



Niederschrift

48. Plenarsitzung Gemeinderat
20. März 2018, 15:30 Uhr
öffentlich
Bürgersaal, Rathaus Marktplatz
Vorsitzender: Oberbürgermeister Dr. Frank Mentrup

4.

Punkt 3 der Tagesordnung: Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost Vorlage: 2017/0811

Beschluss:

1. Den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“ nach dem umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Erhebung Ausgleichsbetrag, Kaufpreisprüfung). Die Vorschriften des § 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2030 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.
5. Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die besonderen Vorkaufsrechte „Östliche Kaiserstraße“ und „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufhebung der Satzungen nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Innenstadt Ost“ öffentlich bekannt zu geben.
6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber in Höhe der nicht durch einen Zuschuss gedeckten Finanzierungskosten abzugeben.

Abstimmungsergebnis:

Bei 38 Ja-Stimmen und 6 Nein-Stimmen mehrheitlich zugestimmt

Der Vorsitzende ruft Tagesordnungspunkt 3 zur Behandlung auf und verweist auf die erfolgte Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss.

Stadtrat Cramer (KULT): Im Gebiet Innenstadt-Ost bestehen städtebauliche Missstände. Der Untersuchungsraum umfasste folgenden Bereich: Ab östlich Marktplatz und Karl-Friedrich-Straße bis zur Waldhornstraße, südlich Zirkel bis Nordkante Kriegsstraße bzw. Kapellenstraße. Diese Abgrenzung hat für unsere Fraktion Sinn gemacht. Denn dieser Bereich zeichnet sich durch viele ähnliche Problemlagen aus, z. B. die dichte Überbauung und die Mängel an Freiflächen oder das von West nach Ost sinkende Einzelhandelsniveau. Die Menschen dort bzw. die Besucher betrachten das als zwei Quartiere: östlich und westlich der Fritz-Erler-Straße als ehemaliges Dörfle der Arbeiter und das erweiterte bürgerliche Viertel mit dem Quartier Lidell als Kernzone.

Aber in den vergangenen Monaten wurde das Sanierungsgebiet neu abgegrenzt, von vielen, auch in der Öffentlichkeit, unbemerkt. Mit dem eben beschriebenen Untersuchungsraum hat diese Abgrenzung nur noch in Teilen zu tun. Das macht für uns keinen Sinn. Das stimmt auch mit den Sanierungszielen wenig bis gar nicht überein.

Für uns stellen sich einige Fragen. Warum wird das eine Gebäude im Nordwesten des Marktplatzes westlich der zentralen Achse, also vis-à-vis des sogenannten Lederergebäudes, anstelle der ehemaligen Volkswohnung mit einbezogen? Gründe dafür werden in der Verwaltungsvorlage nicht genannt. Warum wurde der Kern des Quartiers Lidell, nämlich der Lidellplatz selbst, angrenzende Berufsschulen, die Neubauten links und rechts der Fritz-Erler-Straße herausgenommen? Der Lidellplatz selbst ist keineswegs perfekt. Auch da ließen sich Sanierungsmittel gut verwenden. Die privaten Freiflächen im Innern der Neubaublöcke könnten bei entsprechender öffentlicher Widmung einen Grünbereich liefern, den wir in den extrem dicht bebauten Straßenblöcken aus dem 19. Jahrhundert wahrscheinlich nie oder nur sehr langsam hinbekommen. Am Marktplatz werden die knappen Sanierungsmittel ebenfalls falsch eingesetzt. Mit der Herausnahme des Kernbereichs rund um den Lidellplatz berauben wir uns flexibler Lösungen. Die neue Südkante ist für uns nicht nachvollziehbar, wirkt im Gegensatz zu der früheren Straßenkante aus der Untersuchung beliebig.

Daher wird meine Fraktion, wird die KULT-Fraktion den Satzungsbeschluss ablehnen. Nicht wegen der Ziele des Sanierungsgebietes, sondern weil an mehreren Stellen das Projekt im Vergleich zu Mitte 2017 verschlechtert wurde. Wir von KULT müssen die Aufstellung daher als noch nicht abgeschlossen betrachten. Für einen Satzungsbeschluss ist es zu früh. Wir hoffen, dass die Abgrenzung neu diskutiert wird, innerhalb des Gemeinderates wie auch in der Öffentlichkeit. Dann können wir auch wieder zustimmen.

Stadtrat Dr. Schmidt (AfD): Auch wir von der AfD haben bereits in den Ausschusssitzungen jedes Mal gesagt, dass wir der Meinung sind, dass dieser Satzungsbeschluss zu früh kommt. Wir haben darauf hingewiesen, dass wir schon einige Sanierungsgebiete in Arbeit haben und dass wir der Meinung sind, dass es insgesamt zu viel wird für die Verwaltung vom Arbeitsaufwand und auch vom finanziellen Aufwand her. Deswegen werden auch wir bei diesem Tagesordnungspunkt dagegen stimmen.

Stadtrat Pfannkuch (CDU): Über diese Diskussion bin ich etwas verwundert. Ich habe wohl auch kritisiert, dass der Beschlussvorlage dieser Plan nicht beigefügt war. Aber das

war jetzt kein grundlegendes Problem, sondern vor allem ein formelles. Die Umschließung des Sanierungsgebietes ist das Eine, ob nun der Lidellplatz, der vor nicht allzu langer Zeit schon einmal planerisch in der Hand war, jetzt hier wieder miteinbezogen werden soll. Das andere ist, ich halte es durchaus für völlig richtig, wie hier die Verwaltung die Grenzen gezogen hat. Aber vergessen wir bei dieser relativ kleinsichtigen Betrachtungsweise nicht das große Ziel dieses Sanierungsgebietes, das wir heute beschließen wollen. Denn wir wollen natürlich langfristig einerseits Zuschüsse sichern, die wir dringend brauchen, um hier tätig werden zu können, wiewohl wir über alle Detailfragen, Detailprojekte dann in diesem Gebiet auch gesondert beraten und abschließen werden. Aber das Wichtigste ist, dass wir in diesen Problembereichen ein gewisses planungsrechtliches Sicherungskonzept haben, mit dem wir dann auch ungeliebten, ungewollten Entwicklungen nach dem Bundesbaugesetz Einhalt gebieten können. Deshalb findet der Satzungsvorschlag unsere ungeteilte Zustimmung.

Stadtrat Zeh (SPD): Ich kann mich den Worten des Kollegen Pfannkuch durchaus anschließen. Das Gesamtgebiet ist sehr unterschiedlich strukturiert. Das hat Herr Cramer richtig erkannt. Einen Erneuerungsbedarf im klassischen Sanierungsgebiet sehen wir bei den Neubauten, die ausgenommen wurden, derzeit nicht. Wir haben sehr viele Probleme, sehr viele unterschiedliche Möglichkeiten. Der Projektumfang ist beigelegt und sehr groß. Wichtig sind die weiteren Instrumente, die das Sanierungsgebiet bietet. Das ehemalige Dörfle war eines der ersten Sanierungsgebiete, die wir hatten. Da wurde auch schon viel umfassend gemacht. Von daher, gerade auch um solche Themen wie Verkäufe innerhalb des Gebietes festlegen zu können, stimmen wir dieser Abgrenzung des Sanierungsgebietes heute zu.

Stadträtin Dr. Leidig (GRÜNE): Die Sanierung der Innenstadt-Ost ist eine sehr wichtige Aufgabe für diese Stadt. Sie sollte so zügig wie möglich angegangen werden. Wir räumen ihr auch eine große Priorität ein, weil letzten Endes – das haben wir hier auch schon mehrmals geäußert – die ganzen Kosten, die in die Kombilösung fließen, nur dann einen Nutzen mit sich tragen, wenn wir die Innenstadt in einer Weise entwickeln, dass eine hohe Aufenthaltsqualität und Nutzungsqualität daraus resultiert.

Die Fragen der KULT-Fraktion kann ich dennoch nachvollziehen, denn die grundlegende politische Idee, die die Verwaltung damit verfolgt, die Grenzen zu ändern, hat sich mir auch nicht erschlossen, weil es nicht sehr ausführlich diskutiert sondern nur ganz kurz als mögliche Option dargestellt wurde. Insofern kann ich es gut verstehen. Sie haben vorhin geäußert, man muss als Gemeinderat nicht alles verstehen. Aber dennoch ist es so, wenn es um politische Ziele geht und wenn es darum geht, dass Mittel begrenzt sind und nur bestimmte Dinge angegangen werden können und andere nicht, dann hätte es uns durchaus interessiert, warum z. B. die Hineinnahme dieses einen Gebietes in der Kaiserstraße angestrebt wird und warum andere Dinge als nicht so wichtig angesehen werden, wie z. B. der Lidellplatz.

Wir werden heute zustimmen, aber wir würden doch darum bitten, dass uns in einem Planungsausschuss noch einmal etwas ausführlicher dargelegt wird, welche Bedeutung die veränderte Gebietsgrenze hat, und dass wir zumindest im Nachhinein nachvollziehen können, ob wir die gleichen Ziele damit verfolgen wie die Verwaltung.

Stadtrat Hock (FDP): Meiner Fraktion war die Innenstadt-Ost schon vor längerer Zeit einen Antrag wert, weil wir gesehen haben, was wir in diesem Bereich unserer Stadt alles auffrischen und neu machen, Kombilösung etc. Wir haben damals den Antrag einer Markthalle in diesem Bereich gestellt. Dieser Antrag hat damals auch den Zweck gehabt, dort endlich weiterzukommen. Wenn man mit offenen Augen in diesem Gebiet unterwegs ist, dann sieht man, dass wir dort einen großen Nachholbedarf haben. Jetzt wird der Satzungsbeschluss für das Sanierungsgebiet aufgestellt. Meine Fraktion wird diesem heute gerne zustimmen, weil wir, wie gesagt, schon längere Zeit sehen, dass wir dort größten Handlungsbedarf haben. Deshalb kann ich den Vorrednern und Frau Dr. Leidig nur zustimmen. Die Priorität müssen wir heute setzen. Ich weiß in Rücksprache mit Kollegen, im Planungsausschuss wurde das offen und klar diskutiert und auch dargelegt. Deshalb erschließt es sich mir heute nicht ganz, wieso man jetzt diese Fragen stellt. Aber vielleicht kann nachher der Herr Bürgermeister noch etwas dazu sagen. Wir von der FDP-Fraktion werden heute diesem Satzungsbeschluss gerne und offen zustimmen. Denn es ist wichtig, dass wir jetzt dort einen Punkt machen und weiterkommen.

Stadtrat Wenzel (FW): Kollege Hock sagte es: Wann, wenn nicht jetzt? Ich denke, der Zeitpunkt der Abstimmung ist richtig, wenn man die Zeitschiene der Fertigstellung der Kombilösung, die Zeitschiene der Entwicklung der Kaiserstraße-Ost sieht. Wenn wir sehen, dass das Sanierungsgebiet Altes Dörfle eines der ersten war und wenn man die Entwicklung der Kreuzstraße betrachtet, denke ich, dass wir gar nicht zögern müssen. Wir haben in den Ausschüssen die Probleme erkannt, die Vorgehensweise besprochen. Ich denke, es ist auch der richtige Zeitpunkt, heute dem zuzustimmen.

Der Vorsitzende: Lassen Sie mich zu ein paar Punkten noch etwas sagen. Mir ist ganz wichtig, dieses Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost wäre auch ohne die Kombilösung dringend nötig. Denn die Kombilösung ist noch nicht umgesetzt und wir haben trotzdem schon vor Beginn der Kombilösungsbaustelle erhebliche Veränderungen in dem Gebiet, denen wir dringend begegnen müssen. Ich sage es aus meiner Sicht ganz wertend: Für mich ist das nach dem Rintheimer Feld fast die wichtigste Sanierungsgebietsmaßnahme, die wir jetzt neu einleiten. Natürlich ist Knielingen für Knielingen wichtig und Aue für Aue, aber wenn ich die städtische Bedeutung betrachte, dann hat dieses Sanierungsgebiet hier aus meiner Sicht fast Vorrang vor allen anderen Diskussion. Wir haben jetzt schon zweimal erlebt, dass wir uns hier einen abgebrochen haben, ein mögliches Vorkaufsrecht umzusetzen, um selber eingreifen zu können, auch in die Struktur dieser Bebauung, die außerordentlich schwierig ist. Wir haben es, weil wir die Satzung noch nicht hatten, quasi mit angezogener Handbremse tun können. Insofern wäre es aus meiner Sicht unverantwortlich, dieses Thema Satzungsbeschluss noch weiter auf die lange Bank zu schieben. Das muss jetzt kommen, so schnell es geht. Ich bin auch sehr froh, dass das jetzt möglich ist, obwohl wir den Sanierungszuschlag vom Land noch nicht haben, also sich an der Stelle nichts blockiert, sondern wir schon einmal diese Regularium ergreifen können.

Der zweite Punkt, der hier angesprochen wurde, war die nicht ausreichende Diskussion über den veränderten Zuschnitt. Da würde ich Sie doch alle noch einmal bitten, sich mit der Protokolllage auseinanderzusetzen. Der Herr Bürgermeister wird gleich noch etwas dazu sagen. Wir haben auch im Hauptausschuss schon darauf hingewiesen. Ich bin schon etwas verärgert, wenn Kolleginnen und Kollegen entweder in den Fachausschüssen etwas nicht mitbekommen haben oder sich vielleicht auch nicht mehr erinnern können und jetzt so tun, als sei das ein Problem der gesamtstädtischen Verwaltung und ihrer Beratungsfol-

ge. Diesen Eindruck möchte ich hier ausdrücklich von uns abweisen. An welcher Stelle mit welchen Beteiligten – soweit wir das aus nichtöffentlicher Sitzung hier überhaupt bekannt geben dürfen – schon darüber diskutiert wurde, wird jetzt Herr Bürgermeister Obert erläutern.

Bürgermeister Obert: Zunächst darf ich festhalten, dass Sie, der Gemeinderat, vor einem halben Jahr, am 26. September 2017, den Umriss dieses Sanierungsgebiets bereits beschlossen haben. Das war Gegenstand der Anlage zu der damaligen Vorlage. Sie haben aber darüber auch schon diskutiert im Planungsausschuss im Juli 2017. Da hat unter anderem die KULT-Fraktion die Ausweitung des Gebietes ausdrücklich begrüßt. Es ist nichts Ungewöhnliches, dass die Untersuchungen, die man vorher macht – das ist der schwarz Umriss (*des Planes*) - in der Regel nicht identisch sind mit dem späteren Sanierungsziel. Das sind die vorbereitenden Untersuchungen. Die gehen wesentlich größer und grober über ein Gebiet. Das ist der schwarze Teil. Das sind die vorbereitenden Untersuchungen gewesen.

Dann haben wir Gespräche geführt mit dem Land in Stuttgart und auch mit dem Regierungspräsidium, die uns ausdrücklich die Ausweitung, also das, was jetzt rot über die schwarze Linie drüber geht am Marktplatz und an der Kapellenstraße, empfohlen haben. Das, was jetzt an roter Linie innerhalb des schwarzen Umrisses liegt, was also kleiner wird, haben wir erläutert, warum wir das herausgenommen haben. Ganz einfach, weil das die neuesten Teile sind in diesem ganzen Gebiet. Das sind Gebäude, die sind teilweise erst 30, 35 Jahre alt. Die passen natürlich nicht so sehr in ein Sanierungsgebiet. Verkehrliche, stadt-räumliche Veränderungen sind auch nicht so stark anzunehmen, dass man das dann in ein Sanierungsgebiet hinein bekommt.

Es ist durchaus beraten worden. Es ist begründet worden, warum wir das Sanierungsgebiet anders festlegen, als das Gebiet der vorbereitenden Untersuchung. Es ist diskutiert und schriftlich gezeigt worden sowohl im Planungsausschuss im Juli 2017 als auch als Anlage im Gemeinderatsbeschluss vor einem halben Jahr. Lediglich als es um den Satzungsbeschluss ging am 08.03, müssen wir zugeben, dass es papierförmig als Anlage nicht dabei war. Aber es ist in der Powerpoint-Präsentation noch einmal dargelegt worden. Da sind wir so vertieft auch nicht hinein gegangen, weil es schon festgelegt war. Das Einzige, um das wir Sie heute bitten, ist, diesen förmlichen Satzungsbeschluss zu machen. Den machen wir üblicherweise erst in kleineren Sanierungsgebieten, wenn wir den Förderzuschlag vom Förderungsgeber haben. Wir machen es hier in diesem großen Gebiet deshalb jetzt, um die entsprechenden Regelungen nach dem Baugesetzbuch auszulösen, die insbesondere eine Kaufpreisüberprüfung in anfälligen Kauffällen ermöglicht, um bestimmte Spekulationen zu vermeiden. Deswegen ist es im Baugesetzbuch genau so festgelegt. Das geht aber nur, wenn man eine förmliche Sanierungssatzung hat. Das ist auch förderunschädlich. Es ist keinesfalls so, dass wir nicht mehr in die Förderung hinein kommen, weil wir jetzt schon einen Satzungsbeschluss gemacht haben. Das dürfen wir tun. Üblicherweise machen wir es erst, wenn die Förderung da ist, weil wir sagen, vorher brauchen wir es nicht. In diesem speziellen Fall ziehen wir das aber vor aus den dargelegten Gründen.

Stadtrat Cramer (KULT): Ich möchte noch einmal klarstellen, dass es richtig ist, dass die Sache im Planungsausschuss besprochen wurde. Aber es bleibt jeder Fraktion unbenommen – da brauchen Sie gar nicht zu zucken, Herr Hock, so ist es -, wenn es dann in die finale Abstimmung geht, noch einmal Dinge zu benennen, die in den letzten Monaten für uns wichtig waren. Von daher ist es jetzt nichts Ungewöhnliches. Da braucht man auch

nicht mit Zitaten kommen aus irgendwelchen Protokollen aus nichtöffentlichen Sitzungen. Der Punkt ist, Stand heute haben wir unsere Bedenken geäußert und unsere Fragen gestellt. Von daher werden wir, wie angekündigt, heute nicht zustimmen können.

Der Vorsitzende: Herr Stadtrat Cramer, das ist alles völlig korrekt. Natürlich entscheiden Sie heute aus Ihren heutigen Überlegungen. Wogegen ich mich aber verwahre, ist, dass diese Fragen vorher nicht ausreichend in der Vorberatung geklärt wurden. Wenn derselbe Stadtrat, der damals diese Veränderung begrüßt hat, heute erklärt, dass er das so überraschend findet, dass er das ablehnen muss, dann muss ich das von mir weisen. Es hat niemand überraschend wahrgenommen. Es ist ausreichend geprüft. Die Vorberatung soll genau dem dienen, dass man diese Fragen dann versucht gemeinsam zu lösen. Mehr können wir an der Stelle auch nicht tun.

Wir kommen damit zur Abstimmung. – Vielen Dank. Das ist eine große Mehrheit. Das stärkt uns noch einmal den Rücken, hier auch mit den entsprechenden Eigentümern und verschiedenen anderen Partner in diesem Sanierungsgebiet gemeinsame Lösungen zu finden.

Zur Beurkundung:
Die Schriftführerin:

Hauptamt – Ratsangelegenheiten
9. April 2018