

Federführendes Amt:
Stadtentwicklungsamt

Beratungsfolge	Behandlung		Termin
Technischer Ausschuss	Vorberatung	N	05.11.2020
Gemeinderat	Beschlussfassung	Ö	17.11.2020

Betreff:

***Sanierungsgebiet "Ortsmitte Birkmannsweiler" in Winnenden-Birkmannsweiler
- Abschluss der Sanierung***

Beschlussvorschlag:

1. Der Sanierungsbericht wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Sanierungsabrechnung wird zur Kenntnis genommen.
3. Die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügte Satzung über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets "Ortsmitte Birkmannsweiler" in Winnenden-Birkmannsweiler wird beschlossen.

Begründung:

1. Sanierungsbericht

1.1 Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Aufnahme ins Landessanierungsprogramm (LSP) im Jahr 2004

Bewilligter Förderrahmen LSP: 1.583.333,00 €

- Anteil Finanzhilfe Land: 950.000,00 €
- Eigenanteil Stadt Winnenden 633.333,00 €

Die Sanierung Winnenden „Ortsmitte Birkmannsweiler“ wurde mit Bescheid vom 05.05.2004 mit einem Förderrahmen von zunächst 1,33 Millionen € ins Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen.

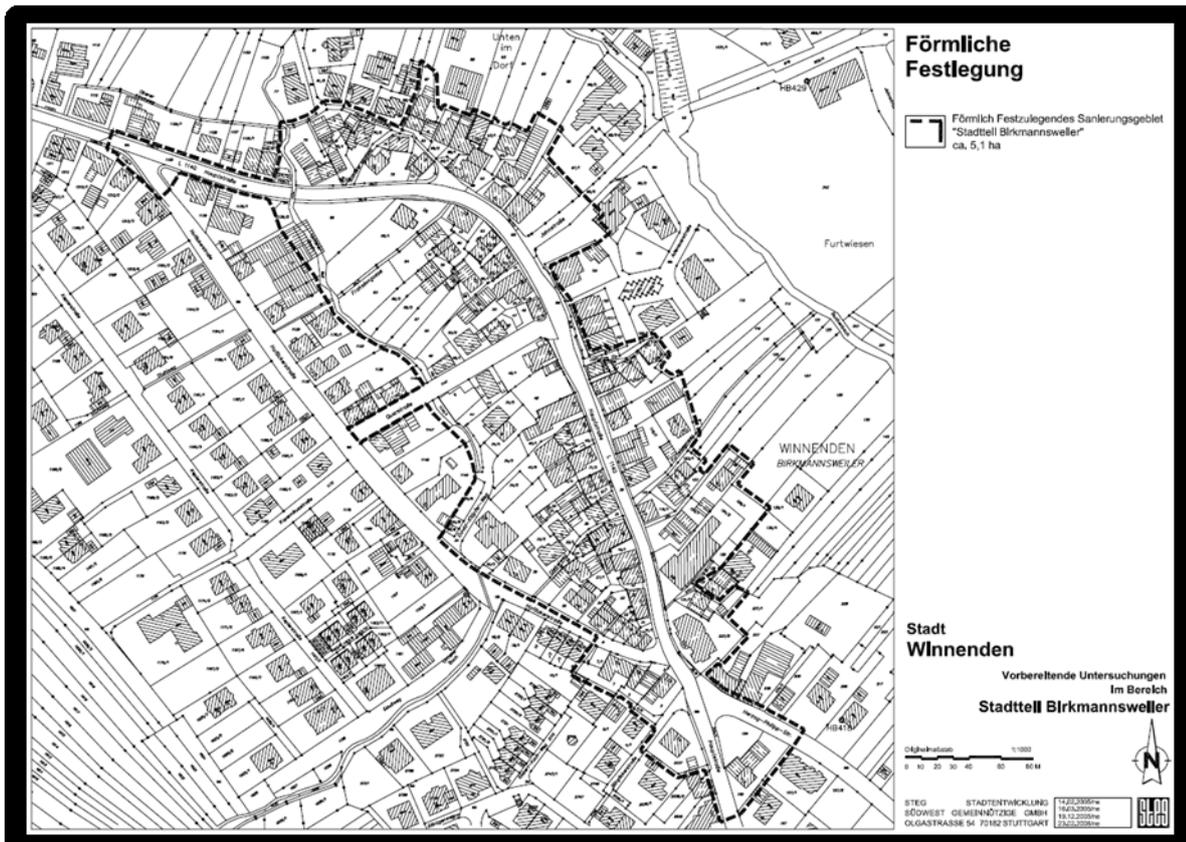
In Folge eines Aufstockungsantrags aus dem Jahr 2015 wurde der Förderrahmen um 250.000,- € erhöht. Damit stand am Ende der Maßnahme ein Förderrahmen von rd. 1,58 Millionen € zur Verfügung.

Förderrahmen / Finanzhilfen							
Bewilligungszeitraum			Bewilligung				
Datum	Von	Bis	Förderrahmen	FS	Kassenmittel	Land	Gemeinde
05.05.04	01.01.04	31.12.04	1.333.333,00	60,00	800.000,00	800.000,00	533.333,00
06.08.04	01.01.04	31.12.12	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
03.12.12	01.01.04	31.12.13	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
09.12.13	01.01.04	31.12.14	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
16.02.15	01.01.04	31.12.15	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
10.02.16	01.01.04	30.04.17	250.000,00	60,00	150.000,00	150.000,00	100.000,00
13.03.17	01.01.04	30.04.18	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
20.03.18	01.01.04	30.04.19	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
28.01.19	01.01.04	31.10.19	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
17.10.19	01.01.04	30.04.20	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
			1.583.333,00		950.000,00	950.000,00	633.333,00

Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme endete am 30.04.2020.

1.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgte am 23.05.2006 durch den Gemeinderat und wurde am 01.06.2006 öffentlich bekannt gemacht. Die Größe des Sanierungsgebietes beträgt ca. 5,1 ha.



Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Quelle: die STEG)

1.3 Sanierungsziele im Jahr 2005

Auf Grundlage der im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen von Juni 2005 beschriebenen Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet wurden als zentrale Sanierungsaufgabe folgende Punkte festgeschrieben:

- Aufwertung der Aufenthaltsqualität in der Hauptstraße
- Verbesserung des Angebots für den ruhenden Verkehr
- Sicherung und Verbesserung des Angebotes des Einzelhandels
- Integration des Bachlaufs in die öffentlichen Freiräume

- Aktivierung der Nachverdichtungspotenziale

Dies Zielsetzungen sollten durch folgende Maßnahmen erreicht werden:

Bebauung:

- Schaffung eines zentralen Platzes an der Ecke Hauptstraße / Querstraße, Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus, Integration von Stellplätzen
- Neubebauung an der Ecke Herzog-Philipp-Straße / Hauptstraße zur Aufwertung des Ortseingangs
- Auslagerung einer KfZ-Werkstatt
- Abriss störender Gebäude (Halle des Transportunternehmens, abgängige Scheunen)
- Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen privater Gebäude zur Verbesserung der Bausubstanz, insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude (Gaststätte Ecke Jahnstraße)

Verkehr und Verkehrsflächen:

- Gestaltung des Straßenraumes der Hauptstraße, der Querstraße, der Oberen Kirchgasse und der Querverbindungen (Gliederung der unterschiedlichen Nutzungen, Oberflächengestaltung, Begrünung) mit dörflichem Charakter
- Aufwertung der Ortseingänge durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (durch Pflasterung, Reduzierung der Kreuzungsbereiche durch Aufweitung der Gehwegbereiche, Markierung durch Baumpflanzung)
- Stärkung des eigenen Charakters des Stadtteils und der eigenen Strukturen (Querverbindungen, Bereich um das Alte Rathaus, Bereich Obere Kirchgasse), Schaffung einer eigenen Identität

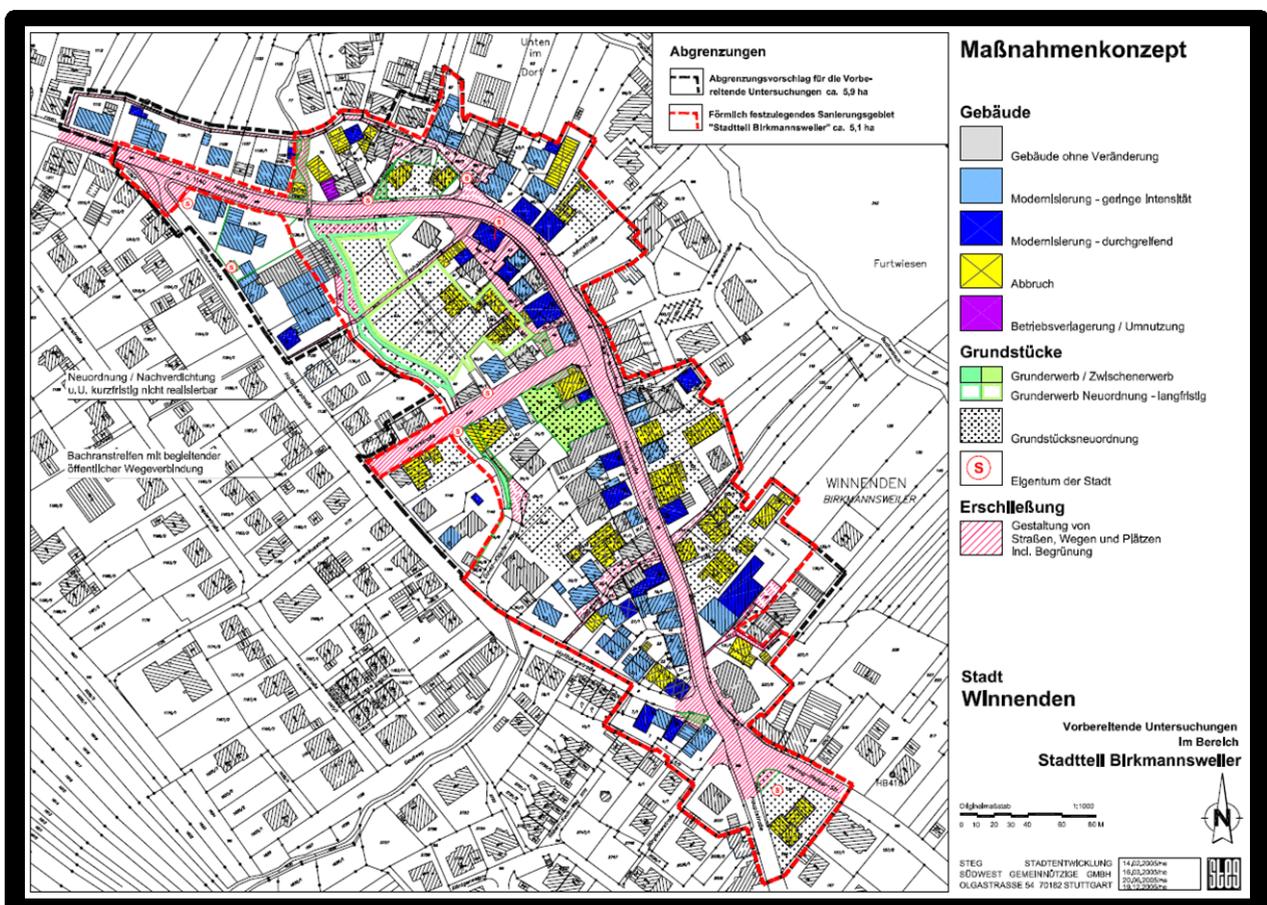
Parkierung:

- Schaffung neuer Stellplätze (im Bereich des neuen Platzes und gegenüber, sowie an der Quergasse)
- Integration von Stellplätzen bei der Gestaltung der Hauptstraße

Freiflächen und Grünanlagen:

- Aufwertung des engen Straßenraumes durch Platzgestaltung:
 - Platz an der Jahnstraße

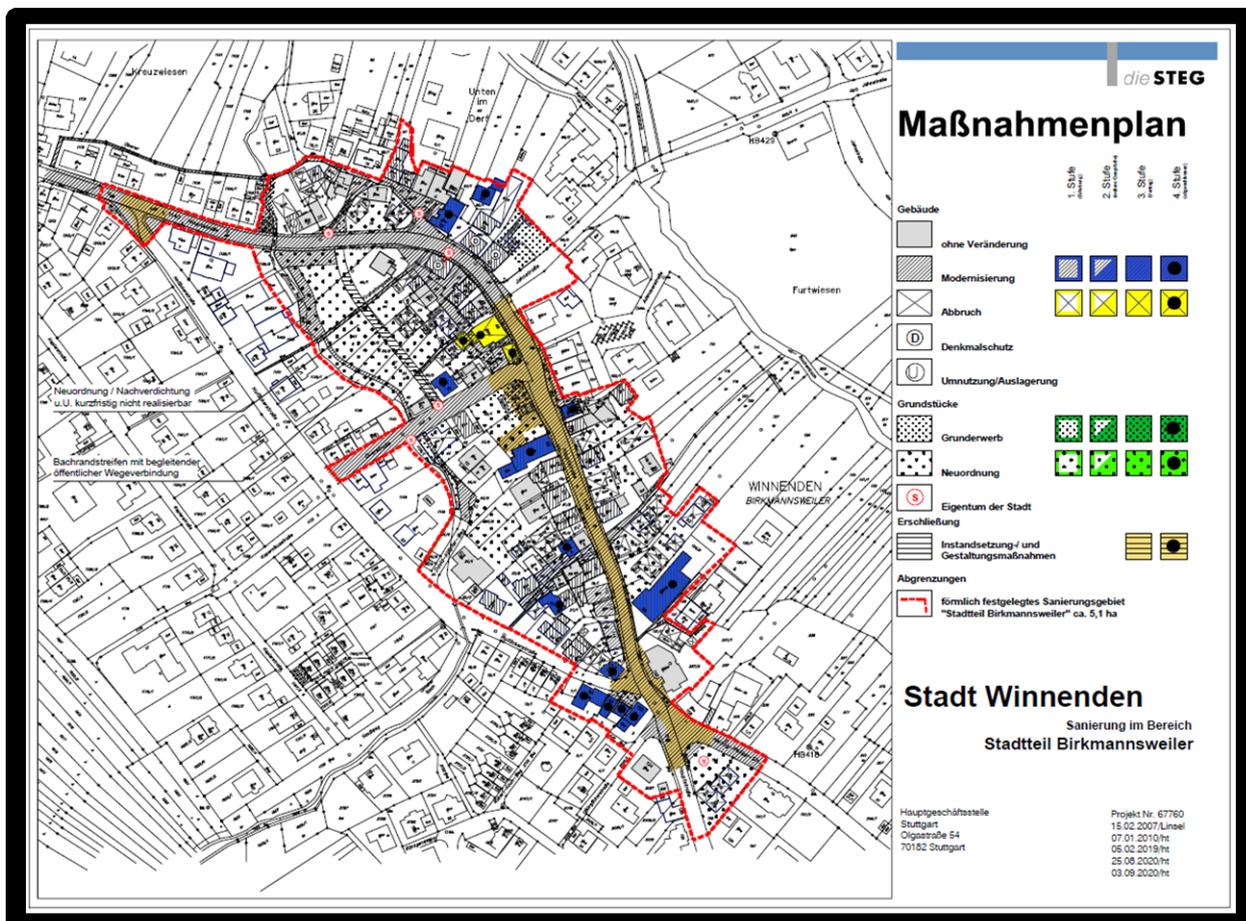
- Platz am Bachlauf
- Gestaltung des zentralen Platzes an der Jahnstraße mit hoher Aufenthaltsqualität
- Integration des Bachlaufes in das öffentliche Freiraumnetz (Gründerwerb von Flächen, bachbegleitende Wegeführung); Offenlegung des verdolten Teils des Bachlaufs
- Vernetzung der Querverbindungen
 - vom David-Klöpfer-Weg entlang des „Unteren Baches“ zur Oberen Kirchgasse in die freie Landschaft (erforderlicher Gründerwerb)
 - von der Hofäckerstraße -zum Furtwiesenweg -zum Buchenbach – zur Sporthalle



VU-Maßnahmenkonzept zu Beginn der Sanierung (Quelle: die STEG)

1.4 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen / angefallene förderfähige Kosten

Vorbereitende Untersuchungen	rd. 13.700,00 €
Weitere Vorbereitung	rd. 64.750,00 €
3 Grunderwerbe	rd. 349.000,00 €
Ordnungsmaßnahmen	rd. 851.800,00 €
<i>Umzug von Betroffenen</i>	<i>rd. 6.500,00 €</i>
4 Abbruchmaßnahmen	rd. 140.850,00 €
1 Erschließungsmaßnahme	rd. 704.450,00 €
Baumaßnahmen (13 Priv. Baumaßnahmen)	rd. 235.700,00 €



Maßnahmenplan zum Abschluss der Sanierung (Quelle: die STEG)

1.5 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag

Die Sanierung "Ortsmitte Birkmannsweiler" wurde im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Somit entfällt die Prüfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen zum Abschluss der Sanierung.

Der Sanierungsbericht wird zur Kenntnis genommen.

2. Sanierungsabrechnung (LSP)

Die Stadt Winnenden hat seit Beginn der Maßnahme im Rahmen des Landessanierungsprogramms insgesamt 10 Auszahlungsanträge und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium eingereicht und förderfähige Ausgaben von rd. 1.607.300,- € nachgewiesen. Im Auszahlungsverfahren ebenfalls bereits vorgelegt und anerkannt wurden Einnahmen aus Reprivatisierungserlösen i. H. v. rd. 187.250,- €. Damit konnte ein Förderrahmen i. H. v. rd. 1.420.050,- € abgerufen werden.

Weitere Ausgaben i. H. v. rd. 16.800,- € wurden im Rahmen der Abrechnung zur Förderung vorgelegt.

EINNAHMEN	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01 - 10) €	Weitere Einnahmen Abrechnung €	Einnahmen insgesamt €
1. Städtebauförderungsmittel			
1.1 des Landes und ggf. des Bundes	852.026,00	10.100,42	862.126,42
1.2 Komplementärmittel der Gemeinde	568.017,33	6.733,62	574.750,95
Zwischensummen 1:	1.420.043,33	16.834,04	1.436.877,37
2. Grundstückserlöse			
3. Darlehensrückflüsse	0,00	0,00	0,00
4. abgelöste Ausgleichsbeträge	0,00	0,00	0,00
5. Weitere sonstige Einnahmen	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 2 - 5:	187.250,00	0,00	187.250,00
6. Ausgleichsbeträge			
Zwischensummen 6:	0,00	0,00	0,00
7. Wertansätze			
7.1 für Boden (Seite 9 bzw. 9a)	0,00	0,00	0,00
7.2 für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a)	0,00	0,00	0,00
Zwischensummen 7:	0,00	0,00	0,00
8. Umlägungsüberschüsse / -vorteile			
	0,00	0,00	0,00
Summe der Einnahmen 1 - 8:	1.607.293,33	16.834,04	1.624.127,37

Die Einnahmen im Landessanierungsprogramm betragen: 1.624.127,34 €.

AUSGABEN	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01 - 10) €	Weitere Ausgaben Abrechnung €	Ausgaben insgesamt €
1. Vorbereitende Untersuchungen	13.738,82	0,00	13.738,82
2. Weitere Vorbereitungen	64.756,75	0,00	64.756,75
3. Grunderwerb	348.952,88	0,00	348.952,88
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	851.794,31	0,00	851.794,31
5. Baumaßnahmen	235.678,30	0,00	235.678,30
6. Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
7. Vergütungen	92.371,53	16.834,04	109.205,57
Summe der Ausgaben 1 - 7:	1.607.292,59	16.834,04	1.624.126,63

Die förderfähigen Ausgaben betragen 1.624.126,63 €.

ABRECHNUNG SERGEBNIS

SALDO der Einnahmen / Ausgaben:	Summe der Einnahmen:	1.624.127,37
ABRECHNUNG SERGEBNIS	Summe der Ausgaben:	1.624.126,63
	Überschuß (+) / Fehlbetrag (-):	0,74
	(gerundet auf volle €)	1

Die Abrechnung endet mit einem ausgeglichenen Saldo aus förderfähigen Ausgaben und Einnahmen. Die Differenz von 0,74 € ist auf Rundungen des Fördermittelgebers im Zuge des Auszahlungsverfahrens zurückzuführen.

Die Sanierungsabrechnung wird zur Kenntnis genommen.

3. Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte Birkmannsweiler" in Winnenden-Birkmannsweiler

Nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfällt folgende Beschränkung:

- Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

Die als Anlage 1 zu dieser Vorlage beigefügte Satzung über die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Ortsmitte Birkmannsweiler“ in Winnenden wird beschlossen.

Anlagen:

Aufhebungssatzung mit Lageplan (Anlage 1)