



# STADT AULENDORF

<b>Stadtkämmerei Silke Johler</b>		<b>Vorlagen-Nr. 10/183/2020/1</b>	
Sitzung am 26.04.2021	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
<b>TOP: 4 Sanierungsgebiet "Stadtkern III" - weitere Vorgehensweise</b>			
<p><b>Ausgangssituation:</b></p> <p>Für die Vitalität und Attraktivität der Innenstadt ist die Erhaltung des überlieferten Stadtbildes der Stadt Aulendorf eine Aufgabe von hoher kultureller Bedeutung im Rahmen der Stadtentwicklung. Das Stadtbild trägt wesentlich zur Identität der Stadt und damit auch zur Identifikation ihrer Bewohner und Besucher mit der Stadt bei. Deshalb sollen klare Spielregeln für das Erhalten, Sanieren und Weiterbauen in der gesamten Innenstadt von Aulendorf aufgestellt werden.</p> <p>Auf der Grundlage einer umfänglichen Stadtbildanalyse wurde eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung für die Innenstadt von Aulendorf formuliert. Diese soll sicherstellen, dass unter Einbeziehung der Bevölkerung das historische Stadtbild erhalten und qualitativ weiterentwickelt werden kann. Ergänzend dazu wurden mit der Erarbeitung der städtebaulichen Rahmenplanung (informelles Planwerk) räumlich und funktional tragfähige Entwicklungsszenarien für den Innenstadtbereich aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Innenstadtbereichs nachhaltig zu sichern.</p> <p>Zur Erreichung dieser Ziele ist die Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer eine wesentliche Voraussetzung. Die Stadt Aulendorf hat mit Wirkung vom 01.01.2017 das Gebiet „Stadtkern II“ als Sanierungsgebiet mit Förderung ausgewiesen, so dass sowohl mit Zuschüssen als auch mit steuerlichen Anreizen die Mitwirkungsbereitschaft gefördert werden kann und auch wird.</p> <p>Nun sollen für den gesamten Geltungsbereich der künftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung zumindest die steuerlichen Anreize für alle Eigentümer ermöglicht werden. Daher sollen die Bereiche, die außerhalb des bestehenden Fördergebietes „Stadtkern II“ liegen in das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ integriert werden. Voraussetzung hierfür ist eine förmliche Ausweisung nach dem Baugesetzbuch (BauGB).</p> <p>Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Aulendorf sogenannte vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen dieser Untersuchung sind die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen sowie die anzustrebenden Sanierungsziele zu erheben und darzustellen. Auf der Grundlage bereits vorliegender Untersuchungen wird der Aufwand auf das notwendige Maß beschränkt. Zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hat der Gemeinderat gemäß § 141 Abs. 3 BauGB den nachfolgenden Beschluss zu fassen.</p> <p>Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ mit einer Größe von ca. 35,3 ha umfasst wesentliche Bereiche der Innenstadt Aulendorf und liegt gleichzeitig im Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Innenstadt“ und der Vorkaufsrechtssatzung sowie des Rahmenplans. Das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet „Stadtkern II“. Zusammen decken beide Sanierungsgebiete den gesamten Innenstadtbereich Aulendorf ab.</p> <p>Mit der Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ soll ein weiterer Teil der Innenstadt von Aulendorf durch die Verbesserung der Wohnqualität unter besonderer Berücksichtigung der Ortstypik und Stadtgestaltung sowie eine Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Räume nachhaltig gestärkt werden.</p> <p>Im Hinblick auf die Sanierungsziele ist aufgrund der bestehenden kleinstädtischen Struktur</p>			

mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass Lösungen für die bestehenden Konfliktbereiche (u.a. Sanierungsbedarf z.T. leerstehende oder untergenutzte Gebäude, Gestaltungsdefizite im öffentlichen Raum) mit Rücksichtnahme auf die bestehende Umgebungsbebauung erarbeitet und umgesetzt werden. Als vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung werden bestimmt:

Wesentliche Sanierungsziele sind:

- Modernisierung der bestehenden und erhaltenswerten Gebäude, Aufholung des Sanierungsstaus einiger Gebäude insbesondere stadtbildprägender Gebäude
- Erhalt und behutsame Weiterentwicklung des Stadtbilds, durch vermehrte Maßnahmenumsetzung Aufwertung des Innenstadtbereichs
- Stärkung der Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandelsnutzungen
- Neuordnung Verkehr/Erschließung
- Aufwertung der öffentlichen Flächen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität, Steigerung der Attraktivität des öffentlichen Raums

Beim Beschluss der Sanierungssatzung hat der Gemeinderat das Sanierungsverfahren festzulegen. Nach heutiger Einschätzung kann die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren (unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) erfolgen. Das bedeutet, dass selbst für den Fall, dass das Gebiet „Stadtkern III“ ganz oder teilweise Bestandteil eines Fördergebietes wird, keine Ausgleichsbeträge fällig werden.

Das geplante Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ wird nicht mit Förderprogrammen von Bund und Land durchgeführt, im Gebiet erfolgt eine Förderung ausschließlich über steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h EstG. Zusätzlich könnten städtische Finanzmittel im Rahmen eines möglichen Kommunalen Förderprogramms gewährt werden.

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, für den Bereich der zukünftigen Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ein Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ auszuweisen.

Der Beschluss über vorbereitende Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes. Dieses bedarf einer besonderen Sanierungssatzung, die zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen wird.

Für die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen lag ein Angebot der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) mit 7.372,05 € brutto vor. Die WHS wurde mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung beauftragt.

### **Verfahrensstand – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung**

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) und dem Büro FPZ – Zeese im Auftrag der Stadt Aulendorf durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Stadtkern III“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Ansicht vor.

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Stadt Aulendorf sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt. Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug die Rücklaufquote der Fragebögen 33,5%, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit 24,8% (51 von 205 Nennungen) vor.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden z.T. bereits im Zuge der Gestaltungssatzung im Frühjahr 2020 angeschrieben, die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen im Kapitel 5 aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im dritten Kapitel des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt und in Anlage 2 zusammengefasst sind.

Diese Ziele stellen eine Leitlinie für die auf einen Zeitraum von voraussichtlich rd. 15 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Stadtkern III“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtkern III“ – Satzungsbeschluss**

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden. In Bezug auf die geplante Sanierung „Stadtkern III“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Die volle Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollte jedoch zur Anwendung gelangen, um beispielsweise künftige Nutzungsstrukturen im Sinne der Sanierungsziele beeinflussen zu können. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Stadtkern III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung berücksichtigt.

Das seit 2017 als Fördergebiet ausgewiesene Gebiet „Stadtkern II“ umfasst nur einen Teilbereich der Innenstadt Aulendorfs. Das Untersuchungsgebiet „Stadtkern III“ erfasst die außerhalb des Sanierungsgebiets „Stadtkern II“ gelegenen Bereiche, innerhalb des Geltungsbereichs der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung von 2020. Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan vom dargestellt.

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Stadt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sogenannten Sanierungsvermerk ein.

**Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Stadtkern III“**

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Stadtkern III“ gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

**Beschlussantrag:**

1. Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Stadtkern III“ wird zugestimmt.
2. Der als Anlage beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtkern III“ wird als Satzung beschlossen.
3. Die Durchführungsfrist wird auf einen Zeitraum von 15 Jahren festgelegt, d. h. bis zum 31.12.2035.

**Anlagen:**

- Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des „Stadtkern III“ mit Abgrenzungsplan
- VU-Bericht
- Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren (Auszug aus dem Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen)
- Abgrenzungsplan
- Wahl des Sanierungsverfahrens

**Beschlussauszüge für**

- Bürgermeister     Hauptamt  
 Kämmerei         Bauamt             Ortschaft

Aulendorf, den 14.04.2021