

Sitzung	Gemeinderat - öffentlich - 27.11.2012		
Beratungspunkt	Sanierungsgebiet " An der Stadtkirche" - Ergebnis Voruntersuchung, Satzungsbeschluss, Förderrichtlinien		
Anlagen	3		
Finanzposition			
vorangegangene Beratungen	Vorlage Nr. 60-012/10 5-001/12	Sitzung TA Ö GR Ö	Datum 02.02.2010 24.04.2012

Erläuterungen:

Mit Bescheid vom 21. März 2012 wurde das Gebiet „An der Stadtkirche“ in das Landes-sanierungsprogramm aufgenommen. Die bisher bewilligte Finanzhilfe liegt bei 700.000 Euro. Im Zuge der weiteren Planungen konnten zwischenzeitlich die Baukosten genauer beziffert werden. Ein Erhöhungsantrag für das Förderprogramm 2013 wurde auf der Basis der überarbeiteten Baukosten beim Land eingereicht. Mit Gemeinderatsbeschluss vom 24.04.2012 wurde der Beginn der sanierungsrechtlich geforderten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am 27.04.2012 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde entsprechend dem Beschluss des Gemeinderats die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Donaueschingen beauftragt.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen lag darin, mit möglichst vielen Eigentümern persönliche Gespräche über die vorhandene Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet zu führen. Des Weiteren erhielten die Träger öffentlicher Belange und die Mieter und Pächter die Möglichkeit, zur geplanten Sanierung Stellung zu nehmen und Anregungen vorzubringen.

Die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sind im Folgenden kurz zusammengefasst. Diese werden in öffentlicher Sitzung von der KE vorgestellt.

Stellungnahme Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.05.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den insgesamt 16 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange antworteten 9, wovon 5 (Raumordnung, Verkehrsbehörde, Wasserwerk, Denkmalpflege, Handelsverband) Anregungen vorbrachten. Von keinem wurden jedoch prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme erhoben oder planungswirksame Einwände dargelegt.

Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter

Die zentralen Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen persönlicher Gespräche, die Mieter und Pächter aufgrund eines Erhebungsbogens beteiligt und informiert. Die insgesamt sehr gute Mitwirkungsbereitschaft bei den befragten Eigentümern lag bei rd. 80 % aller betroffenen privaten Liegenschaften.

Im Rahmen der städtebaulichen Erschließungsanalyse wurden zudem gezielt Eigentümer zentraler Grundstücke mit gewerblicher Nutzung beteiligt, um Möglichkeiten der öffentlichen Freiraumgestaltung auszuloten.

Der überwiegende Gebäudebestand aus den Jahren um 1800 weist eine standortgerechte Unterhaltssituation im westlichen Quartier von Karlstraße/“An der Stadtkirche“ auf, wobei teilweise auch verbliebene Modernisierungsdefizite benannt wurden. Hier sind die energetische Sanierung der Gebäudehülle und die Verbesserung der technischen Gebäudeanlagen beabsichtigt.

Anders stellt sich die Situation der großvolumigen städtebaulich prägenden und durchweg denkmalgeschützten Gebäude dar, die eine grundlegende und umfassende Erneuerung unter teilweiser Aktivierung brachliegender Potentiale erfordern.

Einige Anwohner fühlen sich durch Lärm/Geruch, insbesondere durch den Verkehr in ihrer Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Ebenso verbesserungsfähig sind nach dem Empfinden der Befragten das Parkplatzangebot sowie der Geschäftsbesatz. Die grundsätzliche Einstellung zur Sanierungsmaßnahme in diesem Quartier wurde durchweg als positiv bezeichnet, womit auch die Sanierungsinformation und Einbindung in das Verfahren zum Ausdruck kam.

Zusammenfassung

Der Residenzbereich um die Stadtkirche wird geprägt durch eine nicht anforderungsgerechte Freiraumgestaltung, insbesondere durch die Verkehrsführung und Verkehrsbelastung. Des Weiteren ist der Bereich von der Innenstadt abgetrennt, kommunale Hochbauten sind nicht barrierefrei zugänglich und private Wohn- und Geschäftsgebäude weisen bauliche Mängel mit der Folge der Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion des Quartiers auf. Es bestehen verkehrliche Gefährdungspotentiale, ungegliederte Freiräume und starke Defizite in der Aufenthaltsqualität des gesamten öffentlichen Bereichs. Zudem sind die Zugänglichkeit/Erlebbarkeit der Brigach und eine bessere Anbindung der touristischen Schwerpunkte, wie beispielsweise der Donauquelle erforderlich. Die Wohn-, Versorgungs- und Aufenthaltsqualität der vorhandenen Bebauung ist durch das unattraktive Umfeld, insbesondere durch die starke verkehrliche Belastung und die mangelnde Erlebbarkeit der einzelnen städtebaulichen Bereiche stark beeinträchtigt. Weiterhin ist das Quartier in seiner Funktion von dem Innenstadtbereich abgeschnitten, wodurch auch die Potentiale des Residenzbereichs nicht in den Gesamtkontext der Innenstadt eingebunden werden können. Ferner tragen fehlende Instandhaltung und Modernisierungen, vornehmlich privater Gebäude, zu der verminderten Quartiersqualität bei.

Als Schwerpunkte der Sanierung werden daher folgende Ziele angestrebt:

- Aufwertung des Residenzbereichs
- Umbau des Verkehrsraums und der Freiflächen
- Verbesserung der Anbindung des Residenzbereichs an die Innenstadt
- Öffnung/Erlebbarkeit des Brigachufers
- Touristische Aufwertung von Donauquelle und Stadtkirche
- Optimierung städtischer Gemeinbedarfseinrichtungen
- Städtebauliche Erneuerung privater Wohn-/Geschäftsgebäude.

Finanzierung

Für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde beim Aufnahmeantrag ein Förderrahmen von 2,415 Mio. € mit einer Finanzhilfe von rd. 1,449 Mio. € (60 %) zugrunde gelegt. Im Rahmen der zwischenzeitlichen Konkretisierung des Sanierungskonzepts konnte der Umfang der zuwendungsfähigen Kosten nach Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen mit 2,2 Mio. € festgestellt werden, wobei erst die tatsächliche Umsetzung einzelner (vor allem privater) Maßnahmen den endgültigen Finanzbedarf klären kann. Bei einer Erstabwilligung von 700.000,- € an Finanzhilfen (53 % des Gesamtbedarfs von 1,32 Mio. €) wird bereits im Zuge der nächsten Bewilligungsrunde 2013 versucht, eine nennenswerte Aufstockung der Finanzhilfen zu erhalten, um die beabsichtigten Freiraumgestaltungen umfassend fördern zu können. Entgegen der bisherigen Praxis, sind Ministerium und Präsidium bemüht, eine Ausfinanzierung laufender Sanierungsmaßnahmen möglichst zeitnah zu ermöglichen, so dass die Finanzierung vor dem Hintergrund erfolgter politischer Abstimmungen als hinreichend gesichert gelten kann.

Abgrenzungsempfehlung

Das Untersuchungsgebiet weist eine Fläche von rd. 4,37 ha auf. Eine Veränderung der vom Gemeinderat beschlossenen bisherigen Gebietsabgrenzung erscheint nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen nur in geringfügigem Umfang sinnvoll zu sein, um eine Abrundung der geplanten Erschließungsbereiche zu berücksichtigen.

Deshalb wird vorgeschlagen, das geplante Sanierungsgebiet, wie aus nachfolgendem Lageplan (Anlage 2) ersichtlich, abzugrenzen.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung. Dabei stehen der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB („klassisches Verfahren“) oder das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung. Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, das heißt, ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss auf Grund der Beurteilung der vorgefundenen städtebauli-

chen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156 a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet. Die Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB werden als so genannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnende Instrumente sind

1. die Preisprüfung, das heißt keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
2. die Vorschriften, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) und beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB)
3. sowie die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB).

Zur Situation im Residenzbereich ist festzuhalten, dass die Stadt neben den bereits in ihrem Besitz befindlichen Grundstücksflächen keine weiteren bodenordnerischen Maßnahmen beabsichtigt. Aus diesem Grunde wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen, da die Umsetzung zentraler Sanierungsziele bereits jetzt gewährleistet ist.

Die im Neuordnungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Auch die zentrale Verbesserung der bestehenden Erschließungsbereiche hat vorwiegend funktionalen und gestalterischen Charakter, so dass eine sanierungsbedingte Wertsteigerung aufgrund der ausschließlich erhaltenden Sanierung oder die Gefahr spekulativer Grundstücksgeschäfte angesichts der Eigentümer-/Missstandsstruktur nicht zu erwarten ist.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „An der Stadtkirche“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Entscheidung über die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB:

Diese zwei Absätze sagen aus, dass die Stadt über alle wichtigen Vorgänge an Gebäuden, Grundstücken, Rechten u. ä. Kenntnis erhält und prüfen muss, ob die angezeigten Maßnahmen mit den Sanierungszielen übereinstimmen.

In diesem Zusammenhang ist auf zwei Aspekte hinzuweisen:

Zum Einen sollen diese Genehmigungsvorbehalte zu Beginn einer Sanierung eine gewisse Sperrwirkung haben, um die zügige Fortschreibung des groben Sanierungs-

konzepts in eine grundstücksbezogene Detailplanung zu ermöglichen. Zum Anderen sollen eventuelle Konflikte zwischen der Stadt und den Eigentümern beziehungsweise zwischen den Eigentümern untereinander entsprechend entschärft werden. Da aufgrund der ganz überwiegenden Zielsetzungen im öffentlichen Bereich, der fortgeschrittenen Freiraumplanung unter Einbindung der Bürgerschaft sowie der betroffenen Eigentümer und der zahlenmäßig geringen sonstigen Privatgrundstücke kaum Konfliktpotential zu erwarten ist, wird keine Notwendigkeit zur Festschreibung des kompletten Instrumentariums nach § 144 BauGB gesehen.

Um jedoch den städtebaulich prägenden Gebäudebestand positiv beeinflussen zu können, wird vorgeschlagen, eine Veränderungssperre nach § 144 Abs. 1 BauGB festzuschreiben, wonach Änderungen vorgenannter Bausubstanz genehmigungspflichtig werden und somit der Stadt die Möglichkeit der Einflussnahme auf die bauliche Entwicklung dieses Quartiers eröffnet wird. Ohnehin dürfte die Stadt nach § 145 BauGB die Genehmigung nur versagen, wenn Gründe zur Annahme bestehen, dass das Vorhaben, die Grundstücksveräußerung, der Rechtsvorgang oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung und den primär öffentlichen Zielsetzungen auf kommunalem Grundbesitz sind die Sanierungsziele ohne das vollständige Instrumentarium des § 144 BauGB zu erreichen. Um jedoch die städtebauliche Entwicklung der umgebenden Bebauung positiv beeinflussen zu können, sollten gem. § 142 Abs. 4 BauGB die Regelungen des § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) beibehalten und lediglich § 142 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) ausgeschlossen werden. Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch ist damit nicht erforderlich.

Festlegung des Sanierungszeitraums

Das Baugesetzbuch verlangt in § 142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB die Festlegung der Frist innerhalb derer die Sanierung durchgeführt werden soll, um eine ungerechtfertigte Ausdehnung der formalrechtlichen Beschränkungen zu vermeiden. Der mit Bescheid vom 21.03.2012 bewilligte Durchführungszeitraum wurde auf den 31.12.2020 festgelegt, so dass unter Beachtung des Zügigkeitsgebots des Baugesetzbuchs und angesichts der ehrgeizigen städtischen Zeit- und Maßnahmenplanung eine Laufzeit bis zum 31.12.2020 vorgeschlagen wird, um alle Maßnahmen sachgerecht umsetzen zu können und auch privaten Eigentümern ausreichend Zeit zur Durchführung eigener Maßnahmen verbleibt.

Allgemeine Förderbedingungen

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme ist auf die Ausgewogenheit privater und öffentlicher Maßnahmen zur gesamthaften Erreichung der Sanierungsziele zu achten. Daher können private Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie Ordnungsmaßnahmen mit Zuschüssen gefördert werden. Für die Beratung sanierungswilliger Grundstückseigentümer und die daran anschließende vertragliche Vereinbarung und

Umsetzung sind allgemeine Förderbedingungen durch den Gemeinderat zu beschließen. Hierzu wird auf die beigefügte Anlage 3 verwiesen. Die förderfähigen Maßnahmen sind darin konkret benannt. Ebenfalls werden Aussagen zur Art, Form und Höhe möglicher Förderungen getroffen. Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, die Förderung auf Basis der Grundsätze zur Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Donauhalle“ festzulegen. Unter Beachtung der großvolumigen Gebäude und ihrer stadtbildprägenden Erscheinung mit überwiegend denkmalschützerischer Wertigkeit soll angesichts der begrenzten Fördermittel und der Bedeutung für das Stadtbild im Zusammenhang mit der zentralen Freiraumgestaltung ausschließlich eine Außensanierung als Fördertatbestand festgeschrieben werden. Für evtl. alleinige oder zusätzliche Erneuerungen im Gebäudeinneren können (parallel) steuerliche Vergünstigungen in Anspruch genommen werden. Somit wird ein einheitlicher Regelzuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung und/oder gewerblicher Nutzung von 25 % der förderfähigen Kosten einer Außensanierung vorgeschlagen (s. Ziff. 3.2.2 der Richtlinie). Angesichts des durchschnittlich erforderlichen hohen Aufwands beträgt die Zuschussobergrenze 50.000,- € je Einzelmaßnahme, was ein max. förderfähiges Investitionsvolumen von 200.000,- € bedingen würde. Baumaßnahmen unter 20.000 € sind nicht förderfähig. Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Fördersätze liegen im Bereich, wie sie auch bei anderen Sanierungsmaßnahmen mit ähnlicher Gebietsstruktur angesetzt werden. Über jede Sanierungsmaßnahme muss auf der Basis der allgemeinen Förderbedingungen eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen werden.

1
4
7
BM

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „An der Stadtkirche“ nach vorliegendem Lageplan (Anlage 2) wird zugestimmt.
3. Der Anwendung des vereinfachten Verfahrens für das Sanierungsgebiet „An der Stadtkirche“ gem. § 142 Abs. 4 BauGB unter Einbeziehung der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB wird zugestimmt.
4. Die Laufzeit der Sanierung „An der Stadtkirche“ wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB bis 31.12. 2020 festgelegt.
5. Der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „An der Stadtkirche“ (Anlage 1) wird zugestimmt.

6. Den allgemeinen Förderbedingungen für private Modernisierungs-/Ordnungsmaßnahmen (Anlage 3) wird zugestimmt.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, bei Einhaltung der allgemeinen Förderbedingungen Vereinbarungen über die Durchführung privater Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie Ordnungsmaßnahmen abzuschließen. Maßnahmen, die den Förderbedingungen nicht entsprechen, sind dem Gemeinderat vorzulegen.

Beratung: