Stadt
Rottenburg
am Neckar

Beschlussvorlage Nr. 2014/109

16.04.2014

Federführend: Stadtplanungsamt **Beteiligt:**

Tagesordnungspunkt:

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Bahnhof und östliche Königstraße"

Beratungsfolge:

Gemeinderat	06.05.2014	Entscheidung	öffentlich

Stand der bisherigen Beratung:

22.10.2013 GR Beschluss zum Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und Antragstellung im Städtebauförderungsprogramm 2014

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat
- stimmt der Gebietsabgrenzung für das Sanierungsgebiet „Bahnhof und östliche Königstraße“ (Anlage 1) zu,
- beschließt die Fördersätze für private Maßnahmen (Ziff. 2 der Vorlage) und
- beschließt die Satzung (Anlage 2) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Bahnhof und östliche Königstraße“ gemäß § 142 Absatz 3 BauGB. Die Sanierung soll innerhalb der kommenden 10 Jahre im umfassenden Verfahren durchgeführt werden.

Anlagen:

1. Übersichtspan mit Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebietes
2. Satzungstext

gez. Stephan Neher gez. Thomas Weigel gez. Angelika Garthe

Oberbürgermeister Bürgermeister Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: siehe unter Punkt 3 (Kosten- und Finanzierungsübersicht)

HHJ	Haushaltsstelle*	Planansatz
		EUR
		EUR
		EUR
Summe		EUR

Inanspruchnahme einer Verpflichtungsermächtigung		Bereits verfügt über	EUR
		Somit noch verfügbar	EUR
ja nein		Antragssumme lt. Vorlage	EUR
- in Höhe von	EUR	Danach noch verfügbar	EUR
- Ansatz VE im HHPl.	EUR	Diese Restmittel werden noch benötigt ja nein	
- apl/üpl.	EUR		
		Die Bewilligung einer überplanmäßigen/außerplanmäßigen Ausgabe ist notwendig in Höhe von	EUR
		Deckungsnachweis:	

* beginnt mit 1 = Verwaltungshaushalt; beginnt mit 2 = Vermögenshaushalt.

Jährliche Folgelasten/-kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Begründung

Der Gemeinderat hat sich in der Sitzung am 22.10.2013 (Vorlage Nr. 2013/244) bereits ausführlich mit dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Bahnhof und östliche Königsstraße“ befasst. Der Abschlussbericht ist dem Gemeinderat bekannt. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse sind in den betroffenen Bereichen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen vorgesehen, für die Städtebaufördermittel beantragt wurden.

Mit der Programmbekanntmachung 2014 wurden vom Land Baden-Württemberg der Stadt Rottenburg am Neckar 960.000 € Finanzhilfen zugesichert. Der förmliche Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen erging am 07.04.2014. Zusammen mit dem kommunalen Eigenanteil von 640.000 € ergibt sich ein Förderrahmen von (zunächst) 1.600.000 €, der für die Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen in dem nun förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet eingesetzt werden kann. Für die Umsetzung des gesamten, im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitenden Maßnahmenplans sind in den Folgejahren Aufstockungsanträge zu stellen.

Mit den zur Verfügung gestellten Finanzhilfen sollen öffentliche und private Baumaßnahmen gefördert werden, um die vorhandenen und festgestellten baulichen und städtebaulichen Mängel zu beseitigen. Die Förderung von Einzelmaßnahmen wird durch die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23. November 2006 vorgegeben. Innerhalb diesem Entscheidungsrahmen ist eine Gemeinde in der Aufstellung der Fördersätze für private Eigentümer frei.

1. Ergänzung des Satzungsbereichs

Im Nachgang zu den am 22.10.2013 im Gemeinderat vorgestellten Vorbereitenden Untersuchungen und vor der Antragstellung beim Regierungspräsidium Tübingen wurden kleinere Teilbereiche im und am Untersuchungsgebiet noch für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes berücksichtigt:

- Der Uferweg am Neckar soll über den Bereich des Schlachthofes in die Sanierungsabgrenzung bis auf Höhe des Gebäudes Tübinger Straße 37 mit einbezogen werden.
- Die Eigentümer der Gebäude „Markplatz 12“ (innerhalb des Untersuchungsbereichs) und „Obere Gasse 23“ (außerhalb des Untersuchungsbereichs) haben ihr Interesse an einer Sanierung signalisiert. Aufgrund des vorhandenen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfes am Gebäude „Obere Gasse 23“, sollte dieses von der förmlichen Festlegung umfasst werden.
- Um eine sinnvolle Gebietskulisse zu erhalten, liegt es nahe, das Gebäude „Obere Gasse 25“ mit ein zu beziehen.

Von förmlichen Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Insbesondere für die beiden Gebäude im Bereich Obere Gasse 23 und 25 wurden bereits im Jahr 2007 im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“ entsprechende Informationen gesammelt und die Grundstücke deshalb in das Sanierungsgebiet „Eugen-Bolz-Platz“ mit aufgenommen. Mit der Einbeziehung können die Sanierungsbemühungen der Stadt weitergeführt werden. Die Eigentümer sind über die Auswirkungen der Sanierung informiert worden.

2. Fördersätze für private Maßnahmen

Die Bezuschussung von privaten Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern.

Im Anschluss an die Festlegung der Fördersätze und Bedingungen wird das Stadtplanungsamt die betroffenen Bürger in einer Beteiligtenversammlung oder in schriftlicher Form umfassend informieren und für die Sanierungsaufgabe werben.

2.1 Voraussetzungen und Mindestbaustandard

- Die Städtebauförderpraxis gibt vor, dass ein Gebäude nach Durchführung einer Erneuerungsmaßnahme eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
- Bei größeren Modernisierungsvorhaben ist durch den Eigentümer ein Architekt hinzuzuziehen.
- Der Eigentümer hat der Stadt gegenüber die Finanzierung eines Vorhabens nachzuweisen, z.B. durch eine Finanzierungsbestätigung einer Bank. Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
- Die Einhaltung von Gestaltungsvorgaben analog zur Altstadtsatzung ist bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu beachten.
- Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarung sollte darauf geachtet werden, dass folgende Mindestbaustandards eingehalten werden:
  - Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
  - Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden.
  - Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
  - Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen.
  - In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
  - Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
  - Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

2.2 Förderung privater Baumaßnahmen

Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Private Erneuerungsmaßnahmen einschließlich Umnutzungen können mit einem pauschalen Fördersatz gefördert werden. Nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) kann dieser Zuschuss bei Gebäuden maximal 35% betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15% erfolgen.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

Um in der Stadt Rottenburg am Neckar einheitliche Fördersätze beizubehalten, wird empfohlen, wie in den bisherigen wie auch laufenden Sanierungsmaßnahmen den gleichen Fördersatz von 35% fest zu setzen. Darüber hinaus soll eine Obergrenze von 100.000 € Förderung pro Maßnahme gelten.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann die Förderquote um bis zu 15% erhöht werden.

2.3 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen
Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme wie z.B. ein Gebäudeabbruch muss den Sanierungszielen entsprechen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (unterge-

hende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Nach den StBauFR können bis zu 100% der entstandenen Kosten erstattet werden.

Die Verwaltung empfiehlt, Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten für Gebäude bis zu 100% zu erstatten. Aufgrund des zur Verfügung stehenden Förderrahmens und der Größenordnung der anstehenden Erneuerungsmaßnahmen sollten Gebäuderestwerte nicht entschädigt werden. Im Einzelfall kann die Förderung per Gemeinderatsbeschluss auf einen niedrigeren Maximalbetrag begrenzt werden.

2.4 Fördersätze
Private Erneuerungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen können gemäß nachstehender Tabelle gefördert werden:

	Fördersätze StBauFR 2007	
	max. zulässig	Beschlussvorschlag
Private Baumaßnahme	35 %	35 % bis max. 100.000 €
Denkmalzuschlag nach Nr. 10.2.2.3 StBauFR	+ 15 %	+ 15 % insgesamt max. 100.000 €
Private Ordnungsmaßnahme	100 %	100 %
Entschädigung Substanzverlust	100 %	keine

Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß Städtebauförderungsrichtlinie. Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben (s. Ziff. 2.1*)*.

3. <u>Wahl des Verfahrens</u>

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Nach den Nebenbestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) anzuzeigen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung gem. § 143 BauGB wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Aufgrund der beabsichtigten umfassenden Neuordnung des Abgrenzungsbereiches und der damit verbundenen Grunderwerbe ist eine Kontrolle der Kaufpreise zur Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung notwendig. Die Kaufpreiskontrolle gem. § 153 BauGB ist deshalb erforderlich. Hierdurch kann Grundstücksspekulationen vorgegriffen werden, die sich in der Aussicht auf Sanierungsvorteile begründen.

Es ist anzunehmen, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Diese Bodenwerterhöhungen sind gem. § 154 BauGB als Ausgleichsbetrag vom Eigentümer abzuschöpfen und zur Finanzierung der Sanierung heranzuziehen.

Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des BauGB (§§ 152–156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen erforderlich. Die Satzung ist unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) zu beschließen.

Mit der Wahl des **umfassenden Sanierungsverfahrens** kommen auch die Vorschriften über die genehmigungspflichtigen Vorhaben nach § 144 BauGB zur Anwendung. Sie sind für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden.

4. Befristung des Sanierungszeitraums

Die Frist, in der die Sanierung „Bahnhof und östliche Königstraße“ durchgeführt werden soll, wird bis zum 31.12.2024 festgelegt.

Alexander Braun