

**BU Nr. 202/2022****Erneuerungsmaßnahme "ehem. Birkel-Areal" - Abschluss der Sanierung**

<b>Gremium</b>	<b>am</b>	
Technischer Ausschuss	10.11.2022	öffentlich
Gemeinderat	01.12.2022	öffentlich

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „ehem. Birkel-Areal“ wird beschlossen.

**Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:**

Kosten:

Siehe Sachverhalt. Die Abrechnung und die Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes sind Bestandteil des Vertrages mit dem Sanierungsträger.

Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr:

0 Euro

Verfügbare Mittel durch Ermächtigungsübertragung:

43.400 Euro

Haushaltsplan Seite:

375

Produkt:

51.10.0900 – Sanierungen

Maßnahme (nur investiver Bereich):

201 – Neugestaltung Birkel-Areal

Produktsachkonto:

68110000

Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:

Nein

Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen:

Nein

Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig)

**Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:**

2.2 Grundsätze und Leitbilder

- Wirtschaft und Arbeit

- Landschaft und Ökologie (Remsufer)

3.1 Primäre Standortfunktion – „Weinstadt als Wirtschaftsstandort“

**Verfasser:**

10.10.2022, Stadtplanungsamt, A. Schell

**Mitzeichnung:**

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	03.11.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	02.11.2022	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	20.10.2022	Zustimmung
Tiefbauamt	Baumeister, Markus	21.10.2022	Zustimmung
Liegenschaftsamt	Heinisch, Karlheinz	20.10.2022	Zustimmung

**Sachverhalt:**

**Erneuerungsmaßnahme  
Weinstadt „ehem. Birkel-Areal“  
Abschluss der Sanierung**

1. Sanierungsbericht
2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag
3. Sanierungsabrechnung
4. **Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „ehem. Birkel-Areal“**
5. **Weitere Vorgehensweise**

**Anlage:**

- Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
- Dokumentation Sanierungsgebiet „ehem. Birkel-Areal“

**Beschlussanträge**

- zu 3. **Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**
- zu 4. **Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „ehem. Birkel-Areal“ wird beschlossen.**

## 1. Sanierungsbericht

Das Sanierungsgebiet „ehem. Birkel-Areal“ wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.04.2009 rückwirkend zum 01.01.2009 in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 30.09.2010 die Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Dieser Beschluss wurde mit Veröffentlichung am 07.10.2010 rechtskräftig. Eine Erweiterung des Sanierungsgebiets erfolgte mit Beschluss vom 22.06.2017 und Veröffentlichung am 05.07.2017. Das Sanierungsgebiet weist zum Abschluss der Sanierung eine Größe von ca. 4,56 auf.

**Bewilligter Förderrahmen SUW: 4.500.000,00 €**

- Anteil Finanzhilfen Bund: 1.500.000,00 €
- Anteil Finanzhilfen Land: 1.200.000,00 €
- Eigenanteil Stadt Weinstadt: 1.800.000,00 €

Förderrahmen / Finanzhilfen								
Bescheid	Bewilligungszeitraum		Bewilligung			Aufteilung		
Datum	Von	Bis	Förderrahmen	FS in %	Kassenmittel	Bund	Land	Gemeinde
07.04.09	01.01.09	31.12.17	1.666.667,00	60,00	1.000.000,00	555.556,00	444.444,00	666.667,00
18.10.10	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-500.000,00	500.000,00	0,00
25.01.11	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	200.000,00	-200.000,00	0,00
05.02.14	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
09.04.14	01.01.09	31.12.17	1.333.333,00	60,00	800.000,00	444.444,00	355.556,00	533.333,00
20.03.15	01.01.09	31.12.17	1.500.000,00	60,00	900.000,00	100.000,00	800.000,00	600.000,00
12.11.15	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
03.12.15	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	40.000,00	-40.000,00	0,00
14.01.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-250.000,00	250.000,00	0,00
15.01.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-150.000,00	150.000,00	0,00
26.01.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	10.000,00	-10.000,00	0,00
17.10.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-174.955,00	174.955,00	0,00
24.01.17	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	365.000,00	-365.000,00	0,00
29.11.17	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11.12.17	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	-40.442,00	40.442,00	0,00
11.12.17	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	-48.938,00	48.938,00	0,00
19.04.18	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
29.01.19	01.01.09	30.04.21	0,00	60,00	0,00	-300.000,00	300.000,00	0,00
26.02.19	01.01.09	30.04.21	0,00	60,00	0,00	100.000,00	-100.000,00	0,00
02.02.21	01.01.09	30.04.21	0,00	60,00	0,00	50.000,00	-50.000,00	0,00
22.03.21	01.01.19	31.07.21	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04.08.21	01.01.09	30.04.22	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.03.22	01.01.09	30.04.22	0,00	60,00	0,00	199.335,00	-199.335,00	0,00
			<b>4.500.000,00</b>		<b>2.700.000,00</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.800.000,00</b>

Die Stadt Weinstadt wurde mit Bewilligungsbescheid vom 07. April 2009 mit einem Zuwendungsbetrag von zunächst 1.666.667 EUR mit dem Gebiet „ehem. Birkel-Areal“ ins Förderprogramm „Stadtumbau West“ (SUW) aufgenommen. Im Verlauf der Sanierung wurde der Förderrahmen mehrmals erhöht, so dass der Gesamtförderrahmen zum Ende der Sanierung 4,5 Mio. EUR beträgt.

Der ursprüngliche Bewilligungszeitraum endete zum 31. Dezember 2017 und wurde mehrmals verlängert. Die letzte Verlängerung des Bewilligungszeitraums zum 30. April 2022 erfolgte mit Bescheid vom 16. März 2022.

Insgesamt wurden in den im Rahmen des SUW gestellten Auszahlungsanträgen Nr. 01 – 23 Ausgaben in Höhe von 5.065.782,69 € für die durchgeführten Maßnahmen nachgewiesen. Die Abrechnung beinhaltet weitere Einnahmen i.H. von 136,68 € sowie Ausgaben i.H. von 10.531,69 €. Es ergibt sich folgender Saldo aus Einnahmen und Ausgaben:

• Summe Einnahmen:	4.914.332,01 €
• Summe Ausgaben:	5.076.314,38 €
• Fehlbetrag (100%):	-162.982,37 €

## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Satzungsbeschluss: 30.09.2010 (vereinfachtes Verfahren)  
 Öffentliche Bekanntmachung: 07.10.2010

Erweiterung:  
 Satzungsbeschluss: 22.06.2017  
 Öffentliche Bekanntmachung: 05.07.2017

Größe des Sanierungsgebiets zum Abschluss der Sanierung: 4,56 ha

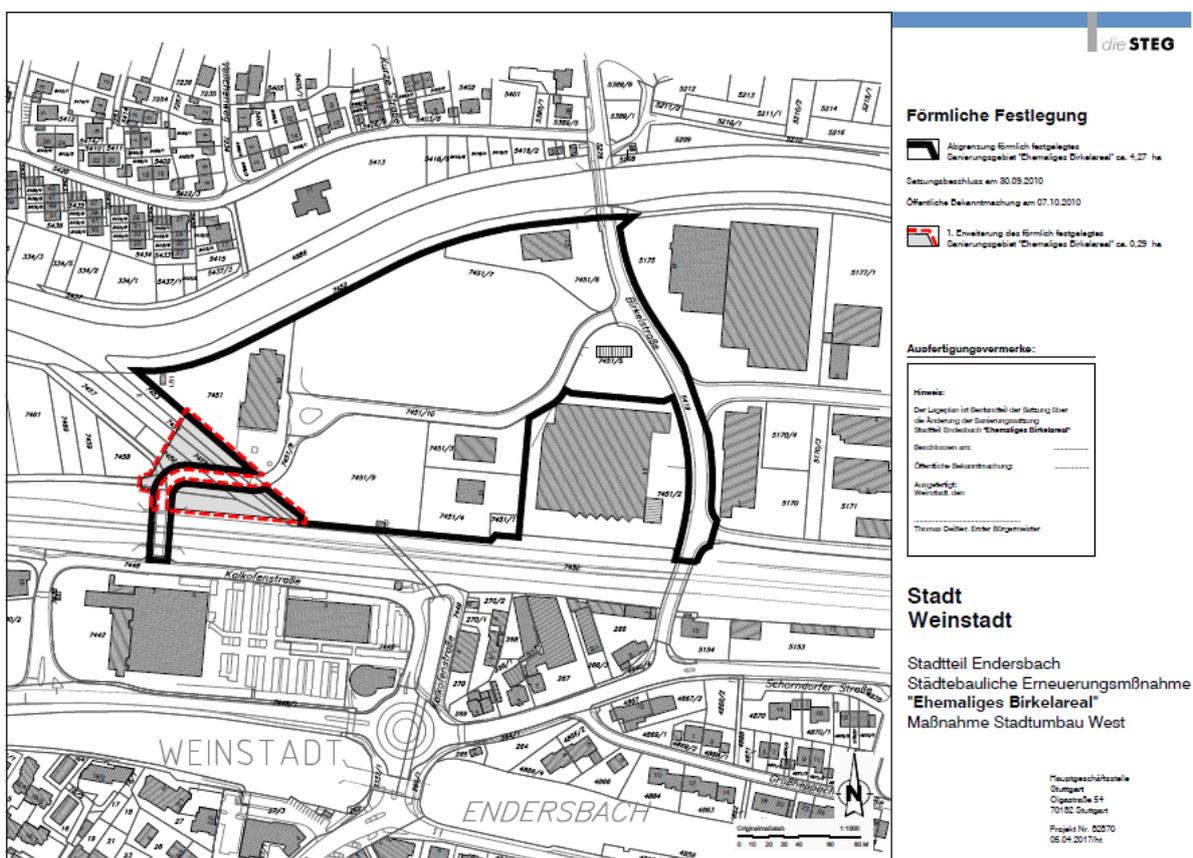


Abbildung: Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Quelle: die STEG)

## Sanierungszielsetzungen

Die Zielsetzungen gem. Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 2010 werden wie folgt festgelegt:

Wesentliche Schwerpunkte der Erneuerung

- Ankauf der Flurstücke 7451, 7451/7 und 7451/9 um die Neuordnung des Bereichs zu ermöglichen
- Verkauf der freigelegten Flächen, sodass neue Gebäude mit nachhaltigen Nutzungen entstehen können
- Großräumige Anbindung an den Landschaftspark
- Kreisverkehr mit Anschluss an die Kalkofenstraße
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung an der Rems
- Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen längs der Birkelstraße und zur direkten Erschließung des Gebietes

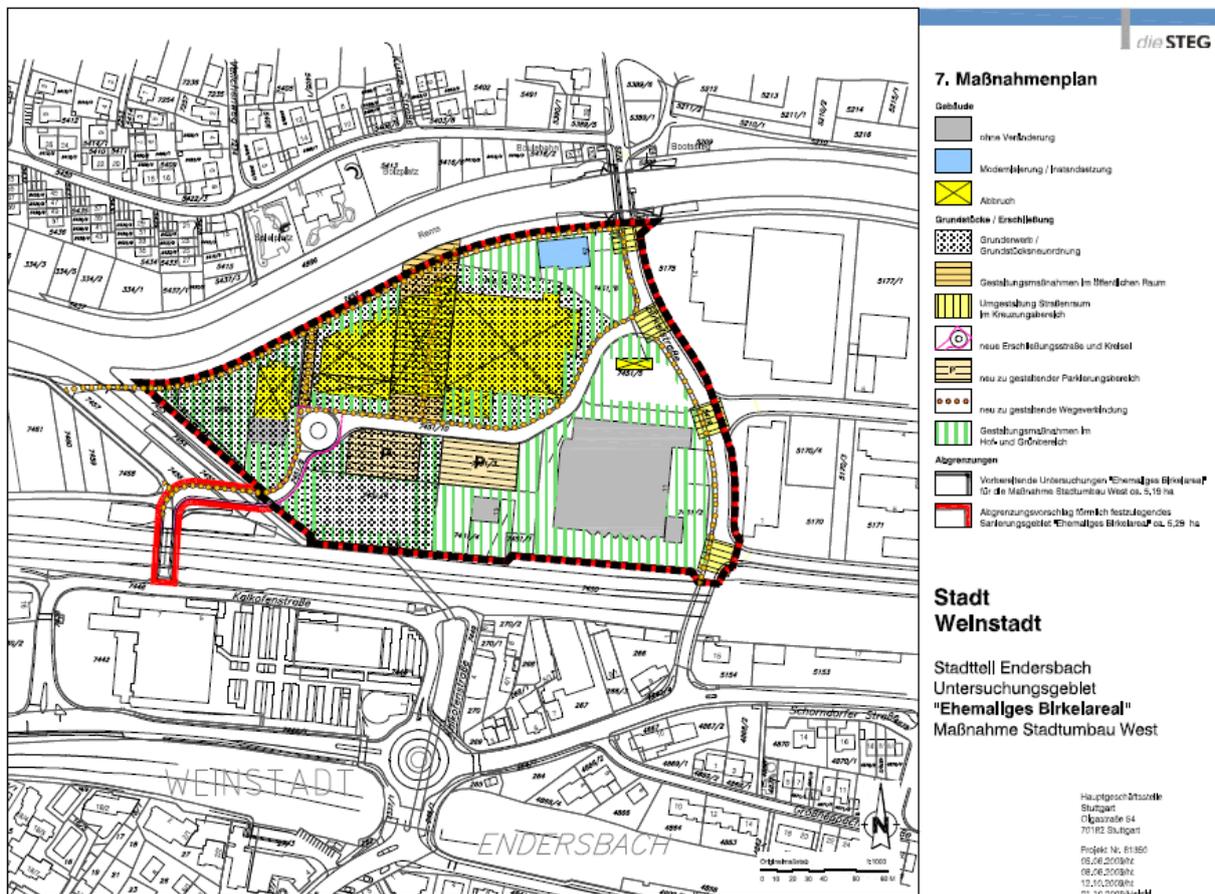


Abbildung: Maßnahmenplan zum Beginn der Sanierung (Quelle: die STEG)

## Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen / angefallene Kosten

<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>rd.</b>	<b>10.371,00 €</b>
<b>Weitere Vorbereitung</b>	<b>rd.</b>	<b>216.733,00 €</b>
<b>Grunderwerb (4 Grunderwerbe)</b>	<b>rd.</b>	<b>670.125,00 €</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>rd.</b>	<b>3.956.981,00 €</b>
- Bodenordnung	rd.	36.394,00 €
- Betriebsverlagerung	rd.	87.133,00 €
- 1 komm. Abbruch	rd.	1.478.233,00 €
- 8 Erschließungen	rd.	2.118.707,00 €
- Sonstige Kosten	rd.	236.514,00 €

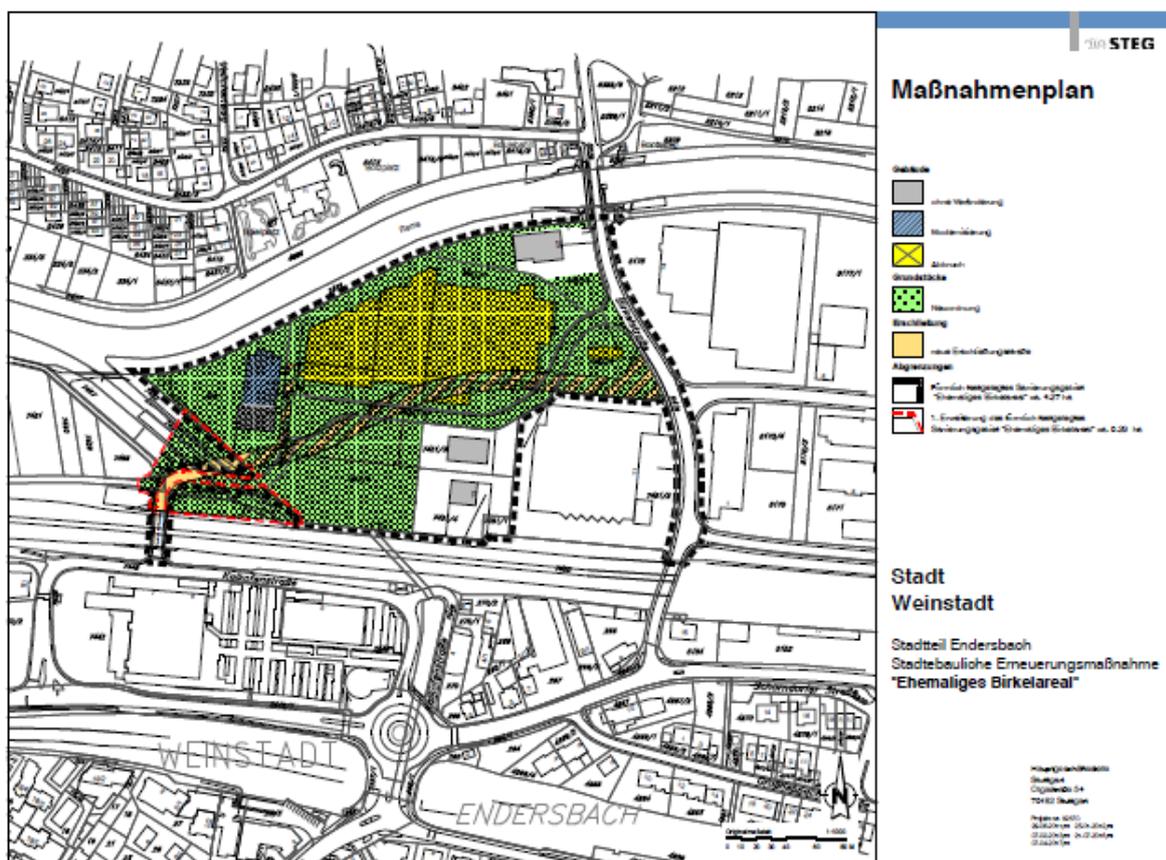


Abbildung: Maßnahmenplan zum Ende der Sanierung (Quelle: die STEG)

## **2. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung / Ausgleichsbetrag**

Die Sanierung Weinstadt „ehem. Birkel-Areal“ wurde im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Sanierungssatzung wurde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen. Ausgleichsbeträge sind somit weder zu ermitteln noch festzusetzen.

### 3. Ergebnis Sanierungsabrechnung (SUW)

Die Gemeinde Weinstadt hat seit 2009 Maßnahmen im Rahmen des Förderprogramm „Stadtumbau West“ durchgeführt. Die vorliegende Abrechnung umfasst die förderfähigen Kosten nach der Förderrichtlinie des Bund-Länder-Programms. Für die Maßnahme „ehem. Birkel-Areal“ wurden insgesamt 23 Auszahlungsanträge und Zwischennachweise beim Regierungspräsidium Stuttgart eingereicht. Weitere Einnahmen und Kosten sind Bestandteil der Abrechnung.

<b>E I N N A H M E N</b>	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01 - 23)  €	Weitere Einnahmen  €	Einnahmen insgesamt  €
1. Städtebauförderungsmittel			
1.1 des Landes und ggf. des Bundes	2.700.000,00	0,00	2.700.000,00
1.2 Komplementärmittel der Gemeinde	1.800.000,00	0,00	1.800.000,00
<b>Zwischensummen 1:</b>	<b>4.500.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4.500.000,00</b>
2. Grundstückserlöse	332.932,05	136,68	333.068,73
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>332.932,05</b>	<b>136,68</b>	<b>333.068,73</b>
6. Ausgleichsbeträge			
6.1 Beträge brutto	0,00	0,00	0,00
6.2 Risikoabschlag	0,00	0,00	0,00
<b>Zwischensummen 6:</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
7. Wertansätze			
7.1 für Boden (Seite 9 bzw. 9a)	0,00	69.480,00	69.480,00
7.2 für Gebäude (Seite 10 bzw. 10a)	0,00	0,00	0,00
7.3 aus Zinsausgleich oder Freilegung (Seite 11)	0,00	11.783,28	11.783,28
7.4 aus Baumaßnahmen, Maßn. and. Fin. Träger u. a. (auch Erschließungsm. Nach Ziff. 24.2) (Seite 12)	0,00	0,00	0,00
<b>Zwischensummen 7:</b>	<b>0,00</b>	<b>81.263,28</b>	<b>81.263,28</b>
8. Umlegungsüberschüsse / -vorteile	0,00	0,00	0,00
<b>Summe der Einnahmen 1 - 8:</b>	<b>4.832.932,05</b>	<b>81.399,96</b>	<b>4.914.332,01</b>

**Die Einnahmen im Programm Stadtumbau West betragen insgesamt 4.914.332,01 €.**

<b>AUSGABEN</b>	in den ZN nachgewiesen (ZN Nr. 01 - 23) €	Weitere Ausgaben €	Ausgaben insgesamt €
1. Vorbereitende Untersuchungen	10.370,85	0,00	10.370,85
2. Weitere Vorbereitungen	216.733,00	0,00	216.733,00
3. Grunderwerb	670.124,70	0,00	670.124,70
4. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.956.476,04	505,75	3.956.981,79
5. Baumaßnahmen	0,00	0,00	0,00
6. Sonstige Maßnahmen	0,00	0,00	0,00
7. Vergütungen	212.078,10	10.025,94	222.104,04
<b>Summe der Ausgaben 1 - 7:</b>	<b>5.065.782,69</b>	<b>10.531,69</b>	<b>5.076.314,38</b>

**Die Ausgaben im Programm Stadtumbau West betragen insgesamt 5.076.314,38 €.**

<b>Abrechnungsergebnis</b>	Summe der Einnahmen:	4.914.332,01
	Summe der Ausgaben:	5.076.314,38
	<b>Fehlbetrag (-):</b>	<b>-161.982,37</b>
	(gerundet auf volle €)	-161.982

Die Sanierungsabrechnung endet mit einem Fehlbetrag von rd. 161.982 €. Dieser Saldobetrag ist im Gesamtbudget der Maßnahme abgedeckt.

**BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.**

#### **4. Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „ehem. Birkel-Areal“**

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.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen folgende Beschränkungen:

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

#### **BESCHLUSSVORSCHLAG:**

**Die Satzung zur Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „ehem. Birkel-Areal“ wird beschlossen.**

#### **5. Weitere Vorgehensweise**

Die Veröffentlichung der Satzung sollte in Absprache mit dem Regierungspräsidium und der STEG, nach Vorliegen des Abrechnungsbescheides, erfolgen.

Die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung „ehem. Birkel-Areal“ tritt am Tag ihrer Veröffentlichung in Kraft. Der Nachweis über die öffentliche Bekanntmachung ist an das Regierungspräsidium Stuttgart und die STEG zu senden.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Satzung erfolgt die Löschung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern durch die Gemeinde.