

Stadt Waldenbuch, Kreis Böblingen

Datum	Aktenzeichen	Bearbeitung	Gremium	Sitzungsart	Vorlagen-Nr.
05.07.2023	BA-623.12	Bauamt Betina Ritzal Tel.: 07157 1293-29	GR 18.07.2023	öffentlich	SV/146/2023

Sanierungsgebiet "Erweiterter Altstadt kern" - Sachstandsbericht Juli 2023

Anlagen

1. Übersichtsplan der geplanten Maßnahmen 2023, Stand Juli 2023
2. Planunterlagen Vordere u. Hintere Seestraße, 2. Bauabschnitt
3. Übersichtsplan Stellplatzbedarf Vordere Seestraße, 2. Bauabschnitt
4. Leserbrief „Was wird mit der Zehntscheuer“, 03.07.2023

I. Beschlussvorschlag

1. **Das Gremium nimmt Kenntnis vom Sachstandsbericht 2023 zum Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“.**
2. **Dem Planentwurf für den 2. Bauabschnitts für das Bauvorhaben Vordere und Hintere Seestraße mit 12 Wohnungen wird grundsätzlich zugestimmt.**
3. **Damit für jede Wohnung ein Stellplatz angeboten werden kann, stimmt der Gemeinderat einem Verkauf von sechs bislang öffentlichen Stellplätzen und einem neu zu erstellenden Stellplatz an den Investor grundsätzlich zu.**
4. **Im Haushaltsplanentwurf 2024/25 werden folgende Sanierungsmaßnahmen aufgenommen:**
 - a) Sanierungszuschuss für den 2. Bauabschnitt der Vorderen / Hinteren Seestraße
 - b) Umsetzung des Beleuchtungskonzepts (ohne Sanierungsförderung)
 - c) Mittel für private Sanierungen
 - d) Planungskosten

II. Vorberatung

= ohne Vorberatung

= Vorberatung im VA

= Vorberatung im TA

III. Finanzielle Auswirkungen

abgedeckt unter dem Produkt 51 10 09 00

IV. Sachverhalt

Zur Sitzung des Gemeinderats am 18.07.2023 werden Frau Keinath und Herr Dr. Dietl, URBA Architektenpartnerschaft, Stuttgart teilnehmen, um den Sachstand zum Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ vorzustellen.

Vor einem Jahr gab es einen ausführlichen Sachstandsbericht, daraufhin wurde am 12.10.2022 ein Aufstockungsantrag gestellt. Am 4.5.2023 wurde eine Aufstockung um 1,1 Mio. Euro bewilligt. Damit kann die erfolgreiche Sanierung im Sanierungsgebiet zielgerichtet weitergeführt werden. Gleichzeitig gab es Verschiebungen und Streichungen von Projekten von Seiten des Gemeinderats. Die Laufzeit des Sanierungsprogramms ist bis 30.04.2028. Es muss also in den nächsten Jahren eine strategische Planung bis zum Laufzeitende gemacht werden, denn es bleibt nicht mehr sehr viel Zeit.

In bewährter Weise werden die einzelnen Themenfelder vorgestellt, da sich so die gesamte Themenvielfalt zeigt. Die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Erweiterter Altstadt kern“ sind in der *Anlage 1* im Übersichtsplan dargestellt. Die Laufzeit des Sanierungsgebietes ist bis 2028, es muss darauf geachtet werden, in welchen Themenfeldern es bis zum Laufzeitende noch Defizite gibt.

1. Modernisierungen und Sanierungen historischer Bausubstanz

1.1 Private Sanierungen

Das Thema Wohnen in der Altstadt bleibt das Kernthema dieses Sanierungsgebiets. Weiterhin gibt es eine Vielzahl von Beratungen und Anfragen.

- Aktuell sind **fünf Sanierungsverträge** und ein Ordnungsmaßnahmenvertrag vorhanden, im letzten Jahr wurde ein neuer Sanierungsvertrag abgeschlossen (Unter der Mauer 27), die Arbeiten sind schon im Bau. Zwei weitere Sanierungsverträge sind in Aussicht (Marktstraße 2 und Aichpromenade, 2. BA).
- Das wichtigste Projekt ist der Baufortschritt an der **Vorderen und Hinteren Seestraße, Projekt „Aichpromenade“** sowie die Fertigstellung der Planung für den zweiten Bauabschnitt. Hier wird momentan ein Bauantrag vorbereitet. Der aktuelle Stand der Planung ist in *Anlage 2* beigefügt. Im 2. BA entstehen auf engem Raum, bautechnisch durchaus anspruchsvoll, 11 Wohnungen in fünf Häusern. Es ist angedacht, das Gebäude Vordere Seestraße 3 auch in die Planungen mit einzubeziehen, dann sind es 12 Wohnungen. Es gibt eine gute Mischung an Wohnungen, von 2-Zimmer-Wohnungen bis zu Reihenhäusern. Positiv ist, dass auch zur Vorderen Seestraße hin nicht nur Nebenräume sondern auch zwei erdgeschossige Wohnungen entstehen können, das ist städtebaulich wichtig für die Belebung der Straße.

Die Fassaden und das Wohnumfeld werden momentan mit dem Büro URBA abgestimmt. Es gibt drei Heizzentralen mit Wärmepumpen für das Projekt, die auf privatem Grund, aber von der Straße abgeschirmt platziert werden.

Für die 12 Wohnungen werden 12 Parkplätze benötigt. Fünf Parkplätze sind auf dem Grundstück und in einer Garage unterzubringen. Für die restlichen sieben Parkplätze bittet die Firma Restora darum, hier Parkplätze vor den Gebäuden in der Vorderen Seestraße entwiden zu lassen und dem Projekt zuzuordnen (*Anlage 3*).

Die Anordnung der Parkplätze wurde so optimiert, dass vor dem Gebäude 5 ein kleiner Platz um den bestehenden Baum mit einer Sitzbank entstehen kann.

- Beim **Areal Nürtinger Straße 11 und 15** wurde vom Projektteam des Bauträgers eine Planüberarbeitung in Aussicht gestellt.

1.2 Städtische Sanierungen

- Die Sanierung des **Neuen Rathauses** ist abgeschlossen.

- Momentan wird die Sanierung von Dach, Fassade und Fenster des denkmalgeschützten **Alten Rathauses** begonnen. Im Innenbereich sollen einzelne Mängel an Heizung, Bürotüren und Böden beseitigt werden. Weiterhin ist angedacht, für das Dach eine Verwendung von Solarziegeln zu prüfen. Hier kann die Stadt Waldenbuch der Vorreiter für altstadtangepasste Lösungen sein.
- Die Projekte **Zehntscheuer** und **Unter der Mauer 8** werden nach Beschluss des Gemeinderats nicht mehr weiterverfolgt. Bei beiden Projekten muss dafür gesorgt werden, dass die Gebäude keinen Schaden nehmen. Notwendige Sicherungsarbeiten müssen rechtzeitig durchgeführt werden.
- Bei der **Zehntscheuer** hat die Stadt Waldenbuch nach dem Kauf des zweiten Gebäudeteils eine Planungs- und Realisierungskonzeption von der Firma Jako Baudenkmalpflege GmbH erstellen lassen und hat einen Investor und Nutzer für eine Markthalle gesucht. Zum jetzigen Zeitpunkt (nach Corona, politische Lage) ist es nicht möglich, jemand zu finden. Das Projekt kann nun, nach notwendigen Sicherungsarbeiten, ruhen, bis es wieder ein geeignetes Zeitfenster für eine Investorensuche gibt.
Im Übrigen zeigt der beigefügte Leserbrief (*Anlage 4*), dass die Bevölkerung interessiert ist, wie die Zehntscheuer künftig genutzt werden könnte.

1.3 Kriterien zur Genehmigung von Solaranlagen im Geltungsbereich der Satzung zum Schutz der Waldenbuch

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 26.07.2022 die o.g. Kriterien beschlossen. Es wurden seitdem drei Solaranlagen genehmigt, Es gab auch Anfragen, die nicht positiv beantwortet werden konnten. Hier bleibt man weiterhin im Spannungsfeld zwischen den Bedürfnissen der Energiegewinnung und dem Wert des intakten Erscheinungsbilds. Insgesamt kann man eine positive Bilanz dieser Regelungen ziehen. Es bleibt aber unabdingbar, für Alternativen in der Energiegewinnung in Altstädten zu suchen. Dies bleibt auch eine Aufgabe der Politik, denn Erscheinungsbild, Denkmalschutz und Energiegewinnung dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden.

1.4 Nahwärmenetz

Umso positiver ist es zu vermerken, dass die Stadt Waldenbuch an einem Konzept für ein Nahwärmenetz zur Versorgung ihrer öffentlichen Gebäude arbeitet. Es ist angedacht, dies auch auf die Versorgung von privaten Haushalten zu erweitern. Eine Realisierung ist aber frühestens in einigen Jahren möglich. Bei Bürgergesprächen wurde auch Interesse von privater Seite für einen Anschluss bekundet.

Fazit:

Die Bemühungen um eine altstadtgerechte Gestaltung sind eine Daueraufgabe. Vom intakten Erscheinungsbild der historischen Stadt profitiert die Stadt als Ganzes. Das Bemühen um Energiegewinnung unter Erhalt des Erscheinungsbilds ist schwierig, aber notwendig. Die Stadt kann bei der Gestaltung und Energiegewinnung mit gutem Vorbild vorangehen.
„Waldenbuch lebt vom Erscheinungsbild seiner Altstadt“ ist ein Satz, der auch in Zukunft gilt und nicht oft genug betont werden kann.

2. Marktplatz – Aufwertung historisches Zentrum Schlossberg

Das historische Zentrum ist weiterhin das Herz von Waldenbuch.

Es ist gut, dass für die **Beleuchtungskonzeption** der Altstadt festgelegt wurde, die Umsetzung der neuen Silhouettenbeleuchtung der Altstadt unter der Maßgabe einer Förderungsmöglichkeit in den Haushalt 2024-2025 als Projekt zur Umsetzung aufzunehmen. Vorteile wie eine energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtung in der ganzen Altstadt können mit einer besseren Präsentation des historischen Zentrums verbunden werden. Für die Beleuchtung gibt es keine Förderung aus der Städtebauförderung, Herr Böttcher bemüht sich momentan aber um alternative Förderungen.

Dies bietet auch den wichtigen Partnern Kirche und Museum weiter gute Möglichkeiten. So werden die Beleuchtungen auch mit diesen Partnern abgestimmt.

Die **evangelische Kirchengemeinde Waldenbuch** plant eine Dachsanierung an der Kirche St. Veit.

Für das Schloss werden die Sanierungspläne vorangetrieben. Im September bekommt das **Württembergische Landesmuseum** eine neue Direktorin, Frau Dr. Christina Haak. Mit ihr werden dann zeitnah Gespräche geführt werden.

Momentan ist in diesem Handlungsfeld nichts weiter geplant.

- Bei der **Schlossbergstaffel** werden nur sicherheitsrelevante Maßnahmen durchgeführt, weitere Maßnahmen sind zurückgestellt.
- Die komplette Sanierung des **Parkdecks** und die Sanierung des **Marktbrunnens** sind zurückgestellt. Es herrscht aber an beiden Stellen dringender Sanierungsbedarf.

Fazit:

Momentan liegt die Konzentration auf anderen Themenfeldern. Langfristig muss aber darauf geachtet werden, was noch in der Laufzeit des Sanierungsgebietes bis Anfang 2028 erreicht werden kann.

3. Sicherung und Verbesserung Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie

In diesem Handlungsfeld gab und gibt es coronabedingt einige Leerstände und Defizite.

Positiv ist der Start von **Lucky am Markt** zu nennen. Hier ist die Stadt Waldenbuch ihrer Vorbildfunktion nachgekommen, indem sie eine gute Nutzung suchte und dafür sorgte, dass die Gestaltung auch altstadtgerecht wird.

Es ist eine große Aufgabe, in der Altstadt **Nutzungen mit attraktiver, altstadtgerechter Gestaltung verbunden**, zu finden. Beides befruchtet sich gegenseitig und hilft sowohl der Stadt im Ganzen wie auch dem einzelnen Hauseigentümer. Es ist aber enorm wichtig, dies gemeinsam anzugehen. Der Einzelhandel bleibt weiterhin die Leitfunktion in Innenstädten, muss aber durch zusätzliche Nutzungen gestärkt werden. Dies ist eine Aufgabe, die alle Innenstädte aktuell betrifft. „Die Altstadt als kulturelles Zentrum“, wie im Rahmenplan 2016 vorgesehen, zu entwickeln, benötigt die Verbindung von Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Tourismus und Natur.

Es ist das Handlungsfeld, in das zukünftig viel Energie gesteckt werden sollte. Es ist keine Aufgabe der Sanierung allein, aber die Sanierungsförderung kann hier vereinzelt helfen. Nur mit viel Herzblut, mit Engagement und Kooperationen lässt sich etwas erreichen. Es ist eine Aufgabe, die gemeinsam mit den Kultureinrichtungen, mit dem Stadtmarketing, den Hauseigentümern, der Unternehmerrunde, dem Handelsverein etc. gelöst werden muss. Es braucht Ideen für gute Nutzungen, Beratung und Kontrolle für gute Gestaltung und ein gemeinsames Bemühen um einen Branchenmix und eine gute Positionierung.

Bebauungsplan „Altstadt Waldenbuch - 2. Änderung und Erweiterung“

Ein ganz wichtiger Baustein ist für diese große Aufgabe die Entwicklung des Auch-Areals. Dafür ist die geplante Aufstellung eines Bebauungsplans in der heutigen Gemeinderatssitzung ein wichtiger Schritt.

4. Altstadterweiterung Kronen- und Farrenstallareal

In diesem Themenfeld ist vor allem die Umgestaltung des **Stadtparks** zu nennen. Vor allem die Verbesserung der Wege durch den Park an die Altstadt heran und die Reaktivierung von Grünflächen dienen der Altstadt. In der Folge muss auf Weiterführung der Wege in die Altstadt geachtet werden.

An der **Echterdinger Straße** wurde die Ausbauplanung in drei Bauabschnitten fertiggestellt. Der 1. Bauabschnitt soll Anfang Oktober 2023 begonnen und bis Dezember 2023 abgeschlossen werden. Geh- und Fahrwegbreiten werden beibehalten, teilweise werden die Gehwege abgesenkt.

Weitere Aufgaben sind eher langfristiger Natur.

5. Sanierungsplanung und Fördermittel

Sie sehen also, es tut sich einiges im Sanierungsgebiet. Allerdings sollte man sich darauf nicht ausruhen. Ein Sanierungsgebiet mit Förderung von Bund und Land ist eine einmalige Chance, die eine Stadt für die Zukunft fit machen soll. In den nächsten 30 Jahren ist keine Städtebauförderung an gleicher Stelle möglich. Am Ende des Förderzeitraums ist vom Fördergeber eine Evaluierung gefordert. Hier muss man über Erfolge aber auch über noch ausstehende Defizite berichten.

Deswegen sollte man diese Chance unbedingt nutzen. Es sollte auch ein strategischer Plan bis zum Laufzeitende entworfen werden, ob die erhaltene Aufstockung noch bis 2028 reicht oder ob noch eine weitere Aufstockung in einigen Jahren beantragt werden soll. Ziel sollte sein, die Chancen der Städtebauförderung optimal auszunutzen und nicht am Ende noch Fördergelder zurückzahlen zu müssen.

6. 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. Der im Vorjahr gestellte Aufstockungsantrag wurde mit Bescheid vom 04.05.2023 und einem Erhöhungsbetrag um **weitere 1.100.000 €** bewilligt.

Bislang wurden vier Auszahlungsanträge gestellt. Für die von der Stadt getätigten sanierungsbedingten Aufwendungen in Höhe von 853.563 € wurde ein Bundes-/Landeszuschuss in Höhe von 512.138 € ausgezahlt. In diesen Beträgen enthalten sind Aufwendungen für den Erwerb der Zehntscheuer und der Gebäude Unter der Mauer 8 und Auf dem Graben 27 mit insgesamt ca. 469.000 € = 281.000 € Zuschussanteil.

Für die 6 bereits abgeschlossenen Modernisierungs-/Ordnungsmaßnahmenverträge mit einem privaten Sanierungsaufwand von 2,49 Mio. Euro beträgt der zugesagte städtische Zuschuss rund 626.500 € und ein daraus resultierender Bundes-/Landeszuschuss von ca. 376.000 €.

Dank der bewilligten Aufstockung der Fördermittel können insbesondere folgende Maßnahmen zusammen mit dem Bund/Land finanziert werden:

- Sanierung des historischen Teils des Alten Rathauses (bereits im HHPL 2022/2023 enthalten)
- Sanierungszuschuss für den 2. Bauabschnitt der Vorderen / Hinteren Seestraße
- Umsetzung des Beleuchtungskonzepts (ohne Sanierungsförderung)
- Mittel für private Sanierungen
- Planungskosten

Die Mittelbereitstellung für diese Maßnahmen ist im Haushaltsplan 2024/25 vorgesehen.

Fazit:

Sanierungsplanung heißt, strategisch und langfristig zu planen.

Projektverschiebungen oder –streichungen müssen also immer im Licht dieser strategischen Planung für das Sanierungsgebiet betrachtet werden. Es geht hier um die Chancen der Stadt für die nächsten 30 Jahre, um die Gefahr von drohenden Rückzahlungen und um die Glaubwürdigkeit für zukünftige Projekte.

V. Weitere Vorgehensweise

Zum Bauvorhaben „Vordere und Hintere Seestraße, 2. Bauabschnitt“ wird im Anschluss der Bauantrag der Firma Restora beim Bauamt eingereicht.

gez. Lutz
Bürgermeister

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