

Vorlage

Fachbereich 3

061/2018

Geschäftszeichen: FB3 /SEG  
24.09.2018

---

Gemeinderat

10.10.2018

öffentlich

Beschluss

---

## Thema

Stadterneuerung Nellingen "Rund um die Hindenburgstraße"  
Konkretisierung der Sanierungsziele

## Beschlussantrag

### I. Satzung und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Der Gemeinderat beschließt die

#### Satzung

der Stadt Ostfildern über die förmliche Festlegung des Stadterneuerungsgebietes „**Rund um die Hindenburgstraße**“ in Ostfildern-Nellingen vom 29.07.2015/ Fortschreibung vom 10.10.2018 aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221) m.W.v. 30.06.2018

#### § 1

#### Sanierung

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“ festgesetzt.
- (2) Zur Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Sanierungsmaßnahmen in Form von Ordnungsmaßnahmen nach § 147 BauGB und Baumaßnahmen nach § 148 BauGB durchgeführt.
- (3) Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Gemeinde; hierzu gehören
1. die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
  2. der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
  3. die Freilegung von Grundstücken,
  4. die Herstellung und Änderung von Erschließungsmaßnahmen sowie
  5. sonstige Maßnahmen, die notwendig sind, damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können.

- (4) Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist. Der Gemeinde obliegt die
1. Errichtung und Änderung der Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen,
  2. Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.
- (5) Zu den Baumaßnahmen gehören die
1. Modernisierung und Instandsetzung,
  2. Neubebauung und die Ersatzbauten,
  3. Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
  4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben

## **§2**

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge**

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde nach § 144 und § 145 BauGB:
1. die in § 14 Absatz 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
  2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
  3. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
  4. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Absatz 2 BauGB im Zusammenhang steht;
  5. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 3 oder 4 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
  6. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
  7. die Teilung eines Grundstücks.
- (2) Keiner Genehmigung bedürfen nach § 144 Abs 4 BauGB:
1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
  2. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nummer 3 bis 5 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
  3. Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nummer 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
  4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nummern 2 bis 7, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
  5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.

## **§3**

### **Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben sich aus dem Lageplan vom 30.06.2016. Dieser ist Bestandteil der Satzung.

## **§ 4**

### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Dies führt zur Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156 a BauGB.

## § 5

### **Aufhebung des besonderen Vorkaufsrechts**

Die Satzung der Stadt Ostfildern über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Absatz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch vom 09.11.2011 wird hiermit aufgehoben.

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Absatz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch bleibt hiervon unberührt.

## § 6

### **Verfahrensdauer**

Gemäß den Erfordernissen des § 142 Absatz 3 BauGB wird die Durchführungsfrist der Stadterneuerung auf 12 Jahre festgelegt. Diese Frist beginnt am Tag der Inkraftsetzung des Beschlusses vom 29.07.2015 mit der erstmaligen Veröffentlichung der Sanierungssatzung am 06.08.2015.

## § 7

### **Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB i.V.m § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

(Satzungsende)

## **II. Festlegung der Förderquote für private Modernisierungen**

*Der Gemeinderat beschließt für das Stadterneuerungsgebiet „Rund um die Hindenburgstraße“ folgende Zuschussregelung vor dem Hintergrund der Verwaltungsvorschrift Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (VV-StBauFR) in der Fassung vom 23. September 2013 (GABL. S 470):*

*Für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Stadterneuerungsgebiet kann bei Vorliegen der förderrechtlichen Voraussetzungen ein finanzieller Zuschuss in Form eines Kostenerstattungsbetrages gewährt werden. Der Erstattungsbetrag beläuft sich grundsätzlich auf max. 25 % der nach dem Förderrecht berücksichtigungsfähigen und als erforderlich anerkannten Kosten, sofern diese mindestens 50.000 € durch nachgewiesene Rechnungen betragen. Der Erstattungsbetrag beläuft sich grundsätzlich auf max. 13 % der nach dem Förderrecht berücksichtigungsfähigen und als erforderlich anerkannten Kosten, sofern diese mindestens 10.000 € und weniger als 50.000 € durch nachgewiesene Rechnungen betragen. Die Gewährung eines Erstattungsbetrags setzt den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Zuschussgeber vor Beginn der Baumaßnahme voraus. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der VV-StBauFR.*

  
Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Bader  
Bürgermeisterin

gez. Jansen  
FB 3/ 60

## Erläuterungen

### Begründung zu Beschlussantrag I.

Der Gemeinderat der Stadt Ostfildern hat am 15. Mai 2013 einer Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm für das Programmjahr ab 2014 zugestimmt. Inhaltliche Grundlage der Antragstellung waren die Ergebnisse der Integrierten Stadtentwicklungsplanung für den Stadtteil Nellingen sowie der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch im Untersuchungsbereich an der Hindenburgstraße und Otto-Schuster-Straße, die jeweils vom Fachbereich 3 durchgeführt wurden. Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden dem Gemeinderat ebenfalls am 15. Mai 2013 vorgestellt und belegen, dass städtebauliche Missstände und Mängel im Gebiet vorliegen und diese im Rahmen eines städtebaulichen Verfahrens gemildert oder behoben werden können.

Im April 2015 ist die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ erfolgt. Das Land Baden-Württemberg und der Bund haben damit den notwendigen Handlungsbedarf und das aufgezeigte Entwicklungspotential bestätigt.

Nach dem bisherigen Stand der Erkenntnisse ließen sich folgende Rubriken zur Gliederung der Missstände und Mängel bilden (s. auch Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen, Vorlage 62/2013 und ISEK Vorlage 62-1/2013):

- funktionale Brüche
- qualitative Angebotsdefizite und
- städtebauliche Defizite

Dazu gehören zum Beispiel die Unterbrechung von Einzelhandelsstrukturen durch Wohngebäude, ein zunehmender Verlust der Sortimentsqualität im Einzelhandel (Trading-Down-Effekt), mangelnde Aufenthaltsqualitäten, entwicklungshemmende Grundstücksstrukturen sowie das Verkehrsaufkommen und die Lärmbelastung.

Die Verwaltung schlug vor, die Defizite durch Sanierungsmaßnahmen zu beheben. Damit soll eine Aufwertung des Untersuchungsgebiets als attraktive Einkaufsstraße und eine Verbesserung des Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsumfelds erreicht werden.

Die Ziele der Sanierung ergeben sich aus den Untersuchungsergebnissen und lassen sich Kategorien zuordnen.

#### Städtebau:

- Neustrukturierung der ungeordneten Bereiche und der kleinteiligen Strukturen
- Nutzungsintensivierung durch zukunftsfähige gewerbliche Nutzung in den Bereichen mit funktionalen Brüchen
- Schaffung und Verbesserung der attraktiven Wohnungen in verdichteten Bereichen
- Nachverdichtung der untergenutzten Grundstücke sowie Schließung der Baulücken
- Ergänzung der städtebaulichen Raumkanten
- Sanierung der teilweise schlechten Bausubstanz

#### Verkehr:

- Reduzierung der Folgen des stark dominierenden motorisierten Verkehrs
- Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer
- Verbesserung der Abstellmöglichkeit des Fahrrads
- Aufwertung des Straßenraums, besonders durch die Ausbildung attraktiver Gehwege und der Fußwegeverflechtung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Lärmschutzmaßnahmen für die Gebäude in der Hindenburgstraße und Esslinger Straße

#### Gestaltung/ Aufenthaltsqualität:

- Schaffung und Stärkung der Aufenthaltsbereiche und Aufenthaltsqualität (z.B. durch Möblierung)
- Gestalterische Aufwertung des Straßenraums (z.B. Werbekonzeption, geeignete Straßenbäume)

Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot:

- Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebs und Stärkung des Einzelhandels
- Angebote der Gastronomie qualitativ und quantitativ verbessern
- Konzentration und Verdichtung des Einzelhandels und des Dienstleistungsbereichs
- Kooperation mit Händlern und Dienstleistern in Nellingen verbessern

Klima und Energie

- Berücksichtigung des Klimaschutzkonzepts Ostfildern

Eine Gewichtung und Konkretisierung sollte im weiteren Verfahrensverlauf je nach Bedarf entwickelt werden.

Die Satzung wurde mit Beschluss vom 29.07.2015 erstmalig am 06.08.2015 veröffentlicht und soll nun fortgeschrieben werden.

### **Konkretisierung der Sanierungsziele „Quartier Otto-Schuster/Bismarckstraße“**

Mit dieser Fortschreibung soll nun eine Konkretisierung für einen Teilbereich des Sanierungsgebietes – das Quartier Otto-Schuster-/Bismarckstraße – erfolgen. Dieses Quartier umfasst die Grundstücke mit den Flurstücknummern 4885, 4886, 4887, 4888/1 (Gemarkung Nellingen).

#### **1. Pflegeeinrichtung**

In seiner öffentlichen Sitzung vom 11.10.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Ostfildern die Rahmenplanung „Integrierte Stadtentwicklungsplanung – Gutes Älterwerden in den Stadtteilen Ostfilderns“ einstimmig beschlossen (Vorlage 153/2017).

Gemäß der Rahmenplanung wurde das Institut für Stadtplanung und Sozialforschung Weeber und Partner beauftragt, eigene Prognoseberechnungen zu erstellen, wie sich die Altersstruktur in Ostfildern bis 2030 entwickeln wird und welche Entwicklung des Pflegebedarfs daraus abzuleiten ist. Nach dieser Bedarfsberechnung gibt es in Ostfildern einen prognostizierten Bedarf an Pflegeplätzen in Höhe von 284 Plätzen bis zum Jahr 2030.

Um diesen Bedarf zu decken, sollen verteilt auf die sechs Stadtteile bis 2030 ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf in einer Größenordnung von ca. 120 Plätzen geplant und aufgebaut werden – gut abgestimmt mit den stationären Pflegeeinrichtungen vor Ort. Darüber hinaus werden mindestens zwei weitere stationäre Einrichtungen – in der Größenordnung von 45 bis 50 Pflegeplätzen (sog. Kleinpflegeheime) – für Ostfildern benötigt.

Der in der Rahmenplanung empfohlene Suchlauf für geeignete Grundstücke in Ostfildern wurde inzwischen durchgeführt. Die Standortuntersuchung "Grundstückseignung für ambulant betreute Wohngemeinschaften und kleine Pflegeeinrichtungen" im Stadtgebiet wurde bereits dem Ausschuss für Technik und Umwelt in seiner nichtöffentlichen Sitzung am 19.09.2018 vorgestellt (Vorlage 113/2018).

Gemäß dieser Standortuntersuchung sind die Grundstücke des Quartiers, insbesondere die Flurstücke 4886 und 4887, für eine solche Nutzung geeignet:

Die Entfernung zum Ortskern beträgt nur ca. 200 m. Die Grundstücke befinden sich in einer zentralen, in den Stadtteil Nellingen integrierten Lage (Auffindbarkeit, Teilhabe am öffentlichen Leben, Begegnung, Grundversorgung, Dienstleistungen wie Arzt und Apotheke etc.). Andererseits liegen sie nicht direkt an einer Hauptverkehrsstraße.

Darüber hinaus ist der Standort über die ca. 150 m entfernte Stadtbahnhaltestelle sowie zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

## **2. Großflächiger Einzelhandel**

Ein weiteres städtebauliches Erfordernis und bereits festgeschriebenes Sanierungsziel ist die Ansiedlung bzw. Bereitstellung einer Fläche für großflächigen Einzelhandel in Nellingen.

Die im Quartier liegenden Grundstücke sind gemäß des Einzelhandelsgutachtens, des Büros Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung, aus dem Jahr 2012 zum zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Nellingen zu zählen bzw. liegen im direkten Anschluss an diesen in der Otto-Schuster Straße in Richtung Stadtbahndaltestelle. Die großgegliederten Grundstückszuschnitte bieten als Einzige in diesem zentrumsnahen Bereich die Möglichkeit zur Verwirklichung größerer Einrichtungen, wie die eines großflächigen Einzelhandels. Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs gibt es keine weitere (größere) Potenzialfläche.

Im Zusammenhang mit der integrierten Stadtentwicklungsplanung wurde für das geplante Quartier vom Büro ISA eine Vorstudie erstellt. Dabei wurden verschiedene Varianten untersucht, welche die Eignung des Standortes für die genannten Nutzungen (großflächigen Einzelhandel und Pflegeeinrichtungen) bestätigt.

## **3. Fußläufiger Verbindungsweg**

Der Entwurf vom Büro ISA enthält außerdem eine öffentliche Durchwegung im südlichen Bereich als fußläufige Verbindung zwischen der Bismarckstraße und der Otto-Schuster-Straße. Diese soll das Gebiet an der Halle mit der Endhaltestelle der Stadtbahn verbinden und entspricht dem bereits allgemein formulierten Sanierungsziel der Aufwertung des Straßenraums, besonders durch die Ausbildung attraktiver Gehwege und der Fußwegeverflechtung.

## **Abwägung der Sanierungsziele und privaten Belangen**

Gemäß § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB sind die öffentlichen Belange gegenüber den Privaten Belangen der Eigentümer gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Als private Belange sind im genannten Quartier besonders die Interessen der Eigentümer an einem möglichst hohen Grundstückswert – je höher der Wohnanteil bzw. die realisierbare Wohnfläche, desto höher ist der Grundstückswert – anzuführen. Dies ergibt sich aus verschiedenen Gesprächen mit den Grundstückseigentümern.

Die öffentlichen Interessen sind, wie oben detailliert dargestellt, die Entwicklung einer Pflegeeinrichtung, eines großflächigen Einzelhandels sowie eines fußläufigen Verbindungsweges.

Die Einrichtungen des Einzelhandels sowie der Pflege in den Erdgeschossbereichen schließen das Wohnen in den oberen Geschossen nicht aus. Das Wohnen in den Obergeschossen ist in der Regel als höherwertig anzusehen als das Wohnen im Erdgeschoss. Somit ist den Belangen der Eigentümer hinreichend Rechnung getragen. Es besteht ein gerechter Interessensausgleich zwischen den öffentlichen Interessen zur Verbesserung der dargestellten städtischen Bedarfe und den privaten Belangen.

Die Konkretisierung der Sanierungsziele kann aufgrund der dargestellten Gründe empfohlen werden.

Die Satzungsergänzung ist für Ihre Wirksamkeit öffentlich bekannt zu machen.

## **Nachfolgend die weitere Begründungen und Erläuterungen aus der Vorlage 118/2015 nochmals als Information angefügt:**

*Mit der Aufnahme in das städtebauliche Förderprogramm „Soziale Stadt“ lassen sich zusätzlich Sonderprogramme von Bund und Land nutzen und bei Bedarf nicht-investive Maßnahmen fördern.*

*Das vorliegende Neuordnungskonzept für die Antragstellung 2014 beinhaltet die Zielsetzungen und ist im Weiteren baldmöglichst fortzuschreiben und in ein integriertes Stadtteil- und Quartierskonzept zu überführen.*

*In einer Befragung der Stadtteilbevölkerung im März 2015 und in der öffentlichen Veranstaltung am 11.6.2015 „Perspektiven für Nellingen“ wurde der Handlungsbedarf nochmals eindrucksvoll bestätigt. Schwerpunktthemen waren dabei Fragestellungen aus den Bereichen Mobilität, Parken, Aufenthaltsqualität, bauliche Entwicklung und Einzelhandel.*

*Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ stehen nun grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Festlegung eines Sanierungsgebiets zur Verfügung:*

- 1. Nach § 142 Baugesetzbuch kann ein Sanierungsgebiet förmlich durch Satzungsbeschluss festgelegt werden.*
- 2. Nach § 171e Baugesetzbuch ist die Ausweisung eines Programmgebiets durch einfachen Beschluss möglich.*

*In beiden Gebietsfestlegungen ist der Einsatz von Städtebaufördermitteln möglich. Allerdings sind nur im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besondere Steuerungs- und Rechtsinstrumentarien insbesondere des Baugesetzbuch (§§ 136 - 156a BauGB) anwendbar. Dies sind:*

- *Beteiligungsrechte und Auskunftspflichten (§§ 137 und 138 BauGB)*
- *Genehmigungspflichten nach § 144 Baugesetzbuch (z.B. Grunderwerb, Grundstücksteilung, Bebauung)*
- *Kaufpreisprüfung nach § 153 Baugesetzbuch*
- *Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Baugesetzbuch*
- *Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch*
- *Anwendung des Allgemeinen Vorkaufsrechts nach § 24 Baugesetzbuch*
- *Erhöhte Absetzung von Aufwendungen bei Gebäudemodernisierungen nach §§ 7h/10f Einkommenssteuergesetz*

*Innerhalb der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets nach Nr. 1 kommt es zu unterschiedlichen Anwendungsmöglichkeiten nach Art des gewählten Verfahrens (umfassendes Verfahren und vereinfachtes Verfahren). Im vereinfachten Verfahren entfallen die Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen und der Kaufpreisprüfung.*

*Wegen der Notwendigkeit von Steuerungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch insbesondere im Bereich „Rund um die Hindenburgstraße“ wird dort die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB empfohlen.*

*Darüber hinaus kann es hilfreich sein, zusätzlich ein Programmgebiet zu definieren um die funktionalen Bezüge zwischen Sanierungsgebiet und weiterem Umfeld zu erfassen und programm- oder fördertechnisch zu unterstützen. Auch die Erfordernisse, die sich aus der integrierten Betrachtung und dem breit gefächerten Themenbereich des städtebaulichen Programms „Soziale Stadt“ ergeben, lassen sich in einem erweiterten Programmgebiet besser bearbeiten. Die Möglichkeiten für ein Programmgebiet in Nellingen werden derzeit mit den Förderstellen überprüft.*

*Es wird vorgeschlagen, dem Gemeinderat eine Programmgebietsfestlegung in der zweiten Jahreshälfte 2015 zur Beschlussfassung vorzulegen.*

*Für das Sanierungsgebiet ist zu prüfen und zu entscheiden, welche Verfahrensart innerhalb der förmlichen Festlegung zu wählen ist. Einen Ermessensspielraum gibt es hierbei nicht.*

*Vor dem Hintergrund einer verstärkten Nachweispflicht zur richtigen Verfahrenswahl wurde eine gutachterliche Stellungnahme über mögliche sanierungsbedingte Bodenwertentwicklungen im Gebiet „Rund um die Hindenburgstraße“ eingeholt. Darin kommt zum Ausdruck, dass dort Bodenwertsteigerungen nicht auszuschließen sind, wo durch Neuordnung und Neubebauung strukturelle Veränderungen stattfinden und z.B. auch ein höheres Maß der baulichen Nutzung als bisher ermöglicht wird. Die Sanierungsziele beschreiben in der Hindenburgstraße sowie in der Otto-Schuster-Straße genau diese Art der Entwicklung, weswegen der Gutachter die Anwendung eines umfassenden Verfahrens empfiehlt. Treten diese baulichen Entwicklungen jedoch nicht ein, sind laut Gutachter auch keine sanierungsbedingten Bodenwertveränderungen zu erwarten. Die Umgestaltung allein des öffentlichen Raums begründet keine Bodenwertsteigerungen. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass die Wahl eines umfassenden Verfahrens nicht zwangsläufig zur Ausgleichsbetragshebung im Sanierungsgebiet führt.*

*Im Zuge der Programmaufnahme 2015 wurden von Bund und Land bisher 1,8 Mio. € bewilligt. Mit Hilfe einer grundsätzlich möglichen Mittelaufstockung durch Bund und Land kann zu gegebener Zeit die Chance für eine Fortsetzung oder Intensivierung der Stadterneuerungsarbeit verbessert werden. Die innerhalb des Förderrahmens notwendigen Komplementärmittel sind in der Haushalts- und Finanzplanung der Stadt berücksichtigt.*

*Eine aktualisierte Kosten- und Finanzierungsübersicht ist als Anlage beigefügt.*

*Begründung zu Beschlussantrag II.*

*Nach den förderrechtlichen Bestimmungen kann die Stadt oder der beauftragte Treuhänder den Grundstückseigentümern im Stadterneuerungsgebiet Zuschüsse in Form sog. Kostenerstattungsbeträge für die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude gewähren.*

*Die Städtebauförderrichtlinien des Landes erlauben eine Förderquote von bis zu 35 %. In besonderen Fällen, wie zum Beispiel bei Gebäuden unter Denkmalschutz ist eine höhere Quote möglich. Um bei begrenzten Mitteln möglichst vielen Eigentümern Zuschüsse anbieten zu können und in begründeten Ausnahmefällen auch auf besondere Umstände eingehen zu können, kann die Förderquote entsprechend angepasst werden. Vor diesem Hintergrund, wird für das neue Verfahren „Rund um die Hindenburgstraße“ eine Förderquote von max. 25 % vorgeschlagen. Diese Höhe bietet nach wie vor einen hohen Handlungsanreiz und stellt eine attraktive Unterstützung dar.*

*Geringere Förderquoten von max. 13 % sollen zur Anwendung kommen, wenn die Investitionen unter 50.000 € liegen und die Gebäude dadurch z.B. nur teilweise saniert werden.*

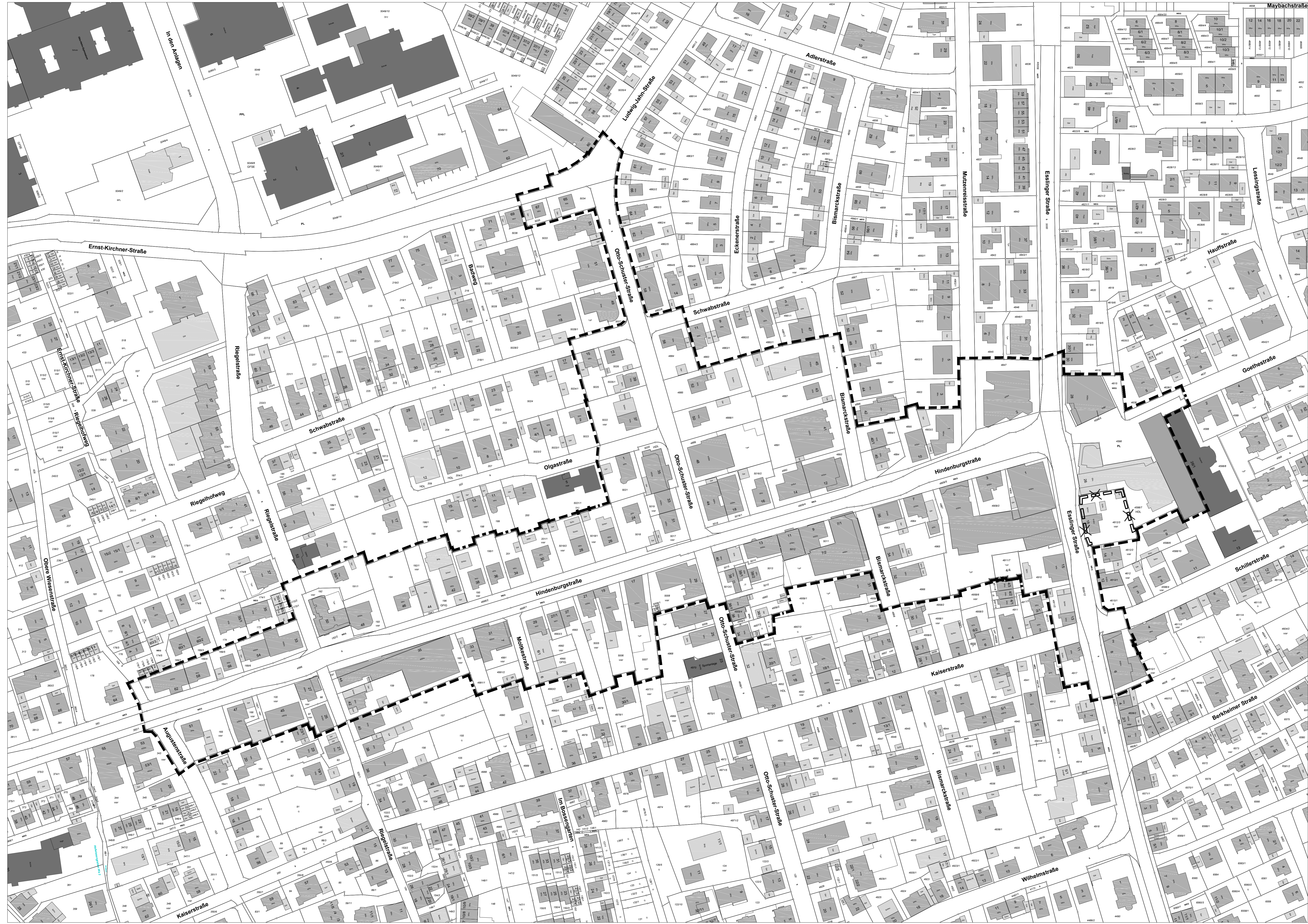
## **Finanzielle Auswirkungen**

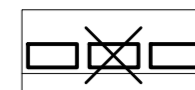

- Siehe Vorlage 118/2015

Anlagen zur Vorlage 2018 Nr.61

1. Sanierungsgebiet „Rund um die Hindenburgstraße“ mit Gebietsabgrenzung vom 29.07.2015/30.06.2016





- Legende**
-  Vorherige Abgrenzung des Sanierungsgebiets 2015
  -  Abgrenzung des Sanierungsgebiets einschließlich Erweiterung von 2016

- Verfahrensvermerke**
- Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 (3) BauGB): 09.11.2011
  - Ortsübliche Bekanntmachung in der Stadtrundschau über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 (3) BauGB): 24.05.2012
  - Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss) (§ 142 (1) und (3) BauGB): 29.07.2015
  - Ortsübliche Bekanntmachung in der Stadtrundschau über die Sanierungssatzung (§ 143 (1) BauGB): 06.08.2015
  - Beschluss über die Erweiterung des Sanierungsgebiets (Satzungsbeschluss) (§ 142 (1) und (3) BauGB): 27.07.2016
  - Ortsübliche Bekanntmachung in der Stadtrundschau über das Erweiterungsgebiet (§ 143 (1) BauGB): 04.08.2016

Datengrundlage: ALKIS, Stand Mai 2015  
 © Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (www.lgl-bw.de), Az.: 2851.9-3/741

Stadt Ostfildern  
 Kreis Esslingen



## Sanierungsgebiet "Rund um die Hindenburgstraße"

Förmliche Festlegung des Erweiterungsgebiets  
 M 1:1000

Aufgestellt:  
 Ostfildern, den 29.07.2015 / 30.06.2016

Stadt Ostfildern  
 Fachbereich 3 - Planung

SEG Ostfildern mbH

Jansen  
 Kampmann

Ausgefertigt:  
 Ostfildern, den  
 Bürgermeisterin

Bader

