



Beschlussvorlage

Amt: 622 Meßner	Datum: 15.07.2015	Az.: 62/622 M	Drucksache Nr.: 212/2015
--------------------	-------------------	---------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	14.09.2015	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	61					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Kasernenareal"
Aufhebung der Sanierungssatzung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die dieser Vorlage angeschlossene Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kasernenareal“.

Anlage(n):

Aufhebungssatzung
Lageplan Sanierungsgebiet (M 1:5000)

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen Nein-Stimmen Enthalt.		

Begründung:

Am 09.11.2000 hat der Gemeinderat der Stadt Lahr die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kasernenareal“ beschlossen. Rechtsverbindlich geworden ist sie am 30.11.2000, dem Tag der öffentlichen Bekanntmachung. Das Sanierungsgebiet mit einer Fläche von ca. 12,4 ha wird im Westen begrenzt durch die Willy-Brandt-Straße, im Norden durch das Herzzentrum, im Osten durch den Hohbergweg und im Süden durch die Feuerwehrstraße.

Dem Beschluss vorausgegangen war eine durch das Büro BauGrund erarbeitete Entscheidungsplattform, welche hinreichende Beurteilungsgrundlagen lieferte und es ermöglichte, eine Beurteilung der städtebaulichen Situation und dadurch der sanierungsrelevanten Sachverhalte durchzuführen.

Das Hauptziel der Sanierung war die Neuordnung und Umnutzung des Areals im Einklang mit den vorhandenen, gewachsenen Strukturen der Umgebung. So wurden z.B. der Abbruch bestehender Gebäude/Anlagen, die Modernisierung vorbleibender Gebäude, die Neuerschließung des Gebietes, die Herstellung der technischen Infrastruktur zur Ver- und Entsorgung, die Schaffung von Wohnbauflächen (insbes. zur Deckung des Bedarfs im Eigenheimsektor) und die Durchgrünung des Areals genannt.

Ursprünglich war geplant, dass die Stadt das bundeseigene Gelände erwirbt. Jahrelange Verhandlungen mit dem Bund haben jedoch zu keinem Erfolg geführt (Hauptproblem Kaufpreiseinigung, desweiteren Altlasten und Kriegsaltslasten).

Ende Dezember 2007 wurde dann die Parkdomizil Hohbergsee GmbH, Offenburg, Eigentümerin des ehemaligen Kasernenareals. Das städtebauliche Erneuerungskonzept wurde in enger Zusammenarbeit mit der Stadt abgestimmt. Darauf aufbauend hat der seit dem 04.07.2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan „Beim Hohbergsee“ die rechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung und für die Verwirklichung der Sanierungsziele geschaffen.

Entgegen dem ursprünglichen Sanierungsziel, die bestehenden Gebäude/Anlagen abzubauen, wurde der Erhalt der ehemaligen Verwaltungsgebäude mit Umnutzung für Wohnzwecke in den Vordergrund gerückt, um damit auch ein bedeutendes Stück Stadtgeschichte zu erhalten und sichtbar zu machen.

Die Parkdomizil Hohbergsee GmbH hat in den Jahren 2008 und 2009 an die Fa. Bauwert Grundbesitz GmbH, Baden-Baden, eine Teilfläche von ca. 35.000 qm, bebaut mit 7 Kasernengebäuden, veräußert. Die Parkdomizil Hohbergsee GmbH selbst blieb Eigentümerin von 3 Grundstücken mit insgesamt 2 Gebäuden und den Erschließungsflächen (sämtliche Straßen, Wege) im Gebiet.

So wurden in den folgenden Jahren mit den genannten Eigentümern Modernisierungsvereinbarungen für insgesamt 9 Gebäude abgeschlossen. In den Gebäuden entstanden Eigentumswohnungen. Aufgrund dieser Vereinbarungen und der Lage der Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet konnten die späteren Wohnungseigentümer die steuerliche Förderung gem. § 7h Einkommensteuergesetz in Anspruch nehmen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden zügig durchgeführt, die letzten wurden im Jahr 2012 abgeschlossen. Ein Eigentümer hatte die Modernisierung seines Gebäudes ebenfalls auf der Grundlage einer mit der Stadt Lahr abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarung bereits ein paar Jahre zuvor (2003/2004) durchgeführt und konnte so ebenfalls die eben erwähnte steuerliche Förderung in Anspruch nehmen.

Nach einer umfangreichen, sehr aufwändigen Überprüfung hat die Sanierungsstelle der Stadt Lahr förderfähige Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung an erhaltenswerten Gebäuden in Höhe

von insgesamt € 46.076.953,73 für 358 Wohneinheiten sowie ein Kunst-/Geschäfts-/Wohnhaus anerkannt und entsprechende Bescheinigungen gem. § 7h Einkommensteuergesetz ausgestellt.

Die Stadt Lahr wurde im Jahr 2000 in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Für die durch die vorbereitenden Untersuchungen entstandenen förderfähigen Kosten in Höhe von € 115.808,63 hat die Stadt einen Zuschuss von € 69.485,00 erhalten. Aus Gründen des oben beschriebenen Investorenmodells konnte dann die Stadt selbst aus der Sanierungsförderung aussteigen, d.h. es mussten keine weiteren direkten Sanierungsmittel der öffentlichen Hand (Land 60%, Stadt mit 40%-igem Komplementäranteil) aufgebracht werden.

Am 22.04.2009 wurde zwischen der Parkdomizil Hohbergsee GmbH, Offenburg, und der Stadt Lahr ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. Darin wurde neben Regelungen zu Planungskosten, Abbruch, Entsiegelung, Altlasten und Kampfmitteln auch die Kostenbeteiligung der Stadt an der Herstellung des Grünzuges in Höhe von 900.000 Euro vereinbart.

Die Erschließung des Areals hat die Stadt Lahr mittels Erschließungsvertrag vom 08./17.07.2009 der Fa. Parkdomizil Hohbergsee übertragen. Die Straßen- und Gehwegflächen (Bertha-von-Suttner-Allee, Gustav-Stresemann-Ring und Lester-Pearson-Straße) hat die Stadt im Jahr 2012 kostenfrei in ihr Eigentum übernommen, die Aristide-Briand-Straße im Jahr 2013.

Zu erwähnen wäre noch, dass die Sanierungsmaßnahme „Kasernenareal“ im sog. „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt wurde, d.h. ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB (besondere Genehmigungspflichten, Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen). In die betroffenen Grundbücher wurden keine Sanierungsvermerke eingetragen.

Insgesamt gesehen ist innerhalb kurzer Zeit ein neuer Stadtteil für über 1000 Einwohner entstanden.

Die eingangs beschriebenen Sanierungsziele sind erreicht und somit die Voraussetzungen gem. § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch für eine Aufhebung der Sanierungssatzung erfüllt.

Der Beschluss, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Diese ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 162 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Tilman Petters

Ralph Brucker