



Weissach

Drucksachen-Nr.

**17/145**

**Bearbeitendes Amt:**  
Stabsstelle des Bürgermeisters

Sachbearbeiter: Frau Ruoff  
Aktenzeichen: 623.223

---

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Ortskern Flacht"**  
**– Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 S. 1 BauGB**

---

Beratungsfolge

---

24.07.2017	Gemeinderat	Beschlussfassung	öffentlich
------------	-------------	------------------	------------

Anlagen:

---

Anlage 1: Lageplan des Sanierungsgebietes „Ortskern Flacht“ vom 30.03.2017 (Originalmaßstab M 1:1000)

Beschlussvorschlag

---

- 1. Der Gemeinderat beschließt den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 1 beigefügten Lageplan mit Datum vom 30.03.2017. Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 3,17 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.**
- 2. Der Bürgermeister wird ermächtigt, zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit der „STEG Stadtentwicklung GmbH“ (Stuttgart) i.S.d. § 157 BauGB abzuschließen.**
- 3. Der Beschluss ist nach § 141 Abs. 3 S. 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.**

---

Weissach, den 11.07.2017

Daniel Töpfer, Bürgermeister

## Sachverhalt

---

Für eine erfolgreiche und zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept unverzichtbar, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet dargestellt sind. Die Aktualität dieses gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Konzepts ist durch zielorientierte Fortschreibungen sicherzustellen.

Die unterschiedlichen Förderprogramme zur Ortskern- und Gemeindentwicklung wurden in der Gemeinde Weissach in den vergangenen zehn Jahren – aus nicht nachvollziehbaren Gründen – leider nicht in Anspruch genommen, obwohl bei Aufnahme in ein Förderprogramm erhebliche finanzielle Zuwendungen zur Verfügung stehen. Neben der Kommune, die mit der Durchführung städtebauliche Verbesserungen verfolgt, profitieren vor allem die privaten Eigentümer und Bewohner im Sanierungsgebiet.

Da die Überlegungen zum Ortskern in Flacht zwar vor einigen Jahren erstellt wurden, die Untersuchungsunterlagen seither jedoch weder fortgeschrieben noch aktualisiert worden sind, beauftragte Bürgermeister Daniel Töpfer nach Gesprächen mit verschiedenen geeigneten Sanierungsträgern im Frühjahr 2016 die STEG Stadtentwicklung GmbH (STEG) mit der Durchführung einer sog. „Grobanalyse“ für den Ortskern in Flacht. In mehreren Gesprächen und Ortsbegehungen mit Vertretern des zuständigen Ministeriums sowie des Regierungspräsidiums Stuttgart wurde ein mögliches Sanierungsgebiet ermittelt und konkretisiert sowie eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Die Vertreter der STEG haben die „Grobanalyse“ sowie die einzelnen Verfahrensschritte zur Maßnahme in der Sitzung des Gemeinderats am 26.09.2016 vorgestellt. Auf Wunsch des Gremiums wurde das festgelegte Untersuchungsgebiet für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme um den Kirchplatz sowie das Pfarrhaus erweitert und weist damit insgesamt 3,17 ha auf. Der Gemeinderat hat sich in dieser Sitzung für die Antragstellung zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Flacht“ in das Landessanierungsprogramm (LSP) entschieden.

Entsprechend der Beschlussfassung hat Bürgermeister Daniel Töpfer einen Antrag zur Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm gestellt. Mit Bescheid vom 07.04.2017 wurde das Gebiet „Ortskern Flacht“ in das LSP aufgenommen und ein Zuschuss i.H.v. 800.000 € zugesichert. Damit erhält Weissach im interkommunalen Vergleich im Landkreis Böblingen sowie in der Region Stuttgart im Wettstreit mit Großen Kreisstädten und zahlreichen anderen Kommunen mit den höchsten zugesagten Förderbetrag. Im weiteren Verlauf der Sanierung können bei zusätzlichen Mittelabflüssen Aufstockungsanträge gestellt werden, die in der Regel auch genehmigungsfähig sind, da sie der Kosten- und Finanzierungsübersicht folgen.

Die Entwicklung des Ortskerns Flacht verfolgt als wesentliche Ziele die bisherigen Fehlentwicklungen zu korrigieren, Potenziale zu fördern und die heute vorhandenen strukturellen, funktionalen, räumlichen und



baulichen Missstände zu beseitigen. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme sollen die historischen Ortsstrukturen erhalten und an die heutigen Erfordernisse angepasst werden. Außerdem soll der zentrale Ortskern in Flacht mit zeitgemäßen Wohnstrukturen gestärkt werden. Die im Zuge der Grobanalyse ermittelten Kosten der Sanierung wurden im Förderantrag mit rund 2,4 Mio. € beziffert.

Vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) sind vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB zu erarbeiten. Durch die VU sollen Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die Möglichkeit der Planung und Durchführung der Sanierung gewonnen werden. Es werden dabei die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderen Nutzungsberechtigten im Untersuchungsgebiet ermittelt sowie Vorschläge zur Gebietsentwicklung entgegen genommen. Während dieses Prozesses, aber auch noch während der laufenden Sanierung, können sowohl die Gebietskulisse als auch die Sanierungszielsetzung bei Vorliegen entsprechender Erkenntnisse angepasst werden.

Für die Durchführung der VU ist ein Einleitungsbeschluss nach § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderlich, der ortsüblich bekannt gemacht werden muss. Durch die Bekanntmachung finden die §§ 137, 138 und 139 BauGB über die Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen Anwendung, die u.a. eine Auskunftspflicht zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierung beinhalten.

Die Sanierungszielsetzung und die VU sollen unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erarbeitet werden. Hierzu sind u.a. eine Beteiligtenversammlung und Haushaltsbefragung sowie die Anhörung der öffentlichen Aufgabenträger vorgesehen. Der Beschluss über die VU ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Diese bedarf einer besonderen Sanierungssatzung, welche nach den erforderlichen Vorbereitungsarbeiten und Erhebungen Ende 2017 im Gemeinderat beraten und beschlossen werden soll.

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung der VU durch die STEG entschieden, da diese bereits durch das Erstellen der Grobanalyse die erforderlichen Grundkenntnisse und Informationen vorliegen hat. Grundsätzlich gilt der Vorrang der öffentlichen Ausschreibung und Vergabe. Bei Vorliegen besonderer Umstände ist das Durchführen einer beschränkten Ausschreibung oder einer freihändigen Vergabe zulässig.

Die Gemeinde führt bei der Auftragserteilung der vorbereitenden Untersuchung (VU) eine freihändige Vergabe nach § 31 Abs. 1 Gemeindehaushaltsverordnung durch, da eine beschränkte Ausschreibung ausscheidet. Eine freihändige Vergabe erscheint dahingehend zweckmäßig, als dass für die Leistung aus besonderen Gründen nur ein Unternehmen in Betracht kommt: die VU soll auf die bereits erfolgte Grobanalyse aufbauen und darauf abgestimmt sein. Diese wurde von der STEG erstellt. Die Möglichkeiten zur Umsetzung der

VU können damit direkt mit dem ausgewählten Unternehmen abgesprochen und durchgeführt werden. Das Angebot der STEG zur Durchführung der VU vom 14.06.2017 umfasst u.a. die Darstellung und Auswertung der erhobenen Strukturdaten, das Erarbeiten eines Beteiligungskonzepts, die Vorbereitung und Durchführung einer Beteiligtenversammlung und einer persönlichen Befragung, das Einholen von Stellungnahmen der öffentlichen Auftraggeber, das Aktualisieren und Fortschreiben der städtebaulichen und gestalterischen Ziele im Untersuchungsgebiet, das Erstellen eines konkreten Maßnahmenplans inkl. Kosten- und Finanzübersicht sowie das Erarbeiten einer entsprechenden Sanierungssatzung bis Ende 2017. Die Auftragssumme beträgt 6.800 € zzgl. Nebenkosten und MwSt.

Die Verwaltung schlägt mit Beschlussziffer 2. vor, den Bürgermeister zu ermächtigen, zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen einen entsprechenden Vertrag mit der STEG i.S.d. § 157 BauGB abzuschließen.

Die Vertreter der STEG stellen das weitere Vorgehen in der Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2017 persönlich vor.

---