



Beschlussvorlage

Vorlagennummer

130/21

Status: öffentlich

"Sanierung V - Treffpunkt Innenstadt"

Zweite Änderung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

Amt/Az.: Bauamt /	Erstellungsdatum: <u>05.11.2021</u>
-------------------	-------------------------------------

Beratungsfolge: Datum der Sitzung	Gremium
24.11.2021	Gemeinderat

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die beiliegende Satzung zur zweiten Änderung der Sanierungssatzung „Sanierung V – Treffpunkt Innenstadt“ gemäß dem Lageplan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung vom 08.11.2021 beschlossen.
2. Den Sanierungszielen und der Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

.....
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.

Die erste Änderung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes um das gesamte Grundstück Flst.-Nr. 156, Gewerbehallestraße 1-3, wurde am 28.04.2021 vom Gemeinderat beschlossen und ist seit dem 10.06.2021 rechtskräftig.

Im Bereich der Hermann-Papst-Straße, nördlich des zukünftigen Bürgerhauses Roter Löwen, wurde eine Grundstücksbereinigung durchgeführt. Die zweite Änderung der förmlichen Festlegung erfolgt gemäß Abgrenzungsplan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung vom 08.11.2021.

Sanierungsziele und Maßnahmen (§ 136 BauGB)

Ziel ist es, die zukünftige Baumaßnahme des Bürgerhauses Roter Löwen vollständig in das Sanierungsgebiet zu integrieren.

Durch die Grundstücksbereinigung im Bereich der Hermann-Papst-Straße ist der Zuschnitt des Grundstücks 89/7 entsprechend erweitert worden. Darüber hinaus werden auch die Flurstücke mit den Nummern 49, 91/1 und 91/4 für die Erstellung von Stellplätzen mit in die Gebietskulisse aufgenommen. Ebenfalls aufgenommen wird eine Teilfläche der Hermann-Papst-Straße mit der Flurstücksnummer 50.

Die Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Eine Grunderwerb ist nicht erforderlich.

Feststellung des Sanierungserfordernisses (§141 BauGB)

Gemäß § 141 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.

Sie dient der Behebung des Missstands durch das Gebäude Hauptstraße 18. Die Ertüchtigung des Gebäudes erfolgt mit dem Ziel der Nutzung als „Bürgerhaus Roter Löwe“.

Förmliche Festlegung der zweiten Erweiterung (§ 142 BauGB)

Die neue Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird wie im Plan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung vom 08.11.2021 empfohlen. Die Bestimmungen der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

130/21

vom 20.02.2019 (Öffentliche Bekanntmachung am 20.03.2019) und die erste Änderung der förmlichen Festlegung vom 28.04.2021 (Öffentliche Bekanntmachung am 10.06.2021) bleiben von der Satzung zur zweiten Änderung der Sanierungssatzung unberührt und sind auch für den Erweiterungsbereich anzuwenden.

Mit der amtlichen Veröffentlichung der zweiten Änderung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des „Besonderen Städtebaurechts“ (§136 ff. BauGB) sowie die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152- 156a BauGB).

Gemäß § 142 Abs. 3 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.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

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 im Rahmen des Bund-Länder-Sanierungsprogramms soziale Stadt (SSP) ursprünglich ein Förderrahmen von EUR (1.333.333,00) bereitgestellt. Davon tragen das Land und der Bund EUR 800.000,00 (60 %) sowie die Stadt St. Georgen EUR 533.333,00 (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. Der Förderrahmen beträgt aktuell EUR 2.666.000,00 für das Gebiet „Sanierung V - Treffpunkt Innenstadt“.

Das „Bürgerhaus Roter Löwe“ erhielt über das Bund-Länder-Programm „Soziale Integration im Quartier“ (SIQ) im Jahr 2019 einen Förderrahmen in Höhe von EUR 2.444.444,-. In den Jahren 2020 (EUR 255.556,00) und 2021 (EUR 240.000,00) erfolgte eine Aufstockung. Somit ist für die einzige in der zweiten Gebietserweiterung geplanten Maßnahme „Bürgerhaus Roter Löwe“ ein Gesamtförderrahmen von 2.940.000 € bewilligt worden. Davon tragen Bund und Land 2.646.000 (90%) sowie die Stadt St. Georgen 294.000 € (10%).

Für das SIQ Maßnahme wurden für die Umsetzung der Sanierungsziele Gesamtkosten von ca. 5,2 Mio. EUR ermittelt. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen.

Zur Rechtssicherheit der Sanierungssatzung muss die Stadt eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgeben. Der Gemeinderat erklärt darin, die Finanzierung

130/21

der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem BauGB sicherzustellen.

Anlagen:

- Satzung zur zweiten Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
 - Lageplan „Förmliche Festlegung“ der STEG Stadtentwicklung vom 08.11.2021.
 - Eigenfinanzierungserklärung
-