

Ausführliche Begründung und rechtliche Würdigung der Sachfragen

Inhalt:

1. Verfahrensstand vor Satzungsbeschluss
2. Städtebauliche Missstände/Sanierungsziele
3. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse
4. Beteiligungsverfahren
 - 4.1. Übersicht Beteiligung
 - 4.2. Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. (2) BauGB
 - 4.3. Öffentlichkeitsbeteiligung/Mitwirkung der Betroffenen im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen
5. Abgrenzung Sanierungsgebiet
6. Wahl des Sanierungsverfahrens
 - 6.1. Grundlagen
 - 6.2. Begründung für das vereinfachte Sanierungsverfahren
7. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
8. Durchführungsfrist
9. Festlegung als Programmgebiet Wachstum und nachhaltige Erneuerung
10. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)
11. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)/Förderung/Finanzierung

1. Verfahrensstand vor Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Stadt Pforzheim beschloss am 04.05.2021 gemäß § 141 ff. Baugesetzbuch (BauGB) vorbereitende Untersuchungen (VU) zur Eruierung der Sanierungsbedürftigkeit des Bereiches „Dillweißenstein“. Die VU erstreckte sich über den Zeitraum von Mai 2021 bis zum Oktober 2022.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 05.05.2023 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Dillweißenstein“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) aufgenommen.

Das Sanierungsgebiet „Dillweißenstein“ ist gemäß § 142 BauGB durch Satzungsbeschluss förmlich festzulegen.

2. Städtebauliche Missstände/Sanierungsziele

Die vorbereitenden Untersuchungen haben im analysierten Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. (2) und Abs. (3) BauGB ergeben. Dabei handelt es sich um sog. Funktions- und Substanzmängel. Aus der Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände wurden entsprechende Sanierungsziele abgeleitet. Die folgende Tabelle, die 2023 fortgeschrieben wurde, gibt hierzu eine Übersicht über wesentliche Punkte. Der umfassende Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde den Fraktionen parallel zum Versand dieser Beschlussvorlage zugestellt. Hier sind sämtliche erhobenen städtebaulichen Missstände detailliert dargestellt. Eine Fortschreibung der Sanierungsziele soll vorbehalten bleiben, um im Projektverlauf auf sich ergebende Entwicklungen eingehen zu können.

Handlungsfeld	Defizite und Bedarfe	Ziele und Maßnahmen
Bebauungs- und Nutzungsstruktur	<p>Stark verdichtete Bebauungsstrukturen insbesondere in Weißenstein</p> <p>Gebäude und Gebäudegruppen mit Leerständen und Sanierungsbedarf</p> <p>Mindergenutzte Freiflächen und Areale beim Bahnhof in Weißenstein</p> <p>Brachen und Baulücken</p> <p>denkmalgeschützte Bausubstanz erhalten</p>	<p>Weiterentwicklung des vorstädtischen Charakters,</p> <p>Leerstände beheben durch adäquate Nach- und Umnutzung; Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude und Gebäudegruppen</p> <p>Entwicklung eines Nutzungsmixes aus Wohnen, Frei- und Grünflächen, Gewerbe und Kultur / Kreativwirtschaft</p> <p>Aktivierung der Brachen und Baulücken für den Wohnungsbau;</p> <p>denkmalgerechte Sanierung</p>
Wohnen und Wohnumfeld	<p>Sanierungsbedürftige Gebäude</p> <p>Wohnen durch Verkehrslärm gestört</p> <p>Mangelnde und unattraktive Freiflächen</p>	<p>Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude; Stärkung des innerstädtischen Wohnens</p> <p>Einbringung eines lärmoptimierten Asphalts, Reduzierung Geschwindigkeit etc., Nutzung des Schallschutzförderprogramms</p> <p>Aufwertung und Qualifizierung des Wohnumfeldes, insb. der Frei- und Grünflächen; Vernetzung bestehender Freiräume</p>
Öffentlicher Raum	<p>Öffentlicher Raum teils mit hohen Defiziten</p> <p>Solitäre Freiflächen</p> <p>Barrierewirkung der Straßenräume durch hohes Verkehrsaufkommen</p>	<p>Umgestaltung des öffentlichen Raumes und Verbesserung der Grün- und Freiflächenstruktur</p> <p>Bessere Vernetzung der Plätze und Freiflächen</p> <p>Schaffung neuer Querungsmöglichkeiten</p> <p>Wiedergewinnung des öffentli-</p>

	Fehlende Aufenthaltsqualität für Familien, Jugendliche und Erwachsene Freiflächen minderer Qualität	chen Raums als Lebens- und als Spielraum; Herstellen von Orten der Begegnung Qualifizierung vorhandener Freiflächen
--	--	--

Mobilität und Verkehr	Trennende Straßenräume mit hoher verkehrlicher Belastung	Verbesserung der Querungsmöglichkeiten; Verkehrsberuhigung
	Durchgangsverkehre durch das Quartier; Schleichverkehre	Änderung der Verkehrsführung; Unterbindung des Durchgangsverkehrs in Bereichen, die überwiegend Wohnfunktion ausüben. Bevorrechtigung von Fuß- und Radverkehr
	Fehlende Parkierungsflächen	Etablieren eines Parkraummanagements
	Fehlende bzw. unattraktive Fußwegebeziehungen	Stärkung der Fußwegeverbindung; Verbesserung der Querungsmöglichkeiten, attraktive Wegeverbindungen
	Fehlende Radwege	Ergänzung des Radwegenetzes

Soziales	Die Sozialraumindikatoren (Grundsicherung, Hilfen zur Erziehung, Arbeitslosigkeit, SGB II - Bezug, Nichtdeutschenanteil und Migrationshintergrund) liegen mehr oder weniger deutlich über den Durchschnittswerten.	Angebote erweitern; Umfassende Stärkung der Sozialstruktur
	Bedarf an KiTa- und Hortplätzen	

Einzelhandel	Fehlende Parkplatzflächen	Etablieren eines Parkraummanagements
--------------	---------------------------	--------------------------------------

Die Sanierungsziele werden im Integrierten Entwicklungskonzept

3. Sanierungserfordernis und öffentliches Interesse

Zur Behebung der in den vorbereitenden Untersuchungen analysierten und bewerteten städtebaulichen Missstände nach § 136 Abs. (2) und Abs. (3) BauGB ist es notwendig, eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen über einen bestimmten Zeitraum aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen. Dies soll in Form einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme geschehen.

Die Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse gem. § 136 Abs. (1) BauGB, insbesondere bezüglich des Anpassungsbedarfs des Geltungsbereichs an die Anforderungen eines attraktiven und leistungsfähigen Ortsteil-Quartiers im Hinblick auf einen optimalen Nutzungsmix aus Wohnen, Handel, Dienstleistung, Gewerbe sowie einer hinreichenden standortnahen Ausstattung an öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Hinzu kommt ein hoher energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestandes aus der Vor- und Nachkriegszeit sowie stellenweise das Erfordernis zum Rückbau nicht mehr zeitgemäß nutzbarer oder nur unwirtschaftlich sanierbarer Gebäudesubstanz. Zudem sollen städtebaulich sinnvolle, wenngleich moderate, Nachverdichtungen erfolgen.

4. Beteiligungsverfahren

4.1 Übersicht Beteiligung

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden von Anfang an durch eine intensive Beteiligungskultur begleitet. Parallel zu verwaltungsinternen Abstimmungen haben zahlreiche Veranstaltungen, Quartiersspaziergänge und Gesprächsrunden stattgefunden.

Die verschiedenen Beteiligungen und Beteiligungsformate haben dazu beigetragen, die Ziele und Inhalte eines Sanierungsgebiets zu bestimmen, anschließend zu optimieren und auf eine breite Basis zu stellen.

Beteiligungen (auszugsweise)

- Nachbarschaftsgespräche September/Dezember 2018
- Sozialraumkonferenz 17.02.2022
- Fragebogenaktion März/April/Mai 2022
(Eigentümer/Bewohner/Gewerbetreibende)
- Rundgang mit OB Peter Boch 08.04.2022
- Auftaktveranstaltung 12.05.2022
- 1. Quartiersspaziergang 12.05.2022
- 2. Quartiersspaziergang 19.05.2022
- Beteiligung der Jugend 14.07.2022
- Zahlreiche Gespräche mit Eigentümern Januar - Oktober 2022
- Gespräche mit dem Bürgerverein Dillweißenstein, regelmäßige Abstimmungen zum weiteren Vorgehen

Insgesamt ist festzustellen, dass übergreifend über alle beteiligten Personen und Gruppierungen hinweg die Chancen und der Bedarf für Dillweißenstein anerkannt und für gut befunden werden.

Allgemein wird jedoch auch darauf gedrungen, dass schnell und durchgreifend Maßnahmen zur baulichen und sozialen Entwicklung des Untersuchungsgebiets erfolgen sollen.

4.2 Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 Abs. (2) BauGB

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung sind die öffentlichen Aufgabenträger nach den Vorschriften des § 139 Abs. (2) BauGB i. V. mit § 4 Abs. (2) BauGB und § 4a Abs. (1) bis Abs. (4) und Abs. (6) BauGB zu beteiligen. Hierzu erfolgte seitens der Stadtverwaltung Pforzheim eine schriftliche Aufforderung an die öffentlichen Aufgabenträger, im Zeitraum vom 20.07.2021 bis 03.09.2021 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Stellungnahmen fanden im Wege der Abwägung Eingang in den weiteren Planungsprozess und das IEK.

4.3 Öffentlichkeitsbeteiligung/Mitwirkung der Betroffenen im Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen

Gemäß § 137 BauGB sollen die Betroffenen im Untersuchungsgebiet (Eigentümer, Mieter, Pächter, sonstige Betroffene) frühzeitig in den Prozess der Sanierung einbezogen werden. Vor diesem Hintergrund wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für die Eigentümer und Bewohnerschaft u. a. eine Auftaktveranstaltung, eine breit angelegte und an Bewohner, Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende gerichtete Fragebogenaktion sowie mehrere Stadtteilspaziergänge angeboten. Die Fragebogenaktion wurde in der Folge durch die Kommunale Statistikstelle der Stadt Pforzheim inhaltlich ausgewertet. Die Ergebnisse der Befragung sind im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellt.

Prozessbegleitend fanden eine Vielzahl von Einzelgesprächen mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Am 02.07.2021 erfolgte die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen ortsüblich. In der Zeit vom 02.07.2021 bis zum 20.08.2021 erfolgte die öffentliche Auslegung. Auch nach Fristende eingegangene Stellungnahmen wurden noch berücksichtigt. Im Zuge dessen haben drei Bürger eine Stellungnahme abgegeben.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung fanden im Wege der Abwägung Eingang in den weiteren Planungsprozess und das IEK.

5. Abgrenzung Sanierungsgebiet

Gemäß § 142 Abs. (1) 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend hierzu verlangen die Bestimmungen des § 136 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme. An diese werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände
- Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Der unter diesen Maßgaben abgegrenzte Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 45,76 ha. Das ursprüngliche VU-Gebiet war mit einer Größe von 45,3 ha. angegeben. Die Differenz ergibt sich aus einer Ungenauigkeit, die zwischenzeitlich korrigiert werden konnte.

6. Wahl des Sanierungsverfahrens

6.1 Grundlagen

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. (4) BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung steht.

Maßstab für die Entscheidung der Stadt zur Wahl des Sanierungsverfahrens ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. (4) BauGB zur Anwendung des vereinfachten Verfahrens verpflichtet. Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d.h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, wird aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen im „klassischen Verfahren“ sind dadurch gekennzeichnet, dass eine Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB besteht (§ 142 Abs. (4) BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet. Sie sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei Abschluss der Sanierung zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a Baugesetzbuch nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. (4) Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das
- allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
- keine Preiskontrolle.

Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

6.2. Begründung für das vereinfachte Verfahren

Die Umsetzung der Ziele, wie sie z. B. im Integrierten Entwicklungskonzept genannt sind, verfolgt die Strategie der behutsamen Stadterneuerung. Größere Umstrukturierungen sind derzeit von städtischer Seite nicht geplant. Die städtischen Projekte belaufen sich auf derzeit mehrere kleinere Maßnahmen im öffentlichen Raum, um beispielsweise die vorhandenen Freiflächen zu qualifizieren und miteinander zu vernetzen. Teilweise müssen auch Gehwegbereiche erneuert werden.

Zur Behebung der baulichen Mängel müssen die privaten Eigentümer selbst viel Engagement und Finanzmittel beisteuern. Im Rahmen des Programms erhalten sie einen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude, ergänzt durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG); beim Abbruch von nicht mehr benötigten (Neben-) Gebäuden werden - vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderats zur parallel beratenen Förderrichtlinie - die Kosten vollständig übernommen.

Im Rahmen der beschriebenen behutsamen Stadterneuerung ist mit keinen grundlegenden strukturellen städtebaulichen Maßnahmen zu rechnen, von denen eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung zu erwarten wäre. Die Quartiere des Sanierungsgebiets sind miteinander vergleichbar, sodass unterschiedliche Wertzonen nicht vorliegen. Weiter ist die Entwicklung der Grundstückspreise in Pforzheim nicht so dynamisch wie in anderen Kommunen in Baden-Württemberg. Vor diesen Hintergründen ist das vereinfachte Sanierungsverfahren zugrunde zu legen.

Im Jahr 2015 wurde im ehemaligen Sanierungsgebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ auf Wunsch des Regierungspräsidiums Karlsruhe eine umfassende Einschätzung möglicher sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durchgeführt. Zugrunde gelegt wurde die Qualitätsfaktorenanalyse, wobei zum Vergleich die Multifaktorenanalyse herangezogen wurde. Als Ergebnis wäre mit durchschnittlichen Bodenwerterhöhungen von 1 % zu rechnen, die jedoch in keinem Verhältnis zu den anfallenden Verwaltungskosten stünden.

Aufgrund der anstehenden Maßnahmen im Gebiet „Dillweißenstein“ wird daher von der Sanierungsstelle und der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses davon ausgegangen, dass ein ähnlicher Sachverhalt wie im Gebiet „Kaiser-Friedrich-Straße“ vorliegt.

Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Anlass und Ziel des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts nach § 144 Abs. (1) BauGB ist nicht - wie bei § 14 BauGB - die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z.B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt. Wenn auch die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. (2) BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. (2) BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren. Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z.B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Auch wenn der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt des § 144 Abs. (2) BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, soll dennoch zunächst nicht auf ihn verzichtet werden. Sollte sich im Laufe der Sanierungsdurchführung herausstellen, dass bei Anwendung der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB „zu viel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. (3) BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

7. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

In der vorstehenden Sachdarstellung ist die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Dillweißenstein“ dargelegt. Es sind alle Voraussetzungen erfüllt um den entsprechenden Bereich als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.

§ 142 BauGB sieht vor, dass dies durch Beschluss einer Sanierungssatzung zu erfolgen hat.

In der Satzung wird geregelt, dass die Sanierungsmaßnahme entsprechen der vorstehenden Darstellung im vereinfachten Verfahren durchgeführt wird und dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB keine Anwendung finden.

8. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. (3) 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Sie kann durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann.

Der Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe weist einen Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2032 aus. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, eine Verlängerung des Förderzeitraums um 2 Jahre zu beantragen. Nach Ende des endgültigen Förderzeitraumes sollte die Verwaltung hinreichend Zeit erhalten, die Gesamtmaßnahme mit dem Land abzurechnen und eine Schlusssdokumentation zu erstellen. Es wird vorgeschlagen, als Frist nach § 142 Abs. (3) 3 BauGB den 31.12.2035 festzulegen. Sofern im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme eine nochmalige Verlängerung des Bewilligungszeitraumes erforderlich werden sollte und seitens des Landes entsprechend bewilligt wird, kann die Frist durch Beschluss ebenfalls verlängert werden.

Hinweis zu den folgenden Punkten 9 und 10:

Das Sanierungsgebiet Dillweißenstein wird über das Bund-Länder-Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ gefördert. Vor geraumer Zeit hat der Bund die Programm-landschaft im Bereich der Städtebauförderung geändert. Die neuen Förderprogramme (im Fall des Sanierungsgebiets Dillweißenstein WEP) haben jedoch noch keinen Eingang in das BauGB gefunden. Die Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe hat ergeben, dass § 171 b BauGB, der sich auf das frühere Förderprogramm „Stadtumbau West“ bezieht, auf das neue Förderprogramm analog anzuwenden ist.

9. Festlegung als Programmgebiet Wachstum und Nachhaltige Erneuerung

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 05.05.2023 wurde das Sanierungsgebiet „Dillweißenstein“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) aufgenommen. Die analoge Anwendung des § 171b Abs. (1) BauGB sieht vor, dass über dieses Programm geförderte Gebiete durch Beschluss als Programmgebiet „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ festzulegen sind.

10. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)

Das Land Baden-Württemberg hat im Bewilligungsbescheid vom 05.05.2023 das Gebiet „Dillweißenstein“ in das Bund-Länderprogramm WEP aufgenommen. Der analog anzuwendende § 171b (2) BauGB sieht vor, dass als Grundlage für die Festlegung eines Programmgebiets „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ein Entwicklungskonzept aufzustellen ist, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Das IEK wurde nach Ende der vorbereitenden Untersuchungen zwischenzeitlich fortgeschrieben und angepasst. Es ist in 6 Handlungsfelder gegliedert:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Öffentlicher Raum/Verkehr
- Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Handel/Gewerbe/Dienstleistungen
- Identifikation, zusammen leben, aktive Bürger/innen
- Klima und Umwelt.

In jedem dieser Handlungsfelder werden ausgehend von einer Problemanalyse Zielsetzungen und Handlungsempfehlungen für die konkrete Umsetzung formuliert. Das IEK enthält weiter eine Reihe von Projekten, die als mögliche Schritte zur Weiterentwicklung der Quartiere dienen sollen. Das Konzept wird außerhalb der Sanierungssatzung gesondert beschlossen. Das Konzept wird regelmäßig an die aktuellen Entwicklungen und Bedarfslagen im Sanierungsgebiet angepasst. Die tangierten Masterplanziele sind vorne dargestellt.

11. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)/Förderung/Finanzierung

Eine KuF war Bestandteil des entsprechenden Förderantrages an das Land Baden-Württemberg. Sie weist einen geplanten Förderrahmen von 6,5 Mio. Euro aus, dies entspricht Bundes- und Landeszuweisungen in Höhe von 3,9 Mio. €. Die Höhe des beantragten Förderrahmens geht auf entsprechende Gespräche mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe zurück.

Es ist übliche Förderpraxis, dass das Land den im Erstantrag beantragten Förderrahmen schrittweise in jährlichen Tranchen genehmigt. Dabei legt sich das Land jedoch bis zum abschließenden Bescheid nach Ende des Bewilligungszeitraumes nicht auf die endgültige Förderhöhe fest. Der Erfahrung aus den bisherigen Sanierungsgebieten folgend kann jedoch grundsätzlich mit einer vollständigen Ausfinanzierung bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes gerechnet werden. Im zwischenzeitlich vorliegenden Förderbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 05.05.2023 wurde bereits eine vergleichsweise hohe ersten Fördertranche in Höhe von 2.166.667 € Förderrahmen, dies entspricht Bundes- und Landeszuweisungen in Höhe von 1.300.000 €, genehmigt. Bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes stehen mindestens sieben weitere Förderperioden zur Beantragung der erforderlichen Erhöhung des Förderrahmens zur Verfügung. Die KuF wird dabei in Abhängigkeit von Bedarf und finanziellem Rahmen der geplanten Maßnahmen fortgeschrieben und im Zuge der

Konkretisierung der einzelnen Maßnahmen in Abstimmung mit dem Land und der Stadtkämmerei angepasst.

Die KuF weist im Übrigen lediglich die grundsätzlich zuschussfähigen Kosten gegenüber dem Fördergeber aus. Somit ergibt sich eine Differenz zwischen den tatsächlichen Kosten der Gesamtmaßnahme entsprechend der Abbildung im Haushalt und den in der KuF dargestellten zuschussfähigen Kosten. Für die Betrachtung der Gesamtkosten der städtebaulichen und sozialen Sanierungsmaßnahme „Dillweißenstein“ ist somit nicht die KuF sondern der städtische Haushaltsplan bzw. die Mittelfristige Finanzplanung heranzuziehen.

Die für die Durchführung der in den Jahren 2024 und 2025 geplanten Teilmaßnahmen erforderlichen Haushaltsmittel wurden im Doppelhaushalt 2024/2025 bereitgestellt. Für die Folgejahre sind die weiteren aus heutiger Sicht für die Gesamtmaßnahme absehbaren erforderlichen städtischen Komplementärmittel in der mittelfristigen Finanzplanung verankert und dann in den jeweiligen Haushalten zu veranschlagen.