



Beschlussvorlage

Amt: 622 Meißner	Datum: 27.01.2014	Az.:	Drucksache Nr.: 9/2014
---------------------	-------------------	------	------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.02.2014	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	24.02.2014	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt	61					
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt Südwest I“
Aufhebung der Sanierungssatzung

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die der Vorlage angeschlossene Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Südwest I“

Anlage(n):

- Aufhebungssatzung
- Lageplan Sanierungsgebiet (Maßstab 1:2000)

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:

Die nunmehr aufzuhebende Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Südwest I „ war nach vorherigem Gemeinderatsbeschluss am 30. Juli 2005 durch ihre öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten.

Das bisherige Sanierungsgebiet „ Innenstadt Südwest I „ wird gebildet von dem zwischen Tiergartenstraße, Alte Bahnhofstraße, Schutter und dem früheren Sanierungsgebiet „Innenstadt Südwest II“ (förmlich beendet im Jahr 2011, bebaut mit REWE-Marktgebäude, Stadthäusern entlang der Schutter) gelegenen ehemaligen Firmenareal der Nestler-Zeichentechnik und heutigen Freyler-Areal.

Formal eingeleitet worden war die städtebauliche Sanierungsmaßnahme seinerzeit mit dem Beschluss des Gemeinderats über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB. Die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen, im Rahmen derer vor allem die anzustrebenden Ziele der Sanierung und die Durchführbarkeit (Mitwirkungsbereitschaft, Kosten) zu ermitteln sind, ist grundsätzliche Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung).

Außer einer ausgeprägten Funktionsschwäche des Gesamtareals Innenstadt Südwest offenbarten die Vorbereitenden Untersuchungen als wesentlichen städtebaulichen Missstand speziell in dem jetzt abzuschließenden Sanierungsgebiet einen erheblichen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf an der vorhandenen Bausubstanz. Der desolate Zustand der zuvor über lange Zeit vernachlässigten, zum Teil denkmalgeschützten Bausubstanz erforderte sogar rasches Handeln. So traf es sich gut, dass die damals neue Eigentümerin Vertretern von Stadt und Gemeinderat konkrete und mit den städtebaulichen Erneuerungszielen der Stadt kongruente Planungsabsichten präsentieren konnte. Diese sahen eine Projektentwicklung vor, die sich weitgehend an den bestehenden baulichen Anlagen (7 Gebäude) orientieren sollte. Angestrebt wurde ein Nutzungsmix aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen.

In Anbetracht der differenten Untersuchungsergebnisse und der sich daraus ergebenden unterschiedlichen städtebaulichen Zielsetzungen sowie Intentionen der beteiligten Eigentümer wurde der Bereich Innenstadt Südwest (identisch mit dem auf die städtebaulichen Erneuerungsziele ausgerichteten gleichnamigen B-Plan, rechtverbindlich seit 26.08.2006) in zwei Sanierungsgebiete aufgeteilt, in denen für die finanzielle Unterstützung der baulichen Maßnahmen zwei grundverschiedene Förderwege vorgesehen wurden. Dabei sollten im Gegensatz zum Nachbarareal für das frühere Areal der Nestler-Zeichentechnik keine direkten Städtebaufördermittel beansprucht werden, sondern ausschließlich eine Unterstützung über besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h Einkommenssteuergesetz- EStG „Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten“) in Betracht kommen. Voraussetzung dafür war neben dem Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen zwischen Stadt und Eigentümer (für jedes Sanierungsgebäude separat) die Lage der Sanierungsobjekte in einem durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Eine zentrale Projektidee, die Realisierung eines Bauberatungszentrums im denkmalgeschützten Nestler-Gebäude an der Tiergartenstraße, wo Firmen rund um das Thema Bauen die Möglichkeit erhalten sollten, ihre Produkte und ihren Leistungsumfang zu präsentieren und dem interessierten Kunden für Erläuterungen und zur Beratung zur Verfügung zu stehen, war zu diesem Zeitpunkt bereits vom Eigentümer umgesetzt worden. Andere Gebäude, so an der alten Bahnhofstraße, sollten sodann -mit steuerlicher Förderung- unter dem Motto Wohnen und Arbeiten saniert und neu vermietet werden.

Mittlerweile sind alle Sanierungsmaßnahmen im Gebiet Innenstadt Südwest I, die im Hinblick auf eine besondere steuerliche Berücksichtigungsfähigkeit die Existenz einer Sanierungssatzung erforderten, durchgeführt. In diesem Zusammenhang sei erwähnt, dass angesichts der im abzuschließenden Sanierungsgebiet ausschließlich „indirekt“, d.h. steuerlich erfolgten Förderung die Stadt Lahr keinerlei Fördermittel aufbringen musste.

Die Ziele und Zwecke, die mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes verfolgt wurden, sind erreicht. Deshalb kann die Sanierungssatzung gemäß § 162 Abs. 1 Baugesetzbuch – BauGB- ohne nachteilige Folgen aufgehoben werden. Der Beschluss, durch den die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes wieder aufgehoben wird, ergeht –wie die Sanierungssatzung selbst- ebenfalls durch Satzung. Diese ist ortsüblich bekannt zu machen.

Karl Langensteiner-Schönborn

Ralph Brucker