

Formalrechtlich verpflichtet § 162 BauGB die Stadt zur Abrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium, die mit Datum vom 17.12.2012 bzw. 31.01.2014 vorgelegt wurde. Sie weist die in den bisherigen Zwischennachweisen angemeldeten Ausgaben und Einnahmen sowie weitere bis zum Abschluss des Sanierungszeitraums angefallene Kosten nach und bildet die Grundlage für die Entscheidung, in welchem Umfang Fördermittel, die zunächst als Vorauszahlung gewährt wurden, in Zuschüsse oder Darlehen umzuwandeln bzw. zurückzuzahlen sind. Die Thematik der Ausgleichsbeträge konnte aufgrund der Verfahrenswahl (vereinfacht nach § 142 BauGB) entfallen, so dass die vorgenannte Ausgaben-Einnahmen-Situation als abschließend gelten kann.

Die Abrechnung schließt gemäß der Prüfung des Regierungspräsidiums Freiburg mit förderfähigen Kosten von insgesamt 1.627.305,37 € und Einnahmen bzw. Wertansätzen von 351.257,94 €, so dass die nachhaltig unrentierlichen Ausgaben auf insgesamt 1.276.047,43 € festgestellt wurden. Der sich daraus ergebende Finanzbedarf in Höhe von 765.628,- € (60%) unterschreitet zwar die bewilligten Finanzhilfen von 900.000,- €, bestätigt aber die nachhaltige und umfassende Umsetzung der Sanierungsmaßnahme als städtebauliche Einheit. Im Ergebnis hätte die Sanierung „Südlicher Bahnhofsbereich“ ohne den Einsatz vorgenannter Finanzhilfen niemals so zügig und in der komplexen Zielerreichung derart umfassend abgewickelt und das stadtnahe Quartier so nachhaltig verbessert werden können.

Aufgrund der gelungenen und nachhaltigen Durchführung dieser besonderen städtebaulichen Erneuerung an der Bahnhofsachse von Donaueschingen gilt dem Fördergeber sowie allen an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme „Südlicher Bahnhofsbereich“ Beteiligten besonderer Dank für die sehr konstruktive und stets unterstützende Zusammenarbeit im Sinne der erreichten Sanierungsziele.

Güterstraße nachhaltig gestärkt werden. Desweiteren haben drei Eigentümer grundlegende Gebäudesanierungen vorgenommen, wodurch auch städtebauliche Verbesserungen des Stadtbilds erreicht und der Erhalt des baulichen Erbes der Stadt in seiner Gesamtheit aufgewertet werden konnte.

Insgesamt konnten eine wesentliche Verbesserung der kommunalen Infrastruktur, des ruhenden Verkehrs, der kommunikativen und der Wohnfunktion innerhalb des historischen Gebäudebestands sowie die Stadtbildgestaltung unter Entwicklung brachgefallener Grundstücksflächen umgesetzt werden.

Die zuwendungsfähigen Kosten stellen sich, untergliedert in die wichtigsten Kostenarten, somit wie folgt dar:

Öffentliche und private Ordnungsmaßnahmen	256 T€
Erschließungsmaßnahmen/Freiraumgestaltung	637 T€
Private Baumaßnahmen	52 T€
Kommunaler Grunderwerb	575 T€
Verfahrens-/Planungskosten	<u>107 T€</u>
SUMME	<u>1.627 T€</u>

Im Ergebnis zeigt sich, dass die überwiegenden öffentlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen das Vorhabenbündel zwar finanziell prägen, aber nur zusammen mit den privaten Baumaßnahmen die jetzt sichtbare Aufwertung des Quartiers möglich war. Angesichts angespannter Haushalte wirken sich private Baumaßnahmen trotz ihrer ortsbildprägenden Funktion aufgrund der räumlich engen und zahlenmäßigen Begrenzung finanziell weniger deutlich aus. Es ist aber festzuhalten, dass die Stadt stets um Mitwirkung aller Beteiligten der städtebaulichen Erneuerung bemüht war und dass das oftmals komplexe Maßnahmenbündel in räumlich gestreuter Struktur nur in gemeinschaftlichen Sanierungsanstrengungen von Bürgern und der Stadt umsetzbar war.

4. Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Mit Ablauf des Bewilligungszeitraums beendete die Stadt im Spätherbst 2012 mit abschließender Umsetzung letzter kommunaler Erschließungsmaßnahmen und privater Modernisierungsvorhaben die aktive Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Südlicher Bahnhofsbereich“ unter fragloser Erreichung der wichtigsten Sanierungsziele. Hierzu gehörten insbesondere die Aktivierung von Brachflächen, Gebäuderückbauten, Stärkung der Mischgebietsfunktion mit Wohnen und Arbeiten, die Verbesserung der Anbindung an die Innenstadt sowie die Aufwertung des Umfelds durch Platzgestaltung, Begrünung und Straßenraumgestaltung. Ferner galt es, die historische Siedlungsstruktur zu stärken und die Aufwertung des Stadtbildes zu bewirken.

Dabei liegt es in der Natur der Sanierung, dass nicht immer alle Betroffenen aus den verschiedensten Gründen zur Mitwirkung bewegt werden konnten. Es bleibt aber festzustellen, dass die Sanierung „Südlicher Bahnhofsbereich“ von einer engagierten Mitwirkungsbereitschaft getragen wurde und die anspruchsvollen Ergebnisse nur im engen Zusammenwirken von Stadt und Eigentümern erreichbar waren.

Mit dem Fortgang der Sanierungsmaßnahme „Südlicher Bahnhofsbereich“ und einem wachsenden Finanzbedarf durch die Notwendigkeit zur Verbesserung der Anbindung des Quartiers an die Innenstadt konnten durch eine Förderung aus Mitteln des Zukunftsinvestitionsprogramms (ZIP) weitere Finanzhilfen in Höhe von 840.000,- € (1,4 Mio. € Förderrahmen) mit Bewilligungsbescheid vom 25.05.2009 für die barrierefreie Zuwegung gewährt werden. Die abschließende Erhöhung der Finanzhilfen auf 1.032.000,- € erfolgte mit Bescheid vom 12.10.2010, womit der Förderrahmen auf 1,72 Mio. € im Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIP) anwuchs.

Aufgrund der kompakten bautechnischen als auch zeitlichen Umsetzung konnte die Abrechnung der Stadt bereits mit Datum vom 08.07.2011 vorgelegt werden, die den vollständigen Einsatz von 1.032.000,- € Finanzhilfen dokumentierte.

Im grundlegenden Regelverfahren des Landessanierungsprogramms „Südlicher Bahnhofsbereich“ musste der ursprünglich vorgesehene Durchführungszeitraum wegen der Komplexität der Maßnahmen und ihrer zeitintensiven Umsetzung bis Ende 2012 verlängert werden, um ein sachgerechtes Vorgehen zu gewährleisten.

Die detaillierte Darstellung und Zuordnung der verwendeten LSP-Fördermittel erfolgte im Entwurf der Schlussabrechnung vom 17.12.2012, die in enger und inhaltlich konkreter Abstimmung mit Stadt und Regierungspräsidium überarbeitet und in endgültiger Fassung vom 31.01.2014 vorgelegt wurde. Im Ergebnis konnte über die Gesamtlaufzeit bis Ende 2012 -letztmalig im Auszahlungsantrag Nr. 5 bzw. mit der Abrechnung- mit zusammen 765.628,- € der Großteil der bewilligten Finanzhilfen abgerufen werden.

3. Wesentliche Einzelmaßnahmen

Kernpunkte der Sanierung „Südlicher Bahnhofsbereich“ waren die Neuordnung der ehemaligen Bahnflächen, früherer Gewerbebrachen, Freiraumaufwertungen und einzelne private Erneuerungs- sowie Ordnungsmaßnahmen. Nachdem die Stadt durch freihändige Erwerbe und zügige Baureifmachung den ersten Teil der Sanierungsziele verwirklicht hatte, konnte der Verkauf von Baugrundstücken bereits während des Verfahrens mit entsprechenden sanierungsbedingten Einnahmen abgewickelt werden.

Die Neugestaltung des gesamten Umfelds führte nur zum Erfolg, wenn das aufzuwertende Quartier adäquat an die Innenstadt angebunden werden konnte. Hierzu war es zunächst erforderlich, die schon bestehende Unterführung der DB-Gleisanlagen barrierefrei umzubauen und insgesamt aufzuwerten. Dies ließ sich finanziell nur im Rahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms des Bundes im Bereich Städtebau umsetzen. Nach dieser behindertengerechten Anbindung an die Kernstadt war es möglich, die aufgegebenen Bahnanlagen und verbliebenen Brachflächen vollständig als öffentlichen Raum zu gestalten und eine weitere Aufwertung des Quartiers zu erreichen. Neben der verkehrlichen Verbesserung der Friedrich-Ebert-Straße konnte eine Platzsituation mit neuer Funktionalität und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Im Bereich der privaten Erneuerungsziele konnte der gewerbliche Standort der ZG Raiffeisen durch Teilrückbauten und vollständig neue Betriebsgebäude an der

Einführung

Die Sanierungsmaßnahme „Südlicher Bahnhofsbereich“ stellt nach der bereits Ende der 90er Jahre auf der gegenüberliegenden Bahnseite abgeschlossenen Maßnahme „Schlachthofareal“ einen weiteren Teilabschnitt der großen kommunalen Aufgabe in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht im Bereich zwischen Bahn und Brigach dar und ist im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklung der gewerblichen Altstandorte entlang der trennenden Bahn-/Flusstrassen zu sehen.

Grundlage der jetzt beendeten städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Südlicher Bahnhofsbereich“ im Landessanierungsprogramm bildete die Grobanalyse vom Oktober 2002 sowie die anschließend vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen mit umfassendem Rahmenplan vom Februar 2004. Dabei setzte sich die Stadt im Vorfeld intensiv mit der Thematik auseinander, bereitete die nötigen Unterlagen und Beurteilungskriterien auf und erhielt bereits Anfang 2003 den grundlegenden Bewilligungsbescheid als Startschuss für die konkrete Durchführung der Sanierung „Südlicher Bahnhofsbereich“.

1. Rechtliche Grundlagen

Der am 03.03.2004 gefasste Satzungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt am 05.03.2004 rechtskräftig. Im Zuge der Aufwertung der Anbindung des Sanierungsgebiets an den Stadtkern erfolgte mit Beschluss vom 24.03.2009 (rechtskräftig am 27.03.2009) eine geringfügige, maßnahmenbezogene Gebietserweiterung durch Satzungsänderung. Aufgrund der geplanten und im Eigentum der Stadt befindlichen Neuordnungsgrundstücke sowie der im restlichen Bereich überwiegend erhaltenden Modernisierung, der nur punktuell neu strukturierenden Einzelmaßnahme, den nicht zu erwartenden spekulativen Bodenwertsteigerungen sowie den rechtlich unproblematisch umsetzbaren Sanierungszielen, war das Rechtsinstrumentarium des 3. Abschnitts des BauGB entbehrlich, so dass die Sanierungsmaßnahme im sog. Vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde.

Mit Erarbeitung der Abrechnung des Gesamtverfahrens zeigte sich, dass die intensive Umsetzung aller wesentlichen Sanierungsziele unter Berücksichtigung der Grundstückssituation die bewilligten Mittel nicht ganz aufgebraucht hat und somit nennenswerte Restfinanzhilfen zur Aufstockung weiterer Verfahren der städtebaulichen Erneuerung in Donaueschingen zur Verfügung stünden. Trotz zügiger Umsetzung des Gesamtverfahrens konnte eine Aufhebung der Satzung bislang nicht erfolgen, um letzte Einzelmaßnahmen sachgerecht abzuschließen. Dies wird aber nach Vorlage der fördertechnischen Abrechnung zeitnah erfolgen.

2. Fördermittelsituation

Die Sanierungsmaßnahme „Südlicher Bahnhofsbereich“ wurde finanziell auf der Grundlage des Bewilligungsbescheids vom 14.04.2003 geführt, der von einem Förderrahmen mit 1,5 Mio. €, einer 60%-Anteilsfinanzierung und Finanzhilfen von 900.000,- € ausging. In diesem Bescheid war ein Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2011 vorgesehen.

Stadt Donaueschingen

Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme **„Südlicher Bahnhofsbereich“**



Erstellt im Auftrag der Stadt Donaueschingen
durch den Sanierungsbetreuer
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Donaueschingen