



Beschlussvorlage 2021/173	Referat	Baureferat
	Abteilung	Abt. 30, Baureferat
	Verfasser(in)	vom Wege, Nils

Gremium	Termin	Vorlagenstatus
Stadtrat	20.05.2021	öffentlich

**Sanierungsgebiet Altstadt -
Festlegung einer Frist nach § 142 Abs. 3 BauGB sowie
Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Aktualisierung der
Sanierungsplanung und zur Erweiterung des Sanierungsgebiets**

Beschlussvorschlag:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich bestehender städtebaulicher Missstände und Mängel im Sanierungsgebiet Altstadt zustimmend zur Kenntnis und erkennt an, dass die Sanierung noch nicht abgeschlossen werden konnte.
2. Der Stadtrat legt als Frist für die Durchführung der Sanierung im bestehenden Sanierungsgebiet Altstadt nunmehr den 31.12.2023 fest.
3. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für den im Lageplan Anlage 3 dargestellten erweiterten Gebietsumfang durchführen zu lassen.

Die Untersuchungen sind zügig durchzuführen und dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bis spätestens zum 31.07.2023 zur Beratung vorzulegen.

Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit der Angebotseinholung zur Erbringung von Untersuchungs- und Planungsarbeiten, und auf Grundlage des wirtschaftlichsten Angebots einen Förderantrag bei der Regierung von Schwaben (Städtebauförderung) zu stellen, sowie anschließend die Vergabeentscheidung dem zuständigen Gremium zum Beschluss vorzulegen.

4. Bis zur Beschlussfassung bzgl. des Umgangs mit den Ergebnissen der unter Ziffer 3. genannten Vorbereitenden Untersuchungen ist die Sanierung auf Basis des bisherigen Sanierungsgebiets und seiner Ziele fortzuführen.

anwesend:	für den Beschluss:	gegen den Beschluss:
------------------	---------------------------	-----------------------------



Sachverhalt:

Die gegenständliche Beschlussvorlage wurde am 04.05.2021 im Planungs- und Stadtwirtschaftsausschuss vorberaten und mehrheitlich zur Empfehlung an den Stadtrat beschlossen (Vorlage 2021/072).

Der Beschlusstext lautete:

5. *Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung bezüglich bestehender städtebaulicher Missstände und Mängel im Sanierungsgebiet Altstadt zustimmend zur Kenntnis und empfiehlt dem Stadtrat anzuerkennen, dass die Sanierung noch nicht abgeschlossen werden konnte.*
6. *Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat als Frist für die Durchführung der Sanierung im bestehenden Sanierungsgebiet Altstadt nunmehr den 31.12.2023 festzulegen.*
7. *Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch für den im Lageplan Anlage 3 dargestellten erweiterten Gebietsumfang durchzuführen zu lassen.*

Die Untersuchungen sind zügig durchzuführen und dem Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss bis spätestens zum 31.07.2023 zur Beratung vorzulegen.

Der Planungs- und Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die Verwaltung mit der Angebotseinholung zur Erbringung von Untersuchungs- und Planungsarbeiten zu beauftragen und auf Grundlage des wirtschaftlichsten Angebots einen Förderantrag bei der Regierung von Schwaben (Städtebauförderung) zu stellen, sowie anschließend die Vergabeentscheidung dem Gremium zum Beschluss vorzulegen.

8. *Dem Stadtrat wird empfohlen, bis zur Beschlussfassung bzgl. des Umgangs mit den Ergebnissen der unter Ziffer 3. genannten Vorbereitenden Untersuchungen die Sanierung auf Basis des bisherigen Sanierungsgebiets und seiner Ziele fortzuführen.*

Zielsetzungen von Sanierungsgebieten

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen, werden nach den Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB) durchgeführt.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu beitragen, dass die Innenstädte nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz, an die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt werden. Mit den Sanierungsmaßnahmen sollen die Städte



und deren Ortsbild erhalten, erneuert, und fortentwickelt werden. Dabei soll den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen werden.

Gemäß § 136 BauGB sind Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, sind unter anderem zu berücksichtigen:

- Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Besonnung, Belichtung, Belüftung)
- Bauliche Beschaffenheit der Gebäude (auch energetisch/klimatisch)
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- die Nutzung von Gebäuden und Grundstücken (bzw. der Leerstand oder Teilleerstand)
- schädliche Einwirkungen insbesondere von Verkehrsanlagen
- die Funktionsfähigkeit der Verkehrsanlagen
- die Versorgungsfunktion (vorliegend die Innenstadtfunktion mit Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Daseinsvorsorge, etc.)
- die Funktionsfähigkeit der Infrastruktur (u.a. Gemeinbedarfseinrichtungen, Grünflächen, Kultur, Soziale Einrichtungen, etc.)

Folgen: Städtebauförderung, kommunales Vorkaufsrecht, Modernisierungsvereinbarung

Die Friedberger Altstadt ist seit 1993 Sanierungsgebiet (Umgriff s. Anlage 1).

Das Sanierungsgebiet Altstadt stellt den Bereich dar, in dem Fördermittel der Städtebauförderung eingesetzt werden können. Es wird momentan im Bund-Länder-Programm "Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" geführt. Förderschwerpunkt dieses Programms ist die Aufwertung und Attraktivitätssteigerung von Innenstädten.

Ohne die Ausweisung des Sanierungsgebiets und den damit verbundenen Einsatz von Fördermitteln wäre die Erneuerung der Altstadt in der Vergangenheit nicht finanzierbar gewesen. Seit Beginn der Städtebauförderung wurden der Stadt Friedberg weit mehr als zehn Millionen Euro Finanzhilfen bewilligt. Besondere Großprojekte waren:

- Neugestaltung diverser Straßen (Pfarrstraße, Kirchplatz, Thal, Haagstraße, Jungbräustraße - rd. 1,2 Mio. € Finanzhilfen,
- zuletzt Neugestaltung der Bahnhofstraße – rd. 1,4 Mio. € Finanzhilfen
- Parkgarage Ost - rd. 2,5 Mio. € Finanzhilfen
- Parkgarage West - rd. 1,9 Mio. € Finanzhilfen
- Wittelsbacher Schloss - rd. 1,9 Mio. € Finanzhilfen
- Schlosspark und Parkplatz B300 – rd. 1,1 Mio. € Finanzhilfen
- Vereinshaus Schmiedgasse 1 – rd. 260.000 € Finanzhilfen
- Umbau Burgwallstraße 5 (Eingangsgebäude Landesausstellung) - rd. 300.000 € Finanzhilfen
- Kommunale Unterstützung für private Gebäudesanierungen - rd. 400.000 € Finanzhilfen



Voraussetzung der geförderten Maßnahmen waren stets Vorbereitende Untersuchungen bzw. bautechnische Planungen, welche ebenfalls mit mehreren hunderttausend Euro bezuschusst wurden.

Neben der Förderung stehen der Stadt im Sanierungsgebiet nach § 14 BauGB Vorkaufsrechte sowie nach § 144 BauGB bestimmte Genehmigungsrechte zu. Dazu gehören v.a. Genehmigungen von grundstücksrechtlichen Geschäften wie z.B. Veräußerungen, Eintragungen von Dienstbarkeiten und Baulasten sowie die Genehmigung von Grundstücksteilungen. Um diese Genehmigungspflichten konsequent vollziehbar zu machen, wurden für sämtliche Grundstücke im Sanierungsgebiet in den Grundbüchern Sanierungsvermerke eingetragen.

Außerdem kann die Stadt nach § 177 BauGB die Modernisierung von Gebäuden anordnen. In der Praxis geschieht dies über Modernisierungsvereinbarungen. Der Gebäudeeigentümer verpflichtet sich zur Modernisierung und die Stadt kann die sanierungsrechtlich gebotenen Aufwendungen zur erhöhten steuerlichen Abschreibung gegenüber dem Finanzamt bescheinigen (7h, 10f, 11a EStG). Zusätzlich kann die Stadt den Bauherren Zuschüsse gewähren (kommunales Förderprogramm für private Gebäudesanierungen).

Mit der Ausweisung des Sanierungsgebietes sind also für Stadt und Bürger erhebliche Vorteile und Erleichterungen verbunden.

Sanierungsgebiet Altstadt Friedberg

Sanierungsgebiet Altstadt 1993

Für den Bereich der historischen Altstadt wurden seit den 1970er Jahren städtebauliche Untersuchungen und erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Am 08.10.1992 wurde vom Stadtrat das Sanierungsgebiet „Altstadt“ als Satzung beschlossen (Beschluss 1992/246) und mit Satzungsbekanntmachung vom 29.05.1993 als Sanierungsgebiet festgelegt. Der Umgriff kann Anlage 1 entnommen werden.

Folgende Sanierungsgründe und Sanierungsziele wurden damals gebilligt:

Im Untersuchungsbereich liegen die typischen städtebaulichen Missstände vor:

- *Leerstehende, nicht mehr genutzte Gebäude; Häuser in schlechter baulicher Verfassung in dieser zentralen Stadtlage im denkmalgeschützten Ensemblebereich;*
- *Mängel in der Grundrissgestaltung der Gebäude, da die alten Häuser zum Teil für andere Nutzungen errichtet worden sind;*
- *Mangelhafte Sanitär- und Heizungsinstallationen, die nicht mehr den heutigen Wohn- und Komfortvorstellungen entsprechen;*
- *100% überbaute und intensiv bebaute Grundstücke mit mangelhafter Belichtung, Belüftung und Besonnung;*
- *Zu geringe Freiräume durch zu dichte Bebauung mit bereichsweise ungesunden Wohnverhältnissen, besonders in den Blockinnenbereichen;*
- *Fehlende Stellplätze für den ruhenden Verkehr der Wohnbevölkerung, für den ruhenden Verkehr der geschäftlichen Nutzung;*



- *Störender Durchgangsverkehr durch Ludwig- und Bahnhofstraße mit Störung der Wohnnutzung und Minderung der Aufenthaltsqualität in diesem Einkaufsbereich.*

Aus den oben angeführten Mängeln ergeben sich die wesentlichen Sanierungsziele:

- *Ordnung, Instandsetzung und Entwicklung der Innenstadt, hier der historischen Altstadt, zu einem optimal gestalteten und optimal funktionierenden Stadtteil;*
- *Gestalterische Verbesserungen im Erscheinungsbild der Altstadt, damit an allen Stellen der denkmalgeschützte Charakter des Ensembles Altstadt Friedberg deutlich spürbar und erlebbar wird;*
- *Instandsetzung und Modernisierung der Wohn- und Geschäftsgebäude, damit sie heutigen Wohnvorstellungen und Arbeitsumweltvorstellungen gerecht werden;*
- *Schaffung von gut geschnittenen begrünten Blockinnenbereichen durch Entkernung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgarage, wo dies möglich ist;*
- *Umgestaltung der Bodenflächen der Straßen und Plätze in Richtung eines historischen Erscheinungsbildes;*
- *Umsetzung eines Verkehrskonzeptes zur Entlastung der Altstadt und zur Schaffung von Parkmöglichkeiten außerhalb der Altstadt, jedoch in kurzer Entfernung.*

Rahmenplan Altstadt 2003

2003 wurde ausgehend von der bisherigen Sanierungsplanung der Rahmenplan „Altstadt“ entwickelt. Der Rahmenplan selbst ist ein Entwicklungskonzept bestehend aus Analyse, Text und Plänen und hat 40 Seiten. Der Übersichtslageplan ist als Anlage 2a beigefügt. Der Textteil (Anlage 2b) ist ergänzend digital im Ratsinformationssystem eingestellt.

Der Rahmenplan Altstadt wurde am 23.10.2003 vom Stadtrat als Handlungsleitlinie bzw. als Planungsziel für die Altstadtentwicklung beschlossen. Neben dem bisherigen Sanierungsgebiet Altstadt wurden auch planerische Zielvorstellungen für die Bereiche rund um das Wittelsbacher Schloss und um die Äußere Ludwigstraße behandelt. Außerdem wurde auch die Stärkung der südlichen Stadtanbindung (über den Bahnhof) thematisiert.

In der Zusammenfassung des Rahmenplans sind folgende Mängel und Missstände folgende Planungsziele aufgeführt:

Nutzungen / Stadtbild – Mängel / Missstände:

- *Leerstände bei der Wohnnutzung südliche Altstadt*
- *Leerstände bei Geschäftsnutzung westliche Altstadt*
- *Innenhöfe stark versiegelt*
- *Grünbereiche ungestaltet*
- *Wegeverbindungen fehlen*
- *Belichtung von Innenhöfen mangelhaft*
- *Kaum Wohnumfeldgestaltungen*
- *Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum fehlen*

Nutzungen / Stadtbild - Ziele:



- *Nutzungsmischung stärken*
- *Wohnfunktion Stärken*
- *Wohnumfeld verbessern*
- *Handel und Dienstleistungen auf Geschäftsbereich konzentrieren*
- *Öffentliche Einrichtungen stärken*
- *Verweildauer von Besuchern / Kunden erhöhen*
- *Anbindung ÖPNV verbessern*
- *Image durch gemeinsamen Werbeauftritt (Aktiv-Ring) verbessern*
- *Gestaltungsqualität der historischen Altstadt und des Schlosses von Friedberg bewahren*
- *Wertvolle und stadtbildprägende Bausubstanz erhalten*
- *Stadtgraben als „Trenngrün“ zur „Neustadt“ erhalten*
- *Gestaltungsqualität des öffentlichen Raums verbessern*
- *Farbkonzepte aufstellen*

Verkehr – Mängel / Missstände:

- *Ausbauqualität entspricht nicht dem historischen Umfeld*
- *Straßennetz und Straßenhierarchie entsprechen nicht den heutigen Anforderungen*
- *Bei Veranstaltungen in Altstadt entsteht Verdrängung des ruhenden Verkehrs in die Wohnquartiere*

Verkehr - Ziele:

- *Verkehrsraum an die städtebauliche Gesamtqualität anpassen*
- *Durchgangsverkehr vermindern*
- *Orientierung für den KFZ-Fahrer verbessern*
- *Öffentlichen Raum umgestalten unter Berücksichtigung zukünftiger Änderungen im Verkehrssystem*
- *Parksuchverkehr auf Geschäftsbereich beschränken*

In dem Übersichtsplan zum Rahmenplan Altstadt (Anlage 2 a) sind konkret folgende Sanierungsschwerpunkte genannt:

- *Sanierung / Umbau Schloss*
- *Neugestaltung Schlosspark*
- *Umbau Marienplatz*
- *Aufwertung Stadteingang (Richtung Augsburg)*
- *Stärkung der südlichen Stadtanbindung (Steg über Bahnhof)*
- *Handlungsschwerpunkt Äußere Ludwigstraße (u.a. Bürgerzentrum im NKD)*
- *Aufwertung Stadtgarten*
- *Verhinderung einer weiteren Bebauung im historischen Stadtgraben*
- *Erhalt bestimmter Grünflächen*
- *Entsiegelung und Begrünung zahlreicher Einzelflächen*
- *Schaffung von Fußwegeverbindungen (Ludwigstraße→Stadtgarten, Bauernbräustraße→Nußallee, Jesuitengasse→Stadtmauer)*
- *Neugestaltung von Straßen und Plätzen (Friedberger Berg, Marienplatz, Spitalgasse, Jesuitengasse, Uhrmachergasse, Platzbereiche um St. Jakob, Bahnhofstraße, Pfarrstraße, Eisenberg, südl. Haagstraße, Ludwigstraße)*



Erweiterung Sanierungsgebiet 2009

2007 erwarb die Stadt Friedberg das Wittelsbacher Schloss. Auch um eine Förderkulisse für die teure Sanierung zu erlangen, wurde die Erweiterung des Sanierungsgebiets Altstadt um den Bereich rund um das Wittelsbacher Schloss am 30.04.2009 mit Satzungsbeschluss (Vorlage 2009/124) festgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am 06.06.2009.

Das Sanierungsgebiet Altstadt und die Erweiterung rund ums Schloss werden im sog. vereinfachten Sanierungsverfahren (ohne Erhebung von Ausgleichsbeiträgen) abgewickelt.

Anlass der heutigen Vorlage: Beschluss über Durchführungsfrist (Verhinderung des Auslaufens des Sanierungsgebiets)

Gemäß § 142 BauGB ist „bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung innerhalb der Frist nicht durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden“.

Gemäß § 235 BauGB sind „Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 (...) aufzuheben, es sei denn, es ist (...) eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.“

Mit den Beschlüssen zu den Sanierungssatzungen für das Sanierungsgebiet Altstadt (mit Erweiterung Schloss) wurden keine Fristen für die Durchführung der Sanierung beschlossen.

Die verbindliche Vorgabe von Fristen wurde erst 2007 ins Baugesetzbuch aufgenommen. Anlass für die Rechtsnovelle war, dass vielfach bei Sanierungsmaßnahmen im umfassenden Sanierungsverfahren nach sehr langen Sanierungszeiten immer noch keine Ausgleichsbeträge abgerechnet worden waren.

Somit besteht ein aktueller Anlass, das weitere Vorgehen im Sanierungsgebiet Altstadt festzulegen. Das Sanierungsgebiet „Unterm Berg“, ist aktuell nicht zu behandeln, da mit dem Satzungsbeschluss 2017 eine Durchführungsfrist von 15 Jahren, also bis 2032 beschlossen wurde.

Weiteres Vorgehen

Bei einer Aufhebung des Sanierungsgebiets würden alle künftigen Förderungsmöglichkeiten der Städtebauförderung entfallen, es wären für private Investitionen keine erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach Einkommenssteuergesetz mehr möglich und aus sämtlichen Grundbüchern müssten die Sanierungsvermerke gelöscht werden.



Da die Sanierung offenkundig noch nicht abgeschlossen ist und nach wie vor städtebauliche Mängel und Missstände bestehen, sollte aus Sicht der der Verwaltung daher eine **Fortführung der Sanierung** erfolgen.

Für ein Fortbestehen der Sanierungssatzung ist es **zunächst erforderlich, dass die Stadt eine Frist zur Durchführung der Sanierung beschließt**, damit die Sanierung nicht aus den gesetzlichen Gründen zum 31.12.2021 endet. Die Durchführungsfrist wird nicht durch Satzung, sondern durch einen gesonderten (schlichten) Beschluss festgelegt. Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gehört dabei, dass sich die Stadt ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit der Sanierungsziele innerhalb der zu beschließenden Frist vergewissert. Dazu ist es erforderlich, dass die Planungsziele klar definiert und eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß § 149 BauGB aufgestellt wurde.

Planungsgrundlage bzw. Planungsziel bleibt dabei vorläufig noch die Umsetzung des Rahmenplans Altstadt von 2003. Zwar wurden entsprechend dem Rahmenplan Altstadt das Wittelsbacher Schloss und der Schlosspark saniert und auch einige Straßen erneuert, jedoch wurden viele weitere Ziele des Rahmenplans noch nicht erreicht.

Um für die kommenden 10 bis 15 Jahre konkrete Maßnahmen und ein konkretes Vorgehen beschließen zu können, muss seitens der Verwaltung parallel zur nunmehr verlängerten Sanierungsfrist aber auch eine genauere Sanierungs- und Entwicklungsstrategie erarbeitet werden. Dies erfolgt im Rahmen **neuer Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB**, wobei die bestehenden Planungen und Konzepte zu Grunde gelegt werden.

Hier sollte aus Sicht der Verwaltung das **Untersuchungsgebiet gegenüber dem aktuellen Umgriff des Sanierungsgebiets erweitert werden**, da insbesondere im östlichen und südlichen Bereich konkreter Handlungsbedarf im öffentlichen und privaten Bereich auszumachen ist (vgl. Anlage 3, insbesondere im Bereich nördlich und südlich der äußeren Ludwigstraße, im Bereich der inneren Herrgottsruhstraße und im Bahnhofsbereich). Bei der Wahl des Umgriffs wurde darauf geachtet, diesen so kompakt und zielgerichtet wie möglich zu fassen und im Westen an das bestehende Sanierungsgebiet „Unterm Berg“ anzuschließen. Um den Umgriff besser nachvollziehen zu können, wurden einige Maßnahmenideen der Verwaltung ohne Vorgriff auf entsprechende ggf. erforderliche Beschlüsse des Gremiums bereits in den Plan eingetragen.

Unter anderem werden folgende **Problembereiche bzw. Sanierungsgründe** gesehen:

- Gebäudeleerstände / Teilleerstände
- Sanierungsbedarf zahlreicher Gebäude (öffentliche und private)
- energetischer Sanierungsbedarf
- zunehmender Verlust historischer Bausubstanz und teils Ersatz durch zu wenig altstadtgerecht gestaltete Zweckbauten
- Instandsetzungsbedarf der Stadtmauer
- gestalterische und funktionale Mängel bei Straßen und Plätzen (u.a. Uhrmachergasse, Jesuitengasse, innere Herrgottsruhstraße, Sparkassenplatz, Marienplatz)
- Mängel in der Barrierefreiheit (insbesondere bei Straßen und Gebäudezugängen)
- Defizite bei öffentlichen Grünflächen (u.a. Hafnergarten, Stadtgarten)
- Defizite bei geschäfts- und wohnortnahen Parkplätzen



- Leerstände bei Einzelhandel und Gastronomie-Objekten
- Mängel in der Barrierefreiheit

Entsprechend dieser Sanierungsgründe wird empfohlen, auch in den nächsten Jahren die Sanierung fortzusetzen und weitere Sanierungsmaßnahmen umzusetzen. Unter anderem seien hier folgende **kurz-, mittel- und langfristigen Sanierungsziele und Maßnahmen** genannt:

- Sanierung städtischer Gebäude (u.a. Ludwigstraße 27, alte Mädchenschule etc.)
- Förderung privater Sanierungen (u.a. kommunales Förderprogramm, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten)
- (Weiter-) Entwicklung von Erhaltungs- und Gestaltungsvorgaben
- Sanierungsmaßnahmen an der Stadtmauer (privat und städtisch)
- Herstellung der Barrierefreiheit
- Neugestaltung von Straßen- und Plätzen (u.a. Uhrmachergasse, Jesuitengasse, innere Herrgottsruhstraße, südliche Haagstraße, Sparkassenplatz, Marienplatz, etc.)
- Gestalterische und funktionale Aufwertung von Grünbereichen (u.a. Hafnergarten, Stadtgarten, etc.)
- Schaffung innenstadtnaher Parkplätze (Parkdeck am Bahnhof, evtl. Parkhaus unter Marienplatz)
- Förderung des innerstädtischen Einzelhandels (Projektfonds, Projektmanagement)
- usw.

Empfehlung für heutigen Beschluss über Frist zur Durchführung der Sanierung

Aufgrund der offenkundigen fortbestehenden Sanierungsnotwendigkeit und zur Durchführung der bereits beschlossenen und in Umsetzung befindlichen Maßnahmen wird empfohlen, die Frist zur Durchführung der Sanierung vorerst bis zum 31.12.2023 zu verlängern. In dieser Zeit sollten die neu zu beauftragenden Vorbereitenden Untersuchungen soweit fortgeschritten sein, dass eine weitergehende konkrete Sanierungsstrategie, konkrete Sanierungsmaßnahmen sowie die Frist zur Umsetzung dieser Maßnahmen beschlossen werden können.

Innerhalb der Frist bis zum 31.12.2023 könnten im bestehenden Sanierungsgebiet folgende konkrete Maßnahmen umgesetzt werden:

Vorbereitung / Planung

- Altstadtstrategie / Fortschreibung der vorbereitenden Untersuchungen
- Einzelhandelsentwicklungskonzept
- Konzeptentwicklungen alter Wasserturm (Stadtmauer 25) u.a.
- Konzeptentwicklung / Planverfahren Herrgottsruhstraße
- Machbarkeitsstudie Neugestaltung Marienplatz
- Machbarkeitsstudie Nachnutzung Burgwallstraße 5
- Planungskonzept Stadtgarten (Spielplatz)

Neugestaltung Straßen und Plätze

- Umbau Bahnhofstraße (Restabwicklung)



- Blindengerechte Wegeführung Bahnhof - Altstadt
- Parkleitsystem Innenstadt

Sanierung / Umnutzung städtischer Gebäude

- Pfarrstraße 6 (Archivgalerie)
- Umbau Burgwallstraße 5 zur weiteren Nutzung nach Landesausstellung

Kommunale Förderprogramme / Fonds

- Weiterführung Kommunales Förderprogramm zur Unterstützung privater Sanierungen
- Sanierungsmanagement für private Sanierungen
- Weiterführung Verfügungsfonds Altstadt / Einzelhandel und Weiterführung Projektmanagement Einzelhandel

Sonstige Maßnahmen

- Broschüre Dokumentation Stadtsanierung 2000-2020 (Mitwirkung von Herrn Haupt)

Die Maßnahmen sind größtenteils beschlossen und im aktuellen Haushaltsentwurf erfasst und beiliegend als Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht hinsichtlich Kosten und Finanzierung zusammengestellt. Die Aufstellung einer solchen Übersicht ist notwendig, da auch für die vorläufige Fortführung des Sanierungsgebiets eine zügige, realistische und durchführbare Sanierungstätigkeit der Stadt erforderlich ist und anhand der Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht glaubhaft nachgewiesen werden muss (vgl. § 149 BauGB). Umsetzungsbeschlüsse gehen mit dieser Übersicht nicht einher.

Nächste Schritte

Eine Zustimmung vorausgesetzt wird die Verwaltung nunmehr in Abstimmung mit der Regierung von Schwaben, Sachgebiet Städtebauförderung ein Leistungsbild aufstellen und auf dieser Grundlage Angebote für die Vorbereitenden Untersuchungen einholen.

Aufgrund der zahlreichen bestehenden und einzuarbeitenden, ggf. aber auch zu aktualisierenden Untersuchungen konnten die voraussichtlichen Kosten noch nicht abgeschätzt werden. Hier wird erst mit eingehender Beschäftigung im Rahmen der Angebotseinholung Klarheit bestehen. Im Haushaltentwurf wurden unter HH-Stelle 6100.9400-01 folgende Ansätze vorgesehen: 2021 - 30.000 €, 2022 – 80.000 €, 2023 – 40.000 €.

Die Untersuchungen und Planungen können voraussichtlich im Rahmen der Städtebauförderung mit einem Fördersatz von 60% bezuschusst werden. Parallel dazu laufen Bemühungen, für einzelne Maßnahmen im Rahmen des Sonderfonds „Innenstädte beleben“ eine Förderung mit einem Fördersatz von 80% zu erlangen.

Die Vergabe erfolgt sodann nach Behandlung im zuständigen Gremium. Dann soll auch der Einleitungsbeschluss nach § 141 Abs. 3 BauGB gefasst werden, um mit den Vorbereitenden Untersuchungen zu beginnen.



Anlagen:

- Anlage 1 Luftbildlageplan – bestehende Sanierungsgebiete
- Anlage 2a Rahmenplan Altstadt Plan (2003)
- Anlage 2b Rahmenplan Altstadt Textteil (2003) – nur digital bereitgestellt
- Anlage 3 Luftbildlageplan – Vorschlag städtebaulicher Untersuchungsbereich für
Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB (mit Eintrag möglicher
Sanierungsmaßnahmen)
- Anlage 4 Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht