

Vorlage Bauamt

70/2020

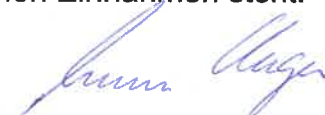
öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Sanierungsgebiet "Stadelwiesen"

Beschlussantrag

1. Dem Sachbericht zur Abrechnung und zur Vorgehensweise bezüglich der förderrechtlichen Abrechnung der Sanierungsmaßnahme „Stadelwiesen“ der wird zugestimmt.
2. Die Stadt Blaustein sieht nach § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung eines Ausgleichsbetrages für die Grundstücke im Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ nach Abschluss der Sanierung ab, da insgesamt eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und zusätzlich der Verwaltungsaufwand zur Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
-	-	-	-	-

II. Sachvortrag

Das Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ der Stadt Blaustein zeigte vor allem städtebauliche Defizite entlang der Ottostraße sowie Schulstraße und Ulmer Straße/B28. Zahlreiche Gebäude in diesen Bereichen, wie die ehem. Gaststätte „Kalte Herberge“, das alte Schulgebäude (Schulstraße 3) sowie kommunale Grundstücke boten teils umfassendes Modernisierungs- sowie Umnutzungs- bzw. Neuordnungspotenzial. Auch der Bereich um das Industriegelände der Firma Interglas wies bereits zu Beginn der Sanierungsmaßnahme starke städtebauliche Mängel und Missstände auf und sollte umfassend neugeordnet werden. Aufgrund zeitlicher Verzögerungen und Problemen beim Grunderwerb des Geländes konnte dieses Sanierungsziel jedoch innerhalb des Bewilligungszeitraumes nicht umgesetzt werden.

Von kommunaler Seite waren die Stärkung als Wohn- und Gewerbestandort, der Abbruch nicht nutzbarer und städtebaulich störender Gebäudesubstanz im Bereich der ehem. Tankstelle an der B28

(Ulmer Straße 38), die Intensivierung der Durchgrünung (Wasserspielplatz Ottostraße), die Nachverdichtung und Ansiedlung von Dienstleistungen (Ulmer Straße 38, Kinderhaus Schulstraße 9, Schulstraße 3) sowie die Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäudesubstanz im Bereich des Gebäudes Ulmer Straße 30 wichtige Sanierungsziele.

Zwischen den Gebäuden Ulmer Straße 30 und 38 sowie vor dem Gebäude Ulmer Straße 38 wurden zusätzlich öffentliche Parkmöglichkeiten geschaffen.

Der ehemals untergenutzte Spielplatz in der Ottostraße wurde umfassend erneuert und zu einem Wasserspielplatz umgestaltet. Für die Neuordnung der ehemaligen Tankstelle Ulmer Straße 38 erwarb die Stadt zunächst zwei Grundstücke von Privatpersonen und verkaufte eine Teilfläche davon an einen privaten Investor, durch den an dieser Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus errichtet wurde. Dieses beinhaltet heute 4 Gewerbeeinheiten und 23 Single-Apartments sowie 3 Doppelapartments.

Das alte Schulhaus in Klingenstein (Schulstraße 3) konnte durch einen privaten Investor ebenfalls wieder nutzbar gemacht werden und bietet heute Platz für Arztpraxen und eine Hebammenpraxis sowie 6 Wohneinheiten.

Die ehemalige Gaststätte Kalte Herberge wurde durch einen Investor wiederbelebt und zusätzlich um einen Hotelneubau ergänzt. Unter dem neuen Namen „Klingenstein“ findet man heute eine Gaststätte mit angrenzendem Hotel sowie eine hausinterne Brauerei.

Das ehemalige Kinderhaus Löwenzahn sowie der Kindergarten Firlefanzen wurden im Neubau des Kinderhauses Klingenstein zusammengeführt. Eröffnet werden konnte das Kinderhaus Ende des Jahres 2015 mit insgesamt vier Gruppen für bis zu 90 Kinder ab 3 Jahren.

Im nördlichen Teil des Sanierungsgebietes, ebenfalls an der B28 gelegen, fand ein Rückbau der dortigen Bergwerksanlagen des ehem. Kalkwerks Märker statt. Die zugehörigen Grundstücke erhielt die Stadt im Rahmen eines Tauschverfahrens. Die ehemals zwei Standorte der Firma wurden außerhalb des Sanierungsgebietes an einem Standort zusammengefasst.

Auf dem Gelände wurde ein neues Feuerwehrhaus errichtet sowie das Gewerbegebiet „Beibruck“ erschlossen. In diesem Zuge wurde auch ein Bebauungsplan aufgestellt.

Die Modernisierung des ehemaligen Feuerwehrhauses Schulstraße 11, welches bereits teilweise zu Wohnzwecken genutzt wurde, ermöglichte die weitere Einrichtung von Wohnungen, sodass nach der umfassenden Modernisierungsmaßnahme insgesamt neun Wohnungen geschaffen werden konnten. In diesem Zuge wurde auch ein Blockheizkraftwerk errichtet.

Das alte Schulgebäude der Förderschule, Schulstraße 5/1, konnte mithilfe von Sanierungsfördermitteln saniert und dem Musikverein Blaustein als Musikerheim und Veranstaltungsort zur Verfügung gestellt werden.

Zusätzlich zu den vorgenannten Großmaßnahmen wurde erheblich im privaten Bereich investiert.

Insgesamt konnten 10 private Modernisierungsmaßnahmen mit Fördermitteln unterstützt werden. Zudem konnte eine weitere private Ordnungsmaßnahme gefördert werden.

Die Sanierungsmaßnahme „Stadelwiesen“ der Stadt Blaustein wurde mit Bewilligungsbescheid vom 31.03.2009 in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen. Durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Blaustein vom 23.03.2010 erfolgte die förmliche Festlegung

des Sanierungsgebietes. Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 01.04.2010 wurde die Satzung rechtskräftig.

Das Satzungsgebiet wurde einmal erweitert und zwar mit Beschluss vom 28.11.2017 (ortsüblich bekannt gemacht am 08.12.2017) um Bereiche des Lixgebietes und Flurstücke zwischen der Ulmer Straße und Hummelstraße um die Stützmauer entlang der B28 sowie zwei Flurstücke in der Ottostraße. Mit Beschluss vom 19.02.2019 (ortsüblich bekannt gemacht am 01.03.2019) wurden die Flurstücke entlang der B28 aus der Satzung wieder entlassen, um diese im neuen Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ in die Satzung aufnehmen zu können. Die Flurstücke des Lixgebietes wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 03.12.2019 (ortsüblich bekannt gemacht am 06.12.2019) aus dem Sanierungsgebiet entlassen, um diese ebenfalls dem Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ angliedern zu können.

Die Gebietsgröße beträgt damit zum Zeitpunkt der Abrechnung ca. 19 ha.

Sanierungsmittel

Für die Durchführung der Gesamt-sanierungsmaßnahme wurde ein Förderrahmen in Höhe von 4.333.333,00 € und damit Finanzhilfen von Bund und Land in Höhe von 2.600.000,00 € bewilligt.

Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme stellt sich gemäß der vorläufigen Abrechnung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) die Fördersituation wie folgt dar:

Der Bewilligungszeitraum endete am 30.04.2020. Die Abrechnung ist noch im Jahr 2020 dem Regierungspräsidium Tübingen vorzulegen.

Bei der Abrechnung ist vor allem zu berücksichtigen, dass sanierungsbedingter Grunderwerb auf seine abschließende Nutzung zu prüfen ist. Für die meisten seitens der Kommune mit Sanierungsmitteln erworbenen Grundstücke ist auf der Einnahmenseite kein Wertansatz zu berücksichtigen, da die Grundstücke für Gemeinbedarf genutzt werden. Lediglich das Grundstück Flst. 28/7 an der Ulmer Straße (Bereich ehem. Tankstelle), welches zwischenzeitlich größtenteils privatwirtschaftlich nutzbar ist wurde nach Abschluss der dortigen Neubaumaßnahmen neu vermessen. Hierfür ist in der Abrechnung ein zusätzlicher Reprivatisierungserlös in Höhe von 1.560,00 € zu berücksichtigen.

Abschließend ergibt sich bei der Gegenüberstellung von Ausgaben und Einnahmen der Sanierungsmaßnahme ein Ausgabenüberschuss in Höhe von 103,21 €. Die restlichen Finanzhilfen wurden mit dem Auszahlungsantrag Nr. 27 abgerufen. Nach erfolgter Beschlussfassung des Gemeinderates bezüglich der Ausgleichsbetragsthematik soll die Abrechnung in den kommenden Tagen dem RP Tübingen vorgelegt werden.

Verfahren

Durchgeführt wurde die Sanierungsmaßnahme „Stadelwiesen“ im umfassenden Verfahren gemäß §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch (BauGB).

Fazit

Nachdem die Satzung für das Sanierungsgebiet im „klassischen Verfahren“ beschlossen wurde, sind aufgrund des § 154 BauGB nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümern von im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken Ausgleichsbeträge zu erheben, die den durch die Sanierung bedingten Erhöhungen der Bodenwerte der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke entsprechen. Es wurde hierzu ein Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Erhebung von Ablösungs- und Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ in Auftrag gegeben und vom Sachverständigenbüro Laiblin, Stuttgart, erarbeitet. Die Bewertung wurde zum

Stichtag 01.06.2018 durchgeführt. Die nach dem Neuordnungskonzept maßgeblich geplanten Maßnahmen waren zu diesem Zeitpunkt bereits weitestgehend abgeschlossen.

Auf Basis des gutachterlichen Ergebnisses wurde im Bereich des Grundstückes Ulmer Straße 30 – „Kalte Herberge“ vorzeitig der Ausgleichsbetrag für die sanierungsbedingte Wertsteigerung von den Eigentümern abgelöst. Insgesamt belief sich dies auf eine Größenordnung von 12.596,00 €. Somit ist die Thematik für diesen Bereich erledigt.

Im Gutachten werden im Gebiet bei 19 ermittelten Erhebungsfällen Bodenwertsteigerungen in Höhe von insgesamt 17.563,00 € festgestellt. Dies ergibt pro Grundstück eine durchschnittliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung von 924,37 €.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei einer Erhebung der Ausgleichsbeträge mit Anrechnungsbeträgen i. S. d. § 155 BauGB und einem Verfahrensabschlag zu rechnen wäre, so dass sich der Betrag pro Grundstück mit großer Wahrscheinlichkeit noch verringern würde.

Dem gegenüber wurde zur Erhebung bzw. Ablösung der im Gutachten ermittelten Ausgleichsbeträge ein voraussichtlicher Verwaltungsaufwand von ca. 1.476,23 € pro Grundstück ermittelt. Dieser Betrag liegt somit deutlich über dem zu erwartenden Ausgleichsbetragsaufkommen pro Grundstück und steht in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen. Die Stadt Blaustein kann nach § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages im Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ dann absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und
- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrages in keinem Verhältnis

zu den möglichen Einnahmen steht.

Der Gutachterausschuss der Stadt Blaustein hat das Gutachten zur Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerung geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen. Der Verwaltungsaufwand wurde von der Stadtverwaltung Blaustein gemeinsam mit der WHS auf Basis landesweiter Vergleichsberechnungen ermittelt.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, aufgrund des § 155 Abs. 3 BauGB nach Abschluss der Sanierung von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ abzusehen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-
--------------------------------------	---	---	---	---

Anmerkungen zur Finanzierung:

-

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:
Das Verfahren befindet sich in der Abschlussphase.

Externe Fachleute: Dieter Ehlert, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Verfasser



Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

-