

Stadt Vaihingen an der Enz			Drucksache Nr.: 186/21	
Amt Abteilung	Stadtplanungsamt Stadtplanungsabteilung	Sachbearbeiter/in: Norbert Geissel	Telefon: 07042/18-290	Datum: 16.09.2021
Vorberatung/Beschlussfassung/Kenntnisnahme		Sitzung am		
Stadtteilausschuss verb.		öffentlich	11.10.2021	
Technischer Ausschuss verb.		nichtöffentlich	20.10.2021	
Gemeinderat beschl.		öffentlich	27.10.2021	

Kenntnis genommen:													
10 x	14	20	23 x	30	40	60 x	61 x	63 x	65	66	80	Oberbürgermeister	Bürgermeister

Verhandlungsgegenstand:

Geplantes Sanierungsgebiet „Enzaue/ Häcker-Areal“ in Vaihingen an der Enz

- Ergebnisse der Grobanalyse
- Antrag auf Programmaufnahme in die Städtebauförderung zum Programmjahr 2022

Finanzierungsnachweis	<input type="checkbox"/> auf Seite 2	<input type="checkbox"/> nicht erforderlich
Vorlagepflicht nach § 92 oder § 126 GemO	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Sachvortrag im Anschluss an den Beschlussvorschlag		
Reg.-Nr.: DS Enzaue Häckerareal Ergebniss Grobanalyse		

Beschlussvorschlag:

1. Das Ergebnisse der hier vorgestellten Grobanalyse (Stand: 04-10/ 2021) für den Bereich Enzaue/ Häcker-Areal werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf dieser Grundlage die Aufnahme in ein Bund-Länder Förderprogramm der Städtebauförderung für das Programmjahr 2022 zu beantragen.

Sachvortrag:

Vorbemerkungen

Die Stadt Vaihingen hat in den vergangenen Jahrzehnten umfassende, positive Erfahrungen im Bereich der städtebaulichen Erneuerung von Ortskernen gesammelt. Neben mehreren Sanierungsgebieten im Stadtkern Vaihingen wurden auch schon Fördermittel zur Erneuerung des Ortskerns in Horrheim und Enzweihingen (Sanierungssatzung zuletzt aufgehoben) eingesetzt. Darüber hinaus werden seit Jahrzehnten in den anderen Stadtteilen Maßnahmen im Dorfentwicklungsprogramm (DEP) und im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) mit Landesmitteln gefördert. In allen Förderprogrammen konnten zahlreiche bestehende städtebauliche Mängel und Missstände im öffentlichen Raum und im Bereich der Gebäude-substanz grundlegend ausgeräumt werden.

In den nächsten Jahren wird ein besonderes Augenmerk auf die im Jahr 2029 vorgesehene Gartenschau und die angrenzenden Stadtquartiere gerichtet. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 21. Juli 2021 im Rahmen des IBA- Bürgerdialogs u.a. einstimmig beschlossen, „das Gartenschauprojekt in vorderster Priorität zu verfolgen (...)“.

Ergebnisse der Grobanalyse

Im räumlichen Umfeld des noch nicht näher definierten Gartenschaugeländes sind auch städtebauliche Aspekte zu berücksichtigen. Vor diesem Hintergrund hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (Sanierungsträger nach dem BauGB) im Auftrag der Stadtverwaltung eine Grobanalyse erarbeitet, die die städtebaulichen Aspekte untersucht und dokumentiert. Für eine umfassende Bestandsaufnahme und –analyse wurde das Untersuchungsgebiet überdurchschnittlich groß gefasst (rd. 35 ha). Bestandteil des Untersuchungsgebiets ist neben den Bürgergärten/ Köpfwiesen auch das Weller- und das Häcker-Areal sowie der Verkehrsübungsplatz und die angrenzende Sportanlage. Weiterhin wurde der äußere Rand der Altstadt sowie Teile der Mühlgasse in das Untersuchungsgebiet aufgenommen. In diesem Bereich gibt es kleinere räumlichen Überschneidungen mit dem bestehenden Sanierungsgebiet „Marktplatz“.

Die im Rahmen der Grobanalyse vorgenommene Bestandsaufnahme zeigt bei den bestehenden Haupt- und Nebengebäuden teilweise erhebliche Substanzmängel. Durchgehendes Prinzip sind u.a. schlechte energetische Wirkungen an Fassaden und Dächern. Die Frage nach dem Erhalt einzelner Gebäude ist, teilweise unter Berücksichtigung der Aspekte des Denkmalschutzes, im Rahmen späterer Untersuchungen zu bewerten.

Weitere städtebauliche Mängel bestehen im öffentlichen Raum, dessen Funktionen und Entwicklungsmöglichkeiten teilweise beeinträchtigt sind. Dies gilt im Besonderen für die Bereiche Erschließung/ Wegeführung und Gestaltung (Grün-, Straßenflächen und Stellplätze). Darüber hinaus sind mehrere Gebäude durch (Teil-) Leerstand gekennzeichnet. Planerische Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenziale sollen innerhalb der Rahmenplanung „Gartenschau“ vom Büro Planstatt Senner aufgezeigt werden.

Übergeordnete Sanierungsziele

Im Rahmen der Erstellung der Grobanalyse hat die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erste grundsätzliche Sanierungsziele definiert:

- Aktivierung leerstehender, fehl- und mindergenutzter Flächen, insbesondere in den Bereichen des Häcker- und Weller- Areals, z.B. für Grünflächen, Wohnungsbau, Infrastruktureinrichtungen und Dienstleistungen
- Klimaanpassung und Umsetzung ökologischer Veränderungen, u.a. im Bereich der Energieeffizienz im Gebäudebestand, Reduzierung von Lärm, Belebung der Naturkreisläufe sowie Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur entlang der Enz, durch Herstellung und Erhalt sowie Ausarbeitung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Verbesserung der Erlebbarkeit und Erhöhung der ökologischen Durchgängigkeit der Enz als Gewässer 1. Ordnung
- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Innenstadt, insbesondere durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude
- Stärkung der Wohnfunktion durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung privater Bausubstanz unter Beachtung der Gebäudestrukturen und der Gebäudegestalt
- Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration in der Kernstadt als bedeutender Faktor der Daseinsvorsorge durch Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes
- Anpassung an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

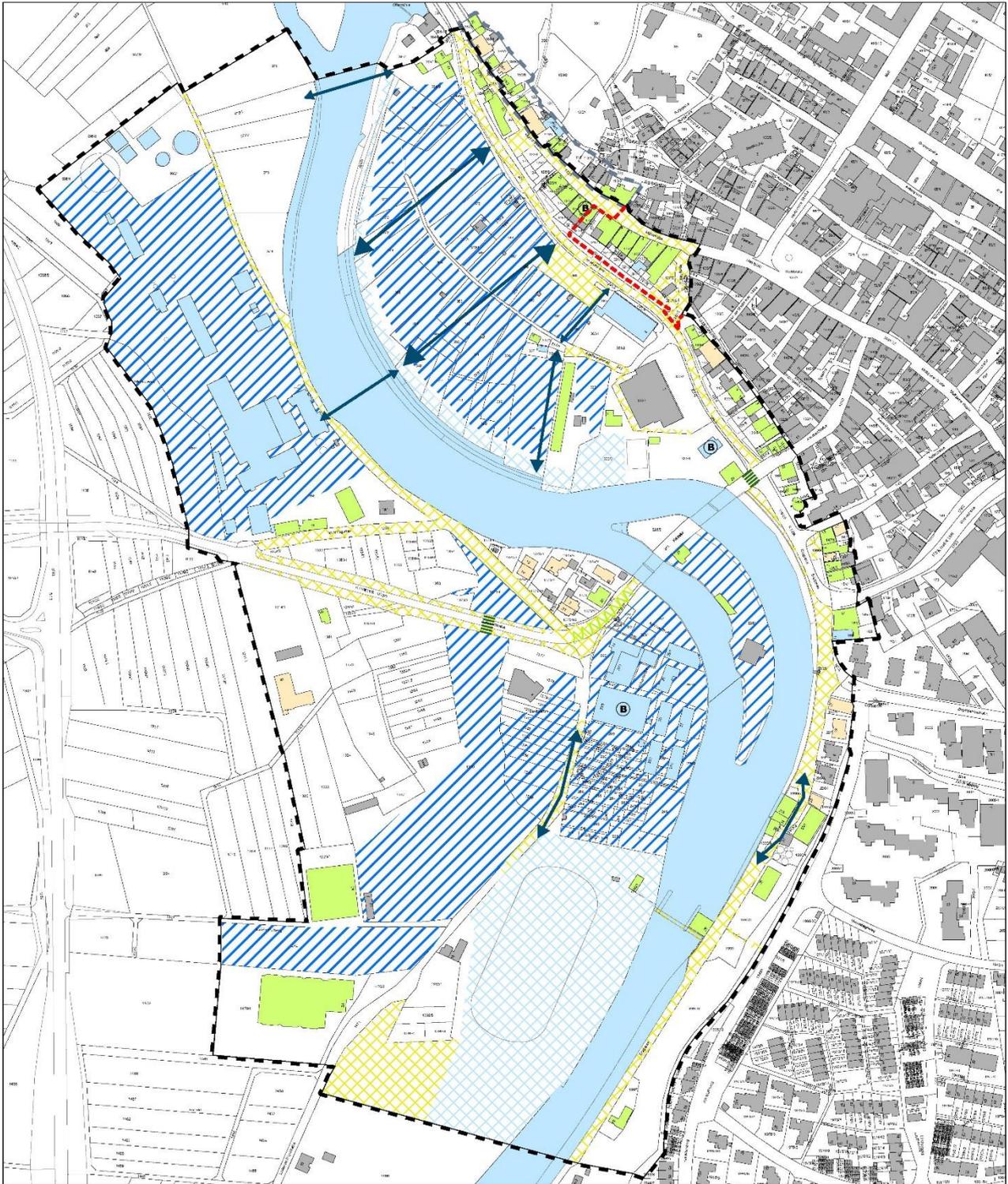
Grundlage des Entwicklungskonzeptes im Sinne des Sanierungsrechts ist eine Analyse der städtebaulichen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet. Erkennbar sind einerseits substanzielle Mängel bei bestehenden Gebäuden sowie insbesondere Funktionsmängel im Verkehrs- und Grünraum. Hierzu gehören beispielsweise Gestaltungsdefizite, minder-/ untergenutzte Quartiersbereiche oder eine fehlende Entwicklungsfähigkeit durch Mängel in der Erschließung.

Hierauf aufbauend wurde in überwiegend abstrakter Form ein Entwicklungskonzept erstellt als Grundlage für die Antragstellung. Dieses Konzept erfährt in den weiteren Planungen eine weitgehende Konkretisierung, zunächst auf der Ebene der Rahmenplanung, später in Form eines landschafts-/ stadtplanerischen Wettbewerbs sowie (je nach Erfordernis) durch entsprechende Bebauungspläne.

Erste Impulse setzt das zur Antragstellung zwingend erforderliche städtebauliche Entwicklungskonzept im Bereich der Bürgergärten (Gestaltungsdefizite) sowie im Häckerareal (Nutzungsdefizite). Dort ist beispielsweise eine große nördliche Teilfläche (zugleich Teil des bestehenden Landschaftsschutzgebiets) nicht mehr für den Produktionsprozess erforderlich.

Im Bereich des Wellerareals befindet sich teilweise abgängige Bausubstanz, die zusammen mit der südlich angrenzenden Gartenfläche ebenfalls neu überplant werden soll. Dies gilt auch für die Sportplatzfläche, die große Entwicklungsspielräume für eine Anbindung an die Enz bietet. Insoweit können dort Impulse aus der Gartenschaubewerbung planerisch ausformuliert und baulich umgesetzt werden.

Besonders präsent ist die bestehende Gebäudezeile an der Enz, die den Auftakt zur Altstadt sichert und im Rahmen der Gartenschau eine wesentliche Adresse bilden wird. Neben Substanzmängeln weisen die Gebäude entsprechend baualtersentsprechend Defizite bei den energetischen Wirkungen auf. Insoweit können sich Spielräume bei der Fassadengestaltung ergeben.



**Stadt
Vaihingen an der Enz**
**Grobanalyse
geplantes Sanierungsgebiet
"Enzaue / Häcker-Areal"**

**Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungs-
konzept**

-  Geringe bauliche und energetische Gebäude-
modernisierung
-  Umfassende bauliche und energetische
Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisie-
rung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Ausbau und Neugestaltung des
öffentlichen Straßenraums
-  Ausbau und Neugestaltung des
öffentlichen Raums
-  Umnutzung / Nutzungsintensivierung
-  Weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf
(ca. 0,71 ha)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(ca. 35,2 ha)
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnum-
feldqualität durch Reduzierung von
Lärm- und Abgasemissionen
-  Herstellung einer Beziehung /
Wegeverbindung
-  Behebung eines Gebäudeleer-
stands / einer Unternutzung
-  Schaffung Querungsmöglichkeit
-  Überschneidungsbereich mit laufendem
Sanierungsgebiet "Marktplatz"

1:2.750 Juni 2021

Förderung sowie Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Falle einer Programmaufnahme besteht die Möglichkeit, für einzelne Vorhaben/ Projekte Fördermittel des Landes/ Bundes zu erhalten. Im Grundsatz werden förderfähige Kosten mit 60 % von Bund/ Land bezuschusst. Zuschussfähig sind unter bestimmten Voraussetzungen private und kommunale Vorhaben aus den Bereichen (Auswahl)

- Modernisierung von bestehender Bausubstanz
- Abbruchvorhaben
- Grunderwerbe (und Zwischenerwerbe) für öffentliche Zwecke und Vorhaben
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Bebauungsplanung, sonstige Fachgutachten und Vergütungen.

Vorläufige Gesamtkosten auf Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und basierend auf allgemeinen Erfahrungswerten sowie den einschlägigen Fördervorschriften haben (überschlägig) zuwendungsfähige Gesamtkosten in Höhe von ca. 12,975 Mio Euro ergeben. Grundstückserlöse (im Falle von Zwischenerwerben) und sonstige Einnahmen in Höhe von ca. 2,55 Mio Euro lassen förderfähige Kosten in Höhe von 10,425 Mio Euro erwarten. Die zu beantragende Bewilligung beläuft sich auf 6,255 Mio Euro (=60 %). Dem Antrag zur Programmaufnahme liegt diese Kalkulation für einen Durchführungszeitraum von ca. 8- 10 Jahren zugrunde.

Die voraussichtlichen Kosten im mittelfristigen Durchführungszeitraum (2022 bis 2024) belaufen sich auf 7,35 Mio Euro.

Das Land bietet zur Unterstützung der Kommunen verschiedene Programme innerhalb der städtebaulichen Erneuerung an. Für das aktuelle Antragsjahr 2022 sind folgende Programme aufgelegt:

- Landessanierungsprogramm (LSP)
- Lebendige Zentren- Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne (LZP)
- Sozialer Zusammenhalt- Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (SZP)
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung- lebenswerte Quartiere gestalten (WEP).

Laut Programmausschreibung des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg (MLW) sind Anträge auf Aufnahme neuer städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zum Programmjahr 2022 bis spätestens zum 2. November 2021 zu stellen.

A U S G A B E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungsfähige Gesamtkosten	Kosten im Programmjahr 2022	Weitere Kosten im Folgeprogrammjahr 2023	Weitere Kosten im Folgeprogrammjahr 2024	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	25	25				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	220	30	60	50	80	Städtebaul. Planungen, Gutachten, Öffentlichkeitsarbeit
III. Grunderwerb	6.600	1.000	300	4.000	1.300	Grunderwerb "Häcker-Areal" und weitere Grunderwerbe
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.250	100	500	500	2.150	u. a. Abbruchkosten "Häcker- & Weller-Areal", Straßen- und Platzgestaltung
V. Baumaßnahmen	1.900			500	1.400	Neubau Kindergarten "Sonnenkäfer", Mod. "Enßle-Gebäude" und weitere kommunale u. private Maßnahmen
VI. Sonstige Maßnahmen						
VII. Vergütung	980		140	140	700	
Summe Ausgaben (I. - VII.)	12.975	1.155	1.000	5.190	5.630	

E I N N A H M E N						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programmjahr 2022	Weitere Einnahmen im Folgeprogrammjahr 2023	Weitere Einnahmen im Folgeprogrammjahr 2024	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse	2.500				2.500	Grundstückserlöse "Häcker-Areal" und Wertansätze
II. Darlehensrückflüsse						
III. Sonstige Einnahmen	50				50	Ausgleichbeträge (zu konkretisieren im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen)
Summe Einnahmen (I. - III.)	2.550	0	0	0	2.550	

Saldo Ausgaben-Einnahmen	10.425	1.155	1.000	5.190	3.080	
---------------------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--

Ermittlung des Finanzhilfebedarfs:
(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben)

bei einem Fördersatz von 60% ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	6.255	693	600	3.114	1.848	
--	-------	-----	-----	-------	-------	--

Ausblick und weiteres Vorgehen

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach erfolgter Programmaufnahme im Hinblick auf die Förderkulisse (Bewilligung und Antragsgebiet) zu überprüfen und ggfs. fortzuschreiben. Erforderlichenfalls sind spätere Erhöhungen der Finanzhilfen zu einem späteren Zeitpunkt zu beantragen.

Nach erfolgter Programmaufnahme sind sog. Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB in Form eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens durchzuführen, um die Sanierungsziele zu konkretisieren und die Mitwirkungsbereitschaft abzuklären. In diesem Rahmen findet deshalb auch eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen Eigentümer, Mieter und Pächter statt. Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen steht eine Empfehlung zu Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes. Hierzu sind weitere Beschlüsse des Gemeinderates erforderlich. Bis dahin werden auch die Zwischenergebnisse der Rahmenplanung „Gartenschau“ vorliegen, sodass eine erste Koordination der jeweiligen Förderelemente erfolgen kann.

Hinweis: Bitte die Befangenheitsgrundsätze nach § 18 GemO beachten.

Anlage

Grobanalyse zum geplanten Sanierungsgebiet „Enzaue/ Häcker-Areal“ (Stand: 04-10/ 2021)