

Drucksache 093/2022

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 623.22
Datum: 15.08.2022

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Ausschuss Planen - Technik - Bauen Gemeinderat	öffentlich öffentlich	12.09.2022 28.09.2022	Vorberatung Beschlussfassung

Geplantes Sanierungsgebiet "Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße"

- Beschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

- Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH als Sanierungsträger

Anlage 1: Lageplan Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Anlage 2: Honorarangebot WHS und Leistungsbild VU

Beschlussvorschlag:

1. Das im beigefügten Lageplan vom 03.08.2022 dargestellte Untersuchungsgebiet „Bahnhof/ Nördliche Bahnhofstraße“ wurde als Gebiet mit städtebaulichen Mängeln und Missständen ermittelt. Der Gemeinderat beschließt deshalb zur Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB durchführen zu lassen. Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die in der Sitzungsvorlage genannten vorläufigen Ziele und Zwecke der Sanierung.
2. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.
3. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) wird auf Grundlage ihres Honorarangebotes vom 03.08.2022 mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt und für das weitere Verfahren als Sanierungsträger bestellt. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen entsprechenden Betreuungsvertrag abzuschließen.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Beschlusslage und Sachstand

Der Gemeinderat hat am 27.09.2021 beschlossen, für das geplante Sanierungsgebiet "Bahnhof/Nördliche Bahnhofstraße" beim Land einen Antrag zur Aufnahme in ein geeignetes Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung zu stellen. Grundlage war eine vorausgegangene Grobanalyse mit Bestandsaufnahme, die wesentliche städtebauliche Mängel und Missstände im geplanten Sanierungsgebiet aufzeigte und ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept mit Maßnahmenvorschlägen zur Behebung der Mängel und Missstände beinhaltete. Auf die Gemeinderatsdrucksache 74/2021, in der der Sachverhalt ausführlich dargestellt wurde, sei an dieser Stelle verwiesen.

Der Antrag war erfreulicherweise - und sicher auch Dank mehrerer vorausgegangener Gespräche mit dem zuständigen Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg – bereits im ersten Anlauf erfolgreich. Mit Schreiben vom 22.06.2022 wurde für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im Rahmen des Landessanierungsprogramms Baden-Württemberg 2022 ein Förderrahmen in Höhe von 2 Mio. € mit Landeshilfen in Höhe von 1,2 Mio. € bewilligt und ein Bewilligungszeitraum vom 01.01.2022 – 30.04.2031 festgesetzt.

2. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Abs. 1 BauGB

Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung der Fördermittel ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets durch Satzung hat die Stadt vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 1 BauGB durchzuführen, in deren Rahmen die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen u.a. für die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben sind. Dabei erfolgt u.a. auch eine Befragung der Grundstückseigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet, ein ausführliches Gespräch mit der Deutschen Bahn für den Bereich des Bahnhofareals sowie eine allgemeine Bürgerbeteiligung zu den angestrebten Sanierungszielen.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen wird so abgegrenzt, dass alle untersuchungswürdigen Bereiche miteinbezogen werden. Es entspricht in seiner Abgrenzung dem untersuchten Bereich der 2021 erstellten Grobanalyse und ist aus der Anlage 1 ersichtlich.

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse der VU findet nach Vorlage des Ergebnisberichtes die endgültige Abgrenzung des Sanierungsgebietes durch Beschluss der Sanierungssatzung statt. Dabei kann die Sanierungsmaßnahme auch auf ein möglicherweise kleineres Gebiet beschränkt werden. In der Sanierungssatzung wird auch das weitere Verfahren mit den städtebaulichen Instrumenten zur Stadterneuerung nach BauGB konkretisiert.

Bis zur Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen gelten die nachfolgend genannten **vorläufigen Sanierungsziele**:

- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter Brachflächen, insbesondere Industrie-, Gewerbe- und Bahnbrachen, für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen,
- Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, insbesondere durch die Sicherstellung der Nahversorgung und Daseinsvorsorge sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes,
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten;
- Schaffung bezahlbaren, generationsgerechten Wohnraums durch bauliche Nachverdichtung; Modernisierung / Ausbau bestehender Gebäude und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien sowie ggf., sofern nicht mehr wirtschaftlich, Abbruch und Neubau von Gebäuden;

- Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ökologischen Erneuerung, unter anderem in den Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten, Verbesserung der grünen und blauen Infrastruktur und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen,
- Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und der Integration durch Schaffung von Treffpunkten und Aufwertung des Wohnumfeldes.
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen).

3. Beauftragung Sanierungsträger

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der weiteren Betreuung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme als Sanierungsträger soll die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) beauftragt werden, die auch die Grobanalyse für den Aufnahmeantrag gestellt hat und mit der die Stadt Renningen seit vielen Jahren in verschiedenen Sanierungsgebieten sehr gut in zusammengearbeitet hat.

Das Leistungsbild der zu beauftragenden vorberatenden Untersuchungen ist aus der Anlage 2 ersichtlich. Das Honorarangebot beläuft sich auf 11.700 € netto zzgl. 5 % Nebenkostenpauschale, somit 14.619,15 € brutto. Über das Leistungsbild hinausgehende Tätigkeiten der WHS, die momentan noch nicht ersichtlich sind, werden wie allgemein üblich gesondert nach Stunden oder pauschaliert abgerechnet (z.B. Bürgerinformationsveranstaltung, digitale Teilnehmungsformate o.ä.). Die im Honorarangebot angebotenen Stundensätze sind angemessen und entsprechen im Wesentlichen jenen im noch laufenden Sanierungsverfahren „Südliche Bahnhofstraße“.

Das Honorar für die weitere Betreuung als Sanierungsträger hat die WHS auf Grundlage der Konditionen des laufenden Sanierungsverfahrens „Südliche Bahnhofstraße“ und der in der Anlage 2 genannten Stundensätze angeboten (Grundvergütung 800 € netto pro Quartal, 5 % NK-Pauschale, Anpassung der Stundensätze an die Tarifentwicklung des TVöD).

Die Honorare der WHS sind im Rahmen des Landessanierungsprogramms mit 60 % förderfähig.

4. Weiteres Vorgehen

Nach Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen durch Gemeinderatsbeschluss am 28.09.2022 erfolgt eine Erhebung der benötigten Datengrundlagen, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, die Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet sowie ein gesondertes Eigentümergespräch mit der Deutschen Bahn bzgl. des Bahnhofareals. Der vorläufige Zeitplan sieht vor, die Ergebnisse der vorbereiteten Untersuchungen bis zur Jahresmitte 2023 abzuschließen und im Gemeinderat vorzustellen. Auf dieser Grundlage werden dann die endgültige Abgrenzung des Sanierungsgebietes und des zu wählenden Sanierungsverfahrens mit dem Beschluss der entsprechenden Sanierungssatzung sowie Förderrichtlinien für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen vom Gemeinderat zu verabschieden sein.

gez.
Peter Müller
Erster Beigeordneter