

STADT FRIEDRICHSHAFEN Sitzungsvorlage Drucksache-Nr. 2013 / V 00141	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,SBV,STP
Dienststelle: Stadtplanungsamt Aktenzeichen: PL 611-13 SanKMW/Mo	17.06.2013, Unterschrift:
Mitzeichnung (Datum, Kurzzeichen): <input type="checkbox"/> BM Krezer _____ <input checked="" type="checkbox"/> EBM Dr. Köhler _____ <input type="checkbox"/> BM Hauswald _____ <input checked="" type="checkbox"/> Oberbürgermeister _____	

Betreff: Kernstadt Mitte / West Antrag zur Programmaufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme 2014 Anlage 1: Antrag der CDU-Fraktion vom 15.10.2012 Anlage 2: Abgrenzungsplan Antragsgebiet „Kernstadt Mitte / West“				
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 checked="" 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: Herr Klaus Sauter, ca. 15 min zusätzlich externer Referent (Herr Geyer)
--

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	09.07.2013	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	22.07.2013	Beschluss	öffentlich

GR, 07.12.2009, DS-Nr. 298-1/2009 GR, 23.05.2011, DS-Nr. 30/2011 GR, 15.10.2012, DS-Nr. 2012 / V 00179
--

FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN ja nein

Kosten: einmalige Kosten Betrag: 16.000 EUR
 jährliche Folgekosten: Personalkosten Betrag: EUR
Sachkosten Betrag: EUR

Zuschüsse einmalige Einnahme(n) Betrag: EUR
bzw.
Beiträge: laufende (jährlich) Betrag: EUR

MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:

Städt. Haushalt VWH VMH Fipo: 1.6100.6019.000
(Sanierungsbeauftragter)
 Stiftungs-Haushalt VWH VMH Fipo:

Zur Verfügung stehende Mittel

(Planansatz und Haushaltsausgabereist lfd. Jahr):

Noch bereitzustellen: EUR
Deckungsvorschlag: EUR

Beschlussantrag:

1. Einer Gebietserweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof – Friedrichstraße“ auf das sog. „Quartier 13 Friedrich-, Schanz-, Karlstraße“ wird nicht entsprochen.
2. Der Gemeinderat stimmt der Antragstellung zur Aufnahme des geplanten Sanierungsgebietes „Kernstadt Mitte/ West“ in das Landes-/ Bundesprogramm zur städtebaulichen Erneuerung ab 2014 zu und beauftragt die Verwaltung, entsprechende Voruntersuchungen einzuleiten sowie die Antragsunterlagen fristgerecht einzureichen.
3. 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.
4. Die Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme wird vorab den Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt und – bei Bewilligung des Antrages und erfolgreicher Programmaufnahme – in die städtischen Finanzplanungen (Investitionsprogramme) bis 2021 aufgenommen.

Begründung:

Prüfauftrag: Erweiterung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof – Friedrichstraße“

Im Rahmen der Gemeinderatsvorlage Nr. 2012 / V 00179 mit dem Betreff: „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße - Antrag zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Programmjahr 2013“ wurde von der CDU-Fraktion folgender Prüfauftrag gestellt:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt zu prüfen, ob und ggf. welche Möglichkeiten bestehen, das Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof – Friedrichstraße“ nachträglich auch auf das sog. „Quartier 13 Friedrichstraße-Schanzstraße-Karlstraße“ zu erweitern. Die Stadtverwaltung möge möglichst zeitnah über das Prüfergebnis berichten und die dazu erforderlichen Schritte darstellen.

Daraufhin hat die Stadtverwaltung das Büro Wick + Partner aus Stuttgart beauftragt, für das Gebiet eine städtebauliche Analyse und ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten.

Die Ergebnisse zeigen, dass sich in einigen Bereichen städtebauliche Missstände deutlich abzeichnen, die eine Aufnahme in ein Sanierungsprogramm rechtfertigen würden. Hierbei handelt es sich ausschließlich um private Liegenschaften, die in erster Linie durch Bodenordnung einer zweckmäßig bebaubaren Grundstücksnutzung zugeführt werden müssten.

Das Quartier war bereits von 1986 bis zum Ende des Bewilligungszeitraumes 2006 Gegenstand des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“. Seinerzeit entstand im südlichen Bereich des Quartiers die Wohnanlage der Stiftung Liebenau mit dem angrenzenden Antoniusplatz und einer Tiefgarage. Für den nördlichen Bereich des Quartiers sind die damaligen Bemühungen der Verwaltung, eine entsprechende Entwicklung zu lancieren, nicht zum Tragen gekommen.

Auf Grund des CDU-Antrages wurden mit Beginn dieses Jahres wieder Gespräche mit einigen Eigentümern des Quartiers geführt. Einige Einzeleigentümer haben konkrete Entwicklungsabsichten geäußert, die sich aber ohne Bodenordnung nicht realisieren lassen. Eine gemeinsame Mitwirkungsbereitschaft zeichnet sich noch nicht ab. Somit können zu diesem Zeitpunkt auch noch keine belastbaren Aussagen zu eventuellen Investitionsabsichten der Grundstückseigentümer getroffen werden, was eine Voraussetzung für ein Sanierungsverfahren darstellt.

Mit Schreiben vom 25.03.2013 hat das Regierungspräsidium Tübingen der Stadt Friedrichshafen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ von der beantragten Fördersumme in Höhe von 3.528.000 Euro eine Zuwendung in Höhe von 1.000.000 Euro bewilligt. In Anbetracht der geplanten Handlungsfelder und Maßnahmen im beantragten Sanierungsgebiet lässt diese reduzierte Bewilligung eine Gebietserweiterung nicht zu.

Vor dem Hintergrund, dass

- a) das sog. Quartier 13 bereits 20 Jahre Teil des Sanierungsgebietes Altstadt war,
 - b) städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen planerisch noch nicht ausreichend vorbereitet sind und
 - c) der derzeit zur Verfügung stehende Förderrahmen knapp bemessen ist,
- schlägt die Verwaltung vor, das geplante Sanierungsgebiet „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ nicht um das „Quartier 13 Friedrichstraße-Schanzstraße-Karlstraße“ zu erweitern, sondern

stattdessen für das Programmjahr 2014 einen gesonderten Antrag für diesen Bereich zu stellen.

Antrag zur Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme im Programmjahr 2014

Anlass und Zielsetzung

Östlich der Schanzstraße haben sich die Rahmenbedingungen dahingehend geändert, dass ein Teil der Liegenschaften zeitnah einer neuen Entwicklung zugeführt werden kann. Im Zusammenhang mit dem zuvor beschriebenen sog. Quartier 13 sind somit die Rahmenbedingungen für ein eigenständiges Sanierungsgebiet (z.B. Aktive Stadt- und Ortsteilzentren) gegeben.

Unter dem Titel „Kernstadt Mitte / West“ möchte sich die Stadt Friedrichshafen mit einem weiteren Sanierungsgebiet für das Bund-Länder-Programm zur städtebaulichen Erneuerung 2014 bewerben, um die Aufwertung und Stärkung der Innenstadt mittels öffentlicher und privater Maßnahmen fortzusetzen. Das im als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzte Gebiet 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.

Der Abgrenzungsbereich „Kernstadt Mitte / West“ war von 1986 bis 2006 bereits Gegenstand des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Altstadt“. Durch geänderte Rahmenbedingungen sind neue Raum- und Nachverdichtungspotenziale für neue Nutzungen und Mischungen entstanden, aus denen sich aus städtebaulicher Sicht auch Anstoßwirkungen auf weitere Maßnahmen ableiten lassen. Hinzu kommt, dass seit April 2013 die Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes rechtskräftig ist und somit für diesen Bereich der Unschädlichkeitsnachweis vorliegt, um auch den Einzelhandel im Rahmen eines Förderprogramms an diesem Standort zu stärken und zu stabilisieren.

Dem zentral gelegenen Stadtraum östlich der Schanzstraße fehlt es an funktionaler Substanz; hier reißt die fußläufige Frequenz deutlich ab. Es gibt nur sehr wenige attraktive Ziele, die aufgesucht werden können. Stattdessen werden Räumlichkeiten zunehmend für Nutzungen wie Table-Dance-Bar, Wettbüro und Spielhalle angemietet. Auswirkungen dieser Trading-Down-Tendenzen sind auch deutlich auf den Randbereich des sog. Quartiers 13 spürbar. Einrichtungen wie 1-Euro-Shop und Spielhallen sowie Leerstände sind die Folge; inhabergeführte Geschäfte stehen teilweise vor existenziellen Problemen. Für diesen Bereich kommt die Problematik hinzu, dass ohne entsprechende Bodenordnung eine Entwicklung der Innenhöfe ausgeschlossen ist.

Ziel der Stadt ist es, die Bereiche westlich und östlich der Schanzstraße städtebaulich aufzuwerten und zu festigen. Aus dieser Zielsetzung lassen sich folgende grundlegenden Ansätze formulieren:

- Stadtquartier beleben, vorhandene Nutzungsformen stärken und adäquat weiter entwickeln,
- Schaffung neuen Wohnraumes, Wohn- und Arbeitsumfeld aufwerten,
- Private Maßnahmen (Modernisierung, Neubau, Bodenordnung ...) initiieren,

- Mindergenutzte (Brach-)Flächen im Blockinnenbereich des westlichen Areals 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 Lenkungsfunktion zur Schaffung der Rahmenbedingungen, vornehmlich auch für private (Folge-)Investitionen.

Zu den Schwerpunkten der Städtebauförderung (Ausschreibung des Landes vom 16.05.2013 für das Programmjahr 2014) 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 vorgrenzter Brachflächen sowie
- die ganzheitliche ökologische Erneuerung (energetische Modernisierung, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen ...)

Dies entspricht den generellen Zielen im künftigen Sanierungsgebiet „Kernstadt Mitte / West“. 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 zwischen Friedrich-, Schanz- und Karlstraße wurde im I. Quartal 2013 eine städtebauliche Analyse durchgeführt und daraus Entwicklungsziele abgeleitet. Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Grundlage für den Förderantrag dar. Im Zuge weiterer Voruntersuchungen wurde die Abgrenzung eines geplanten Sanierungsgebietes unter besonderer Berücksichtigung relevanter städtebaulicher Missstände (Förderkriterien) für den Bereich östlich der Schanzstraße ergänzt.

Der im Lageplan dargestellte Untersuchungsraum liegt in der Fußgängerzone im Kern der Innenstadt und erstreckt sich nordöstlich der oberen Karlstraße, wird im Norden durch einen Teil der Friedrichstraße begrenzt und findet seinen Abschluss in der östlich liegenden Platzsituation mit Rathaus und der Kirche St. Nikolaus.

Der Flächennutzungsplan setzt Mischbauflächen fest; planungsrechtlich werden Bauvorhaben nach § 34 BauGB i. V. m. der Gestaltungssatzung beurteilt. Das Gebiet weist eine Fläche von ca. 2,4 ha auf 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 2013 (Antragsfrist!)
- vorbehaltlich Programmaufnahme (Entscheidung der Förderstellen im Frühjahr 2014): 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 Planungs-vorbereitungen

Finanzielle Auswirkungen

Das Antragsvolumen („Förderrahmen“) der Sanierungsmaßnahme „Kernstadt Mitte / West“ kann zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschätzt werden. Sobald belastbare Zahlen vorliegen, werden diese umgehend dem Gemeinderat vorgelegt.

Ausgehend von einem aktuellen Förderansatz von voraussichtlich 60 % aus Finanzhilfen des Landes bzw. Bundes verbleibt ein städtischer Finanzierungsanteil für öffentliche und private Maßnahmen von voraussichtlich 40 %.

Nach der Programmatscheidung 2014 des Landes ist die Gesamtfinanzierung der genehmigten Sanierungsmaßnahmen in den Finanzplanungen der Stadt (bis 2021) darzustellen. Eine entsprechende Erklärung der Stadt ist bereits im Förderantrag abzugeben.

Bei Aufnahmeanträgen in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ist eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung für den Fall erforderlich, dass Finanzhilfen nicht oder nicht sofort in der beantragten Höhe bewilligt werden können. Ohne den Nachweis einer Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme ist eine Sanierungssatzung anfechtbar. In der Eigenfinanzierungserklärung ist zu bestätigen, dass die Stadt die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme ggf. auch aus eigenen Mitteln gewährleisten kann. Eine solche Erklärung steht späteren Anträgen auf Aufstockung einer bewilligten Maßnahme nicht entgegen.

Zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme sind im aktuellen Doppelhaushaltsentwurf 2014 / 2015 Finanzierungsmittel von zusammen 16.000 EUR (2014: 8.000 EUR; 2015: 8.000 EUR) auf Finanzposition 1.6100.6019.000 vorgesehen. Mit Beschlussfassung des Haushaltsplanes wären somit die Betreuungskosten für den Sanierungsbeauftragten zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen abgesichert.

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 soll 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.