

Stadt Donaueschingen

Abschlussbericht zur Sanierungsmaßnahme „LSP Donauhalle“



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

Einführung

Die Erneuerungsmaßnahme „Donauhalle“ stellt einen weiteren Baustein der großen kommunalen Aufgabe in städtebaulicher und infrastruktureller Hinsicht im Bereich des Stadtkerns dar und ist als Fortführung der positiven Sanierungsverfahren „Südlicher Bahnhofsbereich“ sowie „Schlachthofareal“ der vergangenen zwanzig Jahre zu sehen.

Grundlage der städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Donauhalle“ im Zuge des Landessanierungsprogramms (LSP) – in die die abgerechnete IVP-Maßnahme „Veranstaltungshalle Donauhalle“ eingebettet war, bildeten die Voruntersuchungen der Stadt zur Antragstellung im Jahr 2006 sowie die vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen mit umfassendem Rahmenplan vom Oktober 2007. Die Stadt bereitete die nötigen Unterlagen und Beurteilungskriterien auf und erhielt bereits im April 2007 den grundlegenden Bewilligungsbescheid für den konkreten Beginn der Erneuerung in der Kernstadt. Als die LSP-Mittel für alle geplanten Sanierungsziele nicht mehr ausreichten, konnte die umfassende Modernisierung der Donauhallen im Rahmen des Investitionspakts zur Stärkung der sozialen Infrastruktur (IVP) unter Entlastung des LSP-Fördervolumens umgesetzt werden.

1. Rechtliche Grundlagen

Der Satzungsbeschluss des LSP-Verfahrens erging am 04.12.2007 und wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt am 07.12.2007 rechtskräftig. In die Sanierungsgebietsabgrenzung wurden auch die zentralen Grundstücke mit Sondernutzung Gemeinbedarf einbezogen, so dass die IVP-Maßnahme im rechtskräftigen Sanierungsverfahren „Donauhalle“ abgewickelt werden konnte. Aufgrund der in kommunalem Besitz befindlichen Schlüsselgrundstücke, den praktisch ausgeschlossenen spekulativen Bodenwertsteigerungen sowie den sonstigen, rechtlich unbelastet umsetzbaren Sanierungszielen, konnte auf das Rechtsinstrumentarium des 3. Abschnitts des BauGB verzichtet werden, so dass die Sanierungsmaßnahme im sog. Vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wurde.

Mit Fortgang der LSP-Maßnahme zeigte sich, dass trotz intensiver Vorbereitung des geplanten Maßnahmenbündels sowie sparsamer Mittelverwendung alle zunächst bewilligten Fördermittel nicht ausreichen würden, so dass neben der IVP-Bewilligung 2008 auch noch im Jahr 2010 eine abschließende Erhöhung der Finanzhilfen gewährt wurde, um die Sanierung sachgerecht und gesamthaft umsetzen zu können. Grundsätzlich wurde die Durchführung des LSP-Gebiets „Donauhalle“ im Rahmen des gewährten Bewilligungszeitraums bis Ende 2015 angestrebt, so dass die förderrechtliche Abrechnung Anfang 2016 erfolgen konnte.

2. Fördermittelsituation

Die LSP-Sanierungsmaßnahme „Donauhalle“ wird finanziell auf der Grundlage des Bewilligungsbescheids vom 02.04.2007 geführt, der mit einem Förderrahmen von 2,5 Mio. € und einer 60%-Förderung mit Finanzhilfen in Höhe von 1,5 Mio. € begann und nach Kürzungen im Zuge der IVP-Bewilligung mit abschließendem Bescheid vom 26.04.2010 zwischenzeitlich einen Förderrahmen von 1,667 Mio. € bzw. Finanzhilfen von 1,0 Mio. € ausweist. Mit dem Bewilligungsbescheid vom 12.12.2015 ist ein Durchführungszeitraum bis zum 30.04.2016 verbunden.

Neben der Verbesserung der sozialen Infrastruktur durch Umbau/Modernisierung der Donauhallen (Gesamtbescheid vom 05.03.2009 in Höhe von 10,5 Mio. € bei Finanzhilfen des IVP in Höhe von 6,3 Mio. €) wurden insbesondere Maßnahmen im öffentlichen Umfeld sowie bei städtischen und privaten Gebäudesanierungen durchgeführt. Aufgrund der komplexen Maßnahmenumsetzung, musste der auf den 31.12.2015 festgelegte Durchführungszeitraum umfassend genutzt werden, um möglichst viele Sanierungsziele erreichen zu können.

Die detaillierte Darstellung der Zuordnung der verwendeten Fördermittel erfolgte in der Schlussabrechnung vom 20.04.2016, die in enger und konstruktiver Vorbereitung mit dem Präsidium erstellt wurde. Im Ergebnis konnten während der Laufzeit - letztmalig im Auszahlungsantrag Nr. 6- mit zusammen 1 Mio. € alle bewilligten Finanzhilfen abgerufen werden, so dass der ganz überwiegende Teil der angestrebten Sanierungsziele im Rahmen des LSP-Verfahrens umgesetzt werden konnte.

3. Verlauf der Einzelmaßnahmen

Zentrales Sanierungskriterium der zugrunde liegenden LSP-Maßnahme war die flächenhafte innerstädtische Gemeinbedarfseinrichtung im direkten Wettbewerb mit Tuttlingen, Singen oder Radolfzell. Der damalige Zustand, Ausstattung und bauliche Gegebenheiten beeinträchtigten das gesamte kulturelle Potential der Stadt Donaueschingen, so dass rasches Handeln gefragt war, um ein weiteres Abgleiten im überregionalen Maßstab zu vermeiden.

Daneben galt es, das umgebende Quartier städtebaulich aufzuwerten, die Wohn- und Versorgungsbedingungen zu verbessern sowie die Aufenthaltsqualität des direkten Umfelds zu attraktivieren. Im Rahmen des IVP wurde es möglich, den für die soziokulturelle Entwicklung der Stadt und die städtebauliche Ausprägung des Quartiers bedeutsamen alten Hallenkomplex zu erhalten und gleichzeitig das Stadtbild in diesem Bereich deutlich zu verbessern.

Bereits mit der Vorbereitung der zentralen städtischen Hochbaumaßnahme „Donauhallen“ konnten erste private Modernisierungsmaßnahmen angegangen werden, die insbes. prägende Gebäude des mit Gestaltungssatzung festgelegten Jugendstil- und Residenzbereichs betrafen. Im weiteren Verlauf des Verfahrens galt es, die verkehrliche Infrastruktur aufzuwerten, was zur funktionsgerechten Umgestaltung von Wilhelm- und Wöhrdenstraße führte.

Erst gegen Ende der Laufzeit und nach Fertigstellung der Donauhallen konnte die große Freifläche vor dem Kultur- und Veranstaltungszentrum zu einer attraktiven öffentlichen Stellplatzanlage für das gesamte Quartier umgestaltet werden und so zu einer Einheit von Donauhallen und Stadtumfeld beitragen. Zudem ergab sich die Möglichkeit, ein gewerblich vorgenutztes Grundstück an der Friedrichstraße grundlegend aufzuwerten. Während das städtische Wohngebäude Nr. 12 einer grundlegenden und die Gebäudehistorie bewahrenden Komplettanierung unterzogen wurde, konnten die Lagerhallen unter teilweisem Rückbau für die soziale Infrastruktur Donauhallen nutzbar gemacht werden.

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

Erschließungsmaßnahmen/Freiraumgestaltung	847 T€
Städtische Baumaßnahmen	685 T€
Private Baumaßnahmen	85 T€
Verfahrens-/Planungskosten	81 T€
SUMME	<u>1.698 T€</u>

Mit den umgesetzten Maßnahmen wurde ein wesentlicher Beitrag zur positiven Steuerung des Strukturwandels im Quartier geleistet. Insgesamt konnte die anstehende Herausforderung positiv beeinflusst werden, indem Arbeitsplätze geschaffen, städtebaulich prägende Gebäude erhalten, das Umfeld aufgewertet, die soziale Infrastruktur entscheidend gestärkt und heutigen Anforderungen entsprechend ausgerichtet wurde, womit die erfolgte Entwicklung insgesamt als zukunftsorientiert und quartiersprägend gelten kann.

4. Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Mit dem Ablauf des Bewilligungszeitraums (30.04.2016) konnte die Stadt nach abschließender Umsetzung der letzten baulichen Maßnahmen auf dem Areal Friedrichstraße 12 die aktive Verbesserung der sozialen Infrastruktur, den Erhalt historischer Gebäude und die Aufwertung des Freiraums mit fragloser Erreichung der gesetzten Sanierungsziele beenden. Hierzu gehörte gemäß VU speziell die nachhaltige Attraktivierung der Gemeinbedarfseinrichtung unter Vitalisierung des zentralen Quartiers. Formal ist die Stadt zur Abrechnung der Einzelmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium verpflichtet, die mit Datum vom 20.04.2016 vorgelegt wurde. Sie weist dabei die in den bisherigen Zwischennachweisen angemeldeten Ausgaben und Einnahmen 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, vorbehaltlich der Prüfung des Regierungspräsidiums Freiburg, mit zuwendungsfähigen Kosten von insgesamt 1.697.829,99 € und Einnahmen bzw. Wertansätzen von 0,- €, so dass unrentierliche Ausgaben von

insgesamt 1.697.829,99 € einen rechnerischen Finanzhilfebedarf in Höhe von 1.018.698,- € ergeben. Damit konnten alle im Verfahrensverlauf bewilligten Finanzhilfen von 1.000.000,- € sachgerecht eingesetzt bzw. im bisherigen Auszahlungsverfahren bereits abgerufen werden.

Im Ergebnis hätte die Aufwertung des innerstädtischen Quartiers „Donauhalle“ unter Stärkung der sozialen Infrastruktur ohne den Einsatz vorgenannter Finanzhilfen aus dem Landessanierungsprogramm sowie dem Investitionspakt niemals so zügig und umfassend mit dem erreichten positiven Strukturwandel umgesetzt und dieses wichtige Zentralquartier der Kernstadt so nachhaltig verbessert werden können.

Aufgrund des gelungenen und nachhaltig positiv gestalteten Strukturwandels im Rahmen der langjährigen städtebaulichen Erneuerung in Donaueschingen gilt dem Fördergeber sowie allen an der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme „Donauhalle“ im Rahmen des Landessanierungsprogramms (LSP) Beteiligten ein ganz besonderer Dank für die konstruktive, unterstützende und erfolgreiche Zusammenarbeit im Sinne der verwirklichten Ziele.