

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Planungsausschuss**

Betreff: Sanierungsgebiet östlicher Altstadtrand – Einleitung der Sanierung

Bezug: 332/06, 287/06
Anlagen: 3 Lageplan des Gebiets „östlicher Altstadtrand“
Schema Ablauf
Auszug Förderrichtlinien

Beschlussantrag:

1. Für das im Lageplan dargestellten Gebiet „östlicher Altstadtrand“ werden entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB zur Vorbereitung der Sanierung vorbereitende Untersuchungen durchgeführt.
2. Unter Anwendung von § 139 Abs. 2 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit einer Frist von einem Monat am Verfahren beteiligt.
3. Die Beteiligung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB beginnt mit einer Informationsveranstaltung am 08. Mai 2007.
4. Die vorbereitenden Untersuchungen werden nach Veröffentlichung des Beschlusses der vorbereitenden Untersuchungen an die Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH, Stuttgart (STEG) vergeben.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€ ca. 35.000	€
bei HHStelle veranschlagt:		2.6150.9550.000-1020	
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Nach § 141 BauGB hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen. Ziel ist es, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, sowie die anzustrebenden allgemeine Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu gewinnen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Um die im Konzept zur Stärkung der Altstadt benannten städtebaulichen Missstände in der östlichen Altstadt zu mildern oder zu beheben und damit die im Konzept genannten Ziele zu erreichen wurde 2006 ein Antrag auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm 2007 gestellt (siehe Vorlage 332/06).

2. Sachstand

Mit Schreiben vom 27. März hat der Wirtschaftsminister des Landes Baden-Württemberg mitgeteilt, dass das Gebiet „östlicher Altstadtrand“ mit einer Bundes- und Landesfinanzhilfe von insgesamt 1,2 Mio. € in das Programm Stadtumbau West aufgenommen wurde. Der Unterschied zwischen Stadtumbau West und Landessanierungsprogramm liegt darin, dass die Zuschüsse nicht allein vom Land, sondern in Teilen auch vom Bund gewährt werden. Die Maßnahmen, die gefördert werden können und die Höhe der Förderung richten sich sowohl beim Landessanierungsprogramm als auch beim Stadtumbau West nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien). Vorbereitende Untersuchungen sind ein Jahr vor Programmaufnahme förderfähig, Maßnahmen (Grunderwerb, Baumaßnahmen, etc.) jedoch erst bei förmlicher Festlegung des Sanierungs- oder Stadtumbaugebietes.

Die gesetzlichen Vorschriften für den Stadtumbau West finden sich in den §§ 171 a bis d BauGB. § 171 a BauGB lässt es zu, dass Stadtumbaumaßnahmen ergänzend oder anstelle des „klassischen“ Sanierungsrechts nach §§ 136 ff BauGB durchgeführt werden können.

3. Lösungsvarianten

3.1 Die Sanierung soll ausschließlich nach den §§ 171 a bis d BauGB durchgeführt werden.

§ 171 b bietet die Möglichkeit, ein Gebiet durch Beschluss als Stadtumbaugebiet festzulegen. Grundlage für diesen Beschluss ist ein städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen schriftlich darzustellen sind. Die Beteiligung der Behörden und Betroffenen muss analog zum Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB erfolgen, die Beteiligung der Betroffenen analog § 137, 138 BauGB.

Zur Umsetzung des Konzeptes sollen Stadtumbauverträge nach § 171 c eingesetzt werden. Dies sind städtebauliche Verträge im Sinne von § 11 BauGB, ergänzt durch Vereinbarungen, die aufgrund der Städtebauförderung (Zuschüsse) notwendig werden oder sinnvoll sind.

§ 171 d BauGB erlaubt es, eine Satzung zu erlassen, nach der für das Stadtumbaugebiet eine Veränderungssperre und eine Auskunftspflicht besteht.

3.2 Die Sanierung nach den §§ 171 a bis d soll zusätzlich zu einer Sanierung nach §§ 136 ff BauGB durchgeführt werden.

Zusätzlich zu den §§ 171 a bis d bringt eine Sanierung nach §§ 136 ff eine umfassende Genehmigungspflicht und Sanierungsvermerke im Grundbuch mit sich. Dies wird jedoch erst

wirksam, wenn die Sanierungssatzung nach § 142 in Kraft getreten ist, noch nicht bei Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen. Letztere führt aber bereits zu einer Auskunftspflicht nach § 138 BauGB, die zur Erstellung der vorbereitenden Untersuchungen nahezu unerlässlich ist.

Der wesentliche Unterschied liegt aber in der Anwendung der §§ 152 ff BauGB, demzufolge sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke in Form von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung beitragen sollen.

4. Vorschlag der Verwaltung

Die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB decken sich im Wesentlichen mit den Planungsleistungen, die für ein städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 171 b BauGB ebenfalls erbracht werden müssen und verpflichten nicht, später eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB zu erlassen. Ein Zeitgewinn durch Verzicht auf die vorbereitenden Untersuchungen ist auch nicht zu erwarten, da das Stadtumbaugebiet erst festgelegt werden darf, wenn ein städtebauliches Entwicklungskonzept vorliegt. Vorbereitende Untersuchungen zu beschließen hat außerdem den Vorteil, dass die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB gleich vorliegt und nicht erst bei Beschluss einer Satzung nach § 171 d BauGB.

Die Entscheidung, ob eine Sanierungssatzung nach § 142 BauGB beschlossen wird oder ausschließlich ein Stadtumbaugebiet unter Anwendung der §§ 171 a - d festgelegt wird, sollte nach Auffassung der Verwaltung vom Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen abhängig gemacht werden. Dann kann ermessen werden, ob sanierungsbedingte Wertzuwächse bei den Grundstücken zu erwarten sind. Ist dies der Fall, sollte der Weg über die Sanierungssatzung nach § 142 BauGB in Verbindung mit § 152 ff gewählt werden, weil die möglichen Ausgleichsbeiträge dann vom Land in jedem Fall als Einnahmen aus der Sanierung betrachtet und mit den Zuschüssen verrechnet werden. Verzichtet eine Gemeinde auf die Instrumente der §§ 152 ff BauGB muss sie die Ausgleichsbeträge letztlich selbst aufbringen.

Die vorbereitenden Untersuchungen werden von Land und Bund mit 60% gefördert. Aus diesem Grund und weil in der Verwaltung Know-how und Erfahrung für Sanierungen mit dem Ausscheiden der „Altstadtsanierer“ Hartmann und Feldtkeller nicht mehr in ausreichendem Maße vorhanden sind, beabsichtigt die Verwaltung die vorbereitenden Untersuchungen zu vergeben. Dies entspricht dem Handeln der überwiegenden Mehrheit der Kommunen. Selbst Stuttgart mit einer eigenen Abteilung Stadtsanierung vergibt vorbereitende Untersuchungen generell nach außen. Die Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH (STEG) hat bereits den Antrag auf Aufnahme erarbeitet, hat sich dabei als ausgesprochen erfahren, motiviert, schnell und zuverlässig erwiesen und besitzt durch die bisher geleistete Arbeit über Erkenntnisse, die bei den nun anstehenden vorbereitenden Untersuchungen nicht nochmals erbracht und bezahlt werden müssen. Das Angebot der STEG ist daher preisgünstig. Ein wesentlicher Teil der vorbereitenden Untersuchung liegt darin, die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu ermitteln. Dafür sind mit allen Eigentümern Gespräche zu führen. Diese Arbeit ist sehr zeitintensiv und kann von freien Stadtplanungsbüros in aller Regel nicht in der notwendigen Gründlichkeit geleistet werden. Außerdem macht es Sinn, die vorbereitenden Untersuchungen durch eine Gesellschaft machen zu lassen, die später als Sanierungsträger nach § 158 BauGB eingesetzt werden kann. Auch dies ist bei freien Büros in der Regel nicht der Fall.

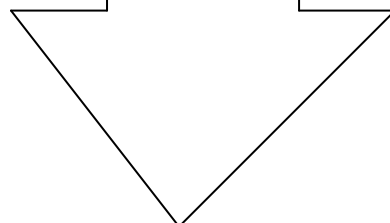
5. Finanzielle Auswirkungen

Die Stadt beabsichtigt, die vorbereitenden Untersuchungen für ca. 35.000 € extern zu vergeben, 60% dieser Kosten werden von Land und Bund getragen.

6. Anlagen

Ablauf einer Sanierungs-/Stadtumbaumaßnahme nach Baugesetzbuch

- | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| • Beschluss des GR über Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen | 07.05.2007 |
| • Bürgerbeteiligung in Form einer Infoveranstaltung | 08.05.2007 |
| • Öffentliche Bekanntmachung | 12.05.2007 |
| • Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange | Bis Ende Juni |
| • vorbereitende Untersuchungen (Vergabe an Extern) <ul style="list-style-type: none">○ Bestandaufnahme○ Stärken-Schwächen-Analyse○ Bürgerbeteiligung (Befragung der Eigentümer) | Bis Ende August |
| • Erstellung städtebaulichen Entwicklungskonzept | 09/2007 |
| • Maßnahmenplanes und | |
| • KuF, | |
| • Abgrenzung des Sanierungsgebiets/Stadtumbaugebiets | |
| • Satzungsbeschluss nach § 142 BauGB und/oder Festlegung des Stadtumbaugebiets nach § 171 b | 10/2007 |
| • Öffentliche Bekanntmachung | ab 11/2007 |
| Durchführung der Maßnahmen | |



Übersicht über die Eckpunkte der Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen

1. Allgemeines (Auswahl)

- städtebauliches Erneuerungsgebiet/Stadtumbaugebiet muss förmlich festgelegt sein (nach § 142 oder 171b BauGB)
- Fördersatz: 60 % des Förderrahmens

2. Gefördert werden kann:

- Maßnahmen der Vorbereitung der Erneuerung (vorbereitende Untersuchungen, Erstellen von Entwicklungskonzepten)
- Ordnungsmaßnahmen: z. B. Grunderwerb, Abbruchkosten, Entschädigungen bei Abbrüchen, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Grünanlagen, öffentliche Parkierungsflächen, Stützmauer, Brücken, Stege, Treppen, etc.)
- Baumaßnahmen: Erneuerung (nicht Instandsetzung) von privaten oder städtischen Gebäuden, Schaffung von Gemeinbedarf- und Folgeeinrichtungen
- Vergütung von Sanierungsträgern nach § 157 BauGB

3. Förderobergrenzen:

- Straßen, Wege, Plätze und ebenerdige Stellplätze: 60% aus 150 €/m²
- Öffentliche Stellplätze in Parkhäuser, Tiefgaragen oder Parkdecks: 60% aus 13.000 €/Stellplatz