

<b>STADT FRIEDRICHSHAFEN</b>  <b>Sitzungsvorlage</b>  <b>Drucksache-Nr. 2013 / V 00192</b>	Ausfertigungen: Stadtplanungsamt, AVL,BOA,SBA,SBV,STP,SWF
Dienststelle: Stadtplanungsamt  Aktenzeichen: PL 611-13 SanFr/Mo	02.09.2013, 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 _____	

<b>Betreff: Sanierungsgebiet "Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße"</b> <b>Satzungsbeschluss (förmliche Festlegung gem. § 142 BauGB)</b>				
Anlage 1.1: Satzungstext Anlage 1.2: Satzungslageplan - Räumlicher Geltungsbereich Anlage 2: Übersichtsplan - Entwicklungskonzept / Lage im Stadtgefüge Anlage 3.1: Maßnahmenplan Anlage 3.2: Neuordnungskonzept Anlage 4: Kosten- und Finanzierungsübersicht Anlage 5: Bericht zur Voruntersuchung (Auszug aus Textteil, Okt 2012) Anlage 6: Stellungnahmen der Behörden und öffentlichen Aufgabenträger (Stand Aug. 2013)				
<b>Medien:</b> Bitte ankreuzen. Alles, was präsentiert werden soll, muss mindestens <b>1 Arbeitstag</b> vor den jeweiligen Sitzungen der Geschäftsstelle des Gemeinderates zugeleitet werden, damit die Präsentation gewährleistet werden kann.				
<input checked="" type="checkbox"/> <b>MS Office 2003 Dateien</b> (inkl. ppt, .mpp)	<input checked="" type="checkbox"/> <b>.pdf-, htm-Dateien</b>	<input type="checkbox"/> <b>DVD</b>	<input type="checkbox"/> <b>Video (VHS)</b>	<input type="checkbox"/> <b>Folien</b> (ungeeignet)

Referent und Zeitdauer: Herr Klaus Sauter, ca 15 min

Gremium:	Datum:	Zuständigkeit:	Öffentlichkeitsstatus:
Technischer Ausschuss/Betriebsausschuss SE	24.09.2013	Vorberatung	öffentlich
Gemeinderat	07.10.2013	Beschluss	öffentlich

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

**FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN** ja nein

**Kosten:**  einmalige Kosten Betrag: ca. 6.840.000 EUR  
 jährliche Folgekosten: Betrag: EUR

**Zuschüsse und Erlöse:**  einmalige Einnahme(n) Zuschüsse: ca. 3.528.000 EUR  
Erlöse: 350.000 EUR

**MITTELBEREITSTELLUNG IM HAUSHALT:**

Städt. Haushalt  VWH  VMH Fipo: 1.6100.6019.000 (Planungsverfahren)  
Fipo: 2.6150. VKZ 0300 (Maßnahmen)

Zur Verfügung stehende Mittel in 2012/13 1.6100.6019.000 200.000 EUR  
Noch bereitzustellen:  
2014 bis 2017 3.160.000 EUR  
2018 ff. 3.480.000 EUR  
Deckungsvorschlag:

**Beschlussantrag:**

1. Der Stand der Vorbereitungen für das „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ wird zustimmend zur Kenntnis genommen. Gemäß § 141 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) soll von der Einleitung „vorbereitender Untersuchungen“ abgesehen werden, nachdem hinreichende Beurteilungsgrundlagen für das geplante Sanierungsgebiet bereits vorliegen.
2. Die Sanierungsmaßnahme wird nach dem „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a BauGB durchgeführt. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen.
3. Der als Anlage 1 beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ wird als Satzung beschlossen.
4. Die Durchführung des Sanierungsverfahrens soll bis Ende 2023 abgeschlossen sein.

## **Sachdarstellung und Begründung:**

### Verfahrensstand und weitere Vorbereitung

Die Stadt Friedrichshafen ist auf ihren Erstantrag vom 16.10.2012 (GR DS-Nr. 2012/179) durch Bescheid des Regierungspräsidiums Tübingen vom 25.03.2013 mit der Erneuerungsmaßnahme „Stadtquartier Bahnhof-Friedrichstraße“ in das Bund-Länder-Förderprogramm Stadtumbau West (SUW) aufgenommen und mit einem Förderrahmen in Höhe von rd. 1.667.000,- € ausgestattet worden.

Die Grundlage hierfür bildet die im Vorjahr durchgeführte Voruntersuchung im Stadtquartier, die übergeordnete Entwicklungskonzepte und Fachplanungen der Stadt berücksichtigt und gebietsbezogene Sanierungsziele aus dem städtebaulichen Rahmenplan Friedrichstraße deckungsgleich ableitet. Im Zuge der Erhebungen sind strukturelle, städtebauliche Verhältnisse auf die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung untersucht und relevante Maßnahmenbereiche benannt worden.

Bürgerschaft und Grundstückseigentümer waren im Zuge der Rahmenplanung frühzeitig eingebunden. Nach der Programmaufnahme im März d. J. wurden zwischenzeitlich die Behörden und öffentlichen Aufgabenträger unterrichtet und beteiligt.

Die Ergebnisse sollen in den kommenden Jahren im fortgesetzten Dialog mit allen Beteiligten zur kontinuierlichen Umsetzung verstetigt werden. Der fortgeschrittene Sachstand umfasst die inhaltlichen Anforderungen an die sog. „vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 141 BauGB und enthält die Grundlagen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes, insbesondere:

- Bestandserhebungen, Beteiligungen,
- Integriertes Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept,
- Kosten- und Finanzierungsübersicht, Sanierungsverfahren, Durchführungsfrist.

Die Ergebnisse sind in den Anlagen 1 bis 6 sowie im Folgenden zusammengefasst abgebildet.

Vor diesem Hintergrund wurde nach erfolgter Programmaufnahme in Erwägung gezogen, von der Regelung des § 141 Abs. 2 BauGB Gebrauch zu machen, wonach von „vorbereitenden Untersuchungen“ – formal – abgesehen werden kann, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Dieser vom Regelverfahren abweichenden Vorgehensweise wurde auf Anfrage der Stadt auch vom Regierungspräsidium im vorliegenden Fall mit Schreiben vom Mai d. J. zugestimmt.

Die damit verbundene Verfahrensabkürzung ist – zumal bei kurzfristig anstehenden Bauvorhaben und ohnehin latentem Veränderungsdruck im Gebiet – zur Sicherung der Sanierungsziele sachdienlich und ermöglicht zeitnah die mit der Sanierungssatzung einhergehenden Rechtswirkungen zur Verfahrenssteuerung und zum Einsatz der Fördermittel.

Über den weiteren Dialog und städtebauliche Verträge, (Teil)Bebauungspläne bzw. Objektplanungen sollen möglichst zügig konkrete private und öffentliche Maßnahmen eingeleitet werden. In der Fortschreibung befindliche Fachplanungen wie der Verkehrsentwicklungsplan sind einzubinden.

### Bestandserhebungen zur städtebaulichen Ausgangslage

Das geplante Sanierungsgebiet 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 Kernstadt fort. In die Planungen einbezogen wurde eine Teilfläche des Bahngeländes nordwestlich des Stadtbahnhofs als künftige 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. Ziel der Stadt ist es, das Quartier, seiner historischen Bedeutung gemäß, städtebaulich aufzuwerten und zu festigen.

Bedeutsam für das künftige Sanierungsgebiet ist der Umstand, dass die B 31 neu im Zuge der Einstufung der baureifen Bundesfernstraßenprojekte in Baden-Württemberg priorisiert wurde, gegenwärtig aber der Ausbaupunkt wieder in Frage steht. Dies ist kein Hinderungsgrund für die Quartierserneuerung, sondern umgekehrt ein weiterer Anlass für die B 31 neu, zumal die Förderstellen bei der Stadterneuerung aufeinander abgestimmte Konzepte aller Beteiligten konsequent einfordern.

Im Eigentum der Stadt befinden sich privatwirtschaftlich genutzte Gebäudegrundstücke östlich vom Bahnhofplatz und das Gebäude Friedrichstraße 63 (ehemalige Stadtkasse). Für Erschließungsmaßnahmen sind Teilflächen am südlichen Gleisrandbereich sowie im nördlichen Teilgebiet (DB-Areal) zu erwerben bzw. öffentlich zu widmen; die Stadt steht in entsprechenden Verhandlungen. Die Grundstücksverhältnisse der privaten Bauquartiere entlang der Friedrichstraße erfordern in Teilen Bodenordnungen, wobei das städtische Grundstück der ehemaligen Stadtkasse (Leerstand) eingebracht werden soll.

Die Nutzungsstruktur ist heterogen. Entlang der Friedrichstraße bestehen überwiegend gewerbliche Nutzungen und Mischnutzungen, in der Schillerstraße und im Bereich Möttelstraße / Metzstraße gibt es auch reines Wohnen. Das nördliche Teilgebiet ist durch seine Nutzung als Busdepot, neben teils leerstehenden Gewerbe- und Lagerflächen mit städtebaulichen Missständen, geprägt.

Häufungen schlechter Bausubstanz bestehen auf dem DB-Areal, außerdem im Bereich der Möttel- und Metzstraße sowie im östlichen Teil der Friedrichstraße und an der Schillerstraße. Insgesamt weist ca. ein Drittel der Gebäude erhebliche Mängel auf. Im Quartier gibt es minder genutzte Grundstücke und zunehmend „Trading-Down“-Tendenzen. Die Hinterhofsituationen wirken verbaut und weisen eine belastende strukturelle Dichte mit Belichtungs- und Belüftungsproblemen auf.

Das gesamte Gebiet ist stark versiegelt, durch Immissionen belastet sowie durch Brüche in der Vernetzung zum Stadtumfeld beeinträchtigt. Am Bahnhofplatz und entlang der Friedrichstraße ist die Aufenthaltsqualität gering und den angrenzenden Handelsnutzungen nicht angemessen. In der Schillerstraße, der Möttelstraße und der Metzstraße bestehen Gestaltungsmängel und ein hoher Parkierungsdruck aus den Quartieren.

Zum Erhebungszeitpunkt waren im Untersuchungsgebiet 497 Bewohner gemeldet. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte von 2,3 Personen entspricht dies rd. 215 Haushalten bzw. Wohneinheiten im Quartier. Die ermittelte Altersstruktur war auch im Verhältnis zu den Vergleichsdaten intakt.

### Beteiligung und Mitwirkung der Bürger und Eigentümer

Bürgerschaft, örtliche Institutionen, Gewerbetreibende und Eigentümer wurden zur Rahmenplanung frühzeitig beteiligt. Die Befragung erfolgte über einen Kontaktbogen. In der Folgezeit schlossen sich bis heute Gespräche von Interessenten mit dem Stadtplanungsamt an. Im Juli 2011 wurde im Rahmen zweier gut besuchter Informationsveranstaltungen mit den Grundstückseigentümern und mit der interessierten Bürgerschaft die Planung vorgestellt und erörtert.

Als vorrangige Aufgaben bzw. Verbesserungswünsche wurden – naheliegend – die Verkehrssituation an der Friedrichstraße - B 31 – thematisiert. Die Frage nach Sanierungszuschüssen ist in einigen Fällen angesprochen worden. Eine Momentaufnahme als unverbindliches Meinungsbild ist im Bericht zur Voruntersuchung zusammenfassend beschrieben (Anlage 5, S.15). Dem Gemeinderat wurde

über die Öffentlichkeitsbeteiligung zuletzt in der Sitzung am 15.10.2012 (GR DS-Nr. 2012/180; Grundsatzbeschluss Rahmenplan Friedrichstraße) berichtet.

Private Bauabsichten, die gegenwärtig planungsrechtlich begleitet und mit Sanierungsmaßnahmen der Stadt zur künftigen Gestaltung / Vernetzung im öffentlichen Raum koordiniert werden, stehen kurzfristig in folgenden Quartieren an:

- Neuordnung Bereich „Metzstraße / Eckenerstraße“,
- Neuordnung / Umnutzung „Postareal“ beim Bahnhofplatz.

Weitere, offene Gespräche betreffen z. B. die Neuordnung des Quartiers um die ehemalige Stadtkasse sowie Teilflächen der DB für perspektivische Erschließungs- bzw. Infrastrukturmaßnahmen.

Im weiteren Verlauf wird die Beteiligung der Eigentümer und sonstigen Betroffenen (§ 137 BauGB) fortgesetzt. Dabei soll in verbindlicher Weise zum Sanierungsverfahren, den Zielen und Fördermöglichkeiten, mittels Informationsveranstaltungen und individuellen Beratungsgesprächen informiert und zur Mitwirkung angeregt werden.

Am Maß der Mitwirkungsbereitschaft und dem Zusammenwirken einzelner Maßnahmen bestimmt sich letztlich eine erfolgreiche Sanierungsdurchführung, gleichwohl ein Schwerpunkt im Sanierungsgebiet auf der nachhaltigen Aufwertung des öffentlichen Raumes liegt.

#### Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger und Behörden

Die Beteiligung der Behörden und öffentlichen Aufgabenträger nach § 139 BauGB wurde in der Zeit vom 26.06.2013 bis einschließlich 05.08.2013 durchgeführt. Die eingegangenen Stellungnahmen, Stand August 2013, sind in der Anlage 6 dargestellt. Die Beteiligung und Mitwirkung ist im Sanierungsverfahren fortzuführen (§ 139 BauGB).

Bis auf die Stellungnahme der DB Service Immobilien GmbH werden keine Bedenken vorgetragen; die Sanierung wird tendenziell begrüßt und unterstützt. Soweit allgemeine und/ oder fachliche Hinweise erfolgt sind, werden diese bei der weiteren Planung und Umsetzung von der Stadt beachtet und weiterverfolgt.

Im Zuge der Abwägung zu bewerten ist die in Anlage 6 vollständig abgebildete Antwort der *DB Services Immobilien GmbH, Karlsruhe vom 02.08.2013:*

*... „Aufgrund der .. Begründungen der .. Fachbereiche wird die Aufnahme der Bahnflächen in das Sanierungsgebiet abgelehnt ... .Eine abgestimmte Entwicklung mit der Stadt wird angestrebt, die aber auch die Interessen des jeweiligen Eigentümers Rechnung trägt. Dies gilt insbesondere für die Fläche von DB Regio ...an der Eugenstraße. Unsere Projektentwicklung befasst sich derzeit mit einer ... Entwicklung dieser Fläche“.*

Der Einwand betrifft das nördlich einbezogene Teilgebiet, welches im Neuordnungskonzept (vgl. Anlage 3.1) als „perspektivische Entwicklungsfläche“ bezeichnet ist. Dieser Ansatz setzt den langjährigen Planungsprozess in der Nordstadt mit den unmittelbar angrenzenden und - teils auf ehemaligem Bahngelände - schon realisierten Sanierungszielen (Franziskuszentrum, Charlottenhof) fort.

Die städtebauliche Bedeutung dieses nördlich am Gleiskörper gelegenen Bereichs lässt sich aus dem Übersichtsplan, Anlage 2, ablesen. Im Übrigen weist das Gelände Missstände i. S. v. § 136 BauGB auf, die städtebauliche Sanierungsmaßnahmen erfordern und im öffentlichen Interesse zwingend nahe legen. Hierzu steht die Stadt seit geraumer Zeit in anhaltenden Gesprächen mit den zuständigen Stellen beim Eigentümer bzw. Träger. Umsetzbare Lösungen sollen auf dem Verhandlungswege erreicht werden; dies gilt gleichwohl auch im förmlichen Sanierungsverfahren.

Dem Einwand der DB Services sollte aus Sicht der Verwaltung daher nicht entsprochen und das nördliche Teilgebiet wie vorgesehen in das künftige Sanierungsgebiet mit einbezogen werden.

## Sanierungskonzept und grundlegende Ziele

Das Sanierungskonzept ist nicht statisch sondern auf bedarfsgerechte Fortschreibung für die weitere bauliche Entwicklung des Stadtquartiers angelegt und folgt den Vorgaben des Rahmenplans.

Der Maßnahmenplan bildet mit dem Neuordnungskonzept (Anlagen 3.1 und 3.2) die Grundlage für die Zielformulierung, benennt Prioritäten und stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von etwa 10 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung dar. Änderungen, etwa aufgrund nicht gegebener Realisierungsmöglichkeiten von Projekten, sind möglich. Gleichwohl zielt das Konzept auf eine ganzheitliche, langfristige Strategie und nicht auf das kurzfristig Machbare.

Grundlegende Ziele für die Sanierungsdurchführung sind:

- 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.

Die Sanierungsziele können über die Bauleitplanung (Bebauungsplan zur Innenentwicklung) und bodenordnerische Maßnahmen (Flächenmanagement, Sanierungsumlegung, ggf. Zwischenerwerb) sowie mit den Instrumenten des besonderen Städtebaurechts (Sanierungssatzung, Veränderungssperre, Genehmigungspflichten) gesichert werden. Mit einem abgestimmten Bündel von öffentlichen und privaten Investitionen, bei konzeptionellen Vorgaben und gezieltem Mitteleinsatz durch die Stadt, können die Rahmenbedingungen nachhaltig verbessert werden.

## Wahl des Sanierungsverfahrens

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei die Stadt nach § 142 Abs. 4 BauGB

- das „klassische“ Verfahren mit den besonderen Regeln der §§ 152 – 156 a BauGB, oder
- das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss dieser sanierungsrechtlichen Vorschriften

zur Verfügung hat. Die Entscheidung hierüber muss aufgrund der städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden. In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB auszuschließen, wenn sie für die Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, werden als „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen u. a. bewirken, dass sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Gebiet zur Finanzierung herangezogen werden (Ausgleichsbetrag des Eigentümers, § 154 BauGB). Dafür entfällt die Beitragspflicht nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag).

Die Abwägung über das anzuwendende Sanierungsverfahren wurde im Zuge der Voruntersuchungen dargestellt (im Einzelnen in Anlage 5, S. 20 ff.). Aus heutiger Sicht wird davon ausgegangen, dass die Sanierungsmaßnahme unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften möglich und somit im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen ist.

Bei ähnlicher Ausgangslage wurden die förmlichen Sanierungsgebiete in der Altstadt und der Nordstadt durch die Stadt seinerzeit ebenso im vereinfachten Verfahren geführt.

Bei Anwendung des vereinfachten Verfahrens wird nahegelegt, die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen. Diese Steuerungsmöglichkeiten im

Sanierungsgebiet sollte die Stadt sich offen halten.

Nach § 145 kann eine sanierungsrechtliche Genehmigung versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben oder der Rechtsvorgang die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Im Übrigen bleibt die in § 144 Abs. 3 geregelte Allgemeinverfügung für bestimmte Genehmigungstatbestände, ebenso wie die grundsätzliche Möglichkeit einer späteren Anpassung der Sanierungssatzung bei veränderten Verhältnissen unberührt.

Der Verfahrensvorschlag (vereinfachtes Verfahren mit Genehmigungspflicht) ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung entsprechend berücksichtigt.

Unbeschadet der *förderrechtlichen* Aufnahme im *Stadtumbauprogramm*, erfolgt die Abwicklung im Rahmen des allgemeinen Sanierungsrechts (§§ 136 ff. BauGB, erster Teil). Für die ersatzweise oder auch ergänzend anwendbaren speziellen Regelungen zum Stadtumbau (§ 171 a-d BauGB, dritter Teil) besteht nach dem Vorbereitungsstand keine Relevanz.

### Gebietsabgrenzung und Finanzierung

Gemäß § 142 Abs. 1 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Ergänzend verlangt § 136 Abs. 1 BauGB eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Das geplante Sanierungsgebiet weist eine Fläche von zusammen 10,7 ha auf (Teilbereich Friedrichstraße mit ca. 8,0 ha und nördliches DB-Areal mit ca. 2,7 ha).

Die vorgenommene - auch dem Antrag der Stadt zugrunde liegende - Abgrenzung erscheint nach dem heutigen Kenntnisstand richtig, den grundsätzlichen Vorgaben des BauGB entsprechend, und wird somit unverändert zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet empfohlen.

Der Gebietsumfang ist mit der Finanzierbarkeit (§ 149 BauGB) der Maßnahmen, bezogen auf einen Bewilligungszeitraum von i. d. R. 8 – 10 Jahren, verknüpft. Für die Realisierung der Sanierungsziele wurde im Zuge des Aufnahmeantrags ein „Förderrahmen“ (vgl. Anlage 4) abgeschätzt:

Sanierungsbedingte Ausgaben	6.230.000 EUR	
<u>Zuzüglich nicht förderfähige Kosten</u>		<u>610.000 EUR</u>
Gesamtsumme Ausgaben (HH-Anmeldung)		6.840.000 EUR
Sanierungsbedingte Einnahmen / Erlöse	<u>350.000 EUR</u>	
Förderrahmen ( <i>Antrag beim Land 2012</i> )	5.880.000 EUR	
<i>(Teil)Bewilligung mit Programmaufnahme 2013</i>	1.667.000 EUR	

Die Abschätzung ist laufend in Abhängigkeit vom Bedarf und dem finanziellen Rahmen fortzuschreiben. Im Förderrahmen kann die Stadt aufgrund der „gebietsbezogenen Gesamtbewilligung“ einzelne öffentliche und/oder private Maßnahmen sowie die eingeplanten Mittel je nach realem Verlauf zeitlich anpassen oder umschichten, soweit die Sanierungsziele insgesamt beachtet werden.

Grundsätzlich zu unterscheiden ist zwischen der förderrechtlichen (sanierungsbedingten) Betrachtung bzw. der jeweiligen Abbildung im Haushalt. Sanierungsrechtlich ggf. nicht zuschussfähige Maßnahmen (z. B. bei Förderobergrenzen oder vorrangiger Fachförderung) sind nicht Teil des „Förderrahmens“. Dem wurde oben vorläufig mit einem zusätzlichen Ausgabenansatz im Wege der städtischen Finanzplanung Rechnung getragen.

Mit der Aufnahme in das „SUW“-Programm 2013 von Bund und Land ist auf weitere Sicht eine finanzielle Grundvoraussetzung und Planungssicherheit zur städtebaulichen Erneuerung gegeben.

Bisher wurde ein Förderrahmen von rd. 1.667.000 EUR bewilligt (Landesmittel bis 2021; Bundesmittel bis 2017), der die Einleitung der Maßnahmen ermöglicht und deren Finanzierung für die kommenden Jahre sichert. Beim allgemeinen Fördersatz von 60 % beträgt die Finanzhilfe von Bund und Land gegenwärtig 1.000.000 EUR als konkrete Entlastung im städtischen Haushalt (insgesamt beantragt: 3.528.000 EUR).

Spätere Aufstockungsanträge der Stadt sind bei gutem Verlauf und begründeten Maßnahmen möglich. In diesem Zusammenhang wird angemerkt, dass die Städtebauförderung Neumaßnahmen mittlerweile in aller Regel anfinanziert, um ohnehin knappe Mittel nicht ggf. zu blockieren. Die Bewilligung der Fördermittel wird durch das Land mit einer sog. "Eigenfinanzierungserklärung" der Stadt gegenüber der Förderstelle verbunden.

Die – anteilige – Bewilligung macht aus heutiger Sicht keine Einschränkung bei dem vorgesehenen Gebietsumfang erforderlich. Dem Sachstand entsprechende Haushaltsansätze sind bzw. werden in der kommunalen Finanzplanung eingestellt.

Es wird vorgeschlagen, die Abgrenzung wie im beigefügten Lageplan des Stadtplanungsamtes vom 22.08.2013, der Bestandteil der zu beschließenden **Satzung nach Anlage 1** ist, als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen.

#### Durchführungsfrist (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Im Zuge der Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss des Gemeinderats die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Nach der gesetzlichen Regel soll diese 15 Jahre nicht überschreiten (Verlängerung durch Beschluss möglich). Aus heutiger Sicht und unter Bezug auf den Bewilligungszeitraum (nach derzeitiger Praxis 8 bis 10 Jahre) wird vorgeschlagen, von einem Durchführungszeitraum bis Ende des Jahres 2023 auszugehen.

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. Öffentliche und private Belange sind im Zuge der weiteren Vorbereitung und Durchführung stets abzuwägen.

Um Beratung und Beschlussfassung wird gebeten.