

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0029/2014/IV

Datum:
13.02.2014

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:
Dezernat II, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Betreff:

Sanierungsgebiet Rohrbach
hier: Sachstand, Abrechnung Sanierungsmittel

Informationsvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 17. März 2014

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Rohrbach	11.03.2014	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

*Der Bezirksbeirat Rohrbach nimmt die Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie die Be-
fristung des Sanierungsgebietes zur Kenntnis.*

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Siehe Anlage 1	
Einnahmen:	
Siehe Anlage 1	
Finanzierung:	
Siehe Anlage 1	

Zusammenfassung der Begründung:

Der Bezirksbeirat gab an die Verwaltung den Arbeitsauftrag, eine Abrechnungsaufstel-
lung für das Sanierungsgebiet Alt-Rohrbach zu erstellen.
Aus dieser Übersicht soll hervorgehen, wieviel Geld für das Sanierungsgebiet Rohrbach
bewilligt, wieviel abgerufen und welche Projekte in welcher Höhe bezuschusst wurden.
Die Gesellschaft für Grund und Hausbesitz erstellte eine entsprechende Übersicht, diese
ist als Anlage beigefügt.

Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 11.03.2014

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach vom 11.03.2014

2.1 Sanierungsgebiet Rohrbach: Sachstand, Abrechnung Sanierungsmittel Informationsvorlage 0029/2014/IV

Zu diesem Tagesordnungspunkt stellt Herr Schmidt Frau Baier vom Stadtplanungsamt, Herrn Polivka vom Kämmereiamt, Herrn Leuker vom Tiefbauamt sowie Herrn Walter und Herrn Wasserrab von der Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH) vor und verweist inhaltlich auf die Vorlage (Informationsvorlage 0029/2014/IV) und die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 01 zur Drucksache 0029/2014/IV).

In der anschließenden Diskussion äußern sich die Bezirksbeirätinnen Weidenheimer und Ziegler, Bezirksbeirat Stoll sowie die Kinderbeauftragte Hirscher und der Stadtteilvereinsvorsitzende Fuchs-Sander:

Seit vielen Jahren habe man an runden Tischen eine Menge Ideen für das Sanierungsgebiet Rohrbach zusammengetragen. Einiges sei gut umgesetzt worden, zum Beispiel die Renovierung des alten Rathauses, der Umbau der neuen Räumlichkeiten des Bürgeramtes und die Umgestaltung des Schulhofes der Eichendorffschule oder befinde sich in Umsetzung wie die Neugestaltung des Rathausplatzes. Auch die Bezuschussung privater Bauvorhaben sei wichtig gewesen. Trotzdem sei man insgesamt mit dem Umfang der umgesetzten Maßnahmen unzufrieden. Viele der an den runden Tischen ausgearbeiteten Pläne seien bis heute nicht realisiert worden. Hätte man seitens der Verwaltung zu Anfang signalisiert, dass nur unzureichend Gelder zur Verfügung stehen würden, hätte man nicht in diesem Umfang planen müssen und hätte Prioritäten setzen können. Nun werde das Sanierungsgebiet abgeschlossen und einiges, was den Rohrbachern besonders wichtig sei, könne aufgrund mangelnder Finanzen nicht mehr umgesetzt werden. Man appelliere daher an die Verwaltung, soweit möglich, Gelder aus Fördertöpfen abzurufen, damit die so dringlichen Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt werden können.

Bezirksbeirat Dr. Richter fragt nach, ob nach Abschluss des Sanierungsgebietes Rohrbach an eine Wertsteigerungsumlage gedacht sei.

Die Mitglieder der Verwaltung nehmen hierzu wie folgt Stellung:

Man versuche, möglichst viele Fördermittel von Bund und Land zu erhalten, um städtebauliche Missstände zu beseitigen. Allerdings seien die Bundes- und Landesmittel begrenzt, alle Ideen und Wünsche seien im Rahmen der Städtebauförderung nicht umsetzbar. Die Stadt bemühe sich in jedem Programm, für das Folgejahr weitere Fördermittel zu generieren. Allerdings laufe das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm, in dem sich das Sanierungsgebiet Rohrbach befinde, aus. Deshalb werde der Bewilligungszeitraum in absehbarer Zeit enden. Nach Rücksprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe bestehe die Möglichkeit, nach Abrechnung des Sanierungsgebietes die verbleibenden Maßnahmen in einem anderen Förderprogramm anzumelden. Die Stadt werde diese Option in den folgenden Monaten in enger Absprache mit dem Regierungspräsidium und dem Wirtschaftsministerium prüfen. Die Erfolgsaussichten seien derzeit allerdings nicht einschätzbar.

Der Abschluss des Förderprogramms für das Sanierungsgebiet Rohrbach bedeute nicht, dass in diesem Bereich danach nicht mehr investiert werde, man müsse aber realistisch abschätzen, welche Maßnahmen Priorität haben und umgesetzt werden können. Dies hänge von der Bereitstellung von Finanzmitteln im künftigen Haushalt, den der Gemeinderat beschließen müsse, ab.

Die Stadtverwaltung werde sich in Abhängigkeit der personellen und finanziellen Kapazitäten um die Umsetzung der Sanierungsziele „Neugestaltung der oberen Rathausstraße und Leimer Straße“ sowie der „Neugestaltung des Umgebungsbereiches der Melanchtonkirche und deren Beleuchtung“ bemühen. Die Sanierung der oberen Rathausstraße habe im Vergleich zu den anderen Straßen im Sanierungsgebiet eine hohe Priorität. Hier seien voraussichtlich in absehbarer Zeit Fernwärmeleitungen zu verlegen. Bisher sei die Gestaltung der Straße mangelhaft und die Oberfläche marode. Ohnehin werden mit der Umsetzung des Verkehrskonzeptes hier Änderungen nötig sein. Auch eine Begrünung sei bei der anstehenden Neugestaltung eingeplant. Für die Leimer Straße sehe die Verkehrsplanung ebenfalls Maßnahmen vor.

Zur Frage nach dem Ausgleichsbetrag in Form einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sei zu sagen, dass es sich in diesem Gebiet um ein vereinfachtes Sanierungsverfahren handle und dieser daher nicht erhoben werde.

Abschließend berichtet Herr Polivka, in der letzten Woche habe es erste verwaltungsinterne Gespräche zum weiteren Vorgehen gegeben. Bis zum Herbst dieses Jahres könne man voraussichtlich einschätzen, welche Finanzierungsmöglichkeiten für weitere Maßnahmen in Betracht kommen.

Im Anschluss an diese Diskussion wird aus der Mitte des Bezirksbeirates folgender **Antrag** gestellt:

In der Sitzung des Bezirksbeirates Rohrbach am 04. November 2014 soll erneut ein Mitglied der Verwaltung über den aktuellen Sachstand, das weitere Vorgehen und die Finanzierungsmöglichkeiten für weitere Maßnahmen im Sanierungsgebiet Rohrbach Auskunft geben.

Die Mitglieder des Bezirksbeirates sprechen sich für dieses Vorgehen aus.

gezeichnet
Hans Joachim Schmidt
Vorsitzender

Ergebnis: Kenntnis genommen mit Arbeitsauftrag an die Verwaltung

Begründung:

1. Arbeitsauftrag, Antrag und Anmerkung aus dem Bezirksbeirat

Folgender Antrag wurde von den Mitgliedern des Bezirksbeirates Rohrbach formuliert.

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Abrechnungsübersicht für das Sanierungsgebiet Alt-Rohrbach zu erstellen. Aus diesem soll hervorgehen, wieviel Geld für das Sanierungsgebiet bewilligt, wieviel abgerufen und welche Projekte in welcher Höhe bezuschusst wurden.

Ein Bezirksbeiratsmitglied merkte Folgendes an:

Das Sanierungsgebiet läuft 2015 aus. Ich möchte den Bezirksbeirat bitten, dass dieser meine Forderung nach einer Verlängerung unterstützt.

2. Sachstand

Im Oktober 2005 beschloss der Gemeinderat den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet Rohrbach. Diese wurden 2006 vom Architekturbüro Professor Lothar Götz durchgeführt, auf deren Grundlage der Gemeinderat in seiner Sitzung am 08.02.2007 die Festlegung des Sanierungsgebietes beschloss (Drucksache 0392/2006/BV). Mit der öffentlichen Bekanntmachung am 14.03.2007 ist die Satzung für das Sanierungsgebiet rechtskräftig.

Zudem wurde im Herbst 2006 von der Stadt Heidelberg ein Antrag zur Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) mit einem Finanzierungsbedarf in Höhe von 8.200.000 Euro gestellt. Im Juli 2007 wurde die Aufnahme in die Städtebauförderung durch das Regierungspräsidium bestätigt und bis 31.12.2015 befristet. Zunächst lediglich mit einem Förderrahmen in Höhe von 3.333.333 Euro.

Ab dem 08.02.2007 wurde die Sanierungsmaßnahme auf 15 Jahre befristet (Drucksache 0325/2007/BV). Mit der Befristung wurde der Neuregelung durch die Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.2007 Rechnung getragen. Ziel der Neuregelung ist es, zukünftig überlange Verfahrensdauern und die damit verbundenen Belastungen der betroffenen Bürger und Verwaltungen zu vermeiden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist von 15 Jahren erfolgen, kann nach dem 08.02.2022 durch Beschluss eine Verlängerung erfolgen. Eine Verlängerung des Sanierungsgebietes gem. § 142 Absatz 3 Satz 3 Baugesetzbuch zur Umsetzung weiterer Sanierungsziele ist zum heutigen Zeitpunkt nicht notwendig.

Im Frühjahr 2008 wurde mit der Baumaßnahme „Rohrbach Markt“ begonnen, die Ende 2009 fristgerecht abgeschlossen werden konnte. Die Maßnahme wurde mit 2.038.950 Euro gefördert, davon 1.223.370 von Bund und Land.

Da die Bewilligung der Zuwendung aus dem SEP leider nur zu einem geringen Anteil der beantragten Mittel erfolgte, wurden für die Programmjahre 2008 und 2009 Erhöhungsanträge gestellt. Nachdem der erste Aufstockungsantrag noch nicht berücksichtigt werden konnte, wurde im März 2009 nach Abfluss der ersten Mittel für die Maßnahme „Rohrbach Markt“ der Förderrahmen um 1.666.667 Euro auf insgesamt 5.000.000 Euro aufgestockt. Die bewilligten Fördermittel betragen bei einer Anteilsförderung von 60 % durch Bund und Land somit 3.000.000 €. Seit 2007 wurden bzw. werden bis zum heutigen Tage insgesamt 56 private Baumaßnahmen

gefördert, darunter 18 Komplettsanierungen mit einem Fördervolumen von jeweils über 20.000 Euro, die zum Teil noch nicht vollständig abgeschlossen sind. Insgesamt wird dann für die privaten Baumaßnahmen ein Bauvolumen von ca. 5.000.000 Euro umgesetzt worden sein, die mit ca. 920.000 Euro Fördermittel unterstützt wurden. Die Förderung weiterer privater Sanierungsmaßnahmen ist im Rahmen der haushaltsrechtlichen Vorgaben grundsätzlich auch im Jahre 2014 möglich.

Für öffentliche und private Abbruchmaßnahmen z.B. den Windfang an der Eichendorffschule, der eine bessere Erschließung der Freianlage bewirkte, wurden Kosten in Höhe von ca. 76.000 Euro übernommen. Unterstützt wurden hier ausschließlich Abbrüche auf Flächen, die anschließend entsiegelt und dauerhaft unbebaut bleiben.

Als öffentliche Baumaßnahmen wurde im Jahr 2011/2012 die Erneuerung einer Sandsteinstützwand mit 10.800 Euro, im Jahr 2011-2013 die Neugestaltung der Freianlage an der Eichendorffschule mit 333.150 Euro und im Jahr 2012 das neue Bürgeramt Rohrbach mit 190 775 Euro gefördert. Die Einweihung erfolgte im Januar 2013. Als weitere öffentliche Baumaßnahme wurde die Sanierung des alten Rathauses 2013 durchgeführt, wobei die Arbeiten an der Fassade noch ausstehen. Die Gesamtmaßnahme wird voraussichtlich mit 265.630 Euro unterstützt. Für den seit Herbst 2013 laufenden Umbau des Rathausplatzes und der anschließenden Straßenabschnitte sind 361.500 Euro gebunden. Die Arbeiten sind voraussichtlich bis Ende 2014 abgeschlossen.

Die Bundesfinanzhilfen für das Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm, in welchem das Sanierungsgebiet Rohrbach gefördert wird, wurden in den letzten Jahren zurückgeführt. Nach den derzeitigen Informationen will der Bund dieses Programm beenden. In welchem Umfang für die Weiterfinanzierung von laufenden Erneuerungsmaßnahmen noch Finanzmittel eingesetzt werden können ist ungewiss. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit nach Abrechnung des Gebietes die verbleibenden Maßnahmen zur Förderung in einem anderen Förderprogramm anzumelden. Die Stadt Heidelberg wird diese Optionen in den folgenden Monaten in enger Absprache mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe und dem Wirtschaftsministerium prüfen.

2. Noch ausstehende Planungsaufgaben

Aus den Erhaltungs- und Gestaltungszielen soll vor dem Ende der Befristung eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung erstellt werden. Für einzelne Sanierungsziele, wie beispielsweise die Sanierung der Straßen, insbesondere der oberen Rathausstraße oder Aspekte der Grundstückerschließung konnte noch keine zufriedenstellende Lösung gefunden werden. Diesen Fragen muss im Rahmen der Fortschreibung des Sanierungsprozesses weiterhin besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

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

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
QU 2	+	Investitionen fördern, die einen gleichermaßen sozialen, ökonomischen und

Drucksache:

0029/2014/IV

00240422.doc

...

ökologischen Nutzen aufweisen.

Begründung:

Durch Zuschüsse wurden und werden zukünftig im Sanierungsgebiet private Baumaßnahmen gefördert. Gebäudebestand wurde modernisiert.

Ziel/e:

Einzigartigkeit von Stadt- und Landschaftsraum, sowie historisches Erbe der Stadtteile bewahren.

SL 1/2

+

Erhaltenswerte kleinräumige städtebauliche Qualitäten respektieren.

Begründung:

Alt-Rohrbach soll als Identifikationspunkt in seiner Gestalt erhalten werden. Der erhaltenswerte Bestand im Sanierungsgebiet soll nach dem Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung über eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung gesichert werden.

Ziel/e:

Groß- und kleinräumige Freiflächen erhalten und entwickeln
Straßen und Plätze als Lebensraum zurückgewinnen, Aufenthaltsqualität verbessern. Kommunikation und Begegnung fördern.

SL 8/11

+

Begründung:

Der Rathausplatz wird neu gestaltet.

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:
Keine

gezeichnet

Bernd Stadel

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
A 01	Kosten- und Finanzierungsübersicht