

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Dilger, Ulrich
--------------	--

<b>AZ./Datum:</b>	III/61/Di/16.12.2021		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsaus- schuss	zur Kenntnisnahme	öffentlich	20.01.2022

**Sachstandsbericht IBA'27****Bezug:**

BVKA vom 11.07.19 (112/2019)  
GR vom 23.07.19 (112/2019)  
BVKA vom 09.07.20 (099/2020)  
GR vom 21.07.20 (099/2020)  
GR vom 01.12.20 (193/2020)  
BVKA vom 15.04.21 (073/2021)  
GR vom 27.04.21 (073/2021)

**Sachverhalt:**

Mit der Vorlage 073/2021 (Beschluss des Gemeinderats über die IBA-Kooperationsvereinbarung und damit die Aufnahme des Fellbacher IBA-Vorhabens in die IBA-Projektfamilie) wurde eine regelmäßige Berichterstattung der Verwaltung über den Projektfortschritt des Fellbacher IBA-Projekts zugesagt. Im Folgenden werden die Sachstände in den Teilprojektsträngen dargelegt. Zudem sind jeweils der Finanzmittelvollzug und eine Ausgabenschätzung für das kommende Jahr angegeben.

**Zusammenfassung**

Mit dem offiziellen Start des IBA-Projektes Fellbach durch den Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.21 wurden die vorbereitenden Analysen und Studien in den einzelnen Teilprojektsträngen weiter intensiviert. Außerdem erfolgte im Herbst 2021 die öffentliche Auftaktveranstaltung des IBA-Projektes, zu der v.a. die wesentlichen Akteure im IBA-Gebiet eingeladen waren und in deren Rahmen die zentralen Zielsetzungen, die Teilprojekte und die weiteren Schritte bis 2027 und darüber hinaus der Öffentlichkeit vorgestellt wurden.

Neben den beiden städtisch getragenen Investitionsmaßnahmen an der Eppingerstraße und auf dem Klenk-Areal sollen vor allem private Investoren dazu angeregt werden, im Sinne der IBA-Ziele im Gebiet zu investieren. Parallel zu der bereits angesprochenen Erarbeitung der fachlichen Grundlagen wurden auch schon konkrete Gespräche mit entwicklungswilligen Grundstückseigentümern gemeinsam mit Vertretern der IBA-GmbH geführt.

## **01 KLENKAREAL**

Auf dem Klenkareal sind 2022/2023 umfassende **Abbrucharbeiten** vorgesehen. Parallel dazu wird ein **Investorenauswahlverfahren** vorbereitet. Ein Sachstandsbericht erfolgte mit der Vorlage 221/2021. Geplant ist eine Bürgerbeteiligung. Neben den üblichen Formen könnte für eine digitale Visualisierungstechnik das geförderte Wissenschaftsprojekt INSPIRER, an dem die Stadt Fellbach partizipiert einbezogen werden.

*Ausgaben 2021: -*

*Geplante Ausgaben 2022: 1.670.000 EUR  
für Ausschreibung Rückbaumassnahmen, Rückbau, Beratung und Prozesssteuerung, Umzugskosten, Vergabeverfahren*

## **02 EPPINGER STRASSE**

Die Eppinger Straße soll schnellstmöglich wohnbaulich entwickelt werden. Aktuell erfolgt die Vorbereitung eines **Konzeptvergabeverfahrens** und eines aufbauenden **Architekturwettbewerbs**. Ein Sachstandsbericht erfolgte mit der GR-Vorlage 216/2021.

*Ausgaben 2021: ca. 120.000 EUR  
für Grundstücksbetreuung, Bodenarbeiten*

*Geplante Ausgaben 2022: 162.435 EUR  
für Durchführung des Vergabeverfahrens*

## **03 NACHVERDICHTUNG GEWERBEGEBIET**

Die Nachverdichtungsstudie über den gewerblichen Teilbereich des IBA-Projektgebiets ist weitestgehend abgeschlossen. Die **Abschlussdokumentation** der erarbeiteten Projektskizzen wird voraussichtlich **Ende Februar 2022** fertiggestellt. Sobald diese vorliegt, wird der Gemeinderat in einer separaten Vorlage über die Ergebnisse informiert. **Ein erstes Nachverdichtungsprojekt zeichnet sich bereits ab.**

*Ausgaben 2021: 60.135,94 EUR  
für Nachverdichtungsstudie (Abschlag), davon 50% gefördert*

*Geplante Ausgaben 2022: 8.456,61 EUR  
für Abschluss Nachverdichtungsstudie*

## 04 ÖFFENTLICHKEITSARBEIT UND PARTIZIPATION

Ein Meilenstein hinsichtlich der Öffentlichkeitsarbeit wurde mit der IBA-**Auftaktveranstaltung** am 28.10.2021 erreicht. Teilgenommen haben an der hybriden Veranstaltung (digital/analog) **rund 240 Personen**. Parallel wurde auf dem Klenk-Areal eine „**Outdoor-Ausstellung**“ zum Fellbacher IBA-Projekt installiert. Für die Begleitung und Konzeption der weiteren Öffentlichkeitsarbeit konnte das Büro-Netzwerk PAPATOM und DIALOG BASIS gewonnen werden, das Anfang 2022 ein Gesamtkonzept für die mit dem IBA-Projekt zusammenhängenden und nötigen Öffentlichkeitsarbeit ausarbeitet.

*Ausgaben 2021: 49.786 EUR*

*für Durchführung Auftaktveranstaltung, Grafische Arbeiten, Vorbereitung strategische Öffentlichkeitsarbeit*

*Geplante Ausgaben 2022: 40.000 EUR*

*für Pressearbeit, Aufbau Außenauftritt, Einbindung lokale Akteure, Durchführung Veranstaltungen, etc.*

## 05 LANDWIRTSCHAFT TRIFFT GEWERBE

Im Rahmen der Nachverdichtungsstudie hat unter anderem auch ein Gespräch mit lokalen Landwirten und eine Auseinandersetzung mit dem Thema „Rooftopfarming“ stattgefunden. Die Ergebnisse werden mit Vorliegen des Abschlussberichts präsentiert. Es zeichnet sich ab, dass die **Verlagerung von landwirtschaftlichen Produktionsanlagen auf Gewerbedächer vor hohen Hürden** steht. Optionen zeichnen sich hingegen bei der Erschließung von aus dem gewerblichen Bereich bereitstehenden Potenzialen wie (**Regen-)Wasser und Wärme** ab. Diese sollen nun weiter untersucht werden. **Hierzu wurde Kontakt mit der Hochschule für Technik (HfT) aufgenommen, um Möglichkeiten einer wissenschaftlichen Untersuchung zu prüfen.**

In Kooperation mit der Universität Hohenheim wurde zudem eine Befragung zum Thema urbane Landwirtschaft durchgeführt. Es haben sich 126 Fellbacher und Fellbacherinnen an der Umfrage beteiligt. Dabei wurde insbesondere ein **hohes Interesse der Bürger/innen an regional erzeugten Lebensmitteln** und einer lokalen Landwirtschaft deutlich.

Die bisherigen Erkenntnisse sollen gemeinsam mit den landwirtschaftlichen Akteuren im IBA-Gebiet diskutiert und das weitere Verfahren in diesem Kreis besprochen werden.

*Ausgaben 2021: 1.500 EUR*

*für externe Beratung*

*Geplante Ausgaben 2022: 10.000 EUR*

*für Workshops und ggf. Kofinanzierungsanteile*

## 06 NACHHALTIGE MOBILITÄT

Mit seinem IBA'27-Quartier wurde Fellbach ausgewählt, sich am **Fußverkehrs-Check 2021** zu beteiligen. Den Ansatz, den Fußverkehr in einem solchen Mischgebiet mit Gewerbe, Handel, Landwirtschaft und Wohnen genauer unter die Lupe zu nehmen und die Rahmenbedingungen für Fußgänger zu verbessern, sei eine spannende Herausforderung, befand das baden-württembergische Verkehrsministerium, das die Fußverkehrs-Check finanziell fördert. Nach einem Auftaktworkshop und zwei Vor-Ort-Begehungen fand am Mittwoch, **19. Januar der Abschlussworkshop** statt. **Erste Sofortmaßnahmen** wurden bereits von der Verwaltung umgesetzt.

Ausgaben 2021:-  
(Fußverkehrsscheck zu 100% gefördert)

Geplante Ausgaben 2022: -

## 07 KLIMAAANPASSUNG, STOFFKREISLÄUFE UND ENERGIE

Aufbauend auf die Förderzusage des Landes (Programm Klimopass) wird bis Ende 2022 ein **Klimaanpassungskonzept** für das IBA-Gebiet erstellt. Die Ausschreibung dazu erfolgte im Dezember 2021. Ebenfalls mit Inanspruchnahme von Fördermitteln (Green Urban Labs2) ist für den Spätsommer 2022 im Rahmen der Umweltwochen die **Installation temporärer Mikroarchitekturen mit dem Fokus blau-grüne Infrastruktur** im IBA-Gebiet vorgesehen. Ziel dabei ist es, das Thema greifbar und anschaulich zu machen und Gewerbetriebe im IBA-Gebiet zur Nachahmung zu animieren. Um Grundlagen im Bereich **Nutzbarmachung von Oberflächenwasser** und der Erschließung von Energiequellen (Abwärme, Solar, etc.) im IBA-Gebiet zu erhalten, wird im Rahmen des Sanierungsverfahrens ein Antrag auf KfW-Mittel gestellt.

Ausgaben 2021:  
6.069 EUR für Vorbereitung Green Urban Labs2 (100% gefördert)

Geplante Ausgaben 2022: 150.000 EUR  
für Klimaanpassungskonzept, Durchführung Green Urban Labs2, Kofinanzierungsanteile etc. (davon rund 78.000 EUR gefördert)

## 08 STADTSANIERUNG UND ÖFFENTLICHER RAUM

Für die geförderte Umsetzung privater baulicher Maßnahmen im IBA-Gebiet wird die Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets angestrebt. In der GR-Sitzung am 14.12.2021 (Vorlage 240/2021) wurde der **Einleitung der vorbereitenden Untersuchung nach BauGB** zugestimmt.

Unter Einbeziehung eines geeigneten Sanierungsträgers in Kooperation mit einem fachlich qualifizierten Planungsbüro werden 2022 die Voruntersuchung und ein integriertes Stadtteilentwicklungskonzept für die **Antragsstellung im Herbst** erstellt.

Ausgaben 2021:2.800 EUR  
für externe Beratung

Geplante Ausgaben 2022:100.000 EUR  
für Vorbereitende Untersuchung und Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept

## 09 VERKNÜPFUNG-MASTERPLAN

Um die dargelegten Teilprojekte und inhaltlichen Teilstränge zu verknüpfen und ein stimmiges Gesamtbild des IBA-Projekts zu erzielen, ist die Abbildung in einem nachvollziehbaren Gesamtplan/Masterplan notwendig. Grundlagen dafür wurden in 2021 in mehreren Workshops, unter anderem unter Einbeziehung der IBA-Kuratoren, geschaffen. Für 2022 ist die Ausschreibung an ein externes Büro vorgesehen.

Ausgaben 2021: -

Geplante Ausgaben 2022: 10.000 EUR  
für Ausarbeitung Masterplan

### Ausblick

Wie die Finanzplanung für das Jahr 2022 verdeutlicht, beginnt nun die eigentliche Projektarbeit. Hier gilt es zum einen, die nötigen Handlungsgrundlagen, beispielsweise im Bereich Klima und Landwirtschaft zu erarbeiten. Andererseits laufen bereits die ersten konkreten Umsetzungsmaßnahmen an (Eppingerstraße, Klenk-Areal, private Nachverdichtungsvorhaben). Ein wichtiger Meilenstein für die städtebauliche Entwicklung ist die angestrebte Bewerbung als Sanierungsgebiet (voraussichtlich für den östlichen Übergangsbereich zwischen Gewerbe/Einzelhandel und Wohnen).

2022 wird die IBA in Fellbach deutlich sichtbarer werden, und zwars durch erste Interventionen und Maßnahmen im Gebiet (Green Urban Labs2), einen gebündelten und strukturierten Dialog mit lokalen Anwohnern (Gebietskonferenzen) sowie eine professionelle Öffentlichkeitsarbeit (Webseite, Wahrnehmbarkeit der IBA-Themen im Quartier, etc.).

### Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von \_\_\_\_\_ €  
einmalige Erträge von \_\_\_\_\_ €
- lfd. jährliche Kosten von \_\_\_\_\_ €  
lfd. jährliche Erträge von \_\_\_\_\_ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto: Mehrere Produktsachkonten s. Anlage 14 zum Haushaltsplan 2022
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig

Sonstiges:

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

**Anlagen:** ---