

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2012 / V 00179	Ausfertigungen: AVL,BOA,SBA,SBK,SBV,STP,SWF
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 SanFr/Sa	17.08.2012, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____ <input checked="" type="checkbox"/> I. BM Dr.-Ing. Köhler _____	

Betreff: Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße Antrag zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Programmjahr 2013 Anlage: 1 Antrag der CDU Fraktion vom 14.11.2011 2 Abgrenzungsplan Antragsgebiet 3 Entwicklungskonzept				
Medien: Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens 1 Arbeitstag vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input type="checkbox"/> MS Office 2003 Dateien (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> .pdf-, htm-Dateien	<input type="checkbox"/> DVD	<input type="checkbox"/> Video (VHS)	<input type="checkbox"/> Folien (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Frau Marion Klose, Herr Klaus Sauter, 20 Min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	12.09.2012	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	15.10.2012	Entscheidung	öffentlich

Ggf. Hinweis auf frühere Behandlung des Beratungsgegenstandes (Gremium, Datum, Drucksache-Nr.): GR, 07.12.2009, DS-Nr. 298-1/2009, GR 23.05.2011, DS-Nr. 30/2011

<u>FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN</u>		<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Kosten:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Kosten	Betrag:	5.880.000 EUR
	<input type="checkbox"/> jährliche Folgekosten:	Personalkosten	Betrag: EUR
		Sachkosten	Betrag: EUR
Zuschüsse bzw. Beiträge:	<input checked="" type="checkbox"/> einmalige Einnahme(n)	Betrag:	3.528.000 EUR
	<input type="checkbox"/> laufende (jährlich)	Betrag:	EUR
MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:			
<input checked="" type="checkbox"/> Städt. Haushalt	<input checked="" type="checkbox"/> VWH	<input checked="" type="checkbox"/> VMH	Fipo: 1.6100.6019.000 (Planungsverfahren)
<input type="checkbox"/> Stiftungs-Haushalt	<input type="checkbox"/> VWH	<input type="checkbox"/> VMH	Fipo: 2.6150.9xxx.000-xxxx (Maßnahmen)
Zur Verfügung stehende Mittel			50.000 EUR 2012
(Planansatz und Haushaltsausgaberest lfd. Jahr):			150.000 EUR 2013
			1.6100.6019.000
Noch bereitzustellen: für städt. Maßnahmen im VMH			5.680.000 EUR
- vorbehaltlich Programmaufnahme -			
Deckungsvorschlag:			EUR

Beschlussantrag:

1. Der Gemeinderat stimmt der Antragstellung zur Aufnahme der geplanten Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ in das Landes- / Bundesprogramm zur städtebaulichen Erneuerung ab 2013 zu und beauftragt die Verwaltung mit der fristgerechten Einreichung der Antragsunterlagen.
2. Bei Bewilligung des Antrages und erfolgter Programmaufnahme werden die weiterführenden Planungs- und Ausführungsschritte der anstehenden Einzelmaßnahmen zur Umsetzung des Sanierungsprogramms den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.
3. Die Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird - bei Bewilligung des Antrages und erfolgter Programmaufnahme (Entscheidung des Landes im Frühjahr 2013) - in die kommunalen Finanzplanungen (Investitionsprogramm) aufgenommen.

Zum Antrag:

Anlass und Zielsetzung

Die Stadt Friedrichshafen hat für die Quartiere nördlich der Friedrichstraße einen Rahmenplan erarbeitet (s.a. Sitzungsvorlage 2012/ V00180). Die CDU Fraktion hat im Rahmen der Beratungen zum Doppelhaushalt 2012/13 beantragt, zu prüfen, ob sich das Areal um die Friedrichstraße als Sanierungsgebiet eignen könnte, um beim Land Baden-Württemberg mögliche Fördergelder abzuschöpfen (s. Anlage 1). Die Verwaltung hat dies geprüft. Dem Antrag der CDU Fraktion wurde zugestimmt.

Die Stadt Friedrichshafen bewirbt sich mit dem geplanten Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ für das Landes-/ Bundesprogramm zur städtebaulichen Erneuerung 2013, um die Aufwertung und Stärkung der Innenstadt mittels öffentlicher und privater Maßnahmen fortzusetzen. Das im als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzte Quartier zwischen der Bahntrasse im Norden und der B 31 (Friedrichstraße) im Süden steht räumlich - funktional im unmittelbaren Zusammenhang mit den früheren Sanierungsgebieten der nördlichen Innenstadt und der Altstadt und setzt diese Maßnahmen als weiterer Baustein in der Innenstadt fort.

Ebenfalls in die Planungen einbezogen ist eine mindergenutzte Teilfläche des Bahngeländes nordwestlich des Stadtbahnhofs als kurz- bis mittelfristig verfügbare Potenzialfläche zur Innenentwicklung.

Entlang der Friedrichstraße sind Abwertungstendenzen mit substanziellen Mängeln und zunehmenden Leerständen erkennbar. Diese sind hervorgerufen durch die Barrierewirkung der Verkehrsachsen, insbesondere der heutigen B 31, fehlenden Bezügen zur Alt- und Nordstadt und einem Mangel an Freiraumqualität.

Aktuell von besonderer Bedeutung für das künftige Sanierungsgebiet ist der Umstand, dass die B 31 neu im Zuge der Einstufung der baureifen Bundesfernstraßenprojekte in Baden-Württemberg priorisiert wurde. Die Umstufungsvereinbarung mit dem Land vom Mai 2008 regelt die Abstufung des betreffenden Abschnittes der Friedrichstraße zur Landesstraße in der Baulast der Stadt, was in Bezug auf die Qualität der Friedrichstraße und der angrenzenden Bereiche zusätzliche Perspektiven eröffnet.

Ziel der Stadt ist es, das Quartier, seiner historischen Bedeutung gemäß, städtebaulich aufzuwerten und zu festigen. Aus dieser Zielsetzung lassen sich folgende grundlegenden Ansätze formulieren:

- Stadtquartier beleben, vorhandene Nutzungsformen stärken und adäquat weiter entwickeln,
- Verkehrserschließung im Zuge der B 31 neu verbessern, Wohn- und Arbeitsumfeld aufwerten,
- Private Maßnahmen (Modernisierung, Neubau, Bodenordnung ...) initiieren,
- Mindergenutzte (Brach-)Flächen im nördlichen Teilgebiet standortgerecht (um-)nutzen.

Allgemeines zur städtebaulichen Sanierung i. S. d. Baugesetzbuches (BauGB)

Das Baugesetzbuch (BauGB) bildet die rechtliche und verfahrenstechnische Grundlage, nach der Sanierungsmaßnahmen vorbereitet, durchgeführt und gefördert werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gemäß § 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB „Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird“.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB müssen im öffentlichen Interesse liegen, sind zügig durchzuführen und sollen, innerhalb der Gebietskulisse und gegebenem Zeitfenster, durch einen gezielten und gebündelten Mitteleinsatz ökonomisch wirken (Multiplikatoreffekt). Der Einsatz öffentlicher Fördermittel bezweckt eine Anschub- und Lenkungsfunction zur Schaffung der Rahmenbedingungen, vornehmlich auch für private (Folge-)Investitionen.

Zu den Schwerpunkten der Städtebauförderung (Ausschreibung des Landes vom 20.06.2012 für das Programmjahr 2013) gehören u. a.

- die Stärkung bestehender Zentren und Profilierung der kommunalen Individualität,
- die Verbesserung der Wohnraumversorgung und des Wohnumfeldes unter Anpassung an den demografischen Wandel (z. B. Barrierefreiheit),
- die Umnutzung baulich vorgenzutzter Brachflächen sowie
- die ganzheitliche ökologische Erneuerung (energetische Modernisierung, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen ...)

Dies entspricht den generellen Zielen im künftigen Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“. Die städtebauliche Voruntersuchung soll einen Überblick über Sanierungsbedarf sowie Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes im städtischen Kontext vermitteln. Die sog. vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB mit den gesetzlichen Beteiligungsverfahren folgen i. d. R. als nächster Schritt nach Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung und Sicherung der Finanzierung.

Nach § 142 Abs. 3 BauGB soll die Durchführungsfrist einer Sanierungsmaßnahme 15 Jahre nicht überschreiten. Der Bewilligungszeitraum für die Förderung im Land beträgt derzeit 8 Jahre zuzüglich 2-jähriger Option in begründeten Fällen. Die Festlegung des Zeitraums erfolgt mit dem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat. Das Sanierungsgebiet ist mit Blick auf die Durchführung zweckmäßig und finanzierbar zu begrenzen.

Räumliche Abgrenzung

Für den Bereich Friedrichstraße wurde im Zeitraum 2010 / 2011 ein städtebaulicher Rahmenplan erstellt, der die Grundlage für den Förderantrag der Stadt bildet. Im Zuge vertiefender Voruntersuchungen wurde die Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes unter besonderer Berücksichtigung relevanter städtebaulicher Missstände (Förderkriterien) und der Ausbildung von Prioritäten für Teilbereiche konkretisiert und um das nördlich gelegene Bahnareal ergänzt.

Das Teilgebiet Friedrichstraße in unmittelbarer Nachbarschaft zur Innenstadt erstreckt sich nördlich der heutigen B 31 und wird im Westen von der Olgastraße (Paulinenstift ausgeklammert), im Osten von der Eckenerstraße sowie im Norden von der Bahnlinie begrenzt. Die Friedrichstraße und der Bahnhofplatz dominieren als zentrale Erschließungselemente. Der Flächennutzungsplan setzt gemischte Bauflächen fest; es gilt überwiegend der § 34 BauGB. Nördlich der Bahngleise schließt sich die Teilfläche des DB-Areals als künftige Entwicklungsfläche an. Das Gebiet weist eine Fläche von 10,7 ha auf (Teilbereich Friedrichstraße mit ca. 8,0 ha und nördliches DB-Areal mit ca. 2,7 ha) und kann im Detail dem als Anlage beigefügten Lageplan entnommen werden.

Weiterer Ablauf

Vorbehaltlich der Zustimmung des Gemeinderates zur Antragstellung sieht der weitere Ablauf wie folgt aus:

- Einholung der Bestätigung der Kommunalaufsicht und Einreichung des Antrages beim Regierungspräsidium Tübingen bis spätestens 31. Oktober 2012 (Antragsfrist!)
- vorbehaltlich Programmaufnahme (Entscheidung der Förderstellen im Frühjahr 2013): Einleitungsbeschluss über die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB; öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses und nachfolgend Durchführung der gesetzlichen Beteiligungsverfahren von Bürgern und Behörden
- Beratung und abschließende Entscheidung im Gemeinderat
 - über das Sanierungskonzept
 - über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 - über die Wahl des Sanierungsverfahrens
- Beschluss des Gemeinderates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach Vorliegen aller Voraussetzungen
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung und ggf. Mitteilung an das Grundbuchamt
- Fortgesetzte Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung; Einleitung der konkreten Planungsvorbereitungen

Finanzielle Auswirkungen

Das Antragsvolumen („Förderrahmen“) der Sanierungsmaßnahme „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ wird unter Berücksichtigung der Förderrichtlinien sowie Erfahrungswerten mit einem

vorläufigen Umfang von rd. 5.880.000 EUR veranschlagt.

Ausgehend von einem aktuellen Fördersatz von 60 % steht dem rechnerisch möglichen Zuwendungsbetrag aus Finanzhilfen des Landes bzw. Bundes in Höhe von rd. 3.528.000 EUR ein verbleibender städtischer Finanzierungsanteil für öffentliche und private Maßnahmen in Höhe von rd. 2.352.000 EUR (40 % aus dem Förderrahmen) gegenüber.

Nach der Programmatscheidung 2013 des Landes ist die Gesamtfinanzierung der genehmigten Sanierungsmaßnahmen in den Finanzplanungen der Stadt (bis 2020) darzustellen. Eine entsprechende Erklärung der Stadt ist bereits im Förderantrag abzugeben.

Zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme sind im aktuellen Doppelhaushalt 2012/2013 Finanzierungsmittel von zusammen 200.000 EUR (2012: 50.000 EUR; 2013: 150.000 EUR) auf Finanzposition 1.6100.6019.000 eingestellt. Mit einer Programmaufnahme 2013 wäre eine finanzielle Grundvoraussetzung gegeben, um die städtebauliche Erneuerung im künftigen Sanierungsgebiet auf sicherer Grundlage einleiten und fortführen zu können.

Ob der Antrag der Stadt Friedrichshafen tatsächlich bewilligt wird, bleibt abzuwarten, da er in Konkurrenz zu einer Vielzahl weiterer Projekte anderer Kommunen steht.

Im Zuge der Städtebauförderung können nach den Richtlinien des Landes insbesondere Kosten für folgende Maßnahmen(gruppen) gefördert werden:

- Weitere Vorbereitung der Sanierung wie z. B: Voruntersuchung, Öffentlichkeitsarbeit, städtebauliche Planung, Fachgutachten, Wettbewerbe
- Vorbereitender Grunderwerb zur Neuordnung, Zwischenerwerbe und zur Erschließung
- Ordnungsmaßnahmen, z. B. Bodenordnung, Rückbau / Abbruch, Sozialplan, sanierungsbedingte Erschließung, Wohnumfeldverbesserung
- Baumaßnahmen, z. B. private Gebäudemodernisierung
- Vergütungen für Sachverständige, Planungsbüros, Sanierungsträger

Grundsätzliches Ziel der Städtebauförderung ist, ein Gebiet in einem mehrjährigen Prozess von flächenhaften Missständen zu befreien und somit nicht die Förderung baulicher Einzelvorhaben. Fördergegenstand ist die Gesamtmaßnahme – ihr entspricht die Gesamtbewilligung.

Aufgrund der Fördermittelsituation im Land (die Programme sind jedes Jahr mehrfach überzeichnet) müssen für einen effizienten Einsatz öffentlicher Mittel die Prioritäten laufend überprüft werden. Nach Möglichkeit sollen im Sinne der "Mittelbündelung" ergänzende Fachförderungen (z. B. Wohnungsbau, energetische Sanierung, Tourismus, Verkehr/ ÖPNV, etc.) akquiriert werden. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bestehen für private Gebäudeeigentümer bis dato außerdem steuerliche Vergünstigungen bei der Gebäudemodernisierung.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.

