

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2025/018		
Aktenzeichen: Federführung:	623.220.000 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	29.01.2025

Pr. Nr. 1

Geplantes Sanierungsgebiet „Kernstadt West“ - Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB - Vorberatung Vorlage: 2025/018
--

Empfehlung: (Zustimmung)

1. Zur Prüfung der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit eines Sanierungsgebietes und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen beschließt der Gemeinderat, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage des Lageplanes vom 07.06.2023 beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten und der KommunalKonzept BW GmbH den Auftrag zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zu erteilen.

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

☐ Ist erfolgt Datum der Sitzung: _____
☒ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Verwaltungsausschuss	19.09.2023
Gemeinderat	04.10.2023

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	KST/Produkt/ Auftrag/Projekt	Sachkonto	Erläuterung	Betrag in €
2025	51100101	44290000	Vorbereitende Untersuchungen	ca. 36.000,00

Folgekosten

Wird dem Antrag der Verwaltung zugestimmt, folgen keine weiteren Aufwendungen oder Erträge. Kommende Haushaltsjahre werden nicht durch zusätzlichen / neuen Ressourcenverbrauch belastet bzw. durch Einsparungen entlastet.

- - -

Beschlussempfehlung

1. Zur Prüfung der Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit eines Sanierungsgebietes und Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen beschließt der Gemeinderat, die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen.
2. Der Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen wird auf Grundlage des Lageplanes vom 07.06.2023 beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen einzuleiten und der KommunalKonzept BW GmbH den Auftrag zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zu erteilen.

Erläuterungstext

Ausgangssituation

Für den Bereich Kernstadt West sind gebietsbezogene städtebauliche Missstände erkennbar. Das Gebiet soll neues, zukunftsorientiertes Wohnen und Arbeiten anbieten und die derzeit teilweise untergenutzten Flächen werden zu einem multifunktionalen Wohn- und Arbeitsquartier weiterentwickelt.

Der Gemeinderat beschloss mit großer Mehrheit am 04.10.2023 die Antragstellung zur Aufnahme des Bereichs Kernstadt West in das Städtebauförderungsprogramm (R. Pr. Nr. 94).

Die Stadt Ettlingen hat für das Programmjahr 2024 erstmals einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Gebiet Kernstadt West gestellt. Der Antrag wurde u. a. mangels Dringlichkeit nicht bewilligt. Die Notwendigkeit eines Sanierungsgebiets wurde mit den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie von Büro Thost Projektmanagement (vorgestellt in der AUT-Sitzung am 03.07.2024) grundsätzlich nachgewiesen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe wurde vereinbart, dass bei einem Wiederholungsantrag für das Programmjahr 2026 die konkreteren Erhebungen einer Vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB zugrunde gelegt werden.

Mit dem Sanierungsgebiet „Kernstadt West“ werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

- Reaktivierung und Nachverdichtung einer innerstädtischen, untergenutzten Potentialfläche hin zu einem belebten, gemischten urbanen Quartier mit innenstadtnahem Wohnen im Sinne der dreifachen Innenentwicklung
- Schaffung quartiersbezogener Angebote für eine soziale Bindung und Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner
- Identitätsbildung für den eigenen vielfältigen und anpassungsfähigen Charakter des Quartiers

- Nachhaltige Stadtentwicklung mit Grünflächen, Dachbegrünung und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität
- Integration einer nachhaltigen blau-grünen Infrastruktur („Schwammstadt-Prinzip“)
- Verbesserung und Neuschaffung sozialer Infrastruktur
- Neue Wegebeziehungen für Fußgänger und Radfahrer zur städtebaulichen Einbindung des Quartiers zwischen Innenstadt und Weststadt
- Alternative Mobilität im städtebaulichen Kontext mit hoher Aufenthaltsqualität der öffentlichen Flächen
- Versorgung durch ein klimaneutrales Wärmenetz gemäß kommunaler Wärmeplanung

Da im geplanten Gebiet insbesondere im Bereich des jetzigen Bauhofs umfassende Neuordnungen stattfinden werden, ist bereits jetzt im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen auch die Thematik der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu begutachten und zu bewerten. Im Falle einer förmlichen Festlegung nach § 142 BauGB wird das umfassende Verfahren mit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§§ 152 bis 156a BauGB) zur Anwendung kommen. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind grundsätzlich an den Fördermittelgeber zu 60 % abzuführen. Allerdings können förderfähige, nicht von Zuwendungen abgedeckte Investitionskosten gegengerechnet werden.

Die gebietsbezogenen Aufwendungen für die geplanten Projekte werden nach jetzigem Kenntnisstand die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen, welche durch die Überplanung und Neubebauung des Bauhofareales erzielt werden, vermutlich übersteigen. Allerdings gilt diese Betrachtung bezogen auf das gesamte Quartier. Für einzelne Grundstücke und damit private Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet müssten etwaige nachweisbare und gutachterlich bestätigte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen über Ausgleichsbeträge spätestens zum Abschluss des Sanierungsverfahrens abgeschöpft werden. Auch für die städtischen bebauten und bebaubaren Grundstücke werden Bodenwertsteigerungen abgeschöpft.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde daher ein qualifiziertes Gutachterbüro mit der Ermittlung von Wertzonen und des jeweiligen sanierungsunbeeinflussten Anfangswertes sowie den zu erwartenden Endwerten beauftragt. Die Ergebnisse werden in die Auswertung der Vorbereitenden Untersuchungen einfließen.

Verfahren

Die KommunalKonzept BW GmbH (KKBW) aus Freiburg, wird nach dem Beschluss des Gemeinderates zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt, diese durchzuführen. Der Leistungsumfang beinhaltet eine Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Situation im geplanten Sanierungsgebiet, um die Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Sanierung vor allem unter Berücksichtigung von strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen zu eruieren. Dazu wird im betreffenden Bereich eine Befragung aller Eigentümerinnen und Eigentümer und Gewerbetreibenden mittels Fragebogen durchgeführt und ausgewertet.

Ziel ist die Erfassung der Mitwirkungsbereitschaft und Anregungen der Betroffenen sowie des Gebäudezustandes. Für ein VU-Gebiet gilt grundsätzlich eine Auskunftspflicht der Betroffenen gemäß § 138 BauGB, so dass eine umfassende Bestandsaufnahme und -analyse möglich wird. Die VU beinhaltet ebenso die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB abzufragen und aufzuarbeiten. Mögliche Anregungen und Bedenken sind bei der geplanten Entwicklung zu berücksichtigen. Die möglichen Sanierungsziele werden überprüft und bei Bedarf angepasst. Über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und der Anhörung der Behörden wird der Gemeinderat informiert und die Ergebnisse werden dokumentiert und dienen insbesondere der weiteren Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe.

Für den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen bedarf es eines Gemeinderatsbeschlusses gem. § 141 Abs. 3 Satz 1 BauGB.

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nach § 141 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In dieser Bekanntmachung ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB, welche die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte betrifft, hinzuweisen.

Für die Vorbereitende Untersuchung ist folgender zeitlicher Ablauf geplant:

Zeitplan	
Februar 2025	GR-Beschluss zum Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, Veröffentlichung VU-Beschluss
03/2025-04/2025	Versand der Fragebögen an Eigentümer und Gewerbetreibende / TÖB-Befragung
05/2025	(Zwischen-)Ergebnisse Gutachten
06/2025	Bei Bedarf: Eigentümerinformationsveranstaltung
bis 07/2025	Auswertung der VU-Ergebnisse
09/2025	GR: Vorstellung der VU-Ergebnisse - Beschluss erneute Antragstellung für Programmjahr 2026
10/2025	Fertigstellung Antrag für Programmjahr 2026 und Vorlage des VU-Berichts

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen ist aus dem beigefügten Lageplan vom 07.06.2023 ersichtlich und umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha.

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet im Lageplan folgende Flurstücknummern:

7928 teilweise, 7912 teilweise, 7916, 7921, 7925/2, 7925/3, 7925/4, 7925/5, 7925/6, 7925/10, 7925/11, 7925/7, 7927/3, 7927/4, 6265/1, 7927/5, 7927/8, 7927/6, 7927/2, 6258/5, 7912/1 teilweise, 7927, 7927/7, 7927/9, 7927/10, 7927/11, 7927/12, 7927/13, 7927/14, 7927/15, 7607/5, 7607/6, 7607/4, 7607/1 teilweise, 7607 teilweise, 6451/10, 6451/11, 872 teilweise, 900, 900/3, 905/1, 900/2 teilweise, 932/9 teilweise, 907/4 teilweise, 8546/1 teilweise, 8546 teilweise, 8673/1, 8572/1, 7947 teilweise.

Beauftragung und Kosten der vorbereitenden Untersuchungen

Die KKBW GmbH wird beauftragt, die VU durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden nach § 139 BauGB einzuholen.

Die Kosten der VU werden gemäß vorliegendem Angebot aufgerundet 36.097 € (brutto) betragen. Die Aufwendungen sind grundsätzlich förderfähig, sofern die Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm 2026 stattfindet.

Anlagen

Anlage 1_Lageplan Untersuchungsgebiet M 1-2000
Anlage 2_Plan mit Handlungsbereichen und städtebaulichen Zielen M 1-2000
Anlage 3_Angebot VU Kernstadt West (nicht öffentlich)

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Frau Hurter stellt diese anhand einer PowerPoint Präsentation vor.

Stadtrat Saladino spricht die Zustimmung seiner Fraktion aus. Man habe gute Erfahrungen mit Sanierungsgebieten gemacht.

Stadträtin Dittner stimmt ebenfalls zu und fragt, ob man die zu erwartenden Bodenwertsteigerungen schon abschätzen könne.

Stadtrat Florl fragt, ob auf die Eigentümer der Hochhäuser Ecke Dieselstraße/Goethestraße Kosten zukämen.

Stadtrat Hilner schließt sich den Vorrednern an. Er erkundigt sich, was passiere, wenn die Eigentümer der Hochhäuser nicht mitmachen würden.

Stadtrat Dr. Armbruster und Stadtrat Kunz stimmen der Beschlussempfehlung zu.

Oberbürgermeister Arnold teilt mit, dass, wenn die Eigentümergemeinschaften trotz des Sanierungsbedarfs nicht mitziehen würden, die Häuser beim Sanierungsgebiet ggf. außen vorgelassen werden könnten – mit allen Vor- und Nachteilen. Dies müssten die Gespräche im Vorfeld zeigen.

Frau Hurter berichtet, dass ein Fachbüro mittels Bodenwertgutachten ermittelt, wie hoch die voraussichtliche Wertsteigerung ist. Darüber werde dann mit den Eigentümern vorher gesprochen. Dieser Prozess werde voraussichtlich noch 2-3 Jahre dauern.

Stadtrat Hilner möchte wissen, ob es sinnvoll wäre mit aufzunehmen, dass an der Goethestraße evtl. eine Bahnhaltestelle geplant sei.

Oberbürgermeister Arnold antwortet, dass die Haltestelle nicht förderfähig wäre.

Er hält fest, dass er die Kommentare als Zustimmung zur Beschlussempfehlung verstehe.
Dagegen erhebt sich kein Widerspruch.

gez.
Johannes Arnold
Oberbürgermeister