Große Kreisstadt Backnang Sitzungsvorlage	Nr. 032/25/GR

Federführendes Amt	Stadtplanungsamt		
Behandlung	**Gremium**	**Termin**	**Status**
zur Kenntnis	Gemeinderat	10.04.2025	öffentlich

Sachstandsbericht IBA'27 Stadtregion Stuttgart – Projekte in Backnang

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zum aktuellen Planungs- und Entwicklungsstand zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen des Vorhabens auf den Haushalt:		☐ ja ☐ nein
Produktsachkonto:		.
Für Vergaben zur Verfügung:		€
inklusive vorstehender Vergabe erforderliche Mittel:		€
über-/außerplanmäßig erforderliche Mittel:		**€**
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Deckungsmittel (PSK):		€
Zusätzliche Folgekosten (Jahr):		**€**

Detaillierte Darstellung der finanziellen Auswirkungen in der Begründung

Amtsleiter:	**Sichtvermerke:**		
	I	II	III
Datum/Unterschrift	Kurzzeichen Datum		

Begründung:

Die Stadt ist mit zwei durch das Kuratorium ausgewählten Projekten Teil der IBA'27 Stadtregion Stuttgart beteiligt:

1. Clusterwohnsiedlung am Blütengarten (Aufnahme IBA'27 Netz 2022, IBA'27 Projekt 2024)
2. Quartier Backnang-West (Aufnahme IBA'27 Projekt 2020)

Beide Projekte bilden wichtige Bausteine der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung und werden bis zum Ausstellungsjahr der IBA'27 und – sollte es darüber hinaus eine Fortsetzung der IBA Stadtregion Stuttgart geben – Teil der IBA'27 bleiben. Wie in Internationalen Bauausstellungen üblich, sind die städtebaulichen Projekte über langfristige Zeiträume angelegt.

Clusterwohnsiedlung am Blütengarten

Auf einer ehemaligen 3.200 qm großen Gärtnereifläche, zwischen dem Holzgebäude des Hebammenhauses und dem in Fertigstellung befindlichen Bonhoeffer Areal, entsteht ein Ensemble aus Mehrfamilienhäusern. Die vier holzverschalten Gebäude gruppieren sich mit dem bestehenden Gärtnereigebäude um einen zentralen, glasüberdachten Gemeinschaftsraum, der sog. „Dorfstraße". Die durch eine private Bauherrschaft errichteten Neubauten werden in strohgedämmter Holzrahmenbauweise gebaut. Die Stadtverwaltung hat hierfür in enger Abstimmung mit den Vorhabenträgern in den Jahren 2022 - 2024 einen Bebauungsplan aufgestellt, der mittlerweile zur Satzung beschlossen wurde. Nach Aufnahme in das IBA'Netz 2022 ist das Vorhaben Ende 2024 als IBA'27 Projekt aufgenommen worden.

Nach erfolgter Baugenehmigung und dem Baustart im Herbst 2024 sollen die Gebäude Mitte 2026 fertiggestellt werden. Derzeit befinden sich die umliegenden Straßenräume in der Vorentwurfsplanung mit dem Ziel, diese zeitnah – idealerweise parallel und im Anschluss an den Hochbau – inklusive der notwendigen Kanalerneuerungen umzugestalten. Nach Abschluss der Vorentwurfsplanung ist im Mai/Juni eine Vorstellung der Freiraum- und Straßenplanung im Ausschuss für Technik und Umwelt vorgesehen. Im Zuge des diesjährigen IBA'27 Festivals findet am 11. Mai 2025 ein Fest vor Ort im Quartier statt.

Quartier Backnang West

Das insgesamt 17 ha große Entwicklungsareal bildet mit der Oberen Walke das mit Abstand größte Stadtentwicklungsprojekt in der Stadt und ist eines der größten und komplexesten Projekte in der Stadtregion. Durch die Aufnahme als IBA'27 Projekt in 2020 konnte eine weitreichende und tragfähige Zukunftskonzeption unter vielfältiger Unterstützung und Beteiligung des IBA'27 Netzwerkes erarbeitet werden. Auf Basis eines mit den Grundstückseigentümern gemeinsam finanzierten und ausgelobten städtebaulichen Wettbewerbs hat der Gemeinderat am 21.03.2024 einen städtebaulichen Rahmenplan beschlossen. Dieser bildet die Grundlage und das Gerüst für alle weiteren planungs- oder bauordnungsrechtlichen Instrumente im Quartier, insbesondere von Bebauungsplänen und städtebaulichen Verträgen. Der Rahmenplan sieht eine stufenweise Umsetzung in einem Zeitraum von 15-20 Jahren vor. Er ist so angelegt, dass er auf städtebauliche Veränderungsprozesse in der Stadt und im Quartier flexibel reagieren kann.

Die wesentlichen Elemente des Rahmenplans sind:

- Teilerhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Gebäudesubstanz
- Schaffung eines nutzungsgemischten Quartiers mit urbaner Dichte
- Schaffung von hochwertigen Grün- und Freiflächen entlang der Murr
- Realisierung einer ökologischen Hochwasserschutzkonzeption

Mit der Aufnahme als Nationales Projekt des Städtebaus (NPS) im November 2022 konnten 3 Millionen EUR Fördergelder des Bundes für die ersten drei Umsetzungsprojekte im Quartier akquiriert werden. Neben bundesweiter Strahlkraft legt die Programmaufnahme die ergänzende Grundlage für eine Fortführung in der Städtebauförderung. Seit der Bescheidübergabe am 27. Mai 2024 kann über die Mittel verfügt werden. Eine Verlängerung des Förderprojekts zumindest bis Ende 2028 ist in Aussicht gestellt.

Mit der Förderung begleitet die Stadt die privaten Projekte zur Sanierung des Hodum Areals im Norden, sowie der Transformation der Fabrikstraße 45 im Süden des Areals. Als öffentliche Maßnahme wird der Murr-Aue-Park und die Konzeption zum ökologischen Hochwasserschutz entwickelt. Der aktuelle Stand der drei Starterprojekte ist wie folgt:

1. **Ehemaliges Hodum Areal**
   Mit dem Gebäudeeigentümer wurde ein Weg zur Genehmigungsfähigkeit des Bauprojektes nach § 34 BauGB (Bauen im Innenbereich) aufgezeigt. Wesentlicher Kern des Entwurfes ist eine Inwertsetzung des Gebäudebestandes, der Rückbau der untergeordneten Nebengebäude, der Erhalt der prägenden Klinkerfassade, sowie eine Aufstockung mit 1 bis 2 Stockwerken. Die Erdgeschosszone erfährt unter Berücksichtigung des alten Brückenhäuschens eine Öffnung zur Murr mit gastronomischen Angeboten. Die Gebäudesubstanz und Statik wurden dahingehend durch den Eigentümer untersucht. Vor dem Hintergrund der baukonjunkturellen Entwicklung inkl. Preisauftrieb ist derzeit keine wirtschaftliche Entwicklungsperspektive absehbar.

2. **Alte Fabrik 45 (Fabrikstraße 45)**
   Das imposante Gebäude der alten Fabrik und ehemaligen Mühle steht als zweiflügliges Gebäude auf dem alten Mühlkanal. Die Grundstücksgemeinschaft hat in Kooperation mit der Stadtverwaltung und IBA'27 in den Jahren 2023/2024 ein architektonisches Qualifizierungsverfahren für das Gebäude durchgeführt. Das Verfahren hat im Ergebnis grundlegende Aussagen zur Gebäudesubstanz, seiner Tragstruktur und einem zukunftsfähigen Nutzungskonzept getroffen. Seit dem Abschluss des Verfahrens wird kontinuierlich an der Umsetzungsperspektive gearbeitet.

   Der Wasserververband – als Inhaber des Planungsrechts zur Verfüllung des Mühlkanals – hat gemeinsam mit der Grundstücksgemeinschaft eine Machbarkeitsstudie zur fachgerechten Verfüllung des Kanals beauftragt. Diese bildet die Basis für eine dauerhaft hochwassergeschützte Nutzung des Gebäudes.
   Für den Hochbau haben sich drei Bauabschnitte herauskristallisiert. Zumindest die ersten beiden sollen zeitnah in die Umsetzung gehen.

   Anknüpfend an die Mehrfachbeauftragung wurde im Rahmen einer Masterthesis an der Hochschule Frankfurt – University of Applied Science das Haupthaus auf dem KAESS Areal bearbeitet. Die fünf besten Arbeiten sind derzeit vor Ort ausgestellt.

3. **Murr-Aue-Park**
   Der Murr-Aue-Park bildet gemeinsam mit dem ökologischen Hochwasserschutz den öffentlichen Beitrag der Starterprojekte im Rahmen der NPS. Hierbei stehen derzeit zwei zentrale Herausforderungen einer kurzfristigen Umsetzung entgegen. Zum einen befindet sich das heute als Parkplatz durch die TESAT genutzte Grundstück noch nicht im Eigentum der Stadt. Die hierfür notwendigen Grundstücksverhandlungen gestalten sich sehr zeitaufwendig, da im Rahmen der geplanten Grundstücksrochade weitere Grundstückseigentümer und deren Interessen zu berücksichtigen sind.
   Zum anderen benötigen die direkten Baumaßnahmen am Gewässer eine Änderung des bestehenden Planungsrechts. Mit den Bundesmitteln der NPS konnte die aus dem Wettbewerb hervorgegangene vertiefte Objektplanung (Freiraum und Gewässerplanung) mit der Bedarfsplanung der Erschließungsplanung (Straßen, Kanäle, Entwässerung, Brückenplanung) unterlegt, sowie mit dem Landratsamt die für die Planfeststellung notwendige Unterlagentiefe abgestimmt werden. Zwingend notwendig sind allerdings die durch das Land Baden-Württemberg in Fortschreibung befindlichen Hochwassergefahrenkarten, aus denen sich die zukünftigen Wasserspiegellagen rechtssicher entnehmen lassen. Nach anfänglich in Aussicht gestellter Fertigstellung bis 2025 hat nun das Land Baden-Württemberg die Rechtskraft bis voraussichtlich 2028 kommuniziert. Derzeit prüft die Stadtverwaltung, ob vorgezogen auf einer mit den Fachbehörden abgestimmten Berechnungsmethode in ein Rechtsverfahren eingestiegen werden kann.

Netzwerk-, Bildungs- und Öffentlichkeitsarbeit

Seit den Aktivitäten als IBA'27 Projekt bildet die Quartiersentwicklung und der angestoßene Prozess den Rahmen für verschiedenste Aktivitäten zur Netzwerk- und Öffentlichkeitsarbeit mit dem Ziel, das Areal und die damit verknüpften städtebaulichen Realitäten und Chancen in das regionale und städtische Bewusstsein zu rücken. Im Festivaljahr 2023 fanden im Technikforum, sowie dem angrenzenden privaten Gebäude Wilhelmstraße 42 verschiedene Aktivitäten statt. Das materialLab der IBA'27 diente als mehrwöchige Plattform zwischen Hochschulen und Unternehmensgründungen aus dem Bereich der Materialwirtschaft, bzw. der Kreislaufmaterialwirtschaft als stetig wachsendem Handlungsfeld der Baubranche.

Begleitend zum IBA'27 Festival 2023 beschäftigten sich Teile der Backnanger Kulturszene tiefergehend mit dem Areal und seiner Genese. Die über einen mehrwöchigen Zeitraum in einem Atelier auf dem KAESS Areal entstandenen Werke der Künstlerin Barbara Kastin wurden im Helferhaus ausgestellt. Mit der temporären Anmietung einer Erdgeschosszone durch das Kulturamt bespielt der Murrpott als Initiative des Bandhaus Theaters seit 2023 das Areal mit verschiedenen Veranstaltungsformaten.

Seit 2021 kooperiert die Stadtverwaltung mit einer Kunstklasse des Max-Born Gymnasium. Nachdem anfangs über entdeckende Formate wie Quartiersspaziergänge ein Bewusstsein geschaffen und realer Lernort erschlossen wurde (Unterrichtsbeitrag: Wie leben wir in der Zukunft?), entwickelten die Schülerinnen und Schüler für das Festivaljahr 2023 Architekturen, die beginnend mit einer feierlichen Eröffnung als Teil des materialLab ausgestellt und viel beachtet wurden.

Diese Kooperation fand 2024 seine Fortsetzung. Als Unterrichtsaufgabe stellte sich eine Kunstklasse der Aufgabe zum Entwurf eines Pavillons, der temporär seinen Platz im Quartier finden soll. Hierzu fand zum Abschluss der Bearbeitungsphase ein Preisgericht unter Teilnahme des Ersten Bürgermeisters, des Stadtplanungsamts, dem IBA'27 Intendanten und der Holzbaufirma Rikker statt. In der Kooperation mit der Firma Rikker konnten die Schülerinnen und Schüler praktische Einblicke in den Prozess von Entwurf und Bau erfahren. Die besten Entwürfe wurden durch die Firma zu einem Umsetzungsstand weiterentwickelt, der nun sogar gebaut und bespielt werden könnte.
Hierzu stehen Mittel aus der Städtebauförderung zur Verfügung. Unter weiterer Berücksichtigung von privaten Mitteln würde ein Eigenanteil von ca. 30.000 EUR bei der Stadt verbleiben, für welche die Stadtverwaltung in einer der nächsten Sitzungen um Zustimmung bitten wird.

Die dargestellten Projekte werden im Rahmen des Sachstandsberichtes im Gemeinderat ausführlich vorgestellt.