

Beschlussvorlage

zur Kenntnis im **Ortsbeirat Stadtmitte**
zur Vorberatung im **Ausschuss für Planung, Verkehr und Stadtentwicklung**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff:	Südliches Stadtzentrum: Satzungsänderung zum Sanierungsgebiet "Südliches Stadtzentrum" zur Erweiterung des Geltungsbereiches; Sachstand und Aufstockung
Bezug:	108/2013, 214/2014, 380/2014, 168/2017
Anlagen: 2	Anlage 1: Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Südliches Stadtzentrum" Anlage 2: Lageplan vom 15.09.2017

Beschlussantrag:

Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ wird beschlossen. Damit wird der Geltungsbereich des genannten Sanierungsgebietes gemäß beiliegendem Lageplan vom 15.09.2017 erweitert.

Ziel:

Zur Beseitigung der städtebaulichen Mängel und Missstände in den festgelegten Erweiterungsbereichen soll der förmlich festgelegte Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ erweitert werden. Die Möglichkeit weitere Fördermittel von Bund und Land für das Sanierungsgebiet und den erweiterten Geltungsbereich zu beantragen, wird damit geschaffen.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Der zentrale Omnibusbahnhof Europaplatz, Anlagenpark, Bahnhofsallee und die Flächen am nördlichen Neckarufer westlich angrenzend an das Schwabenhaus stellen Stadtbereiche mit

ausgewiesenen Städtebaulichen Mängeln dar und sind weitere wichtige Bausteine zur Aufwertung des südlichen Stadtzentrums. Diese Teilbereiche befinden sich derzeit jedoch nicht im Geltungsbereich der Sanierungssatzung „Südliches Stadtzentrum“.

Gleiches gilt für die Uferbereiche angrenzend an die neu herzustellende Fahrradbrücke (Friedrichstraße zu Wöhrdstraße), die bisher nur an das Gebiet angrenzen und im Zuge des Neubaus einer Fahrradbrücke mit anteiligen Fördermitteln hergestellt werden sollen.

2. Sachstand

Mit Vorlage 128/2013 hat der Gemeinderat am 22.04.2013 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“ beschlossen. Für einen Teil der Aufgaben wurde bisher das externe Büro „WIGeyerKommunalProjekt“ beauftragt. Herr Geyer ist im Jahr 2016 leider verstorben, weshalb die Verwaltung in einem strukturiertem Auswahlverfahren einen neuen Sanierungsbeauftragten für das „Südliche Stadtzentrum“ ausgesucht hat. Seit Herbst 2016 ist die „Kommunale StadtErneuerung GmbH aus Freiburg“ als Sanierungsbeauftragter für das Sanierungsgebiet „Südliche Stadtzentrum“ tätig.

Im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ wurden bisher umfassende öffentlichen Maßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem die Umgestaltung der Friedrichstraße, der vollständigen Neugestaltung der Karlstraße mit der Hauptnutzung als Fahrradstraße und der öffentliche Raum vor dem neuen IBIS-Styles-Hotel, sowie der Firma it-design. Neben den öffentlichen Maßnahmen wurden auch private Maßnahmen im Sanierungsgebiet durchgeführt, zum einen die Neuherstellung des gesamten Foyer-Areals mit 3 verschiedenen Gebäuden, mit der Nutzung des IBIS-Styles-Hotels, daneben ein Bürogebäude der Firma it-design und in zweiter Reihe das Gebäude der Sprachschule „Vivat Lingua“ mit zusätzlicher Wohnnutzung. Umfassende Modernisierungen wurden am Gebäude des Modehaus Zinser, wie auch am Gebäude Karlstr.2 (Trautweineck) und auch an Gebäude in der Friedrichstraße und rückwärtig in der Wöhrdstraße durchgeführt. Dies führt im Gebiet entscheidend zur Beseitigung der bestehenden Mängel, zu einer attraktiven Gestaltung des Stadtbildes und einer Aufwertung der Aufenthaltsqualität.

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Bereiche gemäß Lageplan vom 15.09.2017 soll die Sanierung des Eingangsbereichs ins südliche Stadtzentrum über den zentralen Omnibusbahnhof und Anlagenpark erleichtert und die städtebaulichen Mängel beseitigt werden. Im Zuge der Sanierung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) soll der östliche Bereich des Anlagenparks und einem dazu parallel laufenden Rad- und Fußweg einen Zugang über die Bahnhofsallee und über die Uhlandstraße in die Innenstadt führen. Der erhebliche Sanierungsbedarf soll behoben werden und der zentralen Zugangsachse von Uhlandstraße in Richtung Bahnhof eine erhöhte Aufenthaltsqualität erbringen. Mit Vorlage 168/2017 (ZOB Europaplatz) wurde die detaillierte Umgestaltung der Teilflächen im Bereich Omnibusbahnhof, Anlagenpark und Bahnhofsallee vorgestellt.

Das Grundstück westlich des Schwabenhaus (Flurstück 512/1, zwischen Neckarmüller und Schwabenhaus) war bisher im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtstrand“ finanziell veranschlagt. Es liegt bisher lediglich angrenzend an dieses Sanierungsgebiet. Die Verwaltung möchte hier die Freiflächen aufwerten und insbesondere am Neckarufer eine mögliche Anlegestelle für Stocherkähne und Boote herstellen. Der Bewilligungszeitraum des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtstrand“ läuft im Jahr 2019 aus und soll bis Ende 2019 abge-

rechnet werden, weshalb die Stadt dieses Projekt dem Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ zuordnen möchte.

Im Bereich der geplanten Fahrradbrücke, die als Fahrradhauptroute von der Friedrichstraße in die Wöhrdstraße führt, werden bei der Herstellung der Fahrradbrücke evtl. kleinere Umgestaltungen der Uferbereiche notwendig, die über Fördermittel, mit maximal 150 €/m² (davon 60 %) von Bund und Land bezuschusst werden können. Aufgrund dieser Gestaltungsmöglichkeiten im Rahmen der Förderung hat die Verwaltung diesen großzügigen Uferbereich mit in die Erweiterung des Geltungsbereichs aufgenommen.

Die Verwaltung beabsichtigt kurzfristig die Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ fortzuschreiben, um Ziele zur Erreichung und Erhaltung von bezahlbarem Wohnraum zu ergänzen. Zukünftige Anfragen für Modernisierungen, Sanierungen oder Neubauten im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ können dann auf Basis des Handlungsprogramms Wohnen beurteilt werden.

3. Vorschlag der Verwaltung

Die Aufwertung der genannten Erweiterungsbereiche dient der weiteren Stärkung des südlichen Stadtzentrums und entspricht den Zielen des Sanierungsgebietes. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ (Anlage 1) soll beschlossen werden und der Geltungsbereich um die markierten Bereiche „2. Erweiterung“ erweitert wird. Für die umzusetzenden Ordnungsmaßnahmen zur Aufwertung der öffentlichen Räume und der Herstellung von Erschließungsanlagen können Fördermittel beantragt werden.

4. Lösungsvarianten

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Südliches Stadtzentrum“ wird nicht erweitert. Maßnahmen auf den derzeit an das Sanierungsgebiet angrenzenden Flächen außerhalb des Geltungsbereiches können nicht oder ggf. nur mit verringerten Fördersätzen bezuschusst werden.

5. Finanzielle Auswirkungen

Durch die Erweiterung des Sanierungsgebietes ergibt sich keine zusätzliche Belastung des Haushaltes, jedoch werden für die Umsetzung von Maßnahmen auf den Erweiterungsflächen zusätzliche Haushaltsmittel benötigt. Diese werden projektbezogen in den Haushalt eingestellt.

Über die Kosten der zusätzlichen Maßnahmen im Bereich des ZOB Europaplatz, Anlagenpark und der Bahnhofsallee wurde im Gemeinderat berichtet. Die Gesamtkosten für die Maßnahme belaufen sich auf rund 26 Mio Euro. Hierin sind auch die Kosten für die Tiefgarage beinhaltet. Für den ZOB Europaplatz sollen zunächst Fördermittel im Rahmen des LGVFG (Landesgemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz) beantragt werden, die als Fachförderung Vorrang haben. Über den Umfang einer zusätzlichen Förderung über das Städtebaurecht lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage treffen.

Die Kosten für das Flurstück 512/1 (nördliches Neckarufer, westlich des Schwabenhaus) belaufen sich nach groben Schätzungen auf ca. 300.000 Euro. Diese Mittel sind aktuell im Sonderhaushalt des Sanierungsgebietes „Östlicher Altstadtrand“ veranschlagt und müssten dann im nächsten Jahr in den Sonderhaushalt des „Südlichen Stadtzentrum“ übertragen werden.

Eine Konzeption über die Gestaltung der Uferbereiche im Bereich der Fahrradbrücke (Friedrichstraße in die Wöhrdstraße) gibt es noch nicht, im Sonderhaushalt sind hierfür dennoch Mittel in Höhe von 100.000 € (HHSt:7.6159.9550.000-0140) berücksichtigt.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sanierungsgebiet ist grundsätzlich förderfähig, so dass eine Förderung mit Landes- und Bundesmitteln mit einer Förderobergrenze in Höhe von 150 €/m² und hiervon anteilig 60% erwartet werden kann. Die übrigen Maßnahmekosten (40% der Maßnahmekosten, sowie Kosten oberhalb der Förderobergrenze) sind von der Stadt zu finanzieren.

Für die Maßnahmen auf den Erweiterungsflächen verursachten Herstellungskosten sind bislang groben Kostenschätzungen vorhanden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird derzeit überarbeitet. Der aktuelle Förderrahmen in Höhe von 3,3 Mio. € deckt nicht alle bisher geplanten Maßnahmen ab. Es wird ein Gesamtförderrahmen von ca. 8 Mio. € errechnet (davon Finanzhilfen von Land und Bund mit 4,8 Mio. €, entspricht rund 60%). Mit einem diesjährigen Sachstandsbericht und der Gebietserweiterung beantragt die Verwaltung im Oktober 2017 parallel eine Aufstockung des Förderrahmens im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“, um zusätzliche Fördermittel für die o.g. Maßnahmen zu bekommen.

Mittel für die Herstellung von Erschließungsanlagen sind im Sonderhaushalt zum Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum bereitgestellt und verfügbar. Bei den im Sanierungshaushalt angemeldeten Maßnahmen und Ausgaben sind Verschiebungen innerhalb des finanziellen Gesamtrahmens möglich. Finanzmittel, die den Bereich ZOB Europaplatz, Anlagenpark und Bahnhofsallee betreffen sind im Vermögenshaushalt unter den Haushaltsstellen 2.5800.9550.000-1034, 2.6300.9550.000-1034, 2.6300.9551.000-1034, 2.6300.9552.000-1034, 2.7922.9550.000-1034, 2.7922.9551.000-1034, 2.7922.9552.000-1034 eingestellt bzw. werden für den nächsten Haushalt angemeldet.

Eine Entscheidung über eine Aufstockung des Förderrahmens ist im März/April 2018 zu erwarten. Zudem wird derzeit Seitens des Fördermittelgebers (Land und Bund) über eine Erhöhung der Förderung für Erschließungsanlagen diskutiert. Die aktuellen 150 €/m² sind nicht mehr kostendeckend. Hier ist mit einer deutlichen Erhöhung der Förderquote zu rechnen. Eine Entscheidung soll bis spätestens im Frühjahr 2018 getroffen werden.

Die Verwaltung geht von einem finanziellen Aufwand für eine externe Sanierungsbetreuung von insgesamt ca. 150.000 € bis zum Jahr 2021 aus, dies entspricht dem Mittelansatz des vorherigen Sanierungsbeauftragten. Diese Mittel sind bereits im Sonderhaushalt „Sanierungsgebiet Südliches Stadtzentrum“ etatisiert (HHSt: 7.6159.9500.000-0170). Das Sanierungsgebiet ist bis zum Jahr 2021 bewilligt, es besteht die Möglichkeit beim Regierungspräsidium eine Verlängerung um weitere 2 Jahre zu beantragen. Die Honorare des Sanierungsbeauftragten sind zuschussfähig, von diesen anfallenden Kosten werden 60 % von Bund und Land bezuschusst.

6. Anlagen

Anlage 1: Satzungstext zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Südliches Stadtzentrum“

Anlage 2: Lageplan vom 15.09.2017