ABSCHLUSSBERICHT

SANIERUNGSGEBIET HEIDELBERG **ALTSTADT IV**



Bild: Vermessungsamt der Stadt Heidelberg

INHALTSVERZEICHNIS

Vorbericht	Seite	3
Beschreibung des Sanierungsgebietes	Seite	3
Förderung der Maßnahmen	Seite	4
Abrechnung der Maßnahmen	Seite	4
Ausgaben	Seite	4
Erläuterung der Ausgaben	Seite	5 – 12
Einnahmen	Seite	12
Erläuterung der Einnahmen	Seite	12/13
Ergebnis	Seite	13
Planungsrecht	Seite	14
Einwohner	Seite	15
Altersstruktur	Seite	15
Wohnungen	Seite	15
Zusammenfassung	Seite	15/16
Plan des Sanierungsgebietes	Seite	18

Vorbericht

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat am 06. Dezember 2001 die Satzung über die Festlegung des Sanierungsgebiets Altstadt IV beschlossen. Rechtskräftig wurde die Satzung mit ihrer Veröffentlichung am 13. März 2002.

Das Land Baden-Württemberg hat mit Bescheid vom 04.07.2002 das Sanierungsgebiet in das Bund-Länder-Programm SEP aufgenommen und zunächst einen Förderrahmen in Höhe von 3.333.333,00 Euro festgelegt, was einer Bezuschussung von 2.000.000,00 Euro entspricht. Die Dauer der Bewilligung wurde zunächst auf den 31.12.2010 festgesetzt und im Laufe der Zeit auf den 31.12.2013 verlängert. Der Förderrahmen wurde letztendlich auf 7.503.564,00 Euro erhöht. Dies entspricht bei einem Fördersatz von 60 % einer Bezuschussung von 4.502.139,00 Euro.

Auf der Basis einer gründlichen Bestandsaufnahme und der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

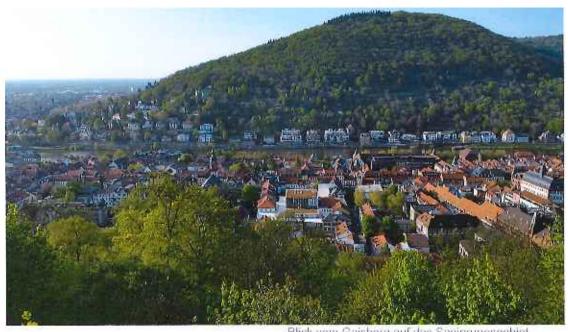
Nachdem das Bewilligungsende des Sanierungsgebiets am 31.12.2013 erreicht und der finanzielle Abschluss zum 01.10.2014 erstellt wurde, soll dieser Bericht eine zusätzliche Information über die durchgeführten Maßnahmen und die Förderung geben. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist für Ende 2015 vorgesehen.

Beschreibung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet Altstadt IV umfasst eine Fläche von ca. 24 ha.

Es erstreckt sich zwischen Sofienstraße im Westen, der Hauptstraße im Norden, der Sandgasse im Osten und der Friedrich-Ebert-Anlage im Süden.

Das Sanierungsgebiet umfasst 283 Grundstücke.



Blick vom Gaisberg auf das Sanierungsgebiet

Förderung der Maßnahmen

Das Sanierungsgebiet Altstadt IV wurde im Jahre 2002 in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm der Bundesrepublik Deutschland und des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Die Förderrate betrug 60 % der förderfähigen Kosten, ein 40 % musste die Stadt Heidelberg zur Verfügung stellen.

Der beim Abschluss des Sanierungsgebiets bewilligte Förderrahmen belief sich auf 7.503.564,00 Euro, den sich der Bund mit 2.501.188,00 Euro, das Land mit 2.000.951,00 Euro und die Stadt Heidelberg mit 3.001.425,00 Euro teilten.

Die bereit gestellten Mittel wurden letztmals am 28.04.2014 abgerufen, der finanzielle Abschluss des Sanierungsgebiets zum 01.10.2014 erstellt und inzwischen vom Regierungspräsidium Karlsruhe anerkannt.

Abrechnung der Maßnahmen

Die Aufstellung der förderfähigen Maßnahmen hat folgendes Aussehen:

Ausgaben

Vorbereitende Untersuchungen	247.749,85	Euro
Weitere Vorbereitungen	332.427,05	Euro
Ordnungsmaßnahmen	4.671.844,13	Euro
Baumaßnahmen	2.039.559,35	Euro
Vergütungen	997.040,50	Euro
Summe der Ausgaben	8.288.620,88	Euro

Erläuterung der Ausgaben:

Vorbereitende Untersuchungen

Für Planungshonorare, Pläne, Broschüren, Betreuungskosten und Anzeigen wurden 247.749,85 Euro ausgegeben.

Weitere Vorbereitungen

Sanierungskonzepte und die Kostenbeteiligung an einer Machbarkeitsstudie erforderten einen finanziellen Aufwand von 324.849,32 Euro.

Die Öffentlichkeitsarbeit in Form von Broschüren, Flyern und Anschreiben kostete 7.577,73 Euro.



Ordnungsmaßnahmen:

Sozialplankosten

Die erforderlichen Umsetzungen von Bewohnern und Betrieben erforderte einen finanziellen Aufwand von 46.168,61 Euro. Die Kosten verteilen sich auf vier Anwesen im Sanierungsgebiet.

Abbruchkosten

Um die Sanierungsziele für mehr Licht und Luft in den engen Altstadtquartieren zu erreichen, war es notwendig, Abbrüche als Entkernungsmaßnahmen durchzuführen. Der finanzielle Aufwand hierfür belief sich auf 87.138,95 Euro, wobei insgesamt 2 Grundstücke betroffen waren.

Erschließungsmaßnahmen

Wie in den Sanierungsgebieten zuvor, wurde auch im Bereich des Gebiets Altstadt IV Straßen und Plätze altstadtgerecht erneuert.

Dabei wurde für die Erneuerung der Theaterstraße 126.000,00 Euro aufgewendet. Die Kosten für die Gestaltung einer öffentlichen Platzfläche im Innenbereich der Plöck betrug 183.750,00 Euro. Die Neugestaltung des Spielplatzes in der Theaterstraße erforderte einen finanziellen Aufwand von 46.460,00 Euro.





Für den städtebaulichen Wettbewerb für die Erschließung und Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes sind 74.395,13 Euro angefallen, die Neugestaltung verursachte Kosten von 669.304,87 Euro.



Friedrich-Ebert-Platz Blick von Norden



Friedrich-Ebert-Platz Blick von Westen

Der Bau einer öffentlichen Tiefgarage unter dem Friedrich-Ebert-Platz mit 256 Stellplätze und den erforderlichen Leitungsverlegungen und Abbrüchen wurde mit 3.438.626,75 Euro gefördert.





Kostenerstattungsbeträge

Ohne die Eigeninitiative der Eigentümer im Sanierungsgebiet und ohne die erforderliche Bezuschussung, können die angestrebten Sanierungsziele zum besseren und zeitgerechten Wohnen nicht realisiert werden. Da auch in diesem Sanierungsgebiet Altstadt IV eine hohe Anzahl von Eigentümern bereit war, das eigene Haus den heutigen Erfordernissen des Wohnens, des Energieverbrauchs und auch der Stadtgestaltung zu sanieren, konnten bei 29 Gebäuden Zuschüsse zu den Modernisierungskosten in Höhe von 961.236,52 € ausbezahlt werden.





vorher

nachher

Neben den Zuschüssen war auch die Möglichkeit der erhöhten Abschreibungen des Modernisierungsaufwands ein Garant für die gelungene Erneuerung des privaten Wohnraums im Sanierungsgebiet.



Modernisierung städtischer Gebäude

Die vier städtische Häuser Friedrich-Ebert-Anlage 47, 48 und 50 sowie Theaterstraße 11 wurden mit Hilfe von Zuschüssen in Höhe von 1.051.782,43 Euro saniert.



Vergütungen

Die Durchführung aller sanierungsrelevanten Aufgaben wurde auf die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg übertragen.

Die von der GGH der Stadt Heidelberg für die Jahre 2002 bis 2013 in Rechnung gestellten Anforderungen in Höhe von 977.589,96 Euro sind nach den Richtlinien des Landes förderfähig und wurden entsprechend bezuschusst.

Außerdem erfolgte eine Bezuschussung der Ausgaben in Höhe von 19.450,54 Euro für die Erstellung der Gutachten für die sanierungsbedingten Werterhöhungen der Grundstücke im Sanierungsgebiet (Ausgleichsbeträge).

Einnahmen

Summe der Einnahmen	8.249.829,95	Furo
/. 20 % Risikoabschlag	57.778,16	Euro
Gutachterlich festgestellte Ausgleichsbeträge	288.890,79	Euro
Abgelöste Ausgleichsbeträge	489.291,70	Euro
Komplementärmittel der Stadt Heidelberg	3.027.286,62	Euro
Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes	4.502.139,00	Euro

Erläuterung der Einnahmen:

Städtebauförderungsmittel

Das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm ist ein städtebauliches Förderprogramm der Bundesrepublik Deutschland. Die vom Bund jährlich beschlossenen Fördergelder werden den 16 Bundesländern zur Verfügung gestellt, die sich wiederum verpflichten, die zugeteilte Summe mit weiteren Fördermitteln zu erhöhen.

Das Land Baden-Württemberg bewilligt den antragsstellenden Gemeinden einen Förderrahmen, der eine 60% Förderung durch Bund und Land und eine Eigenbeteiligung der Gemeinde von 40% vorsieht.

Ausgleichsbeträge

Nach § 154 Baugesetzbuch hat der Eigentümer im Sanierungsgebiet die gutachterlich festgestellte sanierungsbedingte Werterhöhung seines Grundstücks an die Gemeinde zu entrichten.

Für das Sanierungsgebiet Altstadt IV wurde – wie schon für die Sanierungsgebiete Altstadt I, II und III – der bundesweit anerkannte Gutachter Professor Dr. Wolfgang Hagedorn mit der Aufgabe betraut, die Werterhöhungen festzustellen.

Nach Ablauf des Bewilligungszeitraums und im Vorfeld der Abrechnung wurden von vielen Eigentümern die Ausgleichsbeträge schon abgelöst.

Nach Aufhebung des Sanierungsgebiets durch den Gemeinderat erfolgt die Geltendmachung der gutachterlich festgestellten und noch nicht abgelösten Ausgleichsbeträge in Form eines Bescheides.

Ergebnis

Der Vergleich zwischen Ausgaben von 8.288.620,88 Euro und Einnahmen von 8.249.829,95 Euro ergibt einen Fehlbetrag von 38.790,93 Euro

Dieser "Fehlbetrag" entsteht durch Anmeldung von weiteren förderfähigen Ausgaben im Rahmen der Gesamtabrechnung, um den durch die Ausgleichsbeträge entstandenen Einnahmen-Überhang auszugleichen.

Es ist also kein Fehlbetrag im finanzpolitischen Sinne, sondern bedeutet nur, dass mögliche förderfähige Ausgaben nicht mehr gefördert werden können, da der bewilligte Förderrahmen bereits erreicht wurde.



Planungsrecht

Wie bereits in den Sanierungsgebieten Altstadt II und III wurde auch im Sanierungsgebiet Altstadt IV auf Bebauungspläne verzichtet.

Das vom Gemeinderat beschlossene Sanierungskonzept im Sanierungsgebiet Altstadt IV basiert auf einer Bestandserhebung der einzelnen Quartiere und Lösungsansätzen zur Verwirklichung der Sanierungsziele. Durch eine variable Handhabung konnte hier ein besseres Einvernehmen mit den Eigentümern erreicht werden.





Einwohner

Die Bevölkerung mit Hauptwohnsitz in den vier Sanierungsgebieten der Altstadt hat in den letzten 25 Jahren um etwa 600 Bewohner abgenommen.

Für den Bereich des Sanierungsgebietes Altstadt IV ergibt sich eine Abnahme von 2.922 (31.12.1990) auf 2.787 (31.12.2014). Während der Laufzeit der Sanierungsmaßnahme (2002 bis 2014) hat sich die Bevölkerungszahl von 2.583 um 204 Bewohner erhöht.

Altersstruktur

Es wird deutlich, dass die Mehrzahl der Bewohner zwischen 18 und 30 Jahre ist. Im Sanierungsgebiet IV lag der Anteil am 31.12.2014 bei 32,1 %. Positiv festzustellen ist, dass sich die Anzahl der Kinder im Sanierungsgebiet von Ende 2000 mit 285 Kindern bis Ende 2014 um 26 Kinder auf 311 Kinder erhöht hat.

Wohnungen

Der Vergleich der Wohnungsanzahl im Sanierungsgebiet basiert auf Zahlen von 1988 im Vergleich zu 2013. Danach hat der Wohnungsbestand im Sanierungsgebiet zugenommen. Im Sanierungsgebiet Altstadt IV gibt es zum 31.12.2013 insgesamt 1.383 Wohnungen (1988 waren 1196 Wohnungen erfasst), wobei der höchste Anteil bei Dreizimmerwohnungen (338) und Vierzimmerwohnungen (333) liegt.



Zusammenfassung

Die Altstadt ist zweifelsfrei das Herz, das urbane Zentrum der Stadt Heidelberg. In den gewachsenen kleinteiligen Strukturen liegen vielfältige städtische Nutzungen auf engstem Raum beieinander. Ihren Reiz macht vor allem aus, dass sie ihr unverwechselbares historisches Ambiente weitgehend erhalten hat. Mit Universität, Verwaltungseinrichtungen, dem innerstädtischen Einzelhandel, einem breitem Gastronomie- und Hotelangebot, zahlreichen Dienstleistungsbetrieben und vielen Kultur- und Freizeiteinrichtungen stellt sie eine wichtige Funktion für die Gesamtstadt und darüber hinaus für die Region dar. Gleichzeitig ist sie ein beliebtes Wohngebiet. Anfang der 70er Jahre wurden städtebauliche Missstände in der Altstadt offensichtlich. Den gestiegenen Anforderungen an die Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprach die historische Bausubstanz und die Nutzungsstruktur immer weniger. Aus diesen Gründen wurde mit der Sanierung der Altstadt begonnen.

Im Juli 1972 wurde das Sanierungsgebiet Altstadt I förmlich festgelegt. Seit diesem Zeitpunk wurde fast die gesamte Altstadt in vier großen Abschnitten saniert. Das Sanierungsgebiet Altstadt I umfasste den Bereich zwischen Hauptstraße und Neckarstaden sowie Sofienstraße bei einer Fläche von 9,5 ha. Der Bereich zwischen Karpfengasse und Steingasse sowie zwischen Neckarstaden und Hauptstraße/Merianstraße als Sanierungsgebiet Altstadt II umfasste 13,5 ha. Das Sanierungsgebiet Altstadt III erstreckte sich zwischen Kettengasse, Hauptstraße bis Rathaus, Nordseite Marktplatz, Steingasse, B 37, Jakobsgasse, Hauptstraße, Kisselgasse, Karlsstraße ohne Karlsplatz, Kanzleigasse, Burgweg, Zwingerstraße, Bremeneckgasseund Oberer Fauler Pelz auf einer Fläche von 11,1 ha. Die Sanierungsmaßnahmen in den vier Sanierungsgebieten wurden ergänzt durch die Förderung des Gebietes zwischen Plöck, Grabengasse, Friedrich-Ebert-Anlage, Sofienstraße im Wohnumfeldprogramm bzw. im Programm Einfache Stadterneuerung.

Bei der Betrachtung aller Sanierungsgebiete der Altstadt und des Sanierungsgebiets Altstadt IV im Besonderen zeigt sich eine erfolgreiche Sanierungs- und Erneuerungstätigkeit sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich.

Das Bild der Altstadt wurde in seiner Eigenart erhalten, die Gebäudesubstanz wurde in großen Teilen modernisiert, die Wohnungen neuzeitlichen Wohnbedürfnissen angepasst. Öffentliche Flächen wurden geschaffen bzw. qualitativ aufgewertet, Gemeinbedarfseinrichtungen wurden geschaffen. Der Fußgängerbereich wurde fertiggestellt und einige neue Tiefgaragen wurden gebaut. Bei den Bewohnern zeigt sich in den letzten Jahren (2010 im Vergleich zu 2013) im Stadtteil Altstadt, dass der Anteil der Familien mit Kindern im Vergleich zur Gesamtstadt leicht steigt. In der Gesamtstadt ist in diesem Zeitraum ein Rückgang "Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren" von 15,5 % auf 15,2 % zu verzeichnen. In dem Stadtteil Altstadt ist dieser Anteil von 10,1 % auf 10,2 % gestiegen. Dieser gegenteilige Trend zur Gesamtstadt ist auch ein Anzeichen dafür, dass die Attraktivität der Altstadt für Familien mit Kindern gesteigert werden konnte.

Rückblickend können dem Sanierungskonzept zahlreiche Erfolge bescheinigt werden. Die städtebaulichen Missstände konnten zu einem großen Teil beseitigt werden.