

Titel der Drucksache:

Umsetzungskonzept für Sanierungsziele im  
Quartier Arche

Drucksache

**1211/12**

Stadtrat

Entscheidungsvorlage

öffentlich

Beratungsfolge	Datum	Behandlung	Zuständigkeit
Stadtrat	18.07.2012	öffentlich	Entscheidung

#### Beschlussvorschlag

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, dem Stadtrat bis zur Sitzung im November 2012 darzulegen, wie das mit DS 000757/08 bestätigte Neuordnungskonzept Arche einschließlich der mit DS 000585/08 angeordneten Umlegung rechtlich, technisch und finanziell umgesetzt werden kann. Alternativen und Konsequenzen der Nichtumsetzung sind darzustellen.

, gez.

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

, gez.

\_\_\_\_\_  
Datum, Unterschrift

<b>Nachhaltigkeitscontrolling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage	<b>Demografisches Controlling</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Anlage			
<b>Finanzielle Auswirkungen</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja →	<b>Nutzen/Einsparung</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja, siehe Sachverhalt			
↓	Personal- und Sachkosten (in EUR) / Personalkosteneinsparung (in VbE)			
<b>Deckung im Haushalt</b> <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Ja	<b>Gesamtkosten</b> <b>EUR</b>			
↓				
	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Verwaltungshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Verwaltungshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Einnahmen	EUR	EUR	EUR	EUR
Vermögenshaushalt Ausgaben	EUR	EUR	EUR	EUR
<input type="checkbox"/> <b>Deckung siehe Entscheidungsvorschlag</b>				

**Fristwahrung**

Ja  Nein

**Anlagenverzeichnis**

**Sachverhalt:**

Der Stadtrat hat bereits 2009 das Neuordnungskonzept für das Quartier Arche beschlossen und die Durchführung einer Umlegung angeordnet. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern sollten Gespräche geführt werden. Das Ziel war es, nach Jahren des Stillstandes im nördlichen Teil der Großen Arche, in einer gemeinsamen Vorgehensweise von Abteilung Stadterneuerung und der Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses, die Interessen der Grundstückseigentümer für eine Neuordnung des Gebietes zu erkunden. Der Umlegungsausschuss wurde von der Geschäftsstelle informiert, dass diese Gespräche stattgefunden haben und das Neuordnungskonzept grundsätzlich begrüßt wurde. Die Eigentümer erwarten jedoch einen Ersatz oder eine Lösung für das Stellplatzproblem. Diese ersten Einschätzungen können allerdings noch nicht als verbindliche, freiwillige Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer angesehen werden, da zu den Kosten und den finanziellen Auswirkungen für die einzelnen Eigentümer noch keine Aussagen getroffen werden konnten.

Die Umsetzung des Neuordnungskonzepts bedingt einerseits den Bau der Anwohner Tiefgarage und andererseits die Durchführung einer Umlegung. Zweck der Umlegung sind die erstmalige rückwärtige Erschließung der Grundstücke nördlich der Mettengasse sowie die dingliche

Sicherung des Unterbaus der Grundstücke für die Tiefgarage. Diese Ziele sind im Neuordnungskonzept bereits umrissen und erfordern noch die Änderung des Bebauungsplans EFM099.

Neben den schwierigen Fragen zu Bau, Betreibung und Finanzierung der Tiefgarage bestehen rechtliche Schwierigkeiten im Umlegungsverfahren. Derzeit befinden sich die umzulegenden Grundstücke im Geltungsbereich unterschiedlicher Sanierungsgebiete. Fast der komplette südliche Teil liegt im Sanierungsgebiet Arche, welches im sog. Vollverfahren durchgeführt wird. Die übrigen Grundstücke liegen im Sanierungsgebiet Altstadt, wo das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommt. In einem Vollverfahrensgebiet sind im Rahmen der Umlegung von den Eigentümern nicht nur die umlegungsbedingten, sondern auch die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen als Beitrag an die Gemeinde zu zahlen. Nach erster Einschätzung würden sich gerade für die Grundstücke im nördlichen Teil des Quartiers durch die Neuordnung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ergeben, wogegen aber nur im südlichen Teil ein entsprechender Beitrag von den Eigentümern erhoben werden würde. Damit ergibt sich eine Ungleichbehandlung von Grundstücken im Umlegungsgebiet, was als rechtlich angreifbar eingeschätzt wird. Der Umlegungsausschuss kann unter diesen Rahmenbedingungen die Umlegung nicht durchführen. Da die Ziele der Neuordnung auf diesem Wege durch Umlegung nicht erreicht werden können, ist auch die Herstellung der Tiefgarage nicht möglich.

Durch die Verwaltung ist dem Stadtrat nunmehr darzulegen, welche einzelnen Schritte notwendig wären, um das Neuordnungskonzept umsetzen zu können. Grundvoraussetzung erscheint ein einheitliches Sanierungsverfahren im gesamten Umlegungsgebiet zu sein. Außerdem ist zu erläutern, welche weiteren rechtlichen, technischen und finanziellen Bedingungen geschaffen werden müssen, um die Neuordnungsziele zu realisieren. Alternativen bis hin zur Änderung der Sanierungsziele sind ebenso darzustellen und zu bewerten, wie die möglichen Konsequenzen, die sich aus der Nichtumsetzung des Konzeptes und damit der de facto Aufgabe der Sanierungsmaßnahme ergeben.