

ERGEBNISNIEDERSCHRIFT NR. 1/2024

Öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Lahr/Schwarzwald am Mittwoch, 17.01.24 Rathaus 2, Großer Sitzungssaal

Dauer der Sitzung: 17:30 Uhr bis 18:30 Uhr

Teilnehmende:

Vorsitzender: Bürgermeister Petters

Kommunale Freie Wähler Lahr:	Stadträtin Stadtrat Stadtrat	Deusch Schwarzwälder Schmieder
---------------------------------	------------------------------------	--------------------------------------

Bündnis 90/Die Grünen:	Stadtrat Stadträtin Stadträtin	Himmelsbach Granderath Rehm
------------------------	--------------------------------------	-----------------------------------

SPD:	Stadtrat Stadträtin	Hirsch Dreyer
------	------------------------	------------------

CDU:	Stadtrat	Wille
------	----------	-------

AfD:	Stadtrat	Himmelsbach
------	----------	-------------

FDP:	Stadtrat	Uffelmann
------	----------	-----------

Linke Liste Lahr & Stadtrat für Tiere:	Stadtrat	Durke
---	----------	-------

Entschuldigt fehlen:	Stadtrat Stadtrat Stadträtin Stadtrat	Przibilla Bühler Rompel Volk
----------------------	--	---------------------------------------

Protokollführung:	Frau	Seidler
-------------------	------	---------

Verwaltung:	Herr Frau Frau Frau Herr Frau Herr Frau Herr	Bader, OV Hugsweier Dalm Eberle, IGZ Kabisch Karl Löffler Löhr Ohnemus Sickinger
-------------	--	--

Herr
Frau

Sottru
Voigtländer

Zuhörende: 3

Diese Sitzung ist nach § 34 GemO ordnungsgemäß einberufen und geleitet. Sie wird vom Vorsitzenden eröffnet mit der Feststellung, dass der Technische Ausschuss beschlussfähig und die Tagesordnung ortsüblich bekannt gemacht ist.

ÖFFENTLICHE SITZUNG

I. BERATUNGS- UND BESCHLUSSANGELEGENHEITEN

246/2023 622	1.	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Nördliche Altstadt" - Aufhebung der Sanierungssatzung
-----------------	----	--

Der Vorsitzende verweist auf die den Mitgliedern des Technischen Ausschusses zugegangene Sitzungsdrucksache 246/2023 des Amtes für Geoinformation und Liegenschaften, Abt. Liegenschaften und Verwaltungsservice (Anlage).

Er begrüßt die Herren Gandbhir und Hellwig, STEG Stadtentwicklung GmbH.

Anschließend führt er anhand einer Präsentation (Anlage 1) in die Vorlage ein. Die Herren Gandbhir und Hellwig erläutern anhand einer weiteren Präsentation (Anlage 2) die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Nördliche Altstadt“.

Der Technische Ausschuss empfiehlt:

1. 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.
2. Der Gemeinderat nimmt den Bericht zur Abschlussdokumentation und den Bericht zum Fördermittel- und Investitionsnachweis (FIN) zur Kenntnis.

Abstimmungsergebnis:
Einstimmig

Die Herren Gandbhir und Hellwig verlassen die Sitzung.

II. OFFENLEGUNGSVERFAHREN

Niederschrift über die öffentliche Sitzung des Technischen Ausschusses am 6. Dezember 2023

Zum Offenlegungsverfahren erfolgt keine Wortmeldung. Die in der Niederschrift enthaltenen Beschlüsse und Empfehlungen erhalten somit gemäß § 37 Abs. 1 GemO Beschlusskraft.

Es wird festgestellt, dass die Beschlussfähigkeit des Technischen Ausschusses während der gesamten Dauer der heutigen Sitzung gewährleistet war.

Lahr/Schwarzwald, 18.01.2024

Vorsitzender

Protokollführung

Stadtrat/-rätin

Stadtrat/-rätin

Anlage 1

Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

Auslöser für ein „neues“ Sanierungsgebiet

- Rahmenplan Innenstadt 2004
- Schwerpunktentwicklung im südlichen Innenstadtbereich
- Verkehrskonzept 2001 / 2002, Innenstadtumfahrung / Beruhigung Urteilsplatz

17. Januar 2024

Stadt Lahr

Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

- › **Mai 2005 – Beginn vorbereitender Untersuchungen Nördliche Altstadt**
 - Süd-Lastige Entwicklung der Innenstadt (Gestaltung Schloßplatz, Gestaltung Rathausplatz, Realisierung Arena-Einkaufszentrum)
 - Verlust der Wirtschafts- und Einkaufskraft durch Abzug der Streitkräfte



Abbruch Friedrichstraße 10 und 12



Abbruch Chinarestaurant



Rappentorgasse



Rückwärtiger Bereich Chinarestaurant

17. Januar 2024

Stadt Lahr

Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

- › **Mai 2005 – Beginn vorbereitender Untersuchungen Nördliche Altstadt**
 - Einzelhandelsstruktur stark kleinstrukturiert, Wettbewerbsfähigkeit fraglich
 - Auf der Achse Kaiserstraße Friedrichstraße befinden sich historische Kulturdenkmale in privatem Eigentum, der größte Teil befindet sich in einem schlechten Zustand
 - Großer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf



17. Januar 2024

Stadt Lahr L

Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

- › **Mai 2005 – Beginn vorbereitender Untersuchungen Nördliche Altstadt**
 - Vorhandene Brachflächen, Rappenareal und **Areal Brünnele**



17. Januar 2024

Stadt Lahr L

Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

- › **September 2006 – Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm**

- › **Juli 2007**
 - Satzung über die Förmliche Festlegung
 - Informationsveranstaltungen für Privateigentümer im Gebiet
 - **Kostenerstattungsbetrag**
 - Ausnahmen mit GR-Beschluss – höhere Privatförderung möglich

 - Beauftragung des Sanierungsträgers STEG, Stuttgart

Kostenerstattungsbetrag bei privaten Baumaßnahmen

Berücksichtigungsfähige Kosten	bis	300.000 Euro
reine Finanzhilfe		60.000 Euro
Zusätzlicher Fördersatz bei geschichtlichen oder städtebaulichen bedeutsamen Gebäuden		
reine Finanzhilfe		15.000 Euro
Summe Finanzhilfe		75.000 Euro



17. Januar 2024

Stadt Lahr 

Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

- Grundsätzliche Weichenstellungen in Eigenverantwortung durch die Stadt vorgenommen

- Wichtige Partner:
 - Erfahrener leistungsfähiger Sanierungsträger Steg aus Stuttgart beauftragt
 - Lösungsorientiertes und unterstützendes RP Freiburg

- Aktive Mitwirkung und großes Engagement durch die Stadt bei der Umsetzung bis zum Abschluss des Verfahrens

17. Januar 2024

Stadt Lahr 



Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“

Pressetermin am 17.01.2024



Kennzahlen



Maßnahmenübersicht

35 priv. Modernisierungen

Erneuerung Altes Rathaus

KiTa Alleestraße

Stadtgeschichtliches Museum

6 Gebäudeabbrüche

10 Erschließungsmaßnahmen



3

Kreuzstraße 6 | Stadtmuseum Lahr

Grunderwerb, Erneuerung des historischen Gebäudes

Zeitraum

Mai 2014 bis Januar 2019

Nutzfläche

450 m²

Kosten | Finanzhilfen

rd. 5.000.000 € | rd. 2.068.000 €

Nutzung

Stadtgeschichtliches Museum, Café



4

Kreuzstraße 6 | Stadtmuseum Lahr



5

Urteilsplatz | Neugestaltung

Zeitraum

Februar 2008 bis Juli 2009

Nutzfläche

4.500 m²

Kosten | Finanzhilfen

rd. 1.450.000 € | 385.000 €

Nutzung

Flanier-/Begegnungsort, Kino, Einzelhandel, Gastronomie



6

Urteilsplatz | Neugestaltung



7

Friedrichstraße 10 und 12 | Kino Forum

Grundstücksfreilegung

Zeitraum

Mai 2009 bis Januar 2013

Nutzfläche

1.900 m²

Nutzung

Kino



8

Alleestraße | Kindertagesstätte

Grunderwerb, Schaffung einer Gemeinbedarfseinrichtung

Zeitraum

September 2012 bis Juni 2015

Nutzfläche

1.452 m²

Kosten | Finanzhilfen

rd. 4.150.000 € | rd. 352.000 €

Nutzung

Kindertagesstätte



Fotos: die STEG Stadtentwicklung GmbH

9

Kaiserstraße 27 – Brünneleareal

**Baureifmachung des Areals / Neubebauung mit Sondergründung
Erneuerung eines Kulturdenkmals**

Zeitraum

Oktober 2012 bis 2017

Nutzfläche

360 m²

Nutzung

Gewerblichkeit, Wohnen



Zustand vorher



Fotos: die STEG Stadtentwicklung GmbH

10

Kaiserstraße 3 und 5

Erneuerung eines Kulturdenkmals, Reaktivierung

Zeitraum

April 2010 bis November 2014

Nutzfläche

340 m² + 568 m²

Nutzung

Wohnen, Kosmetikstudio



11

Friedrichstraße 14 | Süßes Löchle

Erhalt des historischen Betriebes

Zeitraum

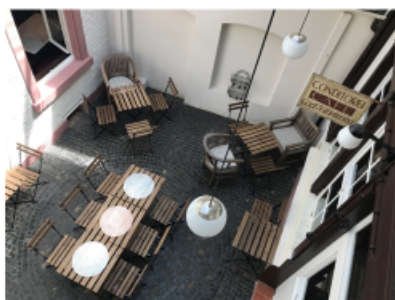
Juni 2017 bis Mai 2018

Nutzfläche

285 m²

Nutzung

Gastronomie



12

Friedrichstraße 14

Beseitigung eines langjährigen Missstandes

Zeitraum

Dezember 2016 bis Februar 2020

Nutzfläche

340 m²

Nutzung

Wohnen, Gewerbe



13

Friedrichstraße 15



14

... und vieles mehr!



Fördermittel-Investitionsnachweis die STEG Stadtentwicklung GmbH

Fördermittel-Investitionsnachweis

- › Angeregt durch öffentliche Förderungen entsteht ein beträchtliches Investitionsvolumen
- › Dies stellt ein großes wirtschaftliches Potenzial für die Kommune dar.
- › Der Fördermittel-Investitionsnachweis der STEG Stadtentwicklung GmbH untersucht die Verwendung der investierten Gelder im Verlauf einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.
- › Überblick über die räumliche Verteilung sowie Betriebsart der Betriebe, die im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung beauftragt wurden
- › Aussagen über die erneuerten Bauteile und die daraus resultierenden energetischen Verbesserungen.

Ordnungs- & Baumaßnahmen der Stadt Lahr



Sanierungsinvestitionen privater Eigentümer

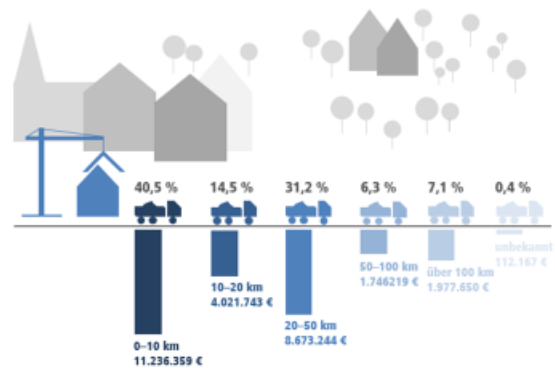
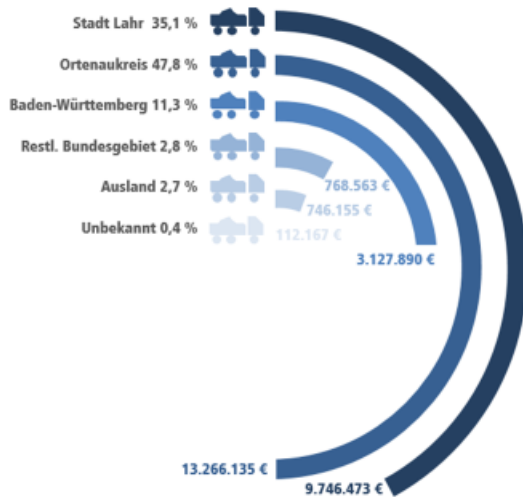


Neubauinvestitionen privater Eigentümer



Fördermittel-Investitionsnachweis | die Stadtentwicklung GmbH 2023

Auftragsvolumen nach Betrieben

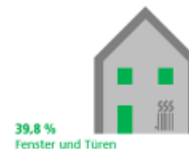


Fördermittel-Investitionsnachweis | die Stadtentwicklung GmbH 2023

Energetische Verbesserungen

21,4 %

aller Sanierungsinvestitionen flossen in energetisch relevante Bauteile



Fördermittel-Investitionsnachweis | die Stadtentwicklung GmbH 2023

19

Fördermittel-Investitionsnachweis

- › Zu beachten ist, dass die Stadt an der Förderung einen Eigenanteil von 40 % trägt.
- › Es wird deutlich, dass der größte Teil der Investitionen im regionalen Umfeld gehalten wurde.
- › Mit rund 21 % der Sanierungsinvestitionen floss ein beachtlicher Anteil in die energetische Verbesserung der Bausubstanz geflossen.
- › Mit den umgesetzten Sanierungsmaßnahmen wurden Neubauten ermöglicht.
- › Nach über 17 Jahren Sanierungsgebiet „Nördliche Altstadt“ ist der Erfolg im Sanierungsgebiet sichtbar und an den reinen Zahlen auch messbar.

Stadt Lahr/Schwarzwald
Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt
Gebietsgröße 6,2 ha
Laufzeit 2006 bis 2023

47.212.281 €
wurden insgesamt in Bau- und
Ordnungsmaßnahmen sowie
Neubauten investiert

11.662.609 €
wurden an Projektförderung eingesetzt

13.266.135 €
an Auftragsvolumen erhielten Betriebe
im Landkreis

9.663.105 €
an Auftragsvolumen erhielten
handwerkliche Betriebe

2.851.289 €
flossen in energetische Verbesserungen

Fördermittel-Investitionsnachweis | die Stadtentwicklung GmbH 2023

20

Sanierungsabrechnung und Satzungsauflhebung

Technischer Ausschuss Lahr am 17.01.2024

Formeller Ablauf

- › 2007 – Programmaufnahme SEP
- › 23.07.2007 / 28.07.2007
Satzungsbeschluss / Öffentliche Bekanntmachung
- › 2009 – 1. Gebietserweiterung
- › 2014 – Programmwechsel ASP
- › 2016 – 2. Gebietserweiterung
- › 2017 – 3. Gebietserweiterung
- › 2022 – Programmwechsel LSP
- › 2023 – Abrechnung



Grundsätzliches zum Sanierungsabschluss

- › Im Hinblick auf die Förderung

SANIERUNGSABRECHNUNG
(förderrechtlicher Abschluss)

- › Im Hinblick auf die Vorschriften des BauGB

SATZUNGAUFHEBUNG
(formeller Abschluss)



Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

23

Sanierungsabrechnung

- › Bilanz zwischen
(Sanierungs-)Einnahmen
und
sanierungsbedingten Ausgaben

- › Ergebnismöglichkeiten
– Ausgeglichenes Ergebnis

– Ausgaben > Einnahmen
= Ausgabenüberschuss
-> nicht geförderte Maßnahmen

– Ausgaben < Einnahmen
= Einnahmenüberschuss
-> Rückzahlung von Finanzhilfen

Einnahmen

- › Städtebaufördermittel
Finanzhilfen/Komplementäranteil
- › Sanierungsbedingte Einnahmen
Reprivatisierungserlöse,
Wertansätze infolge von Grunderwerbs- und/oder Abbruchförderung sowie
ggf. Ausgleichsbeträge aufgrund sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Ausgaben

- › Förderfähige Ausgaben
Vorbereitende Untersuchungen
Weitere Vorbereitung
Grunderwerbe
Ordnungsmaßnahmen
Baumaßnahmen
Sonstige Maßnahmen
Vergütungen

Ergebnis +/-

24

Sanierungsabrechnung

SEP Förderrahmen:	5.289.982 €
SEP Finanzhilfen Bund/Land:	3.173.989 €
ASP Förderrahmen:	5.337.278 €
ASP Finanzhilfen Bund/Land:	3.202.367 €
LSP Förderrahmen:	305.765 €
LSP Finanzhilfen Land:	183.459 €

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 Kommunaler Anteil	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 €	81.065,00 €	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 €	188.130,00 €	0,00 €	702.894,78 €
3. Ordnungsmaßnahmen	2.170.735,30 €	1.207.973,51 €	17.925,00 €	3.396.633,81 €
4. Baumaßnahmen	2.480.288,95 €	3.824.577,38 €	225.000,00 €	6.509.866,33 €
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 €

25

Aufhebung der Sanierungssatzung – formeller Abschluss

› § 162 Abs. 1 BauGB

Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn die Sanierung (erfolgreich) durchgeführt wurde.

- Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden die städtebaulichen Mängel und Missstände insoweit behoben oder verbessert, wie öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und/oder die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren.
- Die im Maßnahmenkonzept festgelegten Sanierungsziele wurden weitestgehend erreicht.

› § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB

Die Satzung tritt am Tag der Bekanntmachung in Kraft.

- Nach Bekanntmachung der Satzung ist die Löschung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern zu veranlassen.



Foto: die STEG Stadtentwicklung GmbH

26

Beschlussvorschläge

- › 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.



27



Vielen Dank.

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Arun Gandbhir
Projektleitung Stadterneuerung

Siegfried Hellwig
Fördermittelmanagement

28