

Vorbereitungen für das neue Sanierungsgebiet "Stadtkern IV"

Gremium	Sitzungstermin	Behandlung	Sitzungsart
Gemeinderat	27.01.2015	Beschlussfassung	öffentlich

I. Sachverhalt

Der Bewilligungszeitraum für das derzeit förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ endet am 31.12.2016. Der Abgrenzungsplan des aktuellen Sanierungsgebiets ist als Anlage beigefügt.

Der Gemeinderat hat sich bereits in der Sitzung am 17.12.2013 im Rahmen des Erlasses einer Vorkaufrechtssatzung (Teilgebiet „Burgacker“) für die Untersuchung des Gebiets Burgacker/ Vorstadt als mögliches Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“ ausgesprochen. Darüber hinaus hat sich bei den Beratungen zur Neugestaltung eines Enzparkes gezeigt, dass zusätzlich auch Flächen jenseits der Enz (Enzplatz einschließlich Gebiet zwischen Steinbachstraße und Bahnhofstraße) untersuchungswürdig sind. Der genau zu untersuchende Bereich wird noch vom Gemeinderat festzulegen sein.

Mit dem Regierungspräsidium Stuttgart wurden bereits erste Gespräche geführt, was den Abgrenzungsbereich und die mögliche Sanierungsförderung des neuen Sanierungsgebiets betrifft. Der Stadt wurde empfohlen, einen Neuaufnahmeantrag für 2016 zu stellen. Die ersten Abstimmungsgespräche sollen im Mai/Juni 2015 stattfinden.

Die Verwaltung schlägt vor, zum 01.10.2015 den Neuaufnahmeantrag für 2016 für das neue Sanierungsgebiet „Stadtkern IV“ zu stellen und die erforderlichen Untersuchungen (Grobanalyse und gesamtstädtisches Entwicklungskonzept) jetzt in Auftrag zu geben.

II. Beschlussvorschlag

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wird entsprechend des Angebots vom 02.12.2014 mit der Erstellung einer Grobanalyse und der Ausarbeitung eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes zum Angebotspreis in Höhe von zusammen 19.754,- € brutto beauftragt.

III. Begründung

Für die Antragstellung auf Aufnahme der neuen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern IV“ in das Landessanierungsprogramm ab 2016 sind folgende Vorbereitungen zu treffen:

1. Erstellung einer Grobanalyse

Die Durchführung einer Grobanalyse dient dazu, in einer ersten Untersuchung den Bestand einschließlich einer Analyse der Mängel und Potentiale zu ermitteln. Sie ist zwingender Bestandteil des Aufnahmeantrags. Als Ergebnis werden erste Ziele und Maßnahmen erarbeitet, einschließlich einer vorläufigen Kosten- und Finanzierungsübersicht, sowie die Abgrenzung eines möglichen Untersuchungsgebiets zur späteren Durchführung der gesetzlich vorgeschriebenen vorbereitenden Untersuchung. Diese vorbereitende Untersuchung, welche einem gebietsbezogen integrierten Entwicklungskonzept entspricht, muss nicht zwingend mit dem Aufnahmeantrag eingereicht werden, sie kann auch erst nach der Bewilligung, also frühestens im Jahr 2016 durchgeführt werden und ist dann zu 60 % förderfähig.

2. Erstellung eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes

Die letzte Programmausschreibung des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft (MFW) weist darauf hin, dass „für eine erfolgreiche zukunftsorientierte Stadtentwicklung die Erstellung eines umfassenden gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger“ unverzichtbar ist. Ein entsprechendes Konzept sollte bis zur Antragstellung (Antragsfrist für Neuaufnahmeanträge: 01.10.2015) in den Grundzügen vorzeigbar sein, es muss jedoch bis spätestens 31.12.2015 vorgelegt werden.

Zu einem solchen Konzept gehört vor allem eine Analyse des lokalen Wohnungsbestands und Wohnungsbedarfs, der Bevölkerungsentwicklung, der Einzelhandelsstruktur und wohnungsnahen Grundversorgung, des Bildungs- und Arbeitsangebots sowie der Verkehrsinfrastruktur, an die sich eine konkrete kommunale Zielvorstellung anschließt.

Einige dieser Analyse-Daten liegen der Stadtverwaltung in verschiedenen Formen bereits vor (z.B. Entwicklungskonzept STEG zum Baugebiet „Bülzen-Ost“, Baulückenkataster, Flächennutzungsplan, Tourismuskonzept, Entwicklungskonzept Ottmarsheim, etc.). Auch können die in Zusammenarbeit mit Gemeinderat, Stadtverwaltung, Bürgerinnen und Bürger erarbeiteten Ziele und Leitsätze der Lokalen Agenda und des Stadtleitbilds herangezogen werden. Allerdings reicht eine bloße Zusammenfassung dieser Analysedaten nicht aus, weil aufbauend auf die Bestandsaufnahme und die Ergebnisse aus der Bürgerbeteiligung (Bürgerversammlung bzw. Informationsveranstaltung mit anschließender Fragebogenaktion) die innerstädtischen Entwicklungspotentiale und daraus abzuleitende Maßnahmen planerisch und textlich dargestellt werden müssen.

Mit der Erarbeitung dieses gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes sollte daher zeitnah, parallel zur Grobanalyse, begonnen werden. Die Stadtverwaltung hat mittlerweile Angebote für die Erstellung einer Grobanalyse und eines gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes bei verschiedenen Sanierungsträgern (Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, dieSTEG, Kommunalentwicklung GmbH) eingeholt.

Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH hat das günstigste Angebot abgegeben. Auf die nichtöffentliche Zusammenstellung der Angebote (nichtöffentliche Anlage) wird verwiesen. Die Verwaltung schlägt vor, jetzt die Grobanalyse und die Erarbeitung des gesamtstädtischen Konzepts in Auftrag zu geben. Die Vergabe der vorbereitenden Untersuchung und die Auswahl des Sanierungsträgers für die Betreuung des neuen Sanierungsgebiets sollten erst nach der Programmaufnahme, frühestens 2016, durchgeführt werden.

IV. Agenda-Relevanz

Die Fortführung der Stadtkernsanierung entspricht den Leitlinien der Lokalen Agenda.

V. Stadtleitbild-Relevanz

Die Fortführung der Stadtkernsanierung entspricht den Zielen und Maßnahmen des Stadtleitbildes.

VI. Haushaltsrechtliche Auswirkungen

Die Kosten für die Erstellung der Grobanalyse sind in den Honorarkosten für das Sanierungsgebiet Stadtkern III enthalten (S. 209). Die Kosten für die Erstellung des gesamtstädtischen Entwicklungskonzeptes werden erst 2016 haushaltsrechtlich wirksam werden.