

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Dalm	Drucksache Nr.: 188/2023 Az.: - 0685 Da
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

20 / 622

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	27.09.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	09.10.2023	vorberatend	nichtöffentlich	13 Ja-Stimmen 1 Nein-Stimme 0 Enthaltungen
Technischer Ausschuss	11.10.2023	vorberatend	nichtöffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	23.10.2023	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Innenstadt – Marktstraße
- Antragstellung auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

Beschlussvorschlag:

- a) Die Stadtverwaltung wird beauftragt, einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung für die Innenstadt – Marktstraße im Oktober 2023 zu stellen.
- b) Die Verkleinerung des vorgesehenen Sanierungsgebiets und die zeitliche Verschiebung stadteigener Projekte mit hohem Finanzbedarf werden befürwortet.
- c) Dem vorgeschlagenen Finanzvolumen in Höhe von rund 8 Mio. Euro mit einem städtischen Anteil von rund 3 Mio. Euro, verteilt auf den langfristigen Zeitraum bis einschließlich 2035, wird zugestimmt.

Zusammenfassende Begründung:

Der Gesamtfinanzierungsbedarf für das zukünftige Sanierungsgebiet ist im Vergleich zum Herbst 2022 deutlich reduziert worden. Die räumliche Verkleinerung des Sanierungsgebiets, die Schwerpunktsetzung in der Startphase auf private Erneuerungsmaßnahmen sowie die Verschiebung öffentlicher Maßnahmen führen dazu, dass eine Antragstellung auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm trotz angespannter Haushaltslage umsetzbar ist. Die Stärkung der Funktion Marktstraße als „Rückgrat der Innenstadt“ mit Handel und Gastronomie im Erdgeschoss, Zusammenlegung von Flächen und Wohnen im Obergeschoss ist ein Entwicklungsschwerpunkt.

Sachdarstellung

Rückblick

Im Herbst 2022 führte die Stadtverwaltung Gespräche mit dem Regierungspräsidium Freiburg zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Voraussetzung für die Aufnahme ist der Abschluss/Abrechnung des seit 2006 laufenden Sanierungsgebiets „Nördliche Altstadt“. Dieses Verfahren wird bis Ende Oktober 2023 beendet sein.

Darüber hinaus stellte die Stadt in Abstimmung mit dem RP Freiburg im Herbst 2022 einen „Zähltrag“ für die Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm, um sich entsprechend zu positionieren. Der Umgriff des gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzepts von rund 13,1 Hektar (damals ohne Schillerstraße 11) war Grundlage.

Zielsetzung

Die Missstände, die in der Innenstadt offenkundig und erheblich sind, zeigen einen großen Handlungsbedarf auf. Die Stadtverwaltung sieht mit dem Programm der Städtebauförderung die Möglichkeit einen Rahmen zu schaffen, um städtebauliche Missstände und Entwicklungsdefizite abzubauen. Neben öffentlichen Erneuerungsmaßnahmen kann die Stadt sehr effektiv private Maßnahmen unterstützen, handeln müssen aber die Eigentümer der Immobilien gemeinsam mit den Nutzern, Geschäftsinhabern, Gastronomiebetreibern sowie Wohnungsmieter selbst.

Gleichzeitig besteht eine sehr enge finanzielle Gesamtlage für die Stadt. Bereits in der Beschlussvorlage (Drucksache Nr. 81/2023; GR-Beschluss vom 15.05.2023) ist formuliert, den Gesamtfinanzbedarf für das neue Sanierungsgebiet im Vergleich zum Herbst 2022 deutlich zu reduzieren. In dieser Sitzung wurde auch eine weitere Vorlage für den Herbst 2023 angekündigt.

Stand der Vorbereitungen für den Antrag in ein Programm der Städtebauförderung

Im Mai 2023 erfolgte der Beschluss im Gemeinderat zu den vorbereitenden Untersuchungen. Hierfür bezog man in den Untersuchungsbereich auch die Schillerstraße 11 mit ein und erweiterte das Gebiet auf rund 13,4 Hektar. Die öffentliche Bekanntmachung erschien am 27. Mai 2023 mit Auslegungsfrist vom 30. Mai bis 30. Juni 2023. Parallel fand im Juni 2023 eine Informationsveranstaltung statt, die gezielt die rund 300 Eigentümer im Gebiet, (darunter befinden sich auch Erbgemeinschaften), ansprach. Auch Bewohner und Gewerbetreibende innerhalb des Untersuchungsgebiets, die per Posteinwurf eingeladen waren, waren vertreten.

Bis Ende Juli fand zudem eine Fragebogenaktion statt, gerichtet an die Eigentümer des 13,4 Hektar umfassenden Gebiets. Schriftlich oder online konnte die Teilnahme erfolgen. Im großen Gebietsumfang befinden sich rund 216 Gebäude (einschließlich der städtischen Gebäude und Bankengebäude) Zu 64 Gebäuden (ohne städtische Gebäude und Bankgebäude) gab es Rückantworten. Bei 25 Gebäuden können sich zum heutigen Zeitpunkt Eigentümer vorstellen, in ihre Bausubstanz zu investieren aber auch Gebäude abzurechen oder zu verkaufen. Die Auswertung wird derzeit von der STEG, beauftragter Sanierungsträger aus Stuttgart, vorgenommen. Heute kann man im Ergebnis schon feststellen, dass eine große Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen besteht. Interessierte sind bereits an die Stadtverwaltung herantreten und würden gerne entlang der Marktstraße bereits im nächsten Jahr mit Sanierungsmaßnahmen starten.

Auch rund 50 Behörden und Träger öffentlicher Belange, Ämter und Abteilungen wurden am Verfahren beteiligt und konnten ihre Stellungnahmen bis Ende Juni 2023 abgeben. Hierbei sollen aus allen Fachbereichen für das Untersuchungsgebiet wichtige Informationen offengelegt und Berücksichtigung finden.

Die Ergebnisse der Beteiligung und die Aussagen zur Mitwirkungsbereitschaft werden aufbereitet, den Gremien vorgestellt und münden dann in das, voraussichtlich im Frühjahr 2024 förmlich festzulegende, Sanierungsgebiet.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Neben den fachlichen Voraussetzungen, sind Komplementärmittel der Gemeinde für die Gesamtmaßnahme eines Erneuerungsgebiets bereitzustellen. Im Zählerantrag vom Herbst 2022 lag eine Grobkonzeption mit einer Kosten- und Finanzierungsübersicht und einem maximalen Finanzvolumen von rund 21 Mio. Euro, mit einem städtischen Eigenanteil von rund 8,4 Mio. Euro, vor. Auch die gesetzlich vorgeschriebene mögliche Abschöpfung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen in Form von Ausgleichsbeträgen durch die Eigentümer ist enthalten. Sämtliche Beträge wurden in einer umfassenden Kosten- und Finanzierungsübersicht abgebildet, die entstehen würde, wenn die Stadt für die aufgelisteten Maßnahmen im Geltungsbereich von 13,4 Hektar alle Fördermöglichkeiten ausschöpfen würde. Es zeichnete sich bald ab, dass die Größenordnung des maximalen Finanzvolumens einer deutlichen Reduzierung bedarf.

Es wurde geprüft, welche Ansatzpunkte für eine Reduzierung greifen könnten. Eine räumliche Verkleinerung der Umgrenzung des Sanierungsgebiets ist vorstellbar. Die städtischen Maßnahmen, die mit Millionenbeträgen verbucht wurden, sollen zeitlich nach hinten verschoben werden und eine Schwerpunktsetzung für **private** Erneuerungsmaßnahmen in einem **ersten** Schritt greifen. Damit könnte die Stadt wichtige Handlungsangebote und -anreize für private Eigentümer schaffen.

Die räumliche Verkleinerung, die im als Anlage beigefügten gebietsbezogenen integrierten Entwicklungskonzept beschrieben und dargestellt ist, betrifft die öffentlichen Gebäude Altes Rathaus, Oberdorstraße 2 und 4 sowie das Stiftsschaffneigebäude. Außerdem sind das Postareal und die Bereiche zwischen Lotzbeckstraße und Tiergartenstraße ebenfalls aus dem Umgriff herausgenommen worden. Mit der **Verkleinerung** des Umgriffs und der Maßnahmen konnte das **Finanzvolumen** auf rund **8 Mio. Euro reduziert** werden. Der **städtische (Gesamt-) Finanzierungsanteil** liegt damit bei rund **3 Mio. Euro** für die **gesamte Laufzeit**. Das Gebiet umfasst nun 10,2 Hektar. Sanierungskonzepte sind prozesshafte Entwicklungsmaßnahmen. Das heißt, dass die herausgenommenen Bereiche über Aufstockungsanträge und Satzungserweiterungen wieder aufgenommen werden könnten, wenn der Bedarf erkennbar ist und die finanzielle Haushaltslage es zulässt. Grundlage für eine Erweiterung ist die großräumige vorbereitende Untersuchung, die sich auf die 13,4 Hektar umfassende Umgrenzung bezieht.

Die Laufzeit eines Sanierungsgebiets beträgt acht Jahre und kann bei entsprechender Begründung zweimal um jeweils zwei Jahre verlängert werden.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2024	2025	2026	2027	2028 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung	440 Tsd.	630 Tsd.	610 Tsd.	530 Tsd.	Ca. 5,38 Mio.
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)	264 Tsd.	378 Tsd.	366 Tsd.	318 Tsd.	Ca. 3,23 Mio.
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)	176 Tsd.	252 Tsd.	244 Tsd.	212 Tsd.	Ca. 2,15 Mio.
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag					
Ertrag / Verminderung von Aufwand					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe		Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR		
1.					
2.					
SUMME					

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung:

Die Umsetzung von Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet steht und fällt mit der finanziellen Ausgestaltung. Unter Berücksichtigung der Reduzierung der Fläche des geplanten Erneuerungsgebiets und der entsprechenden Anpassung des Gesamtvolumens auf rund 8 Mio. Euro, mit einem städtischen Eigenanteil von rund 3 Mio. Euro, sind die Haushaltsmittel in der Entwurfsfassung des Haushaltsplans 2024 mit Fortschreibung der mittelfristigen Finanzplanung bis 2027 aufgenommen worden. Die Verwaltung empfiehlt die Antragstellung in ein Programm der Städtebauförderung trotz angespannter finanzieller Haushaltssituation fristgerecht bis zum 2. November 2023 beim RP Freiburg.

Tilman Petters

Sabine Fink

Anlage(n):

- Entwurf Antragsbroschüre (ab S. 34 KuF, ab S. 42 Planunterlagen, ab S. 43 Formeller Antrag mit Kosten)
- Anlage 0

Hinweis:

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