

# Stadt Donaueschingen

## Abschlussbericht zur ASP-Sanierungsmaßnahme „An der Stadtkirche“



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

## **Einführung**

Die Erneuerungsmaßnahme „An der Stadtkirche“ 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 „Donauhallenbereich“ der vergangenen zwanzig Jahre zu sehen.

Grundlage der städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „An der Stadtkirche“ im Zuge des Programms Aktive Stadt- und Ortszentren (ASP), bildeten die Grobanalyse der Stadt zur Antragstellung im Jahr 2011 sowie die vertiefenden vorbereitenden Untersuchungen mit umfassendem Rahmenplan vom November 2012. Die Stadt bereitete die nötigen Unterlagen und Beurteilungskriterien auf und erhielt bereits im März 2012 den grundlegenden Bewilligungsbescheid für den konkreten Beginn der Erneuerung in der Kernstadt. Als die ASP-Mittel für alle geplanten Sanierungsziele nicht mehr ausreichten, konnte bereits 2013 eine Erhöhung des Förderrahmens auf den abschließenden Stand von rd. 1,77 Mio. € erreicht werden.

### **1. Rechtliche Grundlagen**

Der Satzungsbeschluss des ASP-Verfahrens erging am 27.11.2012 und wurde durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt am 30.11.2012 rechtskräftig. In die Sanierungsgebietsabgrenzung wurden auch zentrale Grundstücke der Stadtkirche sowie des Fürstenhauses einbezogen, um eine gesamthafte Aufwertung des Residenzbereichs zu ermöglichen. 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 ASP-Maßnahme zeigte sich, dass trotz intensiver Vorbereitung des geplanten Maßnahmenbündels sowie sparsamer Mittelverwendung alle zunächst bewilligten Fördermittel nicht ausreichen würden, so dass bereits im Jahr 2013 eine abschließende Erhöhung der Finanzhilfen gewährt wurde, um die Sanierung sachgerecht und gesamthaft umsetzen zu können. Grundsätzlich wurde die Durchführung des ASP-Gebiets „An der Stadtkirche“ vor Ablauf des ursprünglich gewährten Bewilligungszeitraums (31.12.2020) angestrebt, so dass die fördertechnische Abrechnung noch Ende 2016 erfolgen konnte.

### **2. Fördermittelsituation**

Die ASP-Sanierungsmaßnahme „An der Stadtkirche“ wird finanziell auf der Grundlage des Bewilligungsbescheids vom 21.03.2012 geführt, der mit einem Förderrahmen von 1.166.667,- € und einer 60%-Förderung mit Finanzhilfen in Höhe von 700.000,- € begann und mit abschließendem Bescheid vom 05.04.2013 zwischenzeitlich einen Förderrahmen von 1.766.667,- € bzw. Finanzhilfen von

1.060.000,- € ausweist. Mit obigem Bewilligungsbescheid aus dem Jahr 2013 wurde der Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2020 bestätigt.

Neben der Verbesserung des Gesamtquartiers durch aufwertende Anbindung an die Innenstadt wurden insbesondere Maßnahmen im öffentlichen Umfeld sowie beim städtischen und privaten Gebäudebestand angestrebt. Aufgrund einer zügigen städtischen Maßnahmenumsetzung, konnte das Verfahren weit vor Ablauf des Durchführungszeitraums abgeschlossen werden.

Die detaillierte Darstellung der Zuordnung der verwendeten Fördermittel erfolgte in der Schlussabrechnung vom 15.12.2016, die in enger und konstruktiver Vorbereitung mit dem Präsidium erstellt wurde. Im Ergebnis konnten während der Laufzeit -letztmalig im Auszahlungsantrag Nr. 4- mit zusammen gut 960 T€ nicht alle bewilligten Finanzhilfen abgerufen, aber der ganz überwiegende Teil der angestrebten Sanierungsziele umgesetzt werden.

### **3. Verlauf der Einzelmaßnahmen**

Zentrales Sanierungskriterium der zugrunde liegenden ASP-Maßnahme war die strukturelle und städtebauliche Anbindung des wegen der Durchgangsstraße abgeschnittenen Residenzbereichs an die Innenstadt. Der städtebauliche Wettbewerb, als Grundlage des Sanierungsverfahrens, wurde folgenden Kriterien unterworfen:

- Art der Verkehrslenkung, Straßenführung und Maß der Verkehrsberuhigung
- Qualität der Raumbildung entlang der Verkehrsachse „An der Stadtkirche“
- Räumliche und funktionale Beziehung von Innenstadt, Kirche und Donauquelle
- Neuordnungsqualitäten angrenzender Platzbereiche und Aufgänge
- Abschnittsbildende sowie ökonomische bzw. technische Umsetzbarkeit.

Im Ergebnis wurde der Entwurf des ersten Preisträgers Dr. Frank Lohrberg, Stuttgart, umgesetzt. Hiermit war es möglich, die vorhandenen Ensembles Stadtkirche, Bürger- und Kulturzentrum sowie Fürstenbergbrauerei durch räumliche Neugestaltung zusammen zu führen. Daneben konnte die Anbindung der Donauquelle einschließlich deren Sanierung (Fachförderung Tourismus) erreicht werden, was zu einer maßgeblichen Aufwertung des städtebaulichen Umfelds im Residenzviertel beiträgt.

Städtebaulich beeindruckend wurde der nördliche Uferbereich der Brigach an der Schützenbrücke vollständig umgestaltet. Durch Öffnung der komplett begrünter Böschung und erstmaliger Zugänglichkeit des Flusses wurde die Erlebbarkeit des Mediums Wasser ermöglicht sowie die Aufenthaltsqualität im Gesamtquartier gesteigert.

Mit der Aufwertung des städtischen Umfelds sollten auch die Voraussetzungen für private Modernisierungsmaßnahmen positiv beeinflusst werden. Angesichts großer Kubaturen mit oftmals denkmalgeschützter Bausubstanz und sehr kostenintensiven Erneuerungsmaßnahmen fiel die Umsetzungsquote letztlich aber enttäuschend aus.

Als abschließende Maßnahme im städtischen Freiraum konnte der Kirchplatz mit dem angrenzenden Bereich der Fürstenbergstraße vollständig neu gestaltet und für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht werden. Dabei konnten mit der Aktivierung der Arkadenreihe gegenüber der Stadtkirche sowie mit dem barrierefreien Zugang zur Donauquelle neue Akzente gesetzt werden.

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

Flächenhafte Freiraumgestaltung	1.171 T€
Ingenieurbauwerke im Freiraum	402 T€
Städt. Rückbaumaßnahmen	6 T€
Verfahrens-/Nebenkosten	<u>25 T€</u>
SUMME	<u>1.604 T€</u>

Mit den umgesetzten Maßnahmen wurde ein wesentlicher Beitrag zur positiven Ausrichtung des innenstadtnahen Quartiers geleistet. Insgesamt konnte die anstehende Herausforderung eines funktional und städtebaulich abgetrennten innenstadtnahen Quartiers positiv beeinflusst werden, indem verkehrliche Defizite und Gefährdungen beseitigt, das gesamte Umfeld aufgewertet und ergänzt, die Erlebarkeit als Bereich der Innenstadt ermöglicht und städtebaulich prägende Gebäudestrukturen in einem hochwertigen Wohnumfeld gesichert werden konnten, womit die erfolgte Entwicklung insgesamt als zukunftsorientiert und quartiersprägend gelten kann.

#### **4. Abschluss der Sanierungsmaßnahme**

Weit vor dem Ablauf des Bewilligungszeitraums (30.04.2020) konnte die Stadt nach abschließender Umsetzung der letzten baulichen Maßnahmen im Bereich der Fürstenbergstraße die aktive Verbesserung der verkehrlichen Situation, den Erhalt historischer Gebäude und die Aufwertung des Freiraums mit fragloser Erreichung der gesetzten Sanierungsziele beenden. Hierzu gehörten gemäß VU speziell die Aufwertung/Anbindung des Residenzbereichs, der Umbau des Verkehrsraums, die Öffnung/Erlebarkeit des Brigach-Ufers sowie touristische Aufwertungen von Donauquelle und Stadtkirche. Formal ist die Stadt zur Abrechnung der Einzelmaßnahme gegenüber dem Regierungspräsidium verpflichtet, die mit Datum vom 15.12.2016 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 1.608.095,01 € und Einnahmen bzw. Wertansätzen von 0,- €, so dass unrentierliche Ausgaben von

insgesamt 1.608.095,01 € einen rechnerischen Finanzhilfebedarf in Höhe von 964.857,- € ergeben. In der Summe konnten davon im Verfahrensverlauf lediglich Finanzhilfen mit 962.347,- € abgerufen werden. Unter Berücksichtigung der noch beanspruchten Finanzhilfen über 2.510,- verbleiben damit Restmittel in Höhe von 95.143,- €, die nicht mehr sachgerecht eingesetzt werden können.

Im Ergebnis hätte die Aufwertung des innenstadtnahen Quartiers „An der Stadtkirche“ unter Stärkung der funktionalen Anbindung ohne den Einsatz vorgenannter Finanzhilfen aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortszentren niemals so zügig und umfassend mit dem erreichten positiven Strukturwandel umgesetzt und dieses wichtige touristische Quartier 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 „An der Stadtkirche“ im Rahmen des Programms Aktive Stadt- und Ortszentren (ASP) Beteiligten ein ganz besonderer Dank für die konstruktive, unterstützende und erfolgreiche Zusammenarbeit im Sinne der verwirklichten Ziele.