

Beschlussvorlage

**Drucksache
Nr. 2018/161/1**

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Gemeinderat	öffentlich	24.09.2018	Beschlussfassung			

Sanierungsgebiet "Alter Postplatz/Saumarkt"

I. Beschlussantrag

1. Der Erweiterung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“ wird zugestimmt.
2. Der Änderung der Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen wird zugestimmt.

II. Begründung

Sanierungsziele und Schwerpunkte

Mit dem Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 24.11.2014 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Alter Postplatz/Saumarkt“ rückwirkend zum 01.01.2014 mit einem Förderrahmen von 1.500.000 € in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) aufgenommen.

In der Sitzung vom 16.11.2015 hat der Gemeinderat der Stadt Biberach die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“ beschlossen.

Die Durchführung findet im vereinfachten Verfahren statt. Folgende Sanierungsziele werden zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und zur Aufwertung des nordöstlichen Innenstadtbereiches verfolgt:

- Erhaltende Erneuerung der baukulturell wertvollen Bausubstanz durch Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, soweit erforderlich Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neuordnung
- Verbesserung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes
- Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Schaffung einer neuen öffentlichen Grünanlage (ehem. Historischer Klostergarten)
- Neuordnung von kleinteiligen Strukturen im Bereich des Bismarckrings

Das in den vorbereitenden Untersuchungen dargestellte Neuordnungskonzept enthält konzeptionelle Maßnahmenansätze in einzelnen Grundstücksbereichen und im öffentlichen Raum. Auf Grundlage der Sanierungsziele liegen die Schwerpunkte der Neuordnung insbesondere bei

- der Entwicklung und Umgestaltung des ehemaligen historischen Klostergartens
- der Neuordnung der Parkierungsflächen und Gestaltung des Alten Postplatzes
- der Herstellung eines Platzes im Bereich Saumarkt
- der Durchführung von privaten Modernisierungsmaßnahmen
- der Wohnumfeldverbesserung
- der Änderung und Aufwertung von Straßen- und Wegeflächen

Bisher durchgeführte Maßnahmen

Mit der Umgestaltung des Bereiches Saumarkt, Alter Postplatz und Teilflächen der Bahnhofstraße sowie die Neugestaltung des ehemaligen Klostergartens zu einem attraktiven innerstädtischen Aufenthaltsbereich wurden in den Jahren 2016 bis 2018 wesentliche Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele umgesetzt. Die Mitwirkungsbereitschaft bei den im Sanierungsgebiet liegenden Eigentümern ist verhalten. Seit der förmlichen Festlegung konnten mit Unterstützung der Stadt nur wenige Maßnahmen durchgeführt und gefördert werden.

Änderung des Abgrenzungsbereiches durch Erweiterung des Sanierungsgebietes

Bei der Untersuchung zur Vorbereitung weiterer erforderlicher Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und nachhaltiger Aufwertung des Innenstadtbereiches wurden sowohl funktionale Schwächen im Raumgefüge als auch schwerwiegende substantielle Mängel an Gebäuden festgestellt. Diese sollen im Zuge der Sanierungsmaßnahme „Alter Postplatz/Saumarkt“ beseitigt werden. Die betroffenen Grundstücke liegen in der Nähe des Sanierungsgebietes und waren zum einen bereits Teil des Sanierungsgebietes „Östliche Innenstadt“ sowie zum anderen Gegenstand von Untersuchungen im Vorfeld der Ausweisung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“.

Aus Sicht der Verwaltung soll das bestehende Sanierungsgebiet mit folgenden Grundstücken erweitert werden: Flurstücksnummern 47/7 (Teilfläche), 64/1, 64/2, 64/13 (Teilfläche), 159/2, 159/3 (s. Anlage Plan vom 19.09.2018). Bei den Eigentümern (Stadt Biberach und Wohnungswirtschaft Biberach) besteht Mitwirkungsbereitschaft.

Bei den Flurstücken 47/7 (Teilfläche), 64/1, 64/2, 64/13 (Teilfläche) handelt es sich um Flächen im Bereich des „Ochsenhauser Hofes“, die im Zuge der Platzgestaltung neu entwickelt werden. Für die Entwurfsplanung ist das Büro Lohrer Hochrhein beauftragt. Über das Sonderprogramm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) können dort erhöhte Fördermittel von Bund und Land beantragt werden. Dafür muss der zu gestaltende Bereich Teil eines Sanierungsgebietes sein. Ein entsprechender Antrag soll im Jahr 2019 auf der Grundlage einer abgestimmten Planung gestellt werden.

In Absprache mit dem Regierungspräsidium Tübingen kann das Sanierungsgebiet mit den oben angeführten Grundstücken erweitert werden. Auch der Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Gebäudesanierungen aus dem bestehenden Förderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ (ASP) ist mit dem Regierungspräsidium abgesprochen. Da hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen, kann bei der Erweiterung gemäß § 141 Abs. 2 BauGB von vorbereitenden Untersuchungen abgesehen werden.

Für die Platzgestaltung rund um den „Ochsenhauser Hof“ sind allerdings nur die Mittel aus dem Förderprogramm SIQ einsetzbar und nicht aus dem Förderprogramm ASP. Sollte der Antrag für

das SIQ seitens Bund und Land nicht erfolgreich sein, kommt die Stadt voll umfänglich für die Gesamtkosten auf.

Änderung der Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen

Bisherige Vorgehensweise und Regelung:

Eigentümer wurden in einem ersten Informationsgespräch, der so genannten Modernisierungsberatung, über die förderfähigen Maßnahmen und die Bezuschussung am betreffenden Objekt ins Bild gesetzt. Gefördert werden private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Schaffung (kein Neubau) und Aufwertung von Wohnraum. Eine reine Gewerbeförderung gibt es nicht. Bei den vorgesehenen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist immer eine fachmännische Kostenschätzung der Gewerke entweder über einen Architekten oder über Vergleichsangebote vorzulegen. Gefördert werden 20 % der förderfähigen Kosten. Die Mindestsumme der förderfähigen Kosten liegt bei 15.000 €. Eine Deckelung der Kosten gibt es nicht.

Bei Ordnungsmaßnahmen werden die Entscheidungen über Zuschüsse im Einzelfall getroffen.

Neue Regelung der Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:

Wichtig bei Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist, sowohl das Gebäude in einen zeitgemäßen Standard zu bringen, als auch den Gebrauchswert des gesamten Gebäudes zu erhöhen. Im Vordergrund stehen umfassende Sanierungen. Im Sinne des Fördermittelgebers sind deshalb punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am Gebäude nur bedingt zielführend. Aus diesem Grund wird eine Förderung unter 5.000 € im Einzelfall nicht gewährt. Aufgrund der Beschränktheit der Fördermittel schlägt die Verwaltung auch eine Deckelung der Fördermittel pro Maßnahme und Grundstück auf 75.000 € vor. Gleichzeitig gewährleistet die Deckelung, dass die Fördermittel so breiter verteilt werden können und somit zum definierten Erreichen des Sanierungszieles „Verbesserung und bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes“ beitragen. Der bisher festgesetzte Fördersatz von 20 % bleibt bestehen. Allerdings können bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen – vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden –, zusätzlich zur pauschalierten Förderung 15 % der zuwendungsfähigen Kosten gewährt werden.

Ordnungsmaßnahmen:

Wie gehabt wird bei Ordnungsmaßnahmen die Entscheidung über Zuschüsse im Einzelfall getroffen. Bei Ordnungsmaßnahmen sind drei vergleichbare Abbruchangebote vorzulegen. Wie bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist bei Ordnungsmaßnahmen im Vorfeld zur Regelung der Modalitäten eine Vereinbarung/ein Vertrag abzuschließen.

Finanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

Mit der Aufstockung des Förderrahmens um 333.333 € im Jahr 2018 wurde von Bund und Land ein Gesamtförderrahmen von 1.833.333 € bewilligt. Bei 60 % Fördersatz zieht dieser Finanzhilfen von 1.100.000 € nach sich. Unter Berücksichtigung der Kassenmittel, die für abgeschlossene und laufende Maßnahmen gebunden sind, steht aktuell ein Förderrahmen von ca. 303.500 € zur Verfügung. Der Förderrahmen entspricht Finanzhilfen von Bund und Land in Höhe von 182.100 €. Die

Finanzierung der Förderung von zusätzlichen Gebäudesanierungen ist im Rahmen des bestehenden Förderrahmens gegeben.

Verfahren

Im Zuge der Abwägung bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Alter Postplatz/Saumarkt“ ist die Durchführung im vereinfachten Verfahren beschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wurde ausgeschlossen. Für die Erweiterung ist dasselbe Verfahren anzuwenden.

C. Christ

Anlagen

- 1 Sanierungssatzung
- 2 _Alter Postplatz_ Saumarkt_ A3