

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2019 / V 00258	Ausfertigungen: Amt für Stadtplanung und Umwelt, AVL, BOA, RA, SBA, SBV, STP
Dienststelle: Amt für Stadtplanung und Umwelt Aktenzeichen: PL 610-00/SG Ha	03.09.2019, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Stauber _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Köster _____ <input checked="" type="checkbox"/> OB Brand _____	

Betreff: - Sachstandbericht Sanierungsgebiet "Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße" - Aufhebung der Satzung zum Sanierungsgebiet "Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße" Anlagen: - Anlage 1: Lageplan (22.08.2013) Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ - Anlage 2: Bescheid des RP Tübingen vom 06.06.2019 - Anlage 3: Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ mit Lageplan vom 12.09.2019			
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.			
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video

Referent und Zeitdauer: Sauter, Klaus, 15 min
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Finanz- und Verwaltungsausschuss	14.10.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt / Betriebsausschuss SE	15.10.2019	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	21.10.2019	Beschluss	öffentlich

Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR: 07.10.2013, 2013 / V 00192
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmaliger Aufwand (konsumtiv) Betrag: 65.000 EUR
 einmalige Auszahlung (investiv) Betrag: 479.345 EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Stadt Ergebnis-HH Finanz-HH Kontierungen: 7.51100000S0001 78110000:
185.931 EUR (Bund)
7.51100000S0001 78100000:
232.414 EUR (Land)
7.51100000S0001 45990000:
61.000 EUR (Zins)
5110000003 44910000:
65.000 EUR (Kostenerstattung)

Zur Verfügung stehende Mittel

Planansatz im lfd. Jahr: 0 EUR
Ermächtigungsübertrag aus dem Vorjahr: 0 EUR
Noch bereitzustellen 2019 (investiv): 479.345 EUR
Noch bereitzustellen 2020 (konsumtiv): 65.000 EUR
Deckungsvorschlag: Die Deckung 2019 erfolgt aus vorhandenen liquiden Mitteln.

Beschlussantrag:

- 1) Der Bericht der Verwaltung zum Sachstand wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
- 2) Der Gemeinderat beschließt folgende Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ der Stadt Friedrichshafen:

**Satzung
zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ der Stadt Friedrichshafen**

Aufgrund § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) hat der Gemeinderat der Stadt Friedrichshafen am folgende Satzung über die Aufhebung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ beschlossen:

**§ 1
Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
„Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“**

Die Satzung der Stadt Friedrichshafen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“, beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 07.10.2013 und öffentlich bekannt gemacht am 19.10.2013, wird aufgehoben.

**§ 2
Gebiet der aufgehobenen Sanierung**

Das in § 1 genannte Gebiet, das hiernach nicht mehr der Sanierung unterliegt, ist im Lageplan der Stadt Friedrichshafen vom 12.09.2019 gekennzeichnet. Dieser Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 162 Absatz 2 Baugesetzbuch mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

- 3) Der Gemeinderat nimmt den erfolgten Zuwendungsverzicht und die damit verbundene Rückabwicklung der Städtebauförderungsmittel zur Kenntnis.

Begründung:

Bisheriger Verfahrensablauf und Stand der Dinge

Im Jahr 2013 wurde die Stadt Friedrichshafen nach erfolgreicher Bewerbung in das Landes-/ Bundesprogramm zur städtebaulichen Erneuerung und in das Förderprogramm des Bundes bzw. Landes „Stadtumbau West“ mit dem geplanten Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ aufgenommen (Aufnahmeantrag mit Datum vom 25.03.2013 vom RP Tübingen bewilligt), um die Aufwertung und Stärkung der Innenstadt mittels öffentlicher und privater Maßnahmen fortzusetzen.

Das im beigefügten Lageplan (Anlage 1) abgegrenzte Quartier zwischen der Bahntrasse im Norden und der B 31 (Friedrichstraße) im Süden sowie dem Bahngelände nördlich der Gleise wurde so gewählt, damit es räumlich - funktional im unmittelbaren Zusammenhang mit den früheren Sanierungsgebieten der nördlichen Innenstadt und der Altstadt steht und diese Maßnahmen als weiterer Baustein in der Innenstadt fortsetzt.

Als Sanierungsziele zur Aufwertung des Stadtquartiers wurden u.a. die Umgestaltung der Friedrichstraße (B 31), die Entwicklung von Brachflächen sowie auch die Initiierung von möglichst vielen privaten Sanierungsmaßnahmen zur Modernisierung und Neuordnung angestrebt.

Daraufhin hat der Gemeinderat auf Grundlage des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) den Bereich „Bahnhof-Friedrichstraße“ mit Satzungsbeschluss vom 07.10.2013 (Bekanntmachung 19.10.2013) förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt.

Punkt 2 des Beschlussantrages lautete:

„Die Sanierungsmaßnahme wird nach dem ‚vereinfachten Verfahren‘ unter Ausschluss der ‚besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften‘ der §§ 152 – 156 a BauGB durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen.“

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 153 ff BauGB, auch zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen, finden demnach keine Anwendung.

In der Anlage 5 zur Sitzungsvorlage zum Satzungsbeschluss des Sanierungsgebietes (GR 07.10.2013) wurde die Wahl des einfachen Verfahrens wie folgt begründet (inhaltlicher Auszug):

Rechtsgrundlagen

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Stadt nach § 142 Abs. 4 BauGB

- das „klassische“ Sanierungsverfahren mit den besonderen Regeln der §§ 152 bis 156a BauGB - oder
 - das „vereinfachte“ Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften
- zur Verfügung steht. Die Entscheidung darüber ist aufgrund der städtebaulichen Ausgangssituation und dem Sanierungskonzept zu treffen.

„Klassisches“ Verfahren

... ist nach § 142 Abs. 4 BauGB gekennzeichnet durch das Erfordernis zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts. Diese Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB werden als „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden.

„Vereinfachtes“ Verfahren

... ist gemäß § 142 Absatz 4 BauGB anzuwenden, wenn die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Hat die Stadt das „vereinfachte Verfahren“ angeordnet, stehen ihr hinsichtlich des Einsatzes der sanierungsrechtlichen Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144, 145 BauGB) weitere abgestufte Entscheidungsmöglichkeiten offen.

Verfahrenswahl (Abwägung)

Maßstab für die Verfahrenswahl war das Erfordernis der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei die Frage der sanierungsbedingten Grundstückswerterhöhungen zur Mitfinanzierung der Sanierung hier von grundsätzlicher Bedeutung war.

Zwar war zu erwarten, dass die Bodenwertentwicklung innerhalb des Sanierungsgebietes – wie in vergleichbaren innerstädtischen Lagen – allgemein wegen der knappen Ressourcen fortschreiten wird (worin im privaten Bereich die Chance für eine aus eigener Kraft stattfindende städtebauliche Entwicklung liegt), was aber jedenfalls im Hinblick auf etwa zu erwartende Ausgleichsbeträge rechtlich ohne Belang ist.

Bei ähnlicher Ausgangslage wurden die förmlichen Sanierungsgebiete in der Altstadt und der Nordstadt durch die Stadt seinerzeit im „vereinfachten“ Verfahren geführt. Auch unter diesem Aspekt war davon auszugehen, dass die anstehende Sanierungsmaßnahme unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften ohne Erschwernisse möglich und somit nach § 142 Abs. 4 BauGB, also im „vereinfachten“ Verfahren durchzuführen ist.

Überprüfung der Verfahrenswahl

Führende Mitarbeiter des Wirtschaftsministeriums Stuttgart und des Regierungspräsidiums Tübingen haben bei einem Ortstermin am 05.09.2016 die Wahl des (vereinfachten) Verfahrens in Frage gestellt, da aus ihrer Sicht sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen bereits ausgelöst wurden und weitere erwartet werden, die ein klassisches Verfahren mit Ausgleichsbeträgen begründen.

Durch einen Prüfbericht des Rechnungshofes seien die Präsidien zur Kontrolle der gewählten Sanierungsverfahren angehalten. Im Rahmen einer tatsächlichen Überprüfung mehrerer Sanierungsgemeinden hat das Staatliche Rechnungsprüfungsamt Tübingen im September 2017 für die Erneuerungsmaßnahme „Stadtquartier Bahnhof – Friedrichstraße“ festgestellt, dass hier von Anfang an das umfassende Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB hätte gewählt werden müssen.

Entgegen der bis dahin gültigen Auffassung und der ursprünglichen Bewilligung durch das RP Tübingen, könne nach dessen nun geänderter Auffassung das vereinfachte Verfahren nicht mehr zur Anwendung kommen, da sich nach Ansicht des Rechnungsprüfungsamtes für verschiedene Grundstücke signifikante Qualitätsverbesserungen abgezeichnet hätten. In der Argumentation wird angeführt, dass es zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahmen komme. Da der Fördergeber Anspruch darauf hat, dass die zur Verfügung gestellten Fördermittel regelkonform eingesetzt werden, stellt er aus diesem Grund auch den Anspruch, an sanierungsbedingten Wertsteigerungen anteilig beteiligt zu werden.

Die Auffassung des Regierungspräsidiums in Bezug auf die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wurde seitens der Stadt nicht geteilt, da die bislang festgestellten Wertsteigerungen der allgemeinen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt geschuldet und nicht ursächlich sanierungsbedingt sind. Die Eigentümer im Bereich des Sanierungsgebietes "Bahnhof - Friedrichstraße" wurden entsprechend der Satzung dahingehend informiert, dass das vereinfachte Verfahren, mit dem Verzicht auf die Erhebung evtl. Ausgleichsbeträge, zur Anwendung kommt.

Eine Änderung zum klassischen Verfahren zur gebotenen Heilung und die damit einhergehenden Konsequenzen, wie z.B. Zahlungen von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, wurden innerhalb der Verwaltung ausführlich diskutiert und unter Berücksichtigung der Einschätzung des Sanierungsbeauftragten als nicht erfolgversprechend bewertet.

Auch eine eigenständige Weiterführung der Sanierungssatzung durch die Stadt Friedrichshafen im vereinfachten Verfahren wird seitens der Verwaltung nicht empfohlen, da hierfür die gleichen Aspekte der Beanstandung durch das RP Tübingen heranzuführen sind, wie im vorherigen Abschnitt aufgezeigt.

Eine unabhängige Beurteilung, welches Verfahren für die Sanierungsmaßnahme richtigerweise anzuwenden ist, wäre nur auf Grundlage aufwändiger Sachverständigengutachten möglich, jedoch mit ungewissem Ausgang. Ein Dissens mit dem Land in dieser Angelegenheit ist nicht im Interesse der Stadt, so dass beide Beteiligten eine andere Lösung – in diesem Fall den Ausstieg aus dem Sanierungsprogramm – gesucht haben. Dies bedeutet allerdings, dass die bisher gewährten Zuschüsse zurückzuzahlen sind und eingeplante Einnahmen nicht generiert werden können.

Rückabwicklung und Finanzielle Auswirkungen

Zur Bereinigung der Beanstandung des Rechnungsprüfungsamtes wurde daher, wie oben dargestellt, mit dem Land Baden-Württemberg vereinbart, die Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ zu beenden und sämtliche bereits geflossenen Fördermittel nebst Verzinsung rückabzuwickeln. Für die vollständige Rückabwicklung des Sanierungsverfahrens sind aber nicht nur alle bislang erhaltenen Finanzhilfen zurück zu führen, sondern es stehen auch Zuschüsse für bereits laufende und eingeplante künftige Sanierungsmaßnahmen nicht mehr zur Verfügung.

Mit Bescheid vom 06.06.2019 stellte das RP Tübingen die Rückzahlungsforderung an die Stadt. Von den bisher ausgezahlten Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 418.345,00 Euro sind 232.414,00 Euro an das Land und 185.931,00 Euro an den Bund zurückzuzahlen. Als Zahlungsfrist wurde der 05.07.2019 festgelegt. Da bei nicht fristgerechter Zurückzahlung Zinsen auf den in Rechnung gestellten Betrag zu zahlen gewesen wären, wurde die Abwicklung aus wirtschaftlichen Gründen angeordnet; die Rückzahlung aufgrund des Bescheids vom 06.06.2019 (Anlage 2) erfolgte umgehend.

Neben den zurückzuzahlenden Finanzhilfen in Höhe von den insgesamt 418.345,00 Euro an Land und Bund fallen 4 % Zinsen in Höhe von rund 61.000,00 Euro an (Berechnung nach Ziffer 7.4 der Städtebauförderrichtlinie).

Gleichzeitig werden die bereits bewilligten, aber noch nicht abgerufenen weiteren Finanzhilfen für geplante Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 1.581.655 Euro zurückgenommen. Damit wird das Engagement des Landes in dieser Sanierungsmaßnahme vollständig beendet.

Neben dem bisherigen, oben genannten Mittelabruf von Fördergeldern betrifft der Ausstieg aus der Sanierungsmaßnahme auch eingeplante Zuschussanteile für verschiedene öffentliche Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches der Sanierungssatzung (Neu-/Umgestaltung Metzstraße / Brücke Eckener Straße / Grunderwerbsmaßnahmen / Bahnhofsvorplatz und Friedrichstraße) sowie Kosten hierfür erforderlicher Untersuchungen und Honorare.

Nach rechtlicher Prüfung der Fördermaßnahmen besteht lediglich bei einer der abgewickelten Maßnahmen, bei der die Zahlung bereits unter den Vorbehalt der Fortführung des Sanierungsgebiets gestellt wurde, die Möglichkeit zur Rückforderung der gewährten Finanzmittel. Es handelt sich hier um eine mögliche Rückforderung von 90.000,00 EUR nebst einer Verzinsung von 4% über dem jeweils gültigen Basiszinssatz nach § 247 BGB beginnend am Tage der Auszahlung des Erstattungsbetrags.

Zu beachten ist, dass die Gemeinde dem Träger der Aufgabe Kostenersatz zu leisten hat, wenn im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Anlagen der öffentlichen Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme etc. infolge der Durchführung der Sanierung nicht mehr zur Verfügung stehen und besondere Aufwendung erforderlich sind, zum Beispiel der Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen. Diesen Kostenersatzanspruch nach § 150 BauGB hat SWSee mit einem Betrag in Höhe von 64.417,03 EUR im Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ für Verlegungen der Anlagen im Zeitraum 2015-2018 (Postareal, Möttelstraße, Friedrichstraße) geltend gemacht. Seitens der Verwaltung wird derzeit der Erstattungsanspruch und dessen Höhe geprüft, wobei in einer ersten Einschätzung von der Begleichung des Erstattungsanspruchs in voller Höhe ausgegangen werden kann. Im Entwurf zum Haushalt 2020/2021 wurden daher 65.000,00 EUR auf der Kostenstelle 5110000003 Kostenart 44910000 angemeldet.

Aufhebung der Satzung

Nachdem eine Fortführung der Sanierung im „vereinfachten Verfahren“ seitens des RP als nicht richtig und eine Änderung hin zum „klassischen Verfahren“ von der Stadt als nicht zielführend betrachtet wird, sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Baugesetzbuch zu prüfen. Danach ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn sich die Sanierung als undurchführbar (hier: fehlende Finanzierbarkeit aufgrund zurückgenommener Fördermittel) erweist oder die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen (hier: strittige Verfahrenswahl) aufgegeben wird.

Es wird daher empfohlen, die Aufhebung der Sanierungssatzung, wie im Beschlussantrag dargestellt, zu fassen (Anlage 3). Die Aufhebung tritt mit ortsüblicher Bekanntmachung in Kraft.