

 Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister		Protokoll zu Vorlage 2025/031		
Aktenzeichen: Federführung:	623.220.212 Planungsamt			
Ausschuss für Umwelt und Technik		Vorberatung	öffentlich	29.01.2025

Pr. Nr. 2

Sanierungsgebiet „Schloss Ettlingen“ - förderrechtliche Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schloss Ettlingen“ - Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets - Vorberatung Vorlage: 2025/031
--

Empfehlung: (Zustimmung)

1. Der Gemeinderat nimmt die förderrechtliche Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schloss Ettlingen“ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt den Abschlussbericht zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schloss Ettlingen“ (Landessanierungsprogramm) zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Aufhebung der Sanierungssatzung „Schloss Ettlingen“ vom 30.09.2009 (Bekanntmachung am 08.10.2009) in der aktuellen Fassung „Schloss Ettlingen“ – 5. Änderung vom 01.06.2022 (Bekanntmachung am 23.06.2022) und erlässt hierzu die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

Beteiligung des Ortschaftsrats

☐ Ist erfolgt Datum der Sitzung: _____
☒ nicht erforderlich

Gremium	Sitzung
Gemeinderat	30.09.2009
Ausschuss für Umwelt und Technik	20.03.2013
Gemeinderat	10.04.2013
Gemeinderat	16.03.2016
Gemeinderat	23.10.2019
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.05.2022
Gemeinderat	01.06.2022

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. Der Gemeinderat nimmt die förderrechtliche Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schloss Ettlingen“ zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat nimmt den Abschlussbericht zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schloss Ettlingen“ (Landessanierungsprogramm) zur Kenntnis.
3. Der Gemeinderat beschließt gemäß § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB die Aufhebung der Sanierungssatzung „Schloss Ettlingen“ vom 30.09.2009 (Bekanntmachung am 08.10.2009) in der aktuellen Fassung „Schloss Ettlingen“ – 5. Änderung vom 01.06.2022 (Bekanntmachung am 23.06.2022) und erlässt hierzu die Satzung über die Aufhebung der Sanierungssatzung.

Erläuterungstext

1. Ausgangssituation

Mit der Unterstützung aus dem Landessanierungsprogramm (LSP) konnte die Stadt Ettlingen im Zeitraum vom 01.01.2009-30.04.2022 zahlreiche öffentliche Maßnahmen durchführen. Die Sanierung im Gebiet „Schloss Ettlingen“ hat u.a. diese Ziele:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Ökologische Erneuerung im Altbaubestand
- Erhalt und Verbesserung des Wohnungsbestandes im Gebiet
- Stärkung und Identifikation der Bevölkerung mit dem Gebiet
- Beseitigung von Leerstand
- Entwicklung des Schlosses.

Ebenfalls konnten private Eigentümerinnen und Eigentümer von den steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und in städtebaulich besonderen Fällen von Sanierungsmitteln für den Gebäudeabbruch bzw. die Gebäudemodernisierung profitieren. Möglich wurde diese städtebauliche Erneuerung durch die großzügige und verlässliche Unterstützung des Landes und durch die sehr gute Zusammenarbeit mit den Bewilligungsbehörden.

Das Sanierungsgebiet wurde seit Satzungserlass (Beschluss vom 30.09.2009) insgesamt vier Mal durch entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates erweitert. Mit der 5. Änderung wurden Bereiche aus dem Satzungsgebiet entlassen und in das Sanierungsgebiet Pforzheimer Straße Schillerstraße überführt:

10.04.2013 (1. Erweiterung) - Postareal
19.03.2014 (2. Erweiterung) - Rathausareal

16.03.2016 (3. Erweiterung) – Erweiterung Friedrichstraße/ Schöllbronner Straße
23.10.2019 (4. Erweiterung) – Sparkassenareal
01.06.2022 (5. Änderung) – Kirchenplatz und Sparkassenareal
Der Bewilligungszeitraum des städtebaulichen Erneuerungsprogrammes endete am 30.04.2022.

2. Ergebnis der sanierungsrechtlichen Abrechnung

Für das Sanierungsgebiet Schloss Ettlingen wurde – auch mit Hilfe mehrerer Aufstockungsanträge – im Laufe des Bewilligungszeitraums insgesamt ein Förderrahmen in Höhe von 10.667.000 € bewilligt. Hiervon beträgt der Anteil des Landes 6.400.000 € (60 %), der Eigenanteil der Stadt umfasst 4.267.000 € (40 %). Die sanierungsrechtliche Abrechnung wurde dem Regierungspräsidium Karlsruhe auf der Grundlage der nachfolgenden Zahlen vorgelegt. Der Abrechnungsbescheid liegt – Stand Januar 2025 – noch nicht vor. Die Endabrechnung des Verfahrens hat zuwendungsfähige Ausgaben in Höhe von 9.651.849,79 € ergeben. Die anteilige Finanzhilfe des Landes in Höhe von 60 % beläuft sich damit gerundet auf 5.791.110 €. Der Komplementäranteil der Stadt in Höhe von 40 % beträgt gerundet 3.860.740 €.

Die Sanierung wurde im einfachen Verfahren durchgeführt. Daher müssen keine sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ermittelt und keine Ausgleichsbeträge nach §§ 152 ff. BauGB erhoben werden.

Der Saldo aus Ausgaben und Einnahmen ist ausgeglichen, d. h. es erfolgt vorbehaltlich der Prüfung durch das Regierungspräsidium noch eine letzte Auszahlung an Finanzhilfe in Höhe von 6.409 €.

Der zur Verfügung stehende Förderrahmen war somit ausreichend und wurde nicht gänzlich ausgeschöpft. Es verbleibt ein restlicher Förderrahmen in Höhe von 1.015.000 €. Die nicht mehr benötigten Finanzhilfen (60 %) in Höhe von 609.000 € werden im Zuge der Abrechnung zurückgegeben.

3. Bilanz zu den Sanierungszielen

Die Stadt Ettlingen konnte durch die verlässliche Unterstützung des Landes seit 2009 eine große Zahl an Einzelmaßnahmen umsetzen. Die höchsten Ausgaben wurden für investive Bau- und Ordnungsmaßnahmen getätigt. Der Erhalt und die Funktionen der Innenstadt von Ettlingen im Bereich als

1. zentralörtlicher Versorgungskern (z. B. für den Einzelhandel)
2. kulturelles Zentrum
3. Dienstleistungsschwerpunkt
4. Identifikationsmittelpunkt durch ortsbildprägende Gebäude und historische Baudenkmäler

konnte durch die Umsetzung der Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung erreicht werden. Es fand insbesondere eine strukturelle Verbesserung für die unterschiedlichen Nutzergruppen der Innenstadt (Eigentümer, Besucher und Gäste, Bürger, Gewerbetreibende) statt. Zur Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels tragen insbesondere die Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen beim Sparkassen- und Postgebäude bei.

Das Rathausgebäude als zentrale Anlaufstelle in der Stadtmitte wurde modernisiert und unter Einbeziehung von freien Räumen im zentralen Sparkassengebäude an die heutigen Anforderungen angepasst. Somit kann sich die Stadt weiterhin als attraktiver Arbeitgeber für die benötigten Fachkräfte im Verwaltungs- und Dienstleistungsbereich präsentieren. Das Schloss als überregional bedeutsame Kultureinrichtung konnte mit der finanziellen Unterstützung aus der Städtebauförderung ebenso saniert und in Teilen barrierefrei umgebaut werden. Weiterer Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung stellte die Attraktivitätssteigerung des östlichen Stadteingangs dar, die vor allem durch die Umnutzung und umfassende Modernisierung des ehemaligen Postgebäudes erreicht werden konnte. Die positiven Impulse wurden durch weitere Projekte in der Friedrichstraße

(Neubau Lückenschluss Friedrichstraße 2a, Kindergarten St. Theresia, Martinshof etc.) verstärkt und sind auch nach Abschluss des Sanierungsverfahrens „Entwicklung Schloss“ noch nicht am Ende. Die Stadt wird im Weiteren die Umgestaltung der Straßen Schöllbronner Straße, Friedrichstraße und Leopoldstraße durchführen, die mit einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Aufwertung zugunsten von Radfahrern und Fußgängern einhergehen wird. Die umgesetzten privaten Modernisierungsmaßnahmen tragen einen wesentlichen Teil zur nachhaltigen Verbesserung des Stadtbildes und der städtischen Strukturen bei. Mit den eingesetzten Fördermitteln konnten im Sanierungsgebiet Entwicklung Schloss unmittelbare Bauinvestitionen von rd. 35 Mio. Euro ausgelöst werden. Es konnten 19 neue innerstädtische Wohneinheiten geschaffen werden und 12 Wohneinheiten durch Modernisierungen an den aktuellen Energie- und Wohnstandard angepasst werden.

Die stetige und konsequente Umsetzung weiterer städtebaulicher Zielsetzungen wird über das Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße – Schillerstraße“ angestrebt.

Die Abrechnung ist als Anlage 1 beigefügt. Alle weiteren Details zu Maßnahmen und Kosten sind dem Schlussbericht zum Sanierungsverfahren in der Anlage 2 zusammengefasst.

4. Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Sanierungssatzung (Anlage 3) ist durch Gemeinderatsbeschluss nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufzuheben, da die städtebauliche Sanierungsmaßnahme abgeschlossen ist. Mit der Veröffentlichung der Aufhebungssatzung und damit der Rechtskraft der Aufhebungssatzung ist das Grundbuchamt zu ersuchen, die Sanierungsvermerke im Grundbuch der betreffenden Grundstücke zu löschen. Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ettlingen nach § 143 (1) BauGB in Kraft.

Mit der Satzungsauhebung beginnt auch die Bindungsfrist für die geförderten Maßnahmen zu laufen. Sie beträgt ab dem Tag der Satzungsauhebung gemäß Ziffer 7.2.3 der Nebenbestimmungen für die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen 10 Jahre. In diesem Zeitraum ist der der Förderung zugrundeliegende Zweck zu sichern.

- - -

Anlagen

Anlage_1_Abrechnungsformular Entwicklung Schloss
Anlage_2_2025-01-14_Schloss_Abschlussbericht
Anlage_3_Aufhebungssatzung_SG_Schloss
Anlage_4_ÜP_Aufh_d_Sanierungssatzung

Diskussion im Gremium

Oberbürgermeister Arnold verweist auf die Vorlage.

Frau Hurter stellt diese anhand einer PowerPoint Präsentation vor.

Ohne Aussprache teilen alle Fraktionen ihre Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit.

gez.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister