

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 236/2015**

Beratungsfolge			Abstimmung		
Gremium	öffentlich	Sitzungsdatum	Ja	Nein	Enth.
Bauausschuss	ja	12.11.2015			
Gemeinderat	ja	16.11.2015			

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Alter Postplatz/Saumarkt"

I. Beschlussantrag

1. Den vorbereitenden Untersuchungen "Alter Postplatz / Saumarkt" wird zugestimmt.
2. Die beiliegende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Alter Postplatz / Saumarkt" wird beschlossen.
3. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird für das Sanierungsgebiet "Alter Postplatz / Saumarkt" eine Durchführungsfrist bis zum 31.12.2025 festgelegt.
4. Für die Bezuschussung von privaten Modernisierungsmaßnahmen wird ein Fördersatz von 20 % der förderfähigen Kosten gewährt.

II. Begründung

1. Verfahrensstand

Das Erneuerungsgebiet wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.11.2014 in das Bund-Länder-Programm „ Aktive Stadt- und Ortsteile (ASP) aufgenommen. Bisher wurde für das Sanierungsgebiet ein Förderrahmen in Höhe von 1.500.000,00 € bereit gestellt. Dies entspricht Finanzhilfen von Land und Bund in Höhe von 900.000,00 € (60%) sowie einem kommunalen Eigenanteil in Höhe von 600.000,00 € (40%).

In seiner Sitzung vom 26.03.2015 hat der Gemeinderat den Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gefasst und diesen am 01.04.2015 im Amtsblatt der Stadt Biberach öffentlich bekannt gemacht.

Mit Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist die Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Gebietes "Alter Postplatz / Saumarkt" geschaffen worden. Gleichzeitig wird mit den vorbereitenden Untersuchungen die formale Voraussetzung erfüllt, um das Sanierungsgebiet förmlich festlegen zu können.

Dies geschieht durch eine Sanierungssatzung, mit deren Veröffentlichung die Durchführung der Stadtsanierung sofort angegangen werden kann.

Mit der Wiederbesetzung der Sanierungsstelle beim Bauverwaltungsamt zum 01.08.2015 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 die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Im Zusammenhang mit den ersten Erhebungen und Untersuchungen zur Grobanalyse zeigte sich, dass im betrachteten Gebiet vor allem im nordöstlichen Bereich eine Konzentration von wesentlichen städtebaulichen Missständen in unterschiedlichster Intensität vorzufinden ist. Bestandteil der vorbereitenden Untersuchungen ist der Untersuchungsbe- reich zwischen Ehinger-Tor-Straße, Bürgerturmstraße, Bahnhofstraße, Bismarckring und Grabengasse mit einer Größenordnung von ca. 2,5 ha. Dieses Gebiet zeigt städtebauliche wie auch funktionale Mängel und Konflikte auf, deren Behebung nur im Rahmen einer Sa- nierung nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Die Erkenntnisse aus der Grobanalyse wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersu- chungen weiter konkretisiert. Ergänzend zu den Beteiligungen der Bürger und Anlieger im Rahmen der Mehrfachbeauftragung zur Umgestaltung des Alten Postplatzes und des Saumarktes wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen die Grundstückseigen- tümer, Bewohner und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet über einen Fragebogen zusätzlich mit einbezogen. Ferner wurden die Träger öffentlicher Belange um Ihre Stel- lungnahmen gebeten. Die Resultate aus den Beteiligungen sind Gegenstand des Berichtes zu den vorbereitenden Untersuchungen.

3. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Größe des Gebietes ist unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit und der Durchfüh- rung der geplanten Maßnahmen in einem zeitlich überschaubaren Zeitraum abzugrenzen. Das Gebiet in seiner Größenordnung war Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung, in dem städtebauliche und funktionale Miss- stände vorzufinden sind. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Ab- grenzungsplan vom 11.08.2015, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzu- legen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen.

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 Entwicklung und Umgestaltung des ehem. historischen Klostergartens,
- der Neuordnung der Parkierungsflächen und Gestaltung des Alten Postplatzes,

- der Herstellung eines Platzes im Bereich Saumarkt,
- der Durchführung von privaten Modernisierungsmaßnahmen (inklusive Energieeinsparmaßnahmen),
- der Wohnumfeldverbesserung,
- der Änderung und Aufwertung von Straßen- und Wegeflächen.

Für die Sanierung im privaten Wohnungsbestand wird ein Fördersatz in Höhe von 20 % der förderfähigen Kosten vorgeschlagen (siehe Beschlussantrag Nr. 4). Dieser Fördersatz entspricht der Zuschussregelung in den bereits abgeschlossenen Sanierungsgebieten "Altstadt", "Östliche Innenstadt" und "Innenstadt Südwest".

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

In Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Entbehrlich ist auch die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 BauGB.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) und der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt zu beschließen.

6. Sanierungsbedingte Kosten

Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wurde für die angestrebten Sanierungsmaßnahmen ein Investitionsvolumen von ca. 2,95 Mio. € und somit ein Förderrahmen in gleicher Höhe ermittelt.

Der bewilligte Förderrahmen beträgt derzeit 1.500.000,00 €. Davon kommen 900.000,00 € Fördermittel von Bund und Land. Die Differenz zum Investitionsvolumen beträgt somit 1.450.000,00 €.

Die Stadt hat 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 2,95 Mio. € zu erreichen sind.

Sollte die Stadt Biberach keine weiteren Landes- bzw. Bundesfördermittel im derzeit bewilligten Förderzeitrahmen von 9 Jahren erhalten, hat sich die Stadt mit der Zustimmung zur Finanzierung durch den Gemeinderat zur Umsetzung dieser Maßnahmen aus Finanzmitteln in Höhe des Differenzbetrages von 1.450.000,00 € verpflichtet.

7. Durchführungsfrist

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Durchführungsfrist durch Gemeinderatsbeschluss festzulegen. Diese ist nicht Bestandteil der Sanierungssatzung und Bedarf deshalb eines eigenständigen Beschlusses. Die Frist soll nach BauGB die Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Im Beschlussantrag Nr. 3 wird die Durchführungsfrist bis 31.12.2025 vorgeschlagen.

Die Frist richtet sich nach dem vom Regierungspräsidium festgesetzten Bewilligungszeitraum für die Finanzhilfen. Dieser ist im Moment auf 31.12.2022 festgelegt und kann auf Antrag in begründeten Fällen um 2 Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist bis zum 31.12.2025 festzulegen. Nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

Brugger

Christ

- 1 Vorbereitende Untersuchungen (wird verteilt)
- 2 Sanierungssatzung "Alter Postplatz/Saumarkt"
- 3 Abgrenzungsplan