

## **Drucksache Nr. 078/2017**

Aktenzeichen: 623.22  
Bearbeitet von: Wolfgang Kronenbitter  
Zuständig: Recht und Ordnung



## **Förmliche Festsetzung eines Teilbereichs der "Ehemaligen Hohenbergkaserne" als Sanierungsgebiet**

---

### **Beratungsfolge:**

Gemeinderat	16.05.2017	Entscheidung	öffentlich
-------------	------------	--------------	------------

---

### **Beschlussvorschlag:**

1. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ehemalige Hohenbergkaserne“ wird als Satzung beschlossen.
2. Für das Gebiet „Ehemalige Hohenbergkaserne“ wird die Durchführungsfrist auf einen Zeitraum von zehn Jahren, gerechnet ab diesem Jahr - d. h. bis zum 31.12.2027, festgelegt.

### **Anlage:**

Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehemalige Hohenbergkaserne“ in Horb am Neckar mit Abgrenzungsplan vom 24.04.2017

## **Sachvortrag:**

Das Areal der Hohenbergkaserne war bereits zeitweise Teil des Sanierungsgebiets „Soziale Stadt Hohenberg“. Um eine Aufnahme dieses Kasernenareals in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Stadtumbau West“ zu erreichen, hat der Gemeinderat am 28.01.2014 beschlossen, das Sanierungsgebiet „Soziale Stadt Hohenberg“ um den Bereich des Kasernenareals zu reduzieren. Die Teilaufhebung der Satzung wurde am 07.02.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Am 17.12.2013 wurde dann für das Teilgebiet „Hohenbergkaserne“ die Aufnahme in das separate Bund-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau West“ beantragt. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 11.04.2014 ist die Maßnahme „Konversion Hohenbergkaserne“ mit einem Förderrahmen von 800.000 Euro in dieses „SUW-Förderprogramm“ aufgenommen worden.

Nach der damaligen Aufnahme der Hohenbergkaserne in das SUW-Förderprogramm sind die Entwicklungen im Prozess der Konversion positiver verlaufen, als Anfangs erwartet. So konnten verschiedene „Nachnutzer“ und Investoren akquiriert werden, weshalb davon ausgegangen werden konnte, dass es zu einem Überschuss an Einnahmen kommen wird. Dies würde zu einer Rentierlichkeit der Sanierungsmaßnahme führen, was ein Einsatz von Städtebaufördermitteln nicht mehr rechtfertigen würde.

Um zu verhindern, dass Städtebaufördermittel unbegründet in Anspruch genommen werden und nach Abschluss der Maßnahme, aufgrund der mit hoher Wahrscheinlichkeit realisierbaren Rentierlichkeit, verzinst zurückgezahlt werden müssten, hat die Stadt Horb frühzeitig das Gespräch mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe gesucht.

Am 20.11.2015 wurde dann mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe u. a. über die weitere Entwicklung der „Konversion Hohenbergkaserne“ diskutiert. Im Ergebnis wurde vereinbart, dass die Stadt Horb auf die bisher bewilligten Finanzhilfen für die Maßnahme „Konversion Hohenbergkaserne“ verzichtet. Damit konnte auch erreicht werden, dass die Stadterneuerungsmaßnahme „Fruchtkasten/Innenstadt“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen wurde. Der Gemeinderat wurde hierüber in der Sitzung am 10. Mai 2016 informiert. Ungeachtet dessen ist die Stadt weiterhin bestrebt, das Gebiet der „Hohenberg-Kaserne“ städtebaulich aufzuwerten und die vorhandenen Aufwertungspotenziale vermehrt zu nutzen.

Mehrere Gebäude im Bereich der „Ehemaligen Hohenbergkaserne“ weisen nach wie vor städtebauliche und funktionale Missstände auf, welche sich auf das Umfeld teilweise negativ auswirken. Um weitere Erwerbsinteressenten akquirieren zu können und die Eigentümer für weitere Modernisierungen von solchen Gebäuden zu motivieren, sollte ein Teilbereich des Kasernenareals (siehe Abgrenzungsplan vom 24.04.2017) erneut als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden, jedoch ohne die Aufnahme in ein Sanierungsförderprogramm. Durch die Modernisierung von Gebäuden erfährt das gesamte Gebiet eine Aufwertung und noch vorhandene städtebauliche Missstände können dadurch beseitigt werden.

Mehrere Gebäude im nördlichen Bereich des Abgrenzungsplanes sind bereits modernisiert, während im südlichen Teil die Gebäude noch modernisiert und instandgesetzt oder auch abgebrochen werden sollen. Es bestehen somit insbesondere im südlichen Bereich

städtebauliche und funktionale Missstände. Diese sind zu beheben, damit eine weitere Aufwertung im Kasernenareal erfolgen kann. Dies ist auch erforderlich, um das Ziel der Planung im nördlichen Bereich eine attraktive Nutzung als Mischgebiet und als eingeschränktes Gewerbegebiet sowie im südlichen Bereich eine Wohnnutzung, auch betreutes Wohnen, zu erreichen.

Für Immobilieneigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten besteht grundsätzlich die Möglichkeit, Instandsetzung- und Modernisierungsmaßnahmen steuerlich erhöht abzuschreiben. Hierdurch sollen Impulse gesetzt werden, um das Gebiet aufzuwerten und zu entwickeln.

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen nach § 7 h des Einkommensteuergesetzes (EStG) sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11 a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Stadt voraus.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch (BauGB) sind Maßnahmen, die zur Beseitigung von Missständen durch ein Modernisierungsgebot und zur Behebung von Mängeln durch ein Instandsetzungsgebot angeordnet werden. Die Beseitigung von Missständen und Behebung von Mängeln sind Maßnahmen, die den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung und Entwicklung dienen. Bescheinigungsfähig sind auch Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, die auf Grund einer vor Beginn der Baumaßnahme abgeschlossenen, schriftlichen vertraglichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und der Stadt durchgeführt worden sind.

Durch Modernisierung zu beseitigende Missstände liegen nach § 177 Absatz 2 BauGB insbesondere vor, wenn das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.

Durch Instandsetzung zu behobende Mängel im Sinne § 177 Absatz 3 BauGB liegen vor, wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (zum Beispiel durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter) insbesondere

- die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,
- das Gebäude nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
- das Gebäude erneuerungsbedürftig ist und wegen seiner städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll. Dafür ist nicht erforderlich, dass es sich um ein Baudenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes handelt.

Auf die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) inklusive der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kann verzichtet werden, da diese bereits im Rahmen des damaligen Sanierungsgebiets vorgenommen wurden. Aufgrund der Aktualisierung der vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2013 kann auch davon ausgegangen werden, dass der aktuelle Zustand des Gebiets weitestgehend den Ergebnissen und Erkenntnissen der vorhandenen vorbereitenden Untersuchungen entspricht.

Bei den geplanten Maßnahmen soll es sich überwiegend um private Modernisierungen des Gebäudebestands handeln. Das Gebiet erfährt insoweit keine Neuordnung, wodurch die vorgesehenen Maßnahmen nicht zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen und somit das vereinfachte Sanierungsverfahren gewählt werden kann.

Da die Stadt überwiegend Eigentümer der Grundstücke ist, kann auch auf eine Genehmigungspflicht und damit auf die Anwendung des § 144 BauGB verzichtet werden.

Die Stellung eines erneuten Aufnahmeantrags in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung ist, wie vorstehend angeführt, nicht vorgesehen.

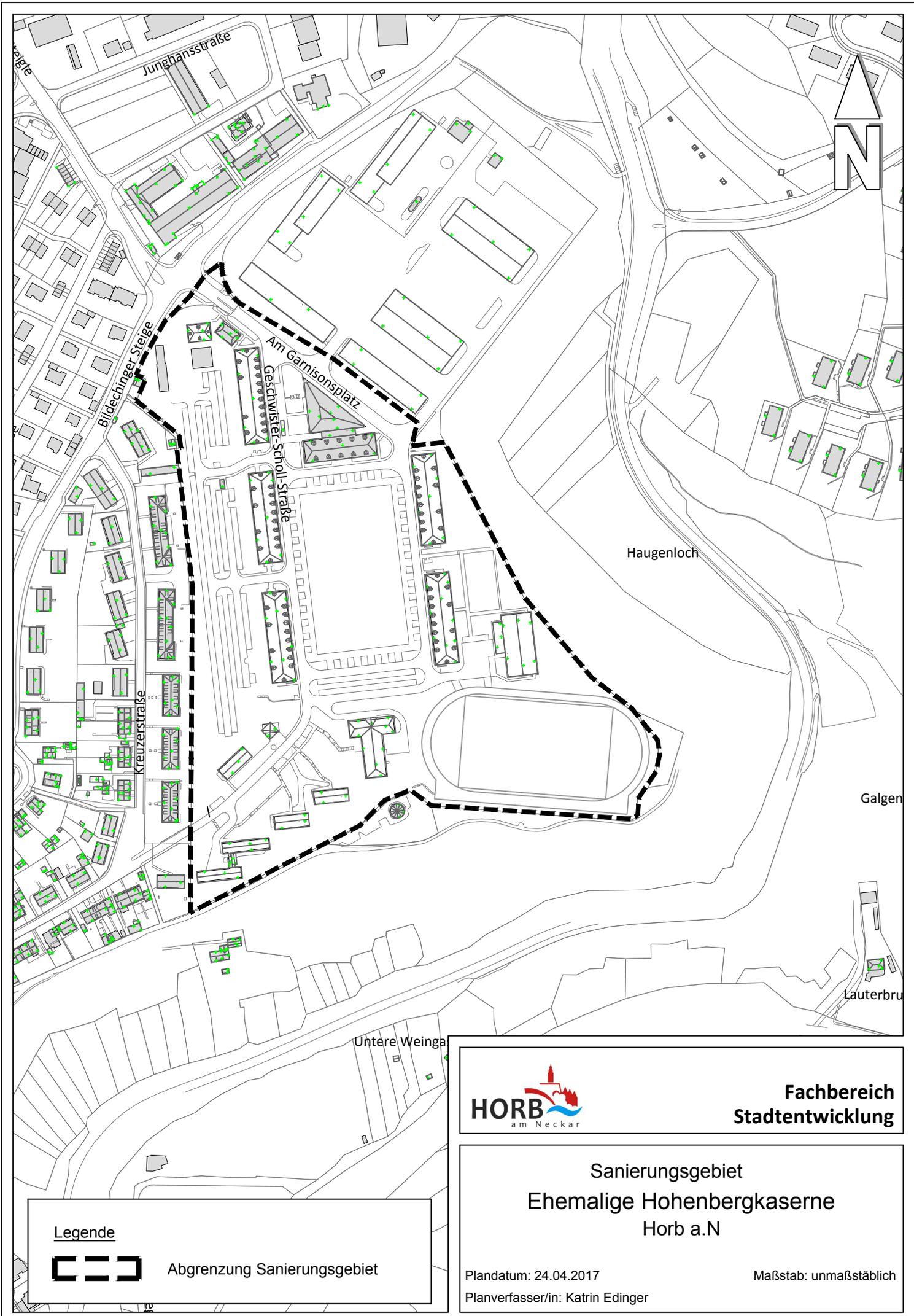
Beim Beschluss über eine Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB und § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll dabei eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Der Zeitraum sollte so festgelegt werden, dass in der Durchführungsdauer die angedachten Projekte umgesetzt werden können, da eine Verlängerung des Durchführungszeitraums eines weiteren Beschlusses bedarf. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist auf zehn Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

Horb a.N., den 08.05.2017



Peter Rosenberger  
Oberbürgermeister



**Fachbereich  
Stadtentwicklung**

**Sanierungsgebiet  
Ehemalige Hohenbergkaserne  
Horb a.N**

Plandatum: 24.04.2017

Maßstab: unmaßstäblich

Planverfasser/in: Katrin Edinger

Legende



Abgrenzung Sanierungsgebiet

- Entwurf -

Aufgrund des § 142 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Stadt Horb am Neckar in seiner Sitzung am 16.05.2017 folgende

## **S a t z u n g**

### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehemalige Hohenbergkaserne“ in Horb am Neckar**

#### **§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen wesentliche städtebauliche Missstände vor. Diese sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das im Lageplan abgebildete Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ehemalige Hohenbergkaserne“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Abgrenzungsbereich vom 24.04.2017 dargestellten Fläche. Dieser Abgrenzungsplan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

#### **§ 2 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB ist ausgeschlossen.

#### **§ 3 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt finden keine Anwendung.

#### **§ 4 Durchführungszeitraum**

Die Laufzeit der Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den 31.12.2027 festgelegt.

#### **§ 5 Inkrafttreten**

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

**Bekanntmachungshinweise:**

1. Die Satzung ist ortsüblich bekanntzumachen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

**Anlage:**

Abgrenzungsplan von 24.04.2017  
Sanierungssatzung

Horb am Neckar, den

Peter Rosenberger  
Oberbürgermeister