



Große Kreisstadt Waiblingen Rems-Murr-Kreis

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich
„Neue Ortsmitte Neustadt“

nach dem Besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches

Auftraggeber

Große Kreisstadt Waiblingen
Kurze Straße 33
71332 Waiblingen

vertreten durch Herrn
Andreas Hesky
Oberbürgermeister
Kurze Straße 33
71332 Waiblingen

Verfasser

im Auftrag der Großen Kreisstadt Waiblingen
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de

unter Leitung von:
Gaby Pietzschmann
Ingo Neumann

Redaktionelle Anmerkung

Aus sprachlich-stilistischen Gründen wird im Folgenden bei Personenbezeichnungen auf die Ergänzung der weiblichen Form verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, sind mit der männlichen Form alle Geschlechter gemeint.

Soweit keine andere Quelle angegeben wurde, sind alle Abbildungen und Fotos Eigentum der STEG Stadtentwicklung GmbH.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	7
1 Einführung.....	9
1.1 Auftrag und Aufgabenstellung	9
1.2 Das Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“	9
2 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht	11
2.1 Ziele und Aufgaben	11
2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff. BauGB	13
2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen	14
2.4 Inhalt und Ablauf	15
3 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung	16
3.1 Denkmalschutz	16
3.2 Historische Ortsentwicklung	16
3.3 Landes- und Regionalplanung	18
3.4 Bauleitplanung und Baulandpolitik	20
3.5 Demographische Entwicklung	21
3.6 Stadt- und Ortsentwicklung	22
3.7 Bürgerbeteiligung im Rahmen der Stadtentwicklung	25
3.8 Klimaschutz	26
3.9 Interkommunale Kooperation	26
4 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet	27
4.1 Vorbemerkungen	27
4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur	28
4.3 Wohnumfeld	32
4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten	33
4.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität	34
4.6 Träger öffentlicher Belange	41
5 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse.....	46
5.1 Städtebauliche Missstände	46
5.2 Funktionsschwächen	46
5.3 Substanzschwächen	48
6 Sozialplan	51
6.1 Vorbemerkungen	51
6.2 Die Sanierungsbetroffenen	52
6.3 Grundsätze für den Sozialplan	53
7 Sanierungskonzept / Städtebauliche Ziele	55
7.1 Neuordnungskonzept	55
7.2 Maßnahmenkonzept	57
7.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit	58
7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung	59
8 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung	60
8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung	60
8.2 Sanierungsverfahren	61

8.3	Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB.....	65
8.4	Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	66
8.5	Befangenheitsfrage	67
8.6	Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse	68
8.7	Gestaltungsempfehlung	69
9	Fotodokumentation	71
10	Pläne	72
	Anlagen.....	73
10.1	Fragebögen	73
10.2	Informationsunterlagen	73

Vorwort

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gelten als Voraussetzung und Beurteilungsgrundlage für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes sowie für die Definition durchzuführender Sanierungsmaßnahmen in diesem Bereich. Hierfür werden die sozialen, die strukturellen und die städtebaulichen Verhältnisse im Gebiet mittels Bestandserhebung und Analyse erfasst. Daraus abgeleitete Missstände und Mängel werden im Rahmen der Untersuchungen aufgezeigt und begründen letztlich die Notwendigkeit einer Sanierungsdurchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die Große Kreisstadt Waiblingen setzt sich zusammen aus ihrer Kernstadt und den Ortschaften Beinstein, Bittenfeld, Hegnach, Hohenacker und Neustadt.

Bereits in den Jahren 2001 und 2007 beantragte die Stadt, die Ortsmitte von Neustadt in ein Sanierungsprogramm aufzunehmen. Eine Aufnahme erfolgte leider nicht. Seitdem haben sich die Problemlagen in der Ortschaft Neustadt zugespitzt: Das heutige Rathaus entspricht nicht mehr den Anforderungen an Energieeffizienz, Barrierefreiheit und Arbeitsplätze. Ein Teil des Gebäudes steht leer, da die Feuerwehr einen anderen Standort bezogen hat.

Zudem kann die unveränderlich hohe Nachfrage nach Wohnraum in der Ortschaft bereits seit einigen Jahren nicht mehr gedeckt werden und die Forderung der Bürgerschaft nach einer Pflegeeinrichtung für Neustadt wird immer größer. Um die steigende Nachfrage nach altengerechtem Wohnraum sowie nach Pflegeplätzen bedienen zu können, müssen die bestehenden Strukturen angepasst werden.

Vor dem Hintergrund wurde im Jahr 2009 ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt. Im Fokus steht der Neubau des Neustadter Rathauses sowie einer angegliederten Pflegeeinrichtung, die Neuordnung des Rathausumfeldes und die Schaffung von innerörtlichem Wohnraum auf dem Balaton-Areal. Die Realisierbarkeit des Wettbewerbsergebnisses wurde in einer Machbarkeitsstudie 2018 bestätigt.

Gleichzeitig gilt es, jungen Familien als auch Alleinstehenden adäquaten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der großen Zahl baulicher Mängel im privaten Gebäudebestand sind auch in diesem Bereich neue Anreize und Impulse erforderlich. Zudem sollen aus bestehenden Leerständen neue Wohnungen geschaffen werden.

Dieses Maßnahmenpaket eröffnet Waiblingen die Chance einer städtebaulichen Neugestaltung der Ortsmitte von Neustadt als wichtigem Ort der sozialen Begegnung, der Anpassung an moderne Wohnansprüche und die Befriedigung der Bedarfe einer alternden Bevölkerung.

Das Ziel der städtebaulichen Modernisierung des Ortskerns von Neustadt wird durch den Stadtentwicklungsplan Waiblingen sowie den Ortsentwicklungsplan Neustadt bekräftigt und entspricht damit der gesamtstädtischen Entwicklungsplanung.

Seit den 1970er Jahren engagiert sich die Stadt Waiblingen in der städtebaulichen Erneuerung. Bisher wurden acht Sanierungsgebiete förmlich festgelegt, davon fünf in der Kernstadt und drei in den Ortschaften Hegnach, Hohenacker und Beinstein.

Nach erfolgreicher Durchführung von Sanierungsmaßnahmen in der Kernstadt und den Ortschaften Hegnach, Hohenacker und Beinstein möchte die Stadt Waiblingen nun auch in der Ortschaft Neustadt einen Prozess der gestalterischen, funktionalen und strukturellen Aufwertung anstoßen. Hierzu hat die Stadt Waiblingen im August 2018 einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung gestellt. Mit Zuwendungsbescheid vom 2. April 2019 erhält die Stadt Waiblingen einen Zuwendungsbetrag von 900.000,00 € für die Maßnahme „Neue Ortsmitte Neustadt“ aus dem Landessanierungsprogramm im Bewilligungszeitraum 01.01.2019 bis 30.04.2028. Der Förderrahmen beläuft sich auf 1,5 Millionen Euro.

Städtebauliche Maßnahme	Bewilligungszeitraum	Förderrahmen
Ortsmitte, Ortschaft Hegnach	1973 – (Satzung aufgehoben 1995)	
Ortsmitte I, Ortschaft Hohenacker	1973 – (Satzung aufgehoben 1995)	
Kernstadt I (SE-Programm)	1976 – 2000	12,5 Mio. EUR
Schurwaldstraße/ Neue Rommelshauser Straße (LSP)	1986 – 1998	2,3 Mio. EUR
Kernstadt II (LSP)	1995 – 2003	12,4 Mio. EUR
Waiblingen-Süd (SSP)	2006 – 2019	5,9 Mio. EUR
Ortskern Beinstein (LSP)	2007 – 2018	1,0 Mio. EUR
Kernstadt III (LSP)	2003 – 2017	16,6 Mio. EUR
Überführung Kernstadt III (SGP)	Seit 2017	2,7 Mio. EUR

Wir möchten uns an dieser Stelle bei der Stadt Waiblingen, dem Gemeinderat, der Verwaltung und den teilhabenden Bürgern sowie den öffentlichen Aufgabenträgern für die Unterstützung bedanken. Durch das Engagement der Sanierungsbeteiligten, die Anmerkungen und Hinweise der öffentlichen Aufgabenträger sowie die positive Resonanz der Bürgerschaft kann auf einen erfolgreichen Verlauf der anstehenden Sanierungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Neustadt“ geschlossen werden.

Stuttgart im Juni 2020

die Bearbeiter

1 Einführung

1.1 Auftrag und Aufgabenstellung

Gemäß § 141 Abs. 3 BauGB wurde die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“ am 18. Juli 2019 beschlossen und am 1. August 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Die geforderten hinreichenden Beurteilungsgrundlagen für die Sanierung werden mit diesem Bericht vorgelegt.

Mit dem Ergebnis der VU wurde eine Basis erarbeitet, auf deren Grundlage weitere Entscheidungen zur Entwicklung des Sanierungsgebiets „Neue Ortsmitte Neustadt“ getroffen werden können. Der vorliegende Ergebnisbericht beinhaltet insbesondere:

- die Festlegung und Beschreibung der städtebaulichen Missstände und Mängel,
- die Formulierung der Sanierungsziele anhand eines Neuordnungskonzepts und eines Maßnahmenkonzeptes,
- die Einschätzung der Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit und der Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten,
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange,
- Empfehlungen zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme unter Berücksichtigung des Besonderen Städtebaurechts des BauGB.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH wurde mit der Durchführung der VU beauftragt.

1.2 Das Untersuchungsgebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen den ehemaligen Ortskern von Neustadt, das sogenannte Unterdorf. Ebenfalls Teil des Untersuchungsgebiets sind das Rathaus und dessen umliegende Bebauung. Durch das Gebiet verläuft die Neustadter Hauptstraße (K 1909). Östlich der Hauptstraße sind gemischt genutzte Gebäude an der Friedhofstraße mitinbegriffen. Außerdem eine größere Brachfläche, das sogenannte Balaton-Areal. Im Westen des Rathauses wird die Bebauung entlang der Straßen Im Unterdorf, Hintere Gasse und Bügel miteingeschlossen. In nördlicher Richtung werden teils Gebäude entlang des Rothaldenwegs inkludiert. Im Süden umschließen das Gebiet die Wohnhäuser im Rank und das Gebäude Neustadter Hauptstraße 53, das neben Wohnnutzungen und Vereinsnutzungen auch den Waldorfkindergarten „Spatzennest“ beherbergt.

Lage in der Stadt	Waiblingen-Neustadt, nordöstlich der Kernstadt Waiblingen
Einwohnerzahl der Ortschaft (31.12.2019)	5.906 EW
Größe des Untersuchungsgebietes	ca. 5,8 ha



Luftbild mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
Kartengrundlage: Stadt Waiblingen, eigene Darstellung

2 Sanierung nach dem Besonderen Städtebaurecht

2.1 Ziele und Aufgaben

Das Besondere Städtebaurecht des BauGB bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, auf der die Sanierungsmaßnahme vorbereitet wurde.

Vorbereitende Untersuchungen § 141 BauGB

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB sind erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der VU werden auch Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Wenn „städtebauliche Missstände“ festzustellen sind, kann ein Gebiet förmlich festgelegt werden.

„Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.“ (BauGB)

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen § 136 BauGB

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. „Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen, auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung, nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“ (BauGB)

Für die Anwendung des Sanierungsrechts ist das Vorliegen eines aus der Gesamtsituation ableitbaren qualifizierten öffentlichen Interesses notwendig. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind formell Gesamtmaßnahmen und zielen darauf ab, die unterschiedlichen Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum zu koordinieren und aufeinander abzustimmen.

Materiell geht es bei der städtebaulichen Sanierung um die wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebiets mit dem Ziel, die zu Beginn der Maßnahme vorhandenen Missstände auf Dauer zu beheben bzw. zu mindern.

Wohn- und Arbeitsverhältnisse

„Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.“ (BauGB)

Die VU haben im Wesentlichen folgende Fragekomplexe zu beantworten:

- Notwendigkeit, Umfang und Intensität der Sanierung,
- Neuordnungskonzeption und deren Realisierungschancen hinsichtlich Finanzierung und Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft der Sanierungsbeteiligten).

Das Ergebnis des vorliegenden Berichts bestätigt die Sanierungsnotwendigkeit und belegt die Realisierungschancen.

2.2 Ablauf einer Sanierung nach § 136 ff. BauGB

Phase 1	Grobanalyse und Antragstellung für ein Städtebauförderprogramm ■ Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände ■ Neuordnungskonzept und städtebauliche Ziele ■ Maßnahmenkonzept ■ Kosten- und Finanzierungsübersicht ■ Antrag
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen ■ Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände ■ Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit ■ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung ■ Grundzüge zum Sozialplan ■ Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept ■ Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht ■ Ergebnisbericht → Beschluss des Gemeinderats: Förmliche Festlegung
Phase 3	Sanierungsdurchführung ■ Betreuung und Beratung der Stadt und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination) ■ Städtebauliche Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan) ■ Finanzielle Abwicklung ■ Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung) ■ Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer) ■ Erschließung ■ Bauliche Realisierung → Beschluss des Gemeinderats: Aufhebung der förmlichen Festlegung

2.3 Allgemeine Zuwendungsbestimmungen

Rechtsgrundlagen

Auf die Gewährung einer Zuwendung besteht kein Rechtsanspruch. Die Rechtsgrundlagen bei der Sanierungsförderung im Falle einer Programmaufnahme bilden:

- 2. Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ nach BauGB,
- die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2019,
- die Verwaltungsvorschriften zu § 44 Landeshaushaltsordnung,
- die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2019.

Zuwendungsfähige Kosten

Gefördert wird als Einheit die städtebauliche Erneuerung eines Gebiets, das unter Beachtung der dafür geltenden Grundsätze abgegrenzt wurde und für dessen Verbesserung eine Gesamtheit von Einzelmaßnahmen notwendig sind. Grundsätzlich und ausschließlich sind die Städte und Gemeinden Empfänger der Zuwendung. Diese sind jedoch berechtigt, einen Teil der Fördermittel, zusammen mit ihrem Eigenanteil, für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen Dritter zu verwenden. Zuwendungsfähig beziehungsweise förderfähig sind:

- Vorbereitung
 - die vorbereitenden Untersuchungen mit förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes
 - die Bestimmung der städtebaulichen Ziele,
 - Städtebauliche Planungen, Bauleitplanung, Rahmenplanung etc.
- Nicht rentierlicher Grunderwerb
 - diese Flächen werden vorrangig für öffentliche Nutzungen, z. B. Erschließungen, erworben.
- Rentierlicher Grunderwerb
 - er dient vorrangig zur Grundstücksneuordnung. Die hier erzielten Einnahmen müssen dem Sanierungskonto gutgeschrieben werden.
- Ordnungsmaßnahmen
 - Neuordnung von Grundstücken, d. h. Freilegung und Baureifmachung,
 - Sanierungsbedingte Erschließungsmaßnahmen. Dazu gehört die Neugestaltung von Straßen und Plätzen, die Errichtung von Stellplatzanlagen.
- Baumaßnahmen
 - Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung von Gebäuden)

- Die Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Versammlungsräume, Mehrzweckhallen etc.).

Die Stadt kann sich zur Erledigung und Betreuung der Sanierungsmaßnahme eines Sanierungsträgers oder eines Sanierungsbeauftragten bedienen. Auch die dort entstehenden Honorare und Vergütungen sind förderfähig.

2.4 Inhalt und Ablauf

18. Juli 2019	Beschluss des Gemeinderats über die Einleitung der VU	
1. August 2019	Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
26. September 2019	Bürgerinformationsveranstaltung	
Juni bis Dezember 2019	Bestandsaufnahme und Analyse, Trägeranhörung	Gespräche mit den Beteiligten und Befragung
	Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmen- und Sozialplan
15. Mai 2020	Bericht über die Ergebnisse der VU im Ortschaftsrat	
18. Juni 2020	Bericht über die Ergebnisse der VU im Gemeinderat	
18. Juni 2020	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat	
25. Juni 2020	Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	
Im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung, Förderung von kommunalen und privaten Einzelbaumaßnahmen	

3 Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung

3.1 Denkmalschutz¹

Im historischen Ortskern von Neustadt existieren viele Baudenkmale, welche sich zugleich innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden. Sie konzentrieren sich westlich des Rathauses in den Straßen „Im Unterdorf“ und „Hintere Gasse“. Es handelt sich hierbei um diverse Wohnhäuser, um ein ehemaliges Gehöft und dessen Scheune, zwei Wirtshausausleger, die evangelische „Martinskirche“, das evangelische Pfarramt und die Ortsbücherei von Neustadt.

Zudem besitzt die Ortsmitte von Neustadt eine hohe Zahl erhaltenswerter historischer Gebäude sowie erhaltenswerte Straßenräume; letztere befinden sich auch im historischen Siedlungsbereich zwischen Hintere Gasse und Bügel.



Gaststätte „Krone“ mit Wirtshausausleger, Im Unterdorf 1



Ortsbücherei (l.) und ehemaliges Gehöft (r.), Im Unterdorf 8, 12 und 14



Im Unterdorf 27

3.2 Historische Ortsentwicklung

Historie

1298 – Erste urkundliche Erwähnung Neustadts als „Neu-Waiblingen“

1481 – Kirchliche Trennung von Waiblingen

17. Jh. – Starke Bevölkerungsabnahme aufgrund des Dreißigjährigen Krieges

1739 – Trennung von Waiblingen und alleinige Besteuerung aller auf Neustadter Gemarkung liegender Güter

¹ Quelle: Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vom 12.09.2019

18. Jh. – Entwicklung zum „Gipsmühlendorf“, bemerkenswerte Häufigkeit von Gipsmühlen zur Herstellung von Düngergips in Neustadt

19. Jh. – Landwirtschaftlicher Aufschwung in Neustadt, Industrieller Aufschwung in der Region

Vor dem Zweiten Weltkrieg – Ansiedlung der Firma Stihl in Neustadt

Nach dem Zweiten Weltkrieg – Starker Bevölkerungszuwachs durch Flüchtlingsströme, es herrscht Wohnungsknappheit

1975 – Eingemeindung nach Waiblingen durch Gebietsreform der Landesregierung

Bauliche Entwicklung der Ortschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt gänzlich in der historischen Ortslage, die sich bis 1930 entwickelt hat. Seitdem erfuhr die Ortschaft Siedlungserweiterungen in den östlichen und südlichen Randbereichen sowie nördlich in Richtung Hohenacker.



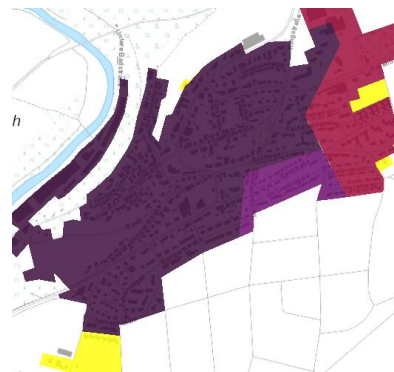
Ortslage 1930



Ortslage bis 1966



Ortslage bis 1977



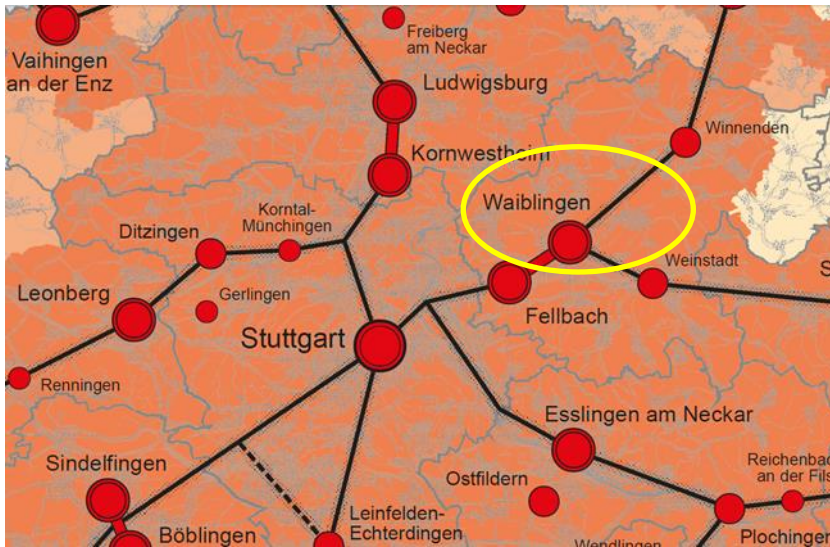
Ortslage bis 2004

Quelle: Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg, 2018

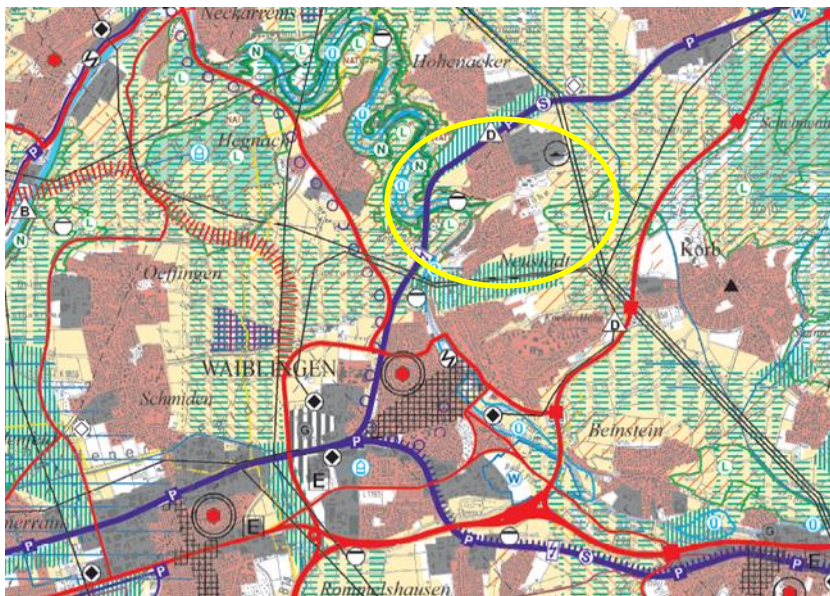
3.3 Landes- und Regionalplanung

Region	Stuttgart
Landkreis	Rems-Murr-Kreis
Raumkategorie	Verdichtungsraum
Zentralörtliche Einordnung	Mittelzentrum Waiblingen (Kernstadt)/Fellbach (Kernstadt) mit verstärkter Siedlungstätigkeit
Oberzentrum	Stadt Stuttgart Entfernung zum Zentrum ca. 15 km
Mittelzentrum	Doppelzentrum Ludwigsburg – Kornwestheim (Mittelzentren) Entfernung ca. 16 km
Unterzentrum	Weinstadt Entfernung ca. 5 km
Entwicklungachsen	Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Backnang (– Schwäbisch Hall) Stuttgart – Waiblingen/Fellbach – Schorndorf (– Schwäbisch Gmünd)
Regionale Entwicklungsaufgaben	Zentralörtlicher Siedlungs- und Versorgungskern, Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen
Regionale Siedlungsentwicklung	Verstärkte Siedlungstätigkeit in der Kernstadt und den Ortschaften Beinstein, Hohenacker und Neustadt. Beschränkung auf Eigenentwicklung in den Ortschaften Bittenfeld und Hegnach.
Regionale Freiraumstruktur	Die Siedlungsflächen von Waiblingen sind umschlossen von regionalen Grünzügen. Zwischen der Ortschaft Neustadt und der Kernstadt befindet sich eine Grünzäsur, die ein Zusammenwachsen verhindert.

Quelle: LEP-BW 2002; Regionalplan Region Stuttgart 2009



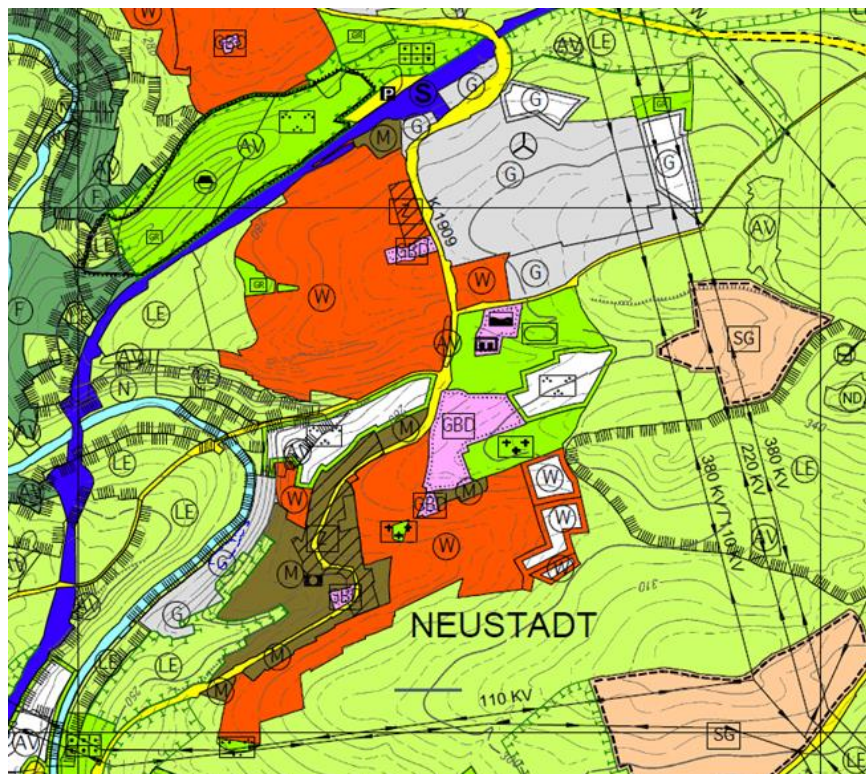
Auszug aus der Strukturkarte
Quelle: Regionalplan der Region Stuttgart 2009, eigene Darstellung



Auszug aus der Raumnutzungskarte mit Darstellung der Ortschaft Neustadt
Quelle: Regionalplan der Region Stuttgart 2009, eigene Darstellung

3.4 Bauleitplanung und Baulandpolitik

Flächennutzungsplanung	Flächennutzungsplan 2015, Änderung 10, Aufstellung 2013, Planungsverband Unteres Remstal
Aktuelle und geplante Baugebiete	3 Wohnbauflächen am östlichen Ortsrand in Planung (FNP-Ebene)
Rechtskräftige Satzungen im Untersuchungsgebiet	Gestaltungssatzung „Ortskern Neustadt“, rechtskräftig seit 09.07.1987, umfasst den Großteil des Untersuchungsgebietes und betrifft die äußere Gestaltung baulicher Anlagen in den Straßenbereichen Im Unterdorf, Rank, Froschgasse, Wette, Hintere Gasse, Gockelhof und Rothaldenweg Bebauungsplan „Mischgebiete Ortsmitte Neustadt“, rechtskräftig seit 04.07.2013 Bebauungsplan „Neue Waiblinger Straße“, rechtskräftig seit 02.07.1929 Bebauungsplan „Rothaldenweg“, rechtskräftig seit 08.09.1972
Art der baulichen Nutzung im Untersuchungsgebiet	Vorrangig Mischgebiet



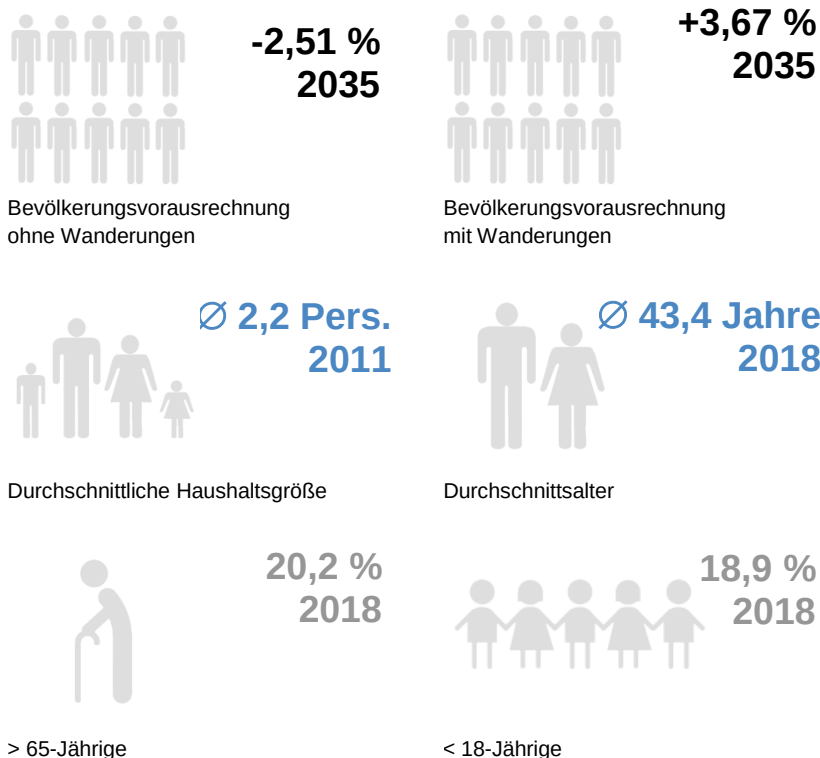
Auszug Flächennutzungsplan 2015, Änderung 2009

Quelle: ORplan; Planungsverband Unteres Remstal, 2013

3.5 Demographische Entwicklung

Einwohnerzahl Gesamtstadt Stichtag 31.12.2018	55.449 EW	
Bevölkerungsentwicklung 2000–2018	3.783 Pers.	+7,3 %
Bevölkerungsvorausberechnung ohne Wanderung 2017–2035	-1.385 Pers.	-2,5 %
Bevölkerungsvorausberechnung mit Wanderung 2017–2035	+2.022 Pers.	+3,7 %
Durchschnittsalter Stichtag 31.12.2018	43,4 Jahre 43,5 Jahre BW	
Anteil der unter 18-Jährigen Stichtag 31.12.2018	10.456 Pers.	18,9 % 18,1 % BW
Anteil der über 65-Jährigen Stichtag 31.12.2018	11.049 Pers.	20,2 % 20,4 % BW
Durchschnittliche Haushaltsgröße Stichtag 2011	2,2 Pers. 2,3 Pers. BW	
Ausländeranteil Stichtag 31.12.2018	11.469 Pers.	20,6 % 15,6 % BW

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg – letzte Abfrage am 31.01.2020



3.6 Stadt- und Ortsentwicklung

Fortschreibung Stadtentwicklungsplan Waiblingen (STEP 2030)



Fortschreibung STEP 2030 – Band I bis III
Quelle: W+P GmbH, Stuttgart

Die im Jahr 2014 veröffentlichte Fortschreibung des STEP aus dem Jahr 2006 definiert die stadtentwicklungspolitischen und strategischen Zielsetzungen und setzt den Grundstein für die weitere Entwicklung.

Damit passt sich die Stadt im Hinblick auf ihre ganzheitliche Entwicklung den geänderten Rahmenbedingungen und neuen kommunalen Herausforderungen an und richtet ihre Stadtentwicklung zukunftsfähig aus.

Der STEP wurde unter Beteiligung der Bürgerschaft in Form einer schriftlichen Umfrage entwickelt. Im Austausch konnten Anregungen und Ideen zur Entwicklung von räumlichen Zielsetzungen und konkreter Maßnahmen eingebracht werden.

Der STEP bietet die Grundlage zur Entwicklung von Gebieten mit Erneuerungsbedarf im Kontext des Gesamtgefüges der Stadt.

Ortsentwicklungsplan Neustadt (OEP)

2007 wurde mit dem OEP der Grundstein für die zukünftige Entwicklung der Ortschaft gelegt. Dabei wurden für Neustadt Schlüsselprojekte formuliert, basierend auf den gesamtstädtischen Entwicklungszielen. Im Rahmen der Fortschreibung des STEP im Jahr 2013/2014 wurde der OEP in den STEP integriert.

Handlungsfelder, Ziele, Leitlinien

Der STEP enthält vier Handlungsfelder. Diesen sind jeweils ein Leitsatz und diverse Leitlinien zugeordnet. Im OEP wurden den Handlungsfeldern Schlüsselprojekte auf Neustadter Gemarkung zugeordnet.

Handlungsfeld Städtebau und Verkehr

Leitsatz: Waiblingen, die Stadt mit Lebensqualität

Leitlinien:

- Die Einwohnerzahl bei 53.000 Einwohner*innen stabil halten
- Der Fokus der Stadtentwicklung soll ausgewogen auf Ortschaften und Kernstadt gerichtet werden
- Junge, qualifizierte Menschen und Familien in Waiblingen halten und hinzugewinnen – ein ausreichendes, vielfältiges und bezahlbares Wohnungsangebot fördern
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- Waiblinger Baulandmodell beibehalten (Vermeidung von Baulücken, kurzfristige Bereitstellung von Bauland für Bauwillige)
- Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer*innen

Die Ortschaft betreffende Schlüsselprojekte aus dem OEP:

- Ortsentwicklungsplanung
- Neue Wege der Baulandentwicklung

Die Ortschaft betreffende Projekte aus dem OEP:

- Entlastung der Ortsdurchfahrt
- Wohngebietsentwicklung und Gewerbegebietsentwicklung, bedarfsorientierte Umsetzung FNP
- Informationskampagne zum ÖPNV

Handlungsfeld Landschaft, Freizeit, Umwelt, Regenerative Energien

Leitsatz: Waiblingen, die grüne Stadt am Fluss

Leitlinien:

- Die Landschafts- und Naturräume schützen und vernetzen
- Energie-Maßstäbe setzen – nachhaltig, regenerativ, ressourcenschonend

Die Ortschaft betreffende Schlüsselprojekte aus dem OEP:

- Waiblinger Wasserwege / Gewässerentwicklungsplan
- Landschaftsverbund, Vernetzungsplanung
- Energieoffensive Waiblingen, Energie / Klimaschutz, Machbarkeitsstudie

Handlungsfeld Kultur, Bildung, Soziales, Sport

Leitsatz: Waiblingen für Familien – Bildung, Kultur, Bewegung

Leitlinien:

- Bildung-/Betreuungsangebote für unterschiedliche Altersgruppen ausbauen
- Ein vielfältiges Kulturangebot und eigene kulturelle Aktivitäten fördern
- Die Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktur vorausschauend planen
- Die Vereine stärken, Freizeitangebote für alle Bevölkerungsgruppen fördern

Die Ortschaft betreffende Schlüsselprojekte:

- Betreuungsangebote für Kinder unter drei Jahren
- Ausbau der Ganztagesbetreuung an Schulen
- Entwicklung von Bewegungsräumen - Sportleitplanung
- Entwicklung von Sozialräumen sowie Betreuten Altenwohnens
- Unterstützung von Ehrenamt und Bürgerengagement, Kampagne

Die Ortschaft betreffende Projekte aus dem OEP:

- Bäder – Klärung der Zukunft der Hallenbäder / Erreichung eines technisch und baulich zeitgemäßen Standards
- Offene Begegnungsstätte für alle Generationen
- Wohnen im Alter und angegliederte soziale Nachnutzungen

Handlungsfeld Arbeiten, Wirtschaft, Einzelhandel, Tourismus

Leitsatz: Waiblingen: Starke Konzerne, Gesunder Mittelstand, Lebendiger Handel und ein breites Angebot an Dienstleistungen

Leitlinien:

- Das Wirtschaftsprofil Waiblingens gemeinsam weiter ausbauen
- Für attraktive Arbeitsplätze sorgen – und für ausreichende und vielfältige Ausbildungsplätze für junge Menschen
- Das Profil als Einkaufs- und Dienstleistungsstadt ist zu schärfen
- Ausreichende Nahversorgung und medizinische Versorgung in der Kernstadt und den Ortschaften weiterhin sichern
- Tourismus entwickeln

Die Ortschaft betreffende Projekte aus dem OEP:

- Tourismusförderung
- Verbesserung der Aus- und Weiterbildungsmöglichkeiten

3.7 Bürgerbeteiligung im Rahmen der Stadtentwicklung

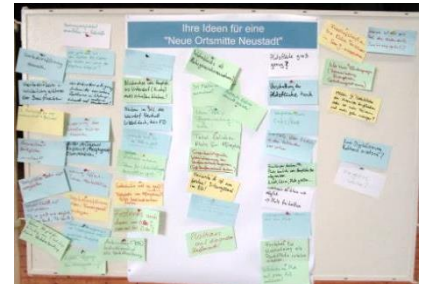
Im Rahmen des STEP wurde die Waiblinger Bürgerschaft mit einer schriftlichen Umfrage in den Planungsprozess einbezogen.

Die Neustadter Bürgerschaft im Speziellen wurde im Jahr 2006 zu einer umfangreichen, offenen Beteiligung eingeladen. Diese fand an mehreren Terminen zwischen März und Juli statt. Hierbei wurden alle anwesenden Bürger aufgerufen, Ziele und Maßnahmen zu Schlüsselprojekten in Neustadt zu definieren. Es wurden verschiedene Projektgruppen gebildet, die unter Moderation gemeinsam diskutierten.

Für die Fortschreibung des STEP wurden erneut eine Bürgerumfrage sowie Beteiligungsverfahren vor Ort durchgeführt. Die Ergebnisse sind in die Fortschreibung des STEP eingeflossen.

Antragstellung „Neue Ortsmitte Neustadt“

Im Juli 2018 fand eine Bürgerveranstaltung zur Sanierungsmaßnahme „Neue Ortsmitte Neustadt“ in der Gemeindehalle der Ortschaft statt. In dieser wurden die Bürger über die Antragstellung für eine Sanierungsmaßnahme informiert und dazu aufgerufen, Ideen und Anregungen vorzubringen und zu dokumentieren. Ein Fokus wurde dabei auf den Rathausneubau mit angegliederter Pflegeeinrichtung und die Bebauung des Balaton-Areals gelegt. Hierzu konnten sich die Bürger umfassend über den derzeitigen Planungsstand informieren und Anregungen für die weitere Planung äußern.



3.8 Klimaschutz

Förderprogramm Klimaschutz

Die Stadt Waiblingen fördert jährlich im Rahmen des „Förderprogramms Klimaschutz“ energetische Sanierungen in Bestandsgebäuden mit bis zu 5.500 € sowie den Einbau von thermischen Solaranlagen mit bis zu 1.500 €. Die Zuschüsse dienen zur Ergänzung staatlicher Förderprogramme.



Quelle: www.waiblingen.de/Foerderprogramm-Klimaschutz

3.9 Interkommunale Kooperation

Planungsverband Unteres Remstal (PUR)

Zusammen mit den Kommunen Fellbach, Kernen, Korb und Weinstadt gründete die Stadt Waiblingen im Jahr 1995 den PUR. Dieser bildet den Rahmen für interkommunale Flächennutzungs- und Landschaftsplanung.

4 Die Beteiligten im Untersuchungsgebiet

4.1 Vorbemerkungen

Sanierungsziele

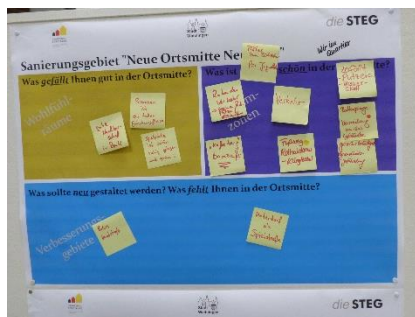
Die Zielsetzung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen beinhaltet neben den so genannten Modernisierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im privaten wie öffentlichen Bereich ebenso Aussagen zur weiteren Entwicklung der Stadt bzw. der Stärkung ihrer Funktion und Bedeutung. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Stadt skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Stadt erfolgen muss.

Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen

Es ist davon auszugehen, dass mit der Durchführung der Erneuerungsmaßnahmen Auswirkungen unterschiedlicher Gewichtung für alle im Sanierungsgebiet lebenden und beschäftigten Bürger zu erwarten sind. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, die Anregungen der Bürger mit zu berücksichtigen, die angestrebten Zielsetzungen von Beginn an allen Beteiligten darzulegen sowie einen offenen Diskurs darüber zu führen und die Beteiligten über Möglichkeiten und Perspektiven im Rahmen der Sanierungsmaßnahme zu informieren (vgl. § 137 BauGB).

Auftaktveranstaltung

Im Rahmen der VU wurden nach dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderats alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung in der Gemeindehalle Neustadt am 26. September 2019 eingeladen, welche regen Zuspruch fand und die Vorgehensweise und Auswirkungen der vorbereitenden Untersuchungen aufzeigte.



Rückmeldungen aus der Bürgerschaft, welche in die Planungen einfließen



Verortung des Untersuchungsgebietes

Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter

Vom Juli bis November 2019 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen statt. Der Aufbau der Fragebögen ist dem Anhang zu entnehmen. Ziel dieser Befragung war sowohl die Erhebung der für die Sanierungsmaßnahme relevanten Daten als auch die frühzeitige Information der Beteiligten über die Ziele und den Ablauf der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme.

Die offene Informationspolitik der Stadt führte zu einem Vertrauensverhältnis mit den Bürgern, die in der Folge die Durchführung der Befragung

wesentlich unterstützten. Deshalb beteiligten sich Eigentümer und Mieter von 59 Wohn- und Geschäftsgebäuden an der postalischen Befragung. Bei insgesamt 169 Wohn- und Geschäftsgebäuden entspricht dies einer Rücklaufquote von rund 35 %.

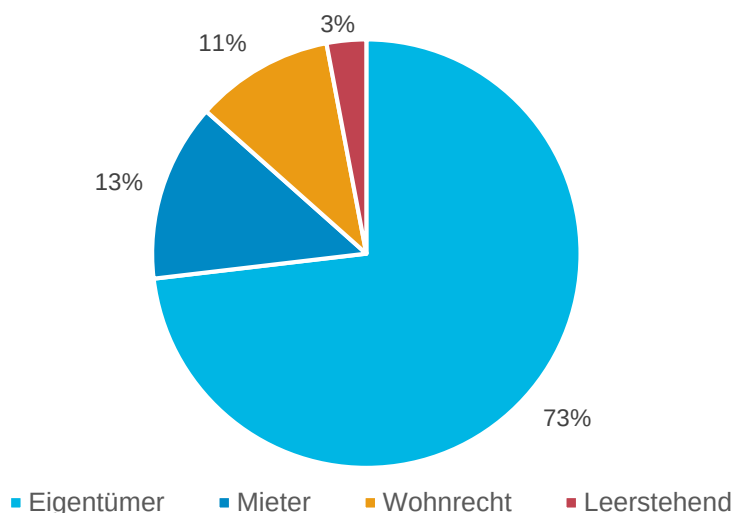
Für die folgende Darlegung der Befragungsergebnisse wurden die Informationen der zurückerhaltenen, teilstandardisierten Fragebögen erfasst und statistisch ausgewertet. Da die erhobenen Daten den Bestimmungen des Datenschutzes unterliegen und als solche vertraulich behandelt werden müssen, werden die Fälle zu statistischen Größen zusammengefasst und anonym behandelt. Bei der Interpretation der Ergebnisse ist zu beachten, dass die Antwortquote zwischen den verschiedenen Fragen variiert und daher die jeweils angegebene Anzahl der Antwortenden (Abkürzung: n) bei Rückschlüssen auf die Grundgesamtheit der Befragten ausschlaggebend ist. Zudem ist zu beachten, dass es sich bei den angegebenen Werten um Rundungswerte handelt, die Summe der einzelnen Werte ergibt daher nicht immer 100 %.

4.2 Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur

Eigentümerstruktur und Wohnungsgröße

Die Befragung im Untersuchungsgebiet diente sowohl der Ermittlung der soziostrukturellen und ökonomischen Voraussetzungen als auch einer besseren Einschätzung der Verhältnisse hinsichtlich der Gebäude- und Grundstücksstruktur. Im Rahmen der städtebaulichen Bestandsaufnahme wurden diese u. a. im Hinblick auf ihre Qualität, Funktion, Nutzung und Mängel hin bewertet. Diese städtebauliche Betrachtungsweise ist jedoch bezüglich einer umfassenden Aussage zur Gebäude- und Grundstücksstruktur nicht ausreichend. Hierfür ist es erforderlich, die Eigentümer der Immobilien ebenfalls mit einzubeziehen, um einen detaillierten Überblick zur Substanz und Ausstattung der Gebäude zu erhalten.

Eigentümerstruktur



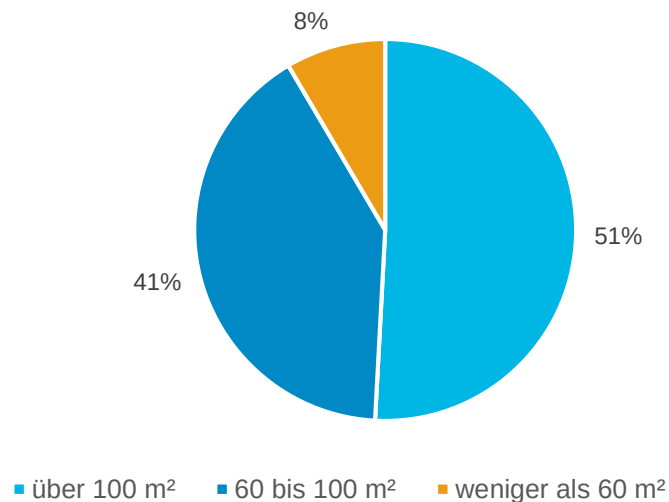
Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=67

Die innerhalb des Untersuchungsgebiets „Neue Ortsmitte Neustadt“ gelegenen, nichtkommunalen Wohnungen der Befragten werden zu Drei-

viertel (73 %) von den Eigentümern selbst bewohnt. Da private Einzeleigentümer tendenziell eine stärkere Bindung zu ihrem Besitz zeigen als dies bei juristischen Personen und damit Unternehmen der Fall ist, kann die Eigentümerstruktur im Gebiet grundsätzlich als sanierungsfreundlich eingestuft werden.

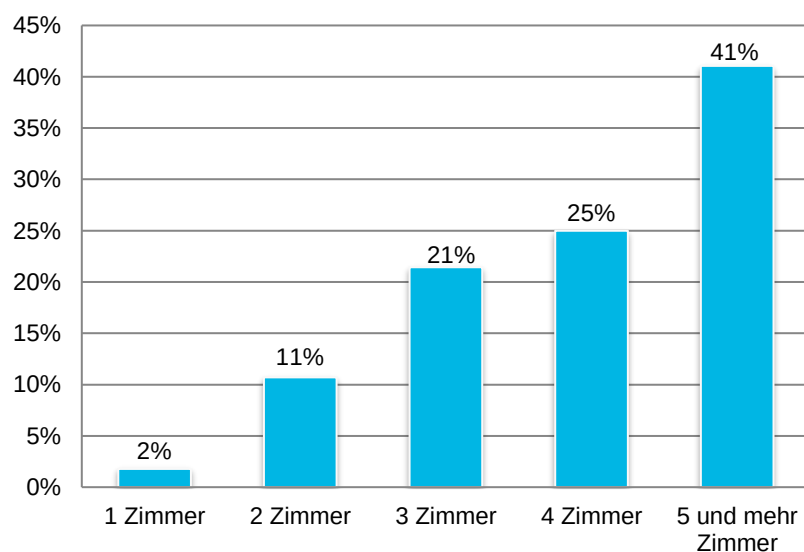
Der Anteil an Mietwohnungen liegt bei lediglich 13 % und weitere 11 % verfügen über Wohnrecht. Die Anzahl an leerstehenden Wohnungen im Sanierungsgebiet ist gering (3 %).

Wohnungsgröße



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=56

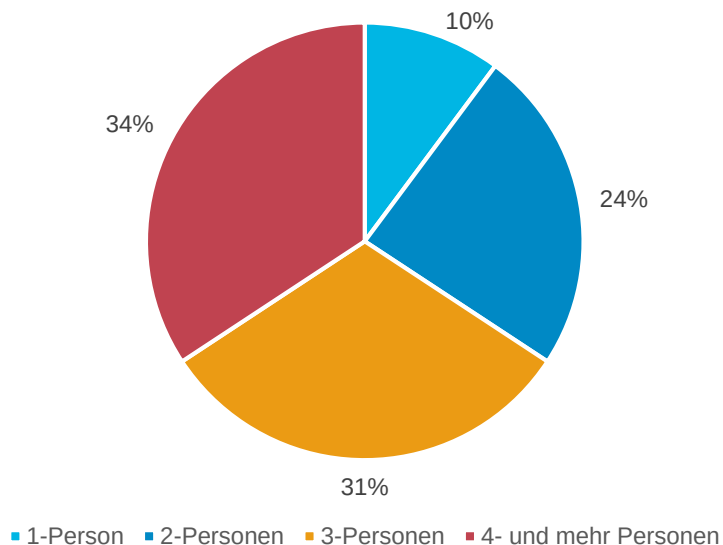
Die Befragung ergab, dass etwa die Hälfte der Wohnungen (51 %) eine Wohnungsgröße von über 100 m² aufweisen und 5 Zimmer oder mehr besitzen. Der Anteil von Wohnungen mit 60 bis 100 m² ist mit 41 % ebenfalls sehr hoch, wohingegen Wohnungen mit weniger als 60 m² lediglich einen Anteil von 8 % ausmachen. Das Gebiet enthält eher Gebäude mit überdurchschnittlicher Wohnungsgröße.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=56

Auch die Betrachtung der Anzahl der Zimmer je Wohnung zeigt, dass im Untersuchungsgebiet eine sehr große Anzahl an Fünf-und-mehr-Zimmer-Wohnungen vorhanden ist. Zusammen mit den Vier-Zimmer-Wohnungen und Drei-Zimmer-Wohnungen erreichen die drei Kategorien einen Anteil von 87 % der Wohnungen. Der zukünftige Handlungsbedarf hinsichtlich der Wohnungsgröße besteht in der Schaffung von 1- und 2-Raumwohnungen, um für Singlehaushalte ausreichend Wohnraum vorhalten zu können. Dies betrifft nicht nur junge, alleinlebende Menschen, sondern im Besonderen ältere Bewohner.

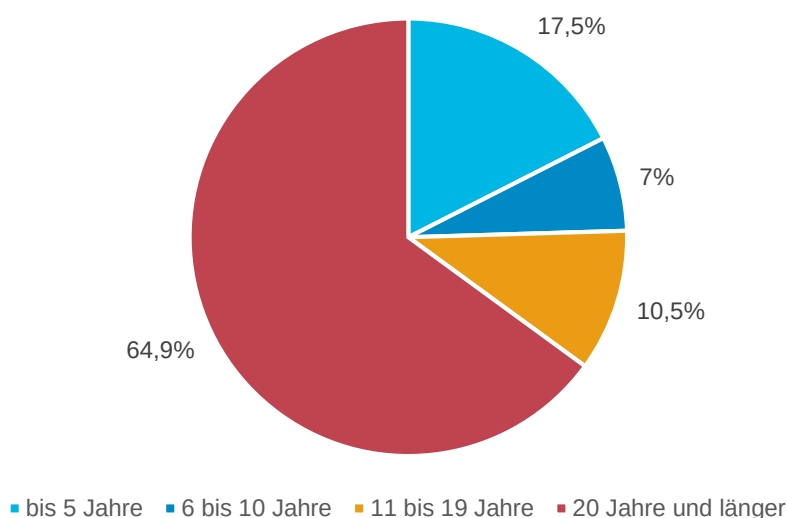
Haushaltsstruktur



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=108

Betrachtet man die Haushaltsgrößenstruktur im Gebiet stellt sich deutlich dar, dass 1-Personen-Haushalte und 2-Personen-Haushalte ungefähr ein Drittel der Haushalte zusammen repräsentieren (10 % und 24 %). Mit 34 % stellen 4-Personenhaushalte, die hauptsächlich aus Familien bestehen, das andere Drittel. 3-Personen-Haushalte sind lediglich mit 31 % vertreten. Haushalte mit 5 oder mehr Personen konnten bei der Befragung nicht erfasst werden. Das Gebiet hat also wenige Singlehaushalte, zwei Drittel der Haushalte sind Familien- oder Mehrpersonenhaushalte.

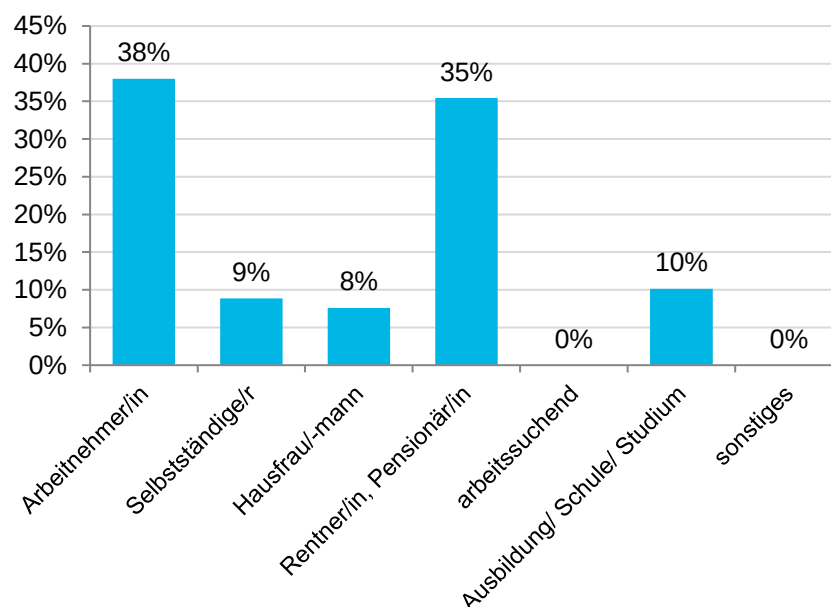
Wohndauer



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=57

In Bezug auf die Wohndauer lässt sich im Untersuchungsgebiet bei einem hohen Teil der Haushalte eine starke Ortsverbundenheit und bei einem weiteren Teil ein erst in den vergangenen Jahren erfolgter Zuzug feststellen. 64,9 % der Haushalte wohnen seit über 20 Jahren in der gegenwärtigen Wohnung. Der zweitgrößten Gruppe „Wohndauer: bis 5 Jahre“ sind 17,5 % der Haushalte zuzuordnen und rund 10 % der Gruppe „Wohndauer: 11 bis 19 Jahre“. Der Gruppe „Wohndauer: 6 bis 10 Jahre“ sind nur 7 % der Haushalte zuzuordnen. Vor diesem Hintergrund muss in den kommenden Jahren überprüft werden, ob sich ein verstärkter Zuzug in das Gebiet feststellen lässt.

Beschäftigungsstruktur



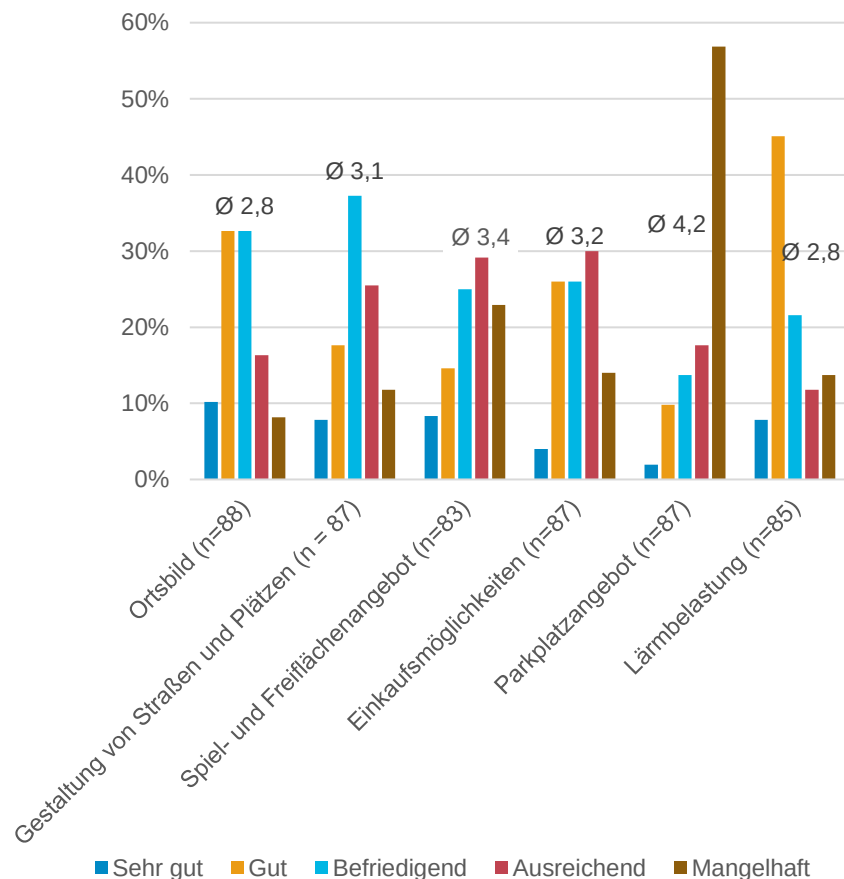
Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=79

Von den Bewohnern im Untersuchungsgebiet sind 47 % erwerbstätig, wobei 38 % der Befragten abhängig beschäftigt und 9 % selbstständig

tätig sind. Mehr als ein Drittel der Bewohner (35 %) befindet sich in Rente und lediglich 8 % der Befragten sind als Hausfrau/-mann tätig. Die Gruppe der Auszubildenden, Schüler und Studenten ist mit 10 % vertreten. Keiner der Befragten gab an, momentan arbeitssuchend zu sein.

4.3 Wohnumfeld

Neben dem direkten Wohnbereich der eigenen bzw. gemieteten Wohnung ist auch die Struktur und Gestaltung des Wohnumfeldes ausschlaggebend für die Zufriedenheit der Bewohner mit den Wohnbedingungen. Auch eine komplett sanierte Wohnung kann enorme Mängel in der Wohnqualität aufweisen, wenn im Nahbereich Defizite vorhanden sind. Um sowohl mögliche Problembereiche als auch Gunstfaktoren des Wohnumfeldes herausfinden zu können, wurden die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfeldes nach Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ gebeten.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=83-88

In der Kategorie „Parkplatzangebot“ überwiegen bereits die Bewertungen mit der Note „mangelhaft“. Die Durchschnittsnote 4,2 für diese Kategorie weist die Präsenz von Mängeln in der Verkehrssituation des Gebietes auf. Des Weiteren zeigen die Bewertungen in der Kategorie „Spiel- und Freiflächenangebot“ mit einer Durchschnittsnote von 3,4, dass Verbesserungen im öffentlichen Raum wünschenswert sind.

4.4 Einstellung, Mitwirkungsbereitschaft und Absichten der Beteiligten

Vorbemerkungen

Neben der Finanzierbarkeit der Maßnahmen hängt die Durchführbarkeit der Sanierung ganz entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Ohne deren Mitwirkung können weder die Wohnverhältnisse verbessert, noch die geplanten Neuordnungen umgesetzt werden.

Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft

Eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Zuge der Sanierung ist...

... wünschenswert.	46 %
... nicht gewünscht	40 %
... nicht erforderlich.	14 %

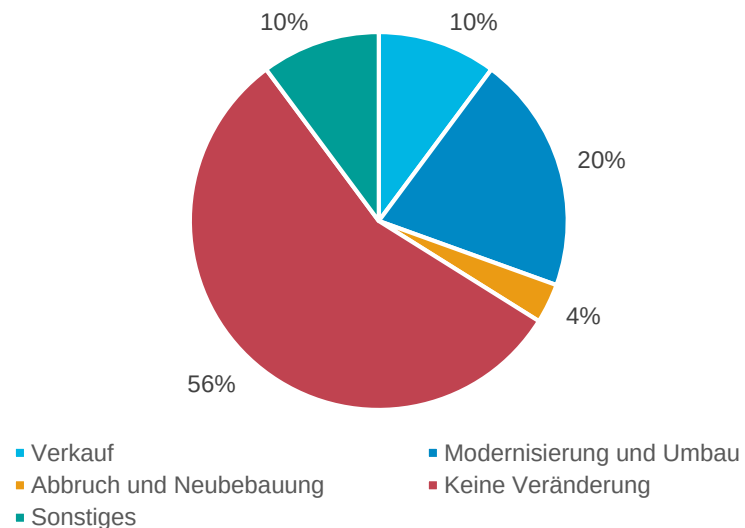
Die Sanierung der Ortsmitte ist...

... dringend notwendig	36 %
... teilweise notwendig	56 %
... nicht notwendig	8 %

Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=93

Bezüglich der Wohnverhältnisse gibt fast die Hälfte der Befragten (46 %) an, dass eine Verbesserung gewünscht wird. Dieser geäußerte Bedarf nach Wohnqualitätssteigerung deckt sich mit den in der städtebaulichen Analyse festgestellten Mängeln. Im Gegenzug werden von lediglich 14 % der Beteiligten die Wohneinheiten als den heutigen Ansprüchen ausreichend eingestuft. In 40 % der Fälle wird von den Betroffenen keine Verbesserung gewünscht, da hier zum Beispiel eine subjektiv zufriedene Einstellung gegenüber den Wohnverhältnissen vorhanden sein kann oder die finanziellen Möglichkeiten zur Durchführung von Verbesserungsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen könnten.

Insgesamt ist für 36 % der Befragten die Sanierungsmaßnahme dringend notwendig, weitere 56 % geben an, dass die Sanierung teilweise notwendig ist. Dass nur 8 % der Befragten die Sanierung für nicht notwendig hält, verdeutlicht, dass eine generelle Verbesserung der Wohnverhältnisse gewünscht ist.

Absichten der Beteiligten

Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=59

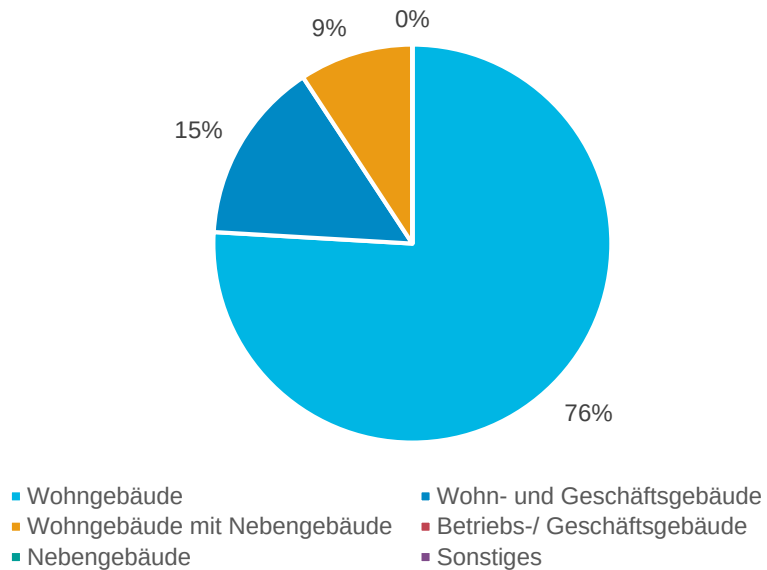
Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstückes/Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 24 % der Eigentümer an, Modernisierungsmaßnahmen (20 %) oder Abbruchmaßnahmen mit anschließender Neubebauung (4 %) durchführen zu wollen. 10 % der Befragten streben einen Verkauf ihres Gebäudes an. Weitere 10 % fallen in die Kategorie Sonstige, die beispielsweise Veränderungen im Außenbereich (z. B. Streichen der Außenfassade, Reinigung des Daches) oder andere Zukunftsabsichten wie beispielsweise eine zukünftige Vermietung beinhaltet. Das mittlere Mitwirkungsbereitschaftsniveau der Befragten lässt sich durch die Bevölkerungsstruktur erklären, da eine hohe Anzahl der Bewohner Rentner sind, die zumeist aus Altersgründen oder finanziellen Gründen vor einer Sanierung zurückweichen.

4.5 Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität

Gebäudestruktur

Im Rahmen der VU wurde die bauliche Qualität der Gebäude im Untersuchungsgebiet beurteilt. Die Bewertung und Einstufung der Bausubstanz erfolgte anhand einer äußerlichen Begutachtung der einzelnen Gebäude nach festgelegten Kriterien (Dachdeckung, Fassade, Fenster etc.). Darüber hinaus wurden die Eigentümer gezielt zur Bausubstanz ihrer Gebäude befragt. Sowohl die äußerliche Einschätzung als auch die Bewertung durch die Eigentümer zeigt, dass Mängel in der Bausubstanz in unterschiedlichem Ausmaß vorhanden sind. Weiterhin hatten die Bewohner noch die Möglichkeit den Zustand und auch die Qualität ihrer Wohnungen zu bewerten. Auch hier zeigen sich Mängel in unterschiedlichem Ausmaß.

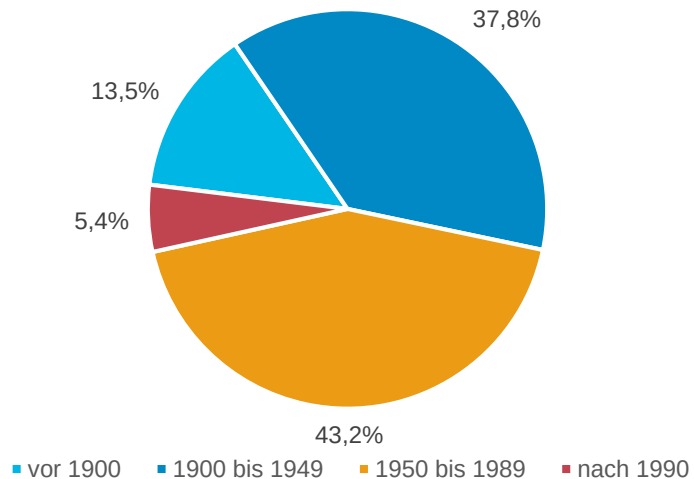
Gebäudenutzung



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=54

Gemäß dem Rücklauf der Fragebögen zeigt sich, dass es sich bei vielen Gebäuden um reine Wohnhäuser handelt (76 %). 9 % gaben hingegen an ein Wohngebäude mit entsprechenden Nebengebäuden zu besitzen. Im Gebiet sind jedoch auch Wohn- und Geschäftsgebäude (15 %) zu finden.

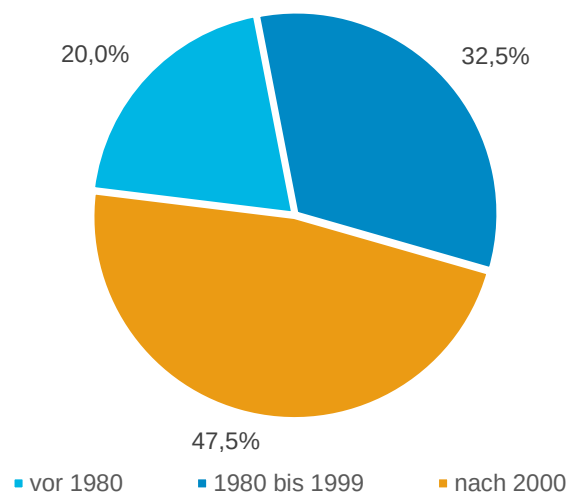
Baujahr



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=40

Im vorstehenden Diagramm wird auf Grundlage der Befragung das Gebäudealter dargestellt. Gebäude mit einem Baujahr nach 1990 machen gemäß der Befragung im Untersuchungsgebiet mit 5,4 % den mit Abstand kleinsten Anteil aus. Auch die Gebäude, die vor 1900 errichtet wurden, sind nur mit einem eher geringen Anteil von 13,5 % vertreten. Den mit Abstand größten Anteil machen die zwischen 1950 und 1989 gebauten Gebäude mit 43,2 % aus, während 37,8 % der Gebäude zwischen 1900 und 1949 gebaut wurde. Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an alten Bestandsgebäuden vorliegt.

Letzter Umbau



Quelle: (Beteiligtenbefragung 2019, n=40)

Aufgrund des hohen Anteils an älteren Bestandsgebäuden wurden bereits bei manchen Gebäuden kleinere bis größere Umbaumaßnahmen, um Bausubstanz und Wohnqualität nachhaltig zu verbessern, vorgenommen. Hierbei ist allerdings festzustellen, dass bei 52,5 % dieser Gebäude die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1999 stattgefunden haben.

Damit ist aufgrund der langen Zeit seit der letzten Modernisierungsmaßnahme, v. a. für die 20 % der Gebäude, die vor 1980 Umbaumaßnahmen erhalten haben, die Notwendigkeit einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (z. B. Dachsanierung) gegeben.

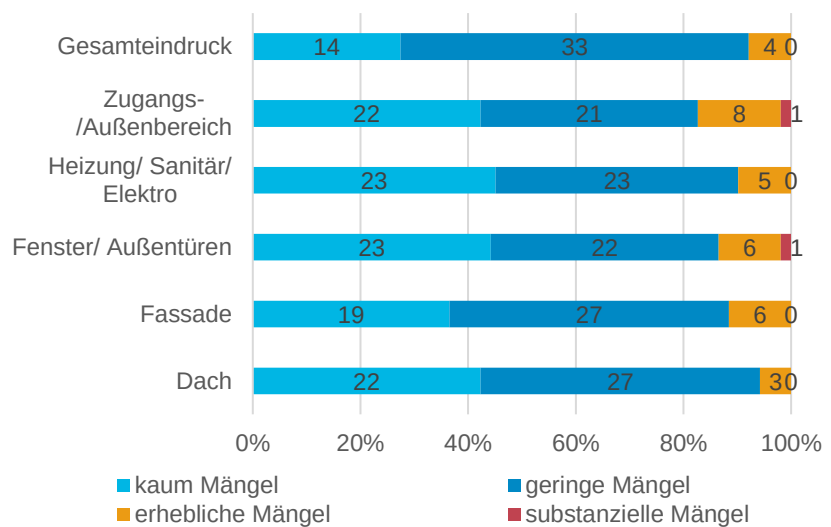
Bei den restlichen 47,5 % der Gebäude wurden nach 2000 bereits Umbaumaßnahmen vollzogen und dürften deshalb auf dem neusten Stand sein.

Baulicher Zustand der Gebäude

Im Zuge der Eigentümerbefragung konnte festgestellt werden, dass bei Hauptgebäuden in allen baulichen Bereichen Mängel zu finden sind. Die Ergebnisse der Befragung wurden durch äußerliche Begutachtungen der Gebäude gestützt.

Basierend auf der optischen Beurteilung von Fassade und Mauerwerk sind diese in 37 % der Fälle ansprechend gestaltet oder weisen für mehr als die Hälfte (d. h. 27 Gebäude) kleinere Gestaltungsmängel auf. Es zeigen sich für 6 Gebäude erhebliche Mängel (wie Feuchteschäden, Rissbildung etc.). Bei 49 Gebäuden liegen kaum Mängel bis geringfügige Mängel im Bereich des Daches und des Dachstuhls vor.

Im Bereich der Fenster und Außentüren sind ebenfalls überwiegend geringe Mängel vorhanden, bei 6 Gebäuden liegen erhebliche Mängel vor. In der Kategorie Heizung/Sanitär/Elektro weisen 28 Gebäude hier mindestens geringe Defizite auf. Im Bereich „Zugangs-/Außenbereich“ sind in 21 Gebäuden geringe Mängel zu finden und in 9 Gebäuden liegen bereits erhebliche oder substanzielle Mängel vor.

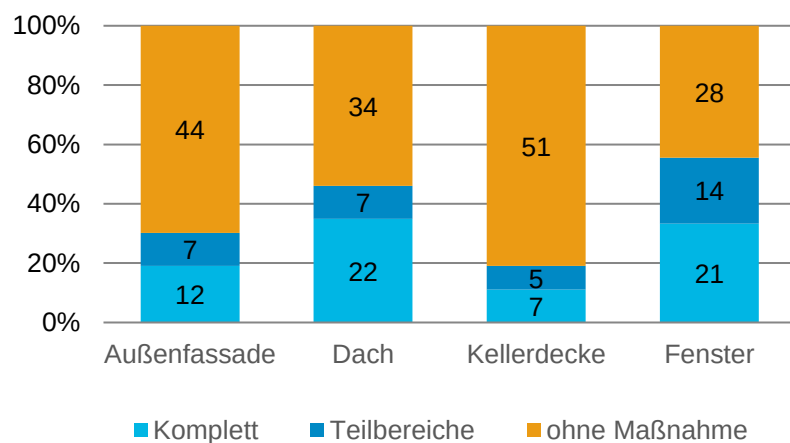


Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n= 51-52

Insgesamt lässt sich feststellen, dass nach Einschätzung der Eigentümer 14 Gebäude kaum Mängel aufweisen, 33 Gebäude besitzen geringe Mängel und 4 Gebäude besitzen erhebliche Mängel.

Energetische Maßnahmen

Aufgrund der häufig anzutreffenden unsanierten oder vor Jahrzehnten sanierten Gebäude liegt der Schwerpunkt der baulichen Mängel im Bereich der Wärmedämmung. Bezieht man energetische und bauphysikalische Aspekte mit ein, gibt es nur wenige Gebäude ohne Sanierungsbedarf.

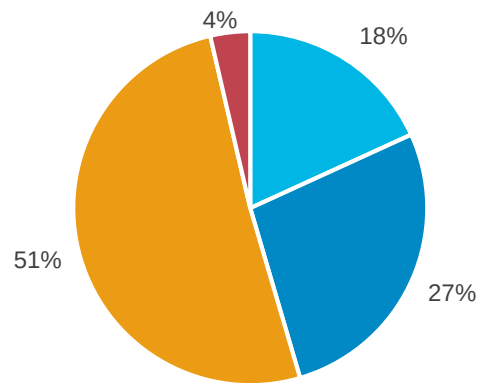


Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n= 33-157

Die Grafik zeigt, dass zum Großteil bisher keine energetischen Maßnahmen durchgeführt worden sind. Im Fokus stehen hierbei die Zustände von Dach, Außenfassade und Kellerdecke. Sowohl im Außenfassaden- als auch im Kellerdeckenbereich herrschen enorme Defizite vor.

Lediglich 11 % der Gebäude erhielten eine umfassende energetische Sanierung der Kellerdecke und nur 19 % der Gebäude haben in der Vergangenheit eine ausreichende Fassadendämmung erhalten. Bei 81 % der Gebäude ist keine Kellerdecken-, bei 70 % keine Fassaden-, und bei 54 % keine Dachdämmung vorhanden.

Altersgerechtes Wohnen

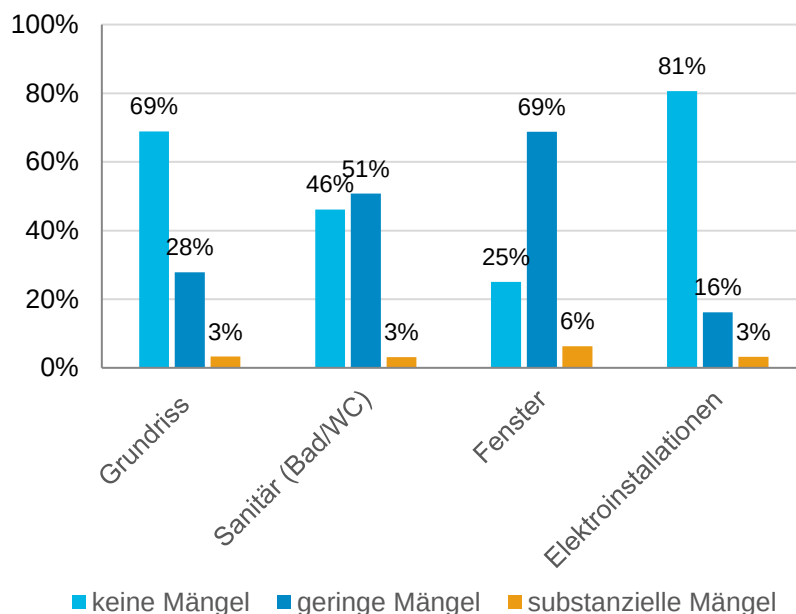


- Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet
- Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht gestalten
- Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich umgestalten
- Unsicher und weitere Beratung notwendig

Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n= 55

Gerade im Hinblick auf die Herausforderungen des demographischen Wandels ist es von besonderer Bedeutung, die Wohnverhältnisse auch baulich den sich verändernden Bedürfnissen der Bewohner anzupassen. In 18 % der Gebäude befinden sich bereits altersgerechte Wohnungen, die ebenerdig und schwellenlos zugänglich und durchgehbar sind und über ausreichend breite Türen sowie barrierefreie Sanitäreinrichtungen verfügen. In 27 % der Fälle müsste mindestens eine Wohnung altersgerecht gestaltet werden. Der Bedarf für einen Umbau ist aufgrund der Vielzahl von Rentnern hoch, v. a. im Sanitärbereich.

Mängel



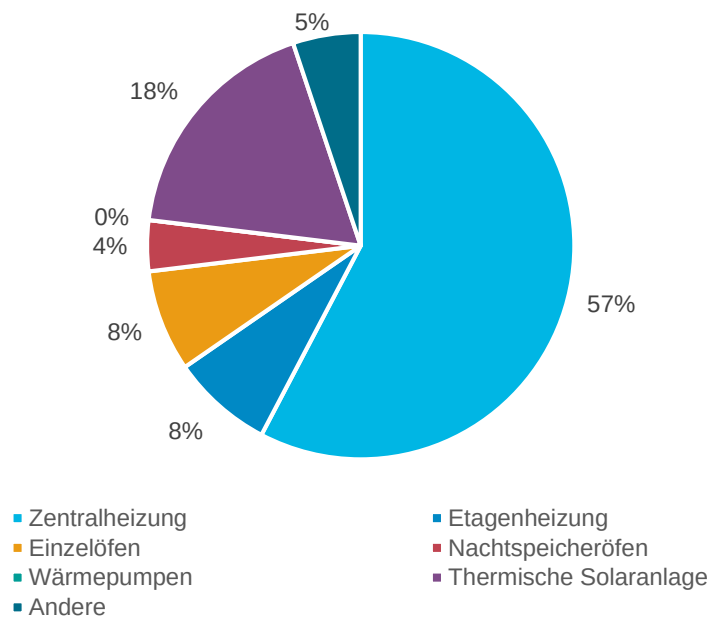
Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n= 10-138

Die Bewertung des baulichen Zustands der einzelnen Wohneinheiten durch die Beteiligten im Untersuchungsgebiet zeigt, dass in allen Kategorien substanzielle Mängel angegeben werden. Die jeweiligen Eigentümer sind somit in Bereichen wie v. a. im Bereich der Fenster (6 %) ih-

rer Verpflichtung zur Sicherstellung einer Mindestausstattung nicht stets nachgekommen.

Drei Viertel der Wohneinheiten weisen im Bereich der Fenster mindestens kleinere Mängel auf. Diese können auch für Elektroinstallationen (19 %) sowie für die Sanitäranlagen der Wohnungen (54 %) festgestellt werden. 31 % der Wohneinheiten weisen in der Kategorie Grundriss kleinere bis substanzielle Mängel auf.

Heizsystem

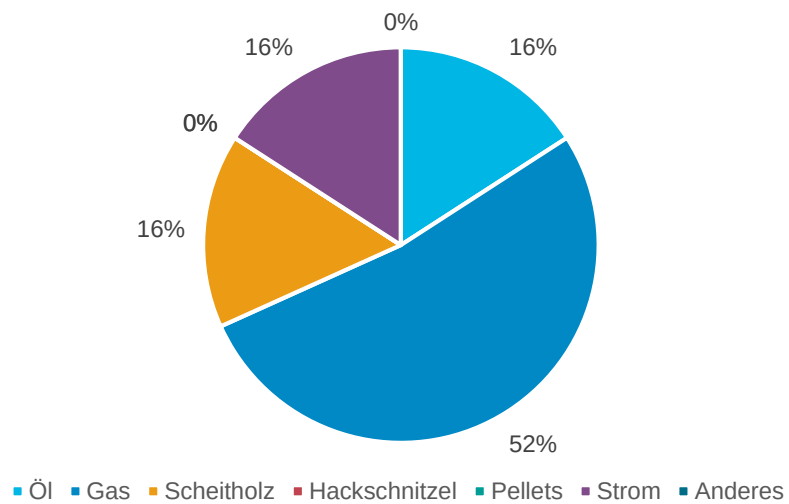


Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=78

Der Großteil von 57 % der Wohnungen wird mittels einer Zentralheizung beheizt. 18 % der Befragten heizt mit thermischer Solaranlage. 8 % der Wohnungen wird mit Einzelöfen und weitere 8 % mit Etagenheizung beheizt. 5 % geben an, mit einer anderen als den aufgeführten Heizsystemen zu heizen. Lediglich 4 % der Befragten heizt mit Nachtpeicheröfen.

Vor dem Hintergrund steigender Energiekosten und den ökologischen Belastungen durch die Nutzung fossiler Energieträger, stellt die nachhaltige Verbesserung der kommunalen Ökobilanz unter anderem durch die Modernisierung von Heizanlagen in privaten Gebäuden eine wichtige Aufgabe in den kommenden Jahren und Jahrzehnten dar. Da Einzelöfen und Nachtpeicheröfen unökologische Heizsysteme sind, können in diesen Bereichen noch Modernisierungen im Untersuchungsgebiet getätigt werden.

Energieträger



Quelle: Beteiligtenbefragung 2019, n=63

Gegenwärtig werden die Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet vorrangig durch Gasheizungen (52 %) beheizt. Des Weiteren sind in 16 % der Gebäude Elektroheizungen vorhanden, in den weiteren 16 % sind Scheitholzheizungen vorhanden und in den letzten 16 % findet die Beheizung mit Öl statt.

4.6 Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Kommune den öffentlichen Aufgabenträgern, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen.

Auswertung des Rücklaufes

Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit dem Schreiben vom 08.08.2019. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 20.09.2019 eingeräumt.

Von den 18 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange (TÖB) haben 9 geantwortet.

Folgende 6 Träger haben keine Antwort gegeben:

- Landratsamt Rems-Murr-Kreis
 - Gesundheit
 - Forst
 - Landwirtschaft
- Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 21
- Stadtwerke Waiblingen GmbH, Bau/Planung/Vermessung Strom
- BUND Waiblingen
- NABU Waiblingen
- Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg e. V.

Im Folgenden werden die Einzelantworten dargelegt.

**Gemeinde Schwaikheim,
Bauverwaltungsamt,
Antwort vom 19.08.2019**

- Keine Anregungen und Bedenken.

**Stadt Fellbach, Antwort vom
26.08.2019**

- Keine Anregungen und Bedenken

**Gemeinde Korb, Antwort
vom 27.08.2019**

- Keine Anregungen und Bedenken

**Verkehrs- und
Tarifverbund Stuttgart
GmbH (VVS), Abteilung
Planung, Antwort vom
22.08.2019**

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.

- Grundsätzlich werden keine Einwände erhoben
- Hinweis, dass die im Untersuchungsgebiet gelegene Neustadter Hauptstraße mit Bussen im Linienverkehr (Linie 201) befahren wird
- Die Belange des Linienbusverkehrs sind bei Gestaltungsmaßnahmen im Hinblick auf eine attraktive und zügige Betriebsabwicklung zu

berücksichtigen

- Firma Fischle/Schlienz soll in weitere Planung miteinbezogen werden

**Polizeipräsidium Aalen,
Sachbereich Verkehr,
Antwort vom 06.09.2019**

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.

- Eine durchgehende sichere Führung des Radverkehrs sollte bei einer Neugestaltung der Ortsdurchfahrt angestrebt werden unter Beachtung des Gesamtkonzeptes zur Radwegeführung in Waiblingen
- Bei Abriss von Gebäuden bzw. Neubauten sollte darauf geachtet werden, dass ausreichend Parkmöglichkeiten für PKW geschaffen werden. Es ist zwischen Kurzzeitparkplätzen und Anwohnerparkplätzen zu differenzieren
- Kurzzeitparkplätze sollten leicht erkennbar und erreichbar sein
- Für Anliegerparkplätze ist zu prüfen, ob diese außerhalb des öffentlichen Verkehrsraums eingerichtet werden können
- Querungshilfen für Fußgänger und ggf. Radfahrer müssen mit Abstimmung der Straßenverkehrsbehörde geplant und errichtet werden

**Regierungspräsidium
Stuttgart, Landesamt für
Denkmalpflege, Antwort
vom 12.09.2019**

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

- Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege können dem beiliegenden Werteplan entnommen werden (siehe Planteil)
- Es werden Kulturdenkmale und Prüffälle mitgeteilt
- Archäologische Kulturdenkmäler sind gemäß § 2 DSchG grundsätzlich zu erhalten
- Flächige Baumaßnahmen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung
- Bei Nichterhaltung von Kulturdenkmälern können wissenschaftliche Dokumentationen und Grabungen notwendig werden
- Eine abschließende Stellungnahme kann im Einzelfall erst anhand ergänzender Materialien erfolgen
- Geplante Maßnahmen sollen frühzeitig bei der Archäologischen Denkmalpflege eingereicht werden
- Die übrigen Bereiche beurteilen sich nach den §§ 20 und 27 DSchG
- Archäologische Funde sind gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen
- Archäologische Funde sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unveränderten Zustand zu erhalten.
- Hinweis auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten
- Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen
- Ausführende Baufirmen sollen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden
- Bitte um nachrichtliche Übernahme der Denkmalpflegerischen Belange in den Bericht zu den VU

**Rems-Murr-Kreis,
Baurechtsamt,
Straßenbauamt, Amt für
Umweltschutz, Antwort vom
16.09.2019**

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist erforderlich.

Straßenbauamt

- Die Stadt Waiblingen hat als Straßenbaulastträger die jeweiligen Kosten zu tragen
- Straßenbauamt ist vorab zu beteiligen, wenn sich städtebauliche Änderungen auf die K 1909 auswirken
- Anmerkung des Fachbereichs Planung und Bau, dass sie im Moment nicht betroffen sind, kann sich aber möglicherweise noch ändern

Amt für Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

- Ausschluss von geschützten Arten im Siedlungsbereich nicht gewährleistet
- Beachtung, dass bei Abbrucharbeiten, Gehölzrodungen und Baumaßnahmen keine geschützten Tierarten beeinträchtigt bzw. getötet oder erheblich gestört werden
- Es wird empfohlen, die artenschutzrechtliche Unbedenklichkeit durch einen Sachkundigen bestätigen zu lassen
- Bei durch die Planung oder im Rahmen der konkreten Umsetzung zu erwartenden Betroffenheit der artenschutzrechtlichen Belange, sind Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG in einer artenschutzrechtlichen Prüfung zu ermitteln

Immissionsschutz

- Keine Bedenken

Bodenschutz

- Keine Bedenken

Grundwasserschutz

- Keine Bedenken

Altlasten und Schadensfälle

- Hinweis auf Altlastenverdachtsfläche „Im Unterdorf 4“, Flst. Nr. 177
Bei Eingriffen in den Untergrund bzw. Eingriffen, die zu einer Veränderung der Expositionsbedingung führen oder geplant sind, wird eine orientierende Untersuchung zur Klärung des Altlastenverdachts erforderlich
- Hinweis auf Industrie- und Gewerbestandort „Im Unterdorf 11“, Flst. Nr. 181/2
Altlastenverdacht für diese Fläche ist zwar ausgeräumt; bei Eingriffen in den Untergrund ist jedoch mit Aushub zu rechnen, der nicht frei verwertbar ist. Tiefbau-/Erdarbeiten sind von einem in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Sachverständigen gutachterlich zu begleiten.

Kommunale Abwasserbeseitigung

- Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen sollten überlastete Kanäle ausgewechselt werden.

Gewässerbewirtschaftung

- Keine Bedenken

Hochwasserschutz und Wasserbau

- Keine Bedenken

**Regierungspräsidium
Freiburg, Abt. 9, Ref. 91 –
Landesamt für Geologie,
Rohstoffe und Bergbau
Antwort vom 12.09.2019**

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

- Es liegen keine rechtlichen Vorgaben vor, die aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, nicht überwunden werden können
- Es liegen keine eigenen beabsichtigten Planungen und Maßnahmen vor, die im Regelfall nicht überwunden werden können

Geotechnik

- Hinweis seitens des LGRB, dass im Anhörungsverfahren des LGRB keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt
- Die vom Ingenieurbüro getroffenen Aussagen in Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder einem Geotechnischen Berichtgutachten liegen in dessen Verantwortungsbereich
- Empfehlung des LGRB der Übernahme folgender geotechnischer Hinweise in den Bebauungsplan:
 - Plangebiet liegt im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Meißner-Formation, des Trigonodusdolomits sowie der Erfurt-Formation. Diese werden bereichsweise von quartären Lockergesteinen verdeckt.
 - Es ist mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden und Quellen des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind.
 - Nicht auszuschließen sind Verkarstungserscheinungen.
 - Bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird auf Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen. Im Einzelfall wird die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.
 - Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen ist auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.
 - Im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Boden

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.

Mineralische Rohstoffe

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.

Grundwasser

- Keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken.

Bergbau

- Belange werden nicht von der Planung berührt.

Geotopschutz

- Belange werden nicht von der Planung tangiert.

**Polizeipräsidium Aalen,
Referat Prävention, Antwort
vom 19.09.2019,
Nachtrag vom 27.03.2020**

Eine weitere Verfahrensbeteiligung ist nicht erforderlich.

Das Polizeipräsidium Aalen gibt Empfehlungen ausgehend von den allgemeinen Erkenntnissen zur Kriminalitätsverhütung. Diese beziehen städtebauliche Maßnahmen mit ein und sollten im Rahmen der Umsetzung konkreter Einzelmaßnahmen Berücksichtigung finden. Die Auflistung der Empfehlungen ist der Stellungnahme zu entnehmen.

Zusammenfassung

Aus den Anmerkungen der öffentlichen Aufgabenträger geht hervor, welche Belange einzelner Fachbereiche durch die Sanierung betroffen werden.

Die TÖB sind weiterhin an den Maßnahmen und Planungen im Zuge der Sanierungsdurchführung zu beteiligen, sofern sie das in Ihrer Stellungnahme geäußert haben.

5 Bestandsaufnahme und städtebauliche Analyse

5.1 Städtebauliche Missstände

BauGB § 136

„Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Mit Bezug auf § 136 BauGB spricht man von sogenannten *Substanzschwächen*, wenn Missstände gemäß Nummer 1 vorliegen; liegen Missstände gemäß Nummer 2 vor, werden diese als sogenannte *Funktionsschwächen* bezeichnet.

Die VU zeigten, dass im Gebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“ sowie in angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Im Folgenden werden funktionale, strukturelle, räumliche bzw. das Ortsbild betreffende sowie bauliche Missstände erläutert. Diese wurden im Missständeplan räumlich veranschaulicht.

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse im Zuge der VU wurden zahlreiche Missstände im Untersuchungsgebiet festgestellt. Etwa zwei Drittel aller Hauptgebäude sind durch erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz gekennzeichnet. Im Gebiet sind zudem Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich vorhanden.

5.2 Funktionsschwächen

Funktionale Mängel

Die Kategorie bezieht sich auf Frei- bzw. Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Ebenso führt eine mangelhafte Gestaltung zu funktionalen Missständen.

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung sowie Missstände im öffentlichem Raum.

- Hohes Verkehrsaufkommen mit einhergehender Belastung durch Lärm und Abgase entlang der Neustadter Hauptstraße
- suboptimale Querungsmöglichkeit der Neustadter Hauptstraße
- Ungeordnete Parkierungsflächen, teilweise Falschparken auf

Gehwegen

- Mangelnde Barrierefreiheit öffentlicher Platzflächen (Bsp. Rathausumfeld)
- Mangelnde Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen



Neustadter Hauptstr.



Parkende Autos Im Unterdorf

Strukturelle Missstände

Unter dem Begriff „strukturelle Missstände“ werden Mängel hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken verstanden. Strukturelle Missstände beziehen sich auf die Nutzungsart von Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale dar.

- Leerstände bzw. Teilleerstände von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten in zentraler Ortslage, teilweise in erhaltenswerter Bausubstanz, mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur
- Stark verdichtete Wohnlagen durch zahlreiche einst wirtschaftlich genutzte Scheunen
- Freiraum rund um das Rathaus mit niedriger Aufenthaltsqualität
- Große, ungenutzte Fläche an der Neustadter Hauptstraße (Balaton-Areal)
- Fehlende zentrale Pflegeeinrichtung
- Fehlende Begegnungsstätten zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- Mangel altengerechter und barrierearmer bzw. barrierefreier Wohnungen



Leerstand, erhaltenswertes Gebäude, Im Unterdorf



Brache an der Neustadter Hauptstraße (Balaton-Areal)

Räumliche Missstände

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden vorzufinden.

- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich, bspw. durch Verwendung ortsuntypischer Materialien oder Risse im Putz
- Leerstehende Gebäude gehen in der Regel mit unterlassener Instandhaltung einher
- Private Hof- und Zufahrtsbereiche sind gestalterisch und funktional mangelhaft oder weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf
- Gestaltungsmängel von Gehwegen, teilweise starke Belagsschäden, die Gehwegbreite entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen
- Keine klar definierte und gestaltete Ortsmitte
- Gestaltungsdefizite des öffentlichen Platzbereichs an der Ecke Froschgasse/Rank und damit mangelnde Aufenthaltsqualität
- Rathaus mit hohem energetischen Sanierungsbedarf, Rathausvorplatz mit hohem Gestaltungsbedarf
- Große Brachfläche auf dem Balaton-Areal mit hohem Innenentwicklungspotenzial



Ortsuntypische Fassadengestaltung

5.3 Substanzschwächen

Bauliche und gestalterische Missstände

In einer Ortsbegehung der STEG erfolgte die Bewertung der äußeren Erscheinung der Gebäude im Untersuchungsgebiet, im Bereich der erweiterten Eigentümerbefragung sowie in kleinen Teilen weiterer in Betracht gezogener Bereiche.

Untersucht wurden Fassaden, Fenster, Türen, das Vorhandensein einer Fassadendämmung (soweit erkennbar), der Zustand des Daches, der Zustand der privaten Außenbereiche sowie der Zustand der Scheunen, Garagen oder anderer Anbauten, soweit sie vom öffentlichen Bereich einsehbar waren. In die Bewertung wurde, neben dem baulichen Zustand, auch der energetische Zustand der Gebäude miteinbezogen. Eine umfassende Bewertung der Bausubstanz kann jedoch nur durch die Begehung der Gebäude erfolgen. Hier können ggf. abweichende Feststellungen erfolgen. Die Ergebnisse der äußerlichen Begutachtung wur-

den darüber hinaus durch eine gezielte Befragung der Eigentümer/-innen gestützt (s. Kapitel 4).

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude (ohne Nebengebäude)	Anteil an der Gesamtanzahl (ohne Nebengebäude)
Neu Neuwertig	18	10,7 %
Geringe Mängel	41	24,3 %
Erhebliche Mängel	91	53,8 %
Substanzielle Mängel	19	11,2 %
Σ	169	100 %

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet weisen 65 % der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Der energetische Zustand ist bei vielen Gebäuden mangelhaft. Typische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben).

Auch das Rathaus ist stark sanierungsbedürftig und genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz und die Barrierefreiheit. Aufteilung und Zuschnitte der Verwaltungsräume sind nicht zeitgemäß und genügen nicht mehr den Nutzungsanforderungen einer modernen Verwaltung.

Ein Wettbewerbsverfahren aus dem Jahr 2008 zur Umgestaltung des Rathauses mitsamt seinem Umfeld zeigte die Neuordnungspotenziale auf. Eine Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2018 bestätigt dies unter Berücksichtigung der aktuellen Rahmenbedingungen.



Neustadter Rathaus



Starke Fassadenmängel



Fehlender Gehweg



Fehlender Gehweg



Starke Fassadenmängel

6 Sozialplan

6.1 Vorbemerkungen

Sofern Auswirkungen auf Sanierungsbetroffene durch die Ziele der Neuordnungskonzeption – auch in Einzelfällen – auftreten, gibt das Baugesetzbuch das Instrument des Sozialplanes vor. Danach sind sozialplanerische Maßnahmen bereits dann vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme hierfür ein Erfordernis ergibt. Die Regelung über den Inhalt von Sozialplänen (§ 180 Abs. 1 BauGB) fordert die schriftliche Darstellung der Ergebnisse der Erörterung mit den Betroffenen, des Ergebnisses der Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen und der voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde, sowie die Möglichkeit ihrer Verwirklichung. Weiter besteht die Pflicht, den Sozialplan falls erforderlich zu aktualisieren (Fortschreibung).

Auf der Grundlage dieser Erörterung hat die Gemeinde die Betroffenen in ihren eigenen Bemühungen zu unterstützen und mitzuhelfen, um ggf. auftretende nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mindern. Insbesondere dann, wenn zum Beispiel ein Wohnungswechsel oder die Auslagerung eines Betriebes erforderlich werden.

Neben den oben genannten Instrumentarien des Baugesetzbuches stehen der Gemeinde hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung. Eine wichtige Rolle spielt dabei eine ständige Beratung und Unterstützung beim Bemühen, Mittel aus anderen Programmen oder auf Grund anderer Gesetze zu erhalten:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen,
- Leistungen nach dem SGB X und XII (Bundessozialhilfegesetz),
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz.

Letztlich bedeutet dies, dass der städtebauliche Erfolg einer Sanierungsmaßnahme nicht nur daran zu messen ist, was an (städte-)baulichen Maßnahmen erreicht wurde, sondern auch, welche sozialen Auswirkungen diese haben. Dabei sind sowohl positive Wirkungen zu fördern als auch negative Auswirkungen möglichst gering zu halten oder gar vorsorglich zu vermeiden. In die persönlichen und existenziellen Lebensumstände der Beteiligten soll, falls es sich nicht vermeiden lässt, möglichst „sanft“ eingegriffen werden.

Um soziale Härten zu vermeiden, ist es erforderlich, einen möglichst engen Kontakt zwischen der Gemeinde bzw. ihrem Beauftragten und den Beteiligten herzustellen. In der Regel bedarf das Bemühen um befriedigende Lösungsmöglichkeiten Engagement, Umsicht, Geduld und planerische Beweglichkeit hinsichtlich der zeitlichen Abfolge.

6.2 Die Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der vorbereitenden Phase können explizite Einzelmaßnahmen noch nicht endgültig festgelegt werden. Aus diesem Grund kann nur der voraussichtliche Personenkreis beschrieben werden, der unter Umständen von der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung nachteilig betroffen sein könnte. Erfahrungsgemäß sind häufig nachstehende Personengruppen betroffen:

- Ältere Bewohner und Rentner

Aus der Befragung geht hervor, dass sich mehr als ein Drittel der Bewohner (35 %) in Rente befindet. Damit sind die älteren Bewohner im Vergleich zur Gesamtstadt deutlich überrepräsentiert. Laut Daten vom Statistischen Landesamt Baden-Württemberg liegt der Anteil der älteren Bevölkerung (Personen über 65 Jahre alt) in Waiblingen bei 20 %. Aufgrund des demografischen Wandels werden die Anteile in den nächsten Jahren voraussichtlich sowohl in Waiblingen als auch in Neustadt deutlich steigen. Erfahrungsgemäß sinkt mit zunehmendem Alter die Bereitschaft, notwendige Veränderungen der Lebensverhältnisse anzuerkennen.

Insbesondere aufgrund der langen Wohndauer vieler (älterer) Bewohner kommt deshalb ein Umzug (außerhalb Neustadts) kaum in Frage. Ein altersgerechter Umbau bzw. wohnortnahe Umzüge in altersgerechte Wohnformen innerhalb von Neustadt sollten deshalb vor allem für Eigentümer höheren Alters unterstützt werden.

- Mieter- und Eigentümerhaushalte mit geringen finanziellen Mitteln

Nicht selten ist mit der Modernisierung einer Mietwohnung eine entsprechende Mieterhöhung oder bei umfassender Modernisierung ein (temporärer) Umzug in eine andere Wohnung verbunden. Dies kann zu Einschränkungen des Lebensstandards und höheren Mieten führen. Bei der Sanierungsdurchführung sollte deshalb darauf geachtet werden, dass mögliche Einschränkungen für die Verbesserung der Wohnverhältnisse ein angemessenes Maß nicht überschreiten.

Bei den befragten Eigentümern besteht der Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse. Es wird jedoch teilweise keine Möglichkeit gesehen, die Mittel zur Finanzierung des Eigenanteils aufzubringen. In vielen Fällen kann ein Ausweg in einem erhöhten Anteil an Eigenleistungen bei der Bauausführung gesucht werden. Die individuelle finanzielle Situation der Betroffenen kann im Vorfeld nicht beurteilt werden. Aufgrund der Beschäftigungsstruktur, wonach im Untersuchungsgebiet tendenziell eher eine sozial schwächere Bevölkerung lebt, sollte jedoch darauf geachtet werden, soziale Schieflagen vorsorglich zu vermeiden und notwendige (energetische) Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Entlastung von Nebenkosten führen, verstärkt zu unterstützen.

Bei der Sanierungsdurchführung ist ggf. ein erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf dieser Personengruppe zu beachten.

6.3 Grundsätze für den Sozialplan

Aufgrund der Befragung der Betroffenen sind erste Erhebungen der oben beschriebenen Bevölkerungsgruppen (ältere bzw. finanziell schwächer gestellte Menschen), die potenziell nachteilig von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein könnten, zusammen mit ihren Einstellungen zur Sanierung ermittelt worden. Da aber, wie bereits erwähnt, der genaue Personenkreis und ggf. deren nachteilige Betroffenheit bei der Sanierungsdurchführung derzeit noch ungenügend spezifiziert werden können, werden im Folgenden zunächst lediglich allgemeine Grundsätze für den Sozialplan dargestellt, die insbesondere bei der Behandlung der beschriebenen Personengruppen anzuwenden sind:

- Das Neuordnungskonzept ist – orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen – zu entwickeln und fortzuschreiben. Dabei sind die Betroffenen laufend in geeigneter Weise an der Entwicklung bzw. Fortschreibung sowie Realisierung des Neuordnungskonzeptes zu beteiligen.
- Die vorhandenen sozialen Netzwerke und Bindungen der im Gebiet lebenden Personen sind bei der Durchführung zu berücksichtigen. Eventuell notwendige Umzüge von Bewohnern sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen.
- Um einer uneinheitlichen Entwicklung der Bevölkerungsstruktur langfristig entgegenzuwirken, sind Wohnungen und Wohnumfeld so zu gestalten, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerecht werden. Hierbei sollte nicht ausschließlich auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern eingegangen werden. Ein erklärtes Ziel sollte vielmehr ein angemessener Generationenmix sein.
- Der Wunsch älterer Bewohner, in ihrer jetzigen Wohnung altersgerecht zu bleiben, soll unterstützt werden; alternativ sollen gemeinsam altersgerechte Lösungen im Quartier gesucht werden.
- Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote nach § 177 Abs. 1 BauGB, sollen die erforderlichen Maßnahmen auf freiwilliger Basis durch Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen nach § 177 Abs. 4 und 5 BauGB herbeigeführt werden.
- Mietpreiserhöhungen nach erfolgten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, sind in engen Grenzen zu halten. Einer Verdrängung der bisherigen Bewohner aus ihrem gewohnten Lebensumfeld ist entgegenzuwirken. Es wird empfohlen, a) betroffene Mieter frühzeitig über die Maßnahmen und über ihre Rechte zu informieren, b) Vermieter bei der Modernisierungsvorbereitung entsprechend zu beraten und ggf. c) Vorgaben zu zulässigen Mieten in die Modernisierungsvereinbarungen mit aufzunehmen; z. B. über die Verpflichtung des Eigentümers, den Mietzins für die Wohnung bzw. die Wohnungen im Rahmen der Erstvermietung nach erfolgter Modernisierung gemäß dieser Vereinbarung auf nicht mehr als den entsprechenden Mittelwert der zutreffenden (ortsüblichen) Mietpreisspanne im jeweils gültigen Mietspiegel der Stadt

festzusetzen. Bei einer Mieterhöhung gilt § 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

- Bei einer möglichen Umsetzung oder Auslagerung von Betrieben ist insbesondere der Erhalt der Arbeitsplätze zu beachten. Als vorrangige Aufgabe der Sanierung ist jedoch die Existenzgrundlage der an ihrem Standort verbleibenden Betriebe zu sichern.

Bei allen potentiell negativen Auswirkungen, die sich aus der Sanierungsdurchführung ergeben können, stehen die Stadt und ihre Beauftragten den Betroffenen für Beratung und Hilfestellung zur Verfügung.

7 Sanierungskonzept / Städtebauliche Ziele

7.1 Neuordnungskonzept

Die städtebauliche Analyse ergab, dass zahlreiche bauliche Mängel im privaten und im kommunalen Gebäudebestand sowie Defizite bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes vorhanden sind. Es besteht dringender Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Aufbauend auf dieser städtebaulichen Analyse wurde ein Neuordnungskonzept entwickelt.

Das Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Kapitel 10) zeigt grundsätzliche Vorschläge zu einer zukunftsfähigen Entwicklung des Untersuchungsgebietes. Es liefert Ideen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Im Neuordnungskonzept wird ein Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen im Untersuchungsgebiet gegeben. Durch das Neuordnungskonzept wird der Rahmen für eine künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vorgegeben.

Die Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Folgende Entwicklungs- und Sanierungsziele werden vorgeschlagen.

Ortsmitte

- Abbruch des bisherigen Rathauses und Neubau einer Pflegeeinrichtung mit Räumen für die Ortschaftsverwaltung
- Umgestaltung des Rathausplatzes und Schaffung einer definierten und erkennbaren Ortsmitte
- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität im Bereich des öffentlichen Raums, Umgestaltung von Straßen, Gehwegen und Plätzen
- Erhalt ortsbildprägender Blickachsen
- Ergänzung und Neuordnung der Parkierungsflächen
- Schaffung sicherer Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer über die Neustadter Hauptstraße

Soziales

- Integration und Stärkung des sozialen Zusammenhalts
- Vermeidung von sozialer Verdrängung
- Erhalt der gastronomischen Infrastruktur, des Handels und der Dienstleistung

Wohnen

- Reaktivierung von Leerständen bei Wohnungen und bei Ladengeschäften
- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand und energetische Sanierung der Bausubstanz
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfelds
- Barrierefreier Umbau bzw. Änderung nicht mehr zeitgemäßer Haus-

und Wohnungszuschnitte

- Entwicklung neuer und ergänzender Wohnformen (Betreutes Wohnen, altersgerechtes Wohnen, junge Familien, Mehrgenerationenwohnen)
- Erweiterung des Wohnungsangebotes durch Neubebauung des Balaton-Areals (Flst. Nr. 33), ergänzt um eine Dienstleistungs- bzw. Gewerbeeinheit
- Maßnahmen zur Ortsbild- und Fassadenaufwertung

Städtebauliche Neuordnungen

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebietes. Es soll eine klare und erkennbare Ortsmitte, welche die historischen Sichtbezüge mit in die Planung einbezieht, geschaffen werden. Dem geht eine städtebauliche Neuordnung vor, welche nicht nur Aussagen hinsichtlich des öffentlichen Erschließungsbereichs, sondern auch Aussagen zu möglichen Planungen an Neubau sowie öffentlichen und privaten Freiflächen tätigt. Damit kann dem steigenden Wohnraumbedarf in Waiblingen in Teilen begegnet werden.

Durch Aktivierung der Leerstände können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Ortsmitte gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, eine Belebung der Ortsmitte erzielt werden.

7.2 Maßnahmenkonzept

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach § 136 BauGB

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass

- die bauliche Struktur in allen Teilen des Bundesgebiets nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
- die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.“ (BauGB)

Im Maßnahmenkonzept werden Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele definiert.

Umsetzbarkeit der Maßnahmen

Mit der Neugestaltung der Neustadter Ortsmitte strebt die Stadt Waiblingen eine Aufwertung und Stärkung des Zentrums der Ortschaft Neustadt an, sodass ein eindeutiges differenziertes und dennoch ablesbares Zentrum unter Berücksichtigung der historischen und sozialen Gegebenheiten, entsteht.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich selbst nur sehr wenige Grundstücke und Gebäude im Eigentum der Stadt Waiblingen. Es handelt sich dabei jedoch um Schlüsselgrundstücke welche entscheidend sind für die erfolgreiche Neugestaltung der Ortsmitte Neustadt. Die Stadt kann dadurch aus eigener Initiative zwar nur geringfügig Entwicklungsimpulse setzen, dafür aber prägnante und eindeutige Akzente setzen, die für die neugestaltete Ortsmitte zukünftig gelten sollen. Dies kann durch den Abriss des alten Rathauses und der dafür entstehenden Pflegeeinrichtung mit Räumen für die Ortschaftsverwaltung sowie der Beplanung einer innerörtlichen Brachfläche aufgezeigt werden.

Insbesondere für die Umsetzung der zuvor aufgelisteten Maßnahmen welchem im privaten Eigentum durchzuführen sind, ist es unerlässlich seitens der Gemeinde weiterer Absprachen mit den Eigentümern selbst durchzuführen. Die Gemeinde bzw. der Sanierungsträger steht dabei vermittelnd und beratend als unabhängiger Dritter zur Verfügung und begleitet den Prozess der Sanierungsdurchführung vom Beschluss über die Einleitung einer Sanierungssatzung bis hin zur förmlichen Aufhebung des Sanierungsgebietes.

Gebäudebezogene Maßnahmen

- Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. baufälliger Gebäude
- Modernisierung und Instandsetzung
- Sanierung der in die Jahre gekommenen Fassaden

**Erschließungs- und
Gestaltungsmaßnahmen**

- Schaffung einer klar definierten Ortsmitte mit Pflegeeinrichtung und integrierten Verwaltungsräumen
- Neugestaltung des Rathausplatzes
- Begrünung des Straßenraumes (Entsiegelung privater Vorhöfe)
- Neuordnung der öffentlichen Parkplätze
- Modernisierende Umgestaltung von Straßenräumen
- Ergänzung der Querungsmöglichkeiten über die Neustadter Hauptstraße
- Prüfung zur Verlegung der Haltestelle an der Sparkasse an den Rathausplatz

**Grundstücksbezogene
Maßnahmen**

- Bebauung des Balaton-Areals (Schaffung von innerörtlichem Wohnraum, ergänzt um eine Dienstleistungs- bzw. Gewerbeeinheit)

Vorbereitende Maßnahmen

- Weitere Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger zur Gestaltung einer neuen Ortsmitte
- Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- Ggf. Stellplatzbedarfsberechnung

7.3 Einschätzung der Umsetzbarkeit

Durch die aufgezählten Maßnahmen soll die Ortsmitte von Neustadt zukunftsorientiert gestaltet werden. Das Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiets soll zielgerichtet entsprechend der hier vorgeschlagenen Maßnahmen aufgewertet werden.

Die Maßnahmen berücksichtigen dabei Anforderungen an Funktionalität und Nachhaltigkeit der Ortsmitte und bewegen sich in einem realistischen Rahmen. Ihnen geht eine lange und intensive stadtplanerische Vorbereitung in Form eines städtebaulichen Wettbewerbs und einer Machbarkeitsstudie voraus. Die wichtigsten Bausteine für eine erfolgreiche Durchführung sind somit gegeben.

Die Umsetzung der Maßnahmen ist mit einem hohen Zeit- und Kostenaufwand verbunden.

7.4 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der VU und der daraus entwickelten städtebaulichen Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 05.05.2020) erstellt.

Ausgaben	Σ geförderte Kosten	Kosten 2019	Kosten 2020	Kosten 2021 – Ende	Bemerkungen
I. Vorbereitende Untersuchungen	15.000 €	15.000 €	0 €	0 €	
Vorbereitende Untersuchungen	15.000 €	15.000 €	0 €	0 €	
II. Weitere Vorbereitungen	135.600 €	0 €	60.000 €	75.600 €	
Fachplanungen, städtebaul. Untersuchungen	85.600 €	0 €	35.000 €	50.600 €	Gestaltungssatzung, Freiraumkonzept, Machbarkeitsstudie
Wertgutachten, sonstige Gutachten	40.000 €	0 €	23.000 €	17.000 €	
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	10.000 €	0 €	2.000 €	8.000 €	
III. Grunderwerbe	0 €	0 €	0 €	0 €	
	0 m² x 0 €	0 €	0 €	0 €	
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.487.000 €	0 €	0 €	3.487.000 €	
Abbruchkosten, inkl. Folgekosten, Grundstücksfreilegung private Gebäude	geschätzte Anzahl: 15 Stk. x 15.000 €	0 €	0 €	45.000 €	Realisierungsgrad 25 %, Förderung 80 %, max. Förderbetrag 15.000 €
Abbruch Rathaus	1 Stk. x 400.000 €	0 €	0 €	400.000 €	Realisierungsgrad 100 %
Gestaltungsmaßnahmen öffentl. Bereich Rathausplatz (städt. Flächen)	1.600 m² x 250 €/m²	0 €	0 €	400.000 €	Förderbetrag 250 €/m²
Erschließungsbereiche Ortsmitte sowie Gehwege Neustädter Hauptstr.	9.102 m² x 250 €/m²	0 €	0 €	2.275.500 €	Reduzierung um Gebäudefläche
Sanierung Vorplatz Neustädter Hauptstr. 53	1.000 m² x 250 €/m²	0 €	0 €	250.000 €	ggf. vorrangige Förderung über LGVFG im Bereich Hauptstraße (Abstimmung mit RP nötig)
Spielplatz im Unterdorf	466 m² x 250 €/m²	0 €	0 €	116.500 €	
V. Baumaßnahmen	1.600.000 €	0 €	0 €	1.600.000 €	
Erneuerung - privat geringe Intensität	geschätzte Anzahl: 35 Stk. x 25.000 €	0 €	0 €	65.625 €	durchschnittliche Förderquote 30 %
durchgreifende Intensität	95 Stk. x 35.000 €	0 €	0 €	249.375 €	Realisierungsgrad 25 %, max. Förderbetrag 25.000 €
kommunale Baumaßnahmen	geschätzte Kosten: 2.000.000 €	0 €	0 €	0 €	Realisierungsgrad 25 %, max. Förderbetrag 35.000 €
Neubau Rathaus - exkl. Pflegeheim	2.000.000 €	0 €	0 €	600.000 €	Förderquote 30 %
Sanierung Neustädter Hauptstr. 53	500.000 €	0 €	0 €	300.000 €	Förderquote 60 %
Sanierung Neustädter Hauptstr. 71, 73	500.000 €	0 €	0 €	300.000 €	Förderquote 60 %
Sanierung im Unterdorf 14 (bisherige Bücherei)	100.000 €	0 €	0 €	85.000 €	Förderquote 85 %
VI. Sonstige Kosten	0 €	0 €	0 €	0 €	
VII. Honorare	220.000 €	0 €	50.000 €	170.000 €	
Summe Ausgaben	5.457.600 €	15.000 €	110.000 €	5.332.600 €	
Einnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	
Summe Einnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	
Gesamtförderrahmen	5.457.600 €				
Finanzierungsanteile: Bund/Land (60 %) Stadt Waiblingen (40 %)	3.274.560 € 2.183.040 €				

8 Empfehlungen zur Sanierungsdurchführung

Die VU haben gezeigt, dass für den gesamten Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“ eine Vielzahl verschiedener Sanierungsmaßnahmen erforderlich ist. Diese ergeben erst in ihrer Gesamtheit und Wechselbeziehung einen spürbaren Erneuerungseffekt.

8.1 Sanierungssatzung und Gebietsabgrenzung

Sanierungssatzung und Sanierungsvermerk

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss ggf. anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

Gebietsabgrenzung

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB).

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets sowie die hierfür formulierten Sanierungsaufgaben bilden die Grundlage für die Sanierungssatzung.

Die VU dienen auch dazu, das Sanierungsgebiet angemessen abzugrenzen. Die Abgrenzung der VU entspricht dem Gebiet zur Antragstellung im Jahr 2018. In der Bestandsaufnahme wurden auch angrenzende Bereiche zum Gebiet der VU erfasst. In den angrenzenden Bereichen nördlich, östlich und südlich des Untersuchungsgebietes wurden teilweise erhebliche städtebauliche Missstände erhoben, die eine Erweiterung des künftigen Sanierungsbereichs begründen. Durch die umfassende Pressearbeit der Stadt und das hohe Interesse der Neustadter Bewohner an der Maßnahme „Neue Ortsmitte Neustadt“ konnten Sanierungsinteressierte auch außerhalb des festgesetzten Untersuchungsgebiets gefunden werden. Um auch diesen Bewohnern die Möglichkeit zu bieten, ihre Gebäude zu sanieren und zu modernisieren, wird eine ca. 2 ha größere Abgrenzung für das Sanierungsgebiet vorgeschlagen.

8.2 Sanierungsverfahren

Verfahrensarten

Das BauGB stellt zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das **Regelverfahren** unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156a BauGB) und
- das **vereinfachte Verfahren** unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156a BauGB).

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem Regelverfahren und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

Das Regelverfahren (unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB)

Dem Regelverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebau-recht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen aufgrund der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit zu rechnen ist, dass sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auftreten werden, d. h. Bodenwerterhöhungen, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ entstehen (vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt des Regelverfahrens liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Zu beachten ist allerdings, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen auch eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Das bedeutet dann, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn die erwähnten Vorschriften nicht zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets
(Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets

(Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);

■ **Erschließungszustand**

(Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage/Parkhaus, Begrünung etc.);

■ **Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;**

■ **Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit**

(Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im Regelverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende **Besonderheiten**:

1) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:

- den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.

2) Preisprüfung durch die Gemeinde nach § 153 Abs. 2 BauGB bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten):

- Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunbeeinflussten Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

3) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB):

- Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z. B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung

gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Stadtratsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Stadt selbst Grunderwerbe anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Grundsätzlich wird das Regelverfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das vereinfachte Verfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Grundsätzlich wird das vereinfachte Verfahren angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Das Regelverfahren kommt v. a. dann zur Anwendung, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem Regel- und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem Regelverfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das Regel- oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- *Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen:* Diese treten insbesondere ein, wenn die Gemeinde planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die

Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im Regelverfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde v. a. Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

- *Finanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge:*
Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das Regelverfahren der Gemeinde die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. v. § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das Regelverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer und mittelbar auch der Mieter führen, als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das Regelverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt (§ 144 ff. BauGB). Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder verhindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB insgesamt.

Verfahrenswechsel

Das BauGB schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum Regelverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom Regelverfahren auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine

Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „Regelverfahren“ zum „einfachen Verfahren“ zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

8.3 Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB

Auf der Grundlage des Ergebnisses der VU sowie unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung wird die große Kreisstadt Waiblingen im Bereich „Neue Ortsmitte Neustadt“ die Durchführung des Regelverfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB unter Anwendung von §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen, weil mit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung nach § 154 BauGB zu rechnen ist.

Begründung

Aufgrund folgender Maßnahmen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten:

- Schaffung einer klar definierten Ortsmitte mit Neubau des Neustadter Rathauses sowie einer angegliederten Pflegeeinrichtung,
- Neuordnung des Rathausumfeldes durch Umgestaltung des Rathausplatzes
- Verbesserung des ruhenden Verkehrs, Umgestaltung von Straßenräumen und Verlegung einer Haltestelle an den Rathausplatz
- Innenentwicklung durch Schaffung von innerörtlichem Wohnraum auf einer großen ungenutzten Brachfläche an der Neustadter Hauptstraße (Balaton-Areal).

Durch diese Maßnahmen wird die Lage und Struktur sowie der Erschließungszustand des Sanierungsgebietes deutlich verbessert und höherwertige und intensivere Grundstücksnutzungen geschaffen. Da deshalb Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen werden können, ist das Regelverfahren mit Kaufpreisprüfung und der Erhebung von Ausgleichsbeträgen anzuwenden.

8.4 Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144, 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung gemäß § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden.

Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung und kann im Einzelfall – unter den engen Voraussetzungen des § 145 BauGB – den Sanierungszielen zuwiderlaufende Absichten und Vorgänge verhindern.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff. BauGB) Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken. Hierzu zählen:

- die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- die Freilegung von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücken werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung, wie auch die Herstellung von Erschließungsanlagen, hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Laut BauGB sind Ordnungsmaßnahmen, welche ein privater Eigentümer durchführt, zu entschädigen. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen. Bei der Freilegung von Grundstücken können die Abbruch-, und Abbruchfolgekosten sowie die sogenannte „untergehende Bausubstanz“ (Restwert) aus Mitteln der Städtebauförderung mit bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Kosten erstattet werden.

Eine Ausnahme hiervon bildet die Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen. Seitens des Landes Baden-Württemberg wurde bei diesen Maßnahmen eine Förderobergrenze von 250,- €/m² eingeführt.

Die anzuwendenden Förderquoten für private Ordnungsmaßnahmen sind, unter Berücksichtigung der Städtebauförderungsrichtlinie und den dort genannten Förderobergrenzen, durch den Gemeinderat zu beschließen. Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und un-

terschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

**Baumaßnahmen
(§ 148 BauGB)**

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung und Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Die Erneuerung oder auch der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

Baumaßnahmen können ebenfalls aus Mitteln der Städtebauförderung gefördert werden. Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind Aufgabe der Gemeinde.

Für private Baumaßnahmen, die unter anderem zur dauerhaften Beseitigung baulicher Nachteile und Mängel durchgeführt werden sollen, legt auch der Gemeinderat Förderquoten fest.

8.5 Befangenheitsfrage

Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

8.6 Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Kenntnisnahme und Zustimmung

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die VU nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Sanierungssatzung)

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Neue Ortsmitte Neustadt“ in der Abgrenzung nach dem im Planteil befindlichen Abgrenzungsvorschlag der STEG Stadtentwicklung GmbH beschlossen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

Sanierungsverfahren

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ergibt sich aus der Begründung die Empfehlung, das Regelverfahren anzuwenden (siehe 8.3).

Befristung der Sanierung

Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen, die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Fördersätze und Mindeststandards

Dem Gemeinderat Waiblingen wird die Festlegung von Förderrichtlinien für private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen sowie von Gestaltungsgrundsätzen vorgeschlagen. Hierdurch kann eine Steuerung des privaten Sanierungsinteresses entsprechend den Zielen der Sanierung erreicht werden und eine Gleichbehandlung der Beteiligten im Sanierungsgebiet gestärkt werden.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien kann der Kostenerstattungsbetrag von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Gleichzeitig könnte eine Obergrenze von 35.000 € für einen maximalen Förderbetrag eingeführt werden. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Für private Ordnungsmaßnahmen wie Grundstücksfreilegung und Abbruch sind, gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien, Förderquoten von 100 % möglich.

Es wird empfohlen, im Rahmen der Förderung von privaten Maßnahmen

Förderquoten einzuführen und dabei den Prozentsatz möglichst auszuschöpfen, der gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien zulässig ist und gleichzeitig eine Deckelung für einen maximalen Förderbetrag einzuführen. Dadurch erhalten auch Eigentümer mit niedrigerem Haushaltseinkommen die Gelegenheit zur Sanierung; gleichzeitig wird der Kommunalhaushalt nicht zu stark belastet:

1) Für Erneuerungsmaßnahmen wird empfohlen:

- Festlegung einer Basisförderquote von 25 % mit einer Obergrenze von 25.000 € als maximalen (Basis-)Förderbetrag. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten.
- Bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden könnte der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden mit einer Obergrenze von max. 35.000 € je Erneuerungsmaßnahme für denkmalgeschützte oder ortsbildprägende Gebäude. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten.
- Sanierungsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Energieeffizienz und/oder für altersgerechten Umbau bzw. für die Barrierereduzierung werden mit einem höheren Fördersatz begünstigt. Die Basisförderquote von 25 % (bzw. 40 % bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden) kann demnach auf Antrag um bis zu 10 % erhöht werden. Dabei wird jede private Sanierungsmaßnahme mit besonderer Bedeutung für Energieeffizienz und/oder für altersgerechten Umbau bzw. Barrierereduzierung auf max. 35.000 € (bzw. max. 45.000 € bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden) gedeckelt.
- Festlegung eines Mindestinvestitionsvolumens für die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme auf 10.000 € (Bagatellgrenze).

2) Für Ordnungsmaßnahmen wird empfohlen:

- Festlegung einer Förderquote von max. 80 % der berücksichtigungsfähigen (Abbruch-)Kosten bei einer Obergrenze von 15.000 € als maximalen Förderbetrag.

8.7 Gestaltungsempfehlung

Derzeit wird die geltende Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1987 aktualisiert. Diese umfasst den historischen Siedlungskern von Neustadt. Bis zur neuen, rechtskräftigen Gestaltungssatzung für die Ortsmitte von Neustadt gelten folgende Gestaltungsempfehlungen:

In Zusammenhang mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen soll erreicht werden, dass Baumaßnahmen aller Art bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, das typische Erscheinungsbild sowie die ortsbildprägenden baulichen Anlagen zu sichern.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Dabei sollen traditionelle Elemente als Grundlagen der Gestaltung übernommen und mit einer zeitgemäßen Architektursprache in Bezug auf Formen und Materialien übersetzt werden. Die vorherrschende Gebäudeform im Sinne von einfachen kubischen Baukörpern mit Satteldächern ist weitgehend zu erhalten bzw. aufzugreifen. Neubauten sollen die ortstypische Parzellenstruktur, Trauf-/Firsthöhen sowie Gebäudebreiten/-längen aufnehmen. Unsachgemäße Umbauten, die die Konstruktion des Gebäudes beeinträchtigen oder das Erscheinungsbild stören, sollen korrigiert werden.

9 Fotodokumentation



Rathaus und Rathausvorplatz



Straßenraum, Im Unterdorf



Mischnutzungen an der Neustadter Hauptstraße und der Friedhofstraße



Leerstand in der Friedhofstraße



Vorbildlich sanierte, denkmalgeschützte Bebauung, Im Unterdorf



Sanierungsbedürftige, denkmalgeschützte Bebauung, Im Unterdorf

10 Pläne

- Lage in der Stadt
- Abgrenzungsplan der vorbereitenden Untersuchungen
- Städtebauliche Analyse / Erdgeschossnutzung
- Denkmalpflegerischer Werteplan
- Städtebauliche Missstände
- Neuordnungskonzept / Städtebauliche Ziele
- Maßnahmenkonzept
- Abgrenzungsvorschlag zur Förmlichen Festlegung
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Anlagen

10.1 Fragebögen

- Gebäude und Grundstücksbogen
- Haushalts- und Wohneinheitsbogen
- Betriebsbogen

10.2 Informationsunterlagen

- Information der Öffentlichkeit / Presseartikel
- Plakate zur Informationsveranstaltung am 26. September 2019
- Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange