

**VERTRAULICH**  
bis zur Feststellung des  
schriftlichen Ergebnisses der  
letzten nicht öffentlichen  
Ausschusssitzung durch  
die/den Vorsitzende/n!

Drucksache:  
**0299/2018/BV**

Datum:  
26.09.2018

Federführung:  
Dezernat II, Amt für Stadtentwicklung und Statistik

Beteiligung:  
Dezernat II, Stadtplanungsamt  
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Betreff:  
**Städtebauförderung „Soziale Stadt,, Rohrbach  
Hasenleiser  
Hier: Beschluss des Beginns der vorbereitenden  
Untersuchungen nach §141 BauGB**

## Beschlussvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	10.10.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Bau- und Umweltausschuss	23.10.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Haupt- und Finanzausschuss	07.11.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	
Gemeinderat	22.11.2018	Ö	( ) ja ( ) nein ( ) ohne	

### **Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

*Der Bezirksbeirat Rohrbach, der Bau- und Umweltausschuss und der Haupt- und Finanzausschuss empfehlen dem Gemeinderat folgenden Beschluss:*

- *Der Gemeinderat beschließt für die im Lageplan gekennzeichnete Fläche, die in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt-Gebiet“ Rohrbach-Hasenleiser 2018 aufgenommen wurde (Anlage 1 zur Drucksache) den Beginn der „Vorbereitenden Untersuchung“ nach §141 BauGB.*
- *Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) wird mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt.*

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
<b>Ausgaben / Gesamtkosten:</b>	<b>850.000</b>
• Förderrahmen Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“	750.000
• Förderrahmen nichtinvestiver Städtebau (NIS)	100.000
<b>Einnahmen:</b>	<b>510.000</b>
• Fördermittel Bund und Land	450.000
• Fördermittel Land (NIS)	60.000
<b>Finanzierung:</b>	
• Finanzierungsmittelanteil Bund und Land	510.000
• Finanzierungsanteil Stadt Heidelberg (über TH 23)	340.000
<b>Folgekosten:</b>	
• keine	

Das Gebiet Rohrbach-Hasenleiser wurde 2018 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen und erhält Fördermittel des Bundes und Landes in Höhe von 450.000 Euro. Zusätzlich erhält die Stadt aus dem „Nichtinvestiven Städtebau“ (NIS-2018) Fördermittel in Höhe von 60.000 Euro.

Gemeinsam mit dem städtischen Anteil können beantragte Maßnahmen wie zum Beispiel Aufwertungen im Bereich des Nahversorgungszentrums, Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und auch Aufwertungen am Übergang zum Hospital-Gelände in Höhe von insgesamt 750.000 Euro in der „Sozialen Stadt“ und 100.000 Euro im „Nichtinvestiven Städtebau“ umgesetzt werden.

Voraussetzung für die Förderung ist eine Gebietsabgrenzung nach dem Baugesetzbuch. Die Verwaltung schlägt die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets vor. Vor einer solchen Festlegung bedarf es der Durchführung vorbereitender Untersuchungen. Es ist beabsichtigt, die anstehende Durchführung der Sanierung unter fachlicher Begleitung der GGH als Sanierungstreuhänderin durchführen zu lassen.

## **Begründung:**

### **Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“**

Mit dem Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ wird die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter Stadtteile unterstützt. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und die Qualität des Wohnens verbessern die Teilhabechancen und Integration der dort Lebenden.

Das Stadtviertel Rohrbach-Hasenleiser wurde mit Ausnahme der Konversionsfläche US-Hospital, der Internationalen Gesamtschule und der Sportflächen 2018 in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen (siehe Anlage 1). Beantragt wurde eine Laufzeit entsprechend des 2. Teils des Integrierten Handlungskonzeptes von 10 Jahren. Für die Entwicklung des Hospital-Geländes soll ein gesondertes Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ sind Finanzhilfen in Höhe von 450.000 Euro für Planungen sowie vorbereitende und bauliche Maßnahmen verbunden. Der gesamte Förderrahmen (Fördermittel und Eigenanteil der Stadt) beläuft sich auf 750.000 Euro.

Zur Förderung beantragte Maßnahmen sind unter anderen das Integrierte Handlungskonzept für den Hasenleiser (siehe Drucksache 0235/2018/BV), die Aufwertung des öffentlichen Bereichs des Nahversorgungszentrums (Spielplatz), der Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und die Schaffung von Verbindungen zwischen dem Hospital-Gelände und dem Alt-Hasenleiser im Bereich der Freiburger Straße. Planungen im öffentlichen Raum und städtebauliche Vorschläge werden mit dem Stadtplanungsamt und weiteren Fachämtern eng abgestimmt.

### **Aufnahme in das Förderprogramm für nichtinvestiven Städtebau (NIS 2018)**

Seit 2015 stellt das Land neben den investiven Finanzhilfen auch Fördermittel für nichtinvestive Projekte (NIS-Maßnahmen) im Rahmen der Städtebauförderung zur Verfügung. Die Förderung dient vorrangig der Begleitung, Unterstützung und Verstetigung von Maßnahmen in festgesetzten Programmgebieten der "Sozialen Stadt". Ein wesentlicher Zweck besteht darin, die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier und den sozialen Zusammenhalt vor Ort sowie die lokale Wirtschaft zu stärken.

In diesem Sinne hat die Stadt Heidelberg einen Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm für nichtinvestiven Städtebau (NIS 2018) gestellt, der in voller Höhe bewilligt wurde. Mit der Aufnahme in das Förderprogramm für nichtinvestiven Städtebau (NIS 2018) sind Finanzhilfen in Höhe von 60.000 Euro für die Erstellung eines Nutzer- und Betreiberkonzeptes für die Chapel auf Hospital als Bürgertreff, die Erweiterung des Routenplaners für Mobilitätseingeschränkte bis zum Quartier Rohrbach-Hasenleiser und die Aufstockung des Verfügungsfonds verbunden. Der gesamte Förderrahmen (Fördermittel und Eigenanteil der Stadt) beläuft sich auf 100.000 Euro.

Die zur Förderung beantragten Projekte sind ein wichtiger Beitrag zur Stärkung von Nachbarschaften und zur Unterstützung baulicher Maßnahmen, um die Inklusion und die Teilhabe Älterer zu verbessern und die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner zu festigen.

### **Treuhänder**

Gemäß § 157 BauGB kann sich die Gemeinde zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten bedienen. Es ist beabsichtigt, die anstehende Durchführung der Sanierung unter fachlicher Begleitung der GGH als Sanierungstreuhänderin durchführen zu lassen. Die GGH wird dabei mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem

bestehenden Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt. Dies gilt auch für die Begleitung im Programm der nichtinvestiven Städtebauförderung (NIS).

### **Die weiteren Schritte**

Voraussetzung für die Förderung aus Mitteln der Städtebauförderung ist entweder der Beschluss eines „Soziale Stadt“-Gebiets nach §171e BauGB oder der Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach §142 BauGB durch den Gemeinderat.

Der Fördermittelgeber hält die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach §142 BauGB für erforderlich. Dies birgt auch erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h Einkommenssteuergesetz (EStG) und bietet daher einen Anreiz für Immobilieneigentümer Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen.

Vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets ist zunächst die Erstellung einer vorbereitenden Untersuchung nach §141 BauGB erforderlich, deren Beginn durch den Gemeinderat zu beschließen ist. Die vorbereitende Untersuchung wird auf den Ergebnissen des Integrierten Handlungskonzeptes aufbauen, zeitlich und inhaltlich eng mit den Erhebungen zur energetischen Stadtsanierung verknüpft und bei Bedarf um eine städtebauliche Bestandsanalyse ergänzt. Die vorbereitenden Untersuchungen werden im 4. Quartal 2019 abgeschlossen sein. Es ist beabsichtigt, die anstehenden vorbereitenden Untersuchungen unter fachlicher Begleitung der GGH als Sanierungstreuhänderin durchführen zu lassen. Von Verwaltungsseite werden die vorbereitenden Untersuchungen durch das Stadtplanungsamt fachlich begleitet. Die Mittel werden im Treuhandvermögen der GGH verwaltet.

An die vorbereitenden Untersuchungen wird sich die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets anschließen.

Die Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH (GGH) wird mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und als Treuhänderin nach dem Treuhänderrahmenvertrag eingesetzt.

### **Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen**

Der Beirat von Menschen mit Behinderungen ist in die ämterübergreifende Arbeitsgruppe zur Entwicklung des Hasenleisers eingebunden und wird an den vorbereitenden Untersuchungen sowie der anschließenden Sanierungsmaßnahme beteiligt. Darüber hinaus werden Menschen mit Behinderungen auch von den städtebaulichen Maßnahmen profitieren, die zur Förderung angemeldet sind.

### **Prüfung der Nachhaltigkeit der Maßnahme in Bezug auf die Ziele des Stadtentwicklungsplanes / der Lokalen Agenda Heidelberg**

#### 1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

<b>Nummer/n: (Codierung)</b>	<b>+ / - berührt:</b>	<b>Ziel/e:</b>
QU 1		Solide Haushalt
		<b>Begründung:</b>
		Über die Fördermittel können zentrale und gesellschaftlich wichtige Projekte des Integrierten Handlungskonzeptes für den Hasenleiser umgesetzt werden.

- SL 3                    **Ziel/e:**  
                          Stadtteilzentren als Versorgungs- und Identifikationsräume stärken  
**Begründung:**  
                          Durch das Sanierungsgebiet soll u.a. das Nahversorgungszentrum in der  
                          Freiburger Straße gestärkt und aufgewertet werden.
- SOZ 12                **Ziel/e:**  
                          Selbstbestimmung auch alter, behinderter oder kranker Menschen  
                          gewährleisten  
**Begründung:**  
                          Durch die Fördermittel können Projekte umgesetzt werden, die die  
                          Selbstständigkeit eingeschränkter Menschen erhöhen.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine.

gezeichnet  
Jürgen Odszuck

**Anlagen zur Drucksache:**

Nummer:	Bezeichnung
01	Abgrenzung des Soziale-Stadt-Gebiets Rohrbach-Hasenleiser