



Vorlage an

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung

- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung

- öffentlich -

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Oststadt" im Rahmen des Bund-
Länder-Programmes**

**"Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - die soziale Stadt"
(SSP)**

**hier: Beschluss nach § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes**

Anlagen: - Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden

- | | Untersu- |
|---|-------------------|
| chungen | |
| - Gesamtbericht
nur für die Fraktionen | Anlage 1a |
| - Kurzfassung
für alle Gemeinderäte | Anlage 1b |
| - Lageplan (Abgrenzungsplan) zur Satzung | |
| - im Originalmaßstab
nur für die Fraktionen | Anlage 2 a |
| - als Planverkleinerung
für alle Gemeinderäte | Anlage 2 b |



Beschlussantrag:

1. Aufgrund des § 142 Abs.1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, wird folgende

Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Oststadt“
in Schwäbisch Gmünd

beschlossen:

§ 1
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Oststadt“

In dem nachfolgend näher beschriebenen Sanierungsgebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 94,6 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Oststadt“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan (Abgrenzungsplan) M 1:2000 des Stadtplanungs- und Baurechtsamtes vom 02.09.2003 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2
Verfahren

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB wird für die Durchführung der Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

2. Das integrierte Handlungskonzept (Anlage 1 im Untersuchungsbericht) wird als fortzuschreibende Leitlinie für die städtebaulichen und sozialen Verbesserungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet zustimmend zur Kenntnis genommen.



Sachverhalt und Antragsbegründung:

1. Bisheriges Verfahren

April 2001	Erster „Runder Tisch Ost“
November 2001	Zustimmung Gemeinderat zum Antrag auf Aufnahme der Oststadt in das Programm „Soziale Stadt“.
Juli 2002	Programmaufnahme mit Finanzhilfe von 3,0 Mio. €.
16.10.2002	Gemeinderatsbeschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (ortsübliche Bekanntmachung dieses Beschlusses am 24.10.2002); Beschluss über die Beauftragung der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH mit der Durchführung der Untersuchungen.
März 2003	Stadtteilspaziergänge (vier Begehungen) an den beiden letzten Märzwochenenden.
März/April 2003	Bestandserhebungen, Beteiligung der Eigentümer und Gewerbetreibenden, Anhörung der Träger öffentlicher Belange.
Mai 2003	Fachgespräche zu den Themen „Kinder/Jugend/Familie“ und „Beschäftigung/Bildung“; Ausarbeitung des integrierten Handlungskonzeptes.
Juli 2003	10. „Runder Tisch Ost“; Bürgerversammlung am 16.07. in der Rauchbeinschule mit Vorstellung des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen und Diskussion.
September 2003	Zuschussbewilligung im Rahmen des Projektes „Lokales Kapital für soziale Zwecke – LOS“ mit Förderung von Mikroprojekten in der sozialen Stadt; 15.09. nochmalige Vorstellung/Diskussion integriertes Handlungskonzept im „Runden Tisch Ost“ mit Bürgerschaft.



2. Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Das Programm „Stadt- und Ortsteil mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ (SSP) setzt die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) voraus.

Gegenstand des jetzigen Verfahrensschrittes ist es, das Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (Satzungsbeschluss nach § 142 BauGB). Damit wird die Durchführungsphase der Sanierung eingeleitet.

Beurteilungsgrundlage für die Entscheidung des Gemeinderats über die förmliche Festlegung ist das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen, mit deren Durchführung die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, in Zusammenarbeit mit der Planungsgruppe KPS, Ostfildern, beauftragt war.

Der umfangreiche Ergebnisbericht liegt als Anlage 1a (für die Fraktionen, Kurzfassung für alle Gemeinderäte als Anlage 1b) bei und wird zur Sitzung von den Projektbearbeitern der Wüstenrot und der KPS erläutert.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen war es Aufgabe der vorbereitenden Untersuchungen, detaillierte Beurteilungsgrundlagen für die Durchführung der Sanierung zu gewinnen. Aufbauend auf dem Programmaufnahmeantrag waren zunächst die Mängel und Missstände im städtebaulichen Bereich aufzuzeigen und zu analysieren. Daraus abgeleitet waren im Rahmen eines Neuordnungs- und integrierten Handlungskonzepts Zielvorstellungen zu entwickeln, um eine nachhaltige Aufwärtsentwicklung im Gebiet einzuleiten und abzusichern.

Das Programm „Soziale Stadt“ will Verbesserungen durch bürgerschaftliches Engagement auf den Weg bringen. Ein wesentliches Anliegen der vorbereitenden Untersuchungen war deshalb, die Bürgerschaft von Anfang an aktiv in den Erneuerungsprozess in ihrem Stadtteil einzubinden. Die Ende März dieses Jahres durchgeführten vier Stadtteilspaziergänge nutzten über 200 Bürger/innen, um auf Missstände hinzuweisen, aber auch um Verbesserungsvorschläge und Ideen für das Projekt „Soziale Stadt“ einzubringen. Auch die Bürgerversammlung im Juli dieses Jahres in der Rauchbeinschule, bei der die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und das integrierte Handlungskonzept vorgestellt und diskutiert wurden, stieß auf großes Interesse.

Bestandteile des breit angelegten Beteiligungs- und Kooperationsverfahrens waren ferner die Befragung der Eigentümer, Gewerbebetriebe und der Wohnungsbauunternehmen, Fachgespräche mit den maßgebenden Institutionen und Akteuren zu den Themen „Kinder/Jugend/Familie“ und „Beschäftigung und Bildung“ und die Anhörung der Träger öffentlicher Belange.

Eine wesentliche Vermittler- und Multiplikatorenfunktion bei der Beteiligung der Bürgerschaft und der Erarbeitung der Neuordnungsziele kam dem „Runden Tisch Ost“ zu, der in dieser Funktion das Projekt auch in der Umsetzungsphase begleitete.



wird.

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

3.1 Vorliegen der Voraussetzungen für die förmliche Festlegung

Der beiliegende Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen belegt, dass im Untersuchungsgebiet die dort beschriebenen Mängel und Missstände in städtebaulicher, struktureller, funktionaler und sozialer Hinsicht vorliegen und deren Beseitigung die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff Baugesetzbuch erfordert. Ferner wird nachgewiesen, dass die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierung im öffentlichen Interesse liegen.

Als Ergebnis der Beteiligung der Bürgerschaft, der Eigentümer und der sonstigen Beteiligten kann von einer Bereitschaft zur Mitwirkung an der notwendigen Neuordnung ausgegangen werden.

Dabei ist es eine wesentliche Aufgabe der jetzt anstehenden Durchführungsphase, die Beteiligung und Aktivierung zur Mitarbeit bei der Konkretisierung und Umsetzung der einzelnen Neuordnungsmaßnahmen intensiv weiterzuführen.

Die förmliche Festlegung setzt ferner die Finanzierbarkeit der Sanierung voraus. Der im Untersuchungsbericht dargestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht liegt für die aus dem Programm förderfähigen investiven Maßnahmen der bewilligte Förderrahmen zugrunde.

Der bewilligte Förderrahmen (= förderbare Gesamtkosten) beträgt 5 Mio. €, die Finanzhilfe – entsprechend dem Zuschusssatz von 60 % - 3 Mio. €.

Allerdings ist der Zuschusssatz bei einzelnen Fördertatbeständen geringer als 60 %, so z.B. bei der Umgestaltung öffentlicher Flächen (hier „gedeckelter“ Zuschuss 60,- € pro qm umgestaltete Fläche) oder bei der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen. Dieser nicht förderfähige Kostenanteil wird, da erst im Zuge der weiteren Maßnahmenkonkretisierung genauer bezifferbar, zunächst mit ca. 1,7 Mio. € abgeschätzt.

Entsprechend ist die Maßnahme in das städtische Investitionsprogramm wie folgt aufgenommen:

- | | |
|--|-------------------|
| - Förderfähige Kosten
(= Förderrahmen) | 5,0 Mio. € |
| - Zunächst geschätzte nicht
förderfähige Kosten | <u>1,7 Mio. €</u> |



Ausgaben (Haushaltsstelle 2.6150.950000.0/106)	6,7 Mio. €
abzüglich Einnahmen / Finanzhilfe (Haushaltsstelle 2.6150.361000.9/106)	<u>./.</u> 3,0 Mio. €
zu finanzierender städtischer Eigenanteil	3,7 Mio. €

Der städtische Mitfinanzierungsanteil ist in Jahresraten entsprechend der Zeit- und Maßnahmenplanung innerhalb der Laufzeit bis 2010 (= Ablauf des Bewilligungszeitraums) aufzubringen.

Flankierend zu der Städtebauförderung sind für die Maßnahmen im nicht investiven Bereich Fördermittel aus den integrierbaren Fachförderprogrammen anzuwerben.

Mit der diesjährigen Aufnahme in das Projekt „Lokales Kapital für soziale Zwecke - LOS“ ist es bereits gelungen, Fördermittel aus dem Europäischen Sozialfond (ESF) zu erschließen, mit denen 13 Mikroprojekte im Stadtteil umgesetzt werden können.

3.2 Abgrenzung des förmlichen Sanierungsgebiets

Gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Die dem Satzungsbeschluss zugrundeliegende Gebietsabgrenzung (siehe Abgrenzungsplan Anlage 2a bzw. 2b) entspricht der Abgrenzung des Gebiets der vorbereitenden Untersuchungen mit folgenden Abweichungen:

- In das förmliche Sanierungsgebiet einbezogen wird eine Teilfläche des Flurstücks 789. Es handelt sich hier um die Fläche des Bolzplatzes oberhalb des Mühlwegs, der im Zuge der Verbesserung der Sport- und Freizeiteinrichtungen für den Stadtteil aufgewertet werden soll.
- Nicht in das förmliche Sanierungsgebiet einbezogen ist der Bereich zwischen Buch- und Werrenwiesenstraße, der gemäß dem Gemeinderatsbeschluss vom 28.05.2003 (Gemeinderatsdrucksache Nr. 065/2003) zum „Fachmarktzentrum Ost“ umstrukturiert werden soll. Diese Planung besteht unabhängig von der Sozialen Stadt. Sie ist Bestandteil der Einzelhandelskonzeption und für Schwäbisch Gmünd von gesamtstädtischer Bedeutung. Das „Fachmarktzentrum Ost“ wird deshalb als eigenständiges Projekt entwickelt.



Die städtebauliche Einbindung in die Oststadt kann dabei ohne Einbeziehung in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet durch planungsrechtliche Instrumente sichergestellt werden.

Eine Einbeziehung in das Sanierungsgebiet ist darüber hinaus auch im Hinblick auf die von dem übrigen Gebiet abweichende Gebietskulisse und die daraus abzuleitende Wahl des Sanierungsverfahrens nicht zweckmäßig (siehe hierzu auch die nachfolgende Ziffer 3.3).

Die Entwicklung des Fachmarktzentrums erfordert eine weitergehende Bodenordnung bzw. Grundstücksneuordnung, die zur Verwirklichung der städtebaulichen Neuordnungsziele im Bereich der Sozialen Stadt nicht notwendig ist.

Die das geplante Fachmarktzentrum im Norden und Süden begrenzenden Straßenzüge Buchstraße (dort Begrenzung entsprechend dem geplanten Ausbau) und Werrenwiesenstraße werden in das förmliche Sanierungsgebiet einbezogen. Durch die Neugestaltung dieser Straßenräume sollen die angrenzenden Quartiere der Sozialen Stadt im Umfeld aufgewertet und deren städtebauliche Integration verbessert werden.

3.3 Wahl des Sanierungsverfahrens

In der Sanierungssatzung ist vom Gemeinderat auch über das anzuwendende Verfahren zu entscheiden. Dies deshalb, weil das Baugesetzbuch für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen grundsätzlich zwei Verfahrensarten zur Verfügung stellt:

- Das klassische (umfassende) Verfahren

Es gelten hier die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Dritten Abschnitts des BauGB (§§ 152 – 156a), insbesondere mit Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Sanierung und Preisprüfung bei Grundstücksgeschäften Dritter.

Ferner besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre zur Sicherstellung der Sanierungsziele (sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB für Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge).

- Das vereinfachte Verfahren

Hier finden die vorgenannten besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften keine Anwendung. Ferner besteht die Möglichkeit, die sanierungsrechtliche



Genehmigungspflicht, d.h. die Verfügungs- und Veränderungssperre, teilweise oder insgesamt auszuschließen, wenn hierauf als Steuerungsinstrument für die Sicherstellung der Sanierungsziele verzichtet werden kann.

Die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren ist in der Sanierungssatzung zu treffen.

Der Grundsatz der Erforderlichkeit bestimmt die Verfahrenswahl. Beurteilungsgrundlage hierzu bilden die vorbereitenden Untersuchungen. Bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen muss entweder das umfassende oder vereinfachte Verfahren gewählt werden. Insoweit ist der Stadt kein Ermessen eingeräumt. Maßgebend für die Beurteilung ist dabei der Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung.

Wegen der Einzelheiten wird auf Kapitel 6.7 im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1a, 1b) verwiesen. Die dort ausführlich dargestellte Erforderlichkeitsprüfung hat zum Ergebnis, dass das vereinfachte Verfahren anzuwenden ist. In § 2 der Sanierungssatzung wird deshalb die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB ausgeschlossen.

Gemäß den aus den vorbereitenden Untersuchungen abgeleiteten Bewertungen und Prognosen können die Sanierungsziele erreicht werden, ohne dass hierfür das umfassende Verfahren mit dem besonderen bodenrechtlichen Instrumentarium notwendig ist. Abgesehen vom „Fachmarktzentrum Ost“, welches als eigenständiges Projekt außerhalb des Sanierungsverfahrens entwickelt wird, sind weitergehende Grundstücksneuordnungen nicht vorgesehen. Wesentliche, kausal durch die beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen bewirkten Bodenwertsteigerungen sind nicht zu erwarten.

Bezüglich der Anwendung der sanierungsrechtlichen Verfügungs- und Veränderungssperre wird ebenfalls auf Kapitel 6.7 im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

Aus den dort erläuterten Gründen wird empfohlen, die Genehmigungsvorbehalte auf die sanierungsrechtliche Veränderungssperre nach § 144 Absatz 1 BauGB zu beschränken. Dieser Genehmigungsvorbehalt dient im wesentlichen der Vermeidung unerwünschter baulicher Entwicklungen. Im Sanierungsgebiet bedürfen damit (unabhängig von einer etwaig erforderlichen Baugenehmigung) der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt u.a. die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen oder Miet- und Pachtverträge, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert werden.

Nicht für erforderlich gehalten wird, die Genehmigungspflicht auch auf die Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB auszudehnen. Diese Vorschrift unterwirft auch den Bodenverkehr (insbesondere Kaufverträge, Grundschuldbestellungen) der sanierungsrechtlichen Genehmigung. Da Grundstücksveräußerungen



in größerem Umfang nicht zu erwarten sind, kann auf diese bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten verzichtet werden. Dieser Genehmigungsvorbehalt wäre zudem mit einem erheblichen Verwaltungsaufwand verbunden, da er die Eintragung eines Sanierungsvermerks in alle Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke voraussetzt.

In § 2 der Sanierungssatzung wird deshalb die Genehmigungspflicht nach § 144 Absatz 2 BauGB ausgeschlossen.

4. Weiteres Verfahren

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung, der mit seiner ortsüblichen Bekanntmachung Rechtskraft erlangt, liegen die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der Neuordnungsmaßnahmen unter Einsatz der bewilligten Sanierungsfördermittel vor.

Grundlage der Durchführungsphase ist dabei das aus den vorbereitenden Untersuchungen und dem Beteiligungsverfahren erarbeitete integrierte Handlungskonzept (siehe Ziffer 6.4 und Anlage 1 im beiliegenden Ergebnisbericht).

Dieses Konzept zeigt Lösungsansätze und Projektvorschläge zur Erreichung der Neuordnungsziele in den maßgebenden - sowohl investiven als auch nicht investiven - Handlungsfeldern auf.

Es umfasst im derzeitigen Verfahrensstand zwangsläufig Maßnahmen, Projekte und Ideen mit unterschiedlichem Konkretisierungsgrad. Als Leitlinie ist das Konzept flexibel angelegt und laufend fortzuschreiben, zu überprüfen und gegebenenfalls zu erweitern und zu modifizieren. Dies gilt entsprechend für die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die im derzeitigen Stadium ebenfalls nur vorläufig sein kann.

Förderrechtlich bleibt es der Stadt überlassen, wie sie die bewilligten Finanzhilfen für die aus dem Programm förderbaren investiven Maßnahmen verwendet, um die Neuordnungsziele zu erreichen.

Dieser Flexibilität bedarf es auch insoweit, als die Konkretisierung und Umsetzung der einzelnen Maßnahmen und Projekte unter Beteiligung und Mitwirkung der Quartiersbevölkerung und der Akteure im Stadtteil zu erfolgen hat. Letztlich hängt die zeitliche Umsetzung der einzelnen Maßnahmen davon ab, inwieweit die städtischen Mitfinanzierungsanteile in den jeweiligen Haushaltsjahren bereit gestellt bzw. für die nicht investiven Maßnahmen weitere Fördermittel aus den integrierbaren Fachförderprogrammen eingeworben werden können.

Da die Soziale Stadt auf eine integrative, ganzheitliche Entwicklung ausgerichtet ist, gehen die Anforderungen im organisatorischen, operativen Bereich weit über die eines klassischen Sanierungsverfahrens hinaus.

Zur Umsetzung des integrierten Handlungskonzeptes ist deshalb eine kommunale



Projektsteuerung (Quartiersmanagement) einzurichten. Diese hat u.a. die Aufgabe, die verschiedenen Aktivitäten und Kooperationen zu koordinieren, Stadtteilprojekte zu initiieren und zu begleiten, die Informations- und Öffentlichkeitsarbeit durchzuführen und zu moderieren und insgesamt die Programmdurchführung zu steuern. Der Bildung eines lokalen Netzwerkes kommt dabei eine ganz wesentliche Bedeutung zu. Als Netzwerk dient bisher der „Runde Tisch Ost“. Darüber hinaus bestehen in der Oststadt weitere Einrichtungen und Institutionen. Vorschläge zu entwickeln, wie diese Einrichtungen und Institutionen zu einem lokalen Netzwerk verknüpft und organisatorisch und operativ in den Erneuerungsprozess eingebunden werden können, ist Gegenstand eines der Mikroprojekte, die derzeit aus dem LOS-Programm gefördert werden.

Die Verwaltung möchte zunächst abwarten bis dieses Projekt abgeschlossen und ausgewertet ist und wird dann für die Entscheidung des Gemeinderats ein Konzept erarbeiten, wie die anstehenden strategischen und operativen Aufgaben erfüllt werden können. In diesem Zusammenhang ist dann auch über eine etwaige Weiterbeauftragung der Wüstenrot als Sanierungsträger oder Betreuer (ggfs. mit Präsenz vor Ort im Stadtteilbüro) zu entscheiden.

5. Hinweis

Bezüglich des Satzungsbeschlusses wird auf § 18 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) über den Ausschluss wegen Befangenheit hingewiesen.