

Vorlage Nr.: **2022/0279**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Weiteres Vorgehen Sanierungsgebiete unter Berücksichtigung der Ressourcen

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	15.09.2022	7		x	umformulieren von a.)
Gemeinderat	25.10.2022	15	X		beschlossen

Information (Kurzfassung)

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss, dass aufgrund der aktuellen Personalausstattung und Haushaltslage

- die Ausübung des Vorkaufsrechts in den umfassenden Sanierungsgebieten (Innenstadt-Ost, Kaiserstraße-West und Gewerbegebiet Grünwinkel) nur noch auf sorgfältig ausgewählte, städtebaulich relevante Einzelfälle zu konzentrieren sowie
- der Antrag für das Sanierungsgebiet „Stadteingang Durlach“ für zwei Jahre zurückgestellt wird.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>			
<input type="checkbox"/> Investition <input type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten: -	Gesamteinzahlung: Jährlicher Ertrag:		
Finanzierung <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	Gegenfinanzierung durch <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates			
CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	positiv <input type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:	
- Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO), - Erneute Befassung	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	14.09.2022 OR Durlach 19.10.2022 OR Durlach	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	abgestimmt mit VoWo und KFG	

Sachstand, Ausgangslage

Für das Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ liegt inzwischen ein Bewilligungsbescheid des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg vor. In der Oktober-Sitzung des Gemeinderats wird dem Gremium empfohlen, den entsprechenden Satzungsbeschluss zu fassen, um für die in der westlichen Innenstadt geplanten Maßnahmen entsprechend Fördergelder abrufen zu können. Damit sind die vorhandenen Ressourcen für die Sanierungsgebiete allerdings vorerst auch erschöpft und zwar sowohl bei den abwickelnden und koordinierenden Ämtern wie Stadtplanungs-, Liegenschaftsamt sowie Grundstücksbewertungsstelle als auch bei den umsetzenden Ämtern wie Tiefbauamt oder Gartenbauamt.

Daher sehen die betroffenen Dienststellen die Notwendigkeit, die Maßnahmen an die vorhandenen Personal- und Finanzressourcen anzupassen. Es werden zwei Maßnahmen vorgeschlagen:

a) Konzentration der Ausübung des Vorkaufsrechts auf städtebaulich besonders relevante Fälle

In den Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren (vgl. hierzu §§ 152 – 156a BauGB) hat die Stadt die Pflicht, bei allen Verkaufsfällen den Kaufpreis zu prüfen. Darüber hinaus ist zu prüfen, inwieweit zur Sicherung der Sanierungsziele das Vorkaufsrecht der Stadt (vgl. §§ 24 ff BauGB) auszuüben ist. In der Innenstadt-Ost wurden bei 14 von 26 Verkaufsfällen städtebauliche Missstände identifiziert und dann auch vom Vorkaufsrecht Gebrauch gemacht, welches jedoch von allen Käufer*innen mit einer Vereinbarung über die grundstücksbezogene Umsetzung der Sanierungsziele abgewendet wurde.

Bereits heute ist es kaum möglich, mit allen Käufer*innen eine Abwendungsvereinbarung auszuhandeln. Um den Arbeitsaufwand in der Verwaltung bewältigbar zu halten, ist das 2020 installierte, ämterübergreifend besetzte Immo-Team dabei, einen optimierten Prozessablauf zu entwickeln sowie die Kriterien zu konkretisieren, wann und bei welchen Objekten ein Vorkaufsrecht mit der Möglichkeit auf dessen Abwendung durch die Käufer*innen von der Stadt ausgeübt werden soll.

Zudem wird geprüft, ob das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“, das auch im umfassenden Verfahren läuft, ggf. in seiner Abgrenzung etwas reduziert werden kann.

b) Priorisierung der Gebiete und Schwerpunktsetzung

Der Wunsch nach neuen Sanierungsgebieten kollidiert mit den finanziellen Ressourcen und dem vorhandenen Personal. Die „älteren“ Gebiete wie "Durlach-Aue", "Alt Knielingen", "Grünwettersbach" und „Grötzingen Ortsmitte“ sollten vorrangig betreut und abgearbeitet werden, um die Sanierungszeiträume, die teilweise sogar schon verlängert wurden, nicht ungenutzt verstreichen zu lassen. Eine verzögerte Bearbeitung der in den Sanierungsgebieten anstehenden Maßnahmen hätte einen reduzierten Fördermittelabfluss zur Konsequenz, womöglich sogar eine nicht Inanspruchnahme bereits beantragter und bewilligter Fördermittel, sprich eine Rückgabe an den Fördermittelgeber. Dies würde neben anderen negativen Aspekten mit einem Image- und Vertrauensverlust der Stadt gegenüber Bund und Land einhergehen. Zudem handelt es sich hier durchgängig um die eher dörflich strukturierten Gebiete, deren Entwicklung für die jeweiligen Stadtteile als ganz maßgeblich eingestuft wird und nicht ausgesetzt werden sollte.

Auf den neueren Gebieten "Innenstadt Ost", „Gewerbegebiet Grünwinkel“ und zukünftig auch "Kaiserstraße West", die zugleich alle im umfassenden Verfahren nach BauGB abgearbeitet werden müssen, liegt ein großes gesamtstädtisches Augenmerk sowie eine hohe Priorität, unter anderem weil hier große Summen an Fördermitteln eingenommen werden können. Auch haben Bund und Land als Fördergeber am Erfolg der Gebiete ein großes Interesse.

Da keines der laufenden Gebiete vernachlässigt oder gar aufgegeben werden sollte, empfiehlt die Verwaltung, den im Gemeinderat vom 19.10.2021 gefassten Beschluss, für das Sanierungsgebiet „Durlach-Stadteingang“ einen Antrag zu stellen, für zwei Jahre auszusetzen. Themen zur Stärkung der Durlacher Innenstadt wie die Umsetzung des Aktionsprogrammes oder dem Umgang mit der alten bzw. einer neuen Festhalle können dennoch mit dem Stadtamt Durlach weiterverfolgt und konkretisiert werden.

Nach der mehrheitlichen Ablehnung der Zurückstellung der Antragstellung für das Sanierungsgebiet „Durlach Stadteingang“ durch den Ortschaftsrat Durlach am 14.09.2022. Kommt es in der Sitzung des Ortschaftsrates Durlach am 19.10.2022 zur erneuten Befassung mit der Thematik. Die Verwaltung wird zur Erörterung des Sachverhalts und der Hintergründe vertreten sein.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatung im Planungsausschuss, dass aufgrund der aktuellen Personalausstattung und Haushaltslage

- a.) die Ausübung des Vorkaufsrechts in den umfassenden Sanierungsgebieten (Innenstadt-Ost, Kaiserstraße-West und Gewerbegebiet Grünwinkel) nur noch auf sorgfältig ausgewählte, städtebaulich relevante Einzelfälle zu konzentrieren sowie
- b.) der Antrag für das Sanierungsgebiet „Stadteingang Durlach“ für zwei Jahre zurückgestellt wird.