



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

048/21

Status: öffentlich

„Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt,“ Hier: Änderung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>30.03.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge:	
Datum der Sitzung	Gremium
28.04.2021	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die beiliegende Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung „Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt“ gemäß Abgrenzungsplan „Förmliche Festlegung“ vom 12.03.2021 beschlossen.
2. Den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht KuF und der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
3. Die Frist für den Zeitraum, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, bleibt unverändert der 30.04.2029.

Michael Rieger
Bürgermeister

Sachverhalt:

Die Sanierungsmaßnahme „Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt“ begann im Jahr 2018 mit der Aufnahme in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Soziale Stadt“ (SSP, jetzt „Sozialer Zusammenhalt“ SZP). Zusätzlich erhielt die Stadt für die städtebauliche Einzelmaßnahme „Bürgerhaus Roter Löwe“ im Folgejahr 2019 die Aufnahme in den „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (SIQ). Damit stehen für beide Maßnahmen staatliche Finanzhilfen zur städtebaulichen Entwicklung zur Verfügung.

Durch die Aufgabe des Industriestandortes in der Gewerbehallenstraße 1-3 verändert sich dort die städtebauliche Situation, insbesondere auch seine Nutzung. Der bestehende Geltungsbereich im östlichen Bereich des Sanierungsgebietes verläuft durch das betroffene Flurstück Nr. 156. Zukünftig soll an dieser Stelle eine für die Innenstadt adäquate Entwicklung ermöglicht werden.

Erweiterung des Sanierungsgebietes – Sanierungsziele (§ 136 BauGB und Maßnahmen)

Durch die Standortaufgabe des Industriebetriebs in der Gewerbehallenstraße 1-3 soll das bislang nur teilweise im Sanierungsgebiet gelegene Flurstück Nr. 156 nunmehr komplett in die Gebietskulisse des Sanierungsgebietes aufgenommen werden.

Zur Vermeidung bzw. Beseitigung städtebaulicher Missstände soll das Areal einer adäquaten städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Die bisherige Nutzung (produzierendes Gewerbe) soll an diesem Standort zukünftig nicht mehr weitergeführt werden.

Das Areal soll einer für die Innenstadt integrierten Nutzung zugeführt werden. Der Grunderwerb und die weitere Entwicklung des Gebiets können im Rahmen der städtebaulichen Sanierung durch Mittel aus der Städtebauförderung unterstützt werden.

Feststellung des Sanierungserfordernisses (§ 142 BauGB)

Gemäß § 142 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Von förmlichen vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen. Dies ist bei der beabsichtigten Gebietserweiterung der Fall.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den damit verbundenen Kosten für den Grunderwerb, ggf. Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Nebenkosten. Der Grunderwerb im Rahmen der Sanierung wird entsprechend den geltenden Fördersätzen der Städtebauförderung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt.

St. Georgen im Schwarzwald
Sanierung V - Treffpunkt Innenstadt

Förderung gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht KuF			
A U S G A B E N		geplant	anerkannt
I.	Vorbereitende Untersuchungen	12.000 €	11.655 €
II.	Weitere Vorbereitung	80.000 €	74.485 €
III.	Grunderwerb	870.000 €	-
IV.	Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.906.000 €	147.160 €
V.	Baumaßnahmen	5.294.000 €	-
	Bürgerhaus Roter Löwe (SIQ)	2.940.000 €	176.787 €
VI.	Sonstige Maßnahmen	-	-
VII.	Vergütung	148.000 €	30.851 €
Summe Ausgaben (I. - VII.)		11.250.000 €	440.938 €
E I N N A H M E N		geplant	anerkannt
I.	Grundstückserlöse	600.000 €	-
II.	Darlehensrückflüsse	-	-
III.	Sonstige Einnahmen	-	-
Summe Einnahmen (I. - III.)		600.000 €	0 €
Saldo Ausgaben- Einnahmen		10.650.000 €	440.938 €

	Förderrahmen	davon Finanzhilfe
SSP+SZP bewilligt	2.666.000 €	1.600.000 €
SIQ bewilligt	2.940.000 €	2.646.000 €
Σ	5.606.000 €	4.246.000 €

Mittel aus der Städtebauförderung

Für die beiden Maßnahmen „Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt“ und „Bürgerhaus Roter Löwen“ wurden seit Beginn im Jahr 2018 bzw. 2019 Aufstockungen der Finanzhilfen beantragt.

Für das Gebiet „Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt“ wurde vom Regierungspräsidium Freiburg im Rahmen des Bund-Länder-Sanierungsprogramms Soziale Stadt (SSP) ursprünglich ein Förderrahmen von EUR 1.333.333 bereitgestellt. Davon tragen das Land und der Bund EUR 800.000 (60%) sowie die Stadt St. Georgen EUR 533.333 (40%). Mit Bescheid vom 09.02.2021 wurde darüber hinaus über das neu aufgelegte Programm Sozialer Zusammenhalt (SZP) eine Aufstockung in gleicher Höhe bewilligt. Damit haben sich der Förderrahmen bzw. die Finanzhilfe verdoppelt. Das „Bürgerhaus Roter Löwe“ erhielt über das SIQ-Programm in den Jahren 2020 (EUR 255.556) und 2021 (EUR 240.000) eine Aufstockung.

Damit betragen die Förderrahmen EUR 2.666.000 für das Gebiet „Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt“ und EUR 2.940.000 für die städtebauliche Einzelmaßnahme „Bürgerhaus Roter Löwen“.

Da der sanierungsbedingte Finanzbedarf dennoch deutlich über dem bewilligten Förderrahmen liegt, muss die Stadt daher eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben, die im bewilligten Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten einschließt und die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen gewährleistet. Diese Eigenfinanzierungserklärung ist der Anzeige an das Regierungspräsidium Freiburg beizulegen.

Die Abgabe von Eigenfinanzierungserklärungen ist die Regel. Sie werden bei Aufstockungsanträgen oder bei Gebietserweiterungen abgegeben. Eine Verpflichtung, die Maßnahmen tatsächlich umzusetzen, kann daraus nicht abgeleitet werden. Derzeit besteht ein Aufstockungsbedarf von ca. EUR 5.044.000. In zukünftigen Aufstockungsanträgen können für den Mehrbedarf weitere Finanzhilfen beantragt werden.

Förmliche Festlegung der Erweiterung des Sanierungsgebietes

Die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird wie im Plan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung vom 12.03.2021 empfohlen. Die Bestimmungen der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes vom 20.02.2019 (öffentliche Bekanntmachung am 20.03.2019) bleiben von der Satzung zur Änderung der Sanierungssatzung unberührt und sind auch für den Erweiterungsbereich anzuwenden. Mit der amtlichen Veröffentlichung der Änderung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§§ 136 ff. BauGB) sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 bis 156 a BauGB). Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden. Mit Beschluss vom 20.02.2019 wurde die Frist entsprechend dem Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2029 festgesetzt. Ein Änderungsbeschluss ist derzeit nicht erforderlich.

Bemerkungen:

Anlagen:

- Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
 - Lageplan vom 12.03.2021
 - Eigenfinanzierungserklärung
-