

Datum: 11.07.2013
Amt: Kämmerei
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
Aktenzeichen: 623.22
Vorgang: GRV 092/2013 ATU 16.07.2013 nö

Unterschrift

Beratungsgegenstand

**Sanierung "Ortszentrum III"
-Grobanalyse Beauftragung STEG
-Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet Grobanalyse - Beschluss**

Gemeinderat 23.07.2013 öffentlich beschließend

Anlagen:
Abgrenzungsplan Grobanalyse Stand 17.07.2013

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

1. Die STEG wird beauftragt, eine Grobanalyse „Sanierungsgebiet Ortsmitte III“ zu erstellen.
2. Dem Abgrenzungsplan wird, wie in der Vorlage dargestellt, zugestimmt.

Sachdarstellung:

1. Grobanalyse und Antragstellung in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für den Bereich „Ortszentrum III“

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets ist es nach § 141 des Baugesetzbuches (BauGB) erforderlich, die Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets und die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme durch „Vorbereitende Untersuchungen“ nachzuweisen.

In der Regel benötigen die Gemeinden zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme eine finanzielle Unterstützung aus Förderprogrammen des Landes bzw. Bundes. Für die Freigabe der Fördermittel müssen dem Regierungspräsidium sowie dem Ministerium für Finanzen und Wirtschaft möglichst frühzeitig entsprechende Beurteilungsgrundlagen vorliegen. In Baden-Württemberg ist es seit vielen Jahren Praxis, dass die Gemeinden auf Basis einer sogenannten Grobanalyse einen Antrag auf finanzielle Unterstützung stellen. Die Grobanalyse stellt eine erste Beurteilungsgrundlage für die Bewilligungsstellen dar und bedarf der weiteren Konkretisierung im Rahmen der nach dem besonderen Städtebaurecht

des Baugesetzbuches erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen, in die die betroffenen Bürger und Träger öffentlicher Belange mit eingebunden werden.

Die Grobanalyse dient im Rahmen der Sanierungsvorbereitung zunächst als Diskussionsgrundlage und zeigt die bestehende Situation auf, nennt die wesentlichen städtebaulichen Missstände, formuliert erste städtebauliche Sanierungsziele und die daraus erforderlichen Maßnahmen. Aus den Maßnahmen wird eine Kosten- und Finanzierungsübersicht abgeleitet auf deren Basis die Fördermittel beantragt werden.

Die Grobanalyse ist nicht förderfähig, hingegen jedoch die Vorbereitenden Untersuchungen, die u.a. aufgrund der zu analysierenden Strukturdaten und Beteiligung der Bürger deutlich ausführlicher und aufwändiger sind. Voraussetzung für die Förderfähigkeit der Vorbereitenden Untersuchungen ist, dass eine Programmaufnahme erfolgt ist.

Auf der folgenden Seite sind die einzelnen Schritte einer Sanierungsmaßnahme und deren Inhalte dargestellt.

Die Kosten belaufen sich auf ca. 5.000 € brutto zur Erstellung der Grobanalyse.

2. Abgrenzungsplan:

Der Vorlage ist ein Entwurf zur möglichen Abgrenzung des Sanierungsgebiets beigefügt. Dabei handelt es sich um einen Vorschlag der Gemeindeverwaltung und dem beratenden Sanierungsträger STEG.

Im Ausschuss für Technik und Umwelt hat die STEG einen Rückblick auf die wesentlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Zentrum Süd“ gezeigt. Um die begonnene Sanierung der Ortsmitte weiter zu führen, ist eine Fortsetzung in der Hauptstraße dringend notwendig. Im Abgrenzungsplan vom 17.07.2013 ist diese Fläche als Kernbereich dargestellt. Weitere Flächen sind im Plan als Erneuerungsbedarf in blauer und gelber Farbe dargestellt.

Gegenüber dem ursprünglichem Abgrenzungsplan vom 26.04.2013 wurde bei der Vorberatung im ATU der Abgrenzungsplan noch in einigen Punkten ergänzt. Dies ist in den aktuellen Abgrenzungsplan eingearbeitet worden.

Der ATU hat dem Gemeinderat einstimmig empfohlen, die STEG mit der Erstellung der Grobanalyse zu beauftragen. Dem Abgrenzungsplan Stand 17.07.2013 wurde einstimmig zugestimmt.

Im Anhang ist der Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch aufgezeigt. Die Grobanalyse wird im Gemeinderat vor der Antragstellung vorgestellt und beraten.

Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Phase 1

(bis zum 31.10.2013,
ggf. Wiederholungsantrag für 2014)

Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

- Feststellung u. Analyse der städtebaulichen Missstände
- Städtebauliche Ziele/ Neuordnungskonzept
- Maßnahmenkonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Antrag

Phase 2

(i.d.R. nach Programmaufnahme,
ca. 6 - 9 Monate)

Vorbereitende Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Befragung/ Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliches Neuordnungskonzept, Maßnahmenkonzept
- Detaillierte Kosten- und Finanzübersicht
- Ergebnisbericht

Beschluss des Gemeinderates

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Phase 3

(8 – 10 Jahre)

Sanierungsdurchführung

- Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)
 - Gemeindeplanerische Konkretisierung (z.B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan)
 - finanzielle Abwicklung
 - Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)
 - Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)
 - Erschließung
-
- bauliche Realisierung

Beschluss des Gemeinderates

- Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets
-