

Allgemeine Einführung

Seit über 40 Jahren werden die Aktivitäten der Stadterneuerung in Stuttgart durch die Ausweisung von Stadterneuerungsvorranggebieten vorausschauend vorbereitet und gelenkt. Die SVG dienen dazu, den Rahmen für die Ausweisung neuer Sanierungsgebiete vorzugeben. Sie können auch als Sanierungsverdachtsgebiete beschrieben werden und bilden eine mögliche Auswahl für zukünftige vorbereitende Untersuchungen, die wiederum Voraussetzung für zukünftige Sanierungen sind. Um hier weitgehend freie Gestaltungsmöglichkeiten zu haben, erfolgt die Abgrenzung der SVG deutlich großräumiger als die Abgrenzungen der sich daraus ergebenden förmlich festgelegten Sanierungsgebiete.

Bei den SVG handelt es sich um eine Stuttgarter Besonderheit. Die Stadterneuerungsvorranggebiete werden durch den Gemeinderat als Satzung festgelegt.

Die letzte Aktualisierung der SVG erfolgte im Dezember 2012, als die jetzt ausgewiesenen SVG Nr. 01 bis Nr. 20 festgelegt wurden. Zwei weitere SVG – Nr. 21 und Nr. 22 – folgten 2017 und 2019. Eine Neubewertung der Gebietsauswahl erfolgt alle 10 bis 15 Jahre.

Die Auswahl der SVG erfolgt in mehreren Stufen.

Nach einer umfassenden, stadtweiten statistischen Erhebung städtebaulicher, sozialer und ökonomischer Kriterien werden jene Bereiche der Stadt genauer betrachtet, in denen diese Kriterien mit negativer Wirkung auftreten.

Diese Bereiche werden in Abstimmung mit den verschiedenen städtischen Fachämtern und durch Ortsbesichtigungen weiter eingegrenzt. Daraus ergeben sich die Gebiete, deren Festlegung als SVG empfohlen wird. Für jedes Gebiet wird ein Steckbrief erstellt. Er umfasst Pläne und Bildmaterial, eine Auflistung der Mängel und Missstände des Gebiets sowie eine Darstellung der Ziele der Stadterneuerung.

Abschließend werden die SVG durch Beschluss des Gemeinderats festgelegt und für jedes Gebiet eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach 25 BauGB beschossen. Bei einer Satzung handelt es sich vereinfacht ausgedrückt um ein Art Gesetz auf kommunaler Ebene.

Diese Vorkaufsrechtssatzung eröffnet der Gemeinde innerhalb eines rechtlich eng gesteckten Rahmens die Möglichkeit Grundstücke mit dem Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erwerben. Das Vorkaufsrecht ist ein streng geregeltes Instrument, das ausschließlich auf städtebauliche Aspekte ausgelegt ist. Es kann die sozialen Aspekte des Grundstücksverkehrs nicht erfassen. Hierfür können Milieuschutzsatzungen zur Anwendung kommen.

Sollte der Verkauf eines Grundstücks den in der Vorkaufsrechtssatzung und in den Zielen des SVG genannten Punkten widersprechen, kann das besondere Vorkaufsrecht nach §25 BauGB zur Anwendung kommen. Der Gemeinderat entscheidet über die Ausübung der Vorkaufsrechte.

In den SVG gibt es, im Gegensatz zu den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, keine Fördermittel über die für das gesamte Stadtgebiet geltenden Förderprogramme hinaus.