

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Steireif, Martina
--------------	-------------------------------------------------------

<b>AZ./Datum:</b>	61/Steireif/13.07.2023		
<b>Gremium</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Sitzungsart</b>	<b>Sitzungsdatum</b>
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	öffentlich	14.09.2023
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	26.09.2023

**Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung in Fellbach  
Sanierungsmaßnahme "IBA-Projektgebiet"  
hier: Antrag zur Aufnahme in die Bund-Länder-Städtebauförderung**

**Bezug:**

BA vom 09.12.2021 ö. (Vorlage 240/2021)  
GR vom 14.12.2021 ö. (Vorlage 240/2021)

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt für ein neu festzulegendes Sanierungsgebiet „IBA-Projektgebiet“ einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der Bund-Länder-Städtebauförderung mit einem Gesamtförderrahmen von 15,6 Mio. € zu stellen.

**Sachverhalt/Antragsbegründung:**

Zur Umsetzung baulicher Maßnahmen im Rahmen des Fellbacher IBA-Projekts „Agriculture meets Manufacturing“ sind die Festsetzung eines Sanierungsgebietes sowie die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln geplant.

Der zu stellende Antrag umfasst im Wesentlichen das Gewerbegebiet Eisenbahnstraße / Höhenstraße / Stuttgarter Straße sowie den Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Wohngebiet entlang der Esslinger Straße (insgesamt ca. 69,3 ha). Die genaue Abgrenzung ist in Anlage 1 dargestellt.

Wie zahlreiche Gewerbegebiete in Deutschland ist das am Stadtrand gelegene Gebiet geprägt durch einen hohen Versiegelungsgrad mit wenig Grün- und Aufenthaltsqualität

bei zugleich geringer Flächeneffizienz. Angrenzend liegen intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit Gärtnereien, Obst- und Gemüseanbau. Auch die Klimakrise stellt das Gebiet vor große Herausforderungen. Im Sommer bilden sich Hitzeinseln, auch Fragen nach dem Umgang mit Regenwasser (z.B. bei Starkregen) oder die hohe Belastung für die Mitarbeitenden im Gewerbe drängen sich auf. Zudem ist das Gebiet nahezu ausschließlich für den Auto- und Wirtschaftsverkehr ausgerichtet. Fuß- und Radwege sind kaum vorhanden, Straßen und große Parkierungsflächen prägen das Gebiet maßgeblich. Auch die hiesige Landwirtschaft ist angesichts globaler Konkurrenz, Klimawandel und fortschreitendem Flächenverlust stark unter Druck.

Mithilfe der angestrebten Sanierungsmaßnahme soll das Gebiet, auch unter Einbeziehung der angrenzenden Wohngebiete und landwirtschaftlichen Flächen, im Rahmen der IBA zu einem nachhaltigen, multifunktionalen und zukunftsfähigen Standort entwickelt werden. Neben der Umsetzung kommunaler Maßnahmen wie beispielsweise der Entwicklung des Klenk-Areals oder Maßnahmen im öffentlichen Raum sollen durch die Sanierungsmaßnahme auch private Maßnahmen wie beispielsweise die Aufstockung von Gebäuden oder energetische Sanierungen angestoßen werden.

Durch die intensive Beteiligung der Akteure im Gebiet, die vertieften Untersuchungen im Rahmen der IBA und die Mischung an privaten und öffentlichen Maßnahmen sieht die Stadtverwaltung gute Umsetzungschancen.

Der Förderrahmen setzt sich in der Regel aus 40 % Anteil der Kommune und 60 % Anteil des Landes/Bundes zusammen. Im Falle einer Gebietsaufnahme in die Städtebauförderung wird in der Regel im Jahr 2024 nur eine erste Zuschussmarge für die folgenden 8 bis 10 Jahre bewilligt. Fortsetzungs- und Aufstockungsanträge können dann jährlich gestellt werden. Im Haushalt werden für diesen Fall erste Kostenansätze eingestellt.

Bereits im Juli 2022 wurden das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen und das Regierungspräsidium Stuttgart über das Fellbacher IBA-Projekt informiert. Ein weiterer Termin zur Abstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahme findet Anfang August 2023 statt.

Im Rahmen der Präsentation zu dieser Vorlage werden die groben inhaltlichen Leitlinien der Bewerbung um Bund-Länder-Förderung als Sanierungsgebiet vorgestellt werden. Die detaillierten Ergebnisse der Voruntersuchung und des Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts folgen dann zum avisierten Satzungsbeschluss im Frühjahr 2024.

**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 \_\_\_\_\_ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von \_\_\_\_\_ € notwendig
- Sonstiges

Gesamtförderrahmen bei voll umfänglicher Bewilligung verteilt auf 8 – 10 Jahre: 15,6 Mio. €

Fördersatz: i. d. R. 60 % der förderfähigen Kosten, d. h.  
Finanzhilfe: ca. 9,36 Mio. €  
Eigenanteil Stadt: 6,24 Mio. €

gez.  
Beatrice Soltys  
Bürgermeisterin

gez.  
Gabriele Zull  
Oberbürgermeisterin

**Anlage 1:** Lageplan/Gebietsabgrenzung