

Stadt Schwetzingen

Amt: 62 Amt für
Stadtentwicklung
Datum: 04.09.2023
Drucksache Nr. 2763/2023

Beschlussvorlage

Sitzung Technischer Ausschuss am 20.09.2023

- nicht öffentlich -

Sitzung Gemeinderat am 27.09.2023

- öffentlich -

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Herzogstraße / Schlossplatz Entwicklung Bereich Capitol: Grundstücksverkäufe sowie finanzielle und sanierungsbezogene Auswirkungen

Beschlussvorschlag:

1. Die vorgestellten Planungen für die vorgesehenen Verkäufe der Objekte Herzogstraße 28 (Capitol), Herzogstraße 24, Herzogstraße 27 und Heidelberger Straße 10 (Scheune), sowie zur Platzgestaltung und der Umsetzung des Durchgangs von der Herzogstraße zur Mannheimer Straße 24 (Fußgängerzone) und die damit zusammenhängenden finanziellen und sanierungsbedingten Auswirkungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der dargestellten Preise und Sanierungsförderabsichten die notwendigen Verträge vorzubereiten und zur Beschlussfassung vorzulegen. Diese beinhalten die Kaufverträge sowie die relevanten Vertragsbestandteile, wie die Städtebaulichen Verträge, Modernisierungs- und Ordnungsmassnahmevereinbarungen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt im Oktober 2023 den Antrag auf Verlängerung des Bewilligungszeitraumes zu stellen, die für die Umsetzung und Abrechnung der Sanierungsprojekte im Gebiet erforderlich sind.

Erläuterungen:

Im Januar 2023 ging die Absichtserklärung zum Kauf und zur Entwicklung des Capitol-Areals durch den Investor ein. Am 19.04.2023 stellten Stadt und Investor dem Technischen Ausschuss das Projekt insbesondere aus städtebaulicher Sicht vor. Schwerpunkt waren die konzeptionellen Überlegungen für die Entwicklung im Bereich Herzogstraße 28 (Sanierung Capitol), Herzogstraße 24 (Neubau), Herzogstraße 27 (Neubau) und Heidelberger Straße 10 (Sanierung Scheune) und die damit verbundene Präzisierung der Sanierungsziele für das Gebiet.

Der Gemeinderat hat die konzeptionelle Planung und die entsprechende Fortschreibung des Zielplans Stadt „Bereich Capitol“ der städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Herzogstraße / Schlossplatz in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderats am 10.05.2023 formell beschlossen (Drucksache 2706/2023/1).

Finanzielle Auswirkungen:

Im Folgenden möchte die Verwaltung nochmals einen zusammengefassten Überblick über die finanziellen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahmen im Bereich Capitol geben, insbesondere zu den Verkaufspreisen und dem erzielbaren Ertrag der betreffenden Grundstücke.

Zudem werden die Möglichkeiten der Sanierungsförderung (Finanzhilfen aus dem Programm der Städtebauförderung, i. d. R. 60 % - nachfolgend „Bund / Land“ genannt) angeführt, die im Rahmen dieser Maßnahmen in Anspruch genommen werden, sowie der erforderliche Investitionsaufwand (i. d. R. der 40 % Eigenanteil der Stadt, der Kommunen bei der Städtebauförderung sowie die nicht förderfähigen Aufwendungen – nachfolgend „Stadt“ genannt).

Die städtischen Grundstücke Herzogstraße 24, Herzogstraße 27, Herzogstraße 28 sowie Heidelberger Str. 10 liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Herzogstraße / Schlossplatz“. Die Stadt Schwetzingen führt hier ein umfassendes Sanierungsverfahren durch. Nach § 153 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist die Stadt Schwetzingen verpflichtet, die Grundstücke zum sogenannten sanierungsbedingten Endwert, das heißt inklusive der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu veräußern. Für die bevorstehenden Rechtsgeschäfte wurde von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen jeweils ein Gutachten über den sanierungsbedingten Endwert erstellt. Somit ergibt sich nach den §§ 152 ff BauGB der gesetzlich vorgeschriebene gutachterlich ermittelte Mindestverkaufspreis.

Die Objekte in der Übersicht (s. Anlage 1):

Herzogstraße 28 „Capitol“ Flst.-Nr. 319/11

Die Stadt beteiligt sich an den förderfähigen Modernisierungskosten (ca. 3,5 Mio. EUR) des Investors der in der Modernisierungsvereinbarung (städtebaulicher Vertragsteil im Kaufvertrag) definierten Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung eines Zuschusses in Höhe von maximal 500.000 EUR. Dieser Zuschuss erfährt eine Teilfinanzierung von 60 % Bund / Land (max. 300.000 EUR) und von 40 % Stadt (maximal 200.000 EUR). Die Förderung (Modernisierungszuschuss von max. 500.000 EUR) wurde im Aufstockungsantrag 2022 bereits berücksichtigt und durch die Aufstockung der Finanzhilfen von Bund / Land sichergestellt.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf 660.000 EUR. Somit beläuft sich für das Capitol abzüglich des 40 % städtischen Anteil an der Sanierungsförderung (max. 200.000 EUR) sowie der Rückzahlung des 60% Anteil der sanierungsbedingten Einnahme aus der Wertsteigerung des Grundstücks (= 8.914,80 EUR) ein Resterlös von 265.943,20 EUR im städtischen Haushalt.

Heidelberger Str. 10 „Denkmalgeschützte Scheune“ Flst. -Nr. 285

Die Stadt beteiligt sich an den förderfähigen Modernisierungskosten (ca. 2,6 Mio. EUR) des Investors der in der Modernisierungsvereinbarung definierten Modernisierungsmaßnahmen durch Gewährung eines Zuschusses in Höhe von maximal 150.000 EUR. Dieser Zuschuss wird zu 60 % = 90.000 EUR durch Bund / Land und zu 40 % = 60.000 EUR durch die Stadt getragen. Auch diese Bezuschussung in Höhe von 150.000 EUR wurde im Aufstockungsantrag 2022 berücksichtigt und durch die Aufstockung der Finanzhilfen sichergestellt.

Der Verkaufspreis für den Grundstücksanteil von 617/975 m² der denkmalgeschützten

Scheune beläuft sich auf 516.800 EUR. Das Objekt ist eine Bestandsimmobilie. Somit verbleibt für die Heidelberger Str. 10 abzüglich des 40 % städtischen Anteil an der Sanierungsförderung (max. 60.000 EUR), sowie der Rückzahlung des 60% Anteil aus der sanierungsbedingten Einnahme der Wertsteigerung des Grundstücks (= 7.033,80 EUR) ein Resterlös von 461.489,20 EUR.

Herzogstraße 24 Flst.-Nr. 314 und Flst.-Nr. 315

Das Grundstück wurde mit Sanierungsfördermitteln für 250.000 EUR erworben. Es wird für 514.400 EUR verkauft. Der 60 % Anteil am Mindestverkaufspreis (= 428.904 EUR) in Höhe von 257.342,40 EUR müssen als Rückzahlung an Bund / Land abfließen.

Auf diesem Grundstück findet keine weitere Modernisierung statt, und es besteht auch keine Förderzusage. Als Einnahme kann der Überschuss aus dem Verkaufserlös und der 40 % Anteil am Mindestverkaufspreis (= 171.561,60 EUR) im Haushalt zu Buche schlagen. Dieser beläuft sich auf insgesamt 157.057,60 EUR.

Herzogstraße 27 Flst.-Nr. 287

Das Grundstück wurde mit Sanierungsfördermitteln für 680.000 EUR erworben. Das Grundstück wurde neu vermessen und ein 50 % iger Grundstücksanteil kommt zum Verkauf für 493.400 EUR. Das verbleibende Grundstück wird dem künftigen Platz zufallen. Der 60 % Anteil am gutachterlich ermittelten Mindestverkaufspreis in Höhe von 281.569,20 EUR müssen als Rückzahlung an Bund / Land abfließen. Der Überschuss aus dem Verkaufserlös und der 40 % Anteil am Mindestverkaufspreis in Höhe von 187.712,80 EUR. Durch den Teilgrundstücksverkauf entsteht ein negatives Salo von 60.169,20 EUR für den städtischen Haushalt.

Das Grundstück ist verbunden mit einer Dienstbarkeit für Stellplätze. Zur Wiederherstellung dieser Stellplätze wird gegebenenfalls noch eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zu treffen sein.

Neben den Verkäufen der dargestellten Objekte stehen im Gebiet noch folgende Themen zur Umsetzung an, die jeweils auch Gegenstand einer gesonderten Beschlussfassung des Gemeinderates unterliegen:

Gestaltung des Platzbereiches Herzogstraße

Die Neugestaltung und gestalterische Aufwertung des Platzes am Capitol leitet sich aus den Sanierungszielen des Bund-Länder Sanierungsprogramms sowie dem Zielplan „Stadt Bereich Capitol der Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Herzogstraße / Schlossplatz“ ab. Die Fortschreibung des Zielplan „Stadt“ mit den präzisierten Sanierungszielen wurden im Gemeinderat am 10.05.2023 (Drucksache Nr. 2706/1/2023) verabschiedet.

Die Vorstellung von Vorschlägen zur Platzgestaltung sowie zur Umsetzung der Herstellung einer Durchwegung von der Herzogstrasse zur Mannheimer Straße 24 (Fußgängerzone) werden in separater Sitzung dem Technischen Ausschuss zur Beratung vorgelegt.

Abhängig von den Bau- und Sanierungsmaßnahmen Capitol, Scheune und Platzhaus ist eine Umsetzung für den Platz und die Durchwegung voraussichtlich ab 2026 vorstellbar. Die Detailplanungen für die Platzgestaltung und Durchwegung sollen ab 2024/2025 erfolgen.

Durchgang Mannheimer Str. 24

Nach den Städtebauförderrichtlinien kann die Herstellung einer Verbindung zur Mannheimer Straße 24, das sich im Eigentum der Schwetzingen Wohnbaugesellschaft (SWG) befindet,

fördertechnisch als Sonderbauwerk und somit als voll förderfähige Ordnungsmaßnahme eingestuft werden. Auch hier gilt dann das Prinzip der Anteilsfinanzierung von Bund / Land (60 %) und Stadt (40 %). Die Vorstellung von Planungsvarianten und Kostenschätzungen erfolgen zu gegebener Zeit. Der Zeitplan zur Umsetzung sieht dies parallel zur Platzgestaltung 2025/2026 vor.

Abbruch Herzogstraße 27 – „Hähnchengrill“ Ordnungsmaßnahme

Beim Abbruch des Gebäudes Herzogstraße 27 handelt es sich um eine förderfähige Ordnungsmaßnahme, welche gemäß den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien vollumfänglich zuwendungsfähig ist. Nach erfolgter Freilegung des Grundstücks wird die Stadt einen Auszahlungsantrag stellen um eine Finanzhilfe aus dem Landes-Sanierungsprogramm zu erhalten. Die 40 % Erstattung an den förderfähigen Abbruchkosten erfolgt durch die L-Bank, nachdem eine vorherige Prüfung und Freigabe durch das Regierungspräsidium Karlsruhe erfolgt.

Sanierungsrechtlicher Überblick (Finanzieller Rahmen, Sanierungsbudget und geplante Förderungen, Laufzeiten und Fristen, Auswirkungen auf den Haushalt)

Der Bewilligungszeitraum (Bereitstellung von Finanzhilfen von Bund / Land) für die das Sanierungsgebiet Herzogstraße / Schlossplatz mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Bereich Capitol endet am 30.04.2024. Aufgrund des knappen Zeitrahmens für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen wird die Stadt im Oktober 2023 einen Verlängerungsantrag des Bewilligungszeitraums beim Regierungspräsidium Karlsruhe stellen.

Am 17.08.2023 fand ein Besuch mit Vertretern des Landesministerium für Entwicklung und Wohnen Stuttgart und des Regierungspräsidiums Karlsruhe statt. Bei diesem Termin wurden die geplanten, sowie die bereits umgesetzten Maßnahmen präsentiert. Das Ziel die weitere finanzielle Unterstützung des Landesprogrammes zu sichern, sowie den Bewilligungszeitraum zu verlängern konnte vorab bereits mündlich in diesem Termin durch das Amt für Stadtentwicklung gesichert werden.

Finanzielles:

Sanierung Herzogstraße Produkt: 751100202100

Anlagen:

Anlage 1 – Übersicht Objekte – Finanzierung Bereich Capitol

Oberbürgermeister:

Bürgermeister:

Amtsleiter:

Sachbearbeiter/in: