



Beschlussvorlage

Drucksache Nr. 10/2013

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	21.02.2013			
Gemeinderat	ja	04.03.2013			

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Südwest"

I. Beschlussantrag

1. Den Vorbereitenden Untersuchungen "Innenstadt Südwest" wird zugestimmt.
2. Die beiliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Innenstadt Südwest" wird beschlossen.
3. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Südwest" eine Durchführungsfrist bis zum 31.12.2022 festgelegt.
4. Für die Bezuschussung von privaten Modernisierungsmaßnahmen wird ein Fördersatz von 20 % der förderfähigen Kosten gewährt.

II. Begründung

1. Kurzfassung

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) wird die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets "Innenstadt Südwest" geschaffen. Gleichzeitig wird mit den Vorbereitenden Untersuchungen die formale Voraussetzung erfüllt, um das Sanierungsgebiet förmlich festlegen zu können. Dies geschieht durch eine Sanierungssatzung (Anlage 2), mit deren Veröffentlichung die Durchführung der Stadtsanierung sofort in Angriff genommen werden kann.

Bund und Land haben bisher für das Sanierungsgebiet einen Förderrahmen in Höhe von 2.250.000 € bereit gestellt. Entsprechende kommunale Mittel stehen im städtischen Haushalt für 2013 zur Verfügung.

Mit der Wiederbesetzung der Sanierungsstelle beim Bauverwaltungsamt zum 01.01.2013 wurde auch die personelle Voraussetzung für eine sachkundige Betreuung der Sanierungsmaßnahme geschaffen.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Nach § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Durch Beschluss des Gemeinderates vom 28.09.2009 wurde die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet eingeleitet und die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH Ludwigsburg mit der Durchführung beauftragt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets erfolgte in Absprache mit dem Ministerium zunächst sehr großzügig. Es umfasste das gesamte Gebiet der Saulgauer Vorstadt mit insgesamt circa 50 ha.

Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen war man noch von einer Aufnahme des Gebiets in das Soziale Stadterneuerungsprogramm – SSP (Bund-Länder-Programm "Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die Soziale Stadt") ausgegangen. Im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich jedoch, dass das Untersuchungsgebiet nicht der Förderkulisse des SSP entsprach. Außerdem hatte der Bund in der Zwischenzeit seine Förderschwerpunkte verändert. Das Soziale Stadt-Programm wurde stark zurückgefahren und dafür neue Entwicklungsprogramme aufgelegt, die im Gegensatz zu den alten Programmen auf eine zügige Durchführung, auf kleinere Sanierungsgebiete und auf einen reduzierten Förderrahmen ausgelegt sind. Diese neuen Vorgaben waren bei der Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen durch die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH zu berücksichtigen. Dies führte zu mehreren Überarbeitungen und letztendlich zur Fertigstellung des Untersuchungsberichts im November 2012.

3. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Der Abgrenzungsvorschlag ergibt sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen – Plan 6. Das vorgeschlagene Gebiet umfasst immerhin noch circa 6,8 ha. Einbezogen sind wohn- und innenstadtnahe Bereiche innerhalb des Gebiets Karl-Müller-Straße/ Felsengartenstraße/ Gigelbergstraße/ Raustraße und einen Teilbereich der Martin-Luther-Straße. Ausgenommen ist das gesamte Areal der Hochschule Biberach, da Landeseinrichtungen nicht über das Bund-Länder-Programm gefördert werden können.

4. Neuordnungskonzept

Das in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellte Neuordnungskonzept enthält konzeptionelle Maßnahmenansätze in den einzelnen Grundstücksbereichen und in den öffentlichen Räumen. Die Planung zielt auf eine langfristige Strategie und ist noch durch einzelne Gebietskonzepte zu konkretisieren. Die Schwerpunkte der Neuordnung liegen insbesondere bei

- der Umgestaltung der Karl-Müller-Straße,
- der Durchführung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (inklusive Energieeinsparmaßnahmen),
- der Wohnumfeldverbesserung,
- der Erhaltung und Sanierung des Roten Baus,
- der Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

Für die Sanierung im privaten Wohnungsbestand wird ein Fördersatz in Höhe von 20 % der förderfähigen Kosten vorgeschlagen (siehe Beschlussantrag Nr. 3). Dieser Fördersatz entspricht der Zuschussregelung in den bereits abgeschlossenen Sanierungsgebieten "Altstadt" und "Östliche Innenstadt".

5. Sanierungsbedingte Kosten

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung wurde für die angestrebten Sanierungsmaßnahmen ein Förderrahmen von circa 5 Mio. € ermittelt. Dies entspricht in etwa der maximalen Kostengröße für die der Bund derzeit bezogen auf einzelne Sanierungsgebiete seine Komplementärmittel zur Verfügung stellt.

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 14.03.2012 wurden für die "Innenstadt Südwest" im Rahmen des Bund-Länder-Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) Finanzhilfen in Höhe von 1.350.000 € bewilligt. Dies entspricht einem Förderrahmen von 2.250.000 €.

Die Stadt hat in den kommenden Jahren die Möglichkeit, Aufstockungsanträge zur Erhöhung dieses Förderrahmens zu stellen. Wir gehen davon aus, dass in den nächsten Jahren Aufstockungen bis zur Höhe der ausgewiesenen sanierungsbedingten Ausgaben mit rund 5 Mio. € zu erreichen sind. Entsprechende Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium hinsichtlich der Abgrenzung des Gebiets und der Festlegung des Kostenrahmens sind erfolgt.

6. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Durchführungsfrist durch Gemeinderatsbeschluss festzulegen. Im Beschlussantrag Nr. 2 wird die Durchführungsfrist bis 31.12.2022 vorgeschlagen.

Die Frist richtet sich nach dem vom Regierungspräsidium festgesetzten Bewilligungszeitraum für die Finanzhilfen. Dieser ist im Moment auf 31.12.2020 festgelegt und kann auf Antrag in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert werden.

Brugger

Christ

Anlagen

- 1 Vorbereitende Untersuchungen
- 2 Sanierungssatzung
- 3 Lageplan