

**Drucksache Nr. 77 / 2015**

Aktenzeichen: FB 4 / 623.22

Bearbeiter: Wolfgang Kronenbitter



Gemeinderat	19.05.2015	nö. <input type="checkbox"/>	öff. <input checked="" type="checkbox"/>
VTA/BA		nö. <input type="checkbox"/>	öff. <input type="checkbox"/>
KSA		nö. <input type="checkbox"/>	öff. <input type="checkbox"/>
SBS		nö. <input type="checkbox"/>	öff. <input type="checkbox"/>

**TOP: Sanierungsgebiet „Mühringen“**

**A. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“.**

**B. Wahl des Sanierungsverfahrens und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mühringen“**

**C. Durchführungsfrist des jeweiligen Sanierungsverfahrens**

Anlagen: - Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen „Mühringen“  
**(Fertigungen für die Fraktionen)**  
- Abgrenzungsplan vom Oktober 2014

**I. Sachvortrag**

**A. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 27.09.2011 beschlossen, für die Stadtteile Bildechingen, Mühlen, Mühringen und Talheim einen Antrag auf Aufnahme in das im Jahr 2010 neu aufgelegte Bundes-Länder-Programm für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) zu stellen. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung die Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Horber Stadtteile“ in das LRP 2012 beantragt. Grundlage hierfür war das von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, ausgearbeitete Stadtteilentwicklungskonzept.

Nachdem diesem Antrag der Stadt Horb a. N. im Programmjahr 2012 nicht entsprochen wurde, fand am 12.04.2012 ein Gespräch mit Herrn Staatssekretär Rust, den Vertretern des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft und den Vertretern des Regierungspräsidiums Karlsruhe statt. Hierbei wurde vereinbart, dass für das Programmjahr 2013 für jeden der vier Stadtteile ein eigenständiger Aufnahmeantrag gestellt und ein für alle vier Stadtteile übergreifender Förderrahmen beantragt wird.

Der Gemeinderat hat dann in seiner Sitzung am 17.07.2012 (Drucksache Nr. 123/2012) gemäß § 141 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen und die Vergabe dieser Untersuchungen an die WHS beschlossen.

Im Oktober 2012 ist auf der Grundlage dieser vorbereitenden Untersuchungen für die vier Stadtteile ein erneuter Aufnahmeantrag gestellt worden. Mit Schreiben vom 20. März 2013 hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft mitgeteilt, dass die Stadterneuerungsmaßnahme „Bildechingen“ mit Finanzhilfen in Höhe von 400.000 Euro und die Stadterneuerungsmaßnahme „Talheim“ mit 800.000 Euro in das Landessanierungsprogramm (LSP) 2013 aufgenommen und gefördert werden. Für die Stadtteile Bildechingen und Talheim wurde daraufhin ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Die Neuaufnahmeanträge für die Stadtteile Mühlen und Mühringen wurden hingegen in den Programmjahren 2013 und 2014 nicht berücksichtigt.

Mit Schreiben vom 16.03.2015 hat das Ministerium für Finanzen und Wirtschaft nun mitgeteilt, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“ mit Finanzhilfen in Höhe von 500.000 Euro im Rahmen des Bund-Länder-Programms für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) ab dem Programmjahr 2015 gefördert wird. Die Finanzhilfe in Höhe von 500.000 Euro entspricht einem Förderrahmen von 833.333 Euro. Als nächster Schritt steht nun die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes für den Stadtteil Mühringen an.

Der Aufnahmeantrag für den Stadtteil Mühlen wurde leider erneut nicht berücksichtigt. Begründet wird die erneute Nichtberücksichtigung damit, dass im Jahr 2015 die Städte und Gemeinden Anträge mit einem Finanzvolumen von rund 686 Mio. Euro gestellt haben und der Antragsüberhang somit etwa beim 3,3-fachen des Programmvolumens lag. Es ist beabsichtigt, für den Stadtteil Mühlen im Programmjahr 2016 erneut einen entsprechenden Aufnahmeantrag zu stellen (Frist zur Einreichung des Neuaufnahmeantrages beim Regierungspräsidium ist der 01.10.2015).

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 141 BauGB hat die Stadt vor einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung,
- die nachteiligen Auswirkungen, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen des § 141 BauGB wurde daraufhin auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen den Eigentümern, Mietern und sonstigen Betroffenen in dem vorgesehenen Sanierungsgebiet Gelegenheit gegeben, sich möglichst frühzeitig zu äußern. Des Weiteren wurde die Mitwirkungsbereitschaft eruiert und es fand eine Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange statt. Die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sowie die Ergebnisse der Fragebogenaktion, bei der die betroffenen Eigentümer, Gewerbetreibenden und privaten Haushalte beteiligt wurden, sind im Ergebnisbericht (s. Seite 20 – 42) dargestellt und mit Abwägungsvorschlägen versehen. Des Weiteren enthält der Ergebnisbericht auch eine Bestandsaufnahme (s. Seite 12 – 19), die festgestellten städtebaulichen Missstände sowie ein Maßnahmen- und Neuordnungskonzept (s. Seite 43 – 48). Es liegen nun die förmlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebietes Mühringen vor.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurden dem Ortschaftsrat Horb a.N.-Mühringen vorgestellt.

Nach der Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes wird in Horb a.N.-Mühringen eine Informationsveranstaltung stattfinden. Hierbei werden die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie das Maßnahmen- und Neuordnungskonzept vorgestellt und über die Fördermöglichkeiten informiert.

## **B. Wahl des Sanierungsverfahrens und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt hinsichtlich der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zwei Varianten zur Verfügung stehen:

- Das sogenannte „**klassische Verfahren**“ unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB und
- das sogenannte „**vereinfachte Verfahren**“, welches die Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB ausschließt.

Die Entscheidung über das Verfahren muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“. Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 – 156 a BauGB vor, ist die Stadt gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB umfassen vor allem:

- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages, wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinausgeht;
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf;
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstücks nur zum Neuordnungswert veräußern darf;
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung.

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Absatz 4 Baugesetzbuch im vereinfachten Verfahren durchzuführen, d. h. es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. Baugesetzbuch;

- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen;
- keine Preiskontrolle.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sowie die Neuordnungsziele sind im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen skizziert. Diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Städtebaulich hochwertige Platzgestaltung im Bereich „Graf-Gerold-Straße“ und Umsetzung des „Dorfmitte Konzeptes“ zur Schaffung eines wahrnehmbaren Begegnungs- und Kommunikationsraumes im Ortszentrum.
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude mit schlechter bis sehr schlechter Bausubstanz zur Steigerung der Wohnqualität sowie der Aufwertung des dem Ortscharakter angemessenen Erscheinungsbildes.
- Falls erforderlich, Abbruch der Gewerbebranchen an der „Graf-Gerold-Straße“ sowie an der „Eyaicher Straße“ zur Aufwertung der städtebaulichen Gesamtsituation im Ortsteil.
- Aufwertende Gestaltung der Straßenräume, insbesondere in den Bereichen „Neue Straße“, „Burgstraße“, „Schloßstraße“, „Oberdorfstraße“ und „Frundeckstraße“.

Es ist davon auszugehen, dass die Stadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzu erwerben muss. Aus diesem Grunde wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen.

Aufgrund der Strukturen im Untersuchungsgebiet und dessen Lage im ländlichen und strukturschwachen Raum bei einem ohnehin relativ niedrigen Grundstückspreisniveau kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sanierungsbedingte Grundstückswertsteigerungen nachhaltig oder gar überhaupt eintreten, welche zur Mit- bzw. Refinanzierung der Sanierungsmaßnahme eingesetzt werden könnten. Signifikant ist dabei auch, dass das Gebiet in den letzten Jahren keine bzw. nur eine geringe städtebauliche Weiterentwicklung genommen hat, insbesondere weil sich die Verwertung von Grundstücksflächen, grundsätzlich schwierig gestaltet hat.

**Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Mühringen“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.**

Hat sich die Stadt für die Sanierung nach dem „vereinfachten Verfahren“ entschlossen, so stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Stadt in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 Baugesetzbuch Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Es wird empfohlen, die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB weder teilweise noch ganz auszuschließen.

### **C. Durchführungsfrist des jeweiligen Sanierungsverfahrens**

Durch Gemeinderatsbeschluss ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Durchführungsfrist für die Sanierungsmaßnahme festzulegen. Diese kann nach den Regelungen des BauGB bis zu 15 Jahre betragen.

Bei Aufnahme einer Sanierungsmaßnahme in die Programme der städtebaulichen Erneuerung beträgt derzeit der Bewilligungszeitraum 8 Jahre. Dieser wird nach bisheriger Praxis in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert.

Bei der festzulegenden Durchführungsfrist sollte somit ein Zeitraum von 10 Jahren, zuzüglich der Restlaufzeit des letzten Durchführungsjahres, beschlossen werden. Die Durchführungsfrist würde demnach am 31.12.2025 enden.

Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist ggf. durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

Es wird vorgeschlagen, die Durchführungsfrist bis zum 31.12.2025 festzulegen.

\*\*\*

**II. Beschlussvorschlag**

- a. Dem Bericht über die Ergebnisse der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wird zugestimmt.
- b. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“ wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ unter Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB finden damit keine Anwendung.
- c. Die Durchführungsfrist der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“ wird gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2025 festgelegt.
- d. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) wird mit der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“ als Sanierungsbetreuer beauftragt. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit der WHS entsprechende Betreuungsverträge abzuschließen.
- e. Es wird folgende Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Mühringen“ beschlossen:

**" S A T Z U N G**

**der Stadt Horb am Neckar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Mühringen“**

Auf Grund des § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar in seiner Sitzung am **19.05.2015** folgende Satzung:

**§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Mühringen“**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 10,39 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Mühringen“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Mühringen – Abgrenzungsplan“ im Maßstab 1 : 2.750 vom Oktober 2014 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

**§ 2 Verfahren**

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen.

### § 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich."

Horb a.N., den 27. April 2015

Peter Rosenberger  
Oberbürgermeister

Jan Zeitler  
Bürgermeister

Fachbereich 1 Zentraler Steuerungsdienst	zust. <input type="checkbox"/>	bet. <input type="checkbox"/>	
Fachbereich 2 Bürgerdienste	zust. <input type="checkbox"/>	bet. <input type="checkbox"/>	
Fachbereich 3 Stadtentwicklung	zust. <input type="checkbox"/>	bet. <input checked="" type="checkbox"/>	
Fachbereich 4 Recht und Ordnung	zust. <input checked="" type="checkbox"/>	bet. <input type="checkbox"/>	
Fachbereich 5 Technische Betriebe	zust. <input type="checkbox"/>	bet. <input type="checkbox"/>	