

Gemeinderatsdrucksache Nr. 132/2020

Beratungsfolge	Datum		
Bauausschuss	01.12.2020	Vorberatung	nichtöffentlich
Gemeinderat	15.12.2020	Beschlussfassung	öffentlich

**Sanierungsmaßnahme „Lindenplatz/Innenstadt Süd“**

Hier: 1. Erweiterung Sanierungsgebiet „Lindenplatz/Innenstadt Süd“ um die Teilflächen Marktplatz und Klosterkirche  
 2. Satzungsbeschluss über die 2. Änderung der Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lindenplatz / Innenstadt Süd“ vom 20.03.2013

Anlagen: 1. Neuer Gebietsabgrenzungsplan vom 12.11.2020  
 2. Entwurf Änderungssatzung  
 3. Kosten- und Finanzierungsübersicht  
 4. Eigenfinanzierungserklärung

**Beschlussvorschlag:**

1. Das Sanierungsgebiet „Lindenplatz / Innenstadt Süd“ wird in Teilflächen um den Marktplatz und um die Klosterkirche erweitert. Der neuen Abgrenzung des Sanierungsgebietes auf der Grundlage des Gebietsabgrenzungsplanes des Stadtbauamtes -Abteilung Planung – vom 12.11.2020 (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Das mit Sanierungssatzung vom 20.03.2013 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird mit der 2. Änderungssatzung erweitert (Satzungsentwurf in Anlage 2). Der 2. Änderungssatzung wird zugestimmt.
3. Die Frist, in der die Sanierungsmaßnahme „Lindenplatz / Innenstadt Süd“ im ASP-Programm durchgeführt werden soll, wird längstens bis zum 30.04.2023 festgelegt.
4. Von der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 3) wird Kenntnis genommen.
5. Der Gemeinderat stimmt der Eigenfinanzierungserklärung (Anlage 4) zu.

Martin Fink  
 Stv. Bürgermeister

### **Finanzierungsübersicht:**

Finanzielle Auswirkungen auf den Haushaltsplan:  Ja  
 Nein

Bemerkungen: Kostenrahmen / Kostenschätzung / Kostenberechnung etc.

GESAMTKOSTEN der Maßnahme	jährliche Folgekosten	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)
€	€	€

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan unter der HHST. xx.xxxxx.xxxxx mit einem Ansatz in Höhe von xxx.xxx,xx € veranschlagt.

Ausreichende Mittel sind  vorhanden  
 nicht vorhanden (ÜPL / APL)

Finanzierung Über-/außerplanmäßige Ausgaben:

Betrag	Deckung über HH- Stelle	<input type="checkbox"/> Mehreinnah. <input type="checkbox"/> Wenigerausg.	Erläuterungen
€	xx.xxxxx.xxxxxx		

*Bei Maßnahmen des Vermögenshaushalts (ab 2020: Finanzhaushalt) zusätzlich:*

### **Kalkulatorische Kosten:**

Die dargestellte Maßnahme hat unter Berücksichtigung der nachfolgenden Annahmen Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt (ab dem Jahr 2020)

Angenommene Nutzungsdauer (ND): xx Jahre -> jährl. AfA-Satz: xx Prozent

Zu erwirtschaftende jährliche	
- Abschreibungen	xx.xxx €
- kalkulatorische Zinsen	<u>xx.xxx €</u>
Gesamtbetrag der jährlichen kalk. Kosten:	xx.xxx €

## **Sachverhalt:**

### **1. Vorbemerkungen zum Erweiterungsbereich Marktplatz:**

Der Marktplatz soll umgestaltet werden. Dazu soll eine inhaltliche, funktionale und gestalterische Neuordnung erfolgen. Der neu zu gestaltende Bereich vor der Kirche soll zukünftig im Zusammenspiel mit dem Lindenplatz und dem Passy-Platz eine multifunktionale Nutzung ermöglichen. Auch die verbindende Funktion über den Passy-Platz bis zum neuen Dienstleistungs- und Einkaufszentrum soll deutlich verbessert werden.

Die weiter ausgearbeitete Freianlagenplanung wurde im Sommer 2020 vorgestellt und die Gesamtplanung (inklusive der Erneuerung der Ver- und Entsorgungsleitungen) soll bis Ende 2020 fertig gestellt werden, damit zu Jahresbeginn 2021 die Ausschreibung für die Umgestaltung des Marktplatzes erfolgen kann. Der Baubeginn ist auf April 2021 geplant.

Es ist dazu anzumerken, dass der Marktplatz bereits mit Sanierungsmitteln in den 80er Jahren saniert wurde und deshalb eine erneute Förderung grundsätzlich nicht mehr möglich ist. Eine nochmalige Förderung zumindest eines Teilbereichs des Marktplatzes ist nur möglich, wenn dieser im Rahmen der Umgestaltung eine neue Funktionalität erhält. Dies gilt es mit dem Regierungspräsidium nach Fertigstellung der Gesamtplanung noch endgültig abzuklären.

### **2. Vorbemerkungen zum Erweiterungsbereich Klosterkirche:**

Die Sanierung und Erneuerung der Klosterkirche mit Gemeinbedarfseinrichtung als Kulturzentrum ist im Rahmen des Programms Soziale Integration im Quartier (SIQ) mit einer Finanzhilfe von 1.323.000 € gefördert worden. Voraussetzung für die Förderfähigkeit ist die Aufnahme des Gebietsbereichs der Klosterkirche als Erweiterungsfläche in das Sanierungsgebiet Lindenplatz/Innenstadt Süd.

### **3. Befristung der Sanierungsdurchführung (gem. § 142 Abs. 3 BauGB)**

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Stadt verpflichtet, durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im laufenden ASP-Programm vollständig bis spätestens zum 30.04.2023 abzuschließen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

### **4. Aktuelle Übersicht über die voraussichtlichen Kosten der Sanierungsmaßnahme (KuF)**

Nach dem aktuellen Stande der Sanierungs- und Planungsvorstellungen ist entsprechend der beigefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) (Anlage 3) von gesamtförderfähigen Kosten (Ausgaben ./ Einnahmen) in Höhe von 4.812.953 € auszugehen. Der bisher festgelegte Förderrahmen beträgt 3.199.600 €, die bisher bewilligte Finanzhilfe 1.919.760 € (60 % des Förderrahmens). Es besteht danach voraussichtlich ein Aufstockungsbedarf des Förderrahmens von

1.613.353 € bzw. ein Finanzhilfebedarf von 968.012 €. Der Aufstockungsantrag, der die geplanten Maßnahmen bis zum Ende des Bewilligungszeitraums 30.04.2023 umfasst, muss zu gegebener Zeit gestellt werden.

Um die Satzung für die Gebietserweiterung rechtssicher zu gestalten, muss die Stadt eine Eigenfinanzierungserklärung dahingehend abgeben, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die derzeit noch nicht bewilligten Finanzhilfen aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Das Zahlenwerk wird im Haushalt 2021 bis 2024 angemeldet.

Hinzugerechnet werden muss weiter die Eigenfinanzierung für die SIQ-Maßnahme Klosterkirche. Diese sind in der ASP-Maßnahme nicht enthalten. So beträgt der Förderrahmen hier 1.470.000 €, die Finanzhilfe 1.323.000 €. Die gesamtförderfähigen Baukosten sind mit ca. 2,42 Mio. € angesetzt. Danach muss die Stadt selbst ca. 950.000 € an Eigenmittel aufwenden.

Die nicht förderfähigen Kosten der Einrichtung und der Prospektion sind hierbei nicht berücksichtigt. Die derzeitige Kostenberechnung geht von ca. 2,8 Mio. € aus, wodurch der durch die Stadt zu deckende Eigenanteil insgesamt 1,477 Mio. € beträgt.

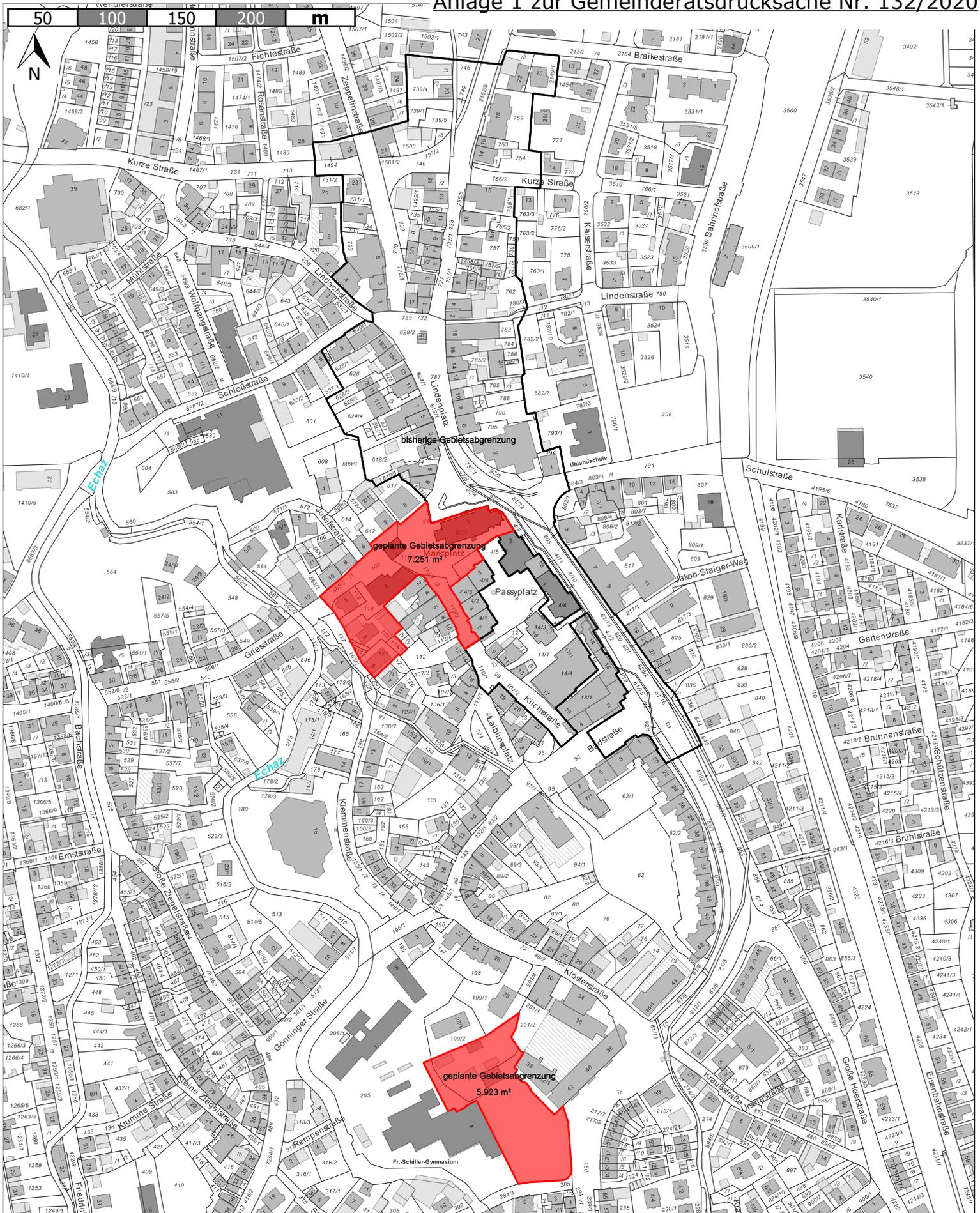
Das Zahlenwerk wird im Haushalt 2021 bis 2023 angemeldet.

Pfullingen, 17.11.2020

Oehrle

Grulke

Baier



Stadt Pfullingen  
Marktplatz 4  
72793 Pfullingen

Sanierungsgebiet "Lindenplatz / Innenstadt Süd"  
Gebietsabgrenzungsplan

Maßstab: 1 : 3500

Erstellt am: 12.11.2020

Erstellt von: Stadtbauamt

Auszug aus dem GIS der Stadt Pfullingen ohne Gewähr für den neuesten Stand!  
Vervielfältigungen dürfen nicht an Dritte abgegeben werden!

© Geobasisdaten (ALKIS): LGL-BW, www.lgl-bw.de, AZ: 2851.9-3/758



## Entwurf

### **2. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Lindenplatz / Innenstadt Süd“ vom 20.03.2013, zuletzt geändert am 03.05.2016**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils geltenden Fassung (einschließlich aller Änderungen) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils geltenden Fassung (einschließlich ihrer Änderungen) hat der Gemeinderat der Stadt Pfullingen am 15.12.2020 folgende Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung vom 20.03.2013, zuletzt geändert am 03.05.2016, beschlossen:

#### **§ 1 Gegenstand der 2. Änderung**

Gegenstand der 2. Änderung ist das durch Satzung der Stadt Pfullingen am 20.03.2013, zuletzt geändert am 03.05.2016, förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Lindenplatz / Innenstadt Süd“.

#### **§ 2 Inhalt der Änderung**

Das mit Sanierungssatzung am 20.03.2013, geändert am 03.05.2016 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet wird um folgende Flurstücke erweitert:

##### **Marktplatz:**

Teilflächen von Flst. Nrn. 4, 97, 99, 100, Flst. Nrn. 97/1, 114/1, 115, 116, 117, 118, 119, 119/1, 121, (ca. 7251 m<sup>2</sup>)

##### **Klosterkirche:**

Teilflächen von Flst. Nrn. 199/1 und 205 (ca. 5.923 m<sup>2</sup>)

Maßgebend für die 2. Änderung des Sanierungsgebietes „Lindenplatz / Innenstadt Süd“ ist der von der Stadt Pfullingen Stadtbauamt -Abteilung Planung- im Maßstab 1:3500 gefertigte Lageplan vom 12.11.2020. Die Erweiterung umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Flächen.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts gem. §§ 136 ff. BauGB ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk gem. § 143 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und kann von jedermann bei der Stadtverwaltung Rathaus II, Zimmer 15, während den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden. Der Bekanntmachung der Satzung wird zur Übersicht eine Verkleinerung des Lageplans hinzugefügt.

### **§ 3 Verfahren**

Sämtliche Rechtswirkungen der bestehenden Sanierungssatzung vom 20.03.2013, zuletzt geändert am 03.05.2016 gelten für die 2. Änderung weiterhin.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Pfullingen, den

gez. Martin Fink  
stv. Bürgermeister

#### **Hinweise:**

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde/Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß §4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich oder elektronisch geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (insbes. Ausgleichsbetrag des Eigentümers) wird hingewiesen.

Weiter wird auf die Vorschriften des § 24 ff BauGB (Vorkaufsrecht für die Stadt/Gemeinde) und auf § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben) hingewiesen.

### Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) für Lindenplatz/Innenstadt Süd

A SP Lindenplatz				
1	2	3	4	5
		bereits angefallen und geplant	bereits angefallen und gefordert AZA 1 - 9	geplant
		€	€	€
<b>A U S G A B E N</b>				
I.	Vorbereitende Untersuchungen	4.320	4.320	0
II.	Weitere Vorbereitung der Erneuerung	7.466	4.529	2.937
III.	Grunderwerb	277.879	277.879	0
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.581.343	921.343	2.660.000
V.	Baumaßnahmen	1.756.666	66.666	1.690.000
VI.	Sonstige Maßnahmen	0	0	0
VII.	Vergütung	195.000	118.150	76.850
	<b>Summe Ausgaben (I. - VII.)</b>	<b>5.822.674</b>	<b>1.392.887</b>	<b>4.429.787</b>
<b>E I N N A H M E N</b>				
I.	Grundstückserlöse	1.009.721	96.121	913.600
II.	Darlehensrückflüsse	0	0	0
III.	Sonstige Einnahmen	0	0	0
	<b>Summe Einnahmen (I. - III.)</b>	<b>1.009.721</b>	<b>96.121</b>	<b>913.600</b>
	<b>Saldo Ausgaben- Einnahmen</b>	<b>4.812.953</b>	<b>1.296.766</b>	<b>3.516.187</b>
	<b>bisher festgelegter Förderrahmen</b>	<b>3.199.600</b>		



## **Eigenfinanzierungserklärung**

Die Stadt Pfullingen ist mit der Sanierungsmaßnahme „Lindenplatz / Innenstadt Süd“ in das Sanierungsprogramm (ASP) mit einem Förderrahmen von 3.199.600 € und einer Finanzhilfe von 1.919.760 € aufgenommen worden.

Die zuwendungsfähigen Kosten für die geplanten Sanierungsmaßnahmen übersteigen den bewilligten Förderrahmen.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 15.12.2020 die Erweiterung des Sanierungsgebiets um den Marktplatz und der Klosterkirche beschlossen und erklärt, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten. Dadurch wird einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch sichergestellt.

Pfullingen, den

Martin Fink

stv. Bürgermeister