



## BESCHLUSSVORLAGE

**VORL.NR. 036/17**

Federführung:  
Referat Nachhaltige Stadtentwicklung  
FB Stadtplanung und Vermessung

Sachbearbeitung:  
Tabea Ritter  
Ralph Wilczek

Datum:  
23.01.2017

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Sitzungsart
Ausschuss für Bauen, Technik und Umwelt	16.02.2017	ÖFFENTLICH
Gemeinderat	22.02.2017	ÖFFENTLICH

**Betreff:** Vorbereitende Untersuchungen "Oßweil-Ost" mit den Teilgebieten Ortskern Oßweil und südliches Stadionquartier Ost  
**Bezug SEK:** MP 4 Vitale Stadtteile, MP 11 Energie

**Bezug:** 304/12 Weiterer Ablauf STEP Oßweil  
222/12 Weiteres Vorgehen Stadtteilentwicklungspläne Oststadt/Oßweil  
064/12 Stadtteilentwicklungsplan Ost/Oßweil

**Anlagen:** Anlage: 1 Plan über die Festlegung des geplanten Geltungsbereichs der vorbereitenden Untersuchungen

### Beschlussvorschlag:

#### 1. Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet

Die Verwaltung wird beauftragt, für das geplante Sanierungsgebiet „Oßweil-Ost“, mit den Teilgebieten Ortskern Oßweil und südliches Stadionquartier Ost vorbereitenden Untersuchungen gem. §141 BauGB durchzuführen. Maßgebend ist der Lageplan der Sanierungsstelle des Referats für Nachhaltige Stadtentwicklung vom Januar 2017 (siehe Anlage 1).

Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach §138 BauGB hinzuweisen.

2. Für die vorbereitenden Untersuchungen „Oßweil-Ost“ wird ein Betrag von 75.000 € zur Verfügung gestellt.

### Sachverhalt/Begründung:

#### Für den eiligen Leser:

Für den Stadtteil Oßweil im Bereich des historischen Ortskerns und für das südliche Stadionquartier im Stadtteil Ost wird die Ausweisung eines Sanierungsgebietes „Oßweil-Ost“

angestrebt. Mit den beabsichtigten vorbereitenden Untersuchungen nach §141 BauGB werden die notwendigen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsbereich erhoben. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach §138 BauGB hinzuweisen.

Aufgrund der starken Auslastung im Referat für Nachhaltige Stadtentwicklung werden die Leistungen der vorbereitenden Untersuchungen an einen externen Sanierungsträger vergeben. Für die vorbereitenden Untersuchungen geht die Stadtverwaltung von Kosten bis zu einer Summe von 75.000 € aus. Diese Summe ergibt sich anhand der Größe des zu untersuchenden Gebietes 51 Hektar und den Erfahrungen der Stadtverwaltung mit vergleichbaren Gebieten im Bezug auf die Größe und den Gegebenheiten vor Ort. Für die vorbereitenden Untersuchungen „Oßweil-Ost“ wurden entsprechende Mittel im Haushalt 2017 eingestellt.

### **Ausgangslage:**

Der **Ortskern Oßweil**, die angrenzenden Straßenräume und Bereiche, sowie das Schul-, Kultur- und Sportareal weisen funktionale und städtebauliche Defizite auf, die mit verschiedenen (Neuordnungs-) Maßnahmen beseitigt werden sollen. Während des vergangenen Jubiläumsjahres 2016 haben zahlreiche Oßweiler Bürgerinnen und Bürger den Wunsch geäußert, dass im Stadtteil konkrete Maßnahmen in die Umsetzung gebracht werden sollen. Zwar war der Ortskern Oßweil schon einmal Teil des PES, dem Programm für einfache Stadterneuerung, jedoch liegt dies schon einige Jahre zurück und die Handlungsschwerpunkte dieses Programms bezogen sich ausschließlich auf den öffentlichen Raum. Die jetzt geplante Programmaufnahme schließt die Sanierung von Gebäuden, Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie beispielsweise die Mehrzweckhalle Oßweil, mit ein.

Ziel dieser vorbereitenden Untersuchungen ist die ganzheitliche Aufwertung der Ortsmitte Oßweils, damit einhergehend die Verbesserung der Wohnqualität und Aufenthaltsqualität, die Stärkung des Einzelhandels und der Nahversorgung. Dabei steht die Ortsmitte, mit dem schlechten Zustand der verkehrlichen Hauptachse und die Anbindung an das im Zuge einer Gesamtkonzeption aufzuwertende Schul-, Kultur- und Sportareal im Mittelpunkt.

Im **südlichen Stadionquartier** besteht durch seine Lage und den schlechten Sanierungsstand im Geschosswohnungsbau akuter Handlungsbedarf. Dies wurde bereits früh erkannt und eine Aufnahme in das KFW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ (Nr. 432) beantragt und bewilligt. Die erste Phase des Förderprogramms, die Erstellung eines integrierten Quartierskonzeptes ist bereits abgeschlossen. Nun steht die zweite Phase, das Sanierungsmanagement, an. Die bereits erfolgten energetischen Untersuchungen des Gebäudebestandes können jetzt durch die vorbereitenden Untersuchungen der städtebaulichen Erneuerung ergänzt werden. Durch den schlechten Sanierungszustand mehrere Wohnhäuser in unmittelbarer Nähe zu den neuen Wohnbaugebieten steht das Quartier unter erhöhtem Aufwertungsdruck; es besteht die Gefahr einer Degradierung des Quartiers. Bereits jetzt befindet sich das Quartier in einer isolierten Lage und leidet unter einem schlechten Image. Dabei besteht für das Gebiet mit seiner Umgebung und Lage ein hohes Potential. Ziel ist es deshalb den Anschluss an das Fernwärmenetz auszubauen und in diesem Zusammenhang die umfassende Sanierung des Gebäudebestands voranzutreiben, als auch den öffentlichen Raum und somit die Einbindung in die umgebenden Quartiere sicher zu stellen. Die Kombination des KFW-Förderprogramms mit der Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm ist möglich.

### **Umfang der vorbereitenden Untersuchungen:**

Die vorbereitenden Untersuchungen dienen der Ermittlung der baulichen und funktionellen Missstände und stellen darauf aufbauend die Sanierungsziele sowie ein Sanierungskonzept vor. Dabei werden die örtlichen und überörtlichen Entwicklungsziele berücksichtigt und mit den Zielen und dem Konzept der Sanierung abgestimmt. Um die Betroffenen vor Ort miteinzubeziehen und

deren Mitwirkungsbereitschaft zu erhöhen, werden Haushaltsbefragungen, Schlüsselpersonengespräche und Gespräche mit den Trägern öffentlicher Belange durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgt eine Verfahrensprüfung, ob die Sanierung in vereinfachten oder umfassenden Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§152-156a BauGB durchgeführt wird.

Die Erhebungen der Kosten- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie die Festlegung des Geltungsbereiches, der nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen zu beschließenden Sanierungssatzung, sind ebenfalls Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen.

Um Daten für die oben genannten Zusammenhänge erheben zu können, besteht für die Eigentümer Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragten Auskunftspflicht nach § 138 BauGB. Der Beschluss über die vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht hinzuweisen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Das Referat Nachhaltige Stadtentwicklung muss sich aufgrund der starken Auslastung zur Erfüllung der Aufgaben, die ihm bei der Vorbereitung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten gemäß §157 BauGB bedienen. Es hat dafür 5 geeignete Sanierungsträger zur Angebotsabgabe aufgefördert:

- KommunalKonzept GmbH, Freiburg im Breisgau
- Landsiedlung Baden Württemberg, Stuttgart
- LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart
- STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart
- Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

Die Angebotsabgabe läuft derzeit und wird am 20.02.2017 abgeschlossen. Für die vorbereitenden Untersuchungen wird von einer zu erwartenden Summe von bis zu 75.000 € ausgegangen. Diese Abschätzung bezieht sich auf die Größe des Gebietes von ca. 51 Hektar und den Erfahrungen der Stadtverwaltung mit vergleichbaren Gebieten im Bezug auf die Größe und die Gegebenheiten vor Ort. Entsprechende Mittel wurden im Haushaltsplan 2017 bereits berücksichtigt.

Weitere Erkenntnisse über die Kosten der Sanierungsmaßnahme können erst aus den vorbereitenden Untersuchungen und der dort aufzustellenden Kosten- und Finanzierungsübersicht abgeleitet werden. Es ist geplant, im Oktober 2017 einen Aufnahmeantrag für ein geeignetes Stadterneuerungsprogramm zu stellen. Damit soll ermöglicht werden, für ggf. durchzuführende Neuordnungsmaßnahmen Städtebaufördermittel einzusetzen. Sollte eine Aufnahme für das Programmjahr 2018 gelingen, könnten die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen zu 60% durch Finanzmittel des Zuschussgebers rückwirkend getragen werden. Bei einer Aufnahme in ein späteres Programmjahr wäre diese Refinanzierungsmöglichkeit jedoch nicht mehr gegeben.

### **Unterschriften:**

**Albert Geiger**

**Tabea Ritter**

Finanzielle Auswirkungen?				
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	Gesamtkosten Maßnahme/Projekt:		75.000,00 EUR
<b>Ebene: Haushaltsplan</b>				
Teilhaushalt TH_05		Produktgruppe 5110-005		
ErgHH: Ertrags-/Aufwandsart		13 Aufwendungen für Sach- und sonst. Dienstleistungen		
FinHH: Ein-/Auszahlungsart				
Investitionsmaßnahmen				
Deckung		<input checked="" type="checkbox"/> Ja		
		<input type="checkbox"/> Nein, Deckung durch		
<b>Ebene: Kontierung (intern)</b>				
Konsumtiv			Investiv	
Kostenstelle	Kostenart	Auftrag	Sachkonto	Auftrag
95105200	42710030	S95511000014		

**Verteiler:**

14, 60, 61, 65, SWLB



LUDWIGSBURG

# NOTIZEN