

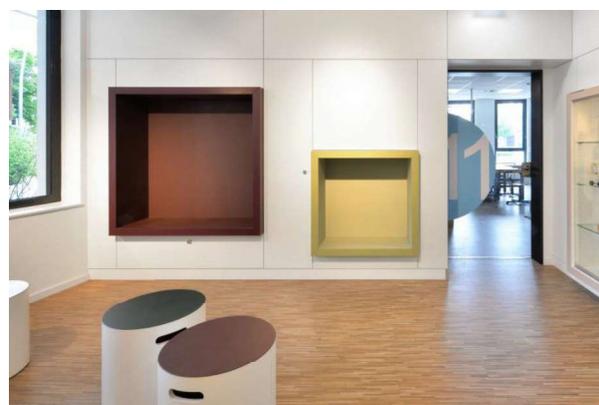


Stadt

Fellbach

Landkreis Rems-Murr-Kreis

Abschluss der Sanierung „Eisenbahnstraße“
- Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) -



Sanierungsbericht

Fellbach „Eisenbahnstraße“

Bericht zum Abschluss der Sanierung

Auftraggeber: Stadt Fellbach

Auftragnehmer: die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung: Nicole Ullrich, Projektleitung Sanierung
Michael Nünning, Projektleitung Abrechnung

Veröffentlichung: Januar 2024

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Angaben zum Sanierungsgebiet..... | 4 |
| 2 | Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes | 7 |
| 3 | Mängel und Missstände | 9 |
| 4 | Sanierungszielsetzungen | 12 |
| 5 | Städtebauförderungsmittel | 15 |
| 6 | Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen | 16 |
| 7 | Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge | 18 |
| 7.1 | Ermittlung des Ausgleichsbetrags..... | 18 |
| 7.2 | Erhebung Ausgleichsbetrag | 20 |
| 8 | Fazit / Erreichung der Sanierungsziele | 22 |

Abbildungen

| | | |
|--------------|--|----|
| Abbildung 1: | Lage im Raum | 6 |
| Abbildung 2: | Abgrenzung des Sanierungsgebietes | 8 |
| Abbildung 3: | Analyseplan..... | 11 |
| Abbildung 4: | Maßnahmenkonzept zu Beginn der Sanierung | 14 |
| Abbildung 5: | Maßnahmenplan zum Ende der Sanierung..... | 17 |
| Abbildung 6: | Übersicht Zonale Anfangs- und Endwerte | 20 |

1 Angaben zum Sanierungsgebiet

Die Stadt Fellbach liegt vor den Toren der Landeshauptstadt Stuttgart, direkt angrenzend an den Stuttgarter Stadtteil Bad Cannstatt. Fellbach liegt im Süden des Neckarbeckens auf einer Hochfläche zwischen Neckar und Remstal an den nördlichen Ausläufern des Schurwaldes, dessen Erhebungen hier der Kappelberg (469 m) und der Kernen (512,7 m) bilden. Das Stadtgebiet dehnt sich nördlich in das sogenannte „Schmidener Feld“ aus.

Die Stadt Fellbach gehört zum Rems-Murr-Kreis und liegt ca. 10 km von Stuttgart, sowie 5 km von Waiblingen entfernt. Trotz der Nähe zu Stuttgart hat Fellbach seine Eigenständigkeit mit einem funktionierenden Stadtkern und Kultur-, Kongress- und Tagungszentrum der Schwabenlandhalle bewahrt. Mit der Kelter hat die Stadt eine eigene Identität als Winzerstandort.

Fellbach ist vor allem auch ein herausragender Wirtschaftsstandort in der Region und zählt zu den bedeutendsten Weinorten Württembergs. Beim „Fellbacher Herbst“, einem der meistbesuchten Heimat- und Weinfeste Süddeutschlands, können sich alljährlich am zweiten Oktoberwochenende mehr als 200.000 Besucher von der überragenden Qualität des Fellbacher Weines überzeugen.

Die Einwohnerzahl Fellbachs überschritt Anfang der 1950er-Jahre die Grenze von 20.000, sodass die Stadt bereits mit Inkrafttreten der baden-württembergischen Gemeindeordnung am 1. April 1956 den Status einer Großen Kreisstadt im Landkreis Waiblingen erhielt. Bei der Kreisreform in Baden-Württemberg kam Fellbach am 1. Januar 1973 zum Rems-Murr-Kreis. Die Einwohnerzahl Fellbachs beträgt 45.896 (zum 31.12.2022).

Das Stadtgebiet Fellbachs besteht aus der Kernstadt und den beiden Stadtteilen Schmiden (am 1. Januar 1973 eingegliedert) und Oeffingen (am 1. April 1974 eingegliedert), die vorher selbstständige Gemeinden waren und heute fast nahtlos ineinander übergehen.

Fellbach ist in den Verkehrs- und Tarifverbund Stuttgart (VVS) eingebunden und gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angeschlossen. Die Stadt ist Haltepunkt der S-Bahn-Linien S2 (Schorndorf – Stuttgart – Flughafen – Filderstadt) und S3 (Backn-

Sanierungsbericht

Fellbach „Eisenbahnstraße“

ang – Stuttgart – Flughafen). An der Fellbacher Lutherkirche ist die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie U1 (Fellbach Lutherkirche – Bad Cannstatt – Stuttgart Hbf – Heslach Vogelrain) und U16 (Fellbach Lutherkirche – Bad Cannstatt – Feuebach – Giebel). Ferner wird das Stadtgebiet durch die Buslinien 58 (Sommerrain – Obere Ziegelei – Schmiden Rathaus, 60 (Untertürkheim - Luginsland – Fellbach – Schmiden – Öffingen), 215 (Fellbach Altenheim – Fellbach Bf), 207 (Fellbach Alte Kelter – Waiblingen Bf – Korber Höhe) und 212 (Stetten – Rommelshausen – Fellbach Bf) erschlossen.

Des Weiteren hat Fellbach hat einen direkten Anschluss an die B14 von Stuttgart nach Backnang bzw. Aalen. Über die B14/B12 besteht auch Anschluss an die Autobahn A8 Stuttgart – München.

(Quelle: VU-Bericht STEG, Wikipedia, die STEG, homepage Stadt)

Sanierungsbericht

Fellbach „Eisenbahnstraße“

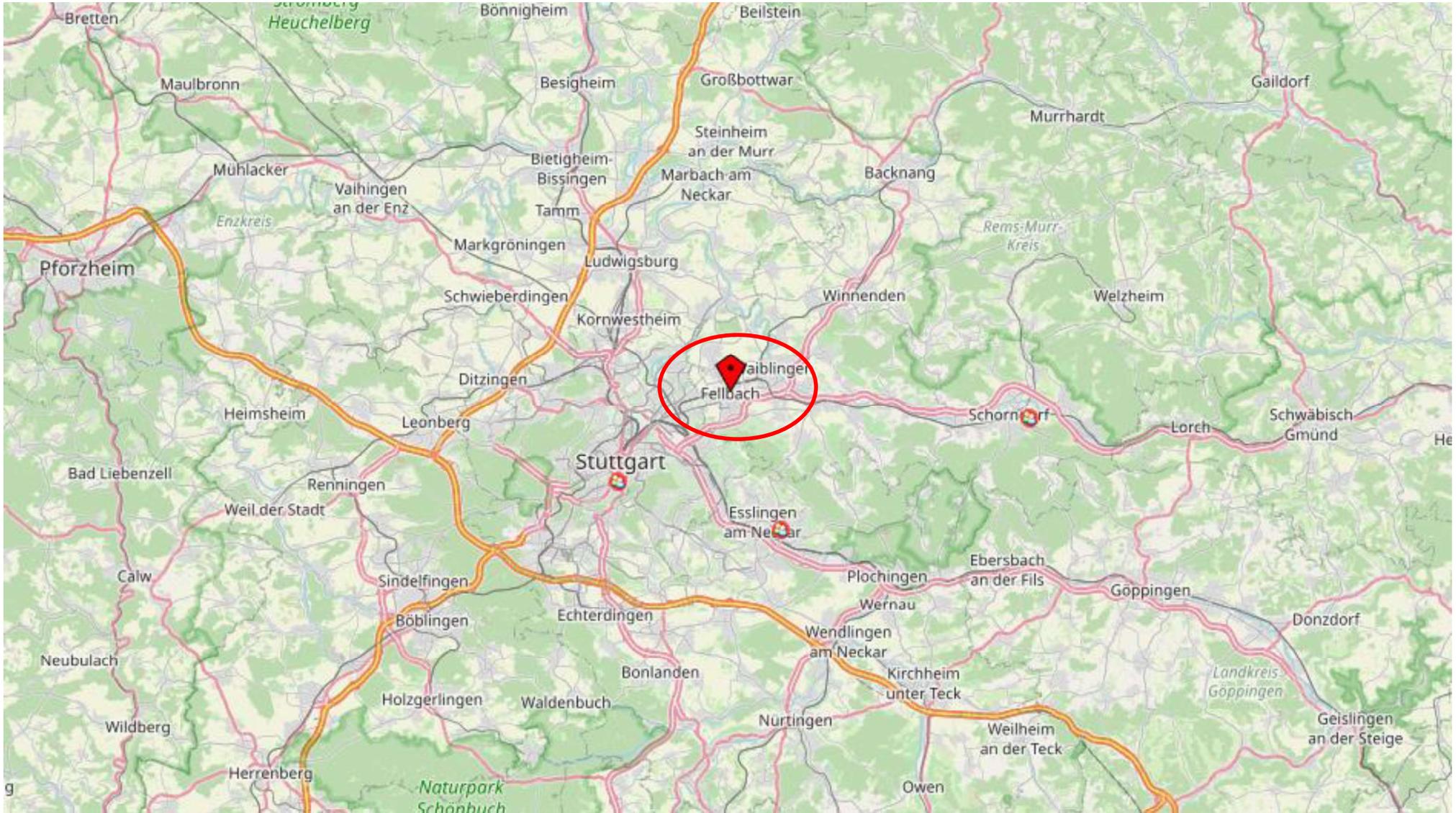


Abbildung 1 : Lage im Raum (Quelle: openstreetmap)

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat am 10.09.2009 die Sanierungssatzung im umfassenden Verfahren beschlossen. Die Satzungsbekanntmachung erfolgte am 19.02.2009 und wurde damit rechtskräftig.

Das Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ hatte zum Sanierungsende eine Größe von ca. 4,77 ha.



Abbildung 2: Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Quelle: die STEG)

6. Förmliche Festlegung

 Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Eisenbahnstraße" ca. 4,77 ha

Stadt Fellbach

Untersuchungsgebiet
"Eisenbahnstraße"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 80330
16.12.2008/ht

3 Mängel und Missstände

Die Analysen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich gezeigt, dass sich in weiteren Bereichen konkrete Notwendigkeiten ergeben, um die vorhandenen Missstände zu beheben.

Als wesentliche städtebauliche Missstände lassen sich feststellen:

Bausubstanzliche Mängel

Bei einem Großteil der im Gebiet befindlichen Gebäuden lassen sich bauliche Mängel in unterschiedlicher Ausprägung feststellen. Im Nachfolgenden die Gebäude mit erheblichen Mängeln in der Bausubstanz:

- Auberlenstr. 20, 21 und 23
- Esslinger Str. 1, 6 und 20
- Eppinger Str. 5 und 7
- Eisenbahnstr. 10, 11, 14, 24 und 37

Besonders zu erwähnen ist hierbei das Gebäude Eisenbahnstr. 24, welches im Zuge der Neuordnung und Verlegung der Eisenbahnstraße abgebrochen werden soll.

Funktionelle Mängel

Aufgrund der Vielzahl an Gewerbebrachen im Gebiet bietet sich die Chance, das z.T. unverträgliche Neben- und Miteinander von Wohnen und Gewerbe neu zu strukturieren. Speziell die Gewerbebrachen in der Eppinger Str. 5 und der Eisenbahnstr. 24 wirken sich störend auf die umgebende Wohnnutzung aus. Des Weiteren befinden sich Gewerbebrachen in der der Auberlenstr. 21 und der Esslinger Str. 20 in unmittelbarer Umgebung der Wohnbebauung. Die Gewerbebrachen in der Auberlenstr. 21 und 23 befinden sich im hauptsächlich gewerblich genutzten Teil im Nordwesten des Untersuchungsgebietes.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich sechs Leerstände, welche alle westlich der Esslinger Straße liegen. Im Folgenden die betroffenen Gebäude:

- Auberlenstr. 21 und 23 (inkl. Nebengebäude)
- Esslinger Str. 12 und 20 (inkl. Nebengebäude)

Sanierungsbericht

Fellbach „Eisenbahnstraße“

Im östlich der Esslinger Straße gelegenen Teil des Untersuchungsgebietes ergeben sich aufgrund der sehr engen Bebauung der kleinen Flurstückzuschnitte Probleme hinsichtlich fehlender privater Grünbereiche und der sehr unbefriedigenden Parksituation in der Eppinger Straße.

Mängel im Stadtbild

Die Mängel im Stadtbild im Untersuchungsgebiet beziehen sich auf Mängel der Fassadengestaltungen, mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Straßenraums, unbefriedigend gestaltete private Hofbereiche sowie störende Nutzungen.

Mängel der Fassadengestaltung sowie die störende Nutzung befinden sich westlich der Esslinger Straße im hauptsächlich gewerblich genutzten Teil des Untersuchungsgebietes. In der Auberlenstraße, Eppinger Straße und auf dem Flst. 3010/2 sowie entlang des Fußweges in der Esslinger Straße sind Mängel in der Gestaltung des öffentlichen Straßenraums festzustellen.

Auf den Flst. 3568/1 und 3567 westlich der Esslinger Straße stellt sich die aktuelle Situation mit Mängeln in den privaten Hofbereichen dar.

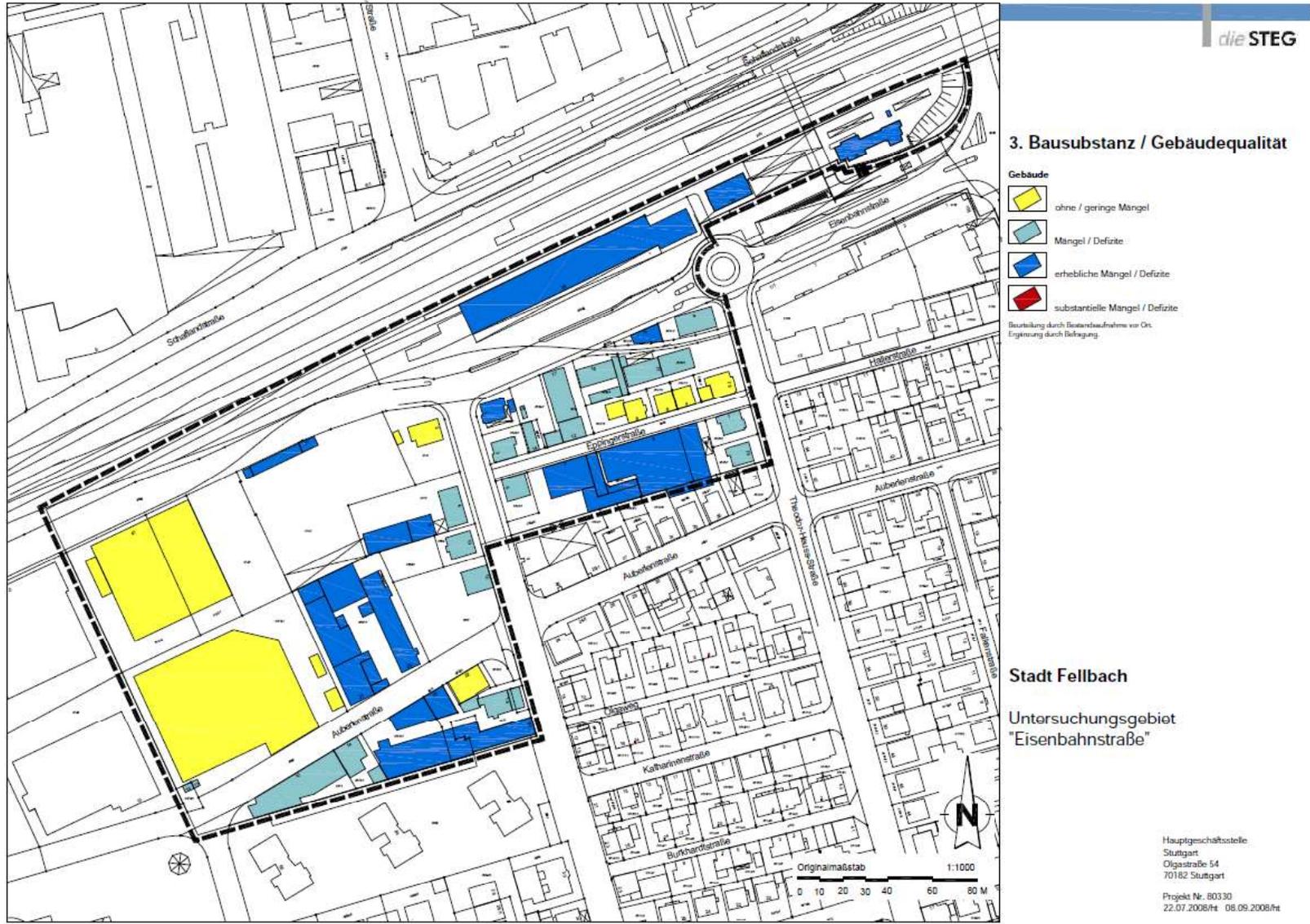


Abbildung 3: Analyseplan (Quelle: die STEG)

4 Sanierungszielsetzungen

Die mit dem Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ verfolgten Ziele wurden im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen der STEG vom Januar 2009 wie folgt beschrieben:

Oberstes Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Umgestaltung und Revitalisierung der vorhandenen Bahn- und Gewerbebrachen. Unterstützend ist die Aufwertung des bestehenden Wohngebietes durch Modernisierungs- und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass sich einige Künstlerateliers im Untersuchungsgebiet befinden. Ein Teilbereich könnte daher als Künstlerquartier thematisiert werden.

Unterstützend ist die Aufwertung des bestehenden Wohngebietes durch Modernisierung- und Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Gesamter Untersuchungsbereich

- Strukturelle Aufwertung des Gebietes durch Neuordnungsmaßnahmen der Gewerbe- und Bahnbrachen
- Schaffung einer neuen Identität des Quartiers
- Aufwertung des bestehenden Wohngebietes an der Eppinger Straße

Gebiet Theodor-Heuss-Straße / Esslinger Straße

- Aufwertung des Gebietes als hochwertiger Standort für Dienstleistungen und Wohnen direkt neben dem Bahnhof
- Verlegung der Eisenbahnstraße mit dem Ziel zusätzliche Bauflächen zu schaffen
- Schaffung einer attraktiven, klaren baulichen Kante zu den Gleisanlagen
- Umnutzung der vorhandenen Gewerbebrache zu Wohnzwecken

Gebiet westlich der Esslinger Straße

- Reaktivierung der Gewerbebrachen für neue gewerbliche Nutzungen im Bereich nördlich der Auberlenstraße

- Neuordnung der Gewerbebrache südlich der Auberlenstraße und Überführung des Gebietes in eine nachhaltige Nutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen

Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsraum

- Verlegung der Eisenbahnstraße in Richtung Gleisanlage zugunsten einer städtebaulichen Neuordnung und zusätzlichen Wohnflächen
- Verlängerung der bestehenden Fußwegeverbindung bis zum Bahnhof
- Gestalterische Aufwertung der Eppinger Straße durch Strukturierung und Auslagerung des ruhenden Verkehrs, sowie durch Belagsgestaltung und Begrünung; Gestaltung als Wohn- und Spielstraße
- Gestalterische Aufwertung der Auberlenstraße, sowie Teile der Esslinger Straße und der Theodor-Heuss-Straße durch Begrünung und Gliederung des ruhenden Verkehrs, in Anklang an die bereits bestehende Gestaltung in diesen Bereichen

Strukturelle und funktionale Maßnahmen zur Verbesserung der Qualität des Quartiers an der Eisenbahnstraße

- Grunderwerb von Flächen der Deutschen Bundesbahn neben den Gleisanlagen, Verlagerung der Bahnanlagen, Abbruch der Halle
- Grunderwerb der für eine Neuordnung und Schaffung einer klaren baulichen Kante erforderlichen Flächen an der Ecke Eisenbahnstraße / Theodor-Heuss-Straße, Abbruch der Gebäude, Neuordnung des Gebietes
- Schaffung eines neuen Quartiers angrenzend an die neue Eisenbahnstraße mit dem Schwerpunkt Dienstleistung / Wohnen an der Eisenbahnstraße
- Herstellung der erforderlichen Erschließungsstraßen
- Zwischenerwerb der Gewerbebrache in der Eppinger Straße, Abbruch und Neubau eines Wohngebäudes
- Zwischenerwerb der beiden Gewerbebrachen in der Auberlenstraße, Abbruch der Gebäude, Neuordnung der Flächen
- Neubebauung mit dem Schwerpunkt Gewerbe (im Norden) und Wohnen (im Süden)

Verbesserung des ortskernnahen Wohnraumangebots

- Modernisierung und Instandsetzung der bestehenden Wohngebäude, v.a. des ortsbildprägenden Gebäudes Eppinger Str. 7
- Abriss der störenden Nebengebäude zugunsten einer privaten Grünfläche bei dem Gebäude Eppinger Str. 7

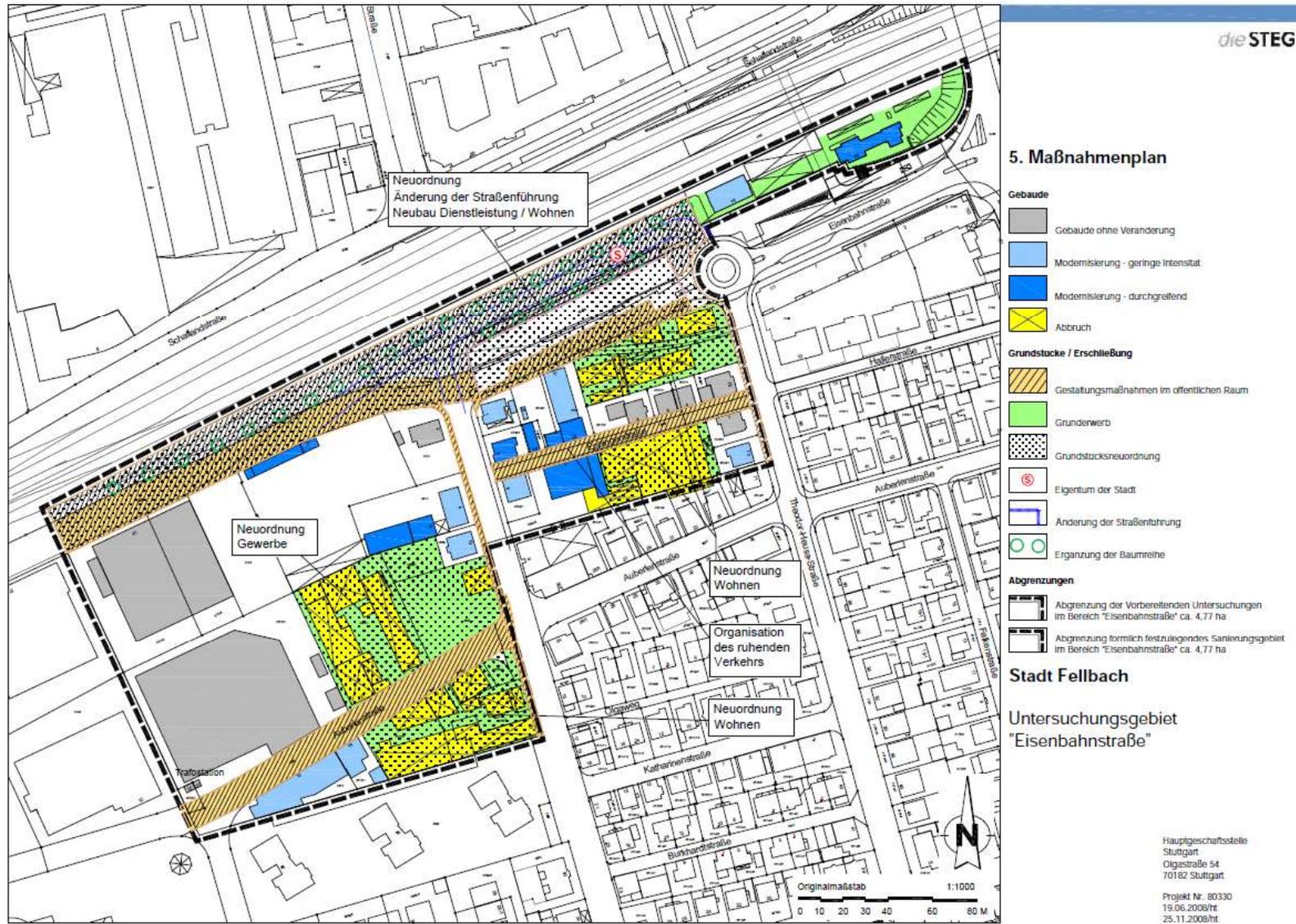


Abbildung 4: Maßnahmenplan zu Beginn der Sanierung (Quelle: die STEG)

5 Städtebauförderungsmittel

Bewilligter Förderrahmen ASP: 4.150.000,00 €

- Anteil Finanzhilfen Bund: 1.383.334,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 1.106.666,00 €
- Eigenanteil Stadt Fellbach: 1.660.000,00 €

| Förderrahmen / Finanzhilfen | | | | | | | | |
|-----------------------------|----------------------|----------|---------------------|--------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Bescheid | Bewilligungszeitraum | | Bewilligung | | | Aufteilung | | |
| | Datum | Von | Bis | Förderrahmen | FS in % | Kassenmittel | Bund | Land |
| 16.06.08 | 01.01.08 | 31.12.16 | 2.000.000,00 | 60,00 | 1.200.000,00 | 666.667,00 | 533.333,00 | 800.000,00 |
| 25.05.10 | 01.01.08 | 31.12.16 | 500.000,00 | 60,00 | 300.000,00 | 166.667,00 | 133.333,00 | 200.000,00 |
| 04.03.11 | 01.01.08 | 31.12.16 | 1.000.000,00 | 60,00 | 600.000,00 | 333.333,00 | 266.667,00 | 400.000,00 |
| 09.04.14 | 01.01.08 | 31.12.16 | 400.000,00 | 60,00 | 240.000,00 | 133.333,00 | 106.667,00 | 160.000,00 |
| 20.03.15 | 01.01.08 | 30.04.19 | 1.000.000,00 | 60,00 | 600.000,00 | 100.000,00 | 500.000,00 | 400.000,00 |
| 25.01.16 | 01.01.08 | 30.04.19 | 0,00 | 60,00 | 0,00 | 70.000,00 | -70.000,00 | 0,00 |
| 24.01.17 | 01.01.08 | 30.04.19 | 0,00 | 60,00 | 0,00 | 50.000,00 | -50.000,00 | 0,00 |
| 09.01.18 | 01.01.08 | 30.04.21 | -750.000,00 | 60,00 | -450.000,00 | -136.666,00 | -313.334,00 | -300.000,00 |
| 08.04.20 | 01.01.08 | 30.04.23 | 400.000,00 | 60,00 | 240.000,00 | 0,00 | 240.000,00 | 160.000,00 |
| 14.03.22 | 01.01.08 | 30.04.23 | -83.334,00 | 60,00 | -50.000,00 | 0,00 | -50.000,00 | -33.334,00 |
| 26.01.23 | 01.01.08 | 30.04.23 | -316.666,00 | 60,00 | -190.000,00 | 0,00 | -190.000,00 | -126.666,00 |
| Summe | | | 4.150.000,00 | | 2.490.000,00 | 1.383.334,00 | 1.106.666,00 | 1.660.000,00 |

Die Maßnahme „Eisenbahnstraße“ wurde mit Bescheid vom 16.06.2008 rückwirkend zum 01.01.2008 in das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) aufgenommen.

In den Jahren 2010, 2011, 2014, 2015 und 2020 wurde der Förderrahmen um insgesamt 3.300.000,00 € erhöht. Eine Kürzung des Förderrahmens um insgesamt 1.150.000,00 € erfolgte in den Jahren 2018, 2022 und 2023. Des Weiteren wurden die Bundesfinanzhilfen, im Zuge einer aktiven Kassenmittelbewirtschaftung, im Jahr 2016 und 2017 um insgesamt 120.000,00 € erhöht und die Landesfinanzhilfen dementsprechend gekürzt.

Der ursprünglich festgesetzte Bewilligungszeitraum der Sanierung „Eisenbahnstraße“ endet am 31.12.2016 und wurde im Laufe der Sanierung durch diverse Änderungsbescheide verlängert. Mit Bescheid vom 08.04.2020 wurde das Ende des Bewilligungszeitraums auf den 30.04.2023 festgesetzt.

Sanierungsbericht

Fellbach „Eisenbahnstraße“

6 Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen

| | | |
|--------------------------------------|------------|-----------------------|
| Vorbereitende Untersuchungen | rd. | 11.972,00 € |
| Weitere Vorbereitung | rd. | 245.235,00 € |
| Grunderwerb (24 Grunderwerbe) | rd. | 3.650.188,00 € |
| Ordnungsmaßnahmen | rd. | 2.764.146,00 € |
| Umzugskosten (14 Umzüge) | rd. | 136.647,00 € |
| 6 kommunale Abbruchmaßnahmen | rd. | 2.036.517,00 € |
| 1 Erschließungsmaßnahme | rd. | 588.420,00 € |
| Sonstige Kosten der OM | rd. | 2.562,00 € |
| Baumaßnahmen | rd. | 159.069,00 € |
| 4 Private Baumaßnahmen | rd. | 159.069,00 € |

7 Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge

7.1 Ermittlung des Ausgleichsbetrags

Die Sanierung „Eisenbahnstraße“ wird im umfassenden Verfahren durchgeführt, da aufgrund der geplanten Sanierungsmaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten waren. Im Sanierungsgebiet sind deshalb die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis § 156 a BauGB anzuwenden.

- § 152 Anwendungsbereich
- § 153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, [sanierungsunbeeinflusster Wert, Neuordnungswert, Umlegung](#)
- § 154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers
[Anfangswert, Endwert, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, Ausgleichsbetrag, Ablösung Ausgleichsbetrag, Bescheid, Erörterung Tilgungsdarlehen](#)
- § 155 Anrechnungen auf den Ausgleichsbetrag, Absehen
[Anrechnung, Bagatellregelung, Freistellung, Stundung, Erlass](#)
- § 156 Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung
- § 156 a Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Das Baugesetzbuch verpflichtet die Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrags. Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten. Bemessungsgrundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrags ist die durch die Sanierung bedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes.

Der Ausgleichsbetrag ist grundsätzlich nach Abschluss der Sanierung, d.h. nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung zur Aufhebung der Sanierung (§ 154 Abs. 3, Satz 1 BauGB) zu entrichten: Ausgleichsbetragsbescheid. Die Stadt kann die Ablösung des Ausgleichsbetrages auch vor Abschluss der Sanierung zulassen (§ 154 Abs. 3, Satz 2 BauGB): Ablösungsvereinbarung

Die Stadt kann nach § 155 Abs. 3 BauGB per Gemeinderatsbeschluss zum Abschluss der Sanierung von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn gutachtlich eine geringfügige Bodenwerterhöhung ermittelt worden ist und die möglichen Einnahmen den voraussichtlichen Verwaltungsaufwand übersteigen (Bagatellregelung).

Anfangs-, Endwert, sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Sanierung ergibt (Endwert).

Diese Klammerbegriffe sind etwas missverständlich, denn Anfangs- und Endwert stehen nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) der Grundstücke im Sanierungsgebiet. Der sich aus dem Zustand ohne jegliche Aussicht auf Sanierungsmaßnahmen ergebende Bodenwert wird als Anfangswert bezeichnet. Der sich aus dem Zustand nach der Durchführung der Sanierung ergebende Bodenwert wird als Endwert bezeichnet. Um konjunkturelle Einflüsse auszuschließen, sind beide Bodenwerte auf ein- und denselben Zeitpunkt (Wertermittlungstichtag) zu ermitteln.

Anfangs- und Endwerte sind reine Bodenwerte, d.h. der Wert der sonstigen Bestandteile eines Grundstücks, insbesondere die Bebauung, bleibt bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrags unberücksichtigt. Die von einer vorhandenen Bebauung auf das Gebiet ausgehende Wirkung ist jedoch bei der Ermittlung der Bodenwerte zu berücksichtigen. So haben Grundstücke, die in einer Umgebung von leerstehenden, verfallenen Altbauten geprägt werden, einen anderen Bodenwert als Grundstücke in einer Umgebung, in der Altbauten saniert sind.

Die Differenz zwischen dem - in der Regel niedrigeren - Anfangswert und dem - in der Regel höheren - Endwert ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung.

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung = Endwert - Anfangswert

Die Stadt hat das Sachverständigenbüro Dr. Koch aus Esslingen mit der Ermittlung zentraler Anfangs- und Endwerte im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ beauftragt.

Im Gutachten vom 14.12.2023 werden zum Abschluss der Sanierung zum Wertermittlungstichtag 01.10.2023 folgende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ festgestellt:

Sanierungsbericht

Fellbach „Eisenbahnstraße“

8 Fazit / Erreichung der Sanierungsziele

Mit dem Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ konnte die Stadt Fellbach viele Maßnahmen umsetzen und die vorher gesteckten Ziele voranbringen. Unter anderem den Neubau und die Neugestaltung und Neuordnung des Straßenraums an der Eisenbahnstraße, sowie die Abbruchmaßnahmen in der Eppinger- und Auberlenstraße waren die essenziellen Punkte, welche durchgeführt wurden.

Private Eigentümer haben mit der Sanierung ihrer Gebäude das Erscheinungsbild zwischen der Eisenbahnstraße und der Eppinger Straße ebenso aufgewertet, wie die durchgeführten kommunalen Maßnahmen.

Mit dem Neubauriegel in der Eisenbahnstraße wurde ein Gebäude für die Volkshochschule Unteres Remstal, die Jugendkunstschule, die Jugendtechnischule, ein Notariat und 35 Sozialmietwohnungen mit einem Belegungsrecht der Stadt Fellbach geschaffen. Außerdem befindet sich ein personenbetreutes Fahrradparkhaus im Gebäude, das durch die Neue Arbeit gGmbH betrieben wird und das Angebot am „Bahnhof der Zukunft“ ergänzt.

In der Eppinger Straße wurde mit dem Abbruch der Wohn- und Gewerbeflächen Platz für eine effektivere Wohnraumschaffung hergestellt. Die Abbruchmaßnahme in der Auberlenstraße hat Raum für neue Ideen geschaffen.

Zusammengefasst wurden in den 15 Jahren im Sanierungsgebiet umfangreiche kommunale und private Maßnahmen durchgeführt, welche die Qualität des Sanierungsgebietes wesentlich aufgewertet und nachhaltig positiv beeinflusst haben. Die Stadt Fellbach hat mit der Unterstützung des Sanierungsprogramms von Bund und Land, sowie durch die Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger, die Möglichkeit genutzt dem Gebiet ein neues Gesicht zu geben und Maßnahmen für die Zukunft anzustoßen. Mit dem IBA-Gebiet „Agriculture meets Manufacturing“ kann das ursprüngliche Sanierungsgebiet „Eisenbahnstraße“ auf Basis der bisher durchgeführten Maßnahmen weiter vorangebracht werden.