

TOP 3

Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2018 mit Gebietsbezug für das geplante Sanierungsgebiet „Historische Altstadt und Norderweiterung“

Sachvortrag:

In der Gemeinderatssitzung am 27.06.2016 hat der Gemeinderat darüber Beschluss gefasst, ein „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK) und ein „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) zu erstellen. Beide Konzepte sind eine Voraussetzung, damit sich die Stadt Freudenberg um Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ab 2018 bewerben kann.

Beauftragt wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), die bereits die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Entwicklung Altstadt“ seit 2004 betreut und derzeit gemeinsam mit der Stadtverwaltung die Gesamtmaßnahmenabrechnung gegenüber dem Land Baden-Württemberg erstellt.

Im Rahmen des 2016 / 2017 breit angelegten Stadtentwicklungsprozesses der Stadt Freudenberg mit allen Stadtteilen, ist deutlich geworden, dass es für den Altstadtbereich und das nördlich anschließende Gebiet zwischen Dürrbachstraße und Hauptstraße vom Wertheimer Tor bis Wiesenweg / Dürrbachweg (vor allem Werksgelände), noch erhebliche städtebauliche Missstände bestehen und erhebliche Sanierungs-, Entwicklungs- und Neuordnungsbedarfe aber vor allem –potenziale bestehen.

Das Gebiet umfasst rd. 15,6 ha.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Freudenberg soll in diesem Gebiet folgende Schwerpunkte haben und damit nachhaltig die Stadt entwickeln:

- Umgestaltung Hauptstraße i. V. m. Realisierung Ortsumfahrung
- Aufwertung Altstadtzugang Süd und Schaffung Parkierungsanlage
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, Parkplätze
- Weiterentwicklung des Kultur- und Gastronomiestandorts
Modernisierung/ Umnutzung Amtshaus + Hauptstraße 105, Straßenraumgestaltung Stern-/ Hallengasse
- Quartiersentwicklung zwischen Stern- und Maingasse
- Quartiersentwicklung zwischen Ziegel- und Maingasse
Neuordnung -> Parkpl./ Infrastruktur, Straßenraumgestaltung Scheuergasse
(Begegnungsstätte)
- Aufwertung Altstadtzugang Nord
Neuordnung -> Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen, Freiflächengestaltung "Parkplatz Rose"
- Mögliche städtebauliche Entwicklung der Fläche Werk I und Containerhof

Dieses von der KE erstellte gebietsbezogene, integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wird von Herrn Niehues von der KE in der Gemeinderatssitzung vorgestellt werden. Aufgrund von

Erfahrungswerten wurden die förderfähigen Kosten für die Gesamtmaßnahme überschlägig wie folgt ermittelt und richten sich nach dem Kostenrahmen der Förderrichtlinie:

• Vorbereitende Untersuchungen	25 T€
• Weitere Vorbereitung (Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit etc.)	350 T€
• Grunderwerb	150 T€
• Ordnungsmaßnahmen	
○ Abbrüche (14 x 25 T€)	350 T€
○ Gestaltung Straßen- / Freiflächen (7.821 m ² x 150,-- €)	1.175 T€
○ Parkierungsanlage beim Altstadtteingang Süd	500 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Eigentum (15 x 30 T€)	450 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von kommunalen Gebäuden (Amtshaus, Hauptstraße 105)	2.500 T€
• Betreuungsleistungen	150 T€

Auf rund 5.650.000,-- € beläuft sich derzeit der überschlägig ermittelte Finanzrahmen. Davon wären 60 % vom Land bzw. vom Bund und Land zu übernehmen. 40% hat die Stadt Freudenberg über den Bewilligungszeitraum von 8 Jahren zu tragen. Für das Firmengelände Rauch sind nur Kosten für städtebauliche Planungsleistungen angesetzt worden.

Am 29. Mai 2017 hat das Ministerium für Arbeit, Wirtschaft und Wohnungsbau Baden Württemberg die Neuausschreibung städtebaulicher Programme ab 2018 veröffentlicht.

Seit Jahrzehnten hat die Stadt Freudenberg bis heute erfolgreich in die Entwicklung und Sanierung ihrer historischen und unter Denkmalschutz stehenden Altstadt investiert. Seit 2004 hat das Land Baden Württemberg durch das Landessanierungsprogramm die Stadt Freudenberg dabei erfolgreich unterstützt.

Aus Sicht der Stadt notwendige, städtebauliche Sanierungsmaßnahmen müssen in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt werden. Deshalb soll mit dem Gebiet „Freudenberg Historische Altstadt und Norderweiterung“ ein neues Sanierungsgebiet für die nächsten 8 bis 15 Jahre beantragt werden.

Die Stadt Freudenberg hat 40% des Finanzrahmens zu tragen, das Land Baden-Württemberg (ggf. zusammen mit dem Bund) übernimmt 60% der förderfähigen Ausgaben. Die Maßnahmen werden im Rahmen der zur Verfügung gestellten kommunalen Mittel und der Zuschüsse durchgeführt. Für die privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, wie auch für die privaten Ordnungsmaßnahmen, würde der Gemeinderat nach erfolgreicher Programmaufnahme, kommunale Fördergrundsätze beschließen. Die Stadt Freudenberg kann jedes Jahr einen „Aufstockungsantrag“ im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten beim Land Baden Württemberg stellen und somit die durchzuführenden privaten und kommunalen Bau- und Ordnungsmaßnahmen im geplanten Sanierungsgebiet „Historische Altstadt und Norderweiterung“ nachhaltig steuern.

Für den Programmaufnahmeantrag hat die KE mit breiter Bürgerbeteiligung ein GEK und ISEK in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und den Stadtteilen erarbeitet:

Sondersitzung GR am 29. Mai 2017

- Bürgerinformation am 28. Juni 2017
- Bürgercafé am 22. Juli 2017
- Haushaltsbefragung vom 20. Juli bis ca. 4. August 2017
- Bürgerwerkstatt am 21. September 2017

Über die Veranstaltungen wurde in der Tagespresse ausführlich berichtet.

Die dieser Vorlage beiliegenden Konzepte sind unter anderem Voraussetzung für eine Programmaufnahme in das Landessanierungsprogramm oder in ein Bund-Länder-Programm der städtebaulichen Erneuerung.

Bei einer erfolgreichen Programmaufnahme, würde die Förderperiode mindestens 8 Jahre laufen. In diesen 8 Jahren wären dann neben den kommunalen Sanierungsschwerpunkten, auch die Förderung und vor allem auch die steuerliche Sonderabschreibungen nach § 7 Einkommenssteuergesetz für private Immobilienbesitzer möglich.

Im Frühjahr 2018 ist mit einer Entscheidung zur Programmaufnahme durch das Land Baden-Württemberg zu rechnen.

Aus den genannten Gründen möge der Gemeinderat darüber Beschluss fassen, dass die Stadt Freudenberg einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2018 mit dem Gebietsbezug „Historische Altstadt und Norderweiterung“ stellt.

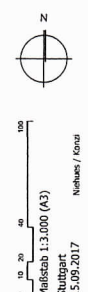
Beschlussvorschlag:

Die Stadt Freudenberg beantragt für das neu geplante Sanierungsgebiet „Historische Altstadt und Norderweiterung“ die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2018.

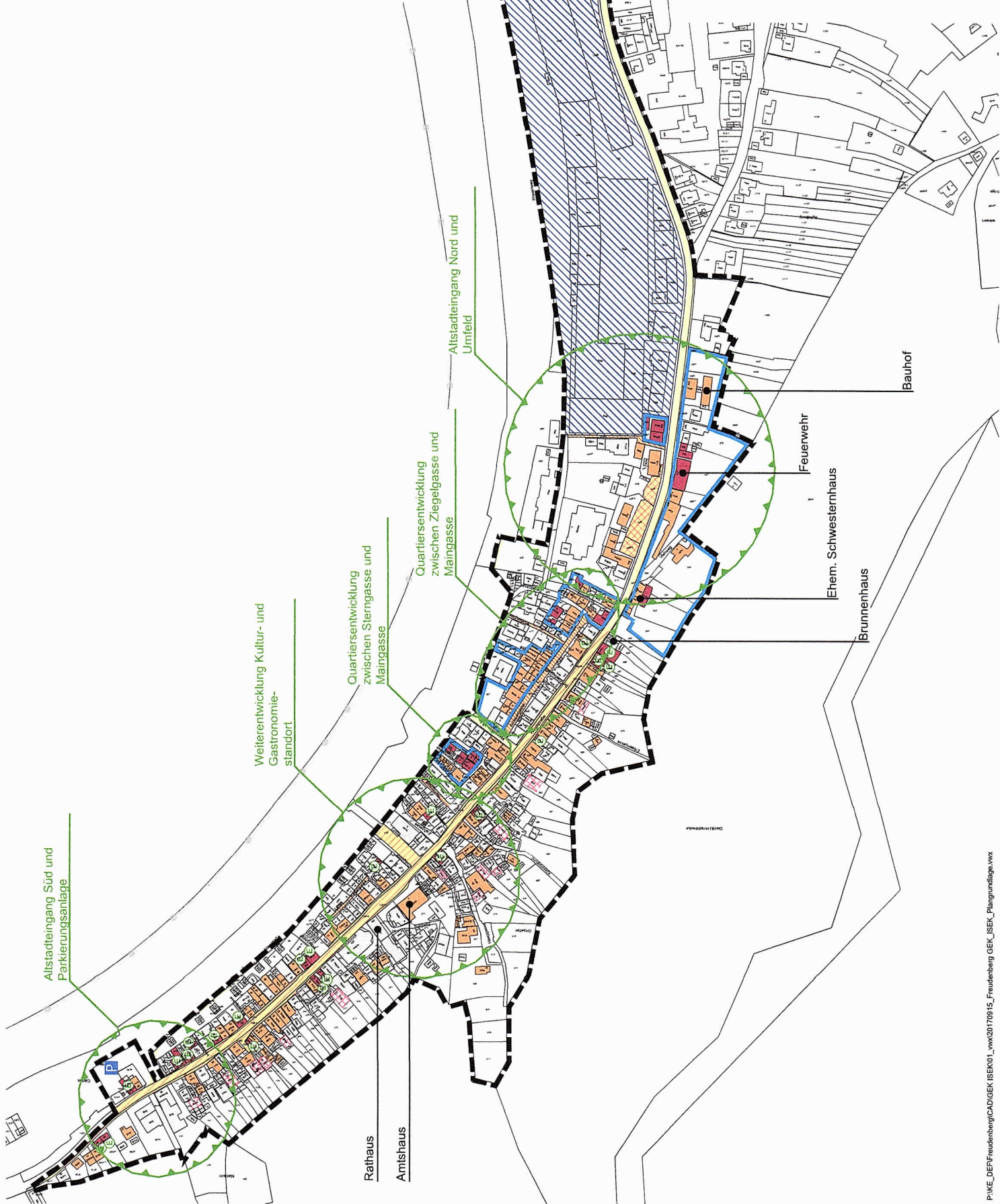


Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches
Entwicklungskonzept

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



- Neuordnungsbereich**
- möglicher Rückbau zugunsten der Wohnqualität umliegender Gebäude
 - Gebäude mit erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
 - Gebäude mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf
 - Energetische Sanierung
 - Straßenraumgestaltung
 - Umgestaltung Hauptstraße inkl. Gehwegbereiche (i.V.m. Realisierung Ortsumfahrung)
 - Freiflächengestaltung
 - Entwicklung einer städtebaulichen Vision zur Standortverlagerung von Werk 1 mit Containerhof Verkehrsfläche



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 155 874 m²

**Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Neuordnungskonzept

0 10 20 40 60 80 100
Meters / km
Maststab 1:3.000 (A3)
Stuttgart
15.09.2017
Neubau / Kona

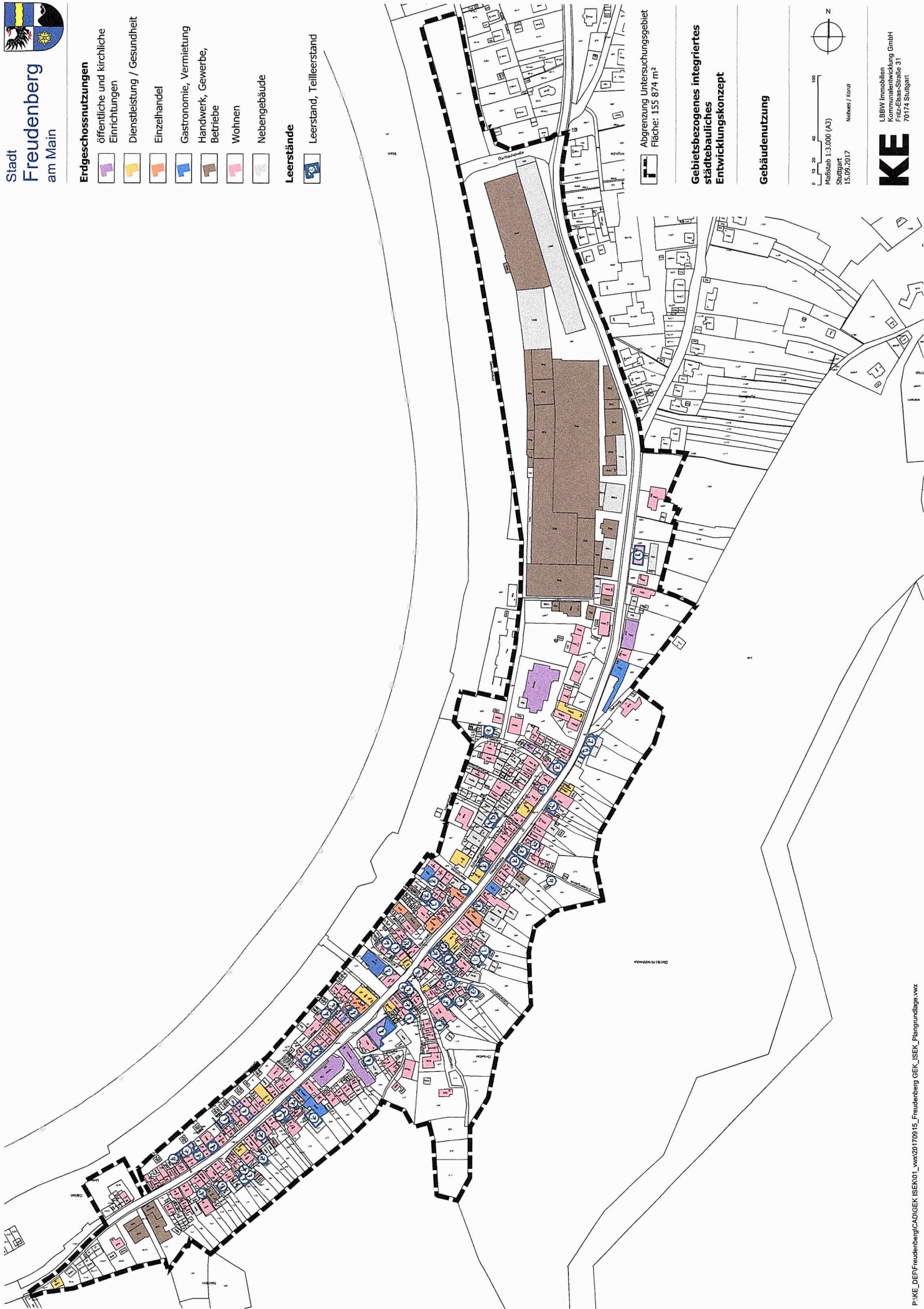
KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ebner-Straße 31
70174 Stuttgart

Erdgeschossnutzungen

- öffentliche und kirchliche Einrichtungen
- Dienstleistung / Gesundheit
- Einzelhandel
- Gastronomie, Vermietung
- Handwerk, Gewerbe, Betriebe
- Wohnen
- Nebengebäude

Leerstände

- Leerstand, Teilleerstand



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 155 874 m²

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Gebäudenutzung

Maßstab 1:3.000 (A3)
Stuttgart
15.09.2017
Neubau / Forst

Gebäudezustand

- keine / leichte Mängel
- erkennbare Mängel
- starke Mängel
- Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich
- ohne Bewertung (z.B. Werk 1, Kirchen, Nebengebäude)

Übersicht
(221 farbige Gebäude entsprechen 100 %)

70 St.	21 %
81 St.	24 %
122 St.	37 %
59 St.	18 %



Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 155 874 m²

**Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches
Entwicklungskonzept**

Gebäudezustand

Maßstab 1:3.000 (A3)
Stuttgart
15.09.2017
Neuhof / Kozzi



LBW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Fritz-Eckard-Straße 31
70174 Stuttgart



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Fläche: 155 874 m²

**Gebietsbezogenes integriertes
städtetechnisches
Entwicklungskonzept**

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 10 20 40 100
Meterschale 1:3.000 (A3)
Stadtgut
15.05.2017
Mischer / Kersch



KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Erler-Strasse 31
70174 Stuttgart