

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
02.07.2021	BA-623.12	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 20.07.2021	öffentlich	SV/128/2021

Sanierungsgebiet "Erweiterter Altstadt kern" - Sachstandsbericht Juli 2021 - Weitere Planung

Anlagen

1. Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ mit Sanierungsmaßnahmen
2. Informationsplakat zum Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“

I. Beschlussvorschlag

1. **Das Gremium nimmt Kenntnis vom Sachstandsbericht zum Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern.“**
2. **Die URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl wird beauftragt, mit den Eigentümern der Gebäude Neuer Weg 23, 25/1 und Unter der Mauer 19 ein gemeinsames Gespräch zur künftigen Nutzung deren Gebäude zu führen. Ziel ist auf dieser Basis eine Gesamtlösung zur städtebaulichen Weiterentwicklung im Bereich zwischen den städtischen Sanierungsobjekten Zehntscheune, Walddorfer Straße 2 u. 4 und Wohngebäude Unter der Mauer 8 abzustimmen.**
3. **Für die Neuentwicklung des Gebäudes Auf dem Graben 44 wird festgelegt, dass im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung und keine Wohnbebauung zugelassen wird. Die Außengestaltung erfolgt in enger Abstimmung mit der Sanierungsstelle.**

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

Auswirkungen auf den **Finanzhaushalt (investive Maßnahmen)**

von der Haushaltsplanung abgedeckt unter dem Produkt 511000 / 112400

Modernisierungszuschüsse insgesamt 650.000 €

Gründerwerb insgesamt 450.000 €

Besondere Verwaltungs- und Betriebsaufwendungen 180.000 €

IV. Sachverhalt

Zur Sitzung des Gemeinderats am 20.07.2021 werden Frau Keinath und Herr Dr. Dietl, URBA Architektenpartnerschaft, Stuttgart teilnehmen, um den Sachstand zum Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ vorzustellen.

1. Wohnen in der Altstadt

Modernisierungen und Sanierungen historischer Bausubstanz sind das Kernthema des Sanierungsgebiets. Hier gab es im letzten Jahr eine Vielzahl von Beratungen und Gesprächen – trotz erschwelter Bedingungen. Vier Sanierungsverträge und ein Ordnungsmaßnahmenvertrag sind geschlossen, weitere sind auf dem Weg. Mit Hilfe der Sanierungsverträge werden **vier Wohneinheiten und eine Gewerbeeinheit neu geschaffen, zwei leerstehende Wohneinheiten saniert und eine Wohneinheit erweitert**. Eine Vielzahl von kleineren Bauanträgen ohne Sanierungsvertrag erforderten Abstimmungsgespräche und sanierungsrechtlichen Stellungnahmen, um hier eine altstadtgerechte Gestaltung zu sichern.

Übersicht Modernisierungs-/Ordnungsmaßnahmenverträge:

Adresse	Maßnahme
Hintere Seestraße 12	eine leerstehende Wohnung saniert
Neuer Weg 4	Sanierung eines leerstehenden Wohnhauses
Vordere Seestraße 1 und Marktstraße 36	vier Wohneinheiten, eine Gewerbeeinheit
Auf dem Graben 48	Erweiterung einer Wohnung und Dachsanierung
Nürtinger Str. 11 und 15	Abbruch Bestandsgebäude unter der Maßgabe einer Neubebauung

- Das erste Schlüsselprojekt ist die **Sanierung der Vorderen und Hinteren Seestraße**. Für den ersten Bauabschnitt, die Gebäude Vordere Seestraße 1a/b und Marktstraße 36 ist die Baugenehmigung erteilt, momentan läuft die Vermarktung für die „Aichpromenade Waldenbuch“ an. Für zwei der fünf Einheiten gibt es schon Erwerber, für die Gewerbeeinheit wird momentan ein Mieter gesucht.
- Das zweite große Schlüsselprojekt wird die Erstellung einer Planungs- und Restaurierungskonzeption für die **Zehntscheuer, Walddorfer Str. 2 u. 4** sein. Hier ist ein zukunftsfähiges Gesamtkonzept im Sinne der denkmalgeschützten Gebäude und der Stadt Waldenbuch zu entwickeln.
- In der **Marktstraße 2** ist der Einbau einer Wohneinheit in die ehemalige Scheune geplant.
- Das Gebäude **Im Gaiern 10**, ein archäologisches Denkmal, steht zum Verkauf von privat an. Es weist bauliche Mängel auf und Mängel in der Wohnsituation. Vom Bauforscher Tilmann Marstaller wurde es auf Anregung des Landesdenkmalamts untersucht. Er schlägt vor, das Gebäude im Rahmen eines Studentenprojekts weiter zu untersuchen und zu dokumentieren.

Handlungsbedarf wird am **südlichen Altstadttrand** gesehen. Hier gab es schon mit diversen Eigentümern Gespräche.

- Das Gebäude **Unter der Mauer 8** wurde von der Stadt Waldenbuch gekauft. Hier ist das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- In den Erdgeschossen der Straße Unter der Mauer dominieren Garagennutzungen.
- Durch die geplante Verlagerung von Produktion und Verkauf der Produkte der Stadtmühle ins Gewerbegebiet Bonholz sind auch im Umfeld des historisch wichtigen Gebäudes der Stadtmühle Untersuchungen und Veränderungen notwendig.

- Ein Durchgang in die Altstadt über privatem Grund ist momentan nicht mehr möglich.

Statt Einzellösungen ist es sinnvoll, hier das Gespräch mit allen Eigentümern zu suchen und eine städtebaulich vertretbare Lösung zu entwickeln. Von Seiten der Sanierung besteht hier Interesse, notwendige Gebäude aufzukaufen und das Gebiet neu zu ordnen.

Städtebauliche Ziele sind,

- den wichtigen Gebäuden Zehntscheuer und Stadtmühle wieder die Bedeutung zu verschaffen, die sie benötigen,
- einen Zugang zur Straße unter der Mauer und somit in die Altstadt zu schaffen
- und altstadtgerechte Nutzungen zu stärken
- sowie die Wohnnutzungen/Vermietungen zu verbessern.

Die Verwaltung schlägt vor, URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl, Stuttgart zu beauftragen, um zeitnah die o.g. Gespräche mit den Eigentümern zu führen.

Fazit

In diesem Themenfeld läuft momentan sehr viel. Um gute Projekte zu erhalten, ist viel Abstimmungsbedarf notwendig. Der Erhalt von möglichst viel Bausubstanz sollte weiterhin im Fokus stehen.

Für weitere sanierungsbedürftige Gebäude gibt es Überlegungen oder es werden noch Gespräche geführt. Insgesamt entstehen aktuell im Sanierungsgebiet rund **75 Wohneinheiten und 2 Gewerbeeinheiten**.

Es werden ab jetzt wieder verstärkt Beratungsgespräche angeboten, diese sind nun auch wieder leichter vor Ort möglich. Es bestehen für interessierte Bürger und Bürgerinnen weiterhin Fördermöglichkeiten für umfassende Modernisierungen. Auch für Hauseigentümer, die aufgrund der unwitterbedingten Schäden über Modernisierungsmaßnahmen nachdenken, kann es vermehrt Beratungsangebote geben.

Gerade weil so viel gebaut wird, ist es äußerst wichtig, darauf zu achten, dass die Maßnahmen auch eine **altstadtangepasste Gestaltung** bekommen. Waldenbuch lebt vom Erscheinungsbild seiner Altstadt. Negative Präzedenzfälle schaden dem Gesamtbild und erhöhen den Beratungsaufwand bei späteren Projekten.

Für das Gebiet am südlichen Altstadtrand kann nur eine städtebauliche Lösung im Zusammenhang zielführend sein. Hier ist es wichtig, vorab alle Eigentümer an einen Tisch zu bekommen.

Auf die **Anlage 1** – Übersicht der aktuellen Sanierungsmaßnahmen wird verwiesen.

2. Aufwertung historisches Zentrum

Im zweiten Themenfeld gab es Veränderungen in den Priorisierungen. Manche Projekte, wie die Schlossbergstaffel, mussten hintenangestellt werden.

- Die erste Priorisierung ist momentan die **Sanierung des Neuen Rathauses**. Hier müssen dringende Brandschutzmaßnahmen umgesetzt werden, Schäden am Dach beseitigt und somit auch die Fassaden überarbeitet werden. Es werden neben dem Neuen Rathaus Fahrradstellplätze mit einer Ladestation erstellt.
- Brandschutzanforderungen müssen auch für das **Alte Rathaus** umgesetzt werden. Es ist vorgesehen, Dach, Fassade und Fenster am historischen, denkmalgeschützten Gebäude zu modernisieren. Hier können für diese umfassende Sanierung auch Sanierungszuschüsse erwartet werden.
- Zur gemeinsamen Versorgung beider Rathäuser, der Musikschule und dem Museum des Schlosses wird außerdem ein Nahwärmenetz geprüft.

- Für den geplanten Neubau auf dem Grundstück **Marktstraße 18** wird auf Basis eines Testentwurfs die notwendige Pfahlgründung weiter geklärt werden können. Danach steht auch einer **Sanierung des Gebäudes Marktstraße 20** nichts mehr im Weg.
- Zur **Beleuchtung von markanten Punkten im historischen Ortskern** wurde ein Beleuchtungskonzept mit Fachplanern erarbeitet und in Probebeleuchtungen getestet. Das vorliegende Beleuchtungskonzept bedeutet nicht nur eine Verbesserung der Beleuchtungs- und Aufenthaltsqualität. Die geplanten Maßnahmen sollen in einem Gesamtkonzept für eine umweltfreundlichere, ressourcenschonendere Stadtbeleuchtung im Stadtgebiet eingebunden werden. Angesichts der sich wandelnden gesetzlichen Grundlagen besteht derzeit weiterer Abstimmungsbedarf mit den genehmigten Fachbehörden.

Fazit

Manche ursprünglich als wichtig erachteten Projekte wie beispielsweise die Umgestaltung des Marktplatzes konnten in diesem Themenfeld noch nicht in Angriff genommen werden. Umso wichtiger ist es, mit der geplanten Beleuchtung von markanten Punkten im historischen Ortskern das historische Zentrum aufzuwerten und das Gesamtkonzept einer umweltfreundlichen und ressourcenschonenden Stadtbeleuchtung voranzubringen.

Innenstadtbelebungsmaßnahmen wie die Pop-up Strandbar im Rahmen des Waldenbacher Outdoor Sommer helfen, den Blick für die Nutzung der Marktplatz-Terrassen zu schärfen.

3. Sicherung und Verbesserung Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

Dem Themenfeld wird in nächster Zeit mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden müssen. Veränderungen im Gewerbe aufgrund der Corona-Pandemie können, bei notwendigen baulichen Veränderungen, auch mit Sanierungsförderungen begleitet werden.

Es kann momentan auch eine Neubewertung des Handels- und Dienstleistungsbereichs erfolgen. Es wird immer deutlicher, dass der Innenstadtbereich von Waldenbuch von Besuchern und Besucherinnen aus Waldenbuch und der Umgebung lebt, dass Gastronomie wieder zu den Dingen gehört, die eine Innenstadt lebenswert machen.

- Das Gebäude **Auf dem Graben 27** wurde nun von der Stadt erworben. Somit hat hier der Gemeinderat einen ersten, sehr wichtigen Schritt für eine für Waldenbuch notwendige Entwicklung des Gesamtareals getätigt um eine Verbesserung des Nahversorgungs- sowie des Stellplatzangebots zu bekommen.
Nun gilt es, in den nächsten Schritten die planerischen Rahmenbedingungen für die weitere Umsetzung des **Auch-Areals** zu schaffen. Hier ist der Gemeinderat mit seinen Beschlüssen bezüglich der Kombination des Landessanierungsprogramms mit dem Grundstücksfonds der Wohnraumoffensive und der Zusammenarbeit mit der Landsiedlung Baden-Württemberg auf einem guten Weg.
- Bei der Neuentwicklung des Gebäudes **Auf dem Graben 44** (ehemalige Gaststätte Lamm) ist darauf zu achten, dass dort keine Wohnungen im Erdgeschoss entstehen und dass die historische Gasthausnutzung noch weiter ablesbar ist. Bei dem Gebäude Auf dem Graben 44 handelt es sich um den „Einstieg“ in die Einkaufslage am Eingang zur Altstadt. Von Seiten der Sanierung und der Stadtverwaltung wurde hier den potentiellen Investoren mit einer Ortsbegehung und Beratungen die Rahmenbedingungen deutlich gemacht.
- Für das Gebäude des ehemaligen Cafés am Markt, **Marktstraße 9**, dessen Pacht im Dezember 2021 abläuft, wird eine neue Nutzung im Rahmen des innovativen Wettbewerbs #PlatzfürdeineIdee gesucht. Erste positive Beschlüsse hat der Verwaltungsausschuss gefasst.

Fazit

Gerade wenn sich mehr Veränderungen und Wechsel in der Gewerbestruktur ergeben, ist es umso wichtiger, weiterhin darauf zu achten, dass in der Straße Auf dem Graben kein Wohnen im Erdgeschoss zugelassen wird. Jegliches Wohnen im Erdgeschoss schwächt den gesamten Geschäftsbereich.

Die Verwaltung schlägt vor, dass insbesondere für die Neuentwicklung des Gebäudes Auf dem Graben 44 (ehemalige Gaststätte Lamm) an einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss festgehalten wird. Dies entspricht der Festsetzung des Bebauungsplans „Altstadt Waldenbuch“, dass Wohnungen oberhalb des Erdgeschosses allgemein zulässig sind.

Es lohnt sich, in der nächsten Zeit viel Energie, Geld und Beratung in die Vermeidung von Leerstand und in die Entwicklung von innovativen und für die Altstadt passenden gewerblichen Nutzungen zu investieren. Hier können die gründungsfreundliche Kommune und die Städtebauförderung Hand in Hand arbeiten. Jeder Mosaikstein zur Innenstadtbelebung kann hilfreich sein. Ein positives Signal ist es, dass auch in den Gebäuden Marktstraße 35 und 36 weiterhin Gewerbeflächen vorgesehen sind.

Wichtig sind **gute Nutzungen für die Innenstadt und eine attraktive Gestaltung**. Beides zusammen entscheidet, ob die Besucher und Besucherinnen nach einem Museumsbesuch wiederkommen.

Deswegen muss auf die Einhaltung der Altstadtsatzung geachtet werden. Gerade die Vermeidung von Beklebungen auf den Schaufenstern sorgt dafür, dass die Innenstadt wieder hochwertiger aussehen wird.

URBA Architektenpartnerschaft schlägt vor, mittelfristig eine Umgestaltung des Platzes vor der Alten Post mit Sanierungsmitteln vorzusehen.

4. Altstadterweiterung

Die Ziele dieses Themenfelds waren ursprünglich mit dem Ausbau der Straßen nicht nur verkehrliche Probleme zu lösen, sondern auch

- die Zugänglichkeit in die Altstadt zu verbessern,
- Entwicklungsmöglichkeiten auf Brachflächen und untergenutzten Flächen zu ermöglichen
- und das „Altstadtergänzungsgebiet“, den Geschäftsbereich nördlich der Krone, mit der Altstadt über die Aich hinweg gut zu vernetzen.

Durch den Wegfall des Ausbaus und der Verkehrsberuhigung der östlichen Nürtinger Straße muss nun neu überlegt werden, wie diese Ziele auf andere Weise erreicht werden können.

Neubebauung Nürtinger Straße 11 und 15

Für die geplante Wohnbebauung Nürtinger Straße 11 und 15 (Planungsversion v. 19.01.2021) wurden folgende Gestaltungspunkte festgestellt, die noch nicht gelöst sind:

- das Herunterziehen der Dachbekleidung bis ins 1. OG
- die übermäßige Betonung der Treppenhäuser
- die Gliederung des zu langen Gebäudeteils A entlang der Ortsdurchfahrt Nürtinger Straße.

Des Weiteren gab es von Seiten der Stadtsanierung Gestaltungshinweise (Dachdeckung mit roten oder rotbraunen Ziegeln und keine zu kräftige oder zu dunkle Farbigekeit der Fassaden).

Am 02.03.2021 wurden in einem Telefonat von Herrn Dietl mit dem Architekten vom Planungsbüro BWK.Architekten GmbH, Stuttgart weitere zu klärende Punkte benannt (u.a. Höhe der geplanten Mauer zum Gehweg, Absturzsicherung entlang dieser Mauer, Bäume auf diesem erhöhten Terrassenanteil, Balkon Süd Haus A Lärmschutz – Überlegung das Treppenhaus zu spiegeln, Sichtwinkel ausfahrender Verkehr aus der Tiefgarage, Balkonbrüstungen, Gestaltung von Solaranlagen).

In der bisherigen Planungsüberarbeitung ist keiner dieser Gestaltungshinweise oder Vorgaben aufgenommen bzw. überarbeitet worden. Eine weitere städtebauliche Beurteilung von Seiten des Büro URBA ist erst nach Vorliegen einer Planung, die diese Punkte berücksichtigt, sinnvoll.

Die Stadtverwaltung hat dem Investor OH Projektentwicklungs GmbH & Co. am 25.6.2021 ein Angebot für einen gemeinsamen Gesprächstermin am 6.7.2021 gemacht. Dieses Gespräch wurde

von Ozean Horizont abgesagt.

Wir erkennen nicht, dass hier ernsthafte Bemühungen da sind, die Gestaltungsvorgaben der Stadtanierung zu berücksichtigen.

Es ist gut und wichtig, dass das städtische Flurstück 718 weiterhin als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung gestellt wird. Somit ist auch die Sichtverbindung an der Kreuzung besser. Diese Fläche sollte auch aus städtebaulichen Gründen dauerhaft in städtischer Hand bleiben.

Die Verwaltung schlägt vor, dass der Gemeinderat den Beschluss des Technischen Ausschusses vom 15.06.2021 bestätigt und das Flurstück 718 als öffentlicher Parkplatz für Kurzparker mit zwei Elektro-Ladesäulen in städtischem Eigentum bleibt. Dies wird nochmals in nichtöffentlicher Sitzung beraten.

Echterdinger Straße 13 (ehemaliges Gasthaus Hirsch)

Die Historischen Ortsanalyse kommt zu Ergebnis, dass die Gebäude Echterdinger Straße 15 (ehem. Farrenstall) und 13 (ehem. Gasthaus Hirsch) erhaltenswerte historische Gebäude sind.

Die Verwaltung schlägt vor, im Rahmen des Sanierungsgebiets das Ziel die Potentialfläche Echterdinger Straße zu entwickeln und den erforderlichen Grunderwerb weiterhin zu forcieren. Auf die hierzu gefasste Beschlussfassung des Gemeinderats vom 28.05.2019 wird verwiesen.

Stadtspark Alter Friedhof und Friedhofsmauer

Auf die Beschlussfassung des Gemeinderats vom 29.06.2021, SV/121/2021 wird verwiesen. Der Gemeinderat hat für Maßnahmen zur Attraktivierung des Projekts „Stadtspark Alter Friedhof“ eine erste Planungsrate im Haushaltsjahr 2021 außerplanmäßig bewilligt.

Im Zuge der Planung für die Umgestaltung des Alten Friedhofs soll die Standfestigkeit der Friedhofsmauer geprüft und der Umgang mit derselben mit den Denkmalschutzbehörden geklärt werden. Das Büro URBA Architektenpartnerschaft Keinath und Dr. Dietl werden hierzu einen Termin zur Abstimmung vereinbaren.

Fazit

Es ist notwendig, diesen wichtigen Stadteingang, nicht nur unter verkehrlichen Aspekten anzuschauen. Gerade der Bereich zwischen Krone und Kronen-Areal darf nicht von der Altstadt abgehängt werden. Die Zugänge in die Altstadt sind weiter im Blick zu behalten und neue Lösungen dafür zu entwickeln. Der Zugang über die Kronen-Brücke ist ein wichtiger Zugang in die Altstadt. Vor allem ist bei der Gestaltung und auch bei der Neubebauung Nürtinger Straße 11 und 15 darauf zu achten, dass das historische und denkmalgeschützte Gebäude der Krone nicht als isolierter Fremdkörper inmitten der Neubebauung steht.

Es ist zu begrüßen, dass entlang der Nürtinger Straße eine Bebauung mit vorauss. 28 Wohneinheiten entstehen wird. Es ist hier und im Umfeld auch auf eine altstadtangepasste Gestaltung zu achten. Beides ist für die Stadt Waldenbuch notwendig.

5. Historische Ortsbildanalyse

Von Herrn Markus Nummerger wurde schon im letzten Jahr eine Historische Ortsbildanalyse erstellt, die für die Gespräche mit Hausbesitzern und Hausbesitzerinnen eine wichtige Arbeitshilfe darstellt. Es ist geplant, diese Historische Ortsanalyse den Bürgern und Bürgerinnen in der nächsten Einwohnerversammlung am 19.01.2022 vorzustellen.

6. Informationsplakat zum Sanierungsgebiet

Zur Information an Bewohner und Besucher wird am Marktplatz, auf dem Grundstück Marktstraße 18 ein Informationsplakat über das Sanierungsgebiet aufgestellt werden. Ein solches Plakat ist vorgeschrieben, um über die Beteiligung von Bund und Ländern an der Förderung zu informieren.

Die Stadt Waldenbuch möchte es darüber hinaus nutzen, um für die Stadtsanierung und den Standort Waldenbuch zu werben.

Auf die **Anlage 2** – Informationsplakat zum Sanierungsgebiet wird verwiesen.

Seit Neustem ist die Stadt Waldenbuch auf Facebook und das Stadtmarketing auf Instagram. Auch hier geht es um die Sichtbarkeit der Einzelhändler und der Altstadt.

https://www.instagram.com/stadtmarketing_waldenbuch

<https://www.facebook.com/stadtwaldenbuch>

7. Finanzen und Ausblick

Mit Bescheid vom 15.04.2019 wurde der Stadt Waldenbuch bei einem Förderrahmen von 1.666.667 € ein Zuschuss in Höhe von **1.000.000 €** bewilligt.

Bislang wurde über zwei Auszahlungsanträge insbesondere für Planungsaufwendungen und für den Grunderwerb der Zehntscheuer ein Zuschussbetrag von knapp **160.000 €** abgerufen.

Für die fünf bereits abgeschlossenen Modernisierungs-/Ordnungsmaßnahmenverträge beträgt der anteilige Zuschuss rund **370.000 €**.

Für den bereits getätigten Grunderwerb der Gebäude Auf dem Graben 27 und Neuer Weg 8 wird ein Zuschuss in Höhe von ca. **220.000 €** erwartet. Hinzu kommen noch die laufenden Planungsaufwendungen für 2021/22 mit einer voraussichtlichen Zuschussbeteiligung des Landes von ca. **100.000 €**.

Mit diesen bereits eingegangenen Auszahlungsverpflichtungen sind von dem zugesagten Gesamtzuschuss von 1.000.000 € bereits ca. 850.000 € reserviert. Für weitere Maßnahmen wie zum Beispiel den 2. Bauabschnitt der Sanierung der Vorderen/Hinteren Seestraße, die Sanierung des erworbenen Gebäudes Unter der Mauer 8, der Zehntscheuer oder des Alten Rathauses etc. reichen die verbleibenden Mittel bei weitem nicht aus. Es ist deshalb vorgesehen, im Herbst 2022 beim Land einen **Aufstockungsantrag** zu stellen.

V. Weitere Vorgehensweise

Ein Aufstockungsantrag für weitere Fördermittel soll im Herbst 2022 gestellt werden.

gez. Lutz
Bürgermeister

--	--	--	--	--	--