

Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 2024/065

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Bauausschuss	öffentlich	06.05.2024	Vorberatung			
Gemeinderat	öffentlich	06.06.2024	Beschlussfassung			

Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“ - Aufhebung der Satzung

I. Beschlussantrag

Die Satzung zur Aufhebung der Satzung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest“ wird beschlossen.

II. Begründung

Ausgangssituation

Die Stadt Biberach wurde mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Südwest“ mit Bescheid vom 14.03.2012 in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden im Zeitraum von 2009 – 2012 durchgeführt. Die Sanierungsmaßnahme wurde im vereinfachten Sanierungsverfahren nach §142 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.

Die Satzung der Stadt Biberach über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Südwest“, beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 04.03.2013, wurde öffentlich bekannt gemacht am 20.03.2013 und erlangte hierüber Rechtskraft.

Mit der Entscheidung des Regierungspräsidiums vom 30.01.2017 und dem Bescheid vom 04.04.2017 wurde die Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Südwest“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP) mit Wirkung zum 01.01.2017 überführt. Der Bewilligungszeitraum der ASP-Maßnahme „Innenstadt Südwest“ endete am 30.04.2017. Im Oktober 2017 wurde eine Zwischenabrechnung für das Programm „Aktive- Stadt- und Ortsteilzentren“ durchgeführt.

Der Stadt Biberach wurden seit dem Aufnahmejahr 2012 zur Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Landesfinanzhilfen in Höhe von insgesamt 1.692.242,00 € als Anteilsfinanzierung zur Abdeckung des vorläufigen Finanzbedarfs bewilligt. Bei einem Fördersatz von

60 % entspricht dies einem Förderrahmen von 2.820.404,00 €. Von den Finanzhilfen werden bis nach der Abrechnung der Maßnahme etwa 1.240.000,00 € abgerufen.

Der Bewilligungszeitraum der SSP-Maßnahme vom 01.01.2017 bis zum 30.04.2022 wurde zwei Mal verlängert. Die Verlängerungen wurden jeweils zum 15.02.2022 und 24.02.2023 erlassen. Der Bewilligungszeitraum endet somit schließlich am 30.04.2024, eine weitere Verlängerung ist nicht mehr möglich.

Zielsetzungen des Sanierungsgebietes

Mit den vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende Sanierungs- und Entwicklungsziele beschlossen:

Als grundlegende Sanierungsziele zu Beginn der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Südwest“ wurden definiert:

- Umstrukturierung von Straßenzügen, die unter erheblicher verkehrlicher Belastung leiden, von Wohnnutzung zu einer lärmverträglicheren Nutzung
- Nach erfolgter Fertigstellung der Nordwestumfahrung Biberach: Umgestaltung der dadurch entlasteten Straßenzüge
- Ausweisung weiterer Parkierungsflächen / -bauwerke im Bereich Hochschule
- Neuordnung von derzeit ungeordneten Parkierungsflächen in der Umgebung der Hochschule
- Ausbau und Umgestaltung von Straßen und Wegen um den verschiedenen Ansprüchen an Aufenthalts-, Erschließungs- und Verbindungsfunktionen besser gerecht zu werden
- Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; soweit erforderlich Abbruch nicht mehr zu erhaltener Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- CO₂-Reduzierung durch energetische Gebäudesanierung (Verringerung des Energiebedarfs, Erhöhung der Energieeffizienz) und verstärkte Nutzung regenerativer Energien
- Sofern möglich Schaffung zusätzlichen Wohnraums im bestehenden Gefüge durch Baulückenschließung, bauliche Nachverdichtung bisher untergenutzter Bereiche

Als Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte wurden festgelegt:

- Modernisierung privater Wohngebäude
- Stärkung der städtebaulichen Struktur durch Beseitigung von Funktionsmängeln und Modernisierungen
- Verbesserung des Wohnumfelds durch Straßengestaltung und Gebäudemodernisierungen
- Nutzung von untergenutzten Gebäuden und Grundstücken zur Schaffung neuen Wohnraums
- Vermeidung gegenseitiger Störungen bei Neubebauungen und Ansiedlungsprozessen
- Verkehrsschwerpunkt: Reduzierung von Belastungen, Lärmverträglichkeit, Verbesserung des Wohnumfelds
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, insbesondere im Umfeld der Hochschule Biberach
- Sanierung des "Roten Baus" als städtisches Archiv mit Unterstützung von Städtebaufördermitteln
- Modernisierung oder potenzieller Abriss des Gebäudes Kolpingstraße 56, abhängig von zukünftiger Nutzung

Bilanz

Als Ergebnisse der erfolgten Sanierungsdurchführung (ASP+SSP) können Folgende festgestellt werden:

Durchgeführte Maßnahmen

	Private Modernisierungsmaßnahmen
1	Kolpingstraße 29
2	Kolpingstraße 36
3	Kolpingstraße 44
4	Kolpingstraße 46+48
5	Kolpingstraße 56
6	Martinstraße 15
7	Olgastraße 6
8	Raustraße 9
9	Raustraße 13
10	Raustraße 13, 2. Ba
11	Raustraße 13/2
12	Raustraße 15/1
13	Raustraße 21
14	Martin-Luther-Straße 7
	Martin-Luther-Straße 11/1
15	Karlstraße 13
16	Karl-Müller-Straße 6
	Ordnungsmaßnahmen
1	Umgestaltung Martinstr. / Raustr.
2	Kolpingstraße 54 Abbruch
3	Theaterstraße 14+16 Abbruch
4	Raustraße 9 Abbruch Nebengebäude
	Öffentliche Maßnahmen
1	Kolpingstraße 56, umfassende Modernisierung Schaffung von 18 WE im Bereich sozialer Wohnungsbau
2	Waldseer Str. 31 „Roter Bau“ Sanierungs des denkmalgeschützten Gebäudes zur Nutzung als Stadtarchiv

Mit den oben aufgeführten umgesetzten Maßnahmen konnten die im Sanierungsgebiet verfolgten Ziele im Wesentlichen erreicht werden, wodurch eine signifikante Revitalisierung und Modernisierung des Gebiets erzielt wurde. Trotz intensiver Bemühungen durch gezielte Anschreiben und Informationsveranstaltungen konnten keine weiteren Eigentümer motiviert werden, private Modernisierungsmaßnahmen mithilfe von Fördergeldern durchzuführen, wodurch Finanzhilfen in Höhe von etwa 450.000 € ungenutzt bleiben werden.

Weiteres Vorgehen

Die Aufhebung der Satzung ist öffentlich bekannt zu machen und wird somit rechtskräftig. Bis Herbst 2024 erfolgt dann noch die Schlussabrechnung mit dem Fördergeldgeber.

Roman Adler
Amtsleitung

Anlage 1 Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung
Anlage 2 Abgrenzung Sanierungsgebiet