INTERKOMMUNALER
INDUSTRIE- UND GEWERBEPARK
ZOLLERNALB

☒ Verbandsversammlung
☐ Verwaltungsrat

Sitzungsvorlage Nr.: 02/2025
Bearbeiter: Heike Bartenbach, Daniel Bayer, Claus Fecker, Dr. Thomas Burmeister

Sitzung am 01.07.2025
Aktenzeichen: .031

☒ Öffentlich
☐ Nichtöffentlich

Verbandsvorsitzender: _____

Gremium	Beratungsfolge	Sitzung am	Öffentlichkeitsstatus
Verbandsversammlung	Beschlussfassung	01.07.2025	Öffentlich

Verhandlungsgegenstand: **Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Zollernalb-Kaserne“: förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes „Zollernalb-Kaserne“ gemäß § 142 BauGB**

Beschlussvorschlag:

1. **Die Verbandsversammlung beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zollernalb-Kaserne“ gemäß Sanierungssatzung und Lageplan im Anhang.**

2. **Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung öffentlich bekannt zu machen.**

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:
☒ Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
☐ Es werden Haushaltsmittel in Höhe von € benötigt.
☐ Diese stehen ausreichend zur Verfügung (Produkt / Investition).
☐ Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (Produkt / Investition)
☐ Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.
Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

1. Programmaufnahme 2021

Der Zweckverband "Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb“ wurde mit Bescheid vom 08.02.2021 mit der Neumaßnahme „Zollernalb-Kaserne“ in das Bund-Länder Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung (WEP)“ aufgenommen. Der bewilligte Förderrahmen beträgt 2.666.667,00 €, die Finanzhilfe 1.600.000,00 €. Der Bewilligungszeitraum läuft vom 01.01.2021 bis zum 30.04.2030.
Der damalige Antrag bezog sich auf die südliche Teilfläche.

Voraussetzung für die erfolgte Antragstellung in ein Programm der Städtebauförderung ist ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK), welches 2020 von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) erstellt wurde.
Darüber hinaus hat der Zweckverband umfassende Untersuchungen durchgeführt und Konzepte erarbeitet.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Die Verbandsversammlung des Zweckverbandes Interkommunaler Industrie- und Gewerbepark Zollernalb hat in ihrer Sitzung am 29.11.2024 den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB beschlossen und anschließend bekannt gemacht.
Die Ergebnisse dieser vorbereitenden Untersuchungen dienen als Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.

3. Sanierungsziele

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Die wichtigsten Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Zollernalb-Kaserne sind:

- Neuordnung (Abbruchmaßnahmen, Erschließungsmaßnahmen) des Gebietes zur Bereitstellung von industriell und gewerblich nutzbaren Flächen
- Neu- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden 0
- Nachverdichtung
- Erhaltende und energetische Erneuerung von Bestandsgebäude
- Umbau und Verbesserung der Erschließung für eine zukünftige neue Nutzung als regionaler Schwerpunkt für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungen.
- Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen
- Umsetzung einer energie- und ressourceneffizienten sowie nachhaltigen Bewirtschaftung zur ökologisch und ökonomisch nachhaltigen Standortentwicklung im Konversionsraum Alb gemäß Zweckverbandssatzung und Leitbild.

4. Sanierungsgebiet

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Abgrenzung umfasst den Bereich der Vorbereitenden Untersuchungen.
Es ist davon auszugehen, dass die Maßnahme auf der Basis der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wirtschaftlich, zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann.

5. Verfahrenswahl

Wichtiger Inhalt der Sanierungssatzung ist die Anwendung des Sanierungsverfahrens.
In der Sanierungssatzung hat der Zweckverband gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auch zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierungsdurchführung anzuwenden ist. Das BauGB unterscheidet dabei zwei grundsätzliche Alternativen:

- das Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB, auch "klassisches" bzw. "umfassendes" Sanierungsverfahren genannt oder
- das "vereinfachte" Verfahren, unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB.

5.1. Vereinfachtes Verfahren

Der Zweckverband muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen, wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn die Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in die Bodenordnung (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

5.2. Umfassendes Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 a BauGB) erforderlich sein.
Die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren hat folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert ohne Aussicht auf Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrags versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen.

- Der Zweckverband darf nur zum Anfangswert (Wert ohne Aussicht auf Sanierung) kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) und zum Endwert (Neuordnungswert) veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).

Der Zweckverband muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 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.

5.3. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- § 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

5.4. Empfehlung und Begründung der Verfahrenswahl

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.
Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensspielraum.
Aus dem Neuordnungskonzept und den vorgesehenen Maßnahmen ergibt sich:
Der Zweckverband hat die Grundstücke im Sanierungsgebiet bereits vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen vollständig erworben.
Bereits aus der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beabsichtigten Umwidmung der bisherigen „Sonderfläche Bund“ zu bebaubaren Gewerbe- und Industriegebietsflächen wird eine Steigerung des Bodenwerts resultieren. Ferner sind umfangreiche bodenordnende Maßnahmen (Freilegung, Erschließung) vorgesehen, die zu erheblichen

sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen können. Die Veräußerung der neu gebildeten Grundstücke hat zum Neuordnungswert gemäß § 153 Abs. 4 BauGB (Endwert) zu erfolgen. Im Neuordnungswert ist die sanierungsbedingte Wertsteigerung enthalten. Die erzielten Einnahmen zum Neuordnungswert sind für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen und Baumaßnahmen (Sanierungsmaßnahmen) einzusetzen. Nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) übersteigen die Kosten der Ordnungsmaßnahmen, insbesondere für Erschließungsmaßnahmen die erzielbaren Einnahmen aus den Verkäufen der erschlossenen Baugrundstücke deutlich. Daher ist nach der KuF mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass die Sanierungsmaßnahme in Gänze unrentierlich ist. Das bedeutet für den Zweckverband, dass der Einsatz von Städtebaufördermitteln erforderlich ist, um den zu erwartenden Verlust bei der gesamten Sanierungsmaßnahme zu minimieren. Insgesamt stellt sich die finanzielle Situation bei dem Zweckverband somit günstiger dar wie wenn keine städtebaulichen Fördermittel im Rahmen eines Sanierungsverfahrens gewährt würden.
Die Sanierung „Zollernalb-Kaserne“ in Meßstetten ist daher im umfassenden Sanierungsverfahren durchzuführen.

6. Inhalte der Sanierungssatzung

Die zu beschließende Satzung hat folgenden Inhalte:
- Angabe der Ermächtigungsgrundlage
- Eindeutige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Erklärung, dass das in der Satzung bezeichnete Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist
- Anwendung des umfassenden oder vereinfachten Verfahrens
- Kennzeichnung des Sanierungsgebietes mit einer Kurzbezeichnung
- Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme

Anlagen

1 Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zollernalb-Kaserne“
2 Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
3 Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung