

## Beschlussvorlage

<b>Federführende Stelle:</b> 61	Drucksache Nr.: 116/2024
<b>Sachbearbeitung:</b> Dalm	Az.: - 0685/Da

### An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

622
-----

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	23.07.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	09.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	23.09.2024	beschließend	öffentlich	

### Betreff:

- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Innenstadt-Marktstraße
- Satzung über die förmliche Festlegung des Erneuerungsgebiets Innenstadt-Marktstraße
  - Kosten- und Finanzierungsübersicht KuF

### Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt-Marktstraße“ beschlossen.
2. Es kommt das Regelverfahren (umfassende Verfahren) unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
3. Die Frist, in der die Sanierung „Innenstadt-Marktstraße“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2039 festgelegt.

### Zusammenfassende Begründung:

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Innenstadt-Marktstraße ermöglicht der Stadt Lahr für Bau- und Ordnungsmaßnahmen finanzielle Fördermittel in Anspruch zu nehmen. Die Satzung stellt den formellen und rechtlichen Rahmen zur Durchführung der mehrjährigen städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar. Der Lageplan, in dem das Sanierungsgebiet abgegrenzt ist, ist Bestandteil der Sanierungssatzung.

# Sachdarstellung

## 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### 1.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Aufgrund der in den Vorbereitenden Untersuchungen (Drucksache Nr. 115/2024) beschriebenen städtebaulichen Missstände, Zielsetzungen und Maßnahmen soll das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Marktstraße“ förmlich festgelegt werden. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag für das künftige Sanierungsgebiet ist im Lageplan dargestellt.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

### 1.2 Verfahrensentscheidung (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt zu prüfen, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- > das Regelverfahren (umfassendes Verfahren) unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB) und
- > das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB).

Das BauGB geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn durch die geplanten umfassenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind oder die Gemeinde Grunderwerbe zur Umsetzung der Sanierungsziele tätigen muss.

Den Rechtsinstrumenten im Regelverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es wird damit das allgemeine Ziel verfolgt, die Bodenpreisentwicklung zu dämpfen und Bodenspekulationen zu verhindern bzw. zu erschweren.

Die Gemeinde übt im Regelverfahren zum einen durch die Prüfung von Kaufpreisen eine Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise aus. Zum anderen können sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abgeschöpft werden

Nach § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der erwähnten Vorschriften in der Sanierungssatzung jedoch auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den

Sanierungszielen eine Verpflichtung der Kommune bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten. Es wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestands im Vordergrund der Sanierung stehen.

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Die Entscheidung, ob die Sanierung mit oder ohne Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes durchzuführen ist, beruht auf den Gegebenheiten vor Ort und den mit der Sanierung verfolgten Zielen und Zwecken.

Die Umsetzung der geplanten Sanierungsziele erfordert ein Bündel von Ordnungs- und Baumaßnahmen:

- > Ausbau der öffentlichen Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
- > Neugestaltung der Erschließungs- und Freiräume u.a. zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Klimafunktion
- > Stärkung der Funktion Marktstraße als „Rückgrat der Innenstadt“ mit Handel und Gastronomie im EG, Zusammenlegung von Flächen sowie Wohnen im OG
- > Reaktivierung von Leerständen
- > Neuordnung und Arrondierung der städtebaulichen Struktur zur Nutzung von Innenentwicklungsflächen
- > Beseitigung von Funktions- und Gestaltungsmängeln
- > Ggf. Grunderwerb durch die Stadt

Die Sanierung „Innenstadt-Marktstraße“ lässt somit in Teilbereichen durchgreifende Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten. Durch die notwendigen Ordnungsmaßnahmen, Verbesserung der Erschließung und Bereitstellung von neuen Baumöglichkeiten sind wesentliche Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen. Zudem soll die Kontrollfunktion hinsichtlich des Grundstücksverkehrs und der Entwicklung der Bodenpreise bodenpolitische Eingriffe der Kommune zur Erreichung der Sanierungsziele erleichtern.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Innenstadt-Marktstraße“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich.

In Abwägung aller Belange wird für das geplante Sanierungsgebiet „Innenstadt – Marktstraße“ die Anwendung des Regelverfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156 a BauGB empfohlen.

### **1.3 Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)**

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Im Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums wurde der Bewilligungszeitraum des

Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Innenstadt-Marktstraße“ bis zum 30.04.2033 befristet. Nach Ziffer 15.3 der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre festzusetzen.

#### **1.4 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)**

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

#### **1.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)**

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Ziel- und Maßnahmenkonzeption.

Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen (siehe beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht) werden die Gesamtkosten auf etwa 7.991.515 Euro geschätzt. Mit Beschluss vom 23.10.2023 stimmte der Gemeinderat dem Finanzvolumen in Höhe von rund 8 Mio. Euro mit einem städtischen Anteil von rund 3 Mio. Euro zu, verteilt auf den langfristigen Zeitraum bis einschließlich 2035 (Drucksache Nr. 188/2023).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist nicht statisch, sondern hat die Funktion einer laufenden Planung mit der Folge, dass sie von vorneherein auf Fortschreibung angelegt ist.

Für die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt-Marktstraße“ ist vom Regierungspräsidium Freiburg ein Gesamtförderrahmen von 1.666.667 Euro bereitgestellt worden (Bescheid vom 17.05.2024). Von diesem Betrag tragen das Land und der Bund 60 %, die Stadt trägt 40 % der zuwendungsfähigen Kosten.

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt-Marktstraße“ übersteigt somit den zur Verfügung stehenden Förderrahmen von 1.666.667 Euro um 5.924.848 Euro. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- > Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- > Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.

Die Stadt gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden, in welcher die Stadt bestätigt, dass sie die Finanzierungslücke innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit Aufstockungsanträge nach Bedarf zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Stadt alleinige Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden – vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

Die Unterzeichnung einer Erklärung zur Eigenfinanzierung ist aufgrund der gängigen Rechtsprechung erforderlich. Andernfalls ergibt sich die Nichtigkeit der Sanierungssatzung. Diese verbleibt bei der Stadt und ist nicht gleichbedeutend mit der Bewilligung des dargestellten Förderrahmens. Vielmehr bedeutet die Inanspruchnahme des dargestellten Förderrahmens die Zustimmung des Gemeinderates zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen unter Gewährung der entsprechenden Fördermittel von Bund und Land. Damit kann bei der momentanen Beschlusslage von einem maximalen städtischen Eigenanteil der förderfähigen Kosten von ca. 3 Mio. € über die gesamte Sanierungslaufzeit bis einschließlich 2039 ausgegangen werden.

## 1.6 Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gilt nur, wenn das Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt wird. In diesem Falle hat jeder Eigentümer eines Grundstücks im Erneuerungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag richtet sich nach der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines jeden einzelnen Grundstückes. Da die "Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 -156a BauGB) in der Sanierungssatzung "Innenstadt – Marktstraße" anzuwenden sind, besteht bei Abschluss (Abrechnung) der Sanierung die Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge ist möglich.

### Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

<b>Einmalige (Investitions-)Kosten</b>	2024	2025	2026	2027	2028 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung	440.000	640.000	610.000	530.000	Ca. 5,38 Mio.
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)	264.000	384.000	366.000	318.000	Ca. 3,23 Mio.
<b>SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)</b>	<b>176.000</b>	<b>256.000</b>	<b>244.000</b>	<b>212.000</b>	<b>Ca. 2,15 Mio.</b>
<b>Jährliche Folgekosten</b>	<b>Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR</b>				

Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag		
Ertrag / Verminderung von Aufwand		
<b>SALDO:</b> Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)		
<b>Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf</b> Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe	Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR
1.		
2.		
	<b>SUMME</b>	

**Finanzierung:**

<b>Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
<b>Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?</b>		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

**Begründung:**

Das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen bestätigte im Mai 2024 die erfolgreiche Programmaufnahme des Erneuerungsgebiets Innenstadt-Marktstraße. Die Städtebauförderung unterstützt dabei die Stadt bei Erhalt und Gestaltung von lebendigen und identitätsstiftenden Stadtkernen, beim Schaffen von Wohnraum und zukunftsorientierten Infrastrukturen sowie insbesondere bei Maßnahmen für den Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel.

Tilman Petters

Stefan Löhr

**Anlage(n):**

- Satzungstext mit Abgrenzungsplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Eigenfinanzierungserklärung

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.