



Beschlussvorlage

Amt: 61 Fink	Datum: 15.10.2014	Az.: -0680 Fk	Drucksache Nr.: 240/2014 1. Ergänzung
-----------------	-------------------	---------------	---------------------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Gemeinderat	27.10.2014	beschließend	öffentlich	Siehe Teilbeschluss

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Städtebauliche Erneuerung Kanadaring
- Antrag auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm "Soziale Stadt"
- Festsetzung der Höhe des Förderrahmens

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der vorgelegten Kosten- und Finanzierungsübersicht und des Abgrenzungsplanes den Antrag für die Programmaufnahme bis zum 31.10.2014 auszuarbeiten.
2. Der Förderrahmen, der dem Antrag zugrunde gelegt wird, wird auf 12,1 Mio. Euro festgelegt. Die konkreten Werte der Gutachten (z.B. Walter-Kolb-Halle) des Gutachterausschusses werden in der Gemeinderatssitzung am 27.10.2014 benannt. Entsprechend wird der Förderrahmen angepasst.
3. Die Realisierung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme orientiert sich am Förderzeitraum von 8 Jahren. Eine gewünschte schnellere Umsetzung erfolgt nach Maßgabe der verfügbaren städtischen Kofinanzierungsmittel.

Anlage(n):

- Bereich des 1. Förderantrages
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

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:
Vorgeschichte

Auf der Grundlage der vom Rat der Stadt Lahr beschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen zum Programm Soziale Stadt wurde in einem intensiven breitgestreuten Abstimmungsprozess eine Aufgabenstellung für einen städtebaulichen Wettbewerb entwickelt und beschlossen.

In 2012/2013 wurde ein mit Mitteln des Landes und des Bundes geförderter städtebaulicher Wettbewerb für das Wohngebiet Kanadaring durchgeführt. Der Wettbewerb kostete 128.000 €, davon wurden 75.000 € aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt gefördert. Der vom Gemeinderat und der Städtischen Wohnbaugesellschaft unterstützte, preisgekrönte Entwurf des Büros von Prof. Dr. Pesch und Partnern aus Stuttgart wurde in einem über einjährigen gemeinsamen Prozess mit der Städtischen Wohnungsbau GmbH (STW) zu einem Rahmenplan weiterentwickelt.

Um wohnungswirtschaftliche Auswirkungen bei der Entwicklung frühzeitig berücksichtigen zu können, wurde das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (Prof. Dr. Eichener, INWIS) beauftragt, wohnungswirtschaftliche Strategieempfehlungen zu entwickeln.

Dieser Prozess, Strategieempfehlungen und Wettbewerbsergebnis zusammen zu führen, wurde von einer Arbeitsgruppe - bestehend aus Prof. Dr. Eichener von INWIS, der Städt. Wohnungsbau GmbH (STW), der STEG (Stadtentwicklung GmbH), Prof. Dr. Pesch und seinen Mitarbeitern und zahlreichen beteiligten Ämtern der Verwaltung (Kämmerei, Amt für Soziales, Schulen und Sport, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice, Abt. Tiefbau, Abt. Öffentliches Grün und Umwelt, Stadtplanungsamt) - begleitet. Im Ergebnis wurde ein gemeinsamer Rahmenplan zum Wohngebiet Kanadaring entwickelt, der nach entsprechenden Behandlungen im Aufsichtsrat der STW, Technischen Ausschuss und in einer Bürgerinformation am 28. Juli 2014 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen wurde. Zur Vorbereitung der beabsichtigten Abbruchmaßnahmen hatten Städtische Wohnungsbau GmbH und Stadtplanungsamt am 1. und 3. Juli 2014 auch Mieterversammlungen für die Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude K 2, K 4 und K 24 durchgeführt.

Der erarbeitete Rahmenplan bildet jetzt die Grundlage zur Vorbereitung und Fertigstellung des Antrages auf Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“, der bis zum 31.10.2014 beim Regierungspräsidium Freiburg einzureichen ist. Die Stadt hat eine Eigenfinanzierungserklärung im Antrag zu unterschreiben, wonach die Stadt die Sanierungsmaßnahme notfalls auch mit eigenen Mitteln finanzieren könnte, wenn die Maßnahme nicht in dem beantragten Umfang in das Städtebauförderprogramm aufgenommen oder über die Jahre hinweg nur mit geringeren Bund-/Landesmitteln gefördert würde.

Im Nachgang zur **Förderkonferenz** beim Regierungspräsidium am 30.7.2014 wurde dem Stadtplanungsamt avisiert, dass ein höherer Förderrahmen als üblich bei diesem Projekt mitgetragen werden könnte. Die Rede war von ca. 8 bis 10 Mio. Euro an Stelle von zuvor in Aussicht gestellten ca. 7 Mio. Euro. Auch eine Aufteilung des Untersuchungsgebietes in zwei zeitlich aufeinander folgende Sanierungsgebiete mit dem Vorteil der dann doppelten Laufzeit sei vorstellbar.

In einem Abstimmungsgespräch beim Regierungspräsidium am 2.10.2014 auf der Grundlage der mit der Städtischen Wohnungsbau GmbH abgestimmten Ratsvorlage 240/2014 und Rahmenplanung wurde seitens des Regierungspräsidiums dem Finanzierungskonzept

grundsätzlich zugestimmt. Insbesondere wurde ein hoher Modernisierungsfördersatz akzeptiert mit der Folge, dass sich der Förderrahmen voraussichtlich auf 12,4 Mio. € belaufen wird.

Als etwas problematisch wurden die Restwertentschädigungen angesehen. Bei der nächsten Fortschreibung der Städtebauförderrichtlinien wird sogar erwartet, dass dieser Förderatbestand gestrichen wird.

Da aber die Notwendigkeit der Abbruchmaßnahmen durch die hochwertige Rahmenplanung nachvollziehbar begründet werden kann, waren die Vertreter des Regierungspräsidiums bereit, diese auch mit zu unterstützen.

Es wurde vom Regierungspräsidium darüber hinaus dargelegt, dass angesichts des möglichen beispielhaften Charakters des Projektes parallel flankierende soziale Maßnahmen erwartet werden. In einem Monitoring soll die soziale Entwicklung mittelfristig und langfristig dargelegt werden.

In der mittelfristigen Finanzplanung sind Komplementärmittel der Stadt in Höhe von 1,2 Mio. Euro als „Platzhalter“ eingestellt, dies entspricht einem Förderrahmen von ca. 3 Mio. Euro. Zum damaligen Zeitpunkt war die Projektentwicklung noch nicht so weit, hier belastbare Zahlen zu benennen. Die konkreten Kosten und deren Förderfähigkeit werden bzw. müssen Gegenstand gezielter Einzelanfragen beim Regierungspräsidium innerhalb der Abwicklung des Förderprogramms sein, um förderschädliche Konsequenzen im Hinblick auf die faktische Förderung einzelner Tatbestände schon im Vorfeld zu vermeiden.

Anlage Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet Kanadaring 1, 1. Förderantrag

Nun liegt ein mit der Städtischen Wohnungsbau GmbH abgestimmter Abgrenzungsvorschlag für den 1. Förderantrag vor. Er wurde um die Grundstücke des TV Dinglingen und um die bestehende Kindertagesstätte erweitert, die nach April 2017 abgebrochen werden soll, wenn die Ersatzeinrichtung im Bürgerpark zur Verfügung steht.

Wunsch der Städtischen Wohnungsbau GmbH und der Stadt ist eine Laufzeit von 8 Jahren für das 1. Sanierungsgebiet. Auf Grund der Vielzahl an Maßnahmen und des Finanzvolumens wird dieser Zeitraum als notwendig angesehen.

Die Abgrenzung enthält die neu zu schaffende Quartiersmitte, die auch eine wesentliche Signalwirkung für die Neuausrichtung des Wohngebietes deutlich machen soll. Um die Aspekte der Wohnungswirtschaft ausreichend berücksichtigen zu können, sind auch zahlreiche Bestandsgebäude aufgenommen, um auch den Ansprüchen der sozialen Stadt zu entsprechen und die finanziellen Voraussetzungen für die Modernisierung und damit für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu schaffen. Die im Zuge der Abbruchmaßnahmen notwendige Verlagerung der Hausmeisterwerkstatt kann im Bereich der Torhäuser erfolgen, soweit nicht ein Bestandsgebäude im näheren Umfeld dazu heran gezogen werden kann. Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig, daher ist eine Festlegung erst im Bebauungsplanverfahren notwendig.

Im Rahmen der Vorberatung am 13.10.2014 wurde nach Vortrag der Städtischen Wohnungsbau GmbH die Verwaltung aufgefordert, den Rahmenplan und den Finanzierungsplan dahingehend anzupassen, dass bei der Gestaltung des Platzes das Gebäude K 24 erhalten werden kann, der noch politisch zu beschließende Kreisverkehr Teil des Förderantrages wird und die Gebäude K 51 bis K 55 wieder in der hohen, und damit kostenintensiveren, Modernisierungsqualität berücksichtigt werden sollen. Entsprechend liegt nun ein geänderter Rahmenplan und eine angepasste Kosten- und Finanzierungsübersicht bei.

Der Beschluss beinhaltet den Auftrag an die Verwaltung, von der Grundlage des geförder-ten Wettbewerbsergebnisses abzuweichen und entsprechend des geänderten Rahmen-plans und der geänderten Finanzierungsübersicht den Antrag auf Aufnahme ins Förder-programm zu stellen. Die bisherigen Beschlüsse des Rates und des Aufsichtsrats der STW werden dadurch abgeändert. Die konkreten Kosten von Einzelmaßnahmen werden noch – wie zuvor erwähnt - Gegenstand von notwendigen und frühzeitigen Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium innerhalb des Förderprogramms sein. Für die einzelnen Maßnahmenpakete werden eigenständige Beschlüsse im Gemeinderat gefasst.

Der Abgrenzungsvorschlag stellt dar, welcher Maßnahmenkatalog jetzt finanziell beim Förderantrag aufgenommen und berücksichtigt wird. Die förmliche Festlegung des Sanie-rungsgebietes ist ein eigenständiger Satzungsbeschluss, der zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann.

Die Abgrenzung ist dann so auszuarbeiten, dass auch der angedachte zweite Förderan-trag einer sinnvollen Gebietsabgrenzung zugeordnet werden kann.

Anlage Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die beigefügte Tabelle listet alle Maßnahmen auf, soweit sie heute bekannt sind. **Ent-scheidend ist der Bereich des 1. Sanierungsgebietes/Förderantrages, da nur dieser die Grundlage für den aktuellen Antrag darstellt.**

Die Beurteilung der förderfähigen Kosten orientiert sich – bezogen auf die relevanten För-dertatbestände - an den jeweiligen Obergrenzen nach den Städtebauförderungsrichtlinie des Landes. Die tatsächlichen Förderzuweisungen sind auf die jeweilige Maßnahme be-zogen im Einzelnen zu ermitteln und abzuklären.

Die Kosten des **Grunderwerbs** wurden auf Basis der Bodenrichtwerte für den jetzigen Programmaufnahmeantrag ermittelt. Die noch nicht ermittelbaren, in dem angedachten 2. Sanierungsgebiet in Jahren voraussichtlich anfallenden Grunderwerbskosten werden absehbar deutlich geringer ausfallen.

Bei den **Restwertentschädigungen** handelt es sich um Werte, die der unabhängige Gut-achterausschuss in Form einer ersten gutachterlichen Einschätzung ermittelt hat. Nach Vorlage der von der Stadt beauftragten endgültigen Gutachten werden diese Werte ent-sprechend angepasst. Das Regierungspräsidium sieht allerdings die einer Förderung der Gebäudereste vorrangige Notwendigkeit, die Restwertentschädigungen zunächst mit den als Abgeltung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu leistenden Aus-gleichsbeträgen zu verrechnen.

Die Kostenschätzungen für die **Erschließungsanlagen** wurden von den Abteilungen Tief-bau und Öffentliches Grün und Umwelt überschlägig ermittelt.

Die Kosten der übrigen Ordnungsmaßnahmen sind Kostenschätzungen auf der Grundlage von Erfahrungswerten, die sich erst bei Beauftragung konkretisieren werden.

Die Angaben zu den **Modernisierungsmaßnahmen** (private Erneuerungsmaßnahmen) beruhen auf Berechnungen der Städtischen Wohnungsbau GmbH. Zu den Laubengang-gebäuden liegt bereits ein Beschluss des Aufsichtsrates vor. In der Tabelle wurde ein Wert von 6 Mio. Euro eingetragen. Die tatsächliche Förderhöhe ist abhängig von der konkreten Abstimmung der jeweiligen Maßnahme.

Die Höhe der **Ausgleichsbeträge** ist als grober Schätzwert zu verstehen. Der von den Ei-gentümern auszugleichende Betrag kann erst nach einer absehbaren Bodenwertentwick-

lung festgestellt werden und ist unter anderem von der tatsächlichen baulichen Veränderung des Umfeldes bzw. dem Erreichen der Sanierungsziele abhängig.

Ergebnis:

Für das 1. Sanierungsgebiet (1. Förderantrag) ergibt sich ein Förderrahmen von ca. 12,1 Mio. Euro. Der Anteil der Stadt beträgt ca. 4,8 Mio. Euro. Hinzuzurechnen sind die Kostenanteile, die nicht förderfähig sind. Somit ergibt sich eine Gesamtbelastung für die Stadt von ca. 7,7 Mio. Euro.

In der Gemeinderatssitzung am 27. Oktober 2014 ist zu entscheiden, ob mit dem vorgeschlagenen Förderrahmen der gesamte Antrag abschließend von der STEG und der Stadtverwaltung fertigzustellen ist.

Stellungnahme der Stadtkämmerei

Ausweislich der abgestimmten Kosten- und Finanzierungsübersicht für den 1. Förderantrag beläuft sich der Förderrahmen auf 12,1 Mio. €. Der Eigenanteil der Stadt beträgt danach rd. 4,8 Mio. €. Unter Berücksichtigung der von der Stadt zu tragenden nicht förderbaren Kosten von rd. 2,8 Mio. € ergibt sich für den beantragten Umsetzungszeitraum von 8 Jahren eine Gesamtbelastung für den Haushalt von rd. 7,6 Mio. €.

Unverändert stehen bei der Stadtkämmerei die Finanzierungsüberlegungen zur Landesgartenschau und den Maßnahmen des Zukunftsinvestitionsprogramms im Fokus. In der zugrunde liegenden mittelfristigen Finanzplanung (erweitert um 2018) waren bislang 1,2 Mio. € als Komplementärmittel für die Fördermaßnahme Kanadaring vorgesehen. Mangels konkreter Kosten konnte dieser Posten nur als „Hausnummer“ in das Zahlenwerk aufgenommen werden.

Nach Einschätzung des Regierungspräsidiums Freiburg kann für die weitere Betrachtung in Abhängigkeit von den Umsetzungsschritten von einer jährlichen Finanzbeihilfe aus Bundes-/Landesmitteln von bis zu 1 Mio. € (=60 %) ausgegangen werden. Zusammen mit dem städtischen Anteil (= 40 %) ergibt sich danach rechnerisch ein durchschnittliches jährliches Budget von 1,67 Mio. € für förderfähige Maßnahmen.

Die Stadtkämmerei empfiehlt aus finanzwirtschaftlichen Gründen dringend, sich bei der weiteren Realisierung der einzelnen förderfähigen Maßnahmen zumindest bis 2018 an einem maximalen Jahresbudget in der vorgenannten Größenordnung zu orientieren. Im Vergleich zur bisherigen Finanzierungsüberlegung ergäben sich alleine hieraus zusätzliche Belastungen in Höhe von rd. 1,5 Mio. €. Anfallende nicht förderbare Kosten sind in diesem Zusatzbetrag noch nicht berücksichtigt.

An dieser Stelle nochmals der Hinweis, dass die Stadt im Antrag eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben muss, wonach sie die gesamte Fördermaßnahme alleine finanzieren könnte, falls eine Förderung nicht gewährt würde.

Tilman Petters

Sabine Fink

Dr. Wolfgang G. Müller

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.