



BU Nr. 104/2020

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Endersbach Ortsmitte II,“

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	16.07.2020	öffentlich
Gemeinderat	23.07.2020	öffentlich

Beschlussvorschlag:**1. Vorbereitende Untersuchungen und Finanzierung**

Der Bericht der STEG über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Weinstadt „Endersbach Ortsmitte II“ beschlossen.
Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung. Die Vorschriften des §144 Abs. 2 BauGB werden nicht in Kraft gesetzt.

3. Befristung des Sanierungszeitraums

Die Frist, in der die Sanierung „Endersbach Ortsmitte II“ durchgeführt werden soll, wird bis zum 30.04.2032 festgelegt.

4. Fördersätze und Mindestbaustandards

Private Erneuerungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen werden gemäß nachstehender Tabelle im Text unter Nr. 3.3 gefördert.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungs- oder Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Abweichungen bei der Förderquote oder der Maximalförderung können im begründeten Einzelfall vom Gemeinderat beschlossen werden.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	xxx Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	xxx Euro
Haushaltsplan Seite:	xxx
Produkt:	xx.xx.xxxx - Bezeichnung
Maßnahme (nur investiver Bereich):	xxx - Bezeichnung
Produktsachkonto:	xxxxxxxx

Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen: Ja / Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen: Ja / Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

30.04.2020, Amt 61, Schell

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	23.06.2020
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	12.05.2020
Stadtplanungsamt	Schlegel, Reinhard	11.05.2020
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	12.05.2020
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	11.05.2020

Sachverhalt:

1	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB).....	4
1.1	Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)	4
1.2	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)	5
1.3	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB).....	6
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB).....	7
1.5	Sanierungsziele (§ 136 BauGB)	8
1.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).....	10
2	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.....	12
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes	12
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)	12
2.3	Verfahrensart (§ 142 Abs. 4 BauGB).....	13
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	14
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB).....	14
3	Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen.....	15
3.1	Voraussetzungen und Mindestbaustandard	15
3.2	Fördersätze für private Erneuerungsmaßnahmen	16
3.3	Förderung private Ordnungsmaßnahmen.....	16
4	Gestaltungsrichtlinien/Gestaltungssatzung.....	17

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Grobanalyse „Endersbach Ortsmitte II“ des Jahres 2018 und die damit verbundene Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm gaben Anlass für eine intensive Erörterung der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Weinstadt. Mit dem Erlass des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 09.04.2019 wurde die Stadt Weinstadt mit dem Gebiet „Endersbach Ortsmitte II“ in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Mit Bescheid vom 17.03.2020 wurde ein Wechsel in das neue Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) vollzogen. Die finanzielle Zuwendung beträgt 900.000 € womit unter Berücksichtigung des städtischen Komplementäranteils von 600.000 € ein Förderrahmen von 1.500.000 € für die Bezuschussung von Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet zur Verfügung stehen.

Gemäß § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Dies umfasst insbesondere die Einbeziehung der unmittelbar Betroffenen im Gebiet. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme durchführbar?

1.1 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)

Das Untersuchungsgebiet „Endersbach Ortsmitte II“ liegt im Weinstädter Stadtteil Endersbach und hat eine Größe von ca. 6,34 ha. Es bezieht sich überwiegend auf den Bereich der Strümpfelbacher Straße und umfasst südöstlich davon den historischen Ortskern mit Müllergasse, Kornstraße, Pflaster und Im Biegel. Die Abgrenzung des Untersuchungsbereiches verläuft nördlich des Viadukts, vom Kreisverkehr an der Schorndorfer Straße, weiter nördlich zur Kalkofenstraße bis zur Fußgängerunterführung, die unter der Bundesstraße B 29 ins ehemalige „Birkel-Areal“ zur Rems führt. In südwestlicher Richtung des Viaduktes verläuft die Abgrenzung entlang der Strümpfelbacher Straße bis zum Platzbereich vor der historischen Zehntscheuer. Das „Alte Rathaus“, Traubenstraße 2, und das Gebäude Traubenstraße 4 bilden den südlichen Abschluss des Untersuchungsbereiches. Von dort verläuft die Abgrenzung weiter Richtung Nord-Osten bis zur Beutelsbacher Straße und umfasst das Quartier „Im Biegel“.
(Anlage: Abgrenzungsplan)

1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind (Anlage: Plan Städtebauliche Missstände). Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

1.2.1 Strukturelle Missstände

- Es gibt Bereiche mit einer hohen Bebauungsdichte, der Gebäudeabstand ist gering, eine ausreichende Besonnung und Belüftung ist nicht gewährleistet.
- Mindergenutzte Flächen und Gebäude, z. B. historische Zehntscheuer, Kornstraße 10 und 10/1.
- Unausgeprägte Parkierungsfläche an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten.

1.2.2 Funktionale Missstände

- Die Strümpfelbacher Straße erfüllt die funktionalen und zeitgemäßen Anforderungen in der Einkaufszone nicht mehr in dem erforderlichen Maße.
- Im Fußgängerbereich der nördlichen Strümpfelbacher Straße ist keine Barrierefreiheit gegeben.
- Es fehlen Querungen in der südlichen Strümpfelbacher Straße, auf Höhe der Zehntscheuer und im Kreisverkehr im Einmündungsbereich zur Schorndorfer Straße.
- Es fehlt ein durchgängiger Radweg bis zur „Birkelspitze“ und zum „Remstal-Radweg“.
- Konfliktsituationen an der Kreuzung Strümpfelbacher Straße/Waiblinger Straße
- Zweispuriger, überdimensioniert angelegter Kreisverkehr, mit zwei Fahrspuren, nördlich des Viadukts.
- Ungeordneter Bereich an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten (Parkierungsfläche mit „wildem Parken“).

1.2.3 Räumliche Missstände und Ortsbild

- Energetische und bauliche Mängel an privaten Gebäuden.
- Defizite im Erschließungsbereich der Strümpfelbacher Straße.
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich vor der historischen Zehntscheuer, an der Kornstraße/Ecke Wiesengarten,
- Ein hohes Maß an vorhandenem Stadtmobiliar im Erdgeschossbereich der Strümpfelbacher Straße (Hochbeete, Skulpturen, Mülltonnen etc.). Die Durchgängigkeit im Fußgängerbereich ist dadurch erschwert und verhindert die erforderliche Barrierefreiheit bzw. Barriere-Armut.
- Ein weitläufig angelegter Kreisverkehr, mit zwei parallel angelegten Fahrspuren und Verkehrsinsel, an der Schorndorfer Straße. Die Übersicht wird durch die zwei parallel verlaufenden Fahrspuren deutlich erschwert und die verkehrliche Sicherheit der Verkehrsteilnehmer deutlich beeinträchtigt.

1.2.4 Bauliche Missestände

- Gebäude mit erheblichen bis substanziellen Mängel sind in folgenden Straßen zu finden: In der südlichen Strümpfelbacher Straße, in der Waiblinger Straße, in der Beutelsbacher Straße, Im Pflaster, Im Biegel, in der Müllergasse und in der Kornstraße.
- 30 % der Hauptgebäude haben erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz.
- 33 % der Nebengebäude weisen erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf.
- Ca. 2 % der Haupt- und 3 % der Nebengebäude sind leerstehend oder mindergenutzt.
- Der Leerstand geht in den meisten Fällen auch mit Mängeln in der Bausubstanz einher.
- Zahlreiche Wohnungen mit grundrisstypologischen Mängeln, die eine nutzerbedarfsgerechte Wohnraumversorgung erschweren (z. B. kaum barrierefreies/barrierearmes Wohnungsangebot).
- Einige Wohnungen haben keinen zeitgemäßen Ausstattungsstandard, so dass ein attraktives und vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Anspruchsgruppen in geringem Ausmaß vorhanden ist.

1.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 05.11.2019 wurden die betroffenen Personen im Gebiet und die Bürgerschaft deshalb auf einer Auftaktveranstaltung und Bürgerbeteiligung über die genauen Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Es kamen rund 110 Bürgerinnen und Bürger zu der Veranstaltung in der Jahnhalle. Im Vordergrund standen einerseits Anregungen aus der Bürgerschaft zu den anstehenden Entwicklungsaufgaben. Andererseits wurde auch über spezielle Sanierungsthemen aufgeklärt wie die notwendigen Rechtsgrundlagen nach dem Baugesetzbuch (genehmigungspflichtige Vorhaben, Vorkaufsrecht der Stadt, eventuelle Ausgleichsbetragspflicht), die Vorgehensweise bei der Bürgerbeteiligung und Fördermöglichkeiten.

Die Betroffenen wurden darüber hinaus über Fragebögen zu den Gebäuden, Wohnungen und Bewohner befragt. Im Zuge der Befragung konnten zu 40 von 87 Wohngebäuden im Gebiet weiterführende Informationen gewonnen werden. Dies entspricht einem als gut zu bewertenden Rücklauf von ca. 46 %. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen bzw. in Einklang gebracht werden können.

Auf die Frage nach den Zukunftsabsichten bezüglich ihres Gebäudes bzw. Grundstückes gab die Mehrheit (52,5 %) der antwortenden Eigentümer an, in den nächsten Jahren keine Veränderungen vornehmen zu wollen. 20 % streben eine Modernisierung und Umbau an, während 7,5 % an einen Verkauf denken, ebenso viele (7,5 %) könnten sich einen Abbruch mit anschließender Neubebauung vorstellen.

Viele Eigentümer und Anwohner nahmen im Rahmen der Befragung die Möglichkeit wahr, zu verschiedenen Themen rund um die künftige Sanierung Stellung zu nehmen. Aus den freien Antworten der Bürgerinnen und Bürger haben sich mehrere Themenbereiche herauskristallisiert. Das Thema Verkehr und Parken ist für viele Eigentümer und Anwohner ein zentrales Anliegen. Viele wünschen sich eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit, vor allem auf der Strümpfelbacher Straße. Auch der Wunsch nach einer Überarbeitung der Verkehrsführung und einer Verkehrsberuhigung tritt vermehrt auf. Ein weiterer Wunsch der

Antwortgebenden ist die Verbesserung der Situation für Fußgänger sowohl für Radfahrer. Diese wird bisher als unsicher empfunden. Im Bereich des Parkens äußerten sich viele Anwohner/-innen, dass Anwohnerparkausweise eingeführt werden, da die Parksituation als angespannt beschrieben wird.

Für viele ist zudem eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und damit verbunden eine Belebung der Ortsmitte wichtig. Dabei wünschen sich die Bürger/-innen z. B. eine Belebung der Fußgängerzone und ein Ausbau des Angebots in der Innenstadt. Auch der Wunsch nach Erhalt sowie Ausbau der Bepflanzung und Grünflächen tritt auf.

Die zum Ausdruck gebrachte Absicht zu Umbau und Modernisierung von Gebäuden oder anderen Maßnahmen sowie die Erkenntnis des Sanierungserfordernisses in der Ortsmitte können als Signale einer vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft interpretiert werden. Der Wunsch nach einem zukunftsorientierten, modernen und attraktiven Stadtbild sowie einem Erhalt der ortsüblichen Fassaden und Dächern untermauert die Sanierungsbestrebungen der Stadt.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) holt die Stadt die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein.

Die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) wurden mit Schreiben vom 11.06.2019 um ihre schriftliche Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen in Weinstadt im Bereich der „Endersbach Ortsmitte II“ gebeten. Insgesamt wurden 39 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 19 geantwortet.

Soweit im Rahmen der Stellungnahmen Anregungen für das Sanierungskonzept gegeben wurden, wurden diese geprüft und – soweit erforderlich – in das Sanierungskonzept eingearbeitet. Die vom Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilten Bau- und Kunstdenkmale sowie die erhaltenswerten Gebäude wurden dementsprechend in den Plänen berücksichtigt.

Des Weiteren wurden verschiedene zu berücksichtigende Aspekte zu der Straßenführung und -gestaltung vorgebracht. So wurde im Falle einer Neugestaltung der Straßenräume auf die Berücksichtigung der Mindestbreite und Anforderungen an den Verlauf der Straßen für den Busverkehr und die Abfallwirtschaft aufmerksam gemacht.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen übereinstimmen bzw. in Einklang gebracht werden können.

1.5 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Langfristig kann durch Neuordnung, Innenentwicklung und Umnutzung eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand erfolgen und eine Stärkung der innerörtlichen Struktur herbeigeführt werden. Es gilt den Stadtkernbereich attraktiv und lebendig, für die dort lebenden Menschen und Besucher zu gestalten.

Die städtebaulichen Ziele des geplanten Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ in Endersbach beziehen sich auf den Kontext der Grundsätze und Leitlinien des integrativen Stadtentwicklungskonzeptes für Weinstadt, dem „Kursbuch 2030“. Die gesamtstädtischen Leitlinien werden in dem vorliegenden gebietsbezogenen Entwicklungskonzept für die Sanierung der „Ortsmitte II“ als städtebauliche Zielsetzungen für Endersbach aufgegriffen.

1.5.1 Sanierungsziele

Der Rahmenplan mit den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie das Neuordnungskonzept in textlicher und zeichnerischer Form (Anlage: Neuordnungskonzept - Plananhang) für den Endersbach Ortsmitte II geben einen Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen. Auf Basis der Leitlinien werden die Sanierungsziele für „Endersbach Ortsmitte II“ definiert, wobei Endersbach weiterhin der Schwerpunkt für Dienstleistung und Handel und attraktiver Arbeits-, Wohn- und Versorgungsort sein soll.

Eine verbesserte Einbindung der Dienstleistungs- und Handels- und Gemeindebedarfsangebote und eine standortgerechte Ansiedlung sollen zu einer weiteren Stärkung des Zentrums führen. Die Hauptsanierungsziele sind der Erhalt des historischen Ortskerns und die Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße. Folgende Ziele werden vorgeschlagen:

Entwicklungsschwerpunkt Sanierung von Kulturdenkmalen und privaten Wohnhäusern

- Erhalt des historischen Ortszentrums um das „Alte Rathaus“ und dem Heimatmuseum mit dortigen kleinen Einzelhandelseinrichtungen.
- Erhalt von kommunalen Kulturdenkmalen und heimatkundlichen, historisch wertvollen Gebäuden.
- Sanierung von privaten ortsbildprägenden Gebäuden, meist in Sichtfachwerk, die die historische Bedeutung und Identität des Stadtteils als früherer Weinanbauort widerspiegeln.
- Der hohen Wohnraumnachfrage soll durch bauliche Ergänzungen und Sanierungen nachgekommen werden.
- Anpassung des Wohnraumangebots an den zukünftigen Bedarf durch Umnutzung von vorhandenen Potentialen im Bestand, insbesondere Neben- und Wirtschaftsgebäuden (Scheunen), und Erweiterung von mindergenutzten Bestandsgebäuden (z.B. Dachausbau, Aufstockung, Anbauten).
- Anpassung der Wohnverhältnisse an den demografischen Wandel (altersgerechter und barrierefreier Um- und Ausbau).
- Wiederbelegung von Leerständen und Mindernutzungen.

Entwicklungsschwerpunkt Umfunktionierung der Strümpfelbacher Straße

- Die überörtliche Versorgungsfunktion der Strümpfelbacher Straße soll erhalten bzw. für die Zukunft gestärkt werden. Dienstleistungs- und Handelseinrichtungen für die Grund- und Nahversorgung im Erdgeschossbereich und in den oberen Geschossen sind beidseitig vorhanden und sollen erhalten werden.
- Eine Erhöhung der allgemeinen Verkehrssicherheit wird verlangt.

- Aufwertung des Straßenraumes als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich, um den Anforderungen der Nahmobilität gerecht zu werden und unerwünschten Durchgangsverkehr abzulenken bzw. die Fahrgeschwindigkeiten zu reduzieren.
- Die Brennpunkte und Konfliktsituationen, die auf die verkehrstechnisch vorhandenen Missstände in der Ortsmitte zurückzuführen sind sollen entschärft werden.
- Schaffung eines verkehrsberuhigten Straßenraumes mit Gleichberechtigung für Fußgänger, Radfahrer und Autofahrer.
- Die Sanierung der Strümpfelbacher Straße mit einem lärmoptimierten Straßenasphalt, bei einer gleichzeitigen Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit ist dringend erforderlich.
- Die Sanierung des unterirdisch verdolten Haldenbachs ist dringend erforderlich und im Zuge der Tiefbauarbeiten auszuführen.
- Ein sicherer Wechsel der Straßenseiten soll ermöglicht werden.
- Die Lenkung und Ordnung des ruhenden Verkehrs.
- Gestaltung sicherer Radwegverbindungen entlang der Strümpfelbacher Straße bis zur Rems sowie in der Waiblinger Straße und Beutelsbacher Straße.

Entwicklungsschwerpunkt Gestaltung von öffentlichem Straßen- und Platzraum

- Eine Aufwertung des öffentlichen Raumes soll entlang der Strümpfelbacher Straße durch umfunktionierende Maßnahmen entstehen.
- Verknüpfung des Versorgungsbereiches am „Kalkofen“ mit der Nahversorgung in der Strümpfelbacher Straße.
- Die Gestaltung und Aufwertung des Platzbereiches an der Kornstraße/Im Wiesengarten gegenüber der historischen Zehntscheuer.
- Gestalterische Fassung des Bereiches vor dem „Alten Rathaus“ und am Heimatmuseum.
- Gestaltung von Erschließungsbereichen für eine Verbesserung des Wohnumfeldes, u.a. durch Spielmöglichkeiten für Kinder.
- Im Bereich des Viadukts soll die räumliche und funktionale Engstelle mit schwieriger Verkehrsführung für Fußgänger und Radfahrer behoben werden.
- Zur Verbesserung des Mikroklimas sind neue Baumpflanzungen mit Begrünung und eine Entsiegelung der vorhandenen Erschließungsflächen notwendig.

Entwicklungsschwerpunkt Förderung von Kommunikation und Bürgerzusammenhalt

- Begegnung und Teilhabe aller sozialer Gruppen.
- Stärkung bürgerschaftliches Engagement.
- Schaffung von öffentlichen Quartiersplätzen und kulturellen Treffpunkten als Orte der Begegnung für Kinder und Senioren zur Stärkung des Bürgerzusammenhalts.
- Veränderte Wohn- und Versorgungsbedürfnisse z. B. Generationenübergreifendes Wohnen, neue gemeinschaftliche Wohnformen, betreutes Wohnen, Senioren-Wohngemeinschaften.

Die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen können dem Maßnahmenkonzept entnommen werden und sind im ausführlichen Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen näher beschrieben (Anlage: Maßnahmenkonzept). Der damit verbundene Kostenaufwand für die Stadt findet in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Niederschlag. Während der Sanierungsdurchführung sind das Neuordnungskonzept, das Maßnahmenkonzept und die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben und ggf. auf neue Planungsabsichten der Stadt anzupassen.

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Endersbach Ortsmitte II“ ist in der Städtebauförderung ein Gesamtförderrahmen von 1.500.000 € bewilligt worden. Davon tragen Bund und Land 900.000 € (60%) sowie die Stadt Weinstadt einen Eigenanteil von 600.000 € (40%).

Für das Untersuchungsgebiet wurden hingegen sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 6.700.000 € ermittelt. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen. Aufgrund dessen müssen für den Beschluss und die Rechtskraft der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Stadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Eine Reduzierung der geplanten Maßnahmen bzw. eine Priorisierung einzelner Vorhaben ist nicht zu empfehlen, da dies die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept in Frage stellen würde. Aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Reduzierung der Förderung privater Maßnahmen durch Begrenzung der maximalen Förderhöhe berücksichtigt. Somit kann im Sinne einer Anreizförderung ein wirtschaftlicher Umgang mit den verfügbaren Finanzmitteln erreicht werden.

Die Stadt muss die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten selbst finanzieren. Der Gemeinderat muss dazu eine Eigenfinanzierungserklärung dahingehend abgeben, dass die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleistet wird. Dadurch werden einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sichergestellt. In zukünftigen Aufstockungsanträgen können für Mehrbedarf weitere Finanzhilfen beantragt werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Weinstadt „Endersbach Ortsmitte II“

		sanierungsbedingte Kosten	
	Gesamtkosten	Bund/Land 60 % Stadt 40 %	
I. Vorbereitende Untersuchungen	10	T€ 10	T€
II. Weitere Vorbereitung	70	T€ 70	T€
III. Grunderwerb	40	T€ 40	T€
IV. Ordnungsmaßnahmen	5.205	T€ 3.775	T€
a) Grundstückfreilegungen	200	T€	
b) Öffentliche Erschließung	5.005	T€	
V. Baumaßnahmen	2.760	T€ 2.460	T€
a) Private Modernisierungsmaßnahmen	760	T€	
b) Öffentliche Maßnahmen	2.000	T€	
VI. Sonstiges	5	T€ 5	T€
VII. Vergütung / Honorare	340	T€ 340	T€
<hr/>			
Summe I bis VII	8.430	T€ 6.700	T€
VIII. Einnahmen	0	T€ 0	T€
<hr/>			
Gesamt	8.430	T€ 6.700	T€

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht in weiten Teilen dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Wesentliche Absicht der Abgrenzung mit der zugehörigen Konzeption ist es, den identitätsstiftenden Stadtkernbereich von Weinstadt so zu bestimmen, dass eine zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahme mit den vorhandenen Finanzmitteln gewährleistet ist und ein erkennbarer Zusammenhang zwischen den Einzelmaßnahmen möglich wird. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG vom 18.04.2020 entnommen werden.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung. Im vereinfachten Verfahren kann die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen werden (vgl. unten).

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Gemeinde ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden.

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zur Anwendung.

2.3 Verfahrensart (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Stadt selbst Grunderwerbe anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende hierfür relevante Sanierungsmaßnahmen vorgesehen:

- Gestaltung von Erschließungsanlagen
- Verbesserung des Parkierungsangebots
- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden
- Schaffung neuen Wohnraums durch Neubebauung, Erweiterung oder Umnutzung
- Ausbau der öffentlichen Einrichtungen

Erklärtes Ziel ist der Erhalt der bestehenden Strukturen. Das Maß der vorgenannten Maßnahmen lässt keine wesentliche wertsteigernde Auswirkung auf die Grundstückswerte erwarten.

Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB (§§152 bis 156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen nicht angezeigt. Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu beschließen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Stadt ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert

werden. Im Wesentlichen erstreckt sich die Genehmigungspflicht nach § 144 in Abs. 1 BauGB auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete bauliche Vorhaben. Darüber hinaus sind in Abs. 2 vor allem Grundstücksgeschäfte, -veränderung und -belastungen umfasst.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

Im Sanierungsgebiet sollte die Stadt bauliche Entwicklungen planerisch stärker steuern können, um Bauvorhaben zu verhindern, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren würden. Aufgrund der bestandserhaltenden Zielsetzung wird bei Grundstücksgeschäften jedoch kein Handlungsbedarf für Eingriffsmöglichkeiten der Stadt gesehen. Es wird deshalb empfohlen die Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB auszuschließen. Damit entfällt die Eintragung von Sanierungsvermerken. Das allgemeine Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet bleibt davon unberührt.

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Stadt,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Stadt.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist um 4 Jahre über den derzeitigen Bewilligungszeitraum (bis 30.04.2028) hinaus bis zum 30.04.2032 anzusetzen.

3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Stadt frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

3.1 Voraussetzungen und Mindestbaustandard

- Die Städtebauförderpraxis gibt vor, dass ein Gebäude nach Durchführung einer Erneuerungsmaßnahme eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
- Bei größeren Modernisierungsvorhaben ist durch den Eigentümer ein Architekt hinzuzuziehen.
- Der Eigentümer hat der Stadt gegenüber die Finanzierung eines Vorhabens nachzuweisen, z.B. durch eine Finanzierungsbestätigung einer Bank. Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- Die Einhaltung der geltenden Stadtbildsatzung ist bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu beachten.
- Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarung sollte darauf geachtet werden, dass folgende Mindestbaustandards eingehalten werden:
 - Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
 - Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden.
 - Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
 - Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen.
 - In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
 - Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
 - Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

3.2 Fördersätze für private Erneuerungsmaßnahmen

Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Private Erneuerungsmaßnahmen einschließlich Umnutzungen können mit einem pauschalen Fördersatz gefördert werden. Nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann dieser Zuschuss bei Gebäuden maximal 35% betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15% erfolgen.

Um in der Stadt Weinstadt einheitliche Fördersätze beizubehalten, wird empfohlen wie in den vorangegangenen Sanierungsmaßnahmen den gleichen Fördersatz von 30 % fest zu setzen. Darüber hinaus soll Obergrenze von 50.000 € Förderung gelten. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann die Förderquote um bis zu 15 % erhöht werden. Die Obergrenze wird entsprechend proportional zur der Erhöhung angepasst.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

3.3 Förderung private Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme wie Gebäudeabbruch muss den Sanierungszielen entsprechen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Nach den StBauFR können bis zu 100 % der entstandenen Kosten erstattet werden.

Die STEG empfiehlt Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten für Gebäude bis zu 100 % zu erstatten. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Förderrahmens und der Größenordnung der anstehenden Erneuerungsmaßnahmen sollten Gebäuderestwerte nicht entschädigt werden. Im Einzelfall kann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

	Fördersätze StBauFR 2007	
	max. zulässig	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35 %	max. 30 %
Denkmalzuschlag nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	bis max. 50.000 € max. + 15 % insgesamt max. 75.000 €
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	100 %
Entschädigung Substanzverlust	100 %	keine

Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.

4 Gestaltungsrichtlinien/Gestaltungssatzung

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Die Verwaltung wird private Erneuerungs- oder Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abschließen. Abweichungen bei der Förderquote oder der Maximalförderung können im begründeten Einzelfall vom Gemeinderat beschlossen werden.

Die Stadtverwaltung wird die Erarbeitung von Gestaltungsgrundsätzen veranlassen und beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen zu Grunde legen. Die Außengestaltung von Baumaßnahmen ist von den Eigentümern vor Baubeginn mit der Verwaltung abzustimmen. Die Verwaltung wird mit privaten Eigentümern die wesentlichen Gestaltungspunkte einer Bauaufgabe ausverhandeln und festhalten. Für denkmalgeschützte Objekte gelten die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.