



**Stadt Backnang  
Sitzungsvorlage**

**N r .            040/12/GR**

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	29.03.2012	öffentlich

**Stadtumbaugebiet "Obere Walke"**

**Beschlussvorschlag:**

1. Das im beiliegenden Lageplan abgegrenzte Gebiet wird entsprechend den Ergebnissen des integrierten Entwicklungskonzepts und der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 171 b des Baugesetzbuchs als Stadtumbaugebiet festgelegt.
2. Für die Förderung von Privatmaßnahmen nach den Städtebauförderrichtlinien werden die Modalitäten des Sanierungsgebiets Innenstadt – Bleichwiese übernommen.

<b>Haushaltsrechtliche Deckung</b>	<b>HHSt.:</b>		
Haushaltsansatz:		EUR	EUR
Haushaltsrest:		EUR	EUR
Verpflichtungsermächtigung für Ausgaben im folgenden Jahr:		EUR	EUR
Für Vergaben zur Verfügung:		EUR	EUR
Aufträge erteilt (einschl.vorst.Vergabe):		EUR	EUR
Noch freie Mittel/über bzw. außerplanmäßige Ausgaben:		EUR	EUR

<b>Amtsleiter:</b>	<b>Sichtvermerke:</b>					
	I	II	10	20	60	61
09.03.2012						
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen	Datum				

**Begründung:****1. Aufnahme in das Landessanierungsprogramm/ Programm Stadtumbau West**

Im Programmjahr 2011 wurde das Gebiet „Obere Walke“ nach mehrmaligen Absagen in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Mit Bewilligungsbescheid vom 03.03.2011 hat das Regierungspräsidium Stuttgart auf den Antrag der Stadt Backnang vom 20.09.2010 einen Förderrahmen in Höhe von 1.000.000 € bewilligt. Die Finanzhilfe von 60 % entspricht somit vorläufig 600.000 €. Diese Finanzhilfe wird nach Auskunft des Regierungspräsidiums Stuttgart um weitere 600.000 € aufgestockt.

Mit Bericht vom 08.02.2012 hat das Regierungspräsidium Stuttgart das Gebiet „Obere Walke“ vom Landessanierungsprogramm in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) überführt.

Die Zuwendung erfolgt daher nun im Rahmen des Förderprogramms Stadtumbau-West. Beantragt war ein Förderrahmen in Höhe von 3.200.000 €. Mit Aufstockungsantrag vom 26.10.2011 wurde die Aufstockung des Förderrahmens um 3,75 Mio. € beantragt, was weiteren Finanzhilfen in Höhe von 2,25 Mio. € entspräche.

Bisher haben die Bewilligungsbehörden bei begründeten Anträgen und erfolgreichem Sanierungsfortschritt entsprechende Aufstockungsanträge bewilligt. Ein Rechtsanspruch besteht jedoch nicht.

Als Durchführungszeitraum wurde der 01.01.2011 bis 31.12.2019 festgelegt.

**2. Mängelanalyse**

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept sind in mehreren Bereichen städtebauliche Missstände entsprechend § 136 BauGB dokumentiert.

Nachfolgend werden diese zusammenfassend dargestellt:

**2.1 Nutzungsstruktur**

Die bisher überwiegend gewerbliche Nutzung der „Oberen Walke“ mit einem qualitativ wenig befriedigenden Erscheinungsbild bedeutsamer innenstadtnaher Flächen unterbindet eine Verknüpfung städtischer Grün- und Erholungsgebiete und riegelt die Murr als „Hinterhof“ der Stadt ab. Der bis zum Abbruch der Gebäude hohe Anteil von Nutzungen geringer Wertigkeit und die hohen Leerstandsanteile wirken sich in erheblichem Maße negativ auf die Umgebung aus.

**2.2 Baustruktur**

Die zu einem Großteil renovierungsbedürftigen Gebäude entsprechen nicht mehr den heutigen gewerblichen Ansprüchen und es gibt kaum realistische Umnutzungspotenziale. Die bislang Stadtbild prägende Bebauung an der Gartenstraße ist dabei einem weiteren Verfall ausgesetzt. Die schlechte Bausubstanz bewirkt eine Abwertung dieses Innenstadtrandbereichs und der angrenzenden Quartiere. Die exponierte Lage des Quartiers am östlichen Eingang zur Innenstadt bewirkt zusätzlich einen negativen „ersten Eindruck“ für den Besucher der Stadt.

Die flächenhafte Überbauung und riegelartige Abschottung zur Gartenstraße (Straßenschlucht) lässt nur punktuell Durchgänge zur Murr zu, wirkt sich negativ auf das Stadtklima aus und mindert die Aufenthalts- und Wohnqualität in der Gartenstraße erheblich.

Auch die Wohngebäude nördlich der Gartenstraße weisen erhebliche bauliche Mängel auf. Zeitgemäße Wohnverhältnisse sind vielfach nicht gegeben. Die schluchtartige Bebauung schränkt die Belichtung und Belüftung erheblich ein und vermindert die Wohnqualität.

### **2.3 Klima und Ökologie**

Die Murr ist als wichtigstes Freiraumelement im Untersuchungsraum in ihrer ökologischen Wirksamkeit und Erlebbarkeit durch die Einbettung in ein Regelausbauprofil und die Besiedelung der Auen stark eingeschränkt. Es fehlt in weiten Teilen eine naturnahe Ufervegetation in der Wasserwechselzone und Zugangsmöglichkeiten zur Murr.

Die hohe Flächenversiegelung in den Talauen unterbindet die ökologische Durchgängigkeit vom Fluss zu den Hängen, erhöht die Hochwassergefahr, verhindert eine Grundwasserneubildung und verstärkt eine Aufheizung des stadtklimatisch wichtigen Raums. Die öffentlichen Frei- und Erholungsräume an der Murr sind zu einem Großteil unattraktiv, schlecht miteinander vernetzt und durch Angsträume gekennzeichnet.

### **2.4 Verkehrsanbindung und Erschließung**

Die Erschließungsqualität des Gebietes Obere Walke kann für den Individual- und Busverkehr als sehr gut bezeichnet werden. Die Anbindung für den Fuß- und Radverkehr ist stark verbesserungsbedürftig. Die derzeitige Verbindung verläuft auf bzw. entlang der Straße Obere Walke und hat keinerlei Gestaltungsqualität. Gemäß dem Konzept der Murrpromenade muss im Zuge einer baulichen und funktionalen Neunutzung des Gebiets eine sichere und komfortable Rad- und Fußwegeverbindung in Richtung Innenstadt und in Richtung Familien- und Sportbad geschaffen werden.

### **2.5 Altlasten**

Innerhalb des Untersuchungsgebietes ist aufgrund der früheren Nutzungen mit Altlasten zu rechnen, wie aus den durchgeführten technischen Erkundungen hervorgeht.

## **3. Neuordnungskonzept**

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sind die folgenden vorgesehenen Erneuerungsmaßnahmen ausschlaggebend, die sinnvollerweise durchgeführt werden müssen, um die Gesamtmaßnahme zusammenhängend realisieren und die Sanierungsziele langfristig sichern zu können:

- Neuordnung der Industriebrachen,
- Neugestaltung der Uferzone zur Murr,
- Neugestaltung der Gartenstraße und
- Erneuerung und Förderung von Privatgebäuden, um zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen.

#### **4. Sanierungsziele**

Folgende Sanierungsziele stehen im Vordergrund:

- Bessere Einbindung des Untersuchungsgebietes. Innenstadt bezogene Ergänzungsfunktionen sollen ausgebaut werden, um die Brückenfunktion zwischen der Altstadt/Innenstadt und der im Osten liegenden freien Landschaft mit dem neuen Familien- und Sportbad zu betonen.
- Die Revitalisierung und Umnutzung der weitgehend vorhandenen Brachflächen mindert die Inanspruchnahme von dezentralen Siedlungsflächen und trägt damit dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ Rechnung und fördert eine nachhaltige Stadtentwicklung.
- Die Murr soll als Erholungsband und Grundgerüst für die Freiflächenstrukturen im Talraum im Sinne der Konzeption „Murrpromenade“ als Weiterführung des begonnenen Konzeptes an der Bleichwiese und der Umgestaltung der Gartenstraße gestaltet und aufgewertet werden.
- Erneuerung von Privatgebäuden nördlich der Gartenstraße zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse.

#### **5. Einzelmaßnahmen**

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen in diesem Sanierungskonzept sind:

- a) Abbruch der leer stehenden oder mindergenutzten Fabrikgebäude (Eigentümer derzeit Kaess und DIBAG) und Erweiterung des bereits vorhandenen Lebensmitteldiscounters im Westen durch weitere Handels-, Dienstleistungs- und Gewerbeeinrichtungen. Die Kosten der Freilegung werden von den Eigentümern/Investoren getragen. Ein Erhalt der alten Industriegebäude hat sich als wirtschaftlich nicht vertretbar und im Sinne der Aufwertung der Gartenstraße als nicht sinnvoll erwiesen.
- b) Ausbau bzw. Umgestaltung der Gartenstraße zu einer tragfähigen Haupteerschließungsstraße, die durch beidseitig begleitende Grünstreifen und Baumpflanzungen einen alleeähnlichen Charakter erhält.  
Durch die Neubauten im Bereich der „Oberen Walke“ und das neue Familien- und Sportbad wird sich das Verkehrsaufkommen erhöhen.
- c) Rückbau der Straße „Obere Walke“ zu einem öffentlichen Rad- und Fußweg als Bestandteil der Gesamtkonzeption „Murrpromenade“.
- d) Verbesserte Querungen über die Murr, um bessere Anbindungen zu ermöglichen.
- e) Unterstützung von privaten Erneuerungsmaßnahmen im Bereich nördlich der Gartenstraße, um bauliche Mängel zu beheben und zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen.

## 6. Verfahrenswahl

Mit der Überführung in das Förderprogramm Stadtumbau West (SUW) ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB nicht mehr zwingend notwendig. Erforderlich ist nach § 171 b BauGB das Stadterneuerungsgebiet als Stadtumbaugebiet festzulegen.

Die Prüfung hat ergeben, dass die besonderen bodenrechtlichen Bestimmungen (§§ 152 – 156 a BauGB) für die geplante Stadterneuerungsmaßnahme nicht benötigt werden. Auch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach § 142 BauGB ist nach der Überführung in das Programm Stadtumbau West nicht erforderlich.

Die besonderen Abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Steuerrechts finden keine Anwendung, wenn das Gebiet lediglich als Stadtumbaugebiet festgelegt wird. Gespräche mit den Privateigentümern in der Gartenstraße haben ergeben, dass auf die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten verzichtet werden kann. Vielmehr steht die Bezuschussung von Baumaßnahmen im Vordergrund des Interesses.

**Es wird vorgeschlagen, das Stadterneuerungsgebiet „Obere Walke“ durch Beschluss gemäß § 171 b BauGB als Stadtumbaugebiet festzulegen.** Grundlage ist das ausgearbeitete integrierte Entwicklungskonzept und die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen. Mit den privaten Eigentümern bzw. Investoren besteht Einigkeit über den Rückbau und die Neuordnung der brachliegenden Fabrikgebäude. Es ist deshalb auch keine Sicherung der Durchführungsmaßnahmen und § 171 d notwendig.

## 7. Förderung von Privatmaßnahmen

Für Vorhaben zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet Innenstadt – Teil II hat der Gemeinderat beschlossen, dass effektiv **27 % der nachgewiesenen förderfähigen Kosten und maximal 77.000 € pro Objekt** als Zuschuss gewährt werden können.

Aus Gründen der Gleichbehandlung sollten für das Stadtumbaugebiet „Obere Walke“ keine anderen Fördermodalitäten gewählt werden.

Voraussetzung für eine Förderung ist, dass es sich um umfassende Sanierungsarbeiten handelt und die Maßnahmen vorab mit dem Stadtplanungsamt, der Sanierungsstelle der Stadtkämmerei sowie dem Sanierungsträger, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, abgestimmt worden sind. Vor Beginn der Maumaßnahmen muss eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Backnang abgeschlossen werden.

Die Zuwendungen an Private werden zu 60 % über Städtebaufördermittel des Landes refinanziert.