

	Stadt Ettlingen Der Oberbürgermeister	Protokoll zu Vorlage 2019/198		
Aktenzeichen: Federführung:	623.220.212 Planungsamt, Stadtkämmerei			
Gemeinderat		Entscheidung	öffentlich	23.10.2019

R. Pr. Nr. 115

Sanierungsgebiet "Schloss Ettlingen" - Erweiterung um das Areal "Sparkasse" und weitere Grundstücke, Marktplatz, Neuer Markt, Bruch- und Winkelgasse sowie Badener-Tor- und Marktstraße - Satzungsbeschluss - Entscheidung Vorlage: 2019/198
--

Beschluss: (einstimmig)

1. Die am 08.10.2009 rechtskräftig gewordene Satzung zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Schloss Ettlingen“ (Sanierungssatzung) wird um die Flurstücke Nrn. 227/1, 227/2, 227/3 (Sparkassengebäude), 203, 203/1 und 204 sowie die Bruchgasse (Teilbereich Flurstück Nr. 227) und die Winkelgasse (Flurstück 202) erweitert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtslageplan vom 1.10.2019 zu entnehmen.
2. Die beigefügte Satzung über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Schloss Ettlingen“ (Sanierungssatzung) – Erweiterung gem. § 142 BauGB wird beschlossen.
3. Zur Behebung städtebaulicher Missstände gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB werden im gesamten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen in Form von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen nach den §§ 146 bis 148 BauGB durchgeführt.
4. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB und ist innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren ab Rechtskraft der Sanierungssatzung durchzuführen.

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Beratungshistorie

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

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. Die am 08.10.2009 rechtskräftig gewordene Satzung zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Schloss Ettlingen“ (Sanierungssatzung) wird um die Flurstücke Nrn. 227/1, 227/2, 227/3 (Sparkassengebäude), 203, 203/1 und 204 sowie die Bruchgasse (Teilbereich Flurstück Nr. 227) und die Winkelgasse (Flurstück 202) erweitert. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem Übersichtslageplan vom 1.10.2019 zu entnehmen.
2. Die beigefügte Satzung über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Schloss Ettlingen“ (Sanierungssatzung) – Erweiterung gem. § 142 BauGB wird beschlossen.
3. Zur Behebung städtebaulicher Missstände gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB werden im gesamten förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen in Form von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen nach den §§ 146 bis 148 BauGB durchgeführt.
4. Die Sanierung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB und ist innerhalb einer Frist von maximal 15 Jahren ab Rechtskraft der Sanierungssatzung durchzuführen.

Erläuterungstext

Ausgangssituation

Die historische Altstadt übernimmt als zentral örtlicher Versorgungskern für das Mittelzentrum Ettlingen vielfältige Funktionen, von denen einige herausragen:

1. Einzelhandelsversorgung
2. Kulturelles Zentrum
3. Dienstleistungsschwerpunkt
4. Historische Stadtmitte

Die kleinteilige historische Baustruktur innerhalb der Altstadt prägt das unverwechselbare Stadtbild und übernimmt damit eine hohe Identifikationsfunktion für die gesamte Stadt.

Das Sanierungsgebiet wurde seit der ersten erlassenen Satzung (08.10.2009) insgesamt drei Mal durch entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates erweitert:

10.04.2013 (1. Erweiterung) - Postareal

19.03.2014 (2. Erweiterung) - Rathausareal

16.03.2016 (3. Erweiterung) – Erweiterung Friedrichstraße/Schöllbronner Straße

Der Bewilligungszeitraum des städtebaulichen Erneuerungsprogrammes endet bislang am 30.04.2022.

1. Geltungsbereich

Die am 08.10.2009 rechtskräftig gewordene Satzung zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen für das Gebiet „Schloss Ettlingen“ (Sanierungssatzung) wird um die Flurstücke Nrn. 227/1; 227/2, 227/3 (Sparkassengebäude), 203, 203/1 und 204 sowie die Bruchgasse (Teilbereich Flurstück Nr. 227) und die Winkelgasse (Flurstück Nr. 202) erweitert.

Der Geltungsbereich ist dem Übersichtslageplan „Sanierungsgebiet „Schloss Ettlingen“, Erweiterung 4, Sparkassenareal“, vom 01.10.2019 zu entnehmen.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 2.895 m² und erweitert somit das gesamte Sanierungsgebiet „Schloss Ettlingen“ auf ca. 48.770 m².

2. Verfahren

Auf vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 (1) BauGB kann im vorliegenden Fall verzichtet werden, da nach § 141 (2) BauGB hinreichende Beurteilungsunterlagen bereits vorliegen. Dies wird folgendermaßen begründet:

Die Eigentümer der Gebäude Flst.Nrn. 227/1; 227/2, 227/3 sowie der Verbindungsbrücke über die Bruchgasse stehen in engem Kontakt mit der Stadt Ettlingen und stimmen die geplanten Umbau- und Modernisierungsvorhaben ab. Die Sparkasse Karlsruhe beabsichtigt das Gebäudeensemble mit ihrer Filiale am Neuen Markt/Marktplatz in Ettlingen vollumfänglich zu sanieren und teilweise umzubauen.

Auch für die Sanierung des Gebäude Badener-Tor-Straße 2 (Flst.Nr. 203/1) haben bereits Abstimmungsgespräche mit der Denkmalschutzbehörde, dem Bauordnungs- und dem Planungsamt stattgefunden.

Durch die Umbauarbeiten an den Gebäuden Badener-Tor-Straße 2 und dem Sparkassenareal (Brücke über die Bruchgasse) werden auch am Gebäude Marktstraße 1-3 (Flst.Nrn. 204 und 203) Anpassungsmaßnahmen erforderlich.

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke haben gegenüber der Stadt Ettlingen ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft im Verfahren erklärt - natürlich unter Vorbehalt der im Einzelnen noch abzustimmenden (Sanierungs-)Maßnahmen. Zudem sind die Eigentümer damit

einverstanden, dass ein entsprechender Sanierungsvermerk im jeweiligen Grundbuch eingetragen wird.

Der zu erweiternde Bereich grenzt unmittelbar an das bestehende Sanierungsgebiet an und ist auch flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung. Insofern kann gemäß § 141 (2) BauGB von förmlichen vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden. Ferner wird das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB durchgeführt, wodurch unter anderem auf das (komplizierte) Sanierungswertausgleichsverfahren verzichtet werden kann. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 BauGB finden keine Anwendung.

Die Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Ettlingen nach § 143 (1) BauGB in Kraft.

3. Gründe und Ziele der Erweiterung des Sanierungsgebietes

Die geplanten Maßnahmen decken sich mit den im Sanierungsgebiet „Schloss Ettlingen“ (Ursprungsgebiet) formulierten Sanierungszielen:

- Sicherung der zentralörtlichen Versorgungssituation und
- Verbesserung der innerstädtischen Dienstleistungsschwerpunkte.

Bezogen auf die 4. Erweiterung des Sanierungsgebietes „Schloss Ettlingen“, sind weitere Gründe und Ziele zu erkennen. Es liegen sowohl Substanzschwächen vor, da der historische Stadtkern mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z.B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards), als auch Funktionsschwächen, da das Gebiet teilweise in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, beeinträchtigt ist (z.B. Flächenleerstände in den Obergeschossen, nicht funktionale Zuschnitte in den Erdgeschossflächen).

Spezifische Ziele der städtebaulichen Sanierung sind deshalb:

- Funktionale Stärkung des innerstädtischen Einzelhandels und des Dienstleistungssektors
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen in der gebauten Umwelt.
- Bewahrung des städtebaulichen Erbes, insbesondere der baukulturell wertvollen Bausubstanz, und des Altstadtcharakters.
- Sicherung von Urbanität und Aufenthaltsqualität durch Aufwertung der vorhandenen, stadtbildprägenden Bebauung
- Revitalisierung von historischen und denkmalgeschützten Einzelgebäuden.
- Verbesserung der Energieeffizienz im historischen Bestand.

Zur Stärkung des Einzelhandelsstandorts „Innenstadt“ und der damit verbundenen, notwendigen Entwicklung der innerstädtischen Bereiche benennt das zur Zeit in Fortschreibung befindende Einzelhandelskonzept den Ausbau der Atmosphäre und der Aufenthaltsqualität im Altstadtbereich. Neben der Sanierung der öffentlichen Räume ist hierbei die Modernisierung und Attraktivierung der Immobilien eine zentrale Handlungsempfehlung. Die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet entsprechen damit den Empfehlungen zur Innenstadtentwicklung.

Die Gebäude im Geltungsbereich sollen durch die Sanierungsmaßnahmen zukunftsfähig und für die angestrebten Nutzungen attraktiv gemacht werden. Dies reicht von der Wiedernutz-

barmachung von heute leerstehenden Flächen für Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen (z.B. Badener-Tor-Straße 2) bis hin zur Schaffung neuer Flächen im Erdgeschoss zur Fremdvermietung an Handel, Dienstleistung oder Gastronomie im Erdgeschoss (Sparkassenareal). Hierzu werden die technischen Anlagen komplett erneuert und die Bausubstanz zum Teil entkernt bzw. grundsaniert. Die Dachflächen werden in Teilbereichen ebenfalls erneuert und mit Dachgauben für eine bessere Belichtung und Nutzung der Dachgeschosse versehen.

Die Fassaden der Gebäude entsprechen zum Teil nicht der Charakteristik des (Alt-) Stadtbildes, das in den Vorschriften der Altstadtsatzung geregelt ist. Diese örtlichen Bauvorschriften sind im seit 02.03.1984 rechtswirksamen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet Altstadt I. 1“ verankert. Im Zuge der Umbaumaßnahmen sollen die Fassaden an die Regelungen der Satzung angepasst, bzw. nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten Instand gesetzt werden. So soll der Parzellencharakter der Altstadtbebauung stärker hervorgehoben, durch kleinteiligere, vertikale Fenster die Maßstäblichkeit in Bezug zur Umgebung verbessert und die vertikale Gebäudestruktur betont werden. Die Fassaden und Dachflächen des historischen „Haus Roos“ zur Marktstraße werden in ihrem Erscheinungsbild erhalten sowie die historische Fassade zum Marktplatz. Für das Gebäude „Marktstraße 1-3“ sind Anpassungsmaßnahmen, die durch die Umbauten an den Nachbargebäuden entstehen, erforderlich.

4. Auswirkungen

Der Beschluss der Sanierungssatzung für dieses Grundstück ermöglicht den Eigentümern erhöhte Abschreibungen bei einer Modernisierung. Damit diese geltend gemacht werden können, ist unter anderem ein Modernisierungsvertrag zwischen der Stadt und dem jeweiligen Eigentümer notwendig.

Beim Modernisierungsvertrag herrscht Vertragsfreiheit. Der Vertrag dient, neben den Vorschriften aus dem Baugesetzbuch, als zusätzliches Steuerungsinstrument, mit dem Einfluss auf das Erscheinungsbild des Gebäudes sowie die spätere Nutzung genommen werden kann.

Insbesondere sollen barrierefreie Räumlichkeiten für die Stadtverwaltung (Bürgerinformationsservice sowie Kämmererei/Revision) nach erfolgtem Umbau des Sparkassenareals zur Verfügung stehen. Damit wird die Unterbringung weiterer Infrastruktureinrichtungen in Ergänzung der erfolgreichen Modernisierungsmaßnahme des historischen Rathausgebäudes sowie der Maßnahme Kirchenplatz 1 – 3 angestrebt.

5. Kosten, Fristen

Durch den Beschluss der Erweiterung der Sanierungssatzung „Schloss Ettlingen“ entstehen der Stadt Ettlingen keine Kosten, da die Vorhaben nicht über die Sanierung gefördert werden. Ansprüche für den Eigentümer auf den Erhalt von Fördermitteln entstehen nicht. Der Eigentümer hat aber durch die Festsetzung des Sanierungsgebietes bei einer Modernisierung des Gebäudes die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten geltend zu machen.

Die Sanierungsmaßnahme ist nach dem BauGB grundsätzlich innerhalb einer Frist von max. 15 Jahren ab Rechtskraftdatum durchzuführen.

Anlagen

1-011-S_A4_Sangeb-Schloss_Erweiterung-4_Sparkassenareal-2000A3Q

Begründung

Satzung

Übersichtslageplan M 1-1000 vom 01.10.2019

Diskussion im Gremium

Stadträtin Führinger teilt mit, dass ihre Fraktion die Erweiterung des Sanierungsgebiets begrüße und der Vorlage zustimme.

Stadtrat Hilgers stimmt für seine Fraktion zu und freut sich über ein weiteres Sanierungsgebiet. Beim Tagesordnungspunkt 9 gebe die Stadt aber Zuschüsse, von daher bitte eher darum, noch einmal zu erläutern, ob man auch beim Tagesordnungspunkt 8 damit rechnen müsse.

Oberbürgermeister Arnold erläutert, dass dies beihilferechtliche Gründe habe. Es sei untersagt, Organe, die durch die Allgemeinheit getragen seien, zu fördern über Sanierungsmittel. Die Sparkasse sei in der Trägerschaft von Kommunen und daher dürfe die Sparkasse gar keine Fördermittel erhalten. Sie habe lediglich die Möglichkeit, erhöhte Abschreibungen geltend zu machen. Beim Tagesordnungspunkt 9 habe man es dagegen mit einem privaten Bauherrn zu tun. Es sei auch kein neues Sanierungsgebiet, sondern die Erweiterung eines bestehenden.

Stadtrat Maisch stimmt der Vorlage zu.

Stadträtin Steinmann stimmt der Vorlage für die SPD-Fraktion grundsätzlich zu. In Paragraph 2 der Satzung stehe aber, dass Ordnungsmaßnahmen in Betracht kommen von der Stadt im Sinne von Paragraph 147 Baugesetzbuch und dann sei noch die Rede von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen der Stadt, weshalb sie wissen möchte, ob dadurch irgendwelche Folgekosten auf die Stadt zukommen könnten.

Stadtrat Dr. Keydel, Stadtrat Dr. Blos und Stadtrat Fedrow stimmen der Vorlage zu.

Stadtrat Obermann nimmt auch Bezug auf Paragraph 2 der Satzung und zwar auf die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen. Dort stehe auch, dass der Umzug von Bewohnern und Betrieben Aufgabe der Gemeinde sei und auch die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, wenn nicht gewährleistet sei, dass diese von einzelnen Eigentümern zügig und zweckmäßig durchgeführt werden. Er möchte wissen, was dies im Detail heiße, müsse man, wenn dem Bauherrn in der Bauphase das Geld ausgehe, selbst zu Ende bauen?

Oberbürgermeister Arnold kann die Fantasie, dass der Sparkasse unterwegs das Geld ausgehe, im Moment nicht aufbringen. Viel spannender sei die Frage in Bezug auf andere Objekte, die sich in diesem Bereich befinden. Weil das Sanierungsgebiet Schloss aber auch im Wesentlichen städtische Gebäude umfasse, sei die Frage auch irgendwie obsolet. Er könne im Detail keine Antwort geben, man müsse dies im Nachgang mit dem Sanierungsberater besprechen. In dem Moment, in dem die Sparkasse ihr eigenes Gebäude saniere, dürfen keine Zuschüsse fließen und deshalb sei die Stadt finanziell nicht im Boot, aber die Sparkasse habe erhöhte Abschreibungen. In dem Moment, in dem im öffentlichen Bereich saniert werde, habe die Stadt auch ein Interesse daran, dass Zuschüsse fließen und dann mache ist die Stadt ja auch selbst, weil es öffentlicher Raum sei, weil man dann 120 € pro Quadratmeter vom Land mit gefördert bekomme. Man profitiere dann vom Geldfluss durch Zuschüsse.

Im Sanierungsgebiet Schloss flößen ohnehin derzeit sehr viele Mittel ab, die Landeszuschüsse seien fast komplett abgerufen, weshalb man auch einen Aufstockungsantrag gestellt haben zwar nicht wegen den Dingen in der Sparkasse, sondern denen, die man selbst vor der Brust habe. Man habe bisher eine Finanzhilfe vom Land in Höhe von 3,6 Millionen € gehabt und knapp 3,4 Millionen € seien schon ausbezahlt.

Stadtrat Schrieber möchte wissen, ob die Gebäude in der Winkelgasse auch städtisch seien.

Oberbürgermeister Arnold gibt bekannt, dass dies private Gebäude seien und im Flurstück 230/1 sei derzeit eine Bautätigkeit im Gange, weil der Besitzer sich entschieden habe, das Gebäude zu sanieren, dort fließen Denkmalmittel.

Ohne weitere Aussprache wird einstimmig vorstehender Beschluss gefasst.

Johannes Arnold
Oberbürgermeister