

# Stadt Heidelberg

Drucksache:  
**0054/2020/BV**

Datum:  
24.02.2020

Federführung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:  
Dezernat I, Rechtsamt  
Dezernat II, Amt für Baurecht und Denkmalschutz

Betreff:

**Wieblingen - Bereich zwischen Kappesgärten,  
Neckarauer Straße, Edinger Straße, Adlerstraße und  
Neckarhamm bis Hermann-Treiber-Straße; hier:  
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
"Heidelberg-Wieblingen"**

## Beschlussvorlage

### Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.  
Letzte Aktualisierung: 10. März 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	05.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Bau- und Umweltausschuss	31.03.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	21.04.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	
Gemeinderat	07.05.2020	Ö	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ohne	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Wieblingen, der Bau- und Umweltausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- 1. Die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (Anlage 01 zur Drucksache) wird gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.*
- 2. Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) wird mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt.*

*Der Haupt- und Finanzausschuss und der Gemeinderat stimmen dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Betroffenen und Trägern öffentlicher Belange (TöB's) zu. Die Ergebnisse sollen in die Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen nach Satzungsbeschluss eingearbeitet werden“. Den Ergebnissen der Abwägung wird zugestimmt.*

**Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	
Förderrahmen inklusive Sanierungskonzept und Handbuch für die ortsbildtypische Sanierung von Gebäuden bis zu	1.083.333 Euro
<b>Einnahmen:</b>	
Bezuschussungen im Rahmen des Förderprogramms der „Sozialen Stadt“ sind möglich, bis zu:	650.000 Euro
<b>Finanzierung:</b>	
Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete	
Eigenanteil Stadt, in den Haushalten künftiger Jahre bereit zu stellen, bis zu	433.333 Euro

**Zusammenfassung der Begründung:**

Die Verwaltung der Stadt Heidelberg hat auf Grund der Anfrage aus der Wieblinger Bürgerschaft und dem Bau- und Umweltausschuss geprüft, ob es die Möglichkeit gibt, finanzielle Zuschüsse für den Erhalt oder die ortsbildtypische und energetische Sanierung der Gebäude im historischen Ortskern von Wieblingen zu erlangen. Ein positiver Bescheid für das Programmjahr 2017 zur Förderung der Sanierung des historischen Ortskerns liegt seit April 2017 vor.

Nach der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg (StBauFR 2013) ist eine Sanierungssatzung erforderlich um Fördermittel abzurufen. Im Bereich der ursprünglich vorgesehenen Erhaltungssatzung Wieblingen soll entsprechend beiliegendem Abgrenzungsvorschlag (Fläche circa 28,9 ha) nun eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden.

## **Sitzung des Bezirksbeirates Wieblingen vom 05.03.2020**

**Ergebnis:** beschlossen

*Ja 10 Nein 0 Enthaltung 2 Befangen 1*

## **Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 31.03.2020**

**Ergebnis:**

## **Begründung:**

### **1. Hintergrund**

Bisher war aufgrund des Auftrags aus dem Gemeinderat (siehe Drucksache 453/1999) geplant, die Festlegung des Gebiets durch eine Erhaltungssatzung nach § 172 Baugesetzbuch (BauGB) zu realisieren. In der Bürgerversammlung am 27.07.2015 zur Erhaltungssatzung Wieblingen wurden die fehlenden Fördermittel als großer Nachteil angesehen.

Mit einer Sanierungssatzung können Fördermittel ausgeschüttet werden. Mit den Fördermitteln soll ein Anreiz für die ortsbildtypische Sanierung von Gebäuden geschaffen werden.

Die Stadt Heidelberg hat daher einen Antrag für das Programmjahr 2017 zur Förderung der Sanierung des historischen Ortskerns beim Regierungspräsidium eingereicht. Ein positiver Bescheid liegt seit April 2017 vor. Wieblingen wurde in das Bund-/Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Der Förderrahmen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme beträgt 1.083.333 Euro mit einem Zuschuss des Bundes und des Landes von insgesamt 650.000 Euro.

Im Geltungsbereich der ursprünglich angedachten Erhaltungssatzung Wieblingen soll nun entsprechend beiliegendem Abgrenzungsvorschlag (Fläche circa 28,9 ha) eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden. Das Fördergebiet ist durch ein Sanierungsgebiet räumlich abzugrenzen.

Durch die Bereitstellung von Fördermitteln sowie die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h und 10f des Einkommensteuergesetzes (EStG) in der derzeit gültigen Fassung fällt die Akzeptanz der Bürger für eine Sanierungssatzung höher aus als für eine Erhaltungssatzung, zumal die Bürger in der Informationsveranstaltung zur Erhaltungssatzung sowie die Bezirksbeiräte und Gemeinderäte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach alternativen Lösungen zum Schutz des Ortskerns und nach Fördermitteln gefragt hatten. Der Schutz für den historischen Ortskern kann auch durch eine entsprechende Sanierungssatzung beziehungsweise das Sanierungskonzept erfolgen.

### **2. Vorbereitende Untersuchungen**

Auf die Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen kann verzichtet werden, da bereits ausreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (siehe § 141 Nummer 2 BauGB). Mit den Untersuchungen zur Erhaltungssatzung, dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen und der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet“ ist diese Voraussetzung erfüllt.

Die Voruntersuchungen haben ergeben, dass auf Grund der festgestellten Mängel hinsichtlich der städtebaulichen, der baulichen und der sozialen Kriterien die Vorgaben des Baugesetzbuches zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes grundsätzlich vorliegen.

### **3. Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet“**

Der Anschaulichkeit halber wurden die wichtigsten Informationen zum Sanierungsgebiet in einer Broschüre zusammengefasst. Diese enthält neben dem Satzungsplan mit seinen Sanierungszielen unter anderem auch die Erläuterung der Rechtsgrundlage zum Sanierungsgebiet, der städtebaulichen Missstände gemäß § 136 Baugesetzbuch (BauGB), die zu ermitteln sind. Zudem enthält die Broschüre die Abwägung zum vereinfachten Verfahren, eine Abwägung der Gebietsgröße und den Hinweis auf Förderungen, den Treuhändern, das

Genehmigungsverfahren, den Übernahmeanspruch und den Gestaltungsleitfaden zur energetischen Sanierung sowie der Befristung der Satzung. Eine Ortsbildanalyse ist zudem der Broschüre beigelegt. Ebenso enthält sie eine Zusammenfassung der Sanierungsziele. Die Broschüre wurde den Betroffenen und den Trägern öffentlicher Belange vorgestellt. Die Ergebnisse der als Anlage beigelegten Abwägungen aus der Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange und Betroffenen wird nach Gemeinderatsbeschluss in die Broschüre eingearbeitet. Die Anpassung der Satzung und des Satzungstextes ist bereits erfolgt. Der Entwurf der Broschüre Stand Oktober 2019 ist als Anlage beigelegt (Anlage 03). Aufgrund der besonderen Relevanz werden die allgemeinen Sanierungsziele und die Wahl des Verfahrens in der Vorlage nochmals dargestellt.

#### **4. Sanierungsziele**

Einige Sanierungsziele sind im Satzungsplan bereits enthalten (siehe Anlage 01) und in der Broschüre unter der Nummer 14 aufgelistet. Es handelt sich vor allem um allgemeine Sanierungsziele gemäß Baugesetzbuch, welche bereits zum Satzungsbeschluss feststehen müssen. Im Sanierungsgebiet werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

Allgemeines Ziel ist die wesentliche Verbesserung und Umgestaltung städtebaulicher Missstände im Sanierungsgebiet.

1.1 Der historische Ortskern soll erhalten, erneuert und fortentwickelt, die Gestaltung des Ortsbildes verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

1.2 Ortstypische Gebäude sollen erhalten und modernisiert werden, auch wenn sie nicht unter Denkmalschutz stehen.

1.3 Die bauliche Struktur soll nach den allgemeinen Anforderungen an das Ortsbild, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, an das Naturschutzrecht sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden.

1.4 Die Siedlungsstruktur soll den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung entsprechen.

Weitere konkretisierte Sanierungsziele wurden in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ unter der Nummer 14 aufgelistet. Weitere konkretisierte Sanierungsziele aus dem Abwägungsvorschlag der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Stellungnahmen der Betroffenen werden nach Gemeinderatsbeschluss in der Broschüre ergänzt.

#### **5. Verfahrenswahl**

Das festzulegende Sanierungsgebiet „Heidelberg-Wieblingen“ wird nach §142 Absatz 4 Baugesetzbuch im „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der §§152 bis 156a Baugesetzbuch durchgeführt. Die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB bleibt hiervon unberührt.

Da die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht, sind keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahmen zu erwarten. Des Weiteren ist die Teilnahmebereitschaft der betroffenen Eigentümer an der Sanierungsmaßnahme im „vereinfachten Verfahren“ größer und der Betreuungs- und Verfahrensaufwand ist geringer.

Von der Ermächtigung auch von der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht von Vorhaben und Rechtsvorgängen abzusehen, wird dagegen kein Gebrauch gemacht. Hierdurch wird gewährleistet, dass erhaltenswerte und ortsbildtypische Gebäude, die nicht dem Denkmalschutz unterliegen, saniert und gesichert werden können.

## **6. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen**

Im Rahmen der vorbereitenden Arbeiten zu der ursprünglich angedachten Erhaltungssatzung sowie der Erarbeitung der Stadtteilrahmenpläne für Wieblingen wurden Anregungen der Bürger und Bürgerinnen sowie der Träger öffentlicher Belange miteinbezogen.

Die Bürger und Bezirksbeiräte wurden durch die Informationsvorlagen Drucksache 0230/2017/IV und 0224/2018/IV zur geplanten Festlegung des Sanierungsgebietes Wieblingen informiert.

Der Entwurf der geplanten Satzung wurde den Bürgern am 17.10.2019 im Wieblinger Gemeindehaus vorgestellt. Der Vermerk zum Termin ist als Anlage 05 beigelegt.

Die Träger öffentlicher Belange wurden nochmals gehört. Die Stellungnahmen der Betroffenen und der Träger öffentlicher Belange (siehe Anlage 06 und 07) wurden behandelt und die Satzung angepasst. Die Einarbeitung der Änderungen in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ erfolgt nach dem Gemeinderatsbeschluss.

Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen der Möglichkeiten fortlaufend beraten werden.

## **7. Vorgesehene Änderungen in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ aufgrund der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen**

Die nach Gemeinderatsbeschluss geplanten Änderungen der Broschüre zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen aus dem Beteiligungsverfahren sind der als Anlage beigelegten Abwägung (siehe Anlage 04) zu entnehmen.

## **8. Sonstige Änderungen in der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“**

Der als Anlage beigelegte Plan über den Sanierungsbedarf (siehe Anlage 08) sowie die Kosten und Finanzierungsübersicht (siehe Anlage 09) wird in die Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ nach Satzungsbeschluss integriert.

## Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen wird im Rahmen von öffentlichen Baumaßnahmen beteiligt.

## Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg

### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes:

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel:
SL 1	+	<p>Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren.</p> <p><b>Begründung:</b> Durch die Sanierungsmaßnahme soll das historisch gewachsene und erhaltenswerte Ortsbild von Alt-Wieblingen bewahrt werden. Städtebauliche Missstände sollen behoben werden.</p> <p><b>Ziel:</b></p>
WO 6	+	<p>Wohnungen und Wohnumfeld im Interesse aller gestalten.</p> <p><b>Begründung:</b> Wohnungs- und Wohnumfeldverbesserungen sollen durch gezielte Sanierungsmaßnahmen vorangebracht und gefördert werden.</p> <p><b>Ziel:</b></p>
MO 2	+	<p>Minderung der Belastung der negativen Auswirkungen durch den motorisierten Verkehr.</p> <p><b>Begründung:</b> Maßnahmen zur Minderung der erheblichen Lärm- und Immissionsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr sind Ziele der Sanierungsmaßnahme. Schallschutzfenster sollen entlang der Mannheimer Straße gefördert werden.</p>

### 2. Kritische Abwägung/Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

### Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Satzung „Sanierungsgebiet Heidelberg-Wieblingen“



02	Satzungstext
03	Entwurf der Broschüre „Informationen zum geplanten Sanierungsgebiet Wieblingen“ Stand Oktober 2019
04	Abwägungsvorschlag vom 22.01.2020
05	Vermerk- Dokumentation zum Termin der Versammlung der Bürger am 17.10.2019
06	Stellungnahmen der Bürger
07	Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange – VERTRAULICH - nur zur Beratung in den Gremien
08	Plan mit Gebäuden mit Sanierungsbedarf
09	Kosten und Finanzierungsübersicht