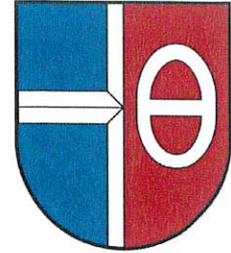


# Gemeinde Malsch Rhein-Neckar-Kreis



## Gremienvorlage

**Amt:** Hauptamt  
**Bearbeiter :** Amtsleiter  
**Datum :** 25.07.2023  
**Gremienvorlage:** öffentlich **Sitzung Nr. 08 / 2023**  
**Gremium:** Gemeinderat  
**Kennwort :** Sanierungsverfahren Malsch „Ortsmitte IV“ (623.000)  
**Begriff:** Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Betreuung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

---

**Tagesordnungspunkt:**

2

---

### Sachverhalt:

Mit der Erstellung und dem Beschluss durch den Gemeinderat der Gemeinde Malsch des Gemeindeentwicklungskonzepts | Malsch 2035 (GEK) und des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes | Ortsmitte IV (GISEK) ist die ganzheitliche Strategie zur Gemeindeentwicklung für die nächsten Jahre formuliert worden.

Im Rahmen des Prozesses wurden die Ziele und Maßnahmen für die Weiterentwicklung der Ortsmitte Malsch konkret erarbeitet. Dies wurde maßgeblich durch die Beteiligung der Bürgerschaft in einer Zukunfts- und Planungswerkstatt im Juli 2021 unterstützt. Themen waren unter anderem die Aufwertung der Ortsdurchfahrt, vor allem entlang der stark belasteten Hauptstraße und die Aufwertung der Straßen- und Seitenbereiche durch Begrünung und die Neuordnung der Parkierungsflächen. Darüber hinaus wurden auch über die Einzelhandelsituation vor Ort, die Innenentwicklungspotenziale und die Wohnraumschaffung lebhaft diskutiert. Zielsetzung der Gemeinde Malsch waren daher die Aufwertung der vorhandenen Gebäudesubstanz inklusive energetischer Modernisierung, die Aktivierung und Entwicklung von Leerständen, Baulücken, Brachflächen und untergenutzten Flächen, die Neugestaltung und Neuordnung der öffentlichen Erschließungsstraßen insbesondere zum Erhalt und Stärkung der Nahversorgung und des Einzelhandelbesatzes und des öffentlichen Raums mit der Entwicklung des „Alten Sportplatzes“ als kommunale Innenentwicklungsfläche. Für die Umsetzung dieser Projekte hat die Gemeinde Malsch im Oktober 2022 einen Antrag für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung für die Entwicklung der Ortsmitte gestellt.

Nach der erfolgreichen Aufnahme im ersten Anlauf im Frühjahr 2023 soll nun baldmöglichst mit der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen begonnen werden. Dies kann jedoch erst nach der Festlegung des Gebiets als Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung erfolgen.

Um dies zeitnah umzusetzen, ist es notwendig, die vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) als Entscheidungsgrundlage durchzuführen. Der Abgrenzungsvorschlag für die VU ist identisch mit dem beantragten Sanierungsgebiet.

Wesentliche Aufgabe der VU für das ca. 4,26 ha große Gebiet ist es, einen größtmöglichen Detaillierungsgrad der Kosten für die durchzuführenden öffentlichen und privat geplanten Maßnahmen im zukünftigen Sanierungsgebiet zu erhalten und dem Fördergeber die Bereitschaft zur zeitnahen Umsetzung der Maßnahmen und des Mittelabrufs zu bestätigen. Daher wird eine Eigentümerbefragung gemäß § 138 Abs. 1 BauGB durchgeführt, um die Mitwirkungsbereitschaft und Modernisierungsabsichten abzufragen und die Bürgerschaft weiterhin in den Prozess zu integrieren und aktiveren.

Erst nach Abschluss der VU und dem Beschluss der Sanierungssatzung kann mit den öffentlichen und privaten Maßnahmen begonnen und bereits getätigte öffentliche Planungsleistungen und Grunderwerbe abgerechnet werden. Die Durchführung der VU als Teil der Sanierungsbetreuung mit Vorbereitung der Sanierungssatzung ist zu 60 Prozent förderfähig. Dieser bisher aufgezeigte Prozess wurde durch das Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, begleitet.

Gleichzeitig liegt der Verwaltung ein Vertragsangebot der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Stuttgart, zur weiteren Sanierungsvorbereitung (VU) nach § 141 BauGB und der Beratung während der Sanierungsdurchführung zur städtebaulichen Erneuerung „Ortsmitte IV“ in Malsch vor. Die bisherigen Sanierungsgebiete „Ortsmitte“ und „Ortsmitte II“ sowie das noch laufende Sanierungsverfahren „Ortsmitte III“ wurden von dort beraten und unterstützt. Nachdem viele Leistungen der Vorbereitungsphase im Rahmen des ISEK bereits erbracht wurden, werden im Leistungsbild nur noch die erforderlichen Leistungen der VU und die anschließende Durchführungsphase angeboten.

Diese Leistungen werden von beiden auf einer zeitabhängigen Vergütungsgrundlage angeboten, den Teil der VU mit einer pauschalen Honorierung.

Finanzielle Auswirkungen auf den öffentlichen Haushalt der Gemeinde Malsch:

Ja: Über den gesamten Sanierungszeitraum.

Gibt es Erlöse / Einnahmen:

Ja: Die Ausgaben werden im Rahmen eines Programms der städtebaulichen Erneuerung mit 60 Prozent gefördert.

---

**Beschlussvorschlag:**

Der Gemeinderat der Gemeinde Malsch beschließt:

1. Für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“ in Malsch wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB beschlossen. Die Abgrenzung ist im beiliegenden Lageplan des Büros Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, vom Februar 2022 dargestellt (siehe Anlage 1).
2. Für die Betreuung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte IV“ in Malsch wird das Büro Reschl Stadtentwicklung, Stuttgart, beauftragt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt den Beschluss ortsüblich Bekanntzumachen.

---

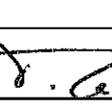
**Als Anlage sind beigefügt:**

Folgekostenberechnung  Karten/Folien  Unterlagen:

1. Lageplan zur Gebietsabgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets „Ortsmitte IV“ in Malsch, Stand: 02/2022

NÖ. Angebot 1 vom 10.05.2023 (nichtöffentlich)

NÖ. Angebot 2 vom 22.05.2023 (nichtöffentlich)

Handzeichen Sachbearbeiter: FH		Datum: 22.06.2023
Mitzeichnung durch Amtsleiter: FH Handzeichen:		Datum: 22.06.2023
Mitzeichnung durch Rechnungsamt Handzeichen:		Datum: 22.06.2023
Mitzeichnung durch		Datum:
Zustimmung durch Bürgermeister Tobias Greulich Handzeichen		Datum: 22.06.2023

