

## Vorlage SEG

082/2023

## Sanierungs- und Entwicklungsgesellschaft (SEG)

Geschäftszeichen: Ka/SEG - 623.220  
17.05.2023

---

Ältestenrat	22.05.2023	nicht öffentlich	Kenntnisnahme
Gemeinderat	28.06.2023	öffentlich	Beschluss

---

### Thema

Stadterneuerungsverfahren "Parksiedlung Mitte"  
- Erneuter Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 Baugesetzbuch (Satzung)  
- Festlegung von Fördermöglichkeiten

### Beschlussantrag

#### 1. Satzung und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Der Gemeinderat beschließt die

#### S a t z u n g

der Stadt Ostfildern über die förmliche Festlegung des Stadterneuerungsgebietes **Parksiedlung Mitte** in Ostfildern vom 28.06.2023 aufgrund des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.9.2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.4.2022 (BGBl. I. S. 674) m. W. v. 30.04.2022:

#### § 1

#### Festlegung des Stadterneuerungsgebietes

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird als „förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet“ festgesetzt und erhält die Bezeichnung „Parksiedlung Mitte“.
- (2) Zur Behebung städtebaulicher Missstände nach § 136 Abs. 2 und 3 BauGB werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Maßnahmen 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**

- (1) Die Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergeben sich aus dem Lageplan der Stadt Ostfildern/ Fachbereichs 3 - Planung vom 8.11.2022. Dieser ist Bestandteil der Satzung.
- (2) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilung neue Flurstücke, sind auf diese insofern die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

### **§ 4**

#### **Verfahren**

Die Erneuerungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

### **§ 5**

#### **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 dieser Satzung.

### **§ 6**

#### **Inkrafttreten**

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

(Satzungsende)

## **1. Festlegung von Förderquoten**

Der Gemeinderat beschließt für das Stadterneuerungsgebiet Parksiedlung Mitte folgende Zuschussregelung:

### **2.1 Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden**

Der Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, die den Städtebauförderrichtlinien entsprechen beträgt max. 25 % der nach dem Förderrecht berücksichtigungsfähigen Kosten. Die Kosten der Maßnahme sollen dabei mindestens 50.000 € betragen. Bei Vorhaben mit Kosten von mindestens 10.000 € bis zu 50.000 € beträgt der Fördersatz max. 13 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten. Der Zuschuss pro Vorhaben wird in der Höhe grundsätzlich auf max. 50.000 € festgelegt. Die Gewährung eines Zuschusses setzt den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt oder des beauftragten Sanierungsträgers vor Beginn der Baumaßnahme voraus. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht.

## **2.2 Zuschuss für Begrünungsmaßnahmen an Dach- und Fassadenflächen**

Der Zuschuss für Begrünungsmaßnahmen an Dach- und Fassadenflächen beträgt vorbehaltlich der kassenmäßigen Verfügbarkeit aus Haushaltsmitteln und Treuhandvermögen max. 50 % der als erforderlich anerkannten Kosten. Ein Anspruch auf Förderung besteht nicht. Die Zuschussobergrenze für ein Begrünungsprojekt liegt bei 1.000 €.

Bolay  
Oberbürgermeister

gez. Rommel  
Erster Bürgermeister

gez. Bader  
Bürgermeisterin

## Erläuterungen

Mit der Vorlage Nr. 147/2022 wurde das Thema bereits am 07.12.2022 im Gemeinderat behandelt. Aufgrund einer Befangenheit eines Gemeinderatsmitglieds bei der damaligen Beschlussfassung ist der Beschluss nach § 18(6) GemO rechtswidrig. Zur Heilung wird der Gemeinderat um erneute Beschlussfassung gebeten.

## Finanzielle Auswirkungen

Produkt- / Auftragskonto:

5110099900 42912000, SEG, Stadtentwicklung

751100011400 78150000, Sanierung Parksiedlung Mitte, Auszahlungen an das Treuhandkonto

751100011600 68110000, Sanierung Parksiedlung Mitte, Einzahlungen (Landeszuschüsse u.a.)

	<b>Kostenart bzw. Investition</b>	<b>Einzahlungen/ Erträge in €</b>	<b>Auszahlungen/ Aufwendungen in €</b>
einmalig			
jährlich	Parksiedlung Mitte	123.125	377.500

## Finanzierung durch

- Haushaltsmittel  Ermächtigungsrest  
 Überplanmäßige Auszahlungen  Außerplanmäßige Auszahlungen  
 Deckung über- und außerplanmäßiger Auszahlungen

## Bitte beachten:

Ist diese Vorlage relevant für die Beteiligung von Jugendlichen? Ja  Nein