

**BU Nr. 037/2019****Beschluss über die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Beutelsbach Ortskern III“**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	14.03.2019	nicht öffentlich
Gemeinderat	28.03.2019	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

- 1. Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- 2. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets Weinstadt „Beutelsbach Ortskern III“ wird beschlossen.**

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:	7.500,00 Euro
Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:	0,00 Euro
Haushaltsplan Seite:	432
Produkt:	51.10.0900
Maßnahme (nur investiver Bereich):	202
Produktsachkonto:	--
Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:	Nein
Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)	Mittelübertragung

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

Planen, Bauen, Wohnen

**Verfasser:**

04.02.2019 / 61 / Schlegel

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	11.02.2019
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	21.02.2019
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	22.02.2019

## Sachverhalt:

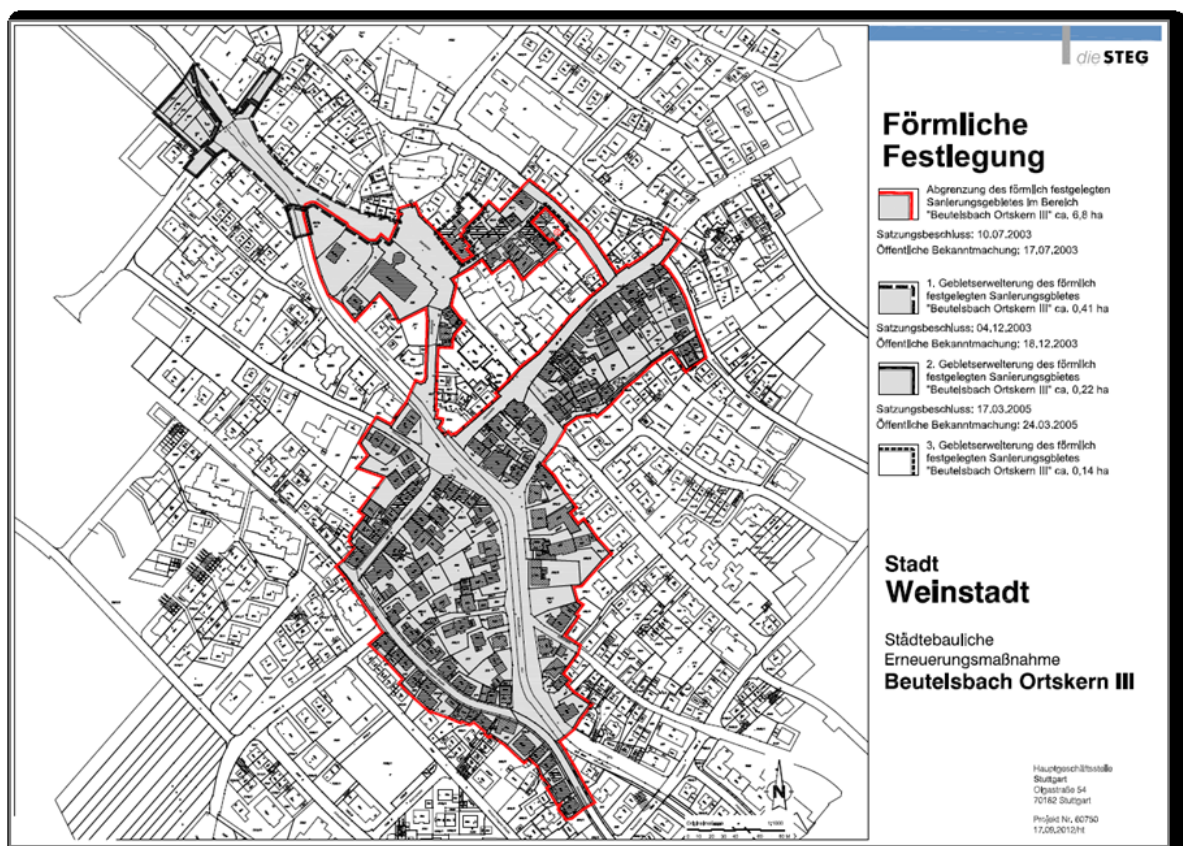
### Programmaufnahme:

Die Stadt Weinstadt wurde mit Bewilligungsbescheid vom 12.05.2003 mit dem Gebiet „Beutelsbach Ortskern III“ ins Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum für die Sanierungsmaßnahme endete am 31.07.2018.

### Sanierungsgebiet „Beutelsbach Ortskern III“:

Der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) erfolgte am 10.07.2003 durch den Gemeinderat und wurde am 17.07.2003 öffentlich bekannt gemacht. Im Verlauf der Maßnahme wurde das Sanierungsgebiet 3 Mal erweitert. In diesem Zusammenhang wurden folgende Beschlüsse gefasst:

1. Erweiterung: beschlossen am 04.12.2003, öffentlich bekannt gemacht am 18.12.2003
2. Erweiterung: beschlossen am 17.03.2005, öffentlich bekannt gemacht am 24.03.2005
3. Erweiterung: beschlossen am 25.10.2012, öffentlich bekannt gemacht am 08.11.2012



### Fördermittel:

Für die Sanierung „Beutelsbach Ortskern III“ wurden vom Land Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 2.979.777,00 € bewilligt.

<b>Bewilligter Förderrahmen (100 %):</b>	<b>4.966.295,00 €</b>
<b>Anteil Finanzhilfen Land (60 %):</b>	<b>2.979.777,00 €</b>
<b>Eigenanteil Stadt Weinstadt (40 %):</b>	<b>1.986.518,00 €</b>

Förderrahmen / Finanzhilfen									
Bescheid		FP	Bewilligungszeitraum		Bewilligung			Aufteilung	
Lfd	Datum		Von	Bis	Förderrahmen	Fördersatz	Kassenmittel	Land	Gemeinde
1	12.05.03	LSP	01.01.03	31.12.11	1.666.667,00	60,00	1.000.000,00	1.000.000,00	666.667,00
2	11.11.05	LSP	01.01.03	31.12.11	399.628,00	60,00	239.777,00	239.777,00	159.851,00
3	06.05.10	LSP	01.01.03	31.12.11	400.000,00	60,00	240.000,00	240.000,00	160.000,00
4	03.03.11	LSP	01.01.03	31.12.13	666.667,00	60,00	400.000,00	400.000,00	266.667,00
5	15.03.12	LSP	01.01.03	31.12.13	500.000,00	60,00	300.000,00	300.000,00	200.000,00
6	27.03.13	LSP	01.01.03	31.12.15	833.333,00	60,00	500.000,00	500.000,00	333.333,00
7	10.02.16	LSP	01.01.03	30.04.18	500.000,00	60,00	300.000,00	300.000,00	200.000,00
8	14.05.18	LSP	01.01.03	31.07.18	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00
<b>Summe</b>					<b>4.966.295,00</b>		<b>2.979.777,00</b>	<b>2.979.777,00</b>	<b>1.986.518,00</b>

### **Beschreibung der Sanierungsziele:**

Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme sollte die städtebauliche Neuordnung und die damit verbundene Schaffung von Voraussetzungen für weitere Ansiedlungen von Handel und Dienstleistungen im Bereich der Marktstraße/Buhl- und Ulrichstraße sein. Auch die Neugestaltung der das Quartier umgebenden Straßen sollte ein weiterer Anreiz zur Ansiedlung neuer Einrichtungen für Handel und Gewerbe sein.

Für die zum Ziel gesetzte Aufstockung des Rathauses sollten im Rahmen der Sanierungsdurchführung weiterer Untersuchungen erfolgen, um zum einen den Wunsch nach zusätzlichen und auch erforderlichen Flächen für die Verwaltung zu erhalten und zum anderen eine sinnvolle städtebauliche Lösung und Einbindung in den Ortskern von Beutelsbach zu erreichen.

Für den Bereich östlich der Marktstraße zwischen Burghaldenstraße und Buhlstraße gab es bereits weitgehende Planungen für eine städtebauliche Neuordnung und Nachverdichtung, die in die Neuordnungskonzeption aufgenommen wurden.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes sollte schwerpunktmäßig der Verbesserung der vorhandenen Bausubstanz (konstruktive Mängel), aber auch der Verbesserung der Wohnungsausstattung (Sanitär, Heizung, bauphysikalische Mängel, etc.) einschließlich Grundrissveränderungen bzw. Verbesserungen (Wohnungsabschlüsse, Wohnungszuschnitt, usw.) beinhalten. Im Zuge der erforderlichen Vereinbarungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen war zu prüfen, inwieweit versiegelte Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen ersetzt werden könnten.

Ziel war es auch, erforderlichen Ordnungsmaßnahmen im Sinne von Entkernung, aber auch aufgrund sehr schlechter Bausubstanz freiwerdende Grundstücke einer Neubebauung unter Berücksichtigung des Ortskerngrundrisses zuzuführen. Grundsätzlich sollten beabsichtigte Neubaumaßnahmen sich in Art und Maß der Nutzung und hinsichtlich der Gestaltung in die vorhandene Baustruktur einfügen.

Das Defizit an öffentlichen Stellplätzen sollte im Zuge von Neugestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich gemildert werden, vor allem im Bereich der Ulrichstraße, aber auch im Bereich um das Rathaus.

### **Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:**

<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>rd.</b>	<b>13.900,00 €</b>
<b>Weitere Vorbereitung</b> (Wettbewerbe, Städtebauliche Planungen, Gutachten)	<b>rd.</b>	<b>93.800,00 €</b>
<b>Grunderwerb</b> (5 Grunderwerbe)	<b>rd.</b>	<b>784.400,00 €</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>rd.</b>	<b>1.279.865,00 €</b>
Bodenordnung, Umzug von Betroffenen,	rd.	107.140,- €
sonstige Kosten	rd.	210.520,- €
10 Private Abbruchmaßnahmen:	rd.	69.050,- €
2 Kommunale Abbruchmaßnahme:	rd.	893.155,- €
3 Erschließungsmaßnahmen:	rd.	
<b>Baumaßnahmen</b>	<b>rd.</b>	<b>3.138.370,00 €</b>
12 Private Baumaßnahmen:	rd.	348.630,- €
3 Kommunale Baumaßnahmen:	rd.	2.789.740,- €

Wesentliche Projekte der Maßnahme sind die Erneuerung des Rathauses und das historische Museum „Württemberg-Haus“, der Erwerb und der Abbruch des sog. Bleistift Areal, die Herstellung der Kreisverkehrsanlage und nicht zuletzt die 12 privaten Baumaßnahmen.

### **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen / Ausgleichsbeträge:**

Die Sanierung „Beutelsbach Ortskern III“ wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 154 ff. BauGB wurde in der Sanierungssatzung ausgeschlossen. Damit entfällt die Prüfung, ob zum Abschluss der Maßnahme sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Gebiet eingetreten sind.

### **Sanierungsabrechnung LSP:**

Die Stadt Weinstadt und die STEG haben in den Jahren 2003 bis 2018 im Rahmen des LSP-Programms für die Maßnahme „Beutelsbach Ortskern III“ insgesamt 60 Auszahlungsanträge

und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht. In der Sanierungsabrechnung sind neben weiteren förderfähigen Ausgaben und den entsprechenden Städtebaufördermitteln weitere Einnahmen zu berücksichtigen, wie beispielsweise Reprivatisierungserlöse oder Wertansätze für mit Städtebaufördermitteln erworbene und zum Abschluss der Sanierung privatwirtschaftlich nutzbare kommunale Grundstücke.

### Flächenverwendungsnachweis:

Lfd. Nr.	Flurstück-Nr. Straße, Haus-Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Flächen im Eigentum der Gemeinde bei Abschluss des Erneuerungsgebiets (Nutzungsart)			veräußerte Flächen	
			Erschliessung m <sup>2</sup>	Gemeinbedarf m <sup>2</sup>	privatwirtsch. nutzbar m <sup>2</sup>	Grundstückserlöse m <sup>2</sup>	€
GEK							
1	2	3	7	8	9	10	11
1	Flst. Nr. 164/2 Ulrichstraße 37	317,00			317,00		
2	Flst. 143/1; 144/3 TFL Ulrichstraße 39 und 33	193,00			193,00		
3	Flst. Nr. 143/2; 145/1 Marktstraße 20	271,00			271,00		
4	Flst. Nr. 144/3 (TFL) Ulrichstraße 33	32,00			32,00		
5	Flst. Nr. 144/3 Ulrichstraße 33	425,00			425,00		
GEK = Grunderwerbskartei		1.238,0	0,00	0,00	1.238,00	0,0	0,00

Für die mit Städtebauförderungsmitteln erworbenen und zum Abschluss der Sanierung privatwirtschaftlich nutzbaren städtischen Grundstücke wurde ein Wertansatz in der Gebietsabrechnung berücksichtigt.

Einnahmeart	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01– 60) €	Weitere Einnahmen €	Einnahmen insgesamt €
1. Städtebauförderungsmittel			
1.1 des Landes und ggf. des Bundes	2.979.777,00	0,00	2.979.777,00
1.2 Komplementärmittel der Gemeinde	1.986.518,00	0,00	1.986.518,00
<b>Zwischensummen 1:</b>	<b>4.966.295,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.966.295,00</b>
2. Grundstückserlöse	0,00	0,00	0,00
3. Darlehensrückflüsse	0,00	0,00	0,00
4. abgelöste Ausgleichsbeträge	0,00	0,00	0,00
5. Weitere sonstige Einnahmen	0,00	0,00	0,00
<b>Zwischensummen 2–5:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
6. Ausgleichsbeträge			

	<b>Zwischensummen 6:</b>	0,00	0,00	0,00
7.	Wertansätze			
7.1	für Boden (Seite 9 bzw. 9a)	0,00	614.332,00	614.332,00
7.2	für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a)	0,00	133.010,00	133.010,00
7.3	aus Zinsausgleich oder Freilegung (Seite 11)	0,00	0,00	0,00
7.4	aus Erschl.anlagen, Baumaßnahmen u.a. (Seite 12)	0,00	0,00	0,00
	<b>Zwischensummen 7:</b>	0,00	747.342,00	747.342,00
8.	Umlegungsüberschüsse/-vorteile	0,00	0,00	0,00
	<b>Summe der Einnahmen 1 - 8:</b>	4.966.295,00	747.342,00	5.713.637,00

**Die Einnahmen im LSP betragen insgesamt: 5.713.637,00 EUR**

Zuwendungsfähige Kosten	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01–60) €	Weitere Ausgaben €	Ausgaben insgesamt €
1. Vorbereitende Untersuchungen	13.940,48	0,00	13.940,48
2. Weitere Vorbereitungen	93.798,78	0,00	93.798,78
3. Grunderwerb	784.376,78	0,00	784.376,78
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.029.430,99	250.440,21	1.279.871,20
5. Baumaßnahmen	3.138.365,44	0,00	3.138.365,44
6. Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
7. Vergütungen	408.150,00	26.419,06	434.569,06
<b>Summe der Ausgaben 1–7:</b>	<b>5.468.062,47</b>	<b>276.859,27</b>	<b>5.744.921,74</b>

**Die Ausgaben im LSP betragen insgesamt 5.744.921,74 EUR.**

### Abrechnungsergebnis:

<b>SALDO der Einnahmen/Ausgaben:</b>	Summe der Einnahmen:	5.713.637,00
	Summe der Ausgaben:	5.744.921,74
	<b>Überschuß (+) / Fehlbetrag (-):</b>	<b>-31.284,74</b>
	(gerundet auf volle €)	-31.285,00

**Die LSP - Abrechnung endet mit einem Fehlbetrag von rd. 31.300,00 €.**

### Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Beutelsbach Ortskern III“

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die Verwaltung dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.03.2019 folgende Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Beutelsbach Ortskern III“ zu beschließen.

**S A T Z U N G**  
**der Stadt Weinstadt**  
**über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung**  
**des Sanierungsgebiets „Beutelsbach Ortskern III“ in Weinstadt**

Auf Grundlage von § 162 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Weinstadt in seiner Sitzung am 28.03.2019 folgende Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Beutelsbach Ortskern III“ beschlossen:

**§ 1**  
**Aufhebung der förmlichen Festlegung des**  
**Sanierungsgebiets „Beutelsbach Ortskern III“**

Die vom Gemeinderat am 10.07.2003 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Beutelsbach Ortskern III“, öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten am 17.07.2003, sowie die

1. Änderung der Satzung über Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, vom Gemeinderat am 14.12.2003 beschlossen und am 18.12.2003 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten, die
2. Änderung der Satzung über Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, vom Gemeinderat am 17.03.2005 beschlossen und am 24.03.2005 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten, die
4. Änderung der Satzung über Erweiterung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, vom Gemeinderat am 25.10.2012 beschlossen und am 08.11.2012 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getreten,

werden aufgehoben.

**§ 2**  
**Gebiet der aufgehobenen Sanierung**

Das Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 06.12.2018 mit einem Umfassungsband gekennzeichnet.

**§ 3**  
**In-Kraft-Treten**

Die Satzung tritt am Tag nach ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.