

**BU Nr. 205/2018****Städtebauliche Erneuerung in Weinstadt
- Beschluss der Beantragung zur Aufnahme der städtebaulichen
Erneuerungsmaßnahme "Endersbach Ortsmitte II" in ein
Landessanierungsprogramm**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	10.10.2018	nicht öffentlich
Gemeinderat	25.10.2018	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Antragstellung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“ zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm.
2. Der Gemeinderat beschließt die Kosten der Maßnahme bei einer Bewilligung des Antrags im Zuge der Haushaltsanmeldung 2020 in die Finanzplanung mit aufzunehmen.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	120.000 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	150.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	519
Produkt:	51.10.0900 - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	203 - Bezeichnung
Produktsachkonto:	78720000
Überplanmäßige Ausgabe:	Nein
Außerplanmäßige Ausgabe:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

14.09.2018 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	13.09.2018
Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	13.09.2018
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	24.09.2018
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	25.09.2018

Sachverhalt:

Die Stadt Weinstadt will sich dem strukturellen Wandel und den städtebaulichen Herausforderungen aktiv stellen und gleichzeitig die eigene Identität sowie ihre Attraktivität stärken. Dies sind für Weinstadt wichtige Kriterien, die Stadt und ihre fünf Stadtteile zeitgemäß und nachhaltig weiterzuentwickeln, städtebauliche Missstände zeitnah abzubauen bzw. einzudämmen, sowie denkmalgeschützte Gebäude und strukturprägende Frei-/Stadträume zu revitalisieren und aufzuwerten.

Die Stadt Weinstadt und der Gemeinderat beauftragte die STEG Stadtentwicklung GmbH am 27. Juli 2018 mit der Erarbeitung einer Grobanalyse im Stadtteil Endersbach, für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte II“. Vorausgegangen waren seit dem 08. Mai 2018 intensive Voruntersuchungen von möglichen Gebietskulissen, in drei von fünf Stadtteilen Weinstadts. Die Voruntersuchungen zu den drei Stadtteilen Beutelsbach, Endersbach und Schnait, wurden am 5. Juli 2018 im Technischen Ausschuss der Stadt Weinstadt vorgestellt. In einer öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 27. Juli 2018 beschloss und beauftragte der Gemeinderat, die STEG zur Erarbeitung einer Antragstellung, für den Stadtteil Endersbach, im Bereich „Ortsmitte II“.

Angestrebt wird die Aufnahme der Gebietskulisse „Ortsmitte II“ in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung vom Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau B-W für das Programm Jahr 2019

Mit der Programmaufnahme im Frühjahr 2019 können die Vorbereitenden Untersuchungen mit einer intensiven Bürgerbeteiligung starten. Die Bevölkerung soll sich aktiv am Veränderungsprozess beteiligen. Die Leitlinien des Kursbuches 2030 welche für Weinstadt in einem umfassenden Bürgerbeteiligungsprozess, gemeinsam mit der Stadtverwaltung erarbeitet und dokumentiert sind, geben den Rahmen dieser Grobanalyse „Ortsmitte II“ vor. Die Vielfalt und die Komplexität der Aufgaben, sowie die zeitliche Umsetzung der geplanten Projekte erforderten eine Priorisierung der Maßnahmen und damit auch des potenziellen Antragsgebietes „Ortsmitte II“

Eine zukünftige Entwicklung des Stadtteils Endersbach ist nur mit der finanziellen Unterstützung des Landes sowie dem sanierungsrechtlichen Instrumentarium zu erreichen, um einer schleichenden Verschlechterung der Wohn- und der Lebensbedingungen vorzubeugen. Bei einer städtebaulichen Bestandsaufnahme Anfang August wurden die bestehenden Baustrukturen und die vorhandenen Defizite und Potentiale im Bereich „Ortsmitte II“ vor Ort aufgenommen und analysiert.

Ein dringend erforderlicher Handlungspunkt ist die Sicherung und der Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller, stadtbildprägender Bausubstanz innerhalb der historischen Ortsmitte von Endersbach. Gleichzeitig soll eine energieeffiziente Sanierung im Altbaubestand, zur Schaffung von attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum, sowie die Umnutzung und Neubelegung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Gebäude den städtebaulichen Planungsprozess maßgebend begleiten. Priorisiert sollen verkehrstechnische funktionale Defizite behoben werden, die die geplante Umfunktionierung der ortsdurchführenden Strümpfelbacher Straße erforderlich machen. Die geplanten funktionellen und baulichen Maßnahmen sind für eine erhöhte Sicherheit und eine qualitätsvolle Aufwertung des öffentlichen Raumes und des direkten Wohnumfeldes dringend erforderlich. Auch sind Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit, bzw. Barriere Armut im öffentlichen Raum und die Schaffung und der Erhalt multifunktional nutzbarer Freiflächen, für eine verbesserte Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte vorgesehen und in den städtebaulichen Planungen konzipiert. Eine angestrebte Verkehrsreduzierung und die daraus resultierende erhöhte verkehrliche Sicherheit für alle Bewohner kann durch die geplante Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße erhofft werden. Es sind weitere Fußgängerquerungen und ein begleitender Fahrradweg bis zur Rems vorgesehen. Die Option eines sicheren Radweges innerhalb der Ortsmitte kann eine Reduzierung von Verkehrsaufkommen und somit von Lärm und Abgasen und eine Verbesserung des gesamten Stadtklimas bewirken.

Mit der Entwicklung wesentlicher innenstädtischer Bereiche von Endersbach lässt sich die strukturelle und funktionelle Gesamtlage von Endersbach deutlich verbessern und einer möglichen schleichenden Verschlechterung der Wohn- und Lebensbedingungen in Zukunft

vorbeugen.

Folgende wesentliche Sanierungsziele sollten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände angestrebt werden. Diese sind auch im Neuordnungskonzept beschrieben.

Zu nennen sind folgende Erneuerungsziele für die „Ortsmitte II“ in Endersbach

- Endersbach soll weiterhin attraktiver Arbeits-, Wohn- und Versorgungsort sein.
- eine Innenentwicklung mit herausragenden Qualitäten wird vor einer Außenentwicklung favorisiert.
- alte und neue Bausubstanz sollen das Stadtbild bilden und prägen und die Identität stärken.
- eine Integrierte Planung, basierend auf den Grundsätzen und Leitideen des „Kursbuches 2030“ wird weitergeführt werden.
- vorhandene verkehrliche Sicherheiten sollen aufrechterhalten und kurze, barrierefreie Wege zu den Infrastruktureinrichtungen führen.
- Die Einkaufsstraße, vorwiegend an der nördlichen Strümpfelbacher Straße, soll durch die geplanten Maßnahmen im Erschließungsbereich und in den EG- Zonen vor den Geschäften verkehrssicherer, attraktiver und dadurch gestärkt werden.
- Die geplanten Maßnahmen sollen zu einer Belebung und Aufwertung der historischen Ortsmitte beitragen und einen qualitätsvollen Aufenthaltsbereich an der Zehntscheuer und am „Alten Rathaus“ mit Heimatmuseum entstehen lassen.
- Die städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung.
- Mit der Bündelung der Zielsetzungen in Entwicklungsschwerpunkten sollen positive Effekte genutzt und eine zügige Umsetzung gewährleistet werden.

Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkt „Sanierung ortsbildprägender Kulturdenkmale und private Wohnhäuser“

- Erhalt von kommunalen Kulturdenkmälern und heimatkundlich, historisch wertvollen privaten Gebäuden
- Umfassende energetische Sanierung des „Alten Rathauses, Traubenstraße Nr.2 und des Heimatmuseums, Pflaster Nr.14
- Sanierung und Umnutzung der historischen Zehntscheuer, Kornstraße Nr.10 +10/1
- Umnutzung und Schaffung von qualitativem Wohnraum in der historischen Ortsmitte, dem heutigen Standard entsprechend
- Umfassende Sanierung von privaten Wohnhäusern
- Wiederbelegung von Leerständen und Mindernutzungen

Entwicklungsschwerpunkt Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße

- Stärkung der vorhandenen Infrastruktur als Zentrumsfunktion an der Strümpfelbacher Straße, durch eine verbesserte Zugangssituation im Erdgeschossbereich, der dort ansässigen Dienstleistungs-, Handels- und Gemeinbedarfseinrichtungen.
- barrierefreie Gehwegbereiche (Reduzierung von Stadtmobiliar im Vorbereich der EG –Zone und des Gehwegbereichs vor den Einzelhandelsgeschäften).
- Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße für eine Erhöhung der Verkehrssicherheit im öffentlichen Erschließungsraum.
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Straßenraumes mit Gleichberechtigung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.
- Anlegen eines Radweges entlang der Strümpfelbacher Straße bis zur Rems und zum Remstal-Radweg und in Teilbereichen der Waiblinger Straße und Beutelsbacher Straße.
- weitere Querungshilfen in der Strümpfelbacher Straße und an der Schorndorfer Straße.
- Aufwertung des Parkplatzes an der Kornstraße/Wiesengarten, gegenüber der Zehntscheuer für einen Quartiersplatz als Ort der Begegnung und zur Aufwertung des

Wohnumfeldes.

- Gestalterische Fassung des Bereiches am „Alten Rathaus“ und am Heimatmuseum für eine Verbesserung des Wohnumfeldes.
- Reduzierung der Fahrspuren im Kreisverkehr von zwei-spuriger Fahrbahnbreite auf einspurige Fahrbahnbreite und Verbreiterung des Gehwegbereiches.

Entwicklungsschwerpunkt Förderung von Kommunikation und Bürgerzusammenhalt

- Schaffung von öffentlichen Quartiersplätzen und kulturellen Treffpunkten als Orte der Begegnung und zur Stärkung des Bürgerzusammenhalts

Folgende Maßnahmen sind nach einer Programmaufnahme im Frühjahr 2019 zeitnah umzusetzen.

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Umfunktionierung der ortsdurchführenden Strümpfelbacher Straße zur verkehrlichen Sicherheit und Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer und im öffentlichen Raum insbesondere in der Strümpfelbacher Straße, südlich von der Kornstraße bis nördlich zum Viadukt.
- Reduzierung von Stadtmobiliar (Hochbeete, Einfriedungen, Skulpturen etc.) in der Fußgängerzone der Einkaufsstraße für mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.
- durchgehender Radweg entlang der Strümpfelbacher Straße bis zur Rems und zum Remstal-Radweg
- Weiterführung des geplanten Radweges in die Waiblinger Straße und Beutelsbacher Straße
- weitere Querungsstellen in der Strümpfelbacher Straße und am Kreisverkehr (Schorndorfer Straße)
- Reduzierung der Fahrbahnspur von zweispuriger Fahrbahnbreite auf einspurige Fahrbahnbreite im Kreisverkehr nördlich des Viadukts, zur erhöhten verkehrlichen Sicherheit und Verbreiterung der Gehwege
- Gestaltung eines Quartiersplatzes gegenüber der Zehntscheuer in der Kornstraße/Wiesengarten und im Vorbereich des „Alten Rathauses“, Traubenstraße 2 und dem Heimatmuseum, Pflaster 14 für eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte

Gebäudebezogene Maßnahmen

- Modernisierung und Sanierung ortsbildprägender denkmalgeschützter kommunaler und privater Gebäude einschließlich energetische Sanierung des „Alten Rathaus“ und des Heimatmuseums, Pflaster 14. Sanierung und Nutzung minderbelegter Gebäude z.B. die historischen Zehntscheuer in der Kornstraße 10+10/1
- Sanierung von privaten Wohngebäuden oder gastronomisch genutzten Maßnahmen

Weitere Vorgehensweise

Es wird versucht einen Termin zur Vorstellung der geplanten Maßnahmen, der Grobanalyse, vor Einreichung des Antrages Ende Oktober 2018 beim Regierungspräsidium Stuttgart zu vereinbaren.

Nach Zusammenstellung der Antragsunterlagen auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“ werden die Anträge in 3-facher Fertigung beim Ministerium für Wirtschaft und Wohnungsbau fristgerecht bis zum 30. Oktober 2018 eingereicht.

Bei einer Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Frühjahr 2019 kann mit den Vorbereitenden Untersuchungen für die „Ortsmitte II“ in Endersbach mit Bürgerbefragung und Workshop begonnen werden.

Die notwendigen Kosten für die Umsetzung des Planungsprozesses „Ortsmitte II“ sind aus dem Kosten- und Finanzierungsvorschlag (KUF) zu entnehmen (Integriertes Entwicklungskonzept S. 53).

Die benötigten Kassenmittel sind im Aufnahmejahr mit 120.000 € berechnet. Dieser Betrag ist im Haushalt 2019 bereits berücksichtigt.

Geplante Maßnahmen	Kosten 100 %	Förderung 60 %	Eigenanteil 40 %
2019	120.000 €	72.000 €	48.000 €
2020	500.000 €	300.000 €	200.000 €
2021	970.000 €	582.000 €	388.000 €
2022 + Folgejahre	2.150.000 €	1.290.000 €	860.000 €
Gesamtkosten	3.740.000 €	2.244.000 €	1.496.000 €