

**BU Nr. 203/2022****Städtebauliche Erneuerung in Weinstadt - Beschluss der Beantragung zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Beutelsbach Ortskern IV" in ein Landessanierungsprogramm**

Gremium	am	
Gemeinderat	27.10.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Antragstellung für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Beutelsbach Ortskern IV“ zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten:	Siehe Sachverhalt
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	100.000 Euro
Haushaltsplan Seite:	373
Produkt:	51.10.0900 Sanierungen
Maßnahme (nur investiver Bereich):	
Produktsachkonto:	
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen, Bauen, Wohnen

Verfasser:

12.10.2022, 61, Weber in Abstimmung mit 61, Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	20.10.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	18.10.2022	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	14.10.2022	Zustimmung
Hochbauamt	Göhner, Danielle	18.10.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	13.10.2022	Zustimmung

Finanzverwaltung

Weingärtner, Ralf

14.10.2022

keine Zustimmung

Sachverhalt:

In den Vorberatungen zum Haushalt 2022 am 16.12.2021 wurden auf einstimmige Initiative des Gemeinderat, Mittel für Voruntersuchungen, Grobanalyse zur Antragstellung auf Aufnahme des Gebietes rund um die Grundschule Beutelsbach in das Landessanierungsprogramm zur Verfügung gestellt. Nach internen Vorabstimmungen hat die Verwaltung die STEG Stadtentwicklung GmbH am 28. Juli 2022 mit der Erarbeitung einer Grobanalyse im Stadtteil Beutelsbach, für das Untersuchungsgebiet „Beutelsbach Ortskern IV“ beauftragt.

Neben den anstehenden Anpassungen der Infrastruktur auf die aktuellen Herausforderungen der Klimaanpassung und zukunftsfähigen Mobilität, erzeugt die Sicherung der Grundversorgung in den Bereichen Handel, Bildung, Erziehung, Verwaltung, Feuerwehr sowie generationengerechtem Wohnraum und die Verhinderung städtebaulicher Missstände in diesem Wandlungsprozess für dringenden Handlungsbedarf.

Im Beutelsbacher Ortskern konzentrieren sich zahlreiche Aufgabenstellungen, die sich aus der polyzentralen Gemeindestruktur Weinstadts ergeben und die seit dem Zusammenschluss der einzelnen Ortsteile schrittweise erfolgen müssen, um die Daseinsvorsorge in der Stadt und den Stadtteilen zukunftsfähig zu sichern.

Durch die Vorbereitenden Untersuchungen sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeit der Planung und Durchführung der Sanierung gewonnen werden. Es soll dabei auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsgebiet zu der beabsichtigten Sanierung ermittelt sowie Vorschläge hierzu entgegengenommen werden.

Zielkonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Zielkonzept entwickelt.

Das Zielkonzept für das Gebiet „Ortskern IV“ in textlicher und zeichnerischer Form zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebietes. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Zielkonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Zudem gibt es den Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den sogenannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten und im öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt Weinstadt-Beutelsbach sowie der Stärkung ihrer Bedeutung und Funktion. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die folgenden Themenfelder sind betroffen:

Themenfelder der Städtebauförderung im Programmjahr 2023 sind: Wohnen (als herausragendes Ziel der Städtebauförderung), Klima, Energie, Grün in der Stadt, Mobilität, Öffentlicher Raum, Denkmalschutz und Baukultur.

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen

Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Ortskern IV“ berücksichtigen die Inhalte des gesamtkommunalen Entwicklungskonzeptes (Kursbuch 2030) und konkretisieren diese.

Folgende Sanierungsziele sollen zur Beseitigung der zuvor genannten städtebaulichen Missstände angestrebt werden.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Ortsmitte

- Zeit- und Funktionsgemäße Umgestaltung Ulrichstraße, Anpassung des Straßenraumprofils auf die Verkehrsfunktion, Bepflanzung mit straßenraumbegleitenden Gehölzen (Anteilige Fachförderung LGVFG geplant)
- Klimagerechte Umgestaltung öffentliche Räume Marktplatz, Buhlstraße, Marktstraße sowie Freiflächen um die neue Bücherei
- Vorbereitende Maßnahmen für die Erweiterung des Rathauses

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnquartier Florianweg

- Abbruch des ehemaligen Feuerwehrhauses und Neubau mit dem Schwerpunkt Wohnen
- Voraussetzung Neubau Feuerwehr an zentraler Stelle

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Neubau Grundschule / Kita

- Abbruch der Bestandsbebauung inkl. des Stiftbads sowie Neubau Grundschule (Fachförderung) und Kita

Allgemeine Sanierungsziele

- Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte
- Klimawirksame Umgestaltung der Freiräume
- Erhaltung/Stärkung Klimafunktion der grünen Innenhöfe
- Sicherung der städtebaulichen Struktur des Stadtgrundrisses und des Ortsbildes
- Energetische Sanierung des Gebäudebestands unter Berücksichtigung des historischen Bestands und der Denkmalpflege
- Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Es soll eine klare und erkennbare Ortsmitte erhalten werden. Durch Aktivierung der vorhandenen Flächen und strukturelle Ergänzung soll einem Funktionsverlust der Ortsmitte entgegengesteuert werden.

Maßnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept in Anlage 1 definiert die Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele.

Mit der städtebaulichen Erneuerung strebt die Stadt Weinstadt-Beutelsbach eine Aufwertung und Stärkung an, sodass ein zukunftsfähiges Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Insbesondere für die Umsetzung der Maßnahmen, die im privaten Eigentum durchzuführen

sind, ist es unerlässlich, weitere Absprachen mit den Eigentümern durchzuführen. Die Stadt selbst oder ein beauftragter Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebiets.

Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- Modernisierungsmaßnahmen für private Gebäude
- Grunderwerb der Flurstücke 10/1 und 13/1
- Neuordnung und Entwicklung der Flächen des Feuerwehr-Areals und den angrenzenden Flurstücken (10; 10/1; 11; 12; 13/1) mit dem Schwerpunkt Wohnen
- Neuordnung und Entwicklung der Flächen an der Poststraße (Flurstücke: 463; 465; 466; 466/3) mit dem Schwerpunkt Wohnen
- Neuordnung und Entwicklung der Flächen zwischen der Buhlstraße, der Ulrichstraße und Am Rosengarten mit dem Schwerpunkt öffentliches Gebäude
- Abbruch und Neubau der Grundschule und des Stiftbads
- Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Bereichs der Buhlstraße, der Ulrichstraße und des Marktplatzes
- Aufwertung des öffentlichen Raums auf den Flächen der Grundschule und des Stiftbads
- Vorbereitende Maßnahmen
- Kontinuierliche Beteiligung der Bürger
- Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungssatzung (sinnvoll)
- Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Ortsmitte von Weinstadt-Beutelsbach zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend den hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die hier genannten Maßnahmen sollen einen Beitrag zum Erhalt und zur qualitätsvollen Sicherung der Bausubstanz leisten. Sie dienen der funktionalen Stärkung des Gesamtgebiets und der dauerhaften Verbesserung der bestehenden Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Gleichzeitig soll mit der energetischen Gebäudesanierung ein Beitrag zur Einsparung fossiler Brennstoffe geleistet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit der Ortsmitte und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Dennoch ist die Umsetzung der Maßnahmen mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Kostenansätze Ausgaben/Einnahmen

Geplante Maßnahmen	Ausgaben	Einnahmen	Kostenansatz	Förderung 60%	Eigenanteil 40%
2023 Vorbereitende Maßnahmen und Umsetzung Teilbereiche Ulrichstraße (StaBi)	570.000 €	0 €	570.000 €	342.000 €	228.000 €
2024 Grundstückserwerbe, Umsetz. Bereiche Ulrichstraße + Private Maßnahmen	2.390.000 €	0 €	2.390.000 €	1.434.000 €	956.000 €
2025 Abbruch Stiftsbad, Grund- stückserwerbe, Private Maßnahmen	4.681.000 €	0 €	4.681.000 €	2.808.000 €	1.873.000 €
2026+Folgejahre Abbruch Schule/Feuerwehr, KiTa Neubau, Umgestaltung Ortskern +Buhlstraße, Reprivatisierung der Grundstücke	2.891.000 €	4.792.000 €	-1.901.000 €	-1.140.000 €	-761.000 €
Gesamtkosten	10.532.000 €	4.792.000 €	5.739.000 €	3.444.000 €	2.296.000 €

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 5.739.253 € geschätzt. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen 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 Weinstadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Stadt, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.