

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0230/2017/IV

Datum:
21.11.2017

Federführung:
Dezernat II, Stadtplanungsamt

Beteiligung:

Betreff:

**Information zur geplanten Festlegung des
Sanierungsgebietes "Heidelberg-Wieblingen"**

Informationsvorlage

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Kenntnis genommen:	Handzeichen:
Bezirksbeirat Wieblingen	05.12.2017	Ö	() ja () nein () ohne	
Bau- und Umweltausschuss	30.01.2018	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	01.03.2018	Ö	() ja () nein () ohne	

Zusammenfassung der Information:

Die Verwaltung der Stadt Heidelberg hat auf Grund der Anfrage aus der Wieblinger Bürgerschaft und dem Bau- und Umweltausschuss geprüft, ob es die Möglichkeit gibt finanzielle Zuschüsse im Falle von Mehrkosten für den Erhalt oder die Sanierung der Gebäude im historischen Ortskern von Wieblingen zu erlangen. Ein positiver Bescheid für das Programmjahr 2017 zur Förderung der Sanierung des historischen Ortskerns liegt seit April dieses Jahres vor.

Nach Städtebauförderungsrichtlinie Baden- Württemberg (StBauFR 2013) ist eine Sanierungssatzung erforderlich. Im Bereich der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung Wieblingen soll entsprechend beiliegendem Abgrenzungsvorschlag (Fläche ca. 28,9 ha) nun eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme anstelle der Erhaltungssatzung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
Finanzierungsanteil Stadt Heidelberg	433 333 Euro
Die Kosten sind noch nicht genau bezifferbar	
Einnahmen:	
Bezuschussungen im Rahmen des Förderprogramms der „Sozialen Stadt“ sind möglich.	
Finanzierung:	
Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete	<u>433 333 Euro</u>

Begründung:

Bisher war aufgrund des Auftrags aus dem Gemeinderat (siehe Drucksachenummer 453/1999) geplant, die Festlegung des Gebietes durch eine Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB) zu realisieren. In der Bürgerversammlung am 27.07.2015 zur Erhaltungssatzung Wieblingen wurden die fehlenden Fördermittel als großer Nachteil angesehen. Mit den Fördermitteln sollten die Mehrkosten bei der ortsbildtypischen Sanierung eines Gebäudes ausgeglichen werden.

Die Stadt Heidelberg hat daraufhin einen Antrag für das Programmjahr 2017 zur Förderung der Sanierung des historischen Ortskerns beim Regierungspräsidium eingereicht. Ein positiver Bescheid liegt seit April dieses Jahres vor. Wieblingen wurde in das Bund/Länderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Der Förderrahmen für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme beträgt 1.083.333 Euro, mit einem Zuschuss des Bundes und des Landes von insgesamt 650.000 Euro. Der städtische Eigenanteil beläuft sich damit auf 433.333 Euro.

Nach den Städtebauförderrichtlinien Baden-Württemberg ist eine Sanierungssatzung erforderlich. Das Fördergebiet ist durch ein Sanierungsgebiet räumlich abzugrenzen.

Durch die Bereitstellung von Fördermitteln sowie die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) in Sanierungsgebieten, wird die Akzeptanz der Bürger für eine zu befristende Sanierungssatzung höher ausfallen als für eine Erhaltungssatzung. Zumal die Bürger in der Bürgerversammlung, die Bezirksbeiräte und Gemeinderäte im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach alternativen Lösungen zum Schutz des Ortskerns und nach Fördermitteln gefragt hatten. Der Schutz für den historischen Ortskern kann auch durch eine entsprechende Sanierungssatzung beziehungsweise das Sanierungskonzept und seine Sanierungsziele erfolgen.

Vorbereitende Untersuchungen, welche vor Satzungsbeschluss erstellt werden müssen, sind nicht erforderlich, da bereits ausreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (siehe § 141 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB)). Mit den Untersuchungen zur Erhaltungssatzung und dem Stadtteilrahmenplan Wieblingen sind ausreichend Beurteilungsgrundlagen vorhanden. Diese Unterlagen sollen nach Satzungsbeschluss noch durch Untersuchungen zur energetischen Beschaffenheit, der Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung ergänzt werden, denn die vorwiegend vor 1920 entstandene Bebauung entspricht nicht den heutigen energetischen Standards. Ein Sanierungsziel wird sein, diese Gebäude im Satzungsgebiet zu modernisieren, unter besonderer Berücksichtigung der Energieproblematik und des Ortsbildes.

Wieblingen wurde bereits im Programm „Einfache Stadterneuerung“ im Zeitraum 1996 bis 2003 gefördert. Die Mannheimer Straße und der Elisabeth-von-Thadden-Platz wurden saniert. Schwerpunkt des Förderprogramms „Soziale Stadt“ wird daher die Sanierung der Gebäude im Gebietsbereich sein.

Wesentliches Sanierungsziel wird der Erhalt und die Modernisierung historischer, ortstypischer Gebäude sein, auch solche die nicht unter Denkmalschutz stehen. Unter anderem können auch Gebäude deren ortsbildtypische Details verloren gegangen sind bei einer ortsbildtypischen Sanierung Fördermittel erhalten.

1. Vereinfachtes Sanierungsverfahren

In der Sanierungssatzung wird die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts gemäß BauGB ausgeschlossen. Diese Option besteht, wenn diese Regelungen für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (vereinfachtes Sanierungsverfahren.)

Grundlage dieser Entscheidung der Gemeinde nach § 142 Absatz 4 BauGB sind die Sanierungsziele und damit die angestrebten Maßnahmen und Verbesserungen.

Ziel der Sanierungsmaßnahme werden vor allem ortsbildtypische Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden sein, daher, die Qualitäten, die für Bodenwerterhöhungen relevant sind, im Gebiet und auf den Grundstücken werden nicht verändert. Auch würden Ausgleichsbeträge bei den geringen bzw. keinen zu erwartenden Bodenwerterhöhungen in dem Gebiet mit teilweise geringer Wirtschaftskraft zu höheren Belastungen der Eigentümer und Mieter führen. Die Umsetzung im vereinfachten Sanierungsverfahren bedarf noch der Akzeptanz des Fördermittelgebers.

2. Gebietsgrenzen

Die Gebietsabgrenzung wurde nach der Ortsbildanalyse und der Abwägung nach Offenlagebeschluss zur Erhaltungssatzung Wieblingen bestimmt.

3. Sanierungsrechtliche Genehmigung

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bedürfen Vorhaben der schriftlichen Genehmigung, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt hat (sanierungsrechtliche Genehmigung). Das zukünftig, vom Gemeinderat zu bewilligende Sanierungskonzept mit seinen Sanierungszielen bildet mit die Grundlage für die Beurteilung von Bauvorhaben und für die sanierungsrechtliche Genehmigung.

4. Treuhänder

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

5. Weitere Vorgehensweise:

1. Beschlussvorlage zur förmlichen Festlegung als Sanierungsgebiet. Ab diesem Zeitpunkt können die Fördermittel ausgeschüttet werden. Eine Orientierung für die Ausschüttung von Fördermitteln wird der „Förderkatalog für Stadtbildpflege und Denkmalschutz“ der Stadt Heidelberg sein.

2. Beauftragung eines „Handbuches für die energetische Sanierung von ortsbildtypischen Gebäuden“. Die Kosten betragen circa 50.000 Euro, die Finanzierung erfolgt aus dem Treuhandvermögen.
3. Die Untersuchungen zur energetischen Beschaffenheit der Gebäude und Anlagen werden mit den Ergebnissen der Ortsbildanalyse zu einem Sanierungskonzept gemäß Städtebauförderrichtlinien zusammengeführt. Hierfür wird ein Büro für Stadtplanung / Sanierung beauftragt.
4. Bürgerversammlung mit Beteiligung des Bezirksbeirats Wieblingen zum Entwurf des Sanierungskonzeptes. „Runde Tische“ mit Vertretern der Wieblinger Bürgerschaft, des Bezirksbeirates, des Stadtteilvereins, der Gewerbetreibenden zur Abstimmung des Sanierungskonzeptes und der Sanierungsziele.
5. Beschluss des Sanierungskonzeptes.
6. Die Sanierungssatzung ist nach (BauGB) zu befristen. Vor dem Aufhebungsbeschluss der Sanierungssatzung kann zur Sicherung der Sanierungsziele immer noch eine Satzung nach (BauGB) zum Schutz des Ortskerns nach Abstimmung mit den Vertretern der Wieblinger Bürgerschaft, den Bezirksbeiräten, dem Stadtteilverein und den Gewerbetreibenden beschlossen werden.

6. Beteiligung des Beirates von Menschen mit Behinderungen

Keine

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

1. Betroffene Ziele des Stadtentwicklungsplanes

Nummer/n: (Codierung)	+ / - berührt:	Ziel/e:
SL 1		Einzigartigkeit von Stadt- u. Landschaftsraum sowie historisches Erbe der Stadt(teile) bewahren

Begründung:

Durch die Sanierungsmaßnahme soll das historisch gewachsene und erhaltenswerte Ortsbild von Alt-Wieblingen bewahrt werden

2. Kritische Abwägung / Erläuterungen zu Zielkonflikten:

Keine

gezeichnet
Jürgen Odszuck

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Abgrenzungsvorschlag des zukünftigen Sanierungsgebietes