

**BU Nr. 124/2017****Ehemaliges Birkel-Areal****1. Erweiterung des Sanierungsgebiets**

Gremium	am	
Technischer Ausschuss	01.06.2017	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.06.2017	öffentlich

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ehemaliges Birkel-Areal“ wird zur Kenntnis genommen. Den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept und der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Die Änderung der Satzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ehemaliges Birkel-Areal“ gemäß Lageplan vom 05.04.2017 wird beschlossen.
3. Die Frist, in der die Sanierung „Ehemaliges Birkel-Areal“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2020 festgelegt.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten EUR	5.758.000 EUR (Zielbetrag bis Sanierungsende)
Planbetrag Haushaltsplan:	4.500.000 EUR
Haushaltsstelle:	2.6150.952000
Haushaltsplan Seite:	255
davon noch verfügbar EUR:	2.045.479,33 EUR (HH 2017)
Über-/außerplanmäßige Ausgabe:	1.258.000 EUR (bis Sanierungsende - Anmeldung über Haushalt)
Deckungsvorschlag:	

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Planen Bauen, Wohnen, Pkt. 4.2

Verfasser:

23.05.2017 / 61 / Schlegel

Mitzeichnung:Fachbereich
TiefbauamtPerson
Sonn, MichaelDatum
18.05.2017

Stadtplanungsamt	Schliesing, Amrit	18.05.2017
Finanzverwaltung	Weingärtner, Ralf	23.05.2017
Dezernat II	Deißler, Thomas	24.05.2017
Oberbürgermeister	Scharmman, Michael	29.05.2017

Sachverhalt:

1 Sachverhalt

Die Sanierungsmaßnahme „Ehemaliges Birkel-Areal“ begann im Jahr 2009 mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“. Damit stehen Finanzhilfen vom Bund und dem Land Baden-Württemberg für Maßnahmen zur planerischen und baulichen Gebietsumstrukturierung zur Verfügung. Bisher wurden umfangreiche städtebauliche Planungen erstellt und umgesetzt. Nach dem Abbruch alter Gewerbebauten und dem Erwerb der Grundstücke durch die Stadt, steht die Anpassung der Erschließungsanlagen als nächster Schritt an. Ziel ist hierbei, die Birkelstraße am westlichen Ende an die Kalkofenstraße anzubinden. Für die Realisierung ist eine Verdolung des zu überquerenden Haldenbachs erforderlich. Der Verlauf der Erschließungsanlagen steht in wesentlichen Zügen fest. Ein Teil der betroffenen Fläche liegt derzeit außerhalb der geltenden Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ehemaliges Birkel-Areal“. Zuwendungsvoraussetzung für die Anmeldung von entstehenden Baukosten für die Haldenbachverdolung und die Straße ist jedoch, dass die Erschließungsanlagen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet liegen. Um die Finanzhilfen einsetzen zu können, soll die Abgrenzung des Sanierungsgebiets vor Maßnahmenbeginn entsprechend erweitert werden. (s. Anlage 1 - Abgrenzungsplan).

2 Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ehemaliges Birkel-Areal“

2.1 Feststellung des Sanierungserfordernisses

Gemäß § 142 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Von förmlichen vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Dies ist bei der beabsichtigten Gebietserweiterung der Fall. Es handelt sich um eine Abrundung bzw. Anpassung im Rahmen der Fortschreibung der Sanierungskonzeption, welche der Beseitigung der in den vorbereitenden Untersuchungen festgestellten Mängel und Missstände im Gesamtgebiet dient. (s. Anlage 2, Gebietsbezogenes Integriertes Entwicklungskonzept)

2.2 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Entwicklungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Durch den Erweiterungsbereich soll die bestehende unbefriedigende Erschließung als Sackgasse mit Wendeplatte durch einen Anschluss an die Kalkofenstraße aufgelöst werden, so dass eine durchgängige Erschließung gegeben ist. Weiterhin soll eine Fuß- und Radwegeverbindung vom Ortskern Endersbach zum Landschaftspark an der Rems ermöglicht werden. (s. Anlage 3 städtebauliches Entwicklungskonzept).

2.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten für Grunderwerbe, Bau- und Ordnungsmahnahmen sowie Nebenkosten (s. Anlage 4 Maßnahmenplan). Der Aufwand in der Sanierung wird entsprechend den geltenden Fördersätzen der Städtebauförderung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt.

Für die laufende Sanierungsmaßnahme „Ehemaliges Birkel-Areal“ mit der bisherigen Abgrenzung steht ein Förderrahmen in Höhe 4.500.000 Euro zur Verfügung. Von diesem Betrag trägt das Land 60 % (2.700.000 Euro) und die Stadt 40 % (1.800.000 Euro) der anfallenden förderfähigen Kosten.

Die Umsetzung der beabsichtigten Maßnahmen wird in den Folgejahren voraussichtlich weitere sanierungsbedingte Kosten verursachen. Die Kosten liegen über dem bewilligten Förderrahmen.

Aufgrund dessen muss die Stadt für den Beschluss und die Rechtskraft der Sanierungssatzung eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben (s. Anlage 5 Eigenfinanzierungserklärung).

Die Abgabe von Eigenfinanzierungserklärungen ist die Regel. Sie werden bei den jährlichen Sachstandsberichten oder bei Gebietserweiterungen abgegeben.

Die Stadt erklärt darin, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen. Eine Verpflichtung die Maßnahmen tatsächlich umzusetzen kann daraus nicht abgeleitet werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Sanierungsfördermittel / Haushalt

Geschätzter Kostenaufwand bis Sanierungsende	5.758.000 €
Planbetrag Haushaltsplan	4.500.000 €
Überplanmäßige Ausgaben bis Sanierungsende	1.258.000 €

Diese Überplanmäßigen Ausgaben (1.258.000 €) sind im Haushalt noch nicht abgedeckt und müssen vom Gemeinderat je nach Maßnahmenbedarf und Kostenhöhe in den Folgejahren beschlossen werden.

Diese Überplanmäßigen Ausgaben (1.258.000 €) sind ebenfalls im Förderrahmen noch nicht abgedeckt und müssen beim RP / WM je nach Maßnahmenbedarf und Kostenhöhe in den Folgejahren noch beantragt werden.

Für diese geschätzten, weiteren notwendigen Fördermittel muss auf Grund der Gebietserweiterung diese Eigenfinanzierungserklärung (ohne Durchführungsbindung) beim Regierungspräsidium abgegeben werden.

Bei einer Bewilligung dieser Aufstockung würde der **städtische Eigenanteil (40 %)** dieses Aufstockungsvolumens dann **503.200 €** betragen.

Von den Fachämtern gemeldete Maßnahmen:

Honorare, Gutachten, Planungskosten, Vermessungen, Zinskosten, Neugestaltung Birkelstraße, Haldenbachverdolung, Ausgleichsmaßnahmen, Sanierung Werkkanal, Restkosten Abbruchmaßnahme, Herstellung Gewässerrandstreifen, Umsetzung Fa. Frey etc.

3 Änderung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Birkel-Areal“

3.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird, wie im Plan „Förmliche Festlegung“ vom 05.04.2017 empfohlen, festgelegt. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden unter anderem die nachstehend aufgeführten Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im amtlichen Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§§ 136 ff BauGB) (s. Anlage 6 Satzung).

3.2 Sanierungsverfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 bis 156 a BauGB sind somit ausgeschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung und werden nicht ausgeschlossen.

3.3 Befristung

Als Frist, in der die Sanierung „Birkel-Areal“ durchgeführt werden soll, wird der 31.12.2021 vorgeschlagen.