

Biberach, 27.08.2008

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 163/2008**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	nein	15.09.2008			
Gemeinderat	ja	29.09.2008			

Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete

I. Beschlussantrag

1. Außerhalb förmlich festgelegter Sanierungsgebiete der Biberacher Altstadt werden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von denkmalgeschützten bzw. Stadtbild prägenden Gebäuden gefördert.
2. Die Förderung erfolgt nach den bisher gültigen Sanierungsrichtlinien in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten.
3. Für den Haushaltsplan 2009 beabsichtigt die Verwaltung auf Haushaltsstelle 2.3420.987100.0 die Mittel erheblich aufzustocken. Die Entscheidung der Mittelbereitstellung erfolgt im jeweiligen Haushaltsplan.
4. Über die Vergabe der Mittel entscheidet ab 10.000 € der Bauausschuss.

II. Begründung

Im historischen Altstadt kern bestehen ca. 490 Gebäude.

Zu Beginn der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen wurden in den Gebieten „Altstadt Biberach“ und „Östliche Innenstadt“ insgesamt ca. 350 Gebäude als sanierungsbedürftig eingestuft.

Im Rahmen der abgeschlossenen und laufenden Sanierungsmaßnahmen wurden bislang ca. 135 Gebäude saniert (125 + 10).

Von den in der Altstadt liegenden 170 Kulturdenkmälern wurden bisher ca. 105 saniert. Es bleibt ein Rest von ca. 65 sanierungsnotwendigen Kulturdenkmälern.

Neben den in der Denkmalliste festgestellten Gebäuden macht eine stattliche Anzahl von weiteren stadtbild- und stadtraumprägenden Gebäuden die Unverwechselbarkeit der Biberacher Altstadt aus. Von diesen ca. 50 zusätzlich zu den Kulturdenkmalen hinzu kommenden stadtbildprägenden Gebäuden sind noch 25 Gebäude zu sanieren.

In der Addition ergeben sich für die Biberacher Altstadt ca. 90 zu sanierende Gebäude (Kulturdenkmale/Stadtbildprägende Gebäude).

Es ist festzustellen, dass aufgrund der gestiegenen Baukosten Eigentümer immer weniger in der Lage und bereit sind, die ca. 1,8-fachen Kosten für Sanierungen gegenüber vergleichbaren Neubaulösungen zu tragen. Die Eigentümer tendieren immer stärker zu Neubaulösungen und bewirken somit einen steigenden negativen Veränderungsdruck auf das Erscheinungsbild der historischen Altstadt.

Diese Situation verstärkt sich noch außerhalb der 1A-Lagen der Altstadt, da hier die stagnierenden bzw. rückläufigen Mieten die wirtschaftlichen Voraussetzungen weiter verschlechtern. Selbst bei Kulturdenkmalen ist ein Gebäudeerhalt nicht immer erreichbar, da der Eigentümer über den Nachweis der Unzumutbarkeit eine Neubaulösung durchsetzen kann.

Um dieser Situation entgegen zu wirken, muss ein adäquater finanzieller Anreiz geschaffen werden.

III. Zielsetzung

Bislang wurden Sanierungsmaßnahmen innerhalb von Sanierungsgebieten unabhängig von der Festlegung als Kulturdenkmal oder einer anderweitigen Qualitätsdefinition gefördert. Der Gemeinderat hat lediglich durch Dotierung der Haushaltsstelle 2.3420.987100.0 sein Interesse am Erhalt besonderer historischer Baudetails dokumentiert. Mit diesen Mitteln wurde der Erhalt oder die Restaurierung wichtiger historischer Details unterstützt.

Diese Mittel können aber unter dem Eindruck der zuvor beschriebenen Situation nicht ausreichen um den erkennbaren negativen Veränderungsprozess zu stoppen.

Um das städtebauliche Ziel der Sicherung der erhaltenswerten Bausubstanz näher zu beschreiben, hat die Verwaltung im Rahmen einer ausgiebigen Altstadtbegehung über die denkmalgeschützten Gebäude hinaus besonders stadtbildprägende bzw. raumbildende Gebäude erfasst und kartiert.

Diese Bestandsaufnahme soll als Grundlage für die jeweilige Einzelentscheidung zur Fördermittelbewilligung durch den Bauausschuss dienen.

Julius Ogertschnig
Baubürgermeister

Anlage (bitte extra ausdrucken)