

Sitzungsvorlage DS 2008/238

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Konrad Nonnenmacher
(Stand: 13.06.2008)

Mitwirkung:

Sanierungsbeauftragter Groß

Aktenzeichen:

Technischer Ausschuss

nicht öffentlich am 28.05.2008

Gemeinderat

öffentlich am 30.06.2008

Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt" und Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Unterstadt"

- Erweiterung des Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt"
- Reduzierung Gebietskulisse Sanierungsgebiet "Nordwestliche Unterstadt"
- Satzungsbeschlüsse: Teilaufhebung Sanierungsgebiet "Nordwestliche Unterstadt" und Erweiterung Sanierungsgebiet "Südwestliche Unterstadt"

Beschlussvorschlag:

1. Die Satzung zur Teilaufhebung des Sanierungsgebietes „Nordwestliche Unterstadt“ wird in der als Anlage 2 beiliegenden Fassung beschlossen.
2. Die Satzung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes „Südwestliche Unterstadt“ wird in der als Anlage 3 beiliegenden Fassung beschlossen.
3. Die Sanierungssatzungen für beide Gebiete in den jetzt beschlossenen Abgrenzungen sollen bis längstens 31.12.2010 weiterlaufen. Die Verwaltung wird beauftragt dem Gemeinderat die Aufhebungssatzungen rechtzeitig zur Beschlussfassung vorzulegen.

Sachverhalt:

1. Erweiterung Sanierungsmaßnahme „Südwestliche Unterstadt“ und Reduzierung „Nordwestliche Unterstadt“ im Jahr 2005

Der Gemeinderat hat zuletzt am 12.12.2005 nach Vorberatung am 07.12.2005 die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Südwestliche Unterstadt“ um die Grundstücke Eisenbahnstraße 26, Innenhofgrundstücke Maurer sowie Mauerstraße 19 und 20, Flst. 340, Flst.338, der Straßenfläche der Mauerstraße zwischen Eisenbahnstraße und Feuerwehrhaus sowie den Bereich der Charlottenstraße und dem Vogthaus in das Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“ bei gleichzeitiger Reduzierung des Sanierungsgebietes "Nordwestliche Unterstadt" beschlossen. Die Satzungsveröffentlichungen sind am 17.12.2005 erfolgt, die Änderungssatzungen sind somit zum 17.12.2005 in Kraft getreten.

Hintergrund war seinerzeit, dass die Sanierungsmaßnahme "Nordwestliche Unterstadt zum 31.12.2005 gegenüber dem Land abgerechnet werden musste und für die mittelfristig anstehenden Baumaßnahmen im Bereich Möbelhaus Maurer, Vogthaus, Umgestaltung Mauerstraße sowie Teilbereich Charlottenstraße Sanierungsmittel mit Aufnahme ins Sanierungsgebiet Südwestliche Unterstadt gegenüber dem Land begründet und gesichert werden sollten.

2. Begründung erneute Erweiterung im Jahr 2008

Insbesondere im Zusammenhang mit den Verhandlungen im Bereich Möbelhaus Maurer zur Innenhofentkernung, zum geplanten Bau von Bewohnerstellplätzen, von Neuwohnungen durch die Stiftung Bruderhaus und zu anstehenden Umbaumaßnahmen bei den Objekten Eisenbahnstraße 26,24 usw. hat es sich gezeigt, dass auch die übrigen in dem Baublock liegenden Grundstücke und Gebäude ins Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“ umgeschichtet werden müssen.

- Fast alle Grundstücke im Baublock grenzen an die geplanten Baumaßnahmen im Bereich Möbelhaus Maurer an.
- Bei verschiedenen Grundstücken stehen Ordnungsmaßnahmen und Bodenordnungsmaßnahmen an (z.B. Überbauungen von Grundstücksflächen Maurer durch angrenzende Gebäude in der Unteren Breiten Straße).
- Die meisten Angrenzer haben Interesse am Erwerb von Stellplätzen in der geplanten Bewohnergarage.
- Es stehen noch weitere Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im Baublock in den nächsten 2 Jahren an bzw. sind bereits beschlossen.
- Für die Realisierung der Bewohnergarage muss teilweise in Teilflächen von angrenzenden Grundstücke eingegriffen werden.

Die Verwaltung wurde im Vorfeld zu anderen Entscheidungen beauftragt, die Umschichtung der Grundstücke mit dem Land abzuklären. Dies ist erfolgt. Den Gebietsänderungen wird von dort zugestimmt.

Die Umschichtungen sind Grundvoraussetzung, dass Stellplätze, die den Gebäuden in diesem Baublock zugeordnet werden, anteilig bezuschusst werden,

Abbruch- und Abbruchfolgekosten auf den Grundstücken ggf. anteilig entschädigt werden können und noch Modernisierungszuschüsse für noch in der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme "Südwestliche Unterstadt " (derzeit bis zum 31.12.2009 bewilligt, Antrag bis zum 31.12.2010 wird gestellt) vorgesehene Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Einzelfällen nach entsprechenden Beschlüssen gewährt werden können.

Weiterhin ist die Erweiterung einer der Gründe für die seit Jahren beantragten Mittelaufstockungen im Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt“.

3. Auflösung Sanierungssatzungen in der Altstadt

Im Zusammenhang mit der Vorlage der Abrechnung „Nordwestliche Unterstadt“ beim Land zum 31.12.2005 wurde entschieden, dass die Sanierungssatzung noch nicht auf diesen Zeitpunkt aufgelöst wird.

Die Satzungsaufhebung ist unabhängig von der eigentlichen Abrechnung gegenüber dem Land.

Solange die Sanierungssatzung noch besteht, können Bauherren die Möglichkeit der Sonderabschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz nach Abstimmung der Baumaßnahmen und Abschluss von sogenannten "Nullverträgen" mit der Stadt für Einzelmaßnahmen beantragen.

Es wird vorgeschlagen, dass diese Möglichkeit auch im Sanierungsgebiet "Nordwestliche Unterstadt" noch weiter offen gehalten wird.

Weiter spricht dafür, dass wir die Sanierungssatzung zu dem Zeitpunkt aufheben, zu dem auch das Sanierungsgebiet in der „Südwestlichen Unterstadt“ aufgehoben wird, somit voraussichtlich zum 31.12.2010.

In der Unterstadt sollten keine unterschiedlichen Satzungsaufhebungszeitpunkte gewählt werden.

Weiterhin plant die Verwaltung auch die Sanierungssatzung Oberstadt II zum gleichen Zeitpunkt wie die Sanierungssatzungen in der Unterstadt aufzuheben, um in der Altstadt möglichst einheitliche Aufhebungszeitpunkte zu erhalten.

Anlagen

Anlage 1: bisherige Abgrenzungsbereiche Altstadt

Anlage 2: Satzung und Lageplan Gebietsreduzierung Sanierungsgebiet "Nordwestliche Unterstadt"

Anlage 3: Satzung und Lageplan Erweiterung Sanierungsgebiet „Südwestliche Unterstadt"