

## Satzung

über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes Stadtmitte-Au

Aufgrund von § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. 1997 I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 03.10. 1983 (GBl. S. 578, ber. S. 720), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.11. 1999 (GBl. S. 435), hat der Gemeinderat der Stadt Pforzheim am 18.07.2000 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### **Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes Stadtmitte-Au**

In der Stadt Pforzheim wird das Gebiet, das umgrenzt wird  
im Osten durch die Deimlingstraße, Enzufer, Hermannstraße, Sophienstraße und Irmengardstraße,  
im Süden durch die St.-Georgen-Steige, Gabelsbergerstraße und Calwer Straße  
im Westen durch die Jahnstraße, das Reuchlinhaus, die Werderstraße, die Rennfeldstraße und der  
westlichen Seite der Stadthalle,  
im Norden durch die südlichen Kanten der Rathausgebäude,

gemäß § 142 Abs. 1 BauGB förmlich als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Stadtmitte-Au“  
festgelegt.

Der beigefügte Lageplan vom Juli 2000 mit der Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist  
Bestandteil dieser Satzung.

### § 2

#### **Vereinfachtes Verfahren**

Die §§ 152 – 156a BauGB finden keine Anwendung

### § 3

#### **Inkrafttreten**

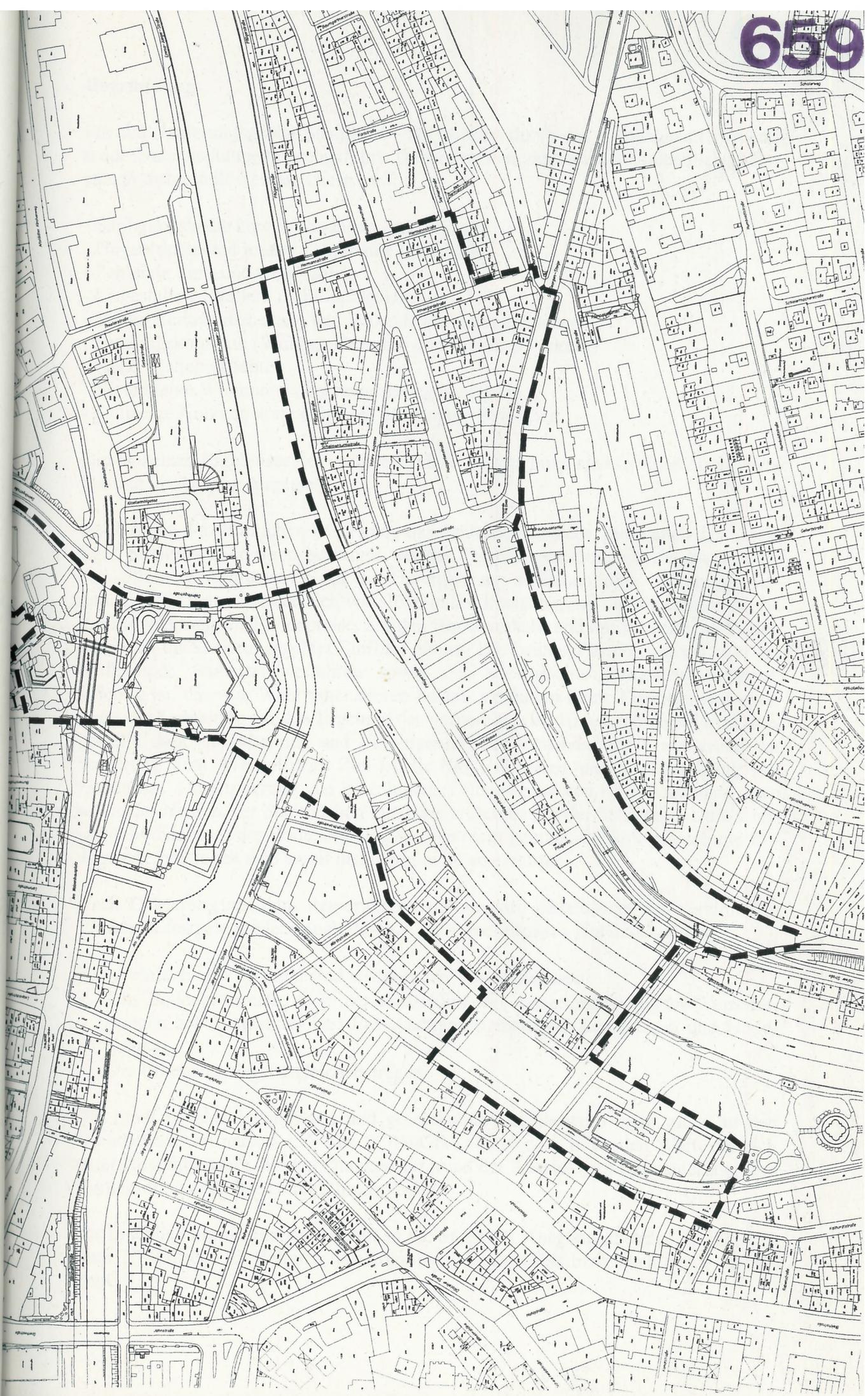
Die Satzung wird mit dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich (§ 143 Abs.1 BauGB)

Pforzheim, den 01.08.2000



*Joachim Becker*

Dr. Joachim Becker  
Oberbürgermeister



**Begründung:**

Für das Sanierungsgebiet Stadtmitte - Au wurden durch das Planungsamt vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Dabei konnten zahlreiche städtebauliche Missstände festgestellt werden. Diese sind:

- Sanierungsbedürftige Wohnungen und Gebäude
- Ungeordnete und intensiv überbaute Innenhöfe
- Fehlende Frei- und Grünflächen
- Ungestaltete Straßen- und Platzflächen
- Starke Verkehrsbelastung und fehlende Parkierungsflächen
- Nutzungskonflikte (Wohnen/Gewerbe und Wohnen/Verkehr)
- Hohe bauliche Dichte
- Viele kleine Wohnungen bei hoher Belegungsdichte
- Schlechte Nutzung von noch nicht überbauten Bereichen

Die einzelnen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung sind in einer Zusammenfassung im Anhang dargestellt.

Im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss auch das „richtige“ Sanierungsverfahren bestimmt werden. Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt. Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende Sanierungsverfahren sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren. Wichtig ist, dass die Wahl unter diesen beiden Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde ist. Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wird festgestellt, dass die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Wesentliches Ziel ist die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Attraktivierung von Innenhöfen, Verbesserung von Erschließungsanlagen sowie der Neubau der Stadtbücherei und des dritten Saales der Stadthalle. Durchgreifende Maßnahmen der Bodenordnung werden nicht geplant. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind somit insgesamt nicht zu erwarten.

Nach Erörterung mit dem Regierungspräsidium wird demzufolge das vereinfachte Verfahren festgelegt (siehe auch Punkt 9 der vorbereitenden Untersuchungen).

Im vereinfachten Verfahren sind insbesondere ausgeschlossen:

- Das Bodenpreisrecht, d. h. der Ausschluss der sanierungsbedingten Werterhöhungen bei Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen und Umlagen
- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Die Stadt ist also beim freien und gesetzlichen Grunderwerb nicht mehr an den Grundstückswert nach § 153 Abs. 1 BauGB gebunden, d. h. an den Wert, der sich unter Ausschluss von Werterhöhungen aufgrund der Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung ergibt.

Für Erschließungsmaßnahmen treten an die Stelle der Ausgleichsbeträge (§ 154, 155 BauGB) Beiträge im Rahmen des Kommunalabgaberechts bzw. nach den § 127 ff. BauGB.

Mit der Entscheidung für das vereinfachte Verfahren verbleiben der Stadt folgende sanierungsrechtliche Steuerungsinstrumente:

- Das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken
- Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- Der umfassende Genehmigungsvorbehalt unter anderem für Vorhaben, die die Einrichtung,  
Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Ziel haben
  - für die Beseitigung von baulichen Anlagen
  - für die Teilung von Grundstücken
  - für die Veräußerung von Grundstücken sowie für die Veräußerung und Bestellung von Erbbaurechten

Dieser Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB wird für sinnvoll angesehen und auch aufgrund den positiven Erfahrungen aus Eutingen und Dillstein beibehalten. Verbunden damit ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch für die Grundstücke im Sanierungsgebiet.

Der Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums zur Anfinanzierung der Maßnahme liegt vor. Darin sind Landesmittel von 3,5 Millionen DM zugesichert worden, bei einem Förderrahmen von 5,8 Mio. DM. Es wird davon ausgegangen, dass vom Regierungspräsidium Karlsruhe auf einen jährlich vorzulegenden Erhöhungsantrag weitere Finanzmittel zur planmäßigen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung gestellt werden.

Die Maßnahmen sind im Rahmen der verfügbaren Finanzmittel durchzuführen.