

Beschlussvorlage

2025/266/1

Aktenzeichen: 623.220.000
 Federführung: Planungsamt

Städtebauliche Erneuerung im Bereich Pforzheimer-/Schillerstraße

- 2. Änderung Sanierungsgebiet

- Rahmenplan Schillerstraße

Beratungsfolge:

Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	14.10.2025
-------------	--------------	------------	------------

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) abgeleiteten und unter Ziffer 2 dieser Vorlage dargestellten Sanierungsziele, die durch den Rahmenplan (Vorzugsvariante) räumlich dargestellt und weiter präzisiert sind.
3. Der Gemeinderat beschließt auf einen Sozialplan nach § 181 BauGB zu verzichten.
4. Die Förderung privater Sanierungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich besonderen Einzelfällen und durch jeweiligen Einzelfallbeschluss des Gemeinderates.
5. Der Gemeinderat beschließt die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB und Eigenfinanzierungserklärung.
6. Der Gemeinderat beschließt die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens.
7. Der Gemeinderat stimmt der Abgrenzung der Erweiterung des Sanierungsgebiets zu und beschließt die vorliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB. Die genaue Abgrenzung ist dem Lageplan vom 02.10.2025 (Anlage 1) zu entnehmen.

Beratungshistorie:

Gremium	Sitzung
Ausschuss für Umwelt und Technik	18.05.2022
Gemeinderat	01.06.2022
Ausschuss für Umwelt und Technik	12.07.2023
Gemeinderat	26.07.2023
Ausschuss für Umwelt und Technik	23.10.2024
Gemeinderat	06.11.2024
Gemeinderat	12.02.2025
Ausschuss für Umwelt und Technik	01.10.2025

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.

Sachverhalt:

Ausgangslage

Das Sanierungsgebiet „Pforzheimer Straße / Schillerstraße“ befindet sich seit dem 01.01.2021 im städtebaulichen Bund-Länder-Erneuerungsprogramm Soziale Stadt (SZP). Der Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2030. Der Förderrahmen umfasst derzeit 2.166.667 €, die Finanzhilfe beträgt 1.300.000 €. Durch Veröffentlichung im Amtsblatt hat die Sanierungssatzung seit 30.06.2022 Rechtskraft. Das Sanierungsgebiet wurde erstmals mit Gemeinderatsbeschluss vom 26.07.2023 um die beiden Grundstücke Hirschgasse 4 und 6 erweitert (Rechtskraft 21.09.2023).

Der Gemeinderat hat am 06.11.2025 den Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zunächst für den möglichen Erweiterungsbereich Kronenstraße / Alb gefasst. Der Beschluss wurde am 28.11.2024 ortüblich bekanntgemacht. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurde durch Beschluss vom 12.02.2025 aufgrund aktueller städtebaulicher Entwicklungen nachträglich nochmals erweitert um die Bereiche Schillerstraße / Rastatter Straße.

Der Untersuchungsraum der vorbereitenden Untersuchungen ist aus dem beigefügten Lageplan vom 28.01.2025 ersichtlich und umfasst eine Fläche von ca. 3,2 ha (Anlage 2). Es wurden diejenigen Grundstücke und Flächen einbezogen, welche von hoher städtebaulich-funktionaler Bedeutung sind. Die Bereiche wurden auf mögliche städtebauliche Missstände, ihre Potentiale sowie deren möglichen Beitrag zur Erreichung der Sanierungsziele hin untersucht. Die Motivation bzw. der mögliche Handlungsdruck zur Überprüfung einer möglichen Erweiterung des Sanierungsgebietes ergab sich vor allem aus

- Geschäftsaufgaben und zunehmend gewerblichen Leerständen in den zentralen Einkaufslagen Kronenstraße, Schillerstraße und Rastatter Straße
- teilweise baulichem Erneuerungsbedarf des Gebäudebestands
- „Angstbereich“ Durchwegung Marktplatz – Schillerstraße
- Entwicklungen Badener Tor Str. 25 (ehem. „Cubanita“) und Hotel Erbprinz
- Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Maßnahmen zur Aktivierung der Innenstadt (Büro Freiraumconcept), u.a. mit der empfohlenen Maßnahme Erlebbarmachung der Alb

- Machbarkeitsstudie/Rahmenplanung zum Straßen-/Verkehrsraum Schiller-/Rastatter Straße und Querbeziehungen Altstadt kern – angrenzende Bebauungsräume

Der umfassende Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird bis November 2025 fertiggestellt. Im Rahmen der Beratungsvorlage wird auf die wesentlichen Erkenntnisse Bezug genommen:

1. Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich hauptsächlich Gebäude mit einer Mischnutzung (gewerbliche Nutzung im EG und Wohnnutzung in OG) sowie mit einer rein gewerblichen Nutzung. Gebäude mit einer reinen Wohnnutzung sowie öffentliche Nutzungen sind im Erweiterungsbereich kaum bzw. nicht vorhanden.

Im Rahmen einer Begehung des Bereichs wurde der bauliche Zustand der Gebäude von außen begutachtet und der Modernisierungsbedarf anhand der Fassade, der Fenster, der Eingangstür und des Daches erfasst sowie fotografisch dokumentiert. Sofern ein Fragebogen eingereicht wurde, wurde die Bewertung des betreffenden Gebäudes nochmals abgeglichen und ggf. entsprechend der gemachten Angaben angepasst.

Der Gebäudezustand wurde einem Wert in der Bewertungsskala von eins bis fünf zugeordnet. Dabei haben die einzelnen Noten folgende Bedeutung:

<u>Note</u>	<u>Sanierungsbedarf</u>	<u>Beschreibung</u>
1	keiner	Kein Sanierungsbedarf, sehr guter Zustand oder Neubau. Gebäude ist maximal 10 Jahre alt oder in den letzten 10 Jahren umfassend modernisiert worden
2	gering	Im Wesentlichen guter Zustand mit geringfügigen Mängeln an ein bis zwei Gewerken
3	mittel	Mittlerer Gebäudezustand mit mittlerem Sanierungsbedarf von drei bis vier Gewerken
4	groß	Schlechter Zustand mit mehreren Mängeln, die eine umfassende Instandsetzung von fünf bis sieben Gewerken erfordern
5	sehr groß	Sehr schlechter Zustand. Umfassende Mängel an Fassade, Dach und Fenster / Abbruch denkbar bzw. unerlässlich

Es wurde der Gebäudezustand von 34 Gebäuden erfasst. Der Zustand von Nebengebäuden wurde nicht bewertet.

Die Bestandserhebung des Gebäudezustands ergab, dass rund 76 % der Gebäude einen mittleren und rund 12 % einen großen Sanierungsbedarf aufweisen. Bei rund 12 % Prozent besteht geringer Sanierungsbedarf. Neubauten bzw. kürzlich umfassend modernisierte Gebäude ohne Sanierungsbedarf sowie Gebäude mit einem sehr großen Sanierungsbedarf bzw. abbruchreife Gebäude befinden sich keine im Untersuchungsgebiet.

Insgesamt wurden somit rund 88 % Prozent der erfassten Gebäude mit Note 3 oder schlechter bewertet, was auf einen umfassenden Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet hinweist. Die vorhandene Bebauung kommt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse nach § 136 BauGB nur noch unzureichend nach, sodass im Gebiet eine Substanzschwäche zahlreicher Gebäude feststellbar ist.

Weiterhin wurden in den zentralen Bereichen der Kronenstraße, Schillerstraße und Rastatter Straße zahlreiche gewerbliche Leerstände festgestellt. Dadurch wird sowohl das Stadtbild sowie auch die Funktionalität und Vitalität stellenweise stark beeinträchtigt. Bestehende könnten zudem zu weiteren Leerständen und minderwertigeren Nutzungen im Gebiet führen – einem sogenannten „Trading-Down-Effekt“. Diesen möglichen Trend gilt es durch positive Impulse und gezielte städtebauliche Maßnahmen aufzuhalten bzw. umzukehren.

Neben den gewerblichen Leerständen bestehen weitere Funktionsschwächen im öffentlichen Raum: Die Durchwegung hinter dem Kaufhaus Schneider stellt als Verbindung zwischen Schillerstraße und Marktplatz eine zentrale Wegebeziehung in der Innenstadt dar. Durch ihre Uneinsichtigkeit, „dunkle Ecken“ und ihren derzeitigen städtebaulichen Zustand ist sie jedoch einen Angstbereich, welcher zumindest zu bestimmten Tages- und Nachtzeiten durch Passanten vermieden wird. Die Erneuerung des Durchgangsbereichs u.a. durch den Anbau eines vorgelagerten Stegs würde nicht nur die bestehende Funktionsschwäche beheben, sondern darüber hinaus auch allgemein eine Aufwertung des umliegenden Bereichs darstellen.

Mit Blick auf die Funktionalität des öffentlichen Raums spielen außerdem die aktuellen Entwicklungen, welche das Hotel Erbprinz und das ehemalige „Cubanita“ betreffen, eine tragende Rolle. Deren Außenbereiche stellen durch die unmittelbare Nähe zum Schloss sowie der Verknüpfung der Innenstadt mit den angrenzenden Wohnquartieren über den Kreuzungsbereich Schillerstraße – Rheinstraße – Badener-Tor-Straße zentrale Flächen für die Entwicklung der Innenstadt und der dortigen Wegebeziehungen dar. Insbesondere mit Blick auf das Sanierungsziel „Aufwertung der Eingänge zur Altstadt“ legen die aktuellen Entwicklungen in dem Bereich eine Erweiterung des Sanierungsgebiets nahe.

Auch hinsichtlich der Sanierungsziele „Umgestaltung des Straßenraums, Platzgestaltung“ und „Aufwertung der Grünanlagen und Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse“ könnten durch eine Gebietserweiterung erhebliche Verbesserungen erzielt werden: Die Erlebarmachung der Alb und die Umgestaltung, Aufwertung und Begrünung der Uferbereiche und des Marktplatzes können hier einen entscheidenden Beitrag zur Zielerreichung leisten.

2. Beschluss über die Bestätigung und Fortschreibung der Sanierungsziele

Die Stadt Ettlingen hat für das gesamte Stadtgebiet ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) auf den Weg gebracht. Der Beschluss über die Ziele der Stadtentwicklung, die als Gemeindeentwicklungskonzept vom Fördergeber anerkannt wurden, wurde am 27.04.2022 gefasst. In der Folge wurde im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ der zentrale Bereich der Ettlinger Innenstadt vertieft betrachtet („Lupe Innenstadt“). Im dialogischen Planungsprozess, in den neben dem Gemeinderat auch die relevanten Akteure der Innenstadt eingebunden war, wurden die Sanierungsziele erneut bestätigt und erste Maßnahmen den Teilräumen zugeordnet.

Für das Sanierungsgebiet wurden bislang folgende Sanierungsziele definiert:

- Aufwertung der Eingänge zur Altstadt
- Ertüchtigung des Gebäudebestands
- Umbau des Straßenraums, Platzgestaltung
- Verbesserung der Handelslage
- Weiterentwicklung der kommunalen Infrastruktureinrichtungen
- Entflechtung Gemengelage
- Aufwertung der Grünanlagen und Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse
- Schaffung innerstädtischen Wohnraums.

Diese Sanierungsziele treffen auch weiterhin zu. Es wird vorgeschlagen zur Konkretisierung noch das Ziel

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

zu ergänzen.

3. Städtebaulicher Rahmenplan Schillerstraße / Rastatter Straße

Parallel zur Vorbereitenden Untersuchung hat das Büro Pesch&Partner in Zusammenarbeit mit dem Verkehrsplanungsbüro Köhler&Leutwein einen Rahmenplan im Sinne einer Machbarkeitsstudie für den geplanten Erweiterungsbereich Schillerstraße / Rastatter Straße erarbeitet. Der Rahmenplan greift die Erkenntnisse aus dem Planungsprozess der „Lupe Innenstadt“ auf und entwickelt für den konkreten Straßenabschnitt ein erstes Zielbild.

Es galt folgenden Aufgabenstellungen umzusetzen:

- Verbesserung Freibereiche angrenzender Nutzungen – Gastro und Einzelhandel
- Optimierung der Verkehrsflächen
- Besseres Angebot Fußgänger und Radfahrer
- Bessere Querungsmöglichkeiten
- Verzahnung Innenstadt und umliegender „Saum“
- Zusätzliche Begrünung des Straßenraums

Mit der Rahmenplanung werden die verschiedenen städtebaulichen Sanierungsziele präzisiert und eine Grundidee für die Aufteilung, Nutzung und Begrünung des Straßenraums formuliert. Sie kann in keinem Fall direkt oder in einem Zuge umgesetzt werden. Sie soll vielmehr als Orientierung für einzelnen Planungsabschnitte dienen und die städtebaulichen Ziele des Sanierungsgebietes räumlich verorten.

Die Planungen wurden mittels drei Varianten im Rahmen eines Zukunftsworkshops am 17.07.2025 mit den Innenstadtakteuren (Handel, Gastronomie, Seniorenbeirat, Jugendgemeinderat, etc.), die sich bereits als Gruppe im Rahmen des Förderprogramms „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren (ZIZ)“ formiert hatten und um die betroffenen Eigentümer und gewerblichen Nutzer ergänzt wurden, Vertretern des Gemeinderats sowie den städtischen Fachämtern intensiv beraten und diskutiert. Im Ergebnis wurde eine bevorzugte Variante erarbeitet, die weiter fortgeschrieben und abschnittsweise umgesetzt werden kann. Die Dokumentation zu der Veranstaltung ist der Beratungsvorlage als Anlage 4 beigelegt. Folgende Szenarien standen im Zukunftsworkshop zur Diskussion:

Das **Basisszenario** orientierte sich weitgehend am heutigen Zustand des Straßenraums und verändert diesen kaum. Vor dem Hintergrund der nur geringen Änderungen bleibt fraglich, ob dadurch die Festsetzung eines Sanierungsgebiets gerechtfertigt ist und ob Fördergelder gewährt werden, da die geplanten Maßnahmen kaum zum Beheben der städtebaulichen Mängel beitragen können.

Szenario 1 verfolgt das Ziel, den Straßenraum als grünes Rückgrat der Innenstadt zu stärken und gleichzeitig die Verkehrsführung zu optimieren. Der Schwerpunkt liegt auf der deutlichen Aufwertung der Gestaltung und Funktionalität durch die Einführung eines Kreisverkehrs an der Goethestraße sowie die Verlagerung der Bushaltestellen Erbprinz nach Süden auf Höhe des Eichendorff-Gymnasiums. Besonders prägend ist die Verbreiterung des mittleren Grünstreifens, der bereits heute in der Karlsruhe- und Pforzheimer Straße ein wichtiges gestalterisches Element darstellt.

Szenario 2 legt den Fokus auf die Förderung des Umweltverbunds und die Verbesserung der Verkehrsabläufe, insbesondere für den öffentlichen Nahverkehr. Hier wird der heutige Radfahrstreifen zu einer Umweltspur ausgebaut, die sowohl von Bussen als auch vom Radverkehr genutzt werden kann.

Von allen Teilnehmenden des Zukunftsworkshops wurden alle drei Varianten diskutiert und bewertet. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass sich die überwiegende Mehrheit für das **Szenario 1 als weiterzubearbeitende Variante** ausgesprochen hat. Das Planungsbüro Pesch&Partner hat die Anregungen zu dieser Variante eingearbeitet, positive Aspekte aus den anderen Varianten übernommen und so den vorliegenden Rahmenplan (Vorzugsvariante) erarbeitet.

Die daraus entwickelte **Vorzugsvariante** basiert grundsätzlich auf dem Szenario 1: Der Knotenpunkt Rastatter Straße/Goethestraße wird zu einem Kreisverkehr umgestaltet. Die Abwicklung des motorisierten Verkehrs erfolgt dadurch flüssiger und die Sicherheit der Fuß- und Radwegeführung wird verbessert. In unmittelbare Nähe des Kreisverkehrs werden die Bushaltpunkte Erbprinz stadtauswärts und stadteinwärts verlegt. Durch den breiten zur Verfügung stehenden Straßenraum ist hier ein barrierefreier Ausbau möglich. Vor dem Schloss entsteht ein breiter, funktional entlasteter Gehweg mit Gestaltungspotenzial für Außengastronomie und zusätzliche Baumpflanzungen. Zwischen den städtebaulichen Projekten (Hotel Erbprinz, ehemaliges Cubanita) und der Entwicklung des öffentlichen Raums können Synergien erzielt werden. Durch ein Öffnen und Neugestalten der Privatgrundstücke zum Straßenraum werden die Nutzungen durch eine stärkere Adresswirkung sichtbarer und der Gesamttraum aufgewertet.

Als identitätstiftendes Element des Straßenraums Rastatter Straße/Schillerstraße wird ein ca. 3,5 m breiter Mittelstreifen mit Baumpflanzungen, Retentionsflächen und Baumrigolen grün gestaltet. Vereinzelte wassergebundene Flächen gliedern den Mittelstreifen in Abschnitte und können langfristig als zusätzliche Querungsoptionen genutzt werden. Der Linksabbieger in die Rheinstraße wird in den grünen Mittelstreifen integriert. Die Maßnahmen tragen zur Reduktion der sommerlichen Wärmebelastung in der zentralen Innenstadt bei.

Entsprechend der schon heute geringeren Verkehrsbelastung werden in Rastatter Straße und Schillerstraße die Fahrbahnbreiten und Fahrspuranzahl reduziert. Die Radfahrenden werden weiterhin auf einem durchgehenden Radfahrstreifen geführt. Die Parkplätze entlang der südlichen Schillerstraße werden in Seitenraumfläche umgewandelt. Der deutliche Raumgewinn im Seitenbereich kann – ggf. zeitlich gestaffelt – (morgens) als Anlieferzone und (nachmittags) für Außengastronomie oder als Gehwegverbreiterung genutzt werden. Am Knotenpunkt Neuer Markt/Schillerstraße kann so die südliche Querung der Schillerstraße endlich barrierefrei ausgebaut werden.

An der Einmündung Mühlenstraße signalisiert eine Gehwegüberfahrt den Vorrang der Fußgänger. Der Linksabbieger in die Mühlenstraße könnte entfallen, wenn die Mühlenstraße für den Kfz-Verkehr abgehängt wird. Für mehr Aufenthaltsfläche an der Alb könnte am Knotenpunkt die Senkrechtparkierung in der Mühlenstraße aufgegeben werden. In Verbindung mit der Alböffnung beim Marktplatz und dem neugestalteten Durchgang des ehemaligen Kaufhaus Schneider könnte so der Weg entlang der Alb durchgängig aufgewertet werden.

In der Schillerstraße werden die vier Platanen in ihren Hochbeeten erhalten. Auf der Westseite der Rastatter Straße führen zusätzliche Baumstandorte zu einem durchgängigen Gestaltungsbild in Richtung Süden. Zusätzliche Baumstellungen auf der Ostseite des Gesamtstraßenraums ergänzen das Gestaltungsbild und tragen zur Verschattung der Gehwege bei.

Der Altstadtengang wird mit mittigem Baumdach aus 4 Großbäumen neugestaltet und Teilflächen werden entsiegelt. Die Zufahrbarkeit in die Badener-Tor-Straße bleibt erhalten.

Köhler&Leutwein hat die Vorzugsvariante mit aktuellen Verkehrszahlen und einer Verkehrssimulation hinterlegt, die die Realisierbarkeit der Variante bestätigt. Die Verwaltung hat

bewusst auf eine Verkehrsberuhigung verzichtet, obwohl solche Vorschläge im Zukunftsworkshop von ansässigen Gewerbetreibenden unterbreitet wurden. Die aktuelle Planung sortiert den vorhandenen Verkehrsraum lediglich neu - basierend auf einer einstreifigen Führung des Kfz-Verkehrs je Richtung, die heute schon in nördlicher und südlicher Richtung überwiegend vorhanden ist. Insofern sind die heute einstreifigen Abschnitte bereits das limitierende Maß für den Durchgangsverkehr. So bringt beispielsweise der zweispurige Abschnitt zwischen Badener-Tor-Straße und Einfahrt zur Tiefgarage keinen Mehrwehrt für die Leistungsfähigkeit der Schiller-/Rastatter Straße insgesamt und kann deshalb auf eine Fahrspur je Richtung zurückgenommen werden. Die Simulation wird in der Sitzung vorgestellt.

Die Erkenntnisse dieser Planungen wurden in die Vorbereitenden Untersuchungen miteinbezogen.

4. Beschluss über den Verzicht auf einen Sozialplan (§ 181 BauGB)

Gemäß § 180 Baugesetzbuch (BauGB) wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohner und Eigentümer sehr einschneidend sein.

Da im vorliegenden Fall zum jetzigen Zeitpunkt keine umfassenden Ordnungsmaßnahmen vorgesehen sind, ist derzeit die Aufstellung eines Sozialplanes nicht erforderlich. Bei Bedarf wird dieser im Laufe des Sanierungsverfahrens erarbeitet.

5. Beschluss über die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Modernisierungsabsichten von privaten Eigentümerinnen und Eigentümern, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden sollen, verdienen im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerung eine finanzielle Unterstützung. Diese wird – analog den Regelungen in den bisherigen Sanierungsgebieten – weiterhin nicht durch einen direkten Zuschuss aus dem SZP-Programm, sondern durch Gewährung einer steuerlichen Bescheinigung nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz gewährt, sofern die Voraussetzungen der jeweils geltenden Bescheinigungsrichtlinien erfüllt sind.

In städtebaulich besonderen Einzelfällen und durch jeweiligen Einzelfallbeschluss des Gemeinderates ergibt sich für die Förderung privater Maßnahmen folgende Möglichkeit: Grundsätzlich können nach den derzeit geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) private Maßnahmen mit bis zu 35 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei denkmalgeschützten oder als erhaltenswert eingestuften Gebäuden kann der Fördersatz auf bis zu 50 % angehoben werden. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich begründeten Fällen in der Regel durch Übernahme der Abbruchkosten des Gebäudes bis zu 100 %. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird ausdrücklich nicht gefördert.

6. Beschluss über die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB und die Eigenfinanzierungserklärung

Auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und den sich daraus ergebenden Maßnahmen wurde nach § 149 BauGB eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das Gebiet erstellt (Anlage 3). Nach den vorliegenden Ergebnissen belaufen sich die für die Durchführung der geplanten Sanierungsmaßnahmen insgesamt förderfähigen Kosten auf rund 22,769 Mio. €. Demzufolge wäre eine Finanzhilfe von rund 13,661 Mio. € erforderlich, von der bislang 1,3 Mio. € bewilligt wurden.

Der benötigte Förderrahmen ist auch Gegenstand des Aufstockungsantrages für das Programmjahr 2026 (siehe entsprechender TOP in gleicher Sitzung) und soll im weiteren Verfahren durch sukzessive Aufstockungsanträge erreicht werden.

Die umzusetzenden Maßnahmen sind im Übersichtsplan (KKBW) dargestellt (Maßnahmenplan – Anlage 6+7).

Den Ausgaben stehen keine Einnahmen entgegen. Allgemein gilt, dass in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB die Kosten nach dem Stand der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Erfordernisse der öffentlichen Aufgabenträger zusammengestellt sind. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht muss kontinuierlich fortgeschrieben werden, da zum aktuellen Zeitpunkt für die einzelnen Maßnahmen z. T. nur überschlägige Kostenannahmen zugrunde liegen.

Die Eigenfinanzierungserklärung hat folgenden Wortlaut:

„Eine Verkleinerung des Sanierungsgebietes ist nicht zweckmäßig. Sofern die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme nicht in dem erforderlichen Umfang mit Aufstockungsmitteln bedacht werden, sondern nur einen Teilbetrag bewilligt bekommen, wird hiermit erklärt, dass die Stadt Ettlingen die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Bundes und des Landes aus eigenen Mitteln gewährleistet, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sicherzustellen. Dabei geht die Stadt Ettlingen davon aus, dass die Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen darstellt.“

Sollten wider Erwarten keine weiteren Landesfinanzhilfen oder alternativ Bundesfinanzhilfen zur Verfügung gestellt werden, wird die Verwaltung dem Gemeinderat auf der Grundlage einer fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersicht einen Vorschlag zur weiteren Finanzierung unterbreiten.

7. Beschluss über die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens

Nach dem BauGB stehen grundsätzlich zwei Arten von Sanierungsverfahren zur Auswahl: Bei dem allgemeinen oder klassischen Sanierungsverfahren finden neben den allgemeinen Vorschriften des Städtebaurechtes auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung; in diesen Vorschriften ist geregelt, dass nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümern im Sanierungsgebiet ein Ausgleichsbetrag zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen – unter Anrechnung der Aufwendungen für private Maßnahmen – zu erheben ist; zugleich begründen diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die sog. Preiskontrolle, d.h. die Unzulässigkeit einer Veräußerung von Grundstücken zu einem Kaufpreis, der über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert gemäß § 153 Abs. 1 BauGB hinausgeht.

Das vereinfachte Sanierungsverfahren schließt die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit aus, so dass es zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages nicht kommt und eine Preiskontrolle nicht stattfindet.

Gemäß § 144 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein Ermessen. Zwar ist der Ausschluss der Anwendung der §§ 152-156a BauGB im Gesetz als Ausnahme konzipiert, sofern jedoch die Vorschriften zum Erreichen der Sanierungsziele nicht notwendig sind, besteht die Rechtspflicht, das für die Eigentümer weniger belastende Verfahren zu wählen. Bei der Entscheidung darüber, ob die Anwendung der §§ 152-156a BauGB nicht

erforderlich ist bzw. der Ausschluss die Sanierung nicht erschwert, steht der Stadt ein weiterer Beurteilungsspielraum zu.

Ein wesentliches Kriterium bei der Entscheidung besteht in der ggf. zu erwartenden oder eben nicht zu erwartenden sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken. Eine zu erwartende Wertsteigerung allein begründet allerdings noch nicht die Anwendung des allgemeinen Sanierungsverfahrens. Erforderlich ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB vor allem dann, wenn Bodenwertsteigerungen die Sanierung erschweren können, weil die Stadt z. B. notwendige Grundstücke nicht mehr zum sanierungsunbeeinflussten Wert erwerben kann. Zudem kann sich die Notwendigkeit einer Anwendung der §§ 152-156a BauGB dann ergeben, wenn die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erforderlich ist, um die Sanierung insgesamt finanzieren zu können.

Der Erweiterungsbereich des Sanierungsgebiets „Pforzheimer Straße/Schillerstraße“ ist ein zusammenhängendes, in sich geschlossenes Gebiet, in welchem funktionale Verbesserungen überwiegend im öffentlichen Raum vorgesehen sind, insbesondere die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Verbesserung der Infrastruktur (Neubau Verwaltungsgebäude). Bauplanungsrechtlich sind Bereiche sowohl über Bebauungspläne als auch nach § 34 BauGB geregelt. Es handelt sich beim Sanierungsverfahren hinsichtlich der privaten Grundstücksflächen überwiegend um eine reine erhaltende Bestandssanierung an bereits vorhandenen baulichen Anlagen. Beim geplanten Neubau des Hotels Erbprinz erfolgt eine Anpassung des Planungsrechts; ebenso beim ehem. Cubanita, sofern eine bauliche Erweiterung umgesetzt wird. Von einer wesentlichen Erhöhung des bereits jetzt sehr hohen Bodenrichtwertes (700-750 €/m²) durch die Änderung des Planungsrechts wird nicht ausgegangen. Der Erhalt vorhandener Gebäude und der denkmalgeschützten Bausubstanz im restlichen Gebiet ist erklärtes Sanierungsziel. Es gibt keine neuen Erschließungsanlagen, allenfalls der Bau eines neuen Kreisverkehrs an der Rastatter Straße an der südwestlichen Grenze des Gebietes wäre vorstellbar. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen orientieren sich ebenfalls am bereits vorhandenen Bestand und sollen lediglich eine gestalterische und funktionale Aufwertung sowie eine Verbesserung der städtebaulichen Anbindungen erreichen.

Angesichts dieser Sachlage ist zum Zeitpunkt des Abschlusses der vorbereitenden Untersuchungen in den Erweiterungsbereichen nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Die Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden wirken sich auf den Bodenwert von vornherein nicht aus. Zwar können sich die vorgesehenen Verbesserungen im öffentlichen Raum in geringfügigem Umfang auf den Verkehrswert von Grundstücken auswirken, jedoch ist dieser Effekt absehbar gering und würde auch nur in Teilen des Sanierungsgebiets auftreten.

Zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens könnte eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen somit nicht nennenswert beitragen, zumal dabei auch noch der Aufwand für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge gegenzurechnen wäre. Eine Preiskontrolle im Sanierungsgebiet ist ebenfalls nicht erforderlich, da ein sanierungsbedingter Erwerb von Grundstücken durch die Stadt nicht erforderlich ist. Die für die Erreichung der Sanierungsziele erforderlichen Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Stadt bzw. im Eigentum der Stadtbau Ettlingen GmbH; weiterer Grunderwerb ist deshalb nicht vorgesehen.

Um die Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Einflussnahme über Rechtsinstrumente des klassischen Verfahrens damit nicht notwendig. Der Verzicht auf diese Instrumente führt auch zu keiner Erschwerung der Erreichung der Sanierungsziele.

Auch im vereinfachten Verfahren finden besondere bodenrechtliche Regelungen Anwendung, die sich aus dem Anwendungsbereich des § 144 BauGB ergeben. Über die Notwendigkeit von sanierungsrechtlichen Genehmigungen bei bestimmten Rechtsvorgängen im Sanierungsgebiet hat die Stadt ein wichtiges Steuerungsinstrument an der Hand, um die Sanierungsziele erreichen zu können.

Aus diesen Gründen wird das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgeschlagen, das die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit ausschließt.

Die rechtlichen Folgen einer Sanierungssatzung für die betroffenen Grundstückseigentümer sind nachfolgend aufgeführt:

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) für

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB; dies sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlicher wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- die Teilung eines Grundstückes
- sowie der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) für

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Zur Absicherung dieser Verfügungssperre wird ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB) eingetragen.

8. Beschluss über die Erweiterung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Ergebnisse des städtebaulichen Rahmenplans wird das Sanierungsgebiet um das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen erweitert bzw. im südwestlichen Bereich entlang der Rastatter Straße um zusätzliche Flächen erweitert. Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist dem Lageplan vom 09.09.2025 zu entnehmen (Anlage 1).

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist das Sanierungs- und Maßnahmenkonzept. Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebietes und damit auch die Abgrenzung des Gebietes wurden die vorhandenen städtebaulichen Missstände, die Mitwirkungsbereitschaft sowie die Sanierungsziele berücksichtigt.

Das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen weist Substanzschwächen und Funktionsschwächen und damit städtebauliche und strukturelle Defizite in den folgenden drei Teilbereichen auf:

1. Kronenstraße

Der nördliche Innenstadtbereich und die flankierenden Bereiche leiden an fehlender Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum sowie an einer prognostizierten weiteren Verschlechterung der Handelslage. Die Kronenstraße soll strukturell so aufgewertet werden, dass sie die Verbindung zwischen den beiden „Innenstadtzentren“ Erwin-Vetter-Platz / Alb und dem aufgewerteten Bereich Pforzheimer Straße / ehem. Feuerwehrareal übernehmen kann. Die private

Bausubstanz ist sanierungsbedürftig, Leerstände sollen beseitigt bzw. weitere Leerstände und ein möglicher Trading-Down-Effekt verhindert werden.

2. Durchwegung Kaufhaus Schneider / Alb

Der Zugang zur Alb und die Neuschaffung der Wegebeziehung bieten ein sehr großes Potential zur Aufwertung der Stadtmitte, tragen zur Verbesserung der stadtklimatischen Verhältnisse bei und erhöhen mit der Erlebarmachung und der Zugänglichkeit zum Gewässer die Aufenthaltsqualität in der Stadtmitte deutlich.

3. Schillerstraße / Rastatter Straße (Abgrenzung Rahmenplan)

Auch im Bereich des Rahmenplanes sind gravierende Trading-Down-Effekte nachgewiesen worden. Wichtige städtebauliche Impulse, welche diesem Trend entgegenwirken können, ergeben sich aus den Vorhaben des Hotel Erbprinz und der Aktivierung des ehemaligen Cubanita. Damit einhergehend wird eine Umgestaltung und Anpassung des städtebaulichen Raumes erforderlich, wodurch gleichzeitig eine Verbesserung der Verkehrsflüsse sowie auch die dringend erforderliche Aufwertung des öffentlichen Raumes in dieser zentralen Innenstadtlage erreicht werden. Gleichzeitig werden Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen durch teilweise Entsiegelungen, Begrünungen und Verschattungen umgesetzt.

Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft, die möglichen Maßnahmen der betroffenen Eigentümer sowie die geplanten öffentlichen Maßnahmen lassen den Schluss zu, dass sich zunächst nur mit Hilfe einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB ein Gebiet aus sich heraus erneuern lässt. Die Maßnahmen anderer Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese. Dagegen werden die Auswirkungen auf die privaten Eigentumsrechte mit dem Sanierungsverfahren auf das notwendige Maß beschränkt.

Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass nach heutiger Kenntnislage eine zweckmäßige und zügige Umsetzung der Sanierungsziele und den diesen zuträglichen, geplanten Maßnahmen gewährleistet ist. Die Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit. In der Abwägung zwischen dem Eingriff in die Eigentumsposition der privaten Eigentümer durch die rechtlichen Einschränkungen des Städtebaurechtes einerseits und der geplanten Erreichung der Sanierungsziele andererseits wird der öffentliche Zweck höher bewertet. Ein weniger stark einschränkendes Instrument kommt zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht.

9. Beschluss über die Satzungsänderung nach § 142 BauGB (2. Änderungssatzung)

Die Stadt beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet bezeichnet. Die Abgrenzung ist auf dem Lageplan dargestellt, der Anlage der Satzung ist.

Weiteres Vorgehen

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung tritt diese in Kraft. Die Verwaltung – Planungsamt – wird beauftragt, die Veröffentlichung durchzuführen und das Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 22, entsprechend zu informieren.

Ergebnis der Vorberatung:

Der Tagesordnungspunkt wurde in der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 01.10.2025 umfassend vorberaten. Aus dem Gremium wurde der Vorschlag unterbreitet, die geplante Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Grundstücke Rastatter Straße 6, 8, 10, 12 (Flst.Nrn. 783, 783/1, 783/2, 783/3, 784, 784/1) zu ergänzen, da hier ebenfalls ein Modernisierungsbedarf an den Gebäuden besteht und diese Fläche – vorbehaltlich der weiteren Planung – eine sinnvolle Ergänzung/Anpassung an die geplanten Maßnahmen des öffentlichen Raumes (Rahmenplan) darstellen kann. Dieser Vorschlag wird aufgegriffen und die Empfehlung zur Abgrenzung der 2. Satzungsänderung wird um diesen Bereich ergänzt.

In Beschlussziffer 7 wurde das Datum vom 09.09.2025 auf den 02.10.2025 geändert, da der Plan (Anlage 1) dementsprechend angepasst wurde und das neue Datum erhalten hat.

Anlagen:

NEU Anlage 1_Abgrenzung Satzungsgebiet einschl. Erweiterung AUT
Anlage 2_Abgrenzungsgebiet VU
Anlage 3_Kosten- und Finanzierungsübersicht
Anlage 4_Zukunftswerkstatt Dokumentation
Anlage 5_Lageplan_Rahmenplan_Vorzugsvariante
Anlage 6_Maßnahmenplan gesamt
Anlage 7_Anlage zum Maßnahmenplan
NEU Anlage 8 Ergebnisse Innenstadtbefragung 2025

Hinweis: Anlage 1 Der Plan zur Abgrenzung wurde ausgetauscht.
Anlage 8 Die Ergebnisse der Innenstadtbefragung wurden neu hinzugefügt.