

Beschlussvorlage

Federführende Stelle: 622 Sachbearbeitung: Karl	Drucksache Nr.: 246/2023 Az.: - 0685/Da, - 0614/Ka
--	---

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

ZS02

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	17.01.2024	vorberatend	öffentlich	Einstimmig
Gemeinderat	29.01.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Nördliche Altstadt"
 - Aufhebung der Sanierungssatzung

Beschlussvorschlag:

- Der Gemeinderat beschließt die der Vorlage angeschlossene Satzung der Stadt Lahr über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nördliche Altstadt“. Die vom Gemeinderat am 23.07.2007 beschlossene und am 28.07.2007 öffentlich bekanntgemacht und in Kraft getretene Satzung sowie drei Erweiterungssatzungen (1. Erweiterung: Beschluss 04.05.2009 – Veröffentlichung 09.05.2009; 2. Erweiterung: Beschluss 21.03.2016 - Veröffentlichung 26.03.2016; 3. Erweiterung: Beschluss 20.02.2017 – Veröffentlichung 25.02.2017) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“ werden aufgehoben.
- Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Abschlussdokumentation und den Bericht zum Fördermittel- und Investitionsnachweis (FIN) zur Kenntnis.

Zusammenfassende Begründung:

Die Ziele der Erneuerungsmaßnahme Nördliche Altstadt wie die **Aufwertung der öffentlichen Platz- und Straßenräume** (Bsp. Urteilsplatz, Friedrichstraße, Kreuzstraße), **die Beseitigung von Leerständen** (Bsp. ehem. Falken, rotes Haus), **die Aktivierung von Brachen** (Bsp. Rappenareal, Brünle Areal), **der Ausbau kultureller Angebote** (Bsp. Kino und Stadtmuseum), **die behutsame Sanierung von Denkmälern** (23 Gebäude) und **der Erhalt ortsbildprägender Bausubstanz durch Modernisierung von privaten Gebäuden** (12 Gebäude) sind erreicht worden. Der Bewilligungszeitraum der Erneuerungsmaßnahme vom 01.01.2006 – 31.10.2023 ist beendet. Somit kann die Aufhebung der Sanierungssatzung erfolgen.

Sachdarstellung

Sach- und Rechtslage:

Die Stadt Lahr wurde mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 09.10.2006 rückwirkend zum 01.01.2006 zunächst ins Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (SEP) aufgenommen. Mit Bescheid vom 08.04.2014 wurde die Maßnahme ins Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP) überführt und das Förderprogramm SEP gegenüber den Fördermittelgebern abgerechnet. Der auf Basis der vorgelegten förderfähigen Ausgaben und Einnahmen mit Abrechnungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 28.07.2016 zum Zuschuss erklärte Förderrahmen SEP betrug 5.289.981,00 €.

Im ASP wurde ein Förderrahmen von insgesamt 5.337.279,00 € bewilligt und mit der Überführung ins Landes-sanierungsprogramm (LSP) im Jahr 2021 ein weiterer Förderrahmen von 1.164.223,00 €. Davon wurden noch 364.508,25 € tatsächlich abgerufen.

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets wurde am 23.07.2007 vom Gemeinderat beschlossen. Mit Beschlüssen vom 04.05.2009, 21.03.2016 und 20.02.2017 wurde das Gebiet 3 Mal erweitert.

Die Förderprogramme ASP und LSP sind in Anbetracht des nach 5 maliger Verlängerung am 31.10.2023 abgelaufenen Bewilligungszeitraums förderrechtlich und formell abzuschließen.

Mit der Betreuung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“ und der Erstellung der Sanierungsabrechnung wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt.

Neben einer Vielzahl von kommunalen Maßnahmen wie beispielsweise der Platzgestaltung am Urteilsplatz, dem Ausbau im Bereich Vordere Mauergasse und Obertorstraße, der Kaiserstraße, der Friedrichstraße, der Rappentorgasse, der Umgestaltung der Kreuzstraße sowie dem Umbau der ehem. Tonofenfabrik zum stadtgeschichtlichen Museum konnten vor allem auch 34 Privateigentümer mit rd. 2.340.000,00 € bei der Sanierung ihrer Gebäude unterstützt werden. Der Großteil der durchgeführten Einzelmaßnahmen ist in einer für das Gebiet erstellten ausführlichen Sanierungsdokumentation in Wort und Bild erläutert und als Anlage 3 beigefügt. Auch der Bericht zum Fördermittel- und Investitionsnachweis (FIN) ist in Anlage 3 eingearbeitet.

Erhebung Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB

Das Gebiet wurde auf der Grundlage des § 142 BauGB als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet unter Einbezug der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt. Nach den Festsetzungen des § 154 Abs.1 BauGB ist die Stadt verpflichtet spätestens zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erheben. Dieser bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung des jeweiligen Grundstücks unter Berücksichtigung eventueller Anrechnungstatbestände, die sich aus dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergeben.

Nach § 154 Abs. 3 BauGB kann die Stadt die Ablösung des Ausgleichsbetrags vor Abschluss der Sanierung zulassen.

Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Lahr bereits im Jahr 2008 den damaligen Gutachterausschuss beauftragt die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen im Gebiet zu ermitteln. Ferner hat der Gemeinderat am 26.05.2008 beschlossen Eigentümern, die das Angebot einer vorzeitigen Ablösung des Ausgleichsbetrags mittels privatrechtlicher Ablösevereinbarung annehmen, einen Verfahrensnachlass von 20% zu gewähren.

Auf dieser Grundlage konnten bis zum Abschluss der Sanierung die Ausgleichsbeträge mit 80 Grundstückseigentümern vorzeitig abgelöst werden. Die Summe der Ablösebeträge von rd. 315.600,00 € ist in die Sanierungsmaßnahme geflossen und konnte dort zur Finanzierung von Einzelmaßnahmen eingesetzt werden.

Weiteren 20 Eigentümern, die das Angebot der vorzeitigen Ablösung bisher nicht angenommen haben, wird die Möglichkeit gegeben bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung den Ausgleichsbetrag auf der Grundlage zum Abschluss der Sanierung fortgeschriebener sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen abzulösen. Bei Eigentümern, die dieses Angebot nicht annehmen ist der Ausgleichsbetrag nach Aufhebung und Veröffentlichung der Sanierungssatzung auf der Basis von Einzelgutachten per Bescheid zu erheben.

Da die Stadt im Falle der Erhebung per Bescheid gemäß Abschnitt D, 20.1 der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) einen Risikoabschlag von 20% einbehalten darf, ist die Summe der offenen Ausgleichsbeträge von rd. 71.000,00 € mit einem Betrag von rd. 56.800,00 € in die Gebietsabrechnung eingeflossen.

Abrechnung der Förderprogramme SEP, ASP und LSP

Im Bund-Länder-Programm Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) wurden 24 Auszahlungsanträge beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht. Es konnten Finanzhilfen in Höhe von 3.173.989,00 € abgerufen werden. Zum Ende der Sanierungsmaßnahme stehen in der Sanierungsbilanz den sanierungsbedingten Einnahmen in Höhe von 5.586.183,36 € förderfähige Ausgaben von 5.586.183,14 € gegenüber. Die Sanierungsabrechnung SEP endete mit einem ausgeglichenen Saldo aus Einnahmen und Ausgaben bzw. einer sich aus dem Auszahlungsverfahren ergebenden Rundungsdifferenz von 0,22 €.

Einnahmen SEP	
Bundesfinanzhilfen	1.196.979,00 €
Landesfinanzhilfen	1.977.010,00 €
Eigenanteil Stadt Lahr/Schwarzwald	2.115.992,76 €
Grundstückserlöse	64.117,60 €
Abgelöste Ausgleichsbeträge	232.084,00 €
Summe der Einnahmen SEP	5.586.183,36 €
Ausgaben SEP	
Weitere Vorbereitungen	24.776,64 €
Grunderwerb	534.764,78 €
Ordnungsmaßnahmen	2.170.735,30 €
Baumaßnahmen	2.460.268,95 €
Vergütungen	395.637,47 €
Summe der Ausgaben SEP	5.586.183,14 €

Im Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wurden im Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) insgesamt 12 Auszahlungsanträge beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht und Finanzhilfen in Höhe von 3.202.367,00 € abgerufen. Zum Ende der Sanierungsmaßnahme stehen in der Sanierungsbilanz den Städtebaufördermitteln und den sanierungsbedingten Einnahmen von 5.418.943,31 € förderfähige Ausgaben von insgesamt 5.418.942,53 € gegenüber. Die Abrechnung endet damit mit einem ausgeglichenen Saldo aus Einnahmen und Ausgaben. Aufgrund von Rundungen im Rahmen des Auszahlungsverfahrens durch den Fördermittelgeber ergibt sich eine Rundungsdifferenz von 0,78 €.

Einnahmen ASP	
Bundesfinanzhilfen	1.779.093,00 €
Landesfinanzhilfen	1.423.274,00 €
Eigenanteil Stadt Lahr/Schwarzwald	2.134.911,31 €
Abgelöste Ausgleichsbeträge	81.665,00 €
Summe der Einnahmen ASP	5.418.943,31 €

Ausgaben ASP	
Weitere Vorbereitungen	3.609,98 €
Grunderwerb	168.130,00 €
Ordnungsmaßnahmen	1.207.973,51 €
Baumaßnahmen	3.824.577,38 €
Vergütungen	214.651,66 €
Summe der Ausgaben ASP	5.418.942,53 €

Im Landessanierungsprogramm (LSP) wurden 2 Auszahlungsanträge beim Regierungspräsidium Freiburg eingereicht. Weitere Einnahmen und Kosten sind Bestandteil der Abrechnung. Unter der Voraussetzung, dass die weiteren Einnahmen und Kosten wie vorgelegt anerkannt werden, können Finanzhilfen in Höhe von 183.459,00 € abgerufen werden. Zum Ende der Sanierungsmaßnahme stehen in der Sanierungsbilanz den sanierungsbedingten Einnahmen in Höhe von 364.509,00 € förderfähige Ausgaben von insgesamt 364.508,25 € gegenüber. Die Sanierungsabrechnung LSP endet demzufolge mit einem ebenfalls ausgeglichenen Saldo aus Einnahmen und Ausgaben, bzw. einer sich aus dem Auszahlungsverfahren ergebenden Rundungsdifferenz von 0,75 €.

Einnahmen LSP	
Landesfinanzhilfen	183.459,00 €
Eigenanteil Stadt Lahr/Schwarzwald	122.306,00 €
Bereits abgelöste Ausgleichsbeträge	1.872,00 €
Ausgleichsbeträge	56.872,00 €
Summe der Einnahmen LSP	364.509,00 €
Ausgaben LSP	
Weitere Vorbereitungen	8.246,70 €
Ordnungsmaßnahmen	17.925,00 €
Baumaßnahmen	225.000,00 €
Vergütungen	113.336,55 €
Summe der Ausgaben LSP	364.508,25 €

Unter Einbezug des nach Überführung ins Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP) bereits abgerechneten Förderprogramms Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (SEP) ergibt sich in der Gesamtbetrachtung folgendes Bild:

Einnahmen- / Ausgabengruppen	SEP	ASP	LSP	Gesamt
Einnahmen				
1. Städtebaufördermittel	5.289.981,76 €	5.337.278,31 €	305.765,00 €	10.933.025,07 €
Davon Finanzhilfen Bund / Land	3.173.989,00 €	3.202.367,00 €	183.459,00 €	6.559.815,00 €
Davon Kommunalanteil	2.115.992,76 €	2.134.911,31 €	122.306,00 €	4.373.210,07 €
2. Weitere Einnahmen				
Erlöse aus Grundstücksverkäufen	64.117,60 €	0,00 €	0,00 €	64.117,60 €
Wertansätze	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Ausgleichsbeträge	232.084,00 €	81.665,00 €	58.744,00 €	372.493,00 €
Summe Einnahmen	5.586.183,36 €	5.418.943,31 €	364.509,00 €	11.369.635,67 €
Ausgaben				
1. Vorbereitung	24.776,64 €	3.609,98 €	8.246,70 €	36.633,32 €
2. Grunderwerb	534.764,78 €	168.130,00 €	0,00 €	702.894,78 €
3. Ordnungsmaßnahmen	2.170.735,30 €	1.207.973,51 €	17.925,00 €	3.396.633,81 €
4. Baumaßnahmen	2.460.268,95 €	3.824.577,38 €	225.000,00 €	6.509.846,33 €
5. Sonstige Maßnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
6. Vergütungen	395.637,47 €	214.651,66 €	113.336,55 €	723.625,68 €
Summe Ausgaben	5.586.183,14 €	5.418.942,53 €	364.508,25 €	11.369.633,92 €
SALDO	-0,22 €	-0,78 €	-0,75 €	-1,75 €

Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB

Nach § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren. Die in diesem Rahmen möglichen Sanierungsmaßnahmen sind nunmehr abgeschlossen.

Um das Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ förmlich aufzuheben, muss die Sanierungssatzung mittels Aufhebungssatzung aufgehoben werden. Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen die Pflicht auf Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils. Der Satzungstext der Aufhebungssatzung nebst Lageplan ist dieser Beschlussvorlage als Anlage 1 und 2 beigefügt.

Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen folgende Beschränkungen:

1. Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.
2. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 - 156a BauGB hinsichtlich der Bemessung von Kaufpreisen, Entschädigungen und des Umlegungsvorteils.

Die Verwaltung empfiehlt die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nördliche Altstadt“ zu beschließen, um so auch den Weg für die neue städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt - Marktstraße“ frei zu machen.

Mit öffentlicher Bekanntmachung wird die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen

Tilman Petters

Ralph Brucker

Stefan Löhr

Anlage(n):

- Anlage 1 Aufhebungssatzung
 - Anlage 2 Lageplan
 - Anlage 3 Abschlussdokumentation + Fördermittel-Investitionsnachweis
- 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.