

Sitzungsvorlage

Gremium: Ausschuss für Umwelt und Technik
 Am: 21.09.2021

Betreff:

Sanierungsgebiet "südliches Rangierbahnhofsgelände / Aldinger Straße / Im Moldengraben" - Abschluss und Aufhebung der Sanierungssatzung

Anlage(n):

Mitzeichnung
 Anlage 1: Maßnahmenplan
 Anlage 2: Abgrenzungsplan
 Anlage 3: Abgrenzung 1 - Gebietserweiterung
 Anlage 4: Abgrenzung 2 - Gebietserweiterung
 Anlage 5: Satzungstext

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "südliches Rangierbahnhofsgelände / Aldinger Straße / Im Moldengraben" wird aufgehoben.

Beratungsfolge:

Vorlage an	zur	Sitzungsart	Sitzungsdatum	Beschluss
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	öffentlich	21.09.2021	
Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich	30.09.2021	

Haushaltsrechtliche Deckung

Finanzielle Auswirkungen:

HHJ	Produkt oder Auftrag	Bezeichnung	Kostenstelle	Bezeichnung
2021	I 51100146	Sanierung südl. Rangierbahnhofsgelände / Im Moldengraben	080100	

Sachkonto	Bezeichnung	Erläuterung	Plan	Betrag
7810000, 7811000		Mittelansatz Haushalt 2020 / 2021: 670.000,00 € Reduzierung über Nachtragshaushalt 2020 auf 90.000,00 € Tatsächlicher Rückzahlungsbetrag: 89.033,00 € Abrechnung vom RP ging erst im Jahr 2021 ein.	-	670.000,00

Deckungsvorschlag:

Entfällt

Sachdarstellung und Begründung:

Das Sanierungsgebiet "südliches Rangierbahnhofs Gelände / Aldinger Straße / Im Moldengraben" ist abgeschlossen, der Bewilligungszeitraum ist mit dem Jahr 2019 ausgelaufen und die Abrechnung des Gebiets liegt vor. Somit kann nun der noch erforderliche Schritt der Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgen.

Förmliches Verfahren des Sanierungsgebiets

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 04.04.2006 (Veröffentlichung am 13.04.2006) wurden die vorbereitenden Untersuchungen zur Aufstellung des Sanierungsgebiets eingeleitet. Zur Ermittlung der Missstände und Potenziale im Gebiet wurden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Das Stadtumbaugebiet „Südliches Rangierbahnhofs Gelände“ wurde im Programmjahr 2007 in das Bund-Länder-Programm Stadtumbau West (SUW) aufgenommen. Mit Beschluss vom 24.05.2007 legte der Gemeinderat das Stadtumbaugebiet nach § 171 d BauGB förmlich fest, um die sozialverträgliche Durchführung der Maßnahme zu gewährleisten. Damit bedurften die in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben (bauliche Veränderungen) der Genehmigung. Die Satzung wurde mit Veröffentlichung am 05.06.2007 rechtskräftig.

Das Gebiet wurde zwei Mal erweitert: Durch Gemeinderatsbeschluss vom 14.07.2016 um das Wohn- und Gewerbegebiet „Aldinger Straße / Im Moldengraben“ (Veröffentlichung 21.07.2016) und durch Gemeinderatsbeschluss vom 13.07.2017 um die Verkehrsfläche Aldinger Straße zwischen Hammerschmiede und Haldenrain angrenzend an das erste Erweiterungsgebiet (Veröffentlichung 18.08.2017).

Bei Aufnahme der Stadtumbaumaßnahme in das SUW-Programm wurde zunächst ein Förderrahmen von EUR 2.500.000,00 bewilligt. Der Förderrahmen der Stadtumbaumaßnahme wurde in den Jahren 2006 und 2012 aufgestockt sowie in den Jahren 2010 und 2015 drei Mal umgeschichtet. Zum Zeitpunkt der Abrechnung der Maßnahme im Jahr 2019 betrug der Förderrahmen insgesamt EUR 4.205.406,00 (davon 33,33 % Finanzhilfen des Bundes: EUR 1.401.802,00 und 26,67 % Finanzhilfen des Landes: EUR 1.121.442,00). Dies entspricht Finanzhilfen in Höhe von insgesamt EUR 2.523.244,00 (60 %), die die Stadt Kornwestheim in Anspruch nehmen konnte.

Der Bewilligungszeitraum wurde viermal verlängert und endete am 30.04.2019. Die in der Anlage beigefügten Pläne zeigen die Abgrenzung des Sanierungsgebiets und die durchgeführten Maßnahmen.

Sanierungsziele

Die Schwerpunkte im Stadtumbaugebiet wurden wie folgt definiert:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel im Bereich des südlichen Rangierbahnhofgeländes, Umgestaltung und Intensivierung der Nutzungen und Aufwertung zu einem attraktiven Gewerbestandort;
- Einbeziehung des Wohngebiets Sigelstraße in das künftige Gewerbegebiet;
- Aktivierung der vorhandenen Brach- und Entwicklungsflächen;
- partielle Neuordnung von Bereichen, Stärkung bereits vorhandener Strukturen;
- Verbesserung des Arbeitsumfeldes durch Neuordnung der Erschließung und Schaffung klar gegliederter Nutzungszonen;
- Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur / Arbeitsstätten;
- Stärkung des Standorts im Gesamtgefüge der Region Stuttgart;
- Umgemerkung des Bereichs Beck und Stachelsky zur Integration des Areals in das geplante Gebiet.

Für die Erweiterungsgebiete wurden darüber hinaus folgende Zielsetzungen gefasst:

- Schaffung einer homogenen Nutzungsstruktur, Entmischung der Gemengelage; Zuführung neuer Nutzungen sowie Rückbau nicht mehr bedarfsgerechter baulicher Anlagen;
- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel;
- Erhalt und Stärkung der örtlichen Gewerbestruktur und Arbeitsstätten;
- Aktivierung und Nutzung von frei werdenden Flächenpotentialen;
- Klimaschutz, Energieeinsparung, CO₂-Reduzierung, sofern möglich durch Wärmeschutzmaßnahmen;
- Erhaltung und Ergänzung der Straßenraumbegrünung als Gestaltungselement.

Durchgeführte Maßnahmen

In dem Sanierungsgebiet wurden im Wesentlichen Ordnungsmaßnahmen gefördert und durchgeführt. Dabei handelte es sich ausschließlich um kommunale Maßnahmen. In dem beigefügten Maßnahmenplan können diese Verortet werden, es handelte sich dabei um folgende Maßnahmen:

- Abbruch der Baracken im Bereich Sigelstraße und dadurch Schaffung von neuen Gewerbeflächen
- Änderung der Verkehrsführung im Bereich Sigelstraße durch Rückbau der Zufahrt im Kreuzungsbereich Kornwestheimer Straße / Einmündung B27a
- Verbesserung der Radwegführung im Bereich der Multifunktionshalle am Containerbahnhof
- Abbruch der baufälligen Obdachlosenunterkunft Im Moldengraben 49
- Freilegung der Grundstücke Im Moldengraben 8 + 10 zur Schaffung einer zusammenhängenden Gewerbefläche
- Abbruch der Einfachwohnungen Aldinger Straße 95-101 und Zwischenunterbringung der Bewohner bzw. Umzugshilfen
- Verbesserung der Verkehrsführung im Bereich der Straße Im Moldengraben und im Bereich der Aldinger Straße.

Ergebnis der Abrechnung des Sanierungsgebiets

Mit Bescheid vom 23.02.2021 hat das Regierungspräsidium Stuttgart die Abrechnung des Sanierungsgebiets bestätigt. Darin wird festgehalten, dass insgesamt 2.434.211,00 € als Zuschuss gewährt worden sind, somit ergibt sich eine Differenz zu den in Anspruch genommenen Fördermitteln von 89.033,00 €. Diese zu viel erhaltenen Fördermittel muss die Stadt Kornwestheim zurückgeben und zurückzahlen.

Die Diskrepanz zwischen erhaltenen Fördermitteln und dem Rechnungsergebnis ist primär dadurch zu erklären, dass beim Abbruch der Wohnbaracken in der Sigelstraße ein zu niedriger Wertansatz für die neu entstehenden Gewerbeflächen gewählt wurde. Hieraus ergab sich dann zeitweise ein Rückzahlungsbetrag in siebenstelliger Höhe. Durch Gespräche zwischen der Verwaltungsspitze und dem Fördergeber konnte die Erweiterung des Abgrenzungsgebiets durch den Bereich „Im Moldengraben / Aldinger Straße“ erreicht werden und hier weitere Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Sanierung gefördert werden. Nur dadurch ist es gelungen, den Rückzahlungsbetrag wesentlich zu reduzieren.

In der Folge wären grundsätzlich noch weitere Maßnahmen denkbar, die im Rahmen der Stadtsanierung förderfähig gewesen wären (z.B. die Verlegung der Bodensee-Wasserleitung), jedoch konnte eine weitere Verlängerung des Bewilligungszeitraums des Sanierungsgebiets nicht erreicht werden. Dies war aufgrund der ohnehin schon eher langen Laufzeit nicht möglich.

Fazit und weiteres Vorgehen

Aus Sicht der Verwaltung wurde auch dieses Sanierungsgebiet zu einem erfolgreichen Abschluss gebracht. Im Wesentlichen wurde mit der Sanierung die Voraussetzung für die gewerbliche Entwicklung der Grundstücke in der Sigelstraße und im südlichen Bereich des Moldengraben geschaffen und die Nutzungskonflikte von Wohnen zu gewerblicher Nutzung beseitigt. Zudem wurden die Voraussetzungen für den Neubau der Obdachlosenunterkünfte Im Moldengraben geschaffen.

Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren, das angewandt wurde, da keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung stattgefunden hat, müssen auch keine Ausgleichsbeträge nach § 154 BauGB erhoben werden, wie dies zuletzt beim Abschluss des Sanierungsgebiets "Nördlich Jakobstraße / Holzgrundstraße Süd-Ost" der Fall war.

Mit ortsüblicher Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ist die Sanierungsmaßnahme endgültig abgeschlossen.