

Federführung: Fachgruppe Liegenschaften
Verfasser/in: Toch, Katrin
Vorgang: 079/2022, 153/2022, 142/2023

Datum: 09.09.2024
Az: 623.29

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	17.09.2024	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hochberg II" in Remseck am Neckar
 - Vorstellung des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen
 - Beschlussfassung über das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat nimmt den Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen für das künftige Sanierungsgebiet „Hochberg II“ im Stadtteil Hochberg zustimmend zur Kenntnis.
- Der Gemeinderat stimmt dem vorgeschlagenen gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Kapitel 6 der Vorbereitenden Untersuchungen, Seiten 57 bis 60) für das künftige Sanierungsgebiet „Hochberg II“ im Stadtteil Hochberg zu.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeträge d. Maßnahme	€	€	+ €	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+ €	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ja nein

Auswirkungen auf REMSECK 2035: ja nein

- A2: Ideen für Rahmenpläne für die Ortsmitten entwickeln, Priorität 16
- D2: Individuelle Stadtteilidentitäten weiterentwickeln, Priorität 5
- E2: Modernisierung der bestehenden Infrastruktur, Priorität 10
- H3: Attraktiven ÖPNV gestalten, Priorität 7
- H5: Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Priorität 20

Sachdarstellung / Begründung:

In der Sitzung des Gemeinderats vom 25. Oktober 2022 wurde der Antragstellung zur Neuaufnahme des Sanierungsgebietes „Hochberg II“ in das Landessanierungsprogramm zugestimmt. Im unmittelbaren Anschluss wurde der Antrag zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ an das Regierungspräsidium Stuttgart und das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg versendet. Dem Antrag wurde bereits am 04. Mai 2023 stattgegeben. Das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft fördert das künftige Sanierungsgebiet „Hochberg II“ im Rahmen des Landessanierungsprogramm (LSP) mit einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) in Höhe von 1.200.000 Euro. Zukünftig notwendige Aufstockungsanträge werden nach Erfordernis beim Regierungspräsidium Stuttgart innerhalb des Bewilligungszeitraums gestellt.

Vorbereitenden Untersuchungen

Gemäß § 141 des Baugesetzbuches hat die Stadt vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit bei der Sanierung im Allgemeinen. Der dazugehörige Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung des Gemeinderats vom 26. September 2023 gefasst und aufgrund verschiedener notwendiger Vorarbeiten am 22. Februar 2024 ortsüblich bekannt gemacht. Die Befragungen der Bewohner und Eigentümer sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte Ende Februar bis Anfang April 2024. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde mit den Vorarbeiten, verfahrensrechtliche Fragen und der anschließenden Ausarbeitung beauftragt.

Mit dieser Sitzungsvorlage werden nunmehr die Ergebnisse und der dazugehörige Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) vorgestellt. Als Anlage zu dieser Sitzungsvorlage sind die Ergebnisse und die dazugehörigen Planunterlagen beigefügt. Die Vorstellung erfolgt durch Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Herrn Dr. Philipp Schulz und Frau Lisa Kieferle in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zusammengefasst dargestellt:

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierungsziele

Die im Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Stadt Remseck am Neckar, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie einer Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen. Diese Befragungen der Bewohner und Eigentümer sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Februar bis April 2024. Während der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Sanierung sprechen könnten. Die Stellungnahmen enthielten auch keine Auflagen, die eine Sanierungsmaßnahme gefährden oder erheblich erschweren könnten. Naturschutzrechtliche Belange können nach derzeitiger Einschätzung insbesondere in Neuordnungsbereichen tangiert sein. Den Belangen des Denkmalschutzes wird im Sinne einer erhaltenden Erneuerung besonders Rechnung getragen werden. Vorhaben an bzw. in

der Umgebung von Denkmälern werden in dieser Hinsicht besonders geprüft werden.

Gebietsabgrenzung

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, im Verlauf der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen angepasst werden musste. Hierzu gab es auch Anregungen aus den Reihen des Gemeinderats. Dies ist vor allem im Hinblick auf die Notwendigkeit der Durchführung weiterer Maßnahmen in den direkt an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereichen zu sehen. Diese wurden im Rahmen der Befragungsaktion der Vorbereitenden Untersuchungen zusätzlich untersucht. Die dortigen Eigentümer wurden, sofern es sich um private Grundstücke handelt, ebenfalls angeschrieben (vgl. VU-Bericht Kapitel 2.3). Im Verlauf der Befragungsaktion bzw. im Anschluss daran haben sich nochmals weitere Eigentümer mit dem Wunsch um Aufnahme in das Sanierungsgebiet bei der Verwaltung gemeldet. Mit dem Ziel der Umsetzung umfassender Modernisierungsmaßnahmen wurde das Untersuchungsgebiet nochmals erweitert (vgl. VU-Bericht Kapitel 9).

Ergänzend zum Abgrenzungsbereich aus dem Neuaufnahmeantrag ist ein Teil des Lerchenrain (Hausnummer 9 - 13), der Sonnenblick 3, der Panoramaweg 48, die Hauptstraße 10 und 10/1, Am Schloss 13 (Schloss Hochberg) und das im städtischen Eigentum stehende Grundstück Am Schloss 4 -8 (Kindergarten und Gemeindehalle Hochberg) aufgenommen worden.

Mängel- und Konfliktanalyse

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt.

Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Ergebnisse der Befragung

Bei der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 21 %, was einen guten Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit 33,3% vor. Weitere 26,4 % können sich eine bedingte Mitwirkung vorstellen. Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls angeschrieben. Die Stellungnahmen sind im Anhang (Anlage 2) des Ergebnisberichts aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

Die Verwaltung bittet in diesem Zusammenhang um Zustimmung zum vorliegenden Bericht über die

Vorbereitenden Untersuchungen. Zu dieser Beschlussfassung gehören auch die Abwägungen zu den eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange. Es wurden zusammenfassend betrachtet keine die Sanierung gefährdende oder erschwerende Belange vorgetragen.

Gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Neuordnungskonzept)

Gleichzeitig liegt dem Untersuchungsbericht u. a. das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Kapitel 6 der Vorbereitenden Untersuchungen, Seiten 57 bis 60) zugrunde.

Zur Beseitigung der festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Revitalisierung und Stärkung des Ortskerns. Der Fokus liegt dabei auf der baulichen Umgestaltung des öffentlichen (Straßen-)Raums.
- Anpassung der Strukturen an den demographischen Wandel (insbesondere durch die Schaffung barrierefreier Zugänge sowie die altersgerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden).
- Schaffung bzw. Verbesserung von Aufenthaltsflächen und Begegnungsräumen im Gebiet.
- Aufwertung und Verbesserung der Wegebeziehungen (insbesondere zwischen den parallel verlaufenden Erschließungsstraßen), Sanierung der Fuß- und Radwegebrücke über die Hochdorfer Straße.
- Verbesserung der Verkehrssituation und des Verkehrsflusses in der Hauptstraße durch eine Neuordnung im Bereich der bestehenden Engstelle. Umgestaltung und Anpassung der Straßenrandbereiche und Gehwege für bessere Begehrbarkeit.
- Aufwertung und Neugestaltung weiterer Straßen- und Verkehrsflächen sowie Gliederung des Straßenraumes mit gleichzeitiger Verbesserung des ÖPNV durch Bau barrierefreier Bushaltestellen, Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Radverkehr durch Ausweisung neuer Routen unabhängig von der Ortsdurchfahrt, Erhöhung der Sicherheit für den Fuß- und Radverkehr durch Anlage neuer Signalanlagen
- Maßnahmen zur Klimaanpassung und Aufwertung des Stadtklimas durch die klima-gerechte Gestaltung öffentlicher Plätze (insbesondere Verbesserung der blau-grünen Infrastruktur durch Beschattungs- und Versickerungsmöglichkeiten).
- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden zur Anpassung an aktuelle Standards (insbesondere mit Blick auf energetische Parameter sowie die Wohnqualität) und Schaffung von weiterem Wohnraum.
- Soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude.

Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rund 15 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Die Verwaltung bittet um Zustimmung zum vorgeschlagenen gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Kapitel 6 der Vorbereitenden Untersuchungen, Seiten 57 bis 60).

Kosten und Finanzierungsübersicht

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden auf Basis der vorliegenden Untersuchungen und des erarbeiteten Maßnahmen- und gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, aufgrund von Erfahrungswerten, Kostenansätze für die Sanierung des Untersuchungsgebietes aufgenommen.

Es wurden alle derzeit einschätzbaren Aufwendungen und Einnahmen ermittelt. Unter Zugrundelegung der Städtebauförderungsrichtlinien Baden-Württemberg (StBauFR) wurden die zuwendungsfähigen Kosten sowie die anzurechnenden Einnahmen ermittelt. Bei Neugestaltungsmaßnahmen der Straßen bzw. der Herstellung öffentlicher Stellplätze wurden die Flächen überschlägig ermittelt. Als Kostenansatz wurde, sofern die Kosten nicht geringer geschätzt wurden, die Obergrenze von maximal 250,00 € / m² nach Städtebauförderungsrichtlinie zugrunde gelegt. Die tatsächlichen Kosten und die Förderobergrenzen können auch hier erst vor Durchführung der Einzelmaßnahmen exakt ermittelt werden.

Die Verwaltung empfiehlt, in Kenntnis des zur Verfügung stehenden Förderrahmens, die Schwerpunkte in der Sanierungsdurchführung und Prioritäten bei der Umsetzung festzulegen. Insgesamt ergibt sich bei einem sehr sparsamen Einsatz von Mitteln für die Durchführung der Sanierung im Untersuchungsgebiet, nach Abzug der sanierungsbedingten Einnahmen, ein voraussichtlich erforderlicher Förderrahmen von rund 6.188.000 €.

Bei der Sanierungsdurchführung ist zu beachten, dass die Stadt Remseck am Neckar neben dem 40 %-igen Eigenanteil des Förderrahmens von derzeit 2.000.000 € auch die ggf. nicht durch den Förderrahmen (zukünftige Erhöhungen vorbehalten) gedeckten sowie die nicht zuwendungsfähigen Eigenanteile bei eigenen Maßnahmen zu tragen hat.

Zeitlicher Ablauf

Abschließend wird zur Information und zum Gesamtüberblick der bisherige und noch folgende Zeitplan zur Entwicklung des künftigen Sanierungsgebietes „Hochberg II“ wiedergegeben:

25. Oktober 2022	Beschlussfassung GR Antrag zur Neuaufnahme
26. Oktober 2022	Abgabe des Antrags auf Neuaufnahme beim Regierungspräsidium Stuttgart
01. Januar 2023	Aufnahme des Gebietes „Hochberg II“ in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden- Württemberg
19. September 2023 26. September 2023	Vorberatung AUT Beschlussfassung GR Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen
22. Februar 2024	öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen

Februar –April 2024

Anhörungsphase:

Befragung der Eigentümer/ Mieter / Pächter sowie
Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange

17. September 2024

Vorberatung AUT

24. September 2024

Beschlussfassung GR

Vorstellung des VU-Berichts

Beschlussfassung Entwicklungskonzept

17. September 2024

Vorberatung AUT

24. September 2024

Beschlussfassung GR

Satzungsbeschluss

Richtlinien private Maßnahmen

Richtlinien Ortbildpflege

öffentliche Bekanntmachung

Eintragung der Sanierungsvermerke im Grundbuch

Anlagen:

Anlage 1 Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen

Anlage 2 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange