

Stadt Bad Rappenau
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Ortskern Bonfeld“
Förderrechtlicher Schlussbericht

Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Bonfeld“ Förderrechtlicher Schlussbericht

(Anlage zur Schlussabrechnung)

Auftraggeber:

Stadt Bad Rappenau

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. +49 721 35454-239

Fax +49 721 35454-210

www.kommunalentwicklung.de

Mathias Elleser

Daniela Konzi

Inhaltsverzeichnis

- 1 Allgemeines**
- 2 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele, Neuordnungskonzepte, Satzungsabgrenzung**
- 3 Städtebauförderung**
- 4 Durchgeführte Einzelmaßnahmen, Umsetzung der Sanierungsziele**
- 5 Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen**
- 6 Fazit**

1 Allgemeines

Nach Ziffer 19.1 der Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR ist einer förderrechtlichen Sanierungsabrechnung ein aussagefähiger Schlussbericht als Anlage beizufügen. Der Schlussbericht hat neben der textlichen und planerischen Erläuterung der förderrechtlichen Schlussabrechnung die Aufgabe, ausgehend von den zu Beginn der Sanierung beschlossenen Sanierungszielen, die während der Durchführung umgesetzten Maßnahmen mit Blick auf die Zielerreichung darzustellen und einen Gesamtüberblick über den Ablauf der Sanierungsmaßnahme zu geben.

Nach der Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in der Stadt Bad Rappenau nach dem Baugesetzbuch wird bereits die vierte Maßnahme, nach den Sanierungsmaßnahmen „Babstadter-/Kirchenstraße“, „Ortskern Fürfeld“ und „Raiffeisenstraße“, im Stadtgebiet abgeschlossen.

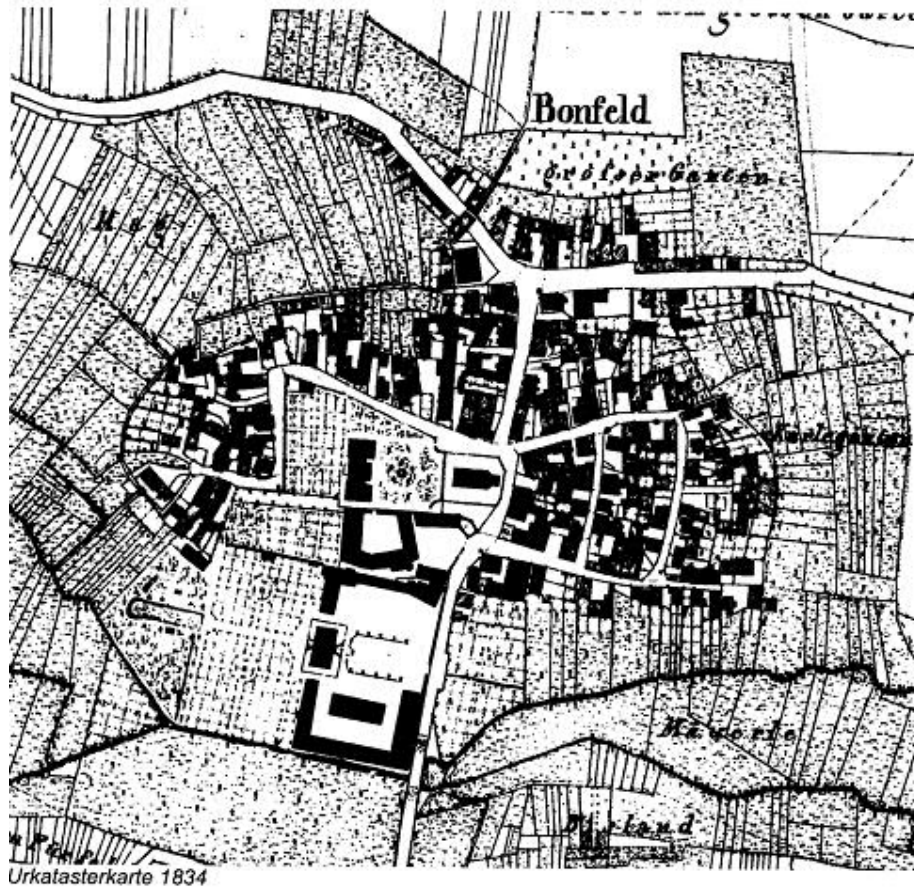
2 Vorbereitende Untersuchungen, Sanierungsziele, Neuordnungskonzept, Satzung

Am 11.09.2008 fasste der Gemeinderat den Einleitungsbeschluss vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB). Nach einer 2008 erstellten Grobanalyse als Grundlage für den 1. Programmaufnahmeantrag in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung wurden nach erfolgreicher Programmaufnahme in das Landessanierungsprogramm zum 01.01.2011 zwischen April 2011 und Juli 2011 die Vorbereitenden Untersuchungen durch die KE durchgeführt. Das Voruntersuchungsgebiet umfasste den kompakten Bereich des alten Ortskerns zwischen dem Friedhof im Norden und dem Schloss bzw. der Talaue des Fürfelder Bachs im Süden. Im Osten und Westen lag die Grenze im Übergang an die anschließenden jüngeren Baugebiete.

In öffentlicher Sitzung des Gemeinderats am 29.09.2011 wurden die Ergebnisse der VU zustimmend zur Kenntnis genommen, die Sanierungsziele und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme wurde im klassischen Verfahren, einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Bestimmungen der §§ 152 BauGB, durchgeführt.

5

Das festgelegte Sanierungsgebiet umfasste den historischen Ortskern mit dem Hauptkreuzungsbereich des Stadtteils (Fürfelder Straße, Treschklinger Straße, Rappenauer Straße und Kirchhausener Straße) sowie die bereits im Urkatasterplan von 1834 erkennbaren kleinparzellierten Grundstücke nördlich und östlich der Schlossanlage mit Brühlstraße, Martin-Luther-Straße, Herbststraße, Schafrain und Hinterer Dorfstraße.



Um den Teilbereich südlich der Schulstraße war das Gebiet der Grobanalyse / VU Teil I größer als das anschließend festgelegte Satzungsgebiet.

Die Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets erfolgte durch öffentliche Bekanntmachung am 27.10.2011 im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Rappenau.



Die Ausgangssituation vor Beginn der Sanierung wurde in den Neuordnungszielen der VU wie folgt zusammengefasst:

Nutzung

- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Nutzungsmischung im Ortskern
- Ergänzung der Nutzungen mit zentrumsbezogenen Funktionen
- Wiedernutzung leerstehender, nutzbarer Räume und erhaltenswerter Gebäude
- Abbruch störender Bausubstanz und Neuordnung der Grundstücke; im Bereich zwischen Schafrain und Hinterer Dorfstraße gemäß Bebauungsplan
- Ausbau von Scheunen zu Wohnraum
- Erweiterung und Verbesserung von Spielmöglichkeiten für Kinder
- Verbesserung der Freiraumnutzung durch Abbruch störender und nicht mehr nutzbarer Bausubstanz in den dicht bebauten Bereichen
- Modernisierung / Instandsetzung der Kindergärten als Gemeinbedarfseinrichtungen

Verkehr

- Erhaltung und Verbesserung der Erreichbarkeit aller Nutzungen
- Verbesserung der Stellplatzsituation
- Ausbau der Ortsstraßen unter besonderer Berücksichtigung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, vor allem Fußgänger und Radfahrer
- Verkehrsberuhigter Ausbau der Wohnstraßen und Gassen

Ortsbild

- Bewahrung und angemessene Weiterentwicklung des Ortsbildes
- Erhaltung des besonderen Gebietscharakters
- Erhaltung der typischen Dachlandschaft
- Erhaltung und Verstärkung typischer Raumsituationen wie Torwirkungen und Plätze
- Verbesserung der Gestaltung von Straßen

Gebäude

- Anpassung der Gebäude an den heutigen Standard bezüglich Wohnqualität und Energieverbrauch
- Schaffung eines vielfältigen Angebotes an Wohnungen für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen
- Anpassung von Neubauten und Umbauten an das Ortsbild

Grünordnung

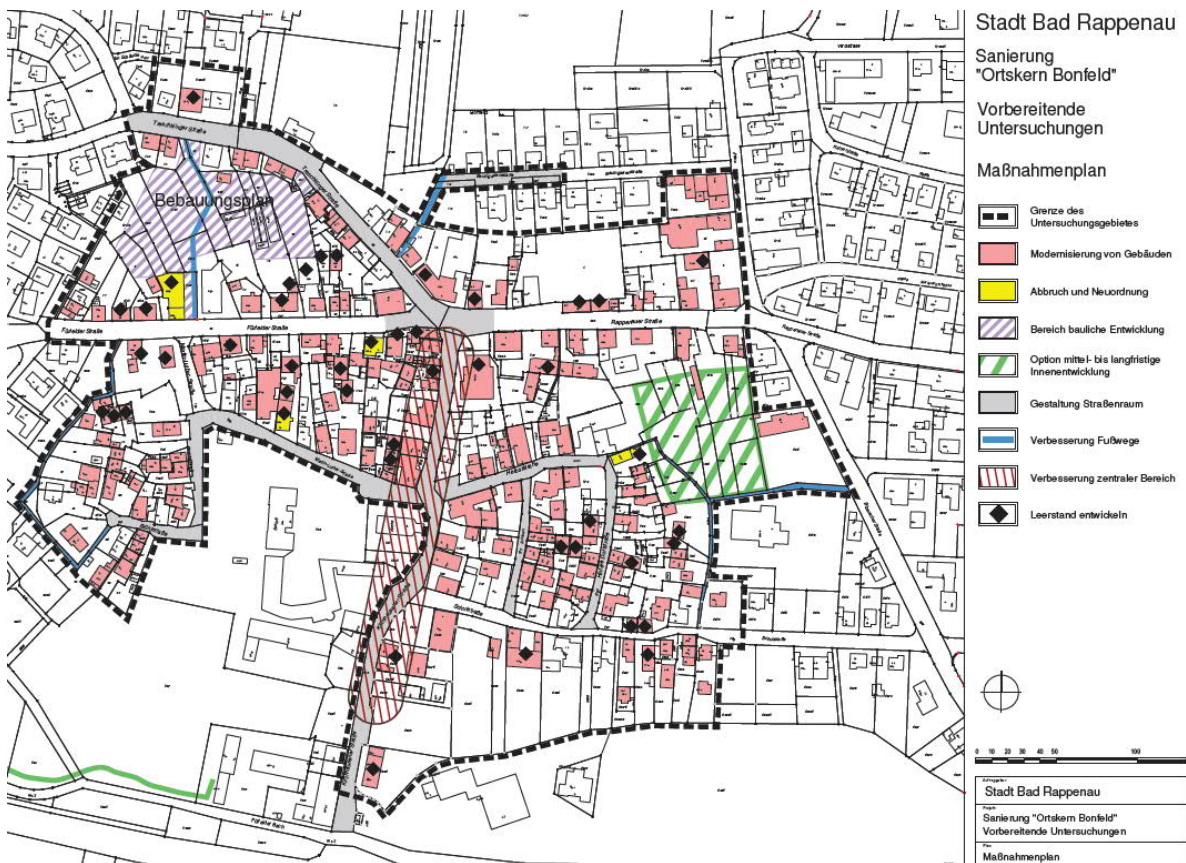
- Beibehaltung und Verstärkung der bestehenden typischen Begrünung
- Verwendung von heimischen und standortgerechten Einzelbäumen
- Erhalten und Entwickeln der vorhandenen Grünflächen
- Belebung baulich verdichteter Bereiche durch Gestaltungsmaßnahmen, insbesondere Fassadenbegrünungen
- Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung
- Minimierung der Flächenversiegelung

Folgende Entwicklungslinien wurden in der VU herausgearbeitet und im folgenden Maßnahmenplan planerisch verortet:

1. Erhaltende Erneuerung in den historisch bedeutsamen Bereichen. Dies bedeutet, dass die vorhandene Bau- und Freiraumsubstanz im Wesentlichen er-

halten und weiterentwickelt werden soll. Dadurch kann die Besonderheit dieses alten und erhaltenswerten Ortes weiterhin bewahrt werden.

2. Erschließung und Bebauung von bisher unbebauten und dazu geeigneten Blockinnenbereichen.
3. Abbruch von abgängiger oder nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz und Neuordnung der Grundstücke. In der Folge Bebauung mit angepassten Gebäuden und ergänzenden Nutzungen.
4. Der öffentlichen Raum muss in den kommenden Jahren erheblich verbessert werden. Dazu sind unter anderem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und zur Anordnung zusätzlicher Parkplätze erforderlich.



Der Gemeinderat der Stadt Bad Rappenau hat in seiner Sitzung am 19.12.2019 eine Erweiterung des Sanierungsgebietes in Bonfeld beschlossen. Die Satzung über die Änderung des Sanierungsgebietes ist im Mitteilungsblatt der Stadt Bad Rappenau am 06.02.2020 veröffentlicht worden.

Nach dem Abschluss eines Mietvertrags zwischen der Stadt Bad Rappenau und der Pfarreistiftung der evangelischen Landeskirche in Württemberg zur Anmietung des Grundstücks Flst. 4622 mit Laufzeit bis 31.10.2032 und Nutzung als öffentlicher Kinderspielplatz wurden im August 2019 Neuüberlegungen angestellt den öffentlichen Spielplatz nicht auf dem Kirchengrundstück, sondern auf einer Teilfläche Flst. 4618 (Grundschulgrundstück) herzustellen. Dies ohne Nutzungsbeschränkung, auch nicht während der Unterrichtszeit, so dass der herzustellende Spielplatz uneingeschränkt der Öffentlichkeit zur Verfügung steht. Das Störpotential dieses Standorts ist geringer als auf dem ursprünglich vorgesehenen Standort auf Flst. 4622. Dies machte die o.g. Erweiterungssatzung um das Schulgrundstück im Osten erforderlich. Das gesamte Sanierungsgebiet ist somit 102.381 qm zzgl. Erweiterung von 4.238 qm, somit 106.664 qm groß.

Die Durchführung der städtebaulichen Sanierung nach § 142 Abs. 3 Ziffer 3 BauGB wurde bis zum 31.12.2022 neu befristet und am 14.01.2021 rechtswirksam im Mitteilungsblatt bekannt gemacht (s. Veröffentlichungsnachweis).

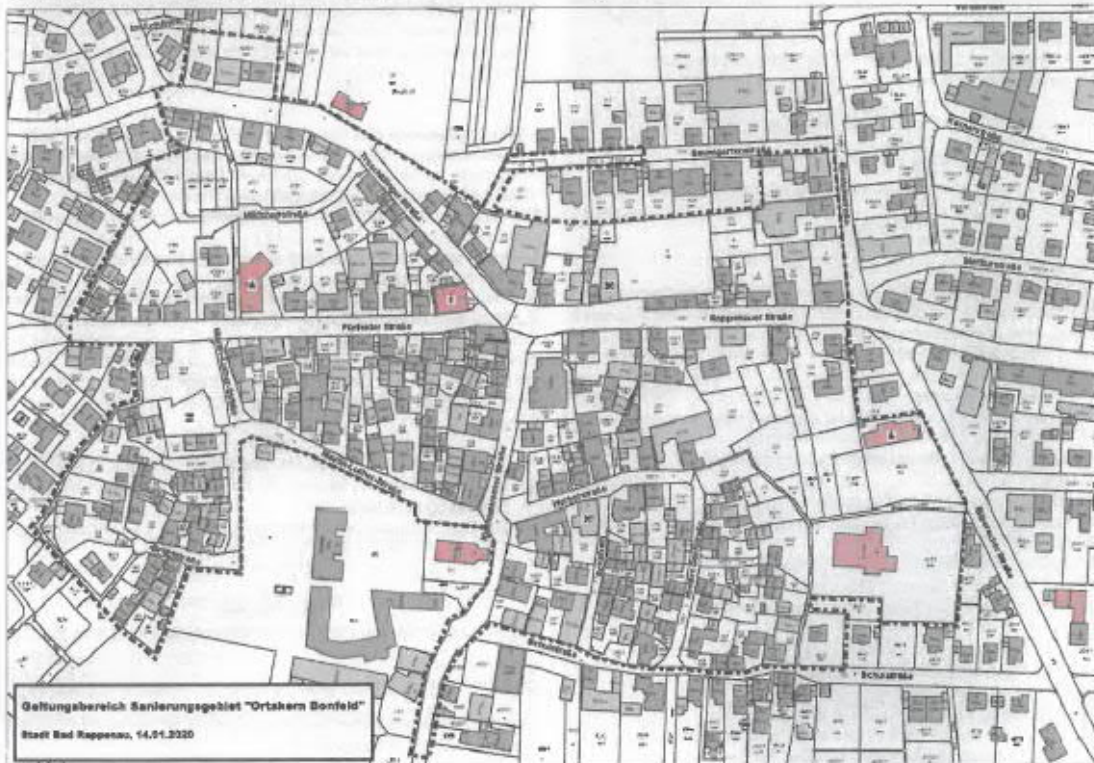
- die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften gegenüber der Stadt Bad Rappenau unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und 4 BauGB über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für Eingriffe in eine bisher zulässige Nutzung durch diese und über das Erlöschen der Entschädigungsansprüche wird hingewiesen.

Weiter wird auf die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuchs - „Besondere Sanierungsrechtliche Vorschriften“ - hingewiesen. Diese betreffen die Regelungsinhalte der §§ 152 bis 156a BauGB, d.h. den Anwendungsbereich der beson-

deren sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 BauGB), die Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreisen sowie Regelungen im Falle einer Umlegung (§ 153 BauGB), den Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 BauGB), die Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag und das Absehen von der Erhebung des Ausgleichsbetrags (§ 155 BauGB), die Überleitungsvorschriften zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 156 BauGB) sowie die Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme (§ 156a BauGB).

Stadt Bad Rappenau
Bürgermeisteramt



3 Städtebauförderung

Die förderrechtliche Unterstützung im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) begann nach dem 2. Wiederholungsantrag mit dem Zuwendungsbescheid vom 01.03.2011 und einer **Programmaufnahme** am 01.01.2011 mit einer bewilligten Finanzhilfe in Höhe von zunächst 400.000 € und einem förderrechtlichen Bewilligungszeitraum bis zum 31.12.2019.

Durch den Zuwendungsbescheid vom 07.04.2014 wurde die Finanzhilfe auf 1.096.000 € aufgestockt. Dies entsprach einem Förderrahmen von 1.826.667 €

Durch den Zuwendungsbescheid vom 08.02.2016 wurde die Finanzhilfe auf 1.296.000 € (Förderrahmen von 2.160.000 €) aufgestockt und der Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2020 verlängert.

Durch einen weiteren Zuwendungsbescheid wurden die Finanzhilfe auf 1.696.000 € (Förderrahmen von 2.826.667 €) aufgestockt.

Durch den Zuwendungsbescheid vom 27.03.2019 wurde die Finanzhilfe auf 2.096.000 € (Förderrahmen von 3.493.334 €) aufgestockt und der Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2021 verlängert.

Durch den Zuwendungsbescheid vom 08.04.2020 wurde die Finanzhilfe letztmals auf 2.396.000 € aufgestockt (Förderrahmen: 3.993.334 €).

Durch den Änderungsbescheid vom 28.01.2021 wurde der Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2022 und durch den Änderungsbescheid vom 03.08.2022 wurde der Bewilligungszeitraum bis zum 31.10.2022 verlängert. Dadurch konnten weitere bei der Stadtkasse bis zum 31.10.2022 angefallene Ausgaben und Einnahmen aus Schlussabrechnungen einzelner Gewerke öffentlicher und privater Einzelmaßnahmen in einem weiteren Auszahlungsantrag 18 angemeldet werden.

Die Finanzhilfen wurden bis zum Bescheid des Auszahlungsantrags 18 (Ausgaben-/Einnahmenstand bis 30.09.2022) mit 2.382.746,00 € bis auf einen Abrufrest von 13.254,00 € fast vollständig abgerufen. Nach dem 31.10.2022 sind noch wei-

tere zuwendungsfähige Ausgaben im Zusammenhang mit dem Abschluss der städtebaulichen Erneuerung (Dokumentationen, die Abrechnung der Maßnahme, Gutachten zur Ermittlung eventueller weiterer sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen) sowie die Schlusszahlungsrate der privaten Modernisierungsmaßnahme Brühlstraße 16, Flst. 89 (Leistungen innerhalb des förderrechtlichen Bewilligungszeitraums) angefallen. Außerdem sind gegen zu rechnende Einnahmen in Höhe von 2.490 EUR im Zusammenhang mit erforderlichen Bodenwertansätzen des geförderten Grunderwerbs aus der Zwangsversteigerung des Grundstücks der Gärtnerei Meisenhölzer, Fürfelder Str. 10 erforderlich.

Die zuwendungsfähigen Ausgaben übersteigen die gegen zu rechnenden Einnahmen um EUR 14.589,74, so dass erwartet wird, dass mit dem förderrechtlichen Abrechnungsbescheid und dem Auszahlungsbedarf von EUR 8.754,21 die insgesamt bewilligten Finanzhilfen fast vollständig abgerufen werden können.

Mit Datum 03.06.2022 wurde eine **förderrechtliche Stellplatzbilanz** erstellt. Nach dieser wurde ein notwendiger Stellplatzbedarf von 221 Stellplätzen gemäß § 37 LBO (baurechtlich notwendige Stellplätze, bei einer modellhaften Annahme einer erstmaligen Bebauung) errechnet. Nach der aktuellen StBauFR, sind daraus 50% als sanierungsbedingter Bedarf anerkannt, so dass sich ein sanierungsbedingter zuwendungsfähiger Bedarf von 110 Stellplätzen errechnet, die umgestaltet oder neu hergestellt werden können.

13

Die Bilanz der mit Fördermitteln für das Sanierungsgebiet Ortskern Bonfeld neu hergestellten bzw. öffentlichen Kfz-Stellplätze stellt sich folgendermaßen dar:

Anzahl	Straße
20	Treschklinger Straße
8	Kirchhausener Straße
6	Herbststraße / Hintere Dorfstraße (Parkplatz Hintere Dorfstraße 1)
0	Märchenstraße
0	Schafraim
0	Baumgartenstraße
0	Fürfelder Straße
0	Rappenauer Straße
0	Brühlstraße

0	Einsteinstraße
0	Biberacher Straße
<u>2</u>	Martin-Luther-Straße
36	insg. mit Städtebaufördermitteln geförderte öffentliche Kfz-Stellplätze

4 Durchgeführte Einzelmaßnahmen, Umsetzung der Sanierungsziele

Im Bewilligungszeitraum der Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Bonfeld“ wurden von der Stadt und von privaten Eigentümern Bau- und Ordnungsmaßnahmen umgesetzt, die zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich waren.

4.1 Grunderwerbe und Grundstücksverwendung durch die Stadt

Insgesamt kaufte die Stadt im Zeitraum der Sanierungsdurchführung folgende Grundstücke, deren Erwerb mit Sanierungsfördermitteln bezuschusst wurden (siehe auch Übersicht über die Verwendung von Grundstücken bei gefördertem Grunderwerb der Abrechnung):

1. Die Flst. Nrn. 42 mit 1.396 qm, 42/1 mit 309 qm und 49 mit 97 qm, davon Miteigentumsanteil von $\frac{1}{2}$, jeweils Fürfelder Straße 10 wurden im Zwangsversteigerungsverfahren vom 21.10.2010 erworben. 135.150,00 € (zusammen 1.802 qm * 75,- €/qm Bodenrichtwert) sowie 7.979,11 € (Gebäudewert) wurden im AZA 1, lfd. Ausgaben-Nr. 4 einschließlich zugehöriger Nebenkosten des Grunderwerbs gefördert. Von diesen mit Sanierungsfördermitteln geförderten Grunderwerbskosten (Zwangsversteigerung Meisenhölzer) der Flst. Nrn. 42, 42/1 und 49 wurde zwei im Rahmen der Umlegung „Fürfelder Straße Nord“ gebildete Teilflächen Flst. Nr. 4771 mit 587 qm sowie Flst. Nr. 4772 mit 95 qm mit Kaufvertrag vom 12.06.2012 an Privat (Gliege) zum Neuordnungswert verkauft und als erneuerungsbedingte Einnahmen nach Ziffer 5.5 StBauFR im AZA 1, lfd. Nr. 1 angesetzt. Von der Restfläche mit 1.120 qm wurde aus einem Kaufvertrag (Sonntag) zur Veräußerung des im Rahmen der Umlegung „Fürfelder Straße Nord“ in die Zuteilung der Stadt gelangten Grundstücks Flst. Nr. 4762 mit 442 qm am 31.03.2014 (Notariat I Bad Rappenau, I UR 189/2014) die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung im AZA 5, lfd. Nr. 84 angesetzt.

Die weitere Restfläche betrifft die öffentliche Erschließungsanlage Märchenstraße mit einer Teilfläche des neu gebildeten Flst. Nr. 4758 mit ca. 197 qm, das Grundstück des Kindergartens mit einem Teil des Flst. Nr.

4761 mit ca. 169 qm, eine Teilfläche von ca. 224 qm des an Feierabend/Meyer verkauften Grundstücks Märchenstraße 2, Flst. Nr. 4751 sowie ein Teil mit ca. 31 qm der Märchenstraße 4, Flst. Nr. 4752. Für die Gesamtfläche des 608 qm großen Grundstücks Märchenstraße 2 wurde die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung im AZA 5, lfd. Nr. 86 angesetzt.

Für die Gesamtfläche des 442 qm großen Grundstücks Märchenstraße 4, Flst. Nr. 4752 wurde die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung im AZA 9, lfd. Nr. 300 vorzeitig abgelöst.

Die Bodenwertansätze der Flächenanteile des geförderten Grunderwerbs Zwangsversteigerung Gärtnerei Meisenhölder, Fürfelder Str. 10 (s. Grundstücksverwendung), die im Rahmen der Umlegung den benachbarten Grundstücken Fürfelder Str. 12 zugeschlagen wurden bzw. das Grundstück Fürfelder Str. 10 vergrößert haben und bisher nicht im Rahmen von Auszahlungsanträgen als Einnahmen berücksichtigt wurden, sind in der Schlussabrechnung mit den Flächengehalten 20,9 qm und 4,3 qm (jeweils Flst. Nr. 4773) sowie dem Flächengehalt von 8 qm (Flst. Nr. 4771) als weitere sonstige Einnahmen berücksichtigt (siehe hierzu auch Plan Überschneidungsflächen vom 04.10.2022 des Landratsamts Heilbronn:)



2. Das Flst. Nr. 48/2, Fürfelder Str. 16 ist Teil des Umlegungsgebiets Fürfelder Straße Nord. Die 3. Vorwegnahme der Entscheidung in der Baulandumlegung „Fürfelder Straße Nord“ in Bonfeld trat am 07.07.2011 in Kraft. Damit wurde auch die vereinbarte Geldentschädigung für das Grundstück Flst. 48/2, Fürfelder Str. 16 mit einer Größe von 893 qm fällig, Förderung Bodenwert von 38.300,00 € im AZA 1, lfd. Nr. 13 sowie zugehörige Nebenkosten des Grunderwerbs.

Das Flst Nr. 4759 mit 441 qm ist Teil des in der Umlegung Fürfelder Straße Nord aufgegangenen Flst. 48/2. Da dessen Erwerb im Umlegungsverfahren und die Freilegung mit Sanierungsmitteln bezuschusst wurden, ist auch der Verkaufserlös zum Neuordnungswert als sanierungsbedingte Einnahme einzustellen. Kaufvertrag vom 02.02.2016 (I UR 43/2016), An-

satz Verkaufserlös vom 56.140,00 € als sanierungsbedingte Einnahme im AZA 8, lfd. Nr. 271.

Nachdem das Flst 4759/1 mit 562 qm auch teilweise im Gartenbereich des umgelegten Flst 48/2 lag, wurde im AZA 6, lfd. Nr. 164 die gutachterlich ermittelte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung 15.360,25 € angesetzt.

3. Kaufvertrag vom 03.04.2021, Teilfläche (Flst. Nr. 178/100: 38 qm) von Grundstück Herbststraße 6 im Kurvenbereich Herbststraße / Schafrain für öffentliche Verkehrszwecke zur Erhöhung der Verkehrssicherheit erworben. Kauf zum Bodenrichtwert von 92 €/qm und Förderung des Bodenwerts von 3.496,00 € im AZA 16, lfd. Nr. 571.
4. Im Auszahlungsantrag Nr. 18 wurden im Bereich der Baumgartenstraße im April bzw. Juli 2022 getätigte Grundstückskäufe gefördert, die de facto öffentliche Kfz-Stellplätze am Straßenrand auf privatem Grundstückseigentum darstellen. Dies betrifft die Flst. Nrn. 13/102 (Quinzer), 1/22, (Klumbach) sowie Flst. 1/24 (Wagenbach), einschließlich erforderlicher Nebenkosten des Grunderwerbs (Grunderwerbsteuer, Notariat und Flurstückszerlegung).
5. Kauf Stadt / Kirche über unbebaute Flst. Nrn. 4622 und 4623 zur baulichen Erweiterung Kindergarten Biberacher Straße 4; Preisfindung: Kirche wie Umlegungsbeteiligter im Baugebiet Boppengrund: € 54 / qm, 1.256 qm für beide Grundstücke, zzgl. 6 % Grunderwerbsnebenkosten, Kauf im Januar 2022, förderrechtliche Berücksichtigung im Auszahlungsantrag Nr. 17



Flst. Nrn. 4622 und 4623, Kindergartenerweiterungsfläche Juni 2022 nach Kauf, Foto: Ellessner

6. Mit Kaufvertrag vom 26.04.2022 (UVZ 1025/2022) erwarb die Stadt die Flst. Nr. 117/100 und Nr. 115/100 mit zusammen 15 qm, südlich Martin-Luther-Straße 16 und 18 von Herrn Betz, zur Vergrößerung der Gehwegbreiten (Aufweitung). In diesem Zusammenhang wurde auch die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung aus den in den Auszahlungsanträgen 4 und 5 geförderten Ordnungsmaßnahme Martin-Luther-Straße 16 vorzeitig abgelöst. Diese Ausgaben (einschließlich Nebenkosten des Grunderwerbs) und die Einnahme wurden im Auszahlungsantrag 18 berücksichtigt.

4.2 Ordnungsmaßnahmen

4.2.1 Ordnungsmaßnahmen (Freilegungen) der Stadt

1. Die Gewächshausanlage, unterirdische Öltankanlage Flst. Nrn. 42 mit 1.396 qm, 42/1 mit 309 qm und 49 mit 97 qm, jeweils Fürfelder Straße 10 der ehemaligen Gärtnerei Meisenhölzer wurden im Nov. / Dez. 2011 abgebrochen, das Wohnhaus mit Anbau blieben erhalten, Grundstücksverwendung siehe Ziffer 1.



Fürfelder Straße 10 (Wohnhaus), im September 2011, Foto: Nickel

2. Das baufällige Wohnhaus und die Scheune Flst. Nr. 48/2, Fürfelder Straße 16 wurde im Nov. / Dez. 2011 abgebrochen, Grundstücksverwendung siehe Ziffer 2.



Fürfelder Straße 16, im April 2011 vor erfolgter Freilegung, Foto: Elleser

21



Rohbau Märchenstraße 7, Flst. Nr. 4759/1, Juli 2015 nach erfolgter Freilegung Fürfelder Str. 16, Foto: Elleser

3. Wohnhaus und Stall des städtischen Grundstücks (förderrechtlicher Altbesitz) Flst. 174, Hintere Dorfstraße 1 wurden im Nov. / Dez. 2011 abgebrochen (Grundstücksverwendung siehe Freilegung Ziffer 3). Das Grundstück wurde für öffentliche Erschließungszwecke genutzt (6 Kfz-Stellplätze, Begrünung, breiterer Gehweg, angepasster Kurvenbereich Straße).



22

Hintere Dorfstraße 1, Flst. Nr. 174, September 2011 vor erfolgter Freilegung, Foto: Nickel



ehem. Hintere Dorfstraße 1, Flst. Nr. 174, Juni 2022 nach Freilegung und Anlage öff. Erschließung, Foto: Elleser

4.2.2 Umlegungsgebiet „Fürfelder Straße Nord“



23

Die an die neue Erschließungsanlagen angrenzenden privatwirtschaftlich nutzbaren Grundstücke Flst. Nrn. 4750, 4751, 4752, 4754, 4754/1, 4755, 4755/1, 4756, 4759/1, 4761, 4762/1, 4762 und 4763 wurden im Rahmen des Umlegungsverfahrens „Fürfelder Straße Nord“ neu geordnet. Im Zentrum des Baugebietes „Fürfelder Straße Nord“ wurde eine 5,00 m breite verkehrsberuhigt ausgebaute Märchenstraße für eine beidseitige Bebauung errichtet. Die Bauausführung fand im Frühsommer 2014 Ihren Abschluss. Die Anbindung dieser neuen Märchenstraße erfolgte an der Treschklinger Straße. Am westlichen Straßenende wurde ein Wendehammer angeordnet. Die Wasserversorgung des Baugebietes mit Trink- und Brandwasser wurde vom Zweckverband „Wasserversorgungsgruppe Mühlbach“, die Stromversorgung wurde von der Süwag Energie AG sichergestellt. Das Baugebiet kann, wie der gesamte Stadtteil Bonfeld, nur im Mischsystem entwässert werden. Die notwendigen Entwässerungsleitungen wurden in den Straßenkörper eingelegt.

Das Umlegungsgebiet „Fürfelder Straße Nord“ liegt vollständig innerhalb des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Ortskern Bonfeld“. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern Bonfeld“ wird im umfassenden Verfahren, d.h. einschließlich der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB durchgeführt. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern wurde daher eine vorzeitige Ablösung der gutachterlich ermittelten sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen vertraglich vereinbart (§ 154 Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB). Für neu entstandene privatwirtschaftlich nutzbare Grundstücke der Stadt wurden nach Verkauf die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen förderrechtlich berücksichtigt.

4.2.3 Ordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Auf folgenden Grundstücken in privatem Grundstückseigentum wurden nach § 147 Satz 1 Ziffer 3 BauGB Ordnungsmaßnahmen auf die Eigentümer übertragen und Abbrüche von Gebäuden, befestigten Flächen, Leitungssystemen und unterirdische baulichen Anlagen sowie bauliche Folgemaßnahmen durchgeführt.

1. Martin-Luther-Straße 16, Flst. Nr. 117, Ordnungsmaßnahmenvertrag vom 09./10.10.2012: Das im Rahmen der VU mit „schwerwiegenden Mängeln / Modernisierung fraglich“ eingestufte ehemalige Wohngebäude wurde beseitigt und das Grundstück neu geordnet. Durch die Ordnungsmaßnahmen wurden anstelle der freigelegten Bausubstanz durch den Bauherrn private Stellplätze für die Beschäftigten des Gewerbebetriebs geschaffen und so die Nahversorgungsfunktion der auf Flst. Nr. 115/2 befindlichen Laden- und Verkaufsräume in direkter räumlicher Nähe zu der Produktionsstelle der Bäckerei Betz auf Flst. Nr. 115/1 gestärkt. Ein Erhalt dieser Versorgungseinrichtung mit Nahrungsmitteln des täglichen Bedarfs liegt in besonderem Interesse der Stadt Bad Rappenau.



private Parkplätze auf Flst. Nr. 117, Juni 2022 nach Freilegung sowie Herstellung eines breiteren Gehwegs, Foto: Ellesser

2. Martin-Luther-Straße 6-8, Flst. Nrn. 175/3, 127, 124/2, 124/1 und 175/1 Ordnungsmaßnahmenvertrag mit vorzeitiger Ablösung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung vom 06.05.2019: Die Flurstücke sind mit 2 Wohnhäusern und 4 Nebengebäuden zu großen Teilen überbaut. Das zur Fürfelder Straße liegende Gebäude Nr. 6 steht seit ca. 2015 Jahren leer und wurde in der Zustandsbewertung der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2011 schon mit deutlichen Mängeln bewertet. Das seit ca. 2008 leerstehende Gebäude Nr. 8 wurde mit erheblichen Mängeln bewertet. Seither hat sich der Gebäudezustand durch Leerstand weiter verschlechtert. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden die leerstehenden Gebäude beseitigt, die Flurstücke zu einem Grundstück vereinigt, neu über die Fürfelder Straße erschlossen und an deren Kanal entwässerungstechnisch angeschlossen. So konnte auch die derzeit dinglich nicht gesicherte über das private Flst. Nr. 122, Martin-Luther-Straße 10 und 10/1 verlegte Entwässerungsleitung rückgebaut werden. Die Bauverpflichtung für ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und einer Tiefgarage wurde bis 2021 umgesetzt. Die Bodenwertsteigerung wurde vorzeitig abgelöst.



Neubau Martin-Luther-Straße 6-8, Blick TG-Zufahrt von Fürfelder Straße zw. Nr. 5 u. 9, Juli 2021, Foto: Ellessner

- Herbststraße 17, Flst. Nr. 201, Ordnungsmaßnahmenvertrag mit vorzeitiger Ablösung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung vom 11.01.2021: Der bebaute Teil war mit einem seit Sommer 2019 leerstehenden zur Herbststraße giebelständigen Wohngebäude mit Halbwalmdach, einer rückwärtig gelegenen quer stehenden großen ehemaligen Scheune und einem weiteren zur Stichstraße Flst. Nr. 196/11 traufständigen ehemaligen landwirtschaftlichen Schopf bebaut.



Herbststraße 17, August 2008 vor erfolgter Freilegung, Foto: Nickel

Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurde das Wohnhaus und der Schopf vollständig und das Scheunengebäude zu großen Teilen abgebrochen und ein Neubau mit 2 Wohneinheiten errichtet. Der Neubau erfolgte entlang der kurzen Stichstraße, so dass durch den Gebäudewinkel einen Art Innenhof geschaffen wurde. Im Erdgeschoss sind gewerbliche Werkstatt Räume für einen Kfz-Sachverständigenbetrieb, die Heizung sowie Nebenräume für die beiden Wohnungen untergebracht. Die Wohnungen werden über ein gemeinsames Treppenhaus im Neubau erschlossen und erstrecken sich über EG und DG der Scheune bzw. des Neubaus. Die Maßnahme wurde im Oktober 2021 abgeschlossen. Die Bodenwertsteigerung wurde vorzeitig abgelöst.



Herbststraße 17, Dezember 2020, Rohbau Ecke Stichstraße / Herbsstraße, Foto: Elleser



Herbststraße 17, Juni 2022, Neubau Ecke Stichstraße / Herbsstraße, Foto: Elleser

4. Martin-Luther-Straße 32 und 34, Flst. Nr. 82, Flst. Nr. 106/100 und Flst. Nr. 83/100, Ordnungsmaßnahmenvertrag mit vorzeitiger Ablösung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerung vom 21.01.2020, das Flst. Nr. 82 war mit einem leer stehenden Wohnhaus sowie einer im Dachstuhl bereits weitgehend eingestürzten Scheune bebaut. Das Gebäude war seit über 15 Jahren nicht mehr bewohnt, das Flst. Nr. 81 war mit einem Wohnhaus einer ehemaligen Scheune, letztmals als Garage genutzten Nebengebäude bebaut; das Flst. Nr. 83 war mit einem bewohnten Wohnhaus mit vorgelagerter Terrasse, überbauter Garage sowie einer an die Scheune auf Flst. Nr. 82 angebauten Scheune sowie einem Schuppen bebaut. In der VU im Jahr 2011 wurden die Wohngebäude schon mit deutlichen Mängeln, die Nebengebäude mit schweren Mängeln bewertet. Zur Behebung dieser städtebaulichen Missstände wurden nach Durchführung der Bodenordnung und Schaffung eines besser zugeschnittenen Grundstücks die gesamte Bausubstanz auf dem Vertragsgegenstand abgebrochen und ein Einfamilienwohnhaus errichtet werden. Diese neu zu bildenden Wohnbaugrundstücke erhielten eine direkte gemeinschaftliche Zufahrt an die öffentliche Stichstraße Flst. Nr. 104. Die Maßnahme wurde im Juni 2021 abgeschlossen. Die Bodenwertsteigerung wurde vorzeitig abgelöst.



Martin-Luther-Straße 32, im September 2011, Foto: Nickel



Martin-Luther-Straße 32 u. 34, Februar 2021, Rohbau, Foto: Eigentümer



Martin-Luther-Straße 32 u. 34, Juni 2022, Neubau nach Fertigstellung, Foto: Elleser

4.2.4 Öffentliche Erschließungsanlagen und Ingenieurbauwerke

1. Umgestaltung des Abschnitts der **Treschklinger Str.** einschließlich Kreuzungsbereich Fürfelder / Rappenuauer Straße (innerhalb Sanierungsgebiet) mit den Erschließungsabschnitten Treschklinger Straße Nord und Süd, dem Fußweg zur Baumgartenstraße sowie der Treschklinger Straße (außerhalb Sanierungsgebiet)



Treschklinger Straße, Mai 2008, Foto: Elleser



Treschklinger Straße Februar 2016, Foto: Elleser



Treschklinger Straße, Mai 2008, Foto: Elleser



Treschklinger Straße, Juni 2022, Foto: Elleser



Treschklinger Straße, Mai 2006, Foto: Nickel



Treschklinger Straße, Juni 2022, Foto: Elleser



Treschklinger Straße, Schrägparkplätze vor Hausnr. 21, Mai 2006, Foto: Nickel



Treschklinger Straße, Längsparkplätze, Juni 2022, Foto: Elleser



Treschklinger Straße 8 mit Stützmauer, Mai 2006, Foto: Nickel



Treschklinger Straße 8 mit neuer Stützmauer, Juni 2022, Foto: Elleser



Treschklinger Straße 8 mit Stützmauer im Bau, Juli 2015, Foto: Elleser



Treschklinger Straße 8 mit Stützmauer im Bau, Juli 2015, Foto: Elleser

Nach einer Vorentwurfsplanung in 2013, dem Beschluss zur Auftragsvergabe am 25.09.2014 wurde im Januar 2015 mit dem Bau begonnen. Ende 2015 war der Bau abgeschlossen, Nachpflanzungen des Straßenbegleitgrüns wurden 2017 vorgenommen. Durch diese Maßnahme wurde dieser Erschließungsabschnitt gestalterisch aufgewertet und funktional

klarer gegliedert (Pflasterung der Gehwege in hellerem und der öffentlichen Parkplätze in dunklerem Betonstein, zur optischen Abrenzung auch von den Grundstückszufahrten, Verkleinerung des Straßenkreuzungsbereichs der Fürfelder / Rappenauer / Treschklinger Straße, Schaffung von Längsparkplätzen anstelle von Schrägparkplätzen) sowie durch die schmalkronige Baumpflanzungen stadtklimatisch aufgewertet. Der öffentlichen Gehweg konnte zu den privaten Grundstücken (Bsp. vor Treschklinger Str. 17, siehe Foto oben 1. Reihe) klarer abgegrenzt werden. Vor dem Flst. Nr. 17, Treschklinger Straße 8 wurde zum Gehweg eine neue Natursteinmauer gesetzt, die die ca. 2 bis 2,5 m hohe Böschung mit dem dahinterliegenden Obstbaumgarten abfangen konnte. Nachdem die der vorhandenen privaten Stützmauer vorgelagerte Stufe (kleine Mauer, siehe Foto unterste Reihe links) im öffentlichen Gehwegbereich lag, erfolgte eine Kostenteilung.



Treschklinger Straße mit Verschmälerung der überdimensionierten Einmündung in die Fürfelder Straße und Anlage eines begrünten, entsiegelten Abschnittes, Februar 2026, Foto Elleser

2. Neubau **Märchenstraße** (Flst. Nr. 4758) sowie einer Fußwegeverbindung zwischen der Fürfelder Straße (Flst. Nr. 4760) und der Treschklinger Straße (Flst. Nr. 4753): Die Ausschreibung und Vergabe der Erschließung

(Märchenstraße) im Umlegungsgebiet „Fürfelder Str. Nord“ fand im Mai 2013 statt, die bauliche Umsetzung begann im Juli 2013 und fand im Frühsommer 2014 ihren Abschluss.



Märchenstraße, Abzweig von der Treschklinger Straße, Juni 2014, Foto: Elleser

35



Märchenstraße, Fußwegeverbindungen zwischen Treschklinger und Fürfelder Straße, Juni 2014, Foto: Elleser

3. Umgestaltung der **Kirchhausener Straße** mit Einmündungen: Baubeginn im September 2017, nach Austausch der Wasser- und Abwasserleitungen seit April 2017, Betonen der Platzsituation und Beitrag zur Verkehrsberu-

higung durch Pflasterung östlich des Kirchengrundstücks, Neuordnung der Parkierung und Anlage von Pflanzbeeten, Herstellen von Mindestbreiten des Gehweges auch an den Engstellen auf 1,30 m, Abschluss bis Frühsommer 2018.



Kirchhausener Straße, Pflaster und Straßenbelagsarbeiten November 2017, Foto: Elleser



Kirchhausener Straße, Juli 2017, Foto: Elleser

4. Umgestaltung der **Herbststraße** und Hintere Dorfstraße sowie Neubau eines Parkplatzes auf freigelegtem Flst. Nr. 174, Hintere Dorfstraße 1:
Im August 2018 wurde eine Kostenermittlung zur Umgestaltung Herbststraße durch das Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, Reichenbach/Fils erstellt; eine erste Submission der Bauarbeiten wurde im März 2019 aufgrund zu hoher, nicht annehmbarer Angebotspreise aufgehoben, eine Neuausschreibung der Bauleistungen erfolgte mit Submission am 19.09.2019. Mit den Bauarbeiten im Bereich der Herbststraße, dem öffentlichen Parkplatz auf dem städtischen Grundstück Hintere Dorfstraße 1 und einem Teil der Hintere Dorfstraße wurde im April 2020 begonnen, die Maßnahmen wurden dort im September 2020 – bis auf die Maßnahmen im Bereich der Baustelleneinrichtung einer privaten Ordnungsmaßnahme und den Schlussbelagsarbeiten – abgeschlossen. Im Anschluss daran erfolgt bis zum Jahresende 2021 die Herstellung des öffentlichen Parkplatzes Hintere Dorfstraße 1.



6 öffentliche Kfz-Stellplätze ehem. Hintere Dorfstr. 1, Juni 2022, Foto: Ellessner

5. Umgestaltung der **Martin-Luther-Straße**

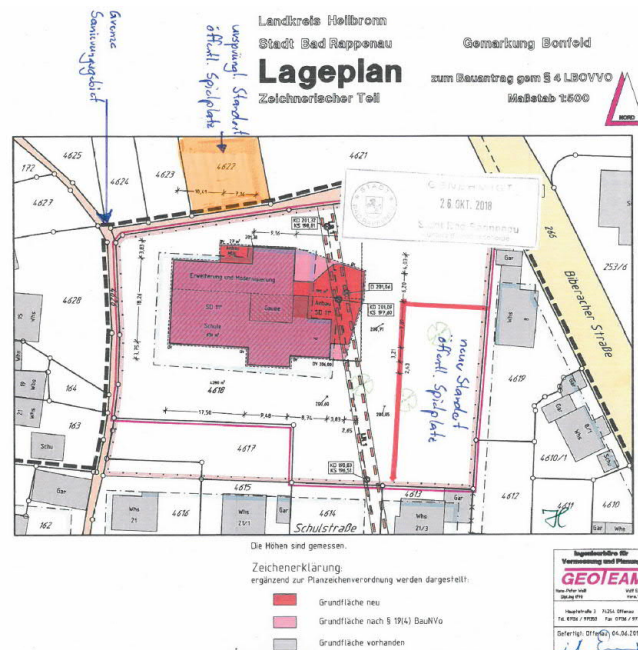
Seit Frühjahr 2021 erfolgt die Umgestaltung der Martin-Luther-Straße. Für diese erfolgte ist ein baulicher Abschluss bis Herbst 2021.



Martin-Luther-Straße, Juni 2022, Foto: Elleser

38

6. Herstellung eines **öffentlichen Spielplatzes** auf Teilfläche Flst. 4618 (Schulgrundstück)



Nach Kauf der Spielgeräte im Juli 2020 erfolgen die Bauarbeiten innerhalb des erweiterten Sanierungssatzungsgebiets auf dem Spielplatz bis Spätsommer 2021.



Öffentlicher Spielplatz auf Schulgrundstück, Juni 2022, Foto: Ellessner

4.3 Öffentliche Baumaßnahmen

1. Die **Außenanlage des Kindergarten Fürfelder Straße 14** konnte nach Vergrößerung und Geländemodellierung nach dem Umlegungsverfahren in 2015 /2016 und weitere Maßnahmen in 2018 (Fallschutzsicherung) umgesetzt werden.



Außenanlagen Kindergarten Fürfelder Straße 14, Juni 2022, Foto: Ellessen

2. Der städtischen und durch die evangelische Kirchengemeinde Bonfeld betriebenen Kindergarten Biberacher Straße 4 wurde 2013 - 2015 vorwiegend energetisch modernisiert (Dach, Außenwände, restliche Fenster) und an aktuelle Baustandards angepasst (Lüftungsanlage, überdachter Eingangsbereich), die Außenanlagen wurden mit erneuertem Spielgerät umgestaltet.



Kindergarten Biberacher Straße 4 vor Modernisierung und neu gestalteter Außenanlage September 2011, Foto: Nickel



Kindergarten Biberacher Straße 4 nach Modernisierung und neu gestalteter Außenanlage November 2017, Foto: Elleser

3. Energetische Modernisierung des Gebäudes Rappenauer Str. 2 (Bauhof im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss), 1. Bauabschnitt in 2014, 2. Bauabschnitt (Heizung und Fenster / Glasbausteine) in 2016



Rappenauer Str. 2 (Bauhof im Erdgeschoss und Wohnung im Obergeschoss), nach 1. Bauabschnitt, Juni 2014, Foto: Ellessen

4. Treschklinger Straße 1 (ehemals Feuerwehr), Umbau des städtischen Gebäudes für Verwaltungsstelle / Bürgerbüro und Bauhofnutzung (Büro + Lager) nach Auszug der Feuerwehr in einen Neubau im Gewerbegebiet Buchäcker nach der Räumung des Zwischenlagers Schulmöbel, Ausschreibung der Baumaßnahmen im Juni 2020 Fertigstellung Ende 2021, Restarbeiten im Frühjahr 2022



Treschklinger Straße 1 (ehem. Feuerwehr), Umbau des städtischen Gebäudes für Verwaltungsstelle / Bürgerbüro und Bauhofnutzung (Büro + Lager), Juni 2022, Foto: Ellesser

4.4 Baumaßnahmen (Modernisierungen und Instandsetzungen privater Wohngebäude sowie Umnutzungen)

Flst. Nr.	Straße und Haus-Nr.	Vertrag vom
128	Fürfelder Straße 5	06.02.2014, Nachtrag 20./21.02.2015
196/6	Kirchhausener Str. 1	12.11.2013, Nachtrag v. 13.11.2014
123/11, 123/12	Fürfelder Straße 1	15.05.2012, Nachtrag v. 09.01.2013
85	Martin-Luther-Straße 38	06.07.2016
123/7	Kirchhausener Straße 2	24.10./21.11.2014
196/8	Herbststraße 7	29.03./04.04.2018
188	Schafrain 2	22./27.12.2016
4749	Treschklinger Straße 19	10.08.2016
130/1	Martin-Luther-Straße 4	01./06.11.2012
15	Treschklinger Straße 2	16./24.09.2020
1822/1	Treschklinger Straße 14	24.02.2017, Nachtrag 14./28.05.2018
214	Rappenauer Straße 20	15./19.06.2012
4616	Schulstraße 21	09./12.08.2019
76/3, 76/1	Fürfelder Straße 24	12./14.10.2014
46	Treschklinger Straße 23	18.09.2013
178	Herbststraße 6	19.11.2012
108	Fürfelder Straße 25	17./18.03.2014
3/1	Rappenauer Straße 23	22.05.2014
1/20	Einsteinstraße 5	16./19.11.2012, Nachtrag 16.10.2013
159	Hintere Dorfstraße 27	21./24.06.2013
213	Rappenauer Straße 24	20.04.2012
111/1	Martin-Luther-Straße 24	08./14.08.2018
190	Kirchhausener Straße 15	18./20.11.2012
110	Martin-Luther-Straße 22	15.05.2014, Nachtrag 30.06.2016
98/2	Brühlstraße 1	15./22.09.2017, Nachtrag 25.10.2019
3	Rappenauer Straße 27	23.09.2013
87	Brühlstraße 14	23./26.08.2021
89	Brühlstraße 16	04./07.09.2021

Beispiele von Modernisierungsmaßnahmen privater Gebäude:



Flst. Nrn. 123/11, 123/12, Furfelder Straße 1, Foto der Eigentümerin, Fr. Belzner



Flst. Nrn. 123/11, 123/12, Furfelder Straße 1, Mai 2011, Foto: Nickel



Flist. Nrn. 123/11, 123/12, Fürfelder Straße 1, Januar 2014, Foto: Elleser



Flist. Nr. 128, Furfelder Straße 5, Mai 2006, Foto: Nickel



Flist. Nr. 128, Furfelder Straße 5, Februar 2016, Foto: Elleser



Flst. Nr. 198/2 Brühlstraße 1, November 2017, Foto: Elleser



Flst. Nr. 198/2 Brühlstraße 1, Juni 2022, Foto: Elleser



Flst. Nr. 130/1, Martin-Luther-Straße 4, Mai 2006, Foto: Nickel



Flst. Nr. 130/1, Martin-Luther-Straße 4, Juni 2014, Foto: Elleser

5. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen

Die Sanierung wurde unter Anwendung der **besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** (§§ 152 – 156a BauGB) durchgeführt.

Dies hat zur Folge, dass die Stadt Grundstücke nach § 153 Abs. 3 BauGB nur zum Wert ohne Aussicht auf Sanierung (Anfangswert) erwerben darf. Grundstücke muss sie nach (§ 153 Abs. 4 BauGB) zum Neuordnungswert (Endwert) veräußern.

Die Stadt ist verpflichtet beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge zu erheben (§ 154 BauGB). Dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht (§ 127 BauGB). Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Sanierung eingesetzt werden.

Die Stadt kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (§ 155 Abs. 3 BauGB).

51

Folgende Bodenwertsteigerungen aus dem Umlegungsgebiet Fürfelder Straße Nord der in die Umlegungszuteilung der Stadt einbezogenen Grundstücke wurden in den Auszahlungsanträgen 5, 6 und 7 angemeldet. Die Veräußerung der Grundstücke erfolgte zum sanierungsbedingten Neuordnungswert (Endwert) der gutachterlich ermittelt wurde. Davon abgesetzt wurde der auf den gleichen Wertermittlungsstichtag gutachterlich ermittelte sanierungsunbeeinflusste Anfangswert, so dass die Differenz als sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung als Finanzierungsbeitrag in die Förderrechnung eingestellt wurde:

Flst. 4751 (Feierabend/Meyer), Kaufvertrag vom 29.04.2014

Flst. 4762 (Sonntag), Kaufvertrag vom 31.03.2014

Flst. 4762/1 (Michaelis), Kaufvertrag vom 31.03.2014

Flst. 4759/1 (Becker), Kaufvertrag vom 02.04.2015

Flst. 4756 (Wöhrle), Kaufvertrag vom 27.10.2015

Für folgende Grundstücke in privatem Eigentum, die durch die Umlegung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erlangt haben, wurden diese durch Abschluss von Vereinbarungen vorzeitig abgelöst und in den Auszahlungsanträgen 9 und 17 angemeldet und berücksichtigt:

Flst. Nrn. 4754, 4754/1, 4755 und 4755/1 (Hoher), Ablösevereinbarung vom 14./15.04.2016

Flst. Nr. 4752 (Esslinger), Ablösevereinbarung vom 04/19.05.2016

Flst. Nr. 4763 (Lekas), Ablösevereinbarung vom 16./17.03.2016

Flst. Nr. 4750 (Groß), Ablösung im März 2022

Für folgende Grundstücke in privatem Eigentum, die durch geförderte Freilegungen Bodenwertsteigerungen erfahren haben wurden nach Abschluss von Ordnungsmaßnahmenverträgen mit abgelöster Bodenwertsteigerung in den Auszahlungsanträgen 14, 16, 17 und 18 berücksichtigt.

Martin-Luther-Str. 16 (Betz), Ablösung berücksichtigt im Tauschvertrag vom 20.04.2022

Martin-Luther-Str. 6-8 (Kalac), Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Ablösung vom 06.05.2019

Herbststr. 17 (Exner), Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Ablösung vom 11.01.2021

Martin-Luther-Str. 32 und 34, Flst. Nr. 41 (Binder), Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Ablösung vom 27.01.2020

Im Gutachten des Gutachters Ingenieurbüro Schleidt, Mitglied des Gemeinsamer Gutachterausschuss für den nördlichen Landkreis Heilbronn, und der KE vom 08.12.2023 wurde anhand einer zonalen Wertermittlung geprüft, ob ansonsten weitere sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen eingetreten sind.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch Änderungen von Erschließungszuständen, Änderungen von Art und Maß der planungsrechtlichen Bebauungszulässigkeit, Verbesserungen der Wohnqualitäten durch Abbrüche von Nachbargebäuden, Neordnungen ungünstig zugeschnittener Grundstücke, Beseiti-

gung von Brachen und Leerständen, Verkehrsberuhigungen, Neuordnungen von ruhendem Verkehr, gestalterische Aufwertungen von Straßenräumen oder Plätzen wurden nicht oder allenfalls in geringem Umfang festgestellt. Gutachterlich wurden Bodenwertveränderungen zwischen 1 und 3 EUR / qm Grundstücksfläche in den Wertzonen 2-6 zonal ermittelt.

Die Stadt kann für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebietes von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist und
- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (§ 155 Abs.3 BauGB).

Die Verwaltungskosten zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen wurde berechnet. Die Gegenüberstellung von festzusetzenden Ausgleichsbeträgen und Verwaltungskosten zeigt, dass die Verwaltungskosten deutlich über den möglichen Einnahmen liegen: Ca. 230 Grundstücke in privatem Eigentum mit noch nicht abgelösten Bodenwertsteigerungen sind innerhalb des Sanierungsgebiets vorhanden. Einer möglichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von ca. 109.000 € steht ein Verwaltungskostenaufwand zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen von mindestens 314.000 € gegenüber.

53

Es ist daher vorgesehen, dass der Gemeinderat gem. § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung von weiteren Ausgleichsbeträgen absieht. Dies ist in der vorgelegten förderrechtlichen Abrechnung vom 11.01.2023 berücksichtigt.

Für die von der Stadt erworbenen Grundstücke wurden die Anfangswerte bezahlt. Entsprechende Gutachten liegen für vor und wurden in den Auszahlungsanträgen dokumentiert.

Die Veräußerung der privatwirtschaftlich nutzbaren Flächen aus Flst. Nr. 4771 (Kaufvertrag vom 12.06.2012) und Flst. Nr. 4759 (Kaufvertrag vom 02.02.2016) erfolgten zum Neuordnungswert. Einnahmen wurden in dem Auszahlungsantrag

Nr. 1, lfd. Nr. 1 sowie dem Auszahlungsantrag Nr. 8, lfd. Nr. 271 angemeldet und berücksichtigt.

5 Fazit

Wichtige Sanierungsziele konnten umgesetzt werden. Hervorzuheben sind hier die Umsetzung der ursprünglich beschlossenen Zielsetzungen

- der Erweiterung und Verbesserung von Spielmöglichkeiten für Kinder (neuer öff. Spielplatz auf Teilfläche Flst. 4618, Schulgrundstück),
- der Modernisierung / Instandsetzung der Kindergärten als Gemeinbedarfseinrichtungen (Fürfelder Straße 14 und Biberacher Straße 4),
- die Nachfolgenutzung leerstehender, nutzbarer Räume und erhaltenswerter Gebäude (z.B. Wohnraumerweiterung in Scheunenbereich der Treschklinger Straße 19, Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnwecken Schulstraße 21, Wohnraumerweiterungen Fürfelder Str. 24 und Fürfelder Str. 25, Leerstandsbeseitigung und Neuschaffung von Wohnraum Fürfelder Straße 5 und Fürfelder Straße 1),
- der Umbau des städtischen Gebäudes für Verwaltungsstelle / Bürgerbüro und Bauhofnutzung (Büro + Lager) in der Treschklinger Straße 1, ehemaliges Feuerwehrgebäude,
- die Anpassung einer Vielzahl privater Wohngebäude an den einen aktuelleren Standard bezüglich Wohnqualität und Energieverbrauch, auch durch den Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeerzeugung (z.B. Rappenauser Straße 27, Schulstraße 21) bzw. die nachträgliche Dämmung von Bauteilen
- die Erschließung und Bebauung von bisher unbebauten und dazu geeigneten Blockinnenbereichen (Umlegungsgebiet Fürfelder Straße Nord)
- der Ausbau der Ortsstraßen unter besonderer Berücksichtigung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer, vor allem Fußgänger und Radfahrer (Treschklinger Straße, Kirchhausener Straße, Martin-Luther-Straße, Herbststraße und Hintere Dorfstraße).

Durch weitere Gebäudemodernisierungen konnten dadurch die Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität deutlich verbessert und aufgewertet werden, so dass ein lebendiger Ortsmittelpunkt geschaffen wurde, der nachhaltig in die Zukunft wirken kann.