

## Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Ortsbeirat Nordstadt**  
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**  
zur Behandlung im **Gemeinderat**

---

**Betreff:** **Entwicklungsstrategie für das Gebiet Waldhäuser-Ost;  
Einleitungsbeschluss über vorbereitende Untersuchungen  
für ein Sanierungsgebiet Soziale Stadt**

**Bezug:** 17/2015, 290/2016, 205/2017

**Anlagen: 1** Anlage Lageplan Untersuchungsgebiet

---

## Beschlussantrag:

1. Für das im Lageplan dargestellte Gebiet „Waldhäuser-Ost“ werden entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB zur Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.
2. Das Untersuchungsgebiet ist im Lageplan vom 30.8.2017 (Anlage zur Sitzungsvorlage) umgrenzt, dieser Plan wird zum Bestandteil dieses Beschlusses erklärt.
3. Unter Anwendung von § 139 Abs. 2 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat am Verfahren beteiligt.
4. Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB findet in Gesprächen mit Wohnungsunternehmen und Schlüsselpersonen sowie einer Eigentümer- und Betriebsbefragung statt.

Finanzielle Auswirkungen	HH-Stelle	Ansatz 2017	apl. Ausgabe	2018	Summe
<b>Vermögenshaushalt</b>					
Soziale Stadt WHO; vorbereitende Planungen	2.6150.9400.000-1030	0 €	20.000 €	100.000 €	<b>120.000 €</b>
<b>Deckung durch:</b>					
Übrige Budgetmittel FB 7			-20.000 €		<b>- 20.000 €</b>
<b>Haushaltsbelastung</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>100.000 €</b>	<b>100.000 €</b>

**Ziel:**

In Verbindung mit der Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) werden auch vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet durchgeführt. Beides dient als Grundlage für die Antragstellung eines Soziale Stadt-Gebietes Waldhäuser-Ost sowie der Durchführung der städtebaulichen Erneuerung und Weiterentwicklung.

**Begründung:**

1. Anlass / Problemstellung

Die Antragstellung zur Aufnahme eines Gebietes Waldhäuser-Ost (WHO) in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist schon lange in der politischen Diskussion. Eine Kernempfehlung der Sozialkonzeption ist die integrierte Entwicklung von WHO im Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“. Mit der Vorlage 205/2017 informierte die Verwaltung über das Vorgehen bis zur Antragstellung im Herbst 2018. Grundlage für den Antrag ist ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet. Dies wird unter Beteiligung der Öffentlichkeit und mit Unterstützung durch ein Fachplanungsbüro erstellt. Um Synergien zu nutzen und Zeit zu sparen, sollen vorbereitende Untersuchungen in Verbindung mit dem ISEK durchgeführt werden.

2. Sachstand

Die Aufnahme des Gebietes in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ ist für das Programmjahr 2019 vorgesehen. Das Programm setzt die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) voraus. Im Rahmen dieses Verfahrens sind vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zunächst vorbereitende Untersuchungen nach den Bestimmungen des § 141 BauGB durchzuführen.

Es ergeben sich Synergien, wenn die vorbereitenden Untersuchungen zusammen mit der Erstellung des ISEK durchgeführt werden. In beiden Verfahren müssen die Betroffenen nach § 137 BauGB sowie die öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) in geeigneter Form beteiligt werden. Ein ISEK als Ergebnis vorbereitender Untersuchungen ist sehr viel fundierter und eine gute Voraussetzung für die Antragstellung. Damit entsteht auch eine gute Grundlage für die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Mit der parallelen Durch-

führung vorbereitender Untersuchungen ist eine förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes schon im Herbst 2018 möglich, sodass Ende 2018 mit der Sanierungsdurchführung – unabhängig vom Förderbescheid – begonnen werden könnte. Fördermittel stehen frühestens ab dem Frühjahr 2019 zur Verfügung.

Mit den vorbereitenden Untersuchungen sollen nach Gesetzestext Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung gewonnen werden. Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Es sollen bestehende Defizite und Missstände, Nutzungskonflikte aber auch besondere Merkmale und Potenziale vertieft betrachtet und erfasst werden.

Abgeleitet aus der Analyse sind Sanierungsziele zu definieren sowie Handlungsansätze und Maßnahmen zur Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebietes zu entwickeln. Auf dieser Basis wird ein Kosten- und Finanzierungskonzept erstellt unter Berücksichtigung der Städtebauförderungsmittel und der sonstigen integrierbaren Förderprogramme.

Ein wesentliches Element des Programms „Soziale Stadt“ ist es, die Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Entwicklungsprozess in ihrem Stadtteil einzubinden. Die Beteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und des ISEK-Prozess soll – begleitet durch eine entsprechende Öffentlichkeitsarbeit – in Form einer Auftaktveranstaltung, verschiedener Befragungen, Gesprächen mit Schlüsselpersonen und Wohnungsunternehmen, Bau eines Stadtteilmodells, Diskussion zu verschiedenen Themenfeldern sowie einer Informationsveranstaltung erfolgen. Die Auftaktveranstaltung ist für den 5. Dezember 2017 geplant.

Innerhalb der Verwaltung wird der Prozess von einem Lenkungskreis koordiniert und begleitet sowie von einer dezernatsübergreifenden Projektgruppe inhaltlich unterstützt.

Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der Erstellung des ISEK mit entsprechender Öffentlichkeitsbeteiligung werden laut Vergabeverfahren und den am 25. Juli 2017 von einer Auswahlkommission geführten Gesprächen die Büros Stadtberatung Dr. Sven Fries und Planungsgruppe KPS in Kooperation beauftragt. Die Bietergemeinschaft hat insbesondere mit seinem stark interdisziplinär aufgestellten Team sowie dem vorgeschlagenen Beteiligungskonzept überzeugt.

Wenn die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des ISEK im Sommer 2018 vorliegen, ist die Antragstellung für die Programmaufnahme im Jahr 2019 zum 30.10.2018 vorgesehen.

Bei den im Verfahren zu beantragenden Finanzhilfen handelt es sich um Städtebauförderungsmittel. Diese können im Wesentlichen für investive Maßnahmen verwendet werden. Es gelten die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

Förderfähig sind – mit unterschiedlichen Förderkoeffizienten – Ordnungsmaßnahmen wie z.B. Maßnahmen im öffentlichen Raum (Aufwertung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen, Spielplätzen) oder Baumaßnahmen für Gemeinbedarfszwecke (Ertüchtigung und Ausbau der sozialen Infrastruktur) und die Gebäudemodernisierung (Zuschüsse an Private bzw. Wohnungsbaugesellschaften). Förderfähig sind außerdem Vergütungen im Zusammenhang

mit der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme (vorbereitende Untersuchungen, Aufstellung eines ISEK, Sanierungsträger-Aufgaben, Investitionsvorbereitende Maßnahmen eines Quartiersmanagements). Vorbereitende Untersuchungen und die Erstellung eines ISEK sind bereits im Jahr vor der Programmaufnahme förderfähig. Ergänzend können noch Mittel für Gemeinbedarfseinrichtungen im Programm „Soziale Integration im Quartier (SIQ)“ beantragt werden.

Die Förderung beträgt 60 % der zuwendungsfähigen Kosten, der städtische Komplementäranteil liegt entsprechend bei 40 %.

Aufgrund des integrativen Ansatzes im Programm „Soziale Stadt“ ist die Vernetzung der unterschiedlichen Handlungsfelder und der bestehenden Fördermöglichkeiten eine Besonderheit. Neben den Städtebauförderungsmitteln, die für bauliche Maßnahmen zu verwenden sind, sollen deshalb für Maßnahmen im nicht-investiven Bereich ergänzende Fördermittel eingeworben werden: z.B. Programme aus dem Europäischen Sozialfonds (u.a. Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ), Programm nichtinvestive Städtebauförderung (NIS) u.a. für Verfügungsfonds, Quartiersmanagement, Integrationsprojekte, Projekte für Kinder und Jugendliche oder Programme der Baden-Württemberg Stiftung. Eine Zusammenführung und optimale Abstimmung sozialer und städtebaulicher Elemente ist auch Gegenstand des zu erstellenden integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, das in enger Zusammenarbeit mit dem künftigen Fachbereich Soziales und dem FB 5 erfolgt. Sozialplanung und Stadtentwicklung greifen hier ineinander und stimmen sich ab.

Neben der Aufwertung und Umgestaltung des öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes sowie der Modernisierung und Ergänzung des Wohnungsangebotes wird es darum gehen, den demografischen Wandel gut zu bewältigen und zu gestalten sowie die Nahversorgung langfristig sicherzustellen. Es geht darum, den sozialen Zusammenhalt auch mit Blick auf die Integration geflüchteter Menschen zu stärken und auf familien- und seniorengerechte Quartiere hinzuwirken. Die soziale Infrastruktur im Stadtteil soll für aktuelle und zukünftige Anforderungen weiterentwickelt werden. Hierfür gilt es, auch verschiedene Begleitprogramme zu nutzen.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan vom 30.8.2017 (Originalmaßstab M 1:5000, Anlage zur Sitzungsvorlage). Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 87 ha und beinhaltet alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Aufgrund möglicher Entwicklungen im Bereich der Tropenlinik wird dieser Bereich zudem in das Untersuchungsgebiet mit aufgenommen. Es könnten an diesem quartiersnahen Standort altersgerechte Wohnangebote realisiert werden, die in WHO erkennbar fehlen. Dies wäre eine wirksame Maßnahme, um insbesondere den im Untersuchungsgebiet anstehenden Generationswechsel leichter zu gestalten. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.

### 3. Vorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, dem Beschlussantrag zuzustimmen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wird die präzise Abgrenzung des Sanierungsgebiets festgelegt. Darüber hinaus wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen auch geklärt, ob die Sanierung im vereinfachten Verfahren gem. § 142 (4) oder im klassischen Verfahren durchgeführt wird. Entscheidend für diese Fragestellung ist, ob sich

durch die Maßnahme eine sanierungsbedingte Wertsteigerung bei den Bodenwerten ergibt. Die Durchführung der Sanierung könnte schon nach förmlicher Festsetzung des Sanierungsgebietes beginnen (Herbst 2018). Ein Förderbescheid würde frühestens im Frühjahr 2019 vorliegen.

#### 4. Lösungsvarianten

1. Die vorbereitenden Untersuchungen werden erst nach Erhalt des Förderbescheides im Frühjahr 2019 eingeleitet. Dadurch entstehen vermutlich zusätzliche Kosten und der Start der Sanierung würde sich verzögern (frühestens ab 2020).
2. Verzicht auf vorbereitende Untersuchungen. Damit kann es in Waldhäuser-Ost kein Sanierungsgebiet Soziale Stadt geben.

#### 5. Finanzielle Auswirkungen

Für die Beauftragung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes mit Grobanalyse und laufender Öffentlichkeitsbeteiligung, Vorbereitende Untersuchungen sowie städtebauliche/stadtgestalterische Untersuchungen entstehen in den nächsten drei Jahren Kosten in Höhe von ca. 120.000 Euro. Bei erfolgreicher Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ im Jahr 2019 sind Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung förderfähig.

Planungsmittel sind bisher nicht in Ansatz gebracht. Die in 2017 erforderlichen Planungskosten können über nicht benötigte Personalmittel innerhalb des Budgets des Fachbereichs 7 finanziert werden. Für das Jahr 2018 werden die anteiligen Planungskosten in Höhe von 100.000 Euro gesondert für die Haushaltsplanberatungen (HH-Stelle 2.6150.9400.000-1030, Soziale Stadt Waldhäuser-Ost) angemeldet.