



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

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

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept



wohnen heißt

wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau

Anlage

Vaihingen an der Enz

Grobanalyse

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

„Enzaue / Häcker-Areal“

Auftraggeber:	Stadt Vaihingen an der Enz Stadtplanungsamt Friedrich-Kraut-Straße 40 71665 Vaihingen an der Enz
Auftragnehmer:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Hohenzollernstraße 12-14 71638 Ludwigsburg ☎ 07141 16-757333
Bearbeitung:	Melina Krapf (Projektleiterin) Daniel Mezger (Projektleiter)
Bearbeitungszeitraum	April 2021 bis Oktober 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	DIE STADT VAIHINGEN AN DER ENZ UND DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET	4
2.1	Übergeordnete Planungen	4
2.1.1	Landes- und Regionalplanung	4
2.1.2	Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept	6
2.1.3	Einzelhandelskonzept	6
2.2	Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik	7
2.3	Gartenschau 2029	10
3.	BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE	12
3.1	Substanzmängel	12
3.2	Funktionsmängel	14
4.	GEBIETSBEZOGENES INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT	19
5.	WEITERES VORGEHEN	23
6.	VORLÄUFIGE KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT	26

Verzeichnis – Pläne

Plan 1: Übersicht Stadterneuerungsgebiete	8
Plan 2: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	9
Plan 3: Konzept Gartenschau.....	11
Plan 4: Mängel und Konflikte	18
Plan 5: Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	22
Plan 6: Abgrenzungsvorschlag für das zukünftige Sanierungsgebiet.....	25

VERZEICHNIS – TABELLEN

Tabelle 1: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen.....	21
---	----

VERZEICHNIS – ABBILDUNGEN

Abbildung 1: Regionalplan.....	5
Abbildung 2: Lage im Raum	5
Abbildung 3: Gebäude Mühlstraße	13
Abbildung 4: Gebäude Mühlstraße	13
Abbildung 5: Gebäude Im Mühlkanal.....	13
Abbildung 6: Gebäude Im Mühlkanal.....	13
Abbildung 7: Verkehrsfläche Im Mühlkanal.....	15
Abbildung 8: Verkehrsfläche Mühlstraße	15
Abbildung 9: Verkehrsfläche Enzgasse	15
Abbildung 10: Gehwegführung Auricher Straße.....	15
Abbildung 11: Parkplatz Im Mühlkanal.....	15
Abbildung 12: Tränkgässle, Im Mühlkanal	15
Abbildung 13: Spielplatz Köpfwiesenweg	16
Abbildung 14: Parkplatz Im Holzgarten.....	16
Abbildung 15: Verkehrsübungsplatz	16
Abbildung 16: Teilleerstand Mühlstraße 15.....	16
Abbildung 17: Leerstehende Gewächshäuser Walter-de-Pay Straße	16

1. Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Aufgaben und Herausforderungen im Städtebau, in der Stadtentwicklung und Stadterneuerung sind vielfältig. Die Stadt Vaihingen an der Enz stellt sich diesen Herausforderungen seit vielen Jahren und nutzt zur Bewältigung der Aufgaben auch die Instrumente des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB).

Die Stadt Vaihingen an der Enz hat ein integriertes Stadtentwicklungskonzept „Rahmenplan Innenstadtentwicklung 2002“ im Jahr 2002 erarbeitet, das vom Gemeinderat am 10.12.2003 gebilligt wurde. Das Stadtentwicklungskonzept wird derzeit in einem Leitbildprozess überarbeitet, welcher 2018 startete. Hierzu wurden bereits Akteursgespräche, eine Haushaltsbefragung, eine Online-Jugendumfrage, eine Auftaktveranstaltung des Arbeitskreises und fünf Perspektivwerkstätten durchgeführt. Aufgrund der Einschränkungen im Zuge der Corona-Pandemie musste der Prozess mehrmals pausiert werden. Einige Handlungsfelder und Zielsetzungen für das geplante Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ haben sich bereits ergeben. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch die Beteiligungsphase im Rahmen des Leitbildprozesses weitere Zielsetzungen ableiten lassen.

Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen die Anstrengungen der Städte und Gemeinden mit vielfältigen Programmen der städtebaulichen Erneuerung. Die Programme der städtebaulichen Erneuerung wurden in den vergangenen Jahren dabei zunehmend differenziert im Hinblick auf einzelne Problemlagen ausgestaltet. Als übergeordnete Themenstellungen über alle Programme hinweg werden die Herausforderungen des demografischen Wandels, der Digitalisierung sowie die energetische Erneuerung der Immobilienbestände, aber auch Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, gesehen. Die Schaffung von zukunftsfähigen Infrastrukturen und Wohnraum durch Aktivierung von brachliegenden, unter- und fehlgenutzten Flächen, die Bewahrung des gebauten kulturellen Erbes, die Sicherstellung der Grund- und Daseinsvorsorge, der Erhalt und die Gestaltung lebendiger und identitätsstiftender Stadtkerne, bauvorbereitende Maßnahmen sowie die energetische Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes sind daher besonders bedeutsame städtebauliche Aufgabenbereiche.

Um die Voraussetzungen für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung zu schaffen, hat die Stadt Vaihingen an der Enz die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt, eine städtebauliche Analyse für den Bereich „Enzaue / Häcker-Areal“ zu erarbeiten.

In dem vorliegenden Bericht werden, nach dem derzeitigen Stand, die Bestandsaufnahme, wesentliche Missstände und der Entwurf eines gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Kosten- und Finanzierungsübersicht als Ausgangspunkt für weitere Planungen dargestellt.

Dieser Bericht dient als Beurteilungsgrundlage für die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und ist die Vorstufe für die noch durchzuführenden vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und das gebietsbezogene integrierte Entwicklungskonzept.

Nachstehend ist dokumentiert, dass die Stadt Vaihingen an der Enz zur Bewältigung der zahlreichen aufgezeigten Defizite auf Städtebaufördermittel angewiesen sein wird, da die gravierenden städtebaulichen Mängel und Missstände aus eigener Kraft finanziell nicht behoben werden können.

2. Die Stadt Vaihingen an der Enz und das Untersuchungsgebiet

Vaihingen an der Enz ist als traditionsreiches Weinanbaugebiet bekannt und gehört mit über 300 ha zu den größten Weinbaugemeinden Württembergs. Doch nicht nur die Weinberge, sondern auch der Fluss prägen die Stadt seit jeher, denn neben dem Weinbau war die Gerberei historisch ein bedeutsamer Wirtschaftsfaktor. Überragt wird die Stadt von ihrem Wahrzeichen, dem Schloss Kaltenstein.

In Vaihingen an der Enz wohnen 29.547 Einwohner¹. Die Stadt gliedert sich in insgesamt neun Stadtteile: Aurich, Ensingen, Enzweihingen, Gündelbach, Horrheim, Kleinglattbach, Riet, Roßwag und Vaihingen. Das Stadtgebiet erstreckt sich über ca. 73,4 km².

Vaihingen an der Enz ist gut überregional angebunden. Die Kernstadt liegt an der Bundesstraße 10, die Autobahn 81 ist in ca. 15 Minuten erreichbar. Die A8 ist in ca. 20 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Vaihingen an der Enz liegt ca. 20 km von der Großstadt Pforzheim entfernt, zum nächsten Oberzentrum Stuttgart werden mit dem Auto und der Bahn ca. 30 Minuten benötigt. Die Stadt verfügt außerdem über einen Fernverkehrsbahnhof. Im öffentlichen Nahverkehr sind die Stadtteile und umliegenden Gemeinden per Bus erreichbar.

2.1 Übergeordnete Planungen

Die übergeordneten Planungen haben einen bedeutenden Einfluss auf die Entwicklung der Stadt Vaihingen an der Enz. Sie werden deshalb im Folgenden dargestellt.

2.1.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Vaihingen an der Enz ist im Regionalplan der Region Stuttgart Mittelzentrum ausgewiesen und liegt an der Entwicklungsachse gemäß Landesentwicklungsplan Stuttgart – Ludwigsburg/Kornwestheim – Bietigheim-Bissingen/Besigheim – Vaihingen an der Enz (- Mühlacker). Sie gehört zum Verdichtungsraum der Region Stuttgart.

¹ Quelle: Statistisches Landesamt 2019

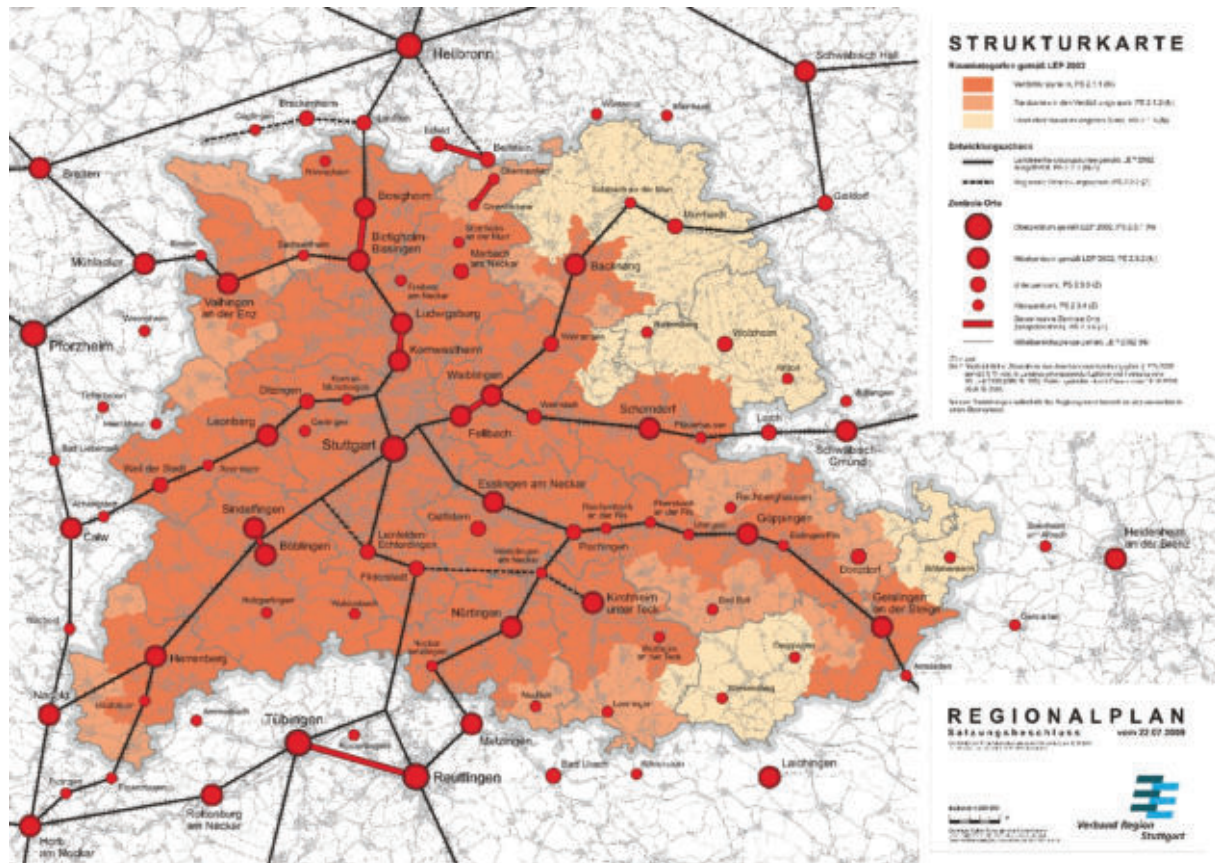


Abbildung 1: Regionalplan
 (Quelle: Verband Region Stuttgart, 2009)

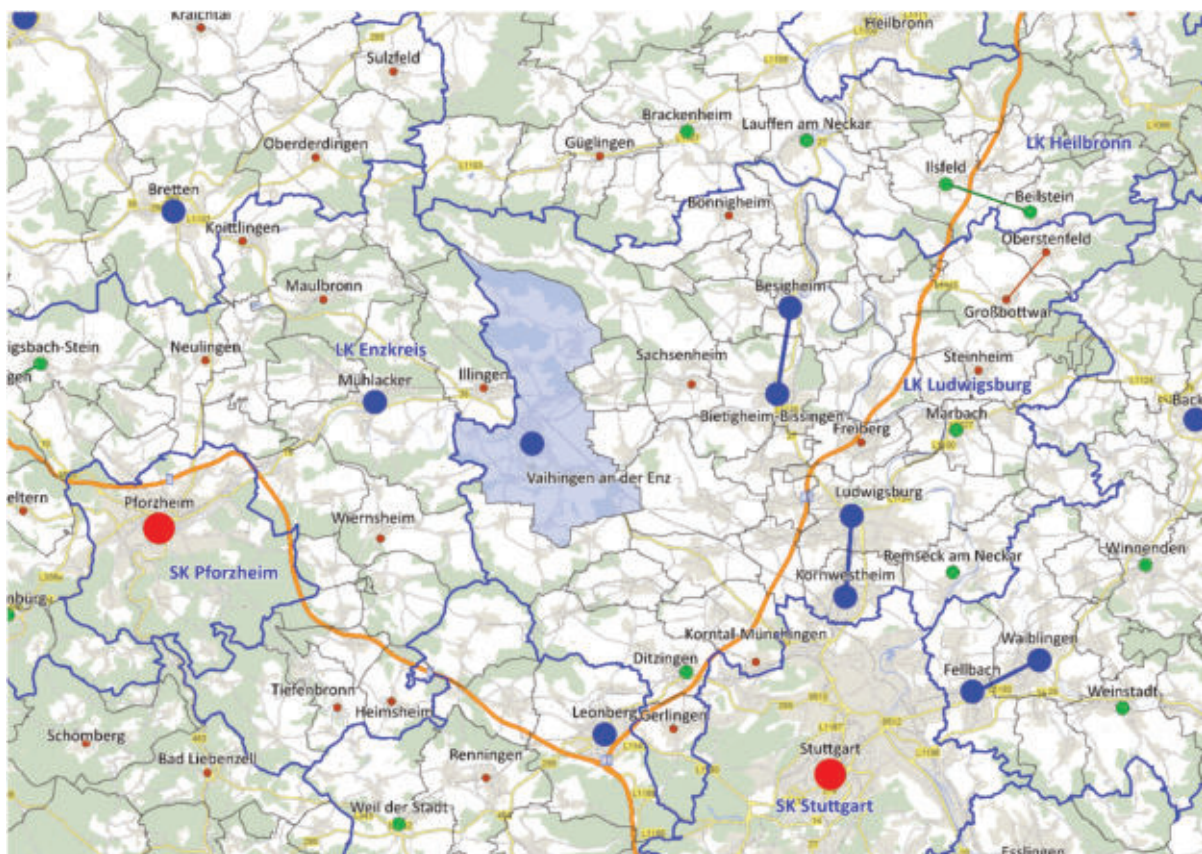


Abbildung 2: Lage im Raum
 (Quelle: Kartengrundlage GfKGeomarketing: 2021 GMA, 2021)

2.1.2 Integriertes Stadt- / Gemeindeentwicklungskonzept

Das Untersuchungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“ ist auch Bestandteil des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Rahmenplan Innenstadtentwicklung 2002“. Dort werden Aussagen bzw. entsprechende Zielvorstellungen für die künftige Entwicklung getroffen. Die städtebaulichen Leitbilder werden derzeit überarbeitet. Der Leitbildprozess startete 2018. Die Ergebnisse der vorliegenden Grobanalyse und die weiteren Planungen der Stadt Vaihingen an der Enz werden selbstverständlich eng mit den gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen, Vorhaben und Zielsetzungen des Leitbildprozesses verzahnt.

Dabei sind auch die energetischen Belange zu berücksichtigen, die über das künftige Stadterneuerungsgebiet hinausgehen.

2.1.3 Einzelhandelskonzept

Für die Stadt Vaihingen an der Enz sowie die Gemeinden Eberdingen und Sersheim wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelskonzept erstellt. Die Steuerung von Ansiedlungsvorhaben und die Darlegung der spezifischen Auswirkungen auf die Innenstadt können damit einzelfallbezogen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie im zukünftigen Sanierungsgebiet erfolgen. Im Konzept ist der Erhalt der Attraktivität der Innenstadt als zentraler Einzelhandelsschwerpunkt berücksichtigt. Zentrenrelevante Sortimente sollen ausschließlich in den zentralen Bereichen zulässig sein.

Der städtische Einzelhandel ist darüber hinaus ein Thema des aktuell laufenden Leitbildprozesses. Insbesondere im Handlungsfeld 2: Arbeiten und Wirtschaft wurden u.a. im Arbeitskreis und den Perspektivwerkstätten erste Ziele, Potenziale und Schwerpunkte formuliert.

2.1.4 Gesamtanlagenschutzverordnung

Das Stadtbild der mittelalterlichen Stadt wurde durch eine Ortsanalyse erfasst. Aus fachlicher Sicht liegen die Voraussetzungen zum Erlass einer Gesamtanlagenschutzverordnung vor und das Landesamt für Denkmalpflege sieht ein öffentliches Erhaltungsinteresse. Der Gemeinderat der Stadt Vaihingen an der Enz hat deshalb in seiner Sitzung am 24.02.2021 die Erstellung einer Gesamtanlagenschutzverordnung beschlossen. Die Verordnung soll einen kommunalen Gestaltungs- und Entscheidungsspielraum bei erhaltenswerten Gebäuden schaffen. Neben den nicht denkmalgeschützten Gebäuden unterliegen auch die öffentlichen Räume (z.B. Straßen, Wege, Plätze) als Schutzgut der Gesamtanlagenschutzverordnung. Es ist vorgesehen die Verordnung mit der Gestaltungssatzung zu kombinieren. Weiterhin soll zu den Ergebnissen der Ortsanalyse eine Information der Bürgerschaft erfolgen.

2.2 Untersuchungsgebiet / Gebietsstatistik

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes erfolgte in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Vaihingen an der Enz.

Die Lage und die genaue Abgrenzung sind im nachfolgenden Abgrenzungsplan dargestellt. Die Abgrenzung ist weitestgehend parzellenscharf. Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 36 ha.

Das Untersuchungsgebiet umfasst Teile des südlichen Altstadtkerns, mit der Mühlstraße und dem Mühlkanal sowie der Enzgasse. Im Untersuchungsgebiet liegen die Köpfbwiesen mit ihren Hausgärten. Jenseits der Enz, welche das Untersuchungsgebiet teilt, liegt die ehemalige Hautleimfabrik Häcker GmbH. Im Süden des Gebiets befinden sich entlang der Walter-de-Pay-Straße u.a. ein Sportplatz, ein Verkehrsübungsplatz und eine Gärtnerei.







Sämtliche Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung der Stadt Vaihingen an der Enz sind in einem weiteren Übersichtsplan dargestellt.






Stadt Vaihingen an der Enz

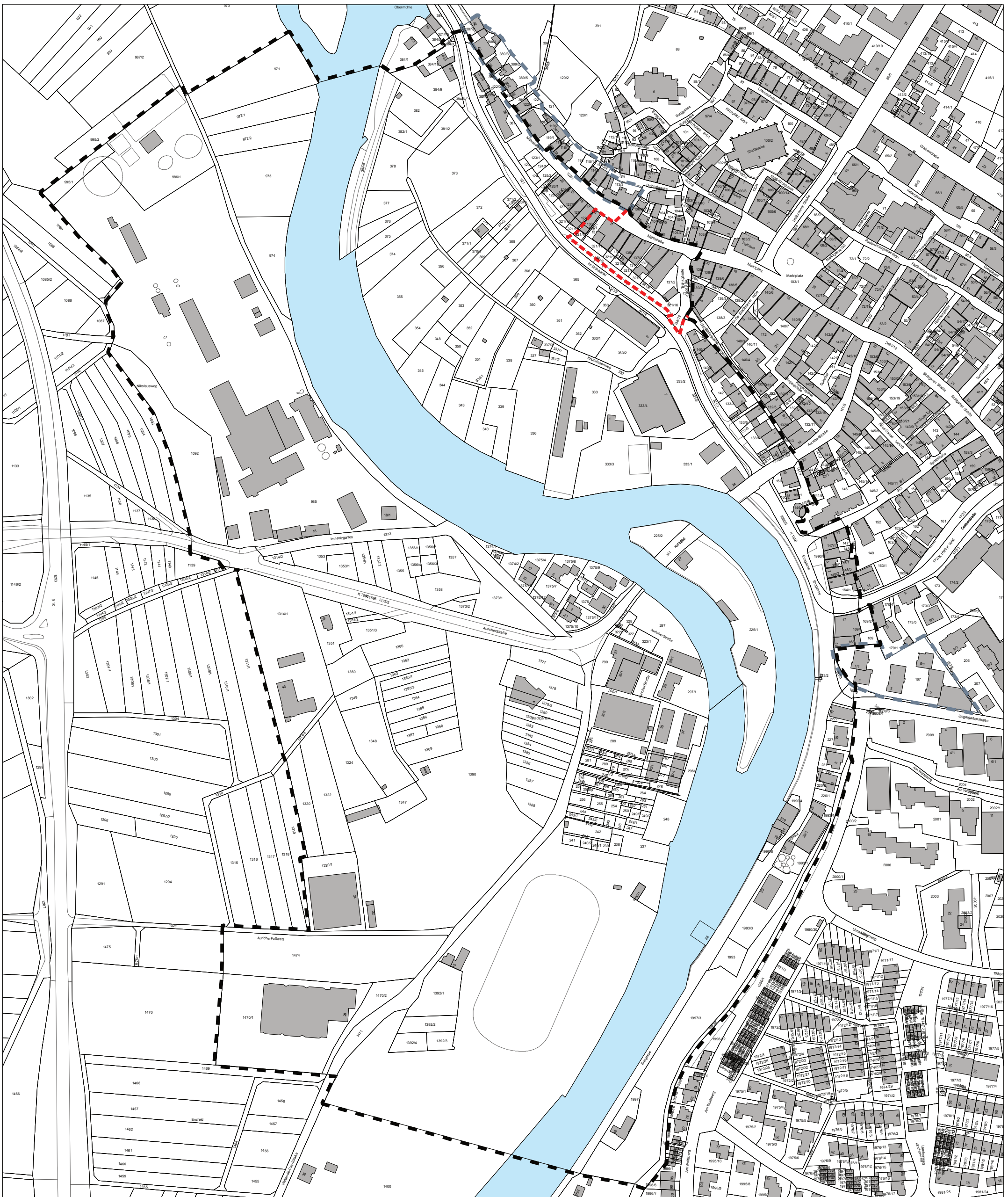
Geplantes Sanierungsgebiet "Enzaue / Häcker-Areal"

Übersicht Stadterneuerungsgebiete

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 35,2 ha)
-  Weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf (ca. 0,71 ha)
-  Überschneidungsbereich mit laufendem Sanierungsgebiet "Marktplatz"
-  Sanierungsgebiet "Marktplatz"
-  Sanierungsgebiet "Kernstadt/Grabenstraße" (abgeschlossen)
-  Sanierungsgebiet "Kirchplatz" (abgeschlossen)

-  Sanierungsgebiet "Mühlstraße/Klingengasse" (abgeschlossen)
-  Wohnumfeldprogramm "Im Graben" (abgeschlossen)
-  Sanierungsgebiet "Marktgasse und Pulverturm" (abgeschlossen)


1:3.500
August 2021





Stadt Vaihingen an der Enz

Grobanalyse geplantes Sanierungsgebiet "Enzaue / Häcker-Areal"

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
(ca. 35,2 ha)

 Weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf
(ca. 0,71 ha)

 Überschneidungsbereich mit laufendem
Sanierungsgebiet "Marktplatz"

1:2.750



Juni 2021

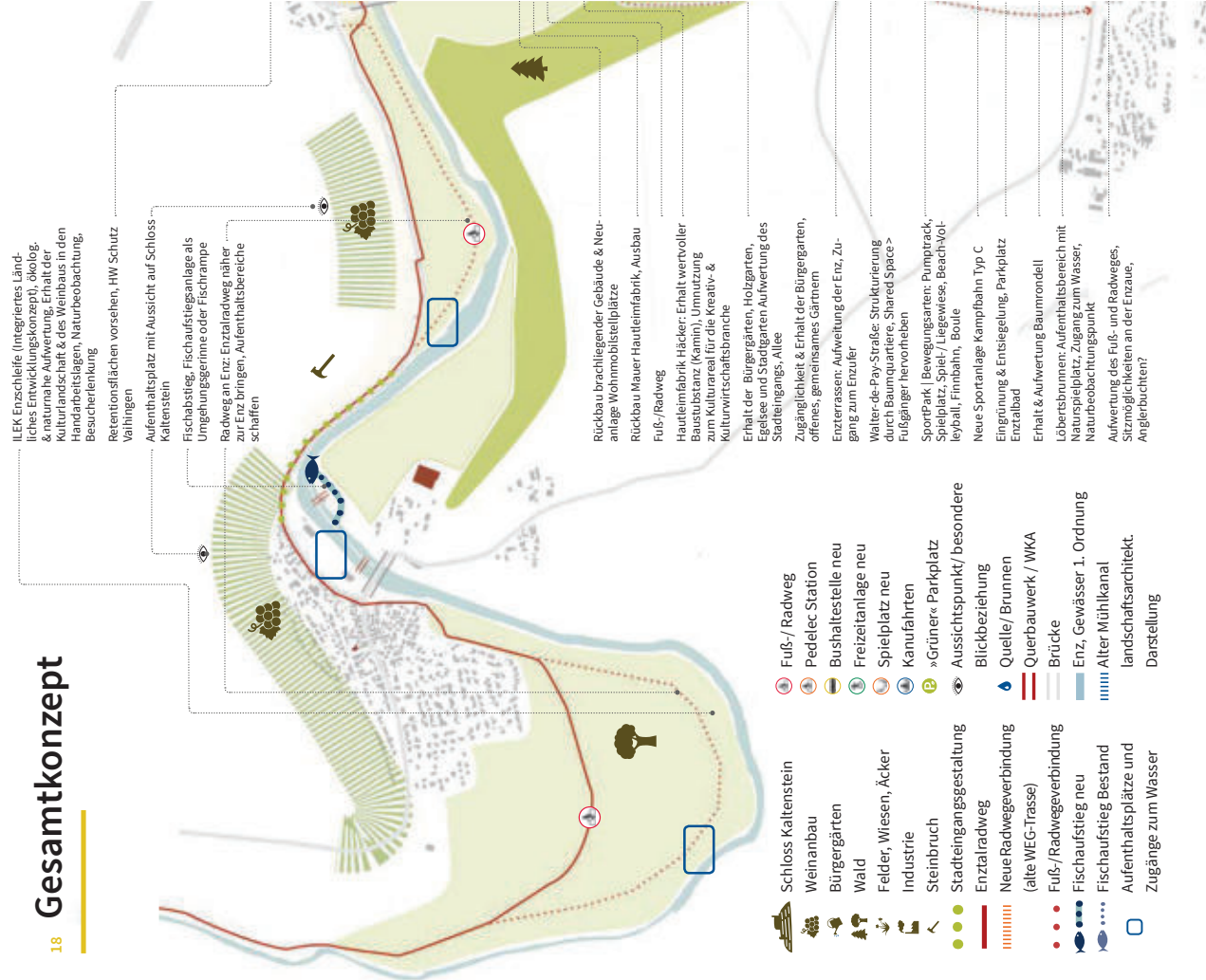
2.3 Gartenschau 2029

Das Untersuchungsgebiet ist Teil des zukünftigen Gartenschaugeländes in der Gartenschau 2029. Das Gartenschaugelände umfasst dabei einen weitaus größeren Bereich, der sich entlang der Enz zwischen Rosswag und Enzweihingen erstreckt und auch den südwestlichen Teil der Kernstadt umfasst.

Durch die räumliche Überschneidung des Untersuchungsgebietes mit dem zukünftigen Gartenschaugelände sind auch die Planungsprozesse und Handlungsschwerpunkte eng verzahnt. Im Untersuchungsgebiet liegt der Schwerpunkt auf der Behebung städtebaulicher Missstände mithilfe der Städtebauförderung. Maßnahmen der Umsetzung der Gartenschau können durch entsprechende Programme gefördert werden. Wenn Fachförderungen für die Maßnahmen möglich sind, wird diesen Vorrang gegeben.

Das Gesamtkonzept der Gartenschau ist im nachfolgenden Übersichtsplan dargestellt.

Gesamtkonzept



3. Bestandsaufnahme und Analyse

Die Bestandsaufnahme erfolgt im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse unter Berücksichtigung des § 136 BauGB. Dabei wird geprüft, ob das Untersuchungsgebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Ferner, ob das Untersuchungsgebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, welche ihm nach seiner Lage und Funktion zukommen.

Kriterien, die bei der Prüfung Berücksichtigung finden sollen, sind in § 136 Absatz 3 BauGB genannt. Im Rahmen der städtebaulichen Grobanalyse wurden für das Untersuchungsgebiet die durch eine Begehung und Auswertung zur Verfügung stehender Unterlagen prüfbar Sachverhalte erfasst. Eine weitere, vertiefende Überprüfung erfolgt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere durch die Beteiligung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger.

3.1 Substanzmängel

Zur Beurteilung, ob das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung entspricht, wurden die Kriterien, wie sie in § 136 BauGB benannt sind, herangezogen. Dies sind u. a. Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten, der bauliche Zustand von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten, insbesondere der energetische Standard, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung.

Ein maßgebliches Beurteilungskriterium ist die Einschätzung der vorhandenen Gebäudesubstanz. Dabei wird im Zuge der Grobanalyse eine erste Bewertung aufgrund äußerer Merkmale der Bausubstanz durchgeführt. Die nachfolgenden Fotos sowie die beigefügten Pläne zur Einschätzung der Gebäudesubstanz vermitteln einen ersten Eindruck zur allgemeinen Situation und den Gebäuden im Gebiet.

Bausubstanz – Modernisierungsbedarf

Abbildung 3: Gebäude Mühlstraße
(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 4: Gebäude Mühlstraße
(Quelle: WHS, 2021)

Bausubstanz – substanzielle Mängel

Abbildung 5: Gebäude Im Mühlkanal
(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 6: Gebäude Im Mühlkanal
(Quelle: WHS, 2021)

Insgesamt wird deutlich, dass zur Schaffung eines attraktiven und lebendigen Gebietes erhebliche Investitionen notwendig werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Bereiche mit überwiegend schlechter Bausubstanz Potenziale für eine Neubebauung bieten. Ob im Einzelfall eine umfassende Modernisierung oder ein Abbruch sinnvoll ist, kann erst nach einer genaueren Analyse – ggf. auch unter Berücksichtigung der Denkmalpflege – entschieden werden.

3.2 Funktionsmängel

Bei der Beurteilung, ob das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist, wurden insbesondere berücksichtigt

- die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten;
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand;
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen ebenso die vorhandene Erschließung in Bezug auf den fließenden und ruhenden Verkehr;
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich;
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

Die Einschätzung der vorhandenen funktionalen Missstände wird im Zuge der Grobanalyse anhand einer ersten Bewertung nach Augenschein und den Aussagen fachlich Interessierter durchgeführt, welche bei den späteren vorbereitenden Untersuchungen z. B. durch weitere Analysen ergänzt werden.

Verkehrsanlagen / Wegeverbindungen



Abbildung 7: Verkehrsfläche Im Mühlkanal

(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 8: Verkehrsfläche Mühlstraße

(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 9: Verkehrsfläche Enggasse

(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 10: Gehwegführung Auricher Straße

(Quelle: WHS, 2021)

Platzgestaltung und öffentliche Grünflächen



Abbildung 11: Parkplatz Im Mühlkanal

(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 12: Tränkgässle, Im Mühlkanal

(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 13: Spielplatz Köpfwiesenweg
(Quelle: WHS, 2021)

Nachverdichtungs- und Neuordnungspotenzial



Abbildung 14: Parkplatz Im Holzgarten
(Quelle: WHS, 2021)



Abbildung 15: Verkehrsübungsplatz
(Quelle: WHS, 2021)

Leerstand / Mindernutzung / Umnutzungspotenzial zu Wohnraum



Abbildung 16: Teilleerstand Mühlstraße 15
(Quelle: WHS, 2021)

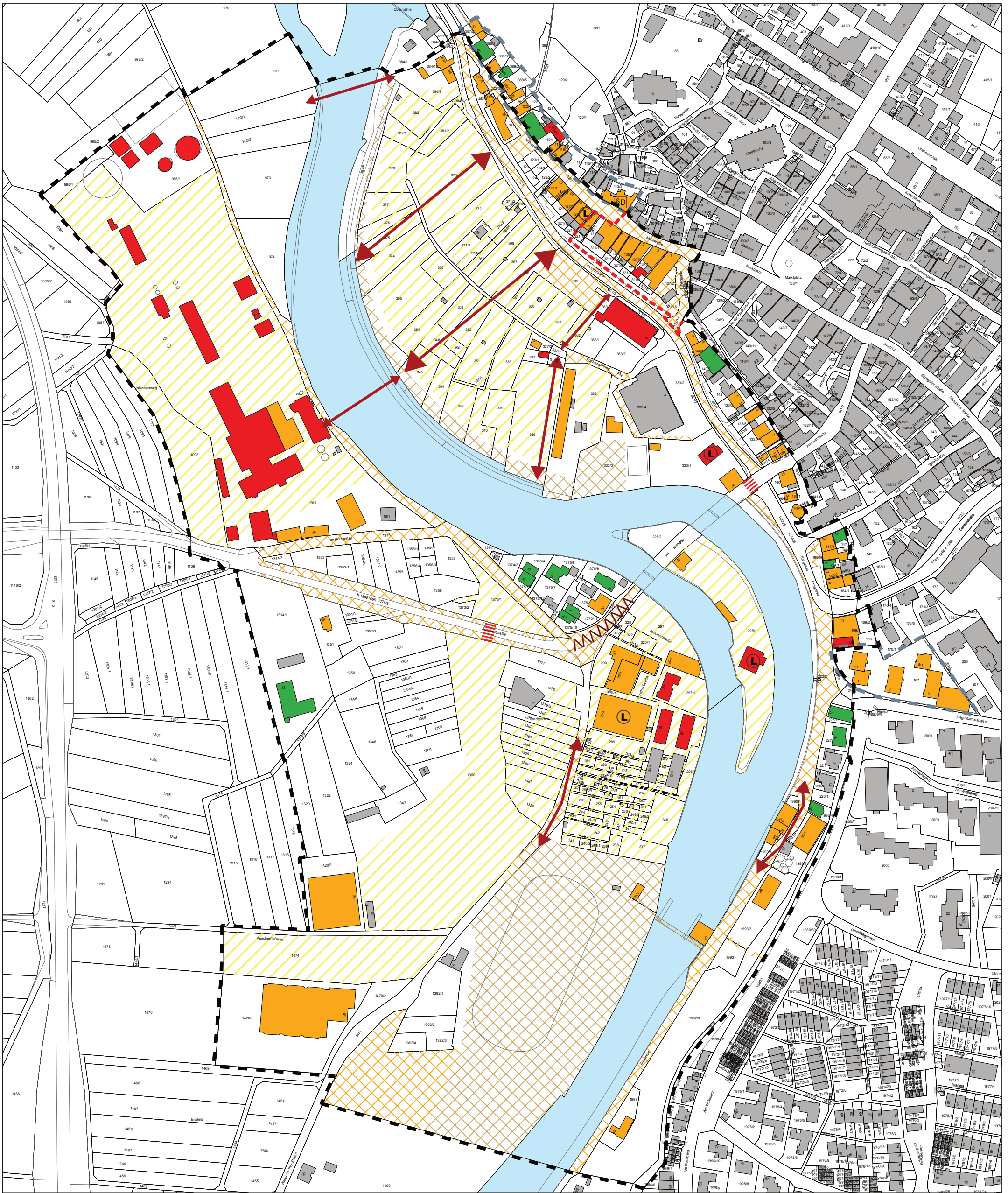


Abbildung 17: Leerstehende Gewächshäuser Walter-de-Pay Straße
(Quelle: WHS, 2021)

Die Straßenräume weisen an einigen Stellen Mängel in ihrer Gestaltung und Nutzbarkeit auf. So ist etwa die Gehwegführung in der Mühlstraße und teilweise in der Enzgasse und der Walter-de-Pay-Straße nicht durchgängig. Die beengte Straßensituation und Gehwegführung entlang der Auricher Straße birgt Gefahren für Fußgänger und Radfahrer. Die Fortsetzung der Fußgänger- und Radfahrerführung von der Straße Im Mühlkanal in die Enzgasse an der Kreuzung zur Auricher Straße kann durch eine Quermöglichkeit verbessert werden. Die Stauwehrbrücke zwischen der Enzgasse und der Walter-de-Pay-Straße ist ausbaufähig in der Barrierefreiheit. Von der Verkehrsübungsanlage in der Walter-de-Pay-Straße gehen Lärmemissionen aus.

Im Untersuchungsgebiet gibt es einige unbebaute oder nur mindergenutzte Flächen und Gebäude, die dem Wohnungsdruck in Vaihingen an der Enz Abhilfe verschaffen könnten, wie z. B. das Häcker-Areal und Flächen entlang der Walter-de-Pay-Straße.

Insgesamt wird deutlich, dass zur Beseitigung der angetroffenen Mängel erhebliche Investitionen notwendig werden. Die wesentlichen Mängel sind im nachfolgenden Plan zusammenfassend dokumentiert.



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

Mängel und Konflikte

Abgrenzung Untersuchungsgebiet (ca. 35,2 ha)

- Gebäude mit wenig Modernisierungsbedarf
- Modernisierungsbedürftiges Gebäude
- Gebäude mit substantiellen Mängeln
- Gestalterische und / oder funktionale Mängel im Verkehrsraum
- Gestalterische und / oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
- Funktionale Mängel / Unternutzung
- Lärm- und Abgasemissionen
- Weiteres Gebiet mit Handlungsbedarf (ca. 0,71 ha)

- Fehlende Beziehung / Wegeverbindung
- (Teil-)Leerstand / Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Fehlende Querungsmöglichkeit
- Überschneidungsbereich mit laufendem Sanierungsgebiet "Marktplatz"

Nachrichtlich:

- Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
- Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude

1:2.750 Juni 2021

4. Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Planungsempfehlungen wurden auf der Grundlage der Ergebnisse bei der Bestandsaufnahme und nach Abstimmungsgesprächen mit der Stadt Vaihingen an der Enz unter Beachtung der vorgefundenen Mängel und Konflikte erarbeitet. Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept ist keinesfalls als starre Planung zu verstehen; es dient als Leitlinie für mögliche Entwicklungen des Untersuchungsgebietes im städtebaulichen Gefüge und ist bei der weiteren Sanierungsdurchführung entsprechend fortzuschreiben.

Notwendig ist ein abgestimmter Ablauf der Einzelmaßnahmen, unter jeweiliger Abwägung privater und öffentlicher Interessen. Bei allen Planungs- / Lösungsansätzen soll ein durchgängiges städtebauliches Prinzip erkennbar bleiben, wobei die Stadt Vaihingen an der Enz durch planerische Vorgaben, gezielten Mitteleinsatz und durch die Aufwertung des Wohn- und Gewerbeumfeldes die Rahmenbedingungen für private Investitionen verbessert.

Die Zielstellungen und Lösungsansätze sind während der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme mit den Bürgerinnen und Bürgern in weiteren Beteiligungsverfahren zu diskutieren und weiter zu entwickeln.

Das vorgeschlagene gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept basiert auf der Auswertung der Bestandsaufnahme bzw. der Konfliktanalyse und nennt Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände.

Die Vorschläge aus den Arbeitskreisen bei der Erarbeitung des Leitbildprozesses haben Einfluss gefunden und werden parallel zur stetigen Bürgerbeteiligung weiter thematisiert.

Auch überörtliche Planungen finden Niederschlag im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Aus der Häufung von Missständen und Fehlentwicklungen und im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Maßnahmen ergeben sich Handlungsschwerpunkte / Prioritäten und damit Anhaltspunkte für den vorrangigen Einsatz der zur Verfügung stehenden Finanzierungsmittel sowie die weitere planerische Vorbereitung.

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende vorläufige **Sanierungsziele** angestrebt:

- Aktivierung leerstehender, fehl- und mindergenutzter Flächen, insbesondere in den Bereichen des Häcker-Areals und des Weller-Areals, z. B. für Wohnungsneubau, Gewerbe, Infrastruktureinrichtungen und hochwertige Dienstleistungen.

- Klimaanpassung und Umsetzung von ökologischen Veränderungen, unter anderem 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.
- 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 Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien.
- Sanierung / Modernisierung privater Bausubstanz unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und energetischer Anforderungen sowie Anpassung an den Klimawandel 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 in Wohnquartieren.
- Anpassung an den demografischen Wandel, insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Bestandsgebäuden.

Die Stadt Vaihingen an der Enz setzt sich bereits seit langem für die Erhaltung des Gebäudebestandes, insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude ein. Dies führt regelmäßig zu einer Beseitigung von Wohnungsleerstand und ggf. Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Nutzung von bisher unausgebauten Dachgeschossen und ehemaligen landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Im Antragsgebiet befinden sich mehrere Grundstücke mit leerstehender oder abbruchreifer Gebäudesubstanz. Diese bieten großzügiges Entwicklungspotenzial für moderne Neubebauung. Durch Umbau soll ebenfalls weiterer Wohnraum gewonnen werden.

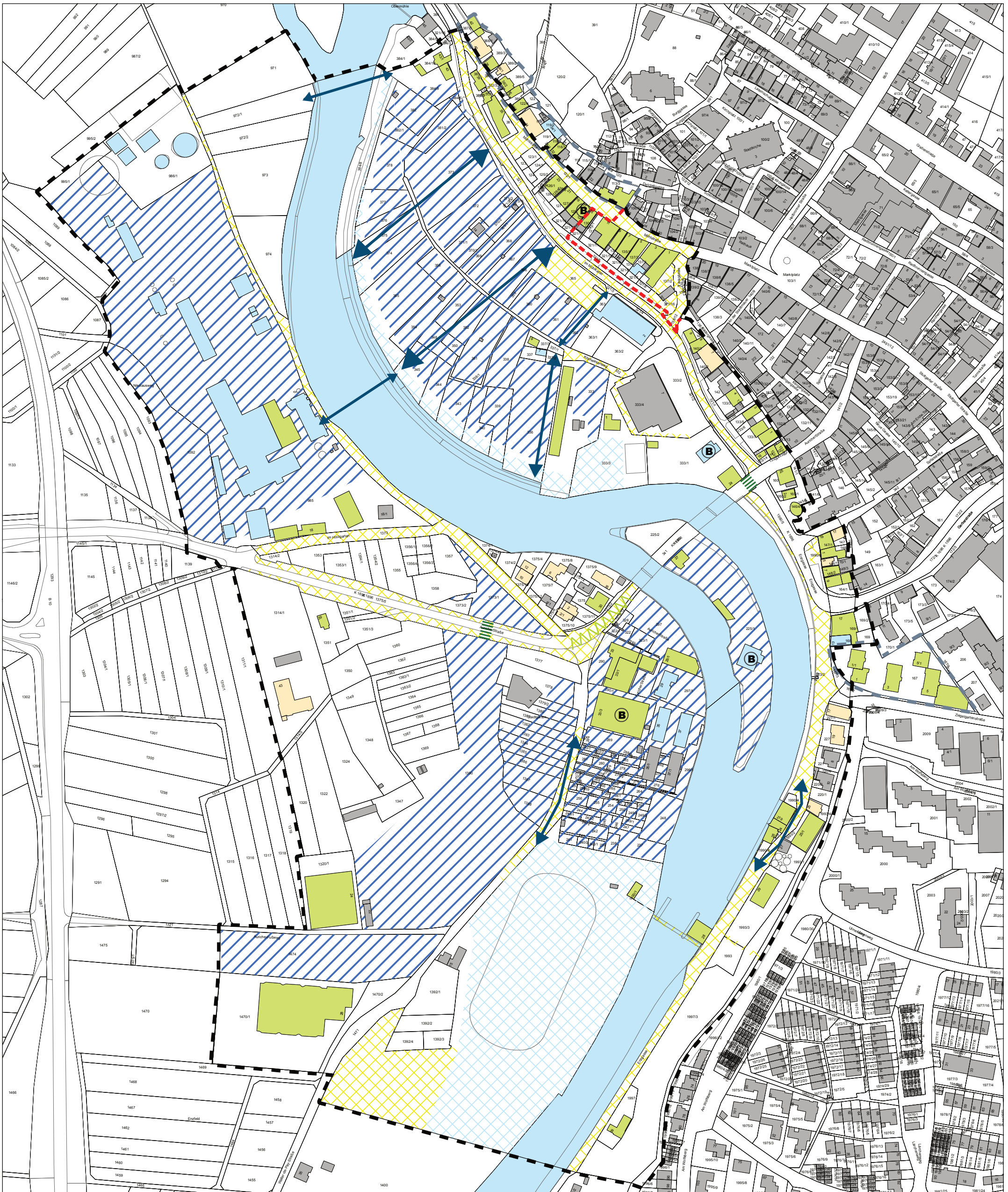
Um Leerstände im geplanten Sanierungsgebiet zu beheben bzw. zu verhindern, muss das Gebiet durch Gebäudesanierung und Modernisierungsmaßnahmen an Attraktivität gewinnen. Daraus soll eine positive Strahlwirkung auf das direkte Umfeld sowie auf das Gesamtbild des Ortes wirken. Auf Grund demografischer Entwicklungen ist in den kommenden 10 – 15 Jahren mit Veränderungen der Eigentumsverhältnisse zu rechnen. Diese bieten neben Leerstandsrisiken auch die Chance für Neuordnungen. Erste Gespräche mit Eigentümern wurden bereits geführt.

Um Grundstücke, die für die Umsetzung des Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wichtig sind, durch Zwischenerwerb sichern zu können, sind die Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung und die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets unerlässlich.

Die Sanierungsziele sind in das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept, das im nachfolgenden Plan dargestellt ist, mit eingeflossen.














Tabelle 1: Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Anzahl der Wohneinheiten, die durch ...	Anzahl der WE absolut
Neubau geschaffen werden sollen	60
Umnutzung geschaffen werden sollen	10
Aktivierung von Leerstand neu dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stehen sollen	10
Umfassende Modernisierung dem aktuellen Standard angepasst werden sollen	20
Gesamt	100



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

**Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungs-
konzept**

-  Geringe bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, 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 Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
-  Herstellung einer Beziehung / Wegeverbindung
-  Behebung eines Gebäudeleerstands / einer Unternutzung
-  Schaffung Querungsmöglichkeit
-  Überschneidungsbereich mit laufendem Sanierungsgebiet "Marktplatz"

5. Weiteres Vorgehen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf ein abgegrenztes Gebiet als Gesamtmaßnahme, das durch ein aufeinander abgestimmtes Bündel von Einzelmaßnahmen an die allgemeine Entwicklung der Stadt Vaihingen an der Enz herangeführt werden soll. In diesem Gebiet müssen städtebauliche Missstände vorliegen, entweder baulicher und/oder funktionaler Art.

Die Analyse der bei den jetzigen Untersuchungen, Bestandsaufnahmen und Gebäudebewertungen festgestellten Missstände (vgl. Kapitel 3) ergibt, dass im Untersuchungsgebiet in erheblichem Umfang städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Die Sanierungsziele sind in Kapitel 4 dargelegt. Zur Realisierung dieser Sanierungsziele wird man nach dem derzeitigen Stand nicht auf das Instrumentarium der Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (§ 136 ff. BauGB) verzichten können.

Da sich während der Durchführung der jetzigen Untersuchungen gezeigt hat, dass das gesamte Untersuchungsgebiet Mängel und Missstände aufweist, die von der Stadt Vaihingen an der Enz aus eigener Kraft nicht zu bewältigen sind, wird vorgeschlagen, dass ein zukünftiges Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“, wie in **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** abgegrenzt, förmlich festgelegt werden sollte.

Eine endgültige Entscheidung hierüber kann aber erst nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen getroffen werden.

Für die weitere Koordination wurden bereits erste Gespräche mit Eigentümern und Fachbehörden geführt. Die Durchführung der privaten Modernisierungsmaßnahmen ist abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer. Diese wird auf Grund der bisherigen Erkenntnisse im Antragsgebiet als hoch eingeschätzt. Weitere umfassende Maßnahmen, wie die Straßengestaltung und die Schaffung / Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen liegen in der Verantwortung der Kommune. Diese sind in den kommunalen Planungen berücksichtigt.

Als flankierende Maßnahme wird die Gartenschau 2029 durchgeführt.

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung wird folgende Abwicklung angestrebt:

1. Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung mit Beifügen des jetzt vorliegenden Untersuchungsergebnisses.

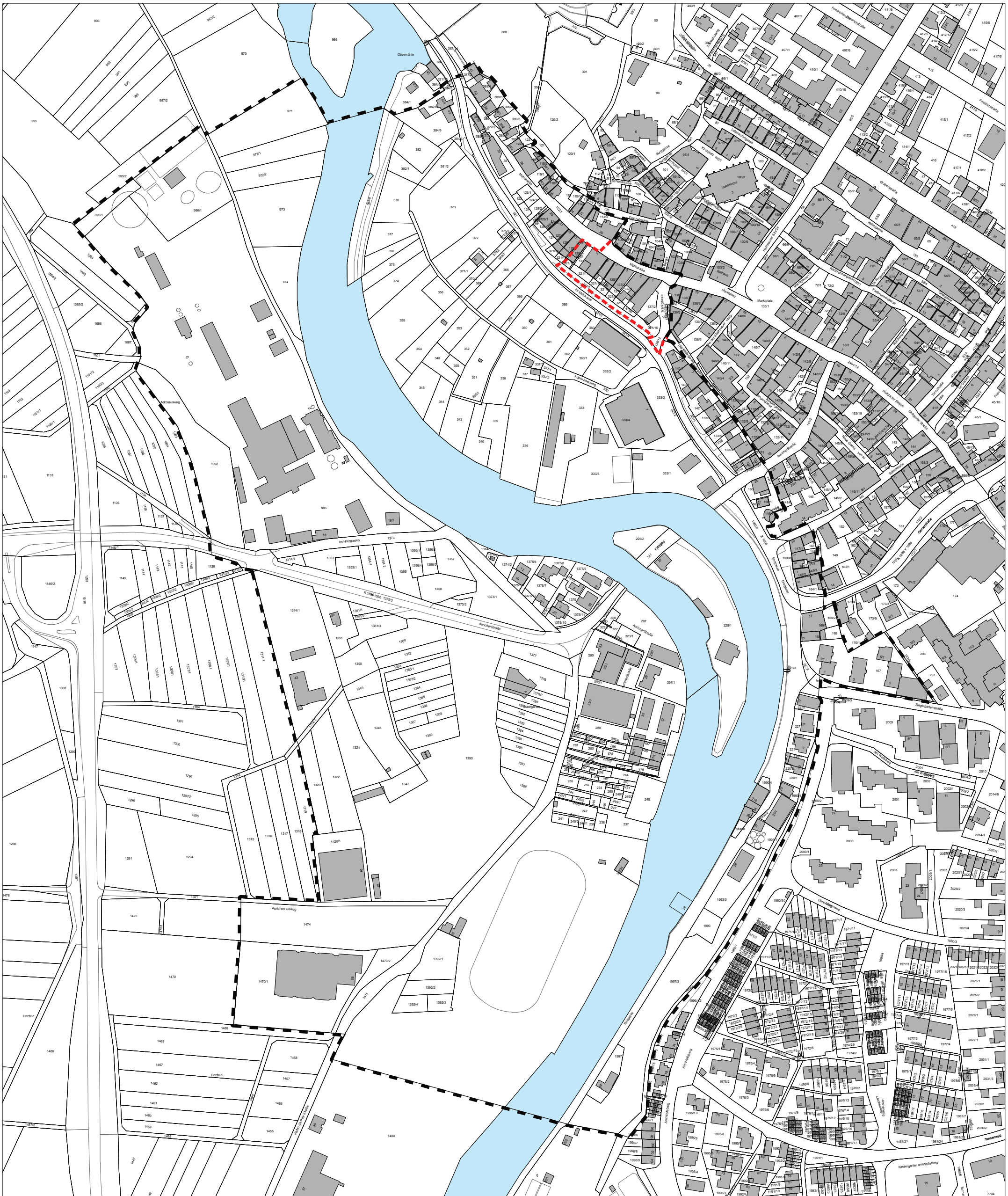
Sobald die Programmaufnahme erfolgt ist:

2. Beschluss des Gemeinderates über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen mit ortsüblicher Bekanntmachung.
3. Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen.

4. Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, Beschluss der Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.
5. Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung mit Hinweisen zum Durchführungszeitraum.

Die Sanierungssatzung wird nach § 143 Absatz 2 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung rechtsverbindlich. Ab diesem Zeitpunkt steht der Stadt Vaihingen an der Enz im Sanierungsgebiet auch ein allgemeines Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nr. 3 BauGB zu.


6. Öffentlichkeitsveranstaltung zur Information der betroffenen Bürger und Aufnahme von Einzelgesprächen mit den Bewohnern zur Realisierung der Einzelziele.
7. Durchführung der Sanierung mit Umsetzung der formulierten Sanierungsziele.




**Stadt
Vaihingen an der Enz**

**Grobanalyse
geplantes Sanierungsgebiet
"Enzaue / Häcker-Areal"**

**Abgrenzungsvorschlag für das
zukünftige Sanierungsgebiet**

 Gebietsabgrenzung
(ca. 35,9 ha)

 Überschneidungsbereich mit laufendem
Sanierungsgebiet "Marktplatz"

1:3.000



August 2021

6. Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

In die nachstehende Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aufgrund von Erfahrungswerten vorläufige Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren förderfähigen Ausgaben eingestellt.

Die tatsächlichen Kosten und förderfähigen Kostenanteile können erst nach Konkretisierung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

Um die Finanzierbarkeit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme und eine zügige Durchführung zu gewährleisten, ist bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, auch in Abhängigkeit von der Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer, der Umfang der ermittelten Kosten zu überprüfen.

Das Land Baden-Württemberg bietet zur Unterstützung der Kommunen im Land verschiedene Programme der städtebaulichen Erneuerung an. Die einzelnen Programmschwerpunkte sind in der jeweiligen Programmausschreibung genannt. Für das aktuelle Antragsjahr sind nachstehende Programme ausgeschrieben:

- Landessanierungsprogramm (LSP)

und die Bund-Länder-Programme

- 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)

Der Stadt Vaihingen an der Enz wird empfohlen, nach Programmaufnahme und Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung exakt festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von 10.425 TEUR.

1. Sanierungsbedingte Ausgaben						
		Geschätzte zuwendungs-fähige Gesamtkosten	Kosten im Programm-jahr 2022	Weitere Kosten im Programmjahr 2023	Weitere Kosten im Programmjahr 2024	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme
		T€	T€	T€	T€	T€
I.	Vorbereitende Untersuchungen	25	25			
II.	Weitere Vorbereitung der Erneuerung	220	30	60	50	80
III.	Grunderwerb	6.600	1.000	300	300	5.000
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.250	100	500	500	2.150
V.	Baumaßnahmen	1.900			500	1.400
VI.	Sonstige Maßnahmen					
VII.	Vergütung	980		140	140	700
	Sanierungsbedingte Ausgaben gesamt	12.975	1.155	1.000	1.490	9.330

2. Sanierungsbedingte Einnahmen						
		Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programm-jahr 2022	Weitere Einnahmen im Folge-programm-jahr 2023	Weitere Einnahmen im Folge-programm-jahr 2024	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme
		T€	T€	T€	T€	T€
I.	Grundstückserlöse	2.500				2.500
II.	Darlehensrückflüsse					
III.	Sonstige Einnahmen	50				50
	Sanierungsbedingte Einnahmen gesamt	2.550	0	0	0	2.550

3. Förderrahmen						
	Förderrahmen (Grundlage für den Aufnahmeantrag)	10.425	1.155	1.000	1.490	6.780

Die vorliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nach erfolgter Programmaufnahme im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu überprüfen, anschließend im jährlich zu erstellenden Sachstandsbericht nach dem Stand der jeweiligen Planungen fortzuschreiben und an das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau weiterzuleiten. Erforderlichenfalls sind Erhöhungen der Finanzhilfen zu beantragen.