

Antragstellung für ein innerörtliches Sanierungsgebiet „Ortskern II“ in Zaberfeld; Beauftragung STEG

Antrag zur Beschlussfassung:

Die STEG (Stadtentwicklungsgesellschaft) wird mit der Antragstellung in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sowie der Erstellung eines integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts (ISEK) beauftragt.

Anlagen:

Abstimmungsergebnis:

beschlossen				nicht beschlossen			
Einstimmig				Einstimmig			
Ja		Nein	Enthaltungen	Ja		Nein	Enthaltungen

Sachverhalt:

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms wurden im Jahr 2021 in Baden-Württemberg insgesamt 361 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen mit 265 Millionen Euro gefördert. Zum 50-jährigen Jubiläum des Programms liegen die Finanzhilfen damit auf Rekordniveau.

Städte und Gemeinden stehen vor neuen Herausforderungen. Sie müssen bereit sein, die erforderliche soziale, ökologische und wirtschaftliche Modernisierung aktiv zu gestalten. Der demografische Wandel, Anforderungen von Klimaschutz und -anpassung und soziale sowie ökonomische Anpassungsprozesse ebenso wie die Sicherung der Infrastruktur werden den Aufgabenumfang langfristig - wenn auch regional unterschiedlich in Deutschland prägen.

Die Städtebauförderung erweist sich in diesen schwierigen Zeiten als Stabilisator und Motor. Mit der Bewilligung dieser Mittel wird den Städten und Gemeinden Planungssicherheit für ihre städtebaulichen Vorhaben gegeben. Sie setzen die Finanzhilfen ein, um Wohnraum zu schaffen, ihre Zentren zu stärken sowie Quartiere lebendig zu machen und zu erhalten.

Zudem werden die Sanierung und der Ausbau von 23 kommunalen Sportstätten gefördert.

Die Förderung schafft Arbeitsplätze und jeder eingesetzte Förder-Euro löst durchschnittlich acht Euro an öffentlichen und privaten Folgeinvestitionen aus. Davon profitiert vor allem das regionale Handwerk.

Eine Kernaufgabe der Städtebauförderung liegt unverändert darin, den Bau und die Modernisierung von Wohnraum zu ermöglichen sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern ein attraktives Lebens- und Wohnumfeld zu erhalten und neu zu schaffen.

Weitere Schwerpunkte sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Steigerung der Klimaverträglichkeit der Städte und Gemeinden sowie die Aufwertung des öffentlichen Raums.

Wie wichtig es für die Kommunen gerade in dieser Zeit wegfallender Gewerbesteuereinnahmen und einer insgesamt schwierigen finanziellen Situation ist,

zumindest hier auch mittelfristig verlässliche Planungssicherheit zu haben, zeigt sich daran, dass das Städtebauförderprogramm 2021 erneut um ein Mehrfaches überzeichnet war.

Mit Hilfe der Städtebauförderung werden bestehende Wohnungen modernisiert, leerstehende Gebäude umgenutzt sowie Flächen aktiviert und so vorbereitet, dass dort neu gebaut werden kann.

Ziel ist es, bezahlbare Wohnungen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die barrierefrei und energetisch auf dem aktuellen Stand sind.

Nach dem Grundsatz Innenentwicklung vor Außenentwicklung liegt der Fokus darauf, innerörtlich nachzuverdichten und dabei historisch wertvolle Bausubstanz zu erhalten.

Ein weiterer Schwerpunkt des Förderprogramms liegt auf Maßnahmen zum Schutz des Klimas wie die energetische Sanierung von Altbauten, die Schaffung und der Erhalt von multifunktionalen Grün- und Freiflächen sowie die Reduzierung von Lärm und Abgasen.

Im Rahmen der Klausurtagung des Gemeinderates im November 2021 hat sich Frau Maier-Rivera als Projektleiterin der STEG dem Gemeinderat vorgestellt und auch ein mögliches Szenario für ein städtebauliches Erneuerungsverfahren vorgestellt. Das Angebot der STEG für die Erstellung eines integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts und Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sind der nichtöffentlichen Ergänzungsvorlage beigelegt. Ebenso ein zwischenzeitlich eingeholtes weiteres Angebot eines Mitbewerbers.

Der Projektablauf stellt sich wie folgt dar:

- 1.) Antragsstellung beim Land bis Oktober 2022 für das Programmjahr 2023
- 2.) Darstellung der erforderlichen Leistungen als vorbereitende Untersuchung ab November 2022
- 3.) (Sanierungsdurchführung; nicht Gegenstand des Angebots)

Für den Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ist ein gesamtörtliches Entwicklungskonzept ebenfalls vorzulegen. Für die Gemeinde Zaberfeld liegt ein Gemeindeentwicklungskonzept aus dem Jahr 2016 vor. Eine Fortschreibung ist nach Einschätzung der STEG nicht erforderlich. Unabhängig davon kann eine Evaluierung angeboten werden und ist sicherlich zu einem späteren Zeitpunkt auch sinnvoll. Die weitere Abstimmung hierzu nach Durchsicht des vorliegenden Konzeptes und gemeinsamer Erörterung.

Ein auf das Untersuchungsgebiet bezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept – ISEK berücksichtigt das abgegrenzte Gebiet der Sanierung und stellt den Kontext zwischen gebietsbezogener Planung und übergeordneten räumlichen Planungen (Gesamtgemeinde, Region) her. Handlungsbedarfe, Problemlagen und Potenziale werden dargestellt. Im Mittelpunkt stehen hierbei die Erarbeitung von Lösungsansätzen und die Beschreibung von Zielen, Handlungsschwerpunkten und Maßnahmen. Ebenso wie die daraus resultierenden Kosten sowie entsprechende Finanzierungsmöglichkeiten. Der Beteiligung der Bürgerschaft, des Gemeinderates, sonstiger Akteure, der Verwaltung wird entsprechend Raum gegeben.

Mit den nach dem Programmantrag ergänzend durchzuführenden Vorbereitenden Untersuchungen werden die nach dem Baugesetzbuch erforderlichen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme aufgezeigt.

Das Konzept ist auf Fortschreibung angelegt auf sich verändernde Rahmenbedingungen kann ggf. kurzfristig reagiert werden

Die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets erfolgt nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen mit dem Satzungsbeschluss.

Vorlage Nr. 12/2022
zu TOP Nr. 6
der öffentlichen Gemeinderatssitzung
am 22.02.2022

Von Seiten der Verwaltung wird nach Prüfung der beiden vorliegenden Angebote vorgeschlagen, die STEG mit der Antragstellung in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung sowie der Erstellung eines integrierten gebietsbezogenen Entwicklungskonzepts zu beauftragen. Entsprechende Haushaltsmittel sind in den Haushalt 2022 eingeplant. Der Beschluss des Gemeinderates steht unter dem Vorbehalt der Rechtskraft des Haushaltsplanes.

25.01.2022	BM Diana Kunz