

## SITZUNGSVORLAGE

Gremium **Gemeinderat**  
öffentlich am 15.12.2014

Drucksache Nr. **2014/248**  
Federführung Stadtbauamt  
Sachbearbeiter Astrid Exo  
Stand 14.11.2014  
Aktenzeichen 623.22  
Mitwirkung Stadtkämmerei

### **Stadtsanierung: Aufhebung der Sanierungssatzung Stadtkern II und Beschluss der Sanierungssatzung Stadtkern IV**

#### **Beschlussvorschlag**

1. Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtkern II“.
2. Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Sanierungssatzung „Stadtkern IV“.

#### **Sachdarstellung**

Die Stadt Wangen führt seit dem Jahr 1979 Sanierungsmaßnahmen durch. Nach Beendigung des Sanierungsprogramms Stadtkern I wurde ein Nachfolgeprogramm Stadtkern II aufgelegt. Die Satzung für das Sanierungsgebiet Stadtkern II wurde am 24.01.2005 vom Gemeinderat beschlossen. Nach der Abrechnung des Programms Stadtkern II zum 31.12.2013 wurde die Stadt in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Das Regierungspräsidium Tübingen hat am 07.04.2014 eine vorläufige Zuwendung in Höhe von 1,20 Mio. Euro für den Zeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2022 bewilligt.

Die Sanierungssatzung Stadtkern II ist aufzuheben, die Sanierungssatzung Stadtkern IV zu beschließen. Das Sanierungsgebiet Stadtkern III Bel Adler ist hiervon nicht berührt.

#### A) Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Stadtkern IV

Nach § 142 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Von vorbereitenden Untersuchungen kann nach § 142 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen.

1978 erfolgte eine vorbereitende Untersuchung. Die Stadt Wangen führt in der gesamten

Altstadt seit 1979 Sanierungsmaßnahmen durch. Deshalb sind die in der denkmalgeschützten Altstadt relevanten Straßen, Platz- und Grünräume überwiegend neu geordnet worden. Die Gebäude sind größtenteils saniert. Die Baustrukturen bedürfen mit Ausnahme der ehemaligen Grabenzone am Klosterberg keiner weiteren Neuordnung.

Für jedes Gebäude bzw. Grundstück im künftigen Sanierungsgebiet gibt es eine Sanierungsakte, in der die baulichen und sozialen Belange erfasst und die bisherigen Erörterungen festgehalten sind. Insoweit existiert ein parzellenscharfes Bild, weshalb keine weiteren Beurteilungsunterlagen zur Vorbereitung der Sanierung erforderlich sind. Es werden keine strukturellen oder städtebaulichen Verhältnisse oder Zusammenhänge verändert werden, die persönliche, soziale oder wirtschaftliche Lebensumstände von unmittelbar Betroffenen nachteilig beeinflussen könnten. Aufgrund dieser langjährigen Planungs- und Struktursicherheit kann auf weitere vorbereitende Untersuchungen verzichtet werden.

Im Bereich der Altstadt sind keine zusätzlichen Bauleitplanungen erforderlich. Im Quartier Bahnhofstraße, Schillerstraße, Poststraße, Gegenbaurstraße wird jedoch voraussichtlich die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich werden.

#### B) Ziele des Sanierungsgebiets Stadtkern IV

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind laut § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Erreicht werden soll unter anderem:

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen verbessern,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten verbessern,
- eine ausgewogene Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten herstellen,
- den Leerstand von Gebäuden oder Gebäudeteilen vermeiden,
- eine bessere Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Grün- und Spielflächen,
- die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf ruhenden Verkehr verbessern.

Unter anderem sind folgende Maßnahmen geplant:

#### I) Baumaßnahmen

1. Spital, Spitalstraße 16, Kulturdenkmal  
Kernstück künftiger innerstädtischer Entwicklung ist die Erneuerung und Vitalisierung des Hospitals und somit auch Schwerpunkt des Antrags. Im Jahr 2013 wurde für das Kulturdenkmal ein Nachfolgenutzungskonzept entwickelt und beschlossen, dessen Mittelpunkt die Idee der Inklusion bildet. Die Planung der Sanierung des Gebäudes läuft.
2. Hinderofenhaus, Marktplatz 11, Kulturdenkmal  
Der Innenhof des einzigen Renaissancepalastes von Wangen ist zu sanieren. Die Planung läuft.
3. Mesnerhaus, Brotlaube 2, Kulturdenkmal  
Im Erdgeschoss befindet sich die Tabakstube, ein Wangener Original im Ratloch. Auf äußerst beengtem Raum ohne jegliche Sanitäreinrichtungen werden dort die Wangener mit Zeitschriften, Lotterie- und Tabakwaren versorgt. Diesem Mangel kann Abhilfe geschaffen werden, damit dieses Spezifikum eine zumutbare und zukunftsfähige Perspektive erhält. Die Planung läuft.
4. Henslerhaus, Bindstraße 1, Kulturdenkmal  
Das ehemalige, mächtige Gerberhaus steht seit 1990 leer. In den Jahren 2014/15 wird das Gebäude umgebaut und einer Nutzung zugeführt.

5. Gasthaus Kreuz, Bindstraße 70  
Modernisierung der Obergeschosse, Erhalt der Gaststätte im Erdgeschoss
6. Haus Sigerist, Herrenstraße 15, Kulturdenkmal  
Kaufmannshaus, von der Familie Waltmann 1549 nach dem großen 2. Wangener Stadtbrand errichtet. Das große Anwesen besteht aus dem Haupthaus zur Herrenstraße, zwei Seitenflügeln, einem Innenhof und dem Hinterhaus. Für die leer stehenden Obergeschosse wird nach neuen Nutzungs- und liegenschaftlichen Konzepten gesucht.
7. Haus Thiermann, Trinklaube 2, Kulturdenkmal  
Das durch einen Brand im Jahr 2012 sehr beschädigte Fachwerkgebäude soll nach dem bereits erfolgten Eigentumswechsel umfassend saniert werden.
8. Brotlaube 10  
Leerstand, stark sanierungsbedürftig
9. Schmiedstraße 16  
Ein Zimmer breite Haushälfte, Zusammenführung mit Haus Nr. 14, stark sanierungsbedürftig
10. Im Kellhof 9, 13 und 15  
Stark sanierungsbedürftige Hausgruppe um die leerstehende ehemalige Druckerei Walchner, ehemalige Schwäbische Zeitung
11. Lindauer Straße 2  
Die Sanierung des stadtbildprägenden Gebäudes ist erforderlich.

## II) Ordnungsmaßnahmen

### 1. Barrierefreiheit und Verkehrsberuhigung

Große Teile der Altstadtstraßen und -gassen wurden barrierefrei umgebaut. Um dem demografischen Wandel Rechnung zu tragen, muss die lange Bindstraße samt Eselberg barrierefrei umgebaut werden. Dadurch entstehen verkehrsberuhigte Bereiche, in welchen der Parksuchverkehr gemindert werden kann.

### 2. Ruhender Verkehr

Die Stadt hat große Anstrengungen unternommen, den ruhenden Verkehr in den Altstadtrandlagen anzusiedeln. Durch den Neubau des Pflegeheims sind im Einzugsbereich der Unterstadt Stellplätze entfallen. Im Zuge einer Neuordnung des Bereichs ehemalige Feuerwehr im Aumühleweg können dort ersatzweise am geeigneteren, näheren Standort Stellplätze geschaffen werden. So kann die sehr angespannte Parkierungssituation entspannt werden und die jetzt benachteiligte Lage Unterstadt Süd verbessert werden. Dies ist ein wesentlicher Teil der noch erforderlichen Stadtreparatur.

### 3. Quartier Bahnhofstraße

Das Quartier ist durch Ordnungsmaßnahmen bereits zur Neuordnung vorbereitet. Die erforderliche Bodenordnung steht noch aus. Die Bauleitplanung ist zusammen mit einem Vorhabenträger zu entwickeln.

## C) Beteiligung der Betroffenen

Nach § 137 BauGB soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Zu diesem Zweck hat am 15.10.2014 eine Informationsveranstaltung im Rathaus stattgefunden, zu der alle Eigentümer, Bewohner und Geschäftsinhaber von Gebäuden im geplanten Sanierungsgebiet schriftlich eingeladen wurden. 75 Interessierte nahmen teil, nach dem Informationsteil fand ein reger Austausch statt.

#### D) Wahl des Sanierungsverfahrens

Es gibt ein „normales“ und ein vereinfachtes Sanierungsverfahren. Im „normalen“ Sanierungsverfahren gelten zusätzlich die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Diese sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung dieser Vorschriften gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Durch die geplanten Einzelmaßnahmen ist eine Bodenwertsteigerung weder im gesamten Sanierungsgebiet noch in Teilbereichen zu erwarten. Daher ist das „normale“ Sanierungsverfahren nicht erforderlich.

Daneben gelten folgende Vorschriften:

- § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschrift im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB betrifft unter anderem

- Miet- und Pachtverträge für mehr als ein Jahr,
- die Veräußerung von Grundstücken,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- die Begründung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

In die Grundbücher der Grundstücke im Sanierungsgebiet ist dann ein Sanierungsvermerk einzutragen, § 143 Abs. 2 BauGB.

Eine solche Genehmigungspflicht würde einen hohen bürokratischen Aufwand sowohl für die betroffenen Bürger als auch für das Grundbuchamt und die Stadtverwaltung bedeuten. Für die Durchführung der Sanierung Stadtkern IV ist diese Genehmigungspflicht nicht erforderlich. Daher soll darauf verzichtet werden.

#### **Finanzielle Auswirkungen**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

#### **Anlagen**

Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Stadtkern II“  
Sanierungssatzung „Stadtkern IV“ mit Lageplan

