

# ALBSTADT

## DRUCKSACHE

Nr. 143/2022

Stabstelle Sanierung

03.08.2022

**Betrifft: Sanierungsgebiet "Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen" - 2. Erweiterung Bereich "Gewerbebrachen Hechinger Straße"**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	13.09.2022	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	29.09.2022	Ö	Entscheidung	

### Beschlussvorschlag

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ vom 20.11.2014, mit 1. Erweiterung „Gewerbebrache Petrusstraße – Obere Bachstraße“ vom 23.07.2020, 2. Erweiterung „Gewerbebrachen Hechinger Straße“ wird beschlossen (Anlage 2).

### Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt: 7.511050.0  
Bezeichnung: Sanierung „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“  
Aufwendung/Auszahlungen: Euro  
Finanzierung:  
Planansatz Haushaltsjahr: Euro  
Verpflichtungsermächtigungen  
Haushaltsjahr: Euro  
über- /außerplanmäßige  
Aufwendungen/Auszahlungen: Euro  
Haushaltmittel gesamt: Euro  
davon lt. Haushaltsplan für diese  
Maßnahme vorgesehen: Euro

### Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung  stehen nicht zur Verfügung  stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

### Deckungsvorschlag:

## **Sachverhalt**

### **I. Allgemein**

Mit Erlass des Regierungspräsidiums Tübingen vom 07.04.2014 wurde die Aufnahme des Gebietes „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ bewilligt. Von damals beantragten Fördermitteln in Höhe von ca. 1,9 Mio. € wurde eine Finanzhilfe in Höhe von 900.000 EUR bewilligt. Im Jahr 2015 wurde die Finanzhilfe um 400.000 €, im Jahr 2016 um 300.000 €, im Jahr 2019 um 800.000 € und im Jahr 2021 um eine weitere Million Euro auf insgesamt 3,4 Mio. € aufgestockt.

Der Durchführungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme wurde zunächst vom 01.01.2014 bis zum 30.04.2022 und dann bis zum 30.04.2023 festgesetzt. Im Januar dieses Jahres wurde der Durchführungszeitraum um weitere zwei Jahre bis zum 30.04.2025 verlängert.

Im März 2022 wurde die Maßnahme in das Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten“ (WEP) überführt.

Der Gemeinderat leitete mit einstimmigem Beschluss vom 13.02.2014 (GR-Drucksache 008/2014) die Vorbereitenden Untersuchungen für die Sanierungsmaßnahme „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ ein.

In seiner Sitzung vom 20.11.2014 beschloss der Gemeinderat einstimmig die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ durch Satzung (GR-Drucksache 154/2014). Im Jahr 2020 beschloss der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23.07.2020 ebenfalls einstimmig die Änderungssatzung zur 1. Erweiterung Bereich „Gewerbebrache Petrusstraße – Obere Bachstraße“ (GR-Drucksache 113/2020).

### **II. Erweiterungsbereich**

Der vorgesehene Erweiterungsbereich liegt nordöstlich vom bestehenden Sanierungsgebiet „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ und östlich von der 1. Erweiterung „Gewerbebrache Petrusstraße – Obere Bachstraße“. Er umfasst die östlich und westlich gelegenen Grundstücke südlich der Straße „Käselteich“ entlang der Hechinger Straße ab Ecke Sedanstraße bis Gebäude Hechinger Str. 14 bzw. 15/1 sowie die Hechinger Straße. Der Bereich schließt mit einer Gesamtfläche von ca. 2,84 ha nordöstlich an das bestehende Sanierungsgebiet „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ an.

Innerhalb des geplanten Erweiterungsbereiches liegt zum einen mit dem Gebäudekomplex „Hechinger Str. 36-40“ eine große, teilweise ausgebrannte Gewerbebrache, zum anderen mit dem Gebäude „Hechinger Straße 29“, dem sogenannten Sparkassenhochhaus, ein weiteres unansehnliches und teilweise unter- bzw. fehlgenutztes Gebäudeareal, welche beide das Stadtbild seit Jahren negativ prägen. Die Aktivierung bzw. Beseitigung dieser Brandruine sowie die Neuordnung des Hochhausareals stellen strategische Elemente für die

Stadtentwicklung im Stadtteil Tailfingen dar und würden zur Aufwertung und zur weiteren Belebung sowohl der Hechinger Straße als auch der gesamten Neuen Mitte Tailfingen beitragen.

Weiter wäre die Aktivierung dieser ehemaligen Gewerbekomplexe ein weiterer Schritt zur Realisierung de Leit- und Impulsprojekts „Aktivierung von Gewerbebrachen“ im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes Albstadt 2030+.

Durch die Erweiterung des Geltungsbereichs kann im Rahmen der Abwicklung des Bund-Länderprogramms „Wachstum und nachhaltige Entwicklung – lebenswerte Quartiere gestalten“ (WEP) die Möglichkeit einer Förderung erreicht sowie möglichen Investoren eine Anschubfinanzierung gewährt werden.

Der vorgesehene Erweiterungsbereich wurde bei einem Vororttermin gemeinsam mit dem Regierungspräsidium begangen und abgestimmt.

Vor diesem Hintergrund sieht die Stadt Albstadt durch die Gebietsweiterung eine große Chance für Tailfingen und Albstadt. Auch in städtebaulicher Hinsicht wird die Erweiterung begrüßt.

### **III. Verzicht auf die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen**

Da es sich beim Erweiterungsbereich um ein relativ kleines Gebiet mit klaren Eigentümerstrukturen handelt, sind von den geplanten Sanierungsmaßnahmen keine nachteiligen Auswirkungen auf sonstige Betroffene zu erwarten. Die strukturellen Verhältnisse im Untersuchungsbereich wurden erhoben. Die Aktivierung der Gewerbebrachen bzw. deren Neuordnung entsprechen den Zielsetzungen der Sanierungsmaßnahme. Von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 2 BauGB wird daher abgesehen.

### **IV. Sanierungsverfahren**

Da es sich um eine Erweiterung des bereits förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ handelt, ist das gleiche Sanierungsverfahren wie in diesem Gebiet anzuwenden. Die Sanierung muss folglich im umfassenden Verfahren durchgeführt werden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlegung, Ausgleichsbetrag des Eigentümers) finden dementsprechende Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge werden angewendet.

### **V. Anlagen**

- Anlage 1:** Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“ mit 1. Erweiterung Bereich „Gewerbebrache Petrusstraße – Obere Bachstraße“ und 2. Erweiterung Bereich „Gewerbebrachen Hechinger Straße“
- Anlage 2:** Satzung zur Änderung der Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliche Stadtmitte Albstadt-Tailfingen“, vom 20.11.2014 mit 1. Erweiterung Bereich „Gewerbebrache Petrusstraße – Obere Bachstraße“ vom 23.07.2020 und 2. Erweiterung Bereich „Gewerbebrachen Hechinger Straße“.

