



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 18.02.2016	Az.: - 0685/Da	Drucksache Nr.: 60/2016
-----------------	-------------------	----------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	02.03.2016	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	21.03.2016	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	622					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Erweiterung der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“
 - Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes
 „Nördliche Altstadt“

Beschlussvorschlag:

Die Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes
 „Nördliche Altstadt“ wird nach Maßgabe des in der Anlage beigefügten Entwurfs be-
 schlossen.

Anlage(n):

- Lageplan der Erweiterungsbereiche 1 + 2 vom 22.02.2016
- Entwurf der Satzung
- Kosten- und Finanzierungsübersicht SEP
- Kosten- und Finanzierungsübersicht ASP
- Lageplan des bereits förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes vom 07.05.2007
- Lageplan des bereits förmlich festgelegten Erneuerungsgebietes vom 06.04.2009

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:

Der Gemeinderat fasste am 23. Juli 2007 den Beschluss zur Satzung über die förmliche Festlegung des 5,4 ha großen Erneuerungsgebietes „Nördliche Altstadt“. Am 4. Mai 2009 beschloss der Gemeinderat zudem die Erweiterung des Erneuerungsgebietes „Nördliche Altstadt“ um rund 3.000 qm, die die Flurstücke 914, 915 und 916 umfasst.

Mit der förmlichen Festlegung und den erteilten Bewilligungsbescheiden über Finanzhilfen von insgesamt 5,175 Mio. Euro aus den Bund- Länder- Programmen Sanierungs- und Entwicklungsprogramm **SEP** und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren **ASP** wurde die Durchführung von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen in der nördlichen Altstadt bis heute erfolgreich umgesetzt.

24 private Erneuerungsmaßnahmen, zwei Abbruchmaßnahmen, vier Erschließungsmaßnahmen sowie zwei öffentliche Erneuerungs- und Baumaßnahmen sind bereits durchgeführt worden und weitere private und öffentliche Maßnahmen stehen noch an.

Zwei neue Bereiche sollen nun als Erweiterungen des Erneuerungsgebietes „Nördliche Altstadt“ ergänzt werden. Es liegen städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB vor, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen behoben werden können. Die gestalterische Aufwertung der Bereiche und der Erhalt wertvoller Bausubstanz sind dabei erklärtes Ziel.

Bereich 1

Gemeinbedarfseinrichtung stadsgeschichtliches Museum mit umgebenden Flächen

Die Stadt hat mit Beschluss vom 04.07.2013 das Einrichten eines neuen stadsgeschichtlichen Museums als Gemeinbedarfseinrichtung in der ehemaligen Tonofenfabrik, Kreuzstraße 6, beschlossen. In Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Fachbereich Städtebauförderung, können bereits im Rahmen der Städtebauförderung der Kauf des denkmalgeschützten Gebäudes sowie die laufenden Umbaumaßnahmen zum stadsgeschichtlichen Museum gefördert werden.

Die derzeitige Gestaltung des öffentlichen Raums im Bereich des zukünftigen Museums wird der geplanten neuen Nutzung nicht gerecht. Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung werden Gestaltungsvorschläge zur umgebenden Situation erarbeitet. Auf Grundlage der Ergebnisse des Wettbewerbes sollen die umgebenden Flächen neu gestaltet werden. Einerseits soll dem Museum ein kleiner Platz mit Aufenthaltsmöglichkeiten um die historische Stadtmauer zugeordnet und andererseits eine attraktive Verbindung zur innerstädtischen Fußwegeachse Marktstraße geschaffen werden. Die Kreuzstraße, die mit der ehemaligen Tonofenfabrik, mit dem Storchenturm und dem Spital eine historische Achse bildet, soll vom Kreuzungspunkt Waldhornstraße bis zur Bismarckstraße aufgewertet werden.

Die Gesamtfläche des Bereiches 1 umfasst rund 0,24 ha. Damit die Gestaltung des öffentlichen Raums als Ordnungsmaßnahme bezuschusst werden kann, muss für den Bereich eine förmliche Festlegung als Erweiterungsgebiet erfolgen. Um den räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang darzustellen, soll das Grundstück der ehemaligen Tonofenfabrik ebenfalls in den Erweiterungsbe- reich aufgenommen werden.

Bereich 2

Denkmalgeschütztes Gebäude Kaiserstraße 89,

Bei diesem Bereich handelt es sich um das Anwesen Kaiserstraße 89, das ein Kulturdenkmal gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz ist. Das Kulturdenkmal entspricht in seiner baulichen Organisation dem Typus der großen Lahrer Handelshäuser des späten 18. und frühen 19. Jahrhunderts. Der Hauptbau von 1809/10, ein Werk des Weinbrennerschülers F. Hodel, nimmt einen maßgebenden Teil der Grundstücksbreite ein. Der Bau ist von großer architekturgeschichtlicher und wirtschaftsgeschichtlicher Aussagekraft, so dass an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Das Gebäude ist wegen eines länger zurückliegenden Wasserschadens an der Holzdecke des Erdgeschosses vom „Echten Hausschwamm“ befallen und dringend sanierungsbedürftig. Eine fachgerechte Sanierung des Hausschwammbefalls wird zusätzliche Kosten verursachen aber eine Wiedernutzung des Gebäudes ermöglichen.

Das Gebäude, das im Zusammenhang mit den anderen gut erhaltenen, vergleichbaren Handelshäusern an der Kaiserstraße ein prägendes Ensemble bildet, soll bewahrt werden. Die Wiedernutzbarmachung brachliegender denkmalgeschützter Gebäude bzw. die behutsame Sanierung von Denkmälern ist ein erklärtes Sanierungsziel der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Fachbereich Städtebauförderung, signalisierte, dass im Rahmen der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ unter bestimmten Voraussetzungen Städtebaufördermittel eingesetzt werden können. Es muss sich um ein hochrangiges Denkmal handeln, es muss einen Ausnahmefall darstellen, außerdem ist ein denkmalverträgliches Konzept mit dem Denkmalamt Freiburg abzustimmen und das Projekt darf nicht als Präzedenzfall für zukünftige Gebietserweiterungen herangezogen werden.

Beim Gebäude Kaiserstraße 89 besteht dringender Handlungsbedarf. Der Hausschwammbefall stellt eine außerordentliche Situation dar. Um den städtebaulichen Missstand zu beheben, soll als **Ausnahme** der Bereich Kaiserstraße 89 als Erweiterungsbereich der Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ förmlich festgelegt werden, damit das Gebäude mit dem Einsatz von Städtebaufördermittel dauerhaft erhalten bleiben kann.

Mit dieser Einzelfallentscheidung, aufgrund des besonderen Umstandes des Hausschwammbefalles, wird die Schaffung eines Präzedenzfalles vermieden und dem Begehren nach weiteren Gebietserweiterungen entgegengewirkt.

Weitere Vorgehensweise

Die Erweiterung des Erneuerungsgebietes „Nördliche Altstadt“ umfasst die Bereiche 1 + 2. Städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB sind festgestellt und die formulierten städtebaulichen Ziele

- Stärkung der Altstadt
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Beseitigung von Leerständen
- Behutsame Sanierung von Denkmälern
- Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz

greifen für den Erweiterungsbereich.

Die Verwaltung empfiehlt, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156 a BauGB) im Sanierungsverfahren, analog dem bisherigen Sanierungsgebiet, anzuwenden. Hierbei besteht bei Abschluss (Abrechnung) der Sanierung die Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen, sofern überhaupt sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen festgestellt werden. Eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge ist ggf. möglich.

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet wiederum Anwendung, ebenso die Durchführung sanierungsbedingter Maßnahmen gemäß §§ 146ff BauGB.

Zu den Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) gehören:

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) gehören:

- Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Die Freilegung von Grundstücken
- Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ wurde bisher im Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) gefördert. Zum 1.1.2014 wurde die Maßnahme ins Bund-Länderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) überführt. Gleichzeitig wurde der Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2019 verlängert. Die förderrechtliche Umstellung erfolgte aus finanztechnischen Gründen. Aufgrund der Überführung ins ASP wurden die im Rahmen des SEP durchgeführten Maßnahmen abgerechnet.

Die beigefügte **Kosten- und Finanzierungsübersicht SEP** stellt die bereits durchgeführten Maßnahmen / angefallenen Kosten dar.

Bisherige Fördermittel von Bund, Land und Stadt aus dem Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) mit einem Bewilligungszeitraum vom 9.10 2006 – 30.06.2015:

Bundes- und Finanzhilfe SEP	3.174.890 Euro
<u>Eigenanteil der Stadt</u>	<u>2.116.593 Euro</u>
Förderrahmen:	5.291.483 Euro

Die beigefügte **Kosten- und Finanzierungsübersicht ASP** stellt die geplanten Maßnahmen / geschätzten Kosten dar, die während der Sanierungslaufzeit bis 2019 noch durchgeführt werden können.

Bundes- und Finanzhilfe ASP	2.000.000 Euro
<u>Eigenanteil der Stadt</u>	<u>1.333.334 Euro</u>
Förderrahmen:	3.333.334 Euro

Der aktuelle Förderrahmen beträgt damit insgesamt rund 3,3 Mio. Euro. Weitere Aufstockungsanträge werden gestellt. Die konkrete Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen ist einschließlich der Eigenfinanzierungserklärung der Stadt gesichert.

Die Verwaltung empfiehlt, der Erweiterung der Satzung zuzustimmen. Die öffentliche Bekanntmachung der Satzung kann am 26. März 2016 erfolgen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.