



**Stadt Backnang
Sitzungsvorlage**

N r . 030/17/GR

Federführendes Amt	Stadtkämmerei		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
zur Vorberatung	Ausschuss für Technik und Umwelt	16.03.2017	nicht öffentlich
zur Beschlussfassung	Gemeinderat	23.03.2017	öffentlich

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Soziale Stadt" (SSP) „Wilhelmstraße/Mühlstraße,, -
Festlegung und Abgrenzung eines Städtebaulichen Erneuerungsgebiets -**

Beschlussvorschlag:

1. Das im beiliegenden Lageplan vom 16.02.2017 (Anlage 1) abgegrenzte Gebiet wird entsprechend den Ergebnissen des gesamtstädtischen und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes des Büros Wick + Partner vom 21.09.2015 und der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 2) mit Bericht vom 09.02.2017 gemäß § 171 e des Baugesetzbuchs als SSP „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ festgelegt.
2. Für die Förderung von Privatmaßnahmen nach den Städtebauförderrichtlinien gelten die am 27.10.2016 beschlossenen Fördermodalitäten.

Haushaltsrechtliche Deckung	HHSt.:	
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

Amtsleiter:	Sichtvermerke:					
24.02.2017	I	II	10	20	60	61
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum					

Begründung:**1. Aufnahme in das Bund-Länder Programm Soziale Stadt**

Im Programmjahr 2016 wurde das Städtebauliche Erneuerungsgebiet „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ in das Bund-Länder Programm Soziale Stadt (SSP) aufgenommen. Mit Bewilligungsbescheid vom 09.02.2016 hat das Regierungspräsidium Stuttgart auf den Antrag der Stadt Backnang vom 24.09.2015 einen Förderrahmen in Höhe von 1.833.333 € bewilligt. Dies entspricht einem Zubehörsbetrag in Höhe von 1.100.000 €.

Als Durchführungszeitraum wurde der 01.01.2016 bis 30.04.2025 festgelegt.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 07.04.2016 für die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Die Bekanntmachung erfolgte am 23.04.2016 in der Backnanger Kreiszeitung. Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 11 ha.

3. Mängelanalyse

Im Städtebaulichen Entwicklungskonzept sind in mehreren Bereichen städtebauliche Missstände entsprechend § 136 BauGB dokumentiert, die nachfolgend stichwortartig dargestellt werden:

3.1 Baustruktur**Einschränkung durch hohe bauliche Dichte**

Die vorhandene, historische Baustruktur im östlichen Untersuchungsgebiet (Teilraum I) besitzt eine hohe bauliche Dichte, teilweise mit eingeschränkter Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohnungen und Arbeitsstätten. Hinzu kommt ein teilweise hoher Versiegelungsgrad der Grundstücksfreiflächen. Dies führt zu negativen Auswirkungen auf das Stadtklima, wie mangelnder Luftaustausch, schlechte Durchlüftung und sommerlicher Hitzestau.

Großflächige ehemalige Industriestrukturen

Ein Schwerpunkt baulich-struktureller Mängel besteht im westlichen Untersuchungsgebiet (Teilräume II und III). Hier erstrecken sich, begründet in der Aufgabe der früheren gewerblichen Nutzung, schlechte Bausubstanz sowie großflächige Brachflächen über mehrere Grundstücke hinweg. Von den angrenzenden Höhenlagen ist die Wahrnehmung der großmaßstäblichen Gebäude gut erkennbar. Aufgrund der vorliegenden Strukturen ist keine städteräumliche Einbindung zu den angrenzenden Wohnlagen gegeben.

3.2 Stadtgestalterische Mängel**Straßen mit dominanter Verkehrsfunktion**

Die Straßen im Untersuchungsgebiet tragen zu einem unattraktiven Stadtbild bei: wenig Aufenthaltsqualität, dominierender Autoverkehr und in weiten Teilen sanierungsbedürftige Beläge. Der ruhende und fließende Verkehr in den Straßen beengt/reduziert den Raum für Fußgänger und Radfahrer. Engstellen und unübersichtliche Straßenabschnitte führen zu Konflikten und Gefahrenstellen der Verkehrsteilnehmer und belasten das Wohnumfeld. Straßenbegleitendes Grün ist kaum vorhanden und dort - wo vorhanden - in schlechtem Zustand.

Barriere Friedrichstraße

Die Friedrichstraße mit ihrer übergeordneten Verkehrsfunktion stellt eine Barriere im Stadtraum dar. Eine Ost-West gerichtete städtebauliche Vernetzung der Untersuchungsbereiche entlang der Wilhelmstraße ist nicht gegeben. Auch wenn dies bisher aufgrund der unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkte nicht notwendig war, erhält die stadträumliche Vernetzung eine immer stärkere Bedeutung für eine positive Entwicklung der Stadtbereiche. Mit dem Technik-Forum wurde eine öffentliche Nutzung etabliert, die ebenfalls unzureichend an die Innenstadt angebunden ist.

Angstraum Unterführung

Unterführungen stellen ohne ansprechende, vertrauenerweckende Gestaltungsmaßnahmen (Beleuchtung, Farbgebung, Gestaltung und Einsehbarkeit der Zugänge) meist Angsträume im öffentlichen Raum dar. Dies trifft auch auf die Unterführung der Friedrichstraße zu. Die Zugangssituationen sind unattraktiv und vor allem nicht barrierefrei. Punktueller Verkehrserhebungen legen nahe, dass die Akzeptanz der Unterführung als eher gering einzustufen ist.

Stadt- und Freiraum mit mangelnder Aufenthaltsqualität

Zum Wohnumfeld gehören Straßen- und Freiräume. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein Mangel attraktiver Freiräume festzustellen. Vorhandene Freiflächen wie im nord-östlichen Untersuchungsbereich an der Wilhelmstraße/Gerberstraße sind als private Stellplatzflächen genutzt.

Die Murr am Rand des Untersuchungsgebiets ist kaum wahrnehmbar und sehr eingeschränkt erreichbar.

3.3 Objektbezogene bauliche Mängel

Baumängel, hoher Sanierungsbedarf

Das Untersuchungsgebiet ist zu großen Teilen durch einen hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf gekennzeichnet. Flächendeckend wurden an den Gebäuden Mängel festgestellt. Insbesondere im östlichen Untersuchungsbereich (Teilraum I) führt der häufig nicht zeitgemäße Standard der Gebäudehülle, -ausstattung und -technik zu einem hohen Energieverbrauch mit Emissionen und negativen Auswirkungen auf das Stadtklima. Die ehemals gewerblich-industriell genutzten Gebäude im westlichen Untersuchungsbereich sind teilweise in so schlechtem Zustand, dass eine Umnutzung oftmals ausgeschlossen erscheint.

Gebäude mit Gestaltungsmängeln

Im Untersuchungsgebiet sind Gebäude mit offensichtlichen Gestaltungsmängeln vorhanden. Kriterien sind hierbei der Bautypologie widersprechende Fassaden- und insbesondere Erdgeschossgestaltung (Anteil Öffnungen; Fassadensymmetrie und/oder -asymmetrie, Material) und/oder Werbeanlagen, die das Stadtbild stören.

3.4 Energetische Situation

Die Erhebung und Bewertung des baulichen Zustands haben gezeigt, dass die Mehrzahl der Gebäude sich in schlechtem bis sehr schlechtem Zustand befindet. Neben den baulichen Mängeln sind hier auch energetische Mängel berücksichtigt. Aufgrund des Gebäudealters und erkennbarem Zustand sind hier einerseits die Gebäudehülle (insbesondere Fenster, Dach) mit nicht zeitgemäßen und ausreichenden Dämmeigenschaften und andererseits Heizsysteme mit schlechtem Wirkungsgrad und überwiegend fossilen Energieträgern zu nennen. Dies führt zu einem hohen Energieverbrauch mit klimaschädlichen Emissionen. Negative Auswirkungen sind sowohl für das globale Klima durch CO₂-Ausstoß, wie auch für das Kleinklima durch Feinstaub- und Stickoxidemissionen zu erwarten.

Der hohe Energieverbrauch führt zum Anstieg der Wohnnebenkosten, was wiederum Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation der Bewohner hat. Gerade für Haushalte mit einem unterdurchschnittlichen Einkommen führen hohe Wohnnebenkosten zu wirtschaftlich nicht tragbaren Belastungen.

4. Neuordnungskonzept und Sanierungsziele

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

- Neuordnung der Industriebrachen
- Nachnutzung von Industriehallen
- Sanierung und Modernisierung privater Gebäude, Verbesserung der Wohnqualität
- Erhaltung und Sanierung der Kulturdenkmale
- Berücksichtigung der gebietsprägenden Architektur der Arbeiterwohnhäuser im Sinne einer erhaltenden Erneuerung
- Neu- und Umgestaltung von Straßenräumen mit Begrünung und Parkierung, Aufwertung der öffentlichen Räume

5. Gebietsabgrenzung

Bei der förmlichen Festlegung des Erneuerungsgebietes ist darauf zu achten, dass das Gebiet so abgegrenzt wird, dass sich die Sanierung und Erneuerung zweckmäßig durchführen lässt.

Hierbei sind folgende Punkte wichtig:

- Vorhandene Mängel und Konflikte im Gebiet bzw. Teilbereichen
- Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Bewohner

- Auswirkungen auf die Bewohner
- Durchführbarkeit der Erneuerungsmaßnahme
- Finanzierbarkeit der geplanten Maßnahmen

Die Bestandsanalyse und die Entwicklungskonzeption zeigen, dass im gesamten Untersuchungsgebiet Mängel und Konflikte vorhanden sind. Dies würde bedeuten, das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet abzugrenzen. Dem steht entgegen, dass während der Vorbereitungsphase ein Investor größere, auch zusammenhängende Grundstücke erworben hat. Die Verwaltung stimmt derzeit mit dem Erwerber die Neuordnung und Neubebauung entsprechend den in diesem Bericht aufgeführten Zielen ab. Die Verwaltung geht davon aus, dass diese Neuordnung auch außerhalb des Programmes „Soziale Stadt“ durchgeführt werden kann.

Eine Reduzierung des Maßnahmenpaketes bzw. eine Verkleinerung des Erneuerungsgebietes ist auch erforderlich, da kein Anspruch auf eine spätere Aufstockung des Förderrahmens und der Finanzhilfen besteht. Um die sanierungsrechtliche Vorgabe des Baugesetzbuches zur Gesamtfinanzierung einer Sanierungsmaßnahme zu erfüllen, ist es erforderlich, die Sanierungsmaßnahme z.B. durch die Verkleinerung des Sanierungsgebietes an die Höhe der bewilligten Finanzhilfen unter Einschluss des kommunalen Eigenanteils anzupassen.

Sonstige Grundstücke und Gebäude, bei denen absehbar ist, dass Interesse und Bereitschaft zur Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen besteht wurden einbezogen. Nach intensiver Diskussion zwischen Stadtverwaltung, Planern und dem Sanierungsträger wird vorgeschlagen, das Gebiet deutlich zu verkleinern. Nicht einbezogen werden u. a. das Quartier zwischen Friedrichstraße und Mühlstraße sowie südlich der Fabrikstraße und Wilhelmstraße (vgl. Abgrenzungsplan vom 09.01.2017).

6. Einzelmaßnahmen

Die wichtigsten Einzelmaßnahmen in diesem Sanierungskonzept, die zeitnah umgesetzt werden, sind:

- a) Abbruch der Gebäude Mühlstraße 13 (Kaelblehalle) und Schöntaler Straße 33 (DRK-Halle) mit anschließender Neubebauung mit 5 Mehrfamilienhäusern. Es sollen 42 Mietwohnungen über das Landeswohnraumförderungsprogramm errichtet werden.
- b) Ausbau bzw. Umgestaltung der Mühlstraße von der Fabrikstraße bis zur Schöntaler Straße
- c) Ausbau bzw. Umgestaltung der Gerberstraße
- d) Unterstützung von privaten Erneuerungsmaßnahmen, um bauliche Mängel zu beheben und zeitgemäße Wohnverhältnisse zu schaffen

7. Verfahrenswahl

Mit den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Verkleinerung des Gebietes ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB nicht mehr zwingend notwendig. Erforderlich ist nach § 171 e BauGB das Stadterneuerungsgebiet als SSP „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ festzulegen.

Die Prüfung hat ergeben, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen (§§ 152 – 156 a BauGB) für die geplante Stadterneuerungsmaßnahme nicht benötigt werden. Das bedeutet insbesondere, dass nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme keine Ausgleichsbeträge für die Bodenwertsteigerungen erhoben werden.

Die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Steuerrechts finden keine Anwendung, wenn das Gebiet lediglich als SSP-Gebiet festgelegt wird. Bei den Privatmaßnahmen stehen die Baumaßnahmen im Vordergrund. Auf die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten kann verzichtet werden.

Es wird vorgeschlagen, das Stadterneuerungsgebiet „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ durch Beschluss gemäß § 171 e BauGB als SSP „Wilhelmstraße/Mühlstraße“ festzulegen. Grundlagen sind das ausgearbeitete integrierte Entwicklungskonzept und die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

8. Förderung von Privatmaßnahmen

Für Vorhaben zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im Sanierungsgebiet gelten die am 27.10.2016 beschlossenen Fördermodalitäten.

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 Baumaßnahmen 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.