

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Gerhard Zerrer
Ewald Kunz

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
20.05.2020

1. **Betreff:** Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Planungsausschuss	01.07.2020	öffentlich
2. Gemeinderat	27.07.2020	öffentlich

3. **Finanzielle Auswirkungen:**
(Kurzübersicht)

Nein Ja

4. **Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:**

Nein Ja

x in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

1.695.000 €

5. **Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:**

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) 1.695.000 €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./.

_____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./.

_____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Gerhard Zerrer
Ewald Kunz

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
20.05.2020

Betreff: Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Die Eckpunkte für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ (Förderrichtlinien) sind wie in der Vorlage dargestellt anzuwenden.
Die Verwaltung wird beauftragt, in regelmäßigen Abständen über den Stand der Erneuerungsmaßnahmen im privaten Bereich zu berichten.
2. Die Herstellung öffentlicher Stellplätze durch die Volksbank in der Ortenau eG in der Gaswerkstraße wird mit bis zu 495.000 Euro gefördert (Grundsatzbeschluss).

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Gerhard Zerrer
Ewald Kunz

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
20.05.2020

Betreff: Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategische Ziele

Die Vorlage dient der Erreichung folgender strategischer Ziele:

A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe.

D1: Die Innenstadt als lebendiges Zentrum zum Arbeiten, Einkaufen, Wohnen und zur Freizeitgestaltung wird weiterentwickelt.

C3: Die Stadt gewährleistet eine richtlinienkonforme Verkehrsinfrastruktur, welche möglichst allen Bedürfnissen der Verkehrsteilnehmer gerecht wird.

E3: Die Stadt betreibt eine aktive Klimaschutzpolitik und die Anpassung an den Klimawandel. Sie setzt sich insbesondere die Reduzierung der CO₂-Emissionen um 60 % bis 2050 (Bezugsjahr 1990) zum Ziel.

2. Sachstand

Mit Beschluss vom 08.04.2019 (Drucksache Nr. 023/19) hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet „Bahnhof - Schlachthof“ beschlossen und durch Satzung förmlich festgelegt.

Im Rahmen dieses Beschlusses wurden vom Gemeinderat die Missstände im Sanierungsgebiet zur Kenntnis genommen und die Entwicklungsschwerpunkte sowie zentralen Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ festgelegt.

Als Missstände im Gebiet wurden u. a. Leerstände und drohende Leerstände bei historischen und ortsbildprägenden Gebäuden, bauliche Mängel bei städtebaulich markanten und denkmalgeschützten Gebäuden, bauliche und energetische Mängel bei Wohngebäuden sowie ein nicht ausreichendes Parkraumangebot festgestellt.

Gemäß dem Beschluss des Gemeinderates sind zentrale Ziele u. a. der Erhalt und die Sanierung des Gebäudebestandes, auch im Hinblick auf die Energieeffizienz, die Stärkung der Innenstadt als Zentrum zum Arbeiten, Wohnen und Einkaufen, die Aufwertung und Nutzbarmachung von mindergenutzten Flächen und Entwicklungspotenzialen sowie die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen durch Neubau und Nachverdichtung.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Gerhard Zerrer
Ewald Kunz

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
20.05.2020

Betreff: Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

Mit Bescheid vom 11.04.2019 hat das Land Baden-Württemberg die Sanierungsförderung für das beschlossene Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ bewilligt. Zuwendungsgegenstand ist die städtebauliche Erneuerung des Gebiets durch ein Bündel von Einzelmaßnahmen zur nachhaltigen Beseitigung der städtebaulichen Missstände. Fördergrundlage wiederum sind die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR). Neben vielen anderen Fördertatbeständen sind dort die Förderung der Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum sowie die Schaffung von öffentlichen Stellplätzen geregelt.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen fand eine ausführliche schriftliche Befragung aller Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden mit Hilfe von postalisch versandten Fragebögen u. a. auch zum Erneuerungsbedarf und ihrer Erneuerungsbereitschaft statt. Über das Ergebnis der Befragung hat die Verwaltung den Gemeinderat im Herbst 2018 unterrichtet (Drucksache 097/18 – Anlage 8).

Auf Grund der sehr guten Erfahrungen mit der Erneuerung von Gebäuden in Privatbesitz in der Nordweststadt (MehrLiN) und der Bereitstellung von Fördermittel durch das Land empfiehlt die Verwaltung dieses Erfolgsmodell im Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ fortzusetzen. Um rechtzeitig und mit klaren Vorgaben die Gespräche mit interessierten Eigentümerinnen und Eigentümern führen zu können, ist es im Sinne der Gleichbehandlung aller Beteiligten notwendig, Eckpunkte der Fördermöglichkeiten festzulegen.

3. Eckpunkte der internen Förderrichtlinien

Die Stadt kann auf der Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern eine Vereinbarung über die Beteiligung an den Kosten für die Erneuerung von Gebäuden abschließen. Der Kostenerstattungsbetrag darf laut StBauFR bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % erhöht werden.

Nach Abwägung der wesentlichen Entscheidungsfaktoren (Ziele des Städtebauförderprogrammes „Sozialer Zusammenhalt“, strategische / politische Bedeutung der Entwicklung des Bereiches „Bahnhof – Schlachthof“, Initialisierung von Investitionen) aber auch unter Berücksichtigung der bisher üblichen Förderung (z. B. Sanierungsgebiete Nordweststadt und Mühlbach – 20 %), der Haushaltslage (antizyklische Investitionen) und der zu erwartenden Antragslage empfiehlt die Verwaltung, die nachfolgenden Eckpunkte festzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Gerhard Zerrer
Ewald Kunz

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
20.05.2020

Betreff: Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

Die Stadt trägt dabei 40 % des Kostenerstattungsbetrages, das Land Baden-Württemberg 60 %.

- Zwingend einzuhalten sind die Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinien.
- Grundförderung von Einheiten mit Wohnungsnutzung (gilt für Objekte bis max. 4 Wohneinheiten) 20 % max. 10.000,-- Euro pro Wohnung oder Fassade (bei Objekten mit mehr als 4 Wohneinheiten erfolgt eine Einzelfallentscheidung).
- Zuschlag für Gebäude von besonderer Bedeutung gemäß StBauFR 10 % max. 5.000,-- Euro pro Wohnung oder Fassade.
- Zuschlag für eine energetische Erneuerung von Gebäuden gemäß StBauFR 10 % max. 5.000,-- Euro pro Gebäude; aber: keine Förderung von Gewerken die aus anderen Programmen gefördert werden, insbesondere energetische Erneuerungen die nach dem Klimaschutzpaket der Bundesregierung gefördert werden (z. B. durch BAFA oder KfW). Hierzu erfolgt eine spezielle Beratung der Antragsteller/innen. Fördervoraussetzung ist ein Sanierungsfahrplan.
- Förderung von Baugenossenschaften: Einzelfallentscheidung.
- Förderung von Bauträgern (Verkauf): keine Förderung; Ausnahme Fassadenförderung bei Gebäuden von besonderer Bedeutung.
- Förderung bei gewerblicher Nutzung: keine Förderung; Ausnahme, wenn die Nutzung die nachhaltige Nahversorgung im Gebiet sicherstellt (hier: Einzelfallentscheidung).
- Zwingende Grundlage der Förderung ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt (Modernisierungsvereinbarung), die vor Beginn der Maßnahmen abgeschlossen werden muss.

4. Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum (Einzelfallentscheidung)

Das Land fördert die Schaffung öffentlicher Stellplätze in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks bis zu einem Betrag von 15.000,-- Euro je Stellplatz (Förderobergrenze). Als öffentlich gelten Stellplätze, wenn sie tatsächlich von jedermann benutzt werden können (baurechtlich notwendige Stellplätze sind keine öffentlichen Stellplätze). Die Stadt muss die Stellplätze aber nicht zwingend selbst herstellen, sondern

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Dezernat/Fachbereich: Fachbereich 4, Abteilung 4.3	Bearbeitet von: Gerhard Zerrer Ewald Kunz	Tel. Nr.: 82-2315	Datum: 20.05.2020
---	---	----------------------	----------------------

Betreff: Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

kann auf Grundlage eines Vertrages mit dem Eigentümer der Anlage (mit dinglicher Sicherung) diese von einem Dritten herstellen lassen.

Das nicht ausreichende Parkraumangebot im Sanierungsgebiet „Bahnhof – Schlachthof“ wurde wie oben ausgeführt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen bereits festgestellt.

Die Volksbank plant in der Gaswerkstraße ihre bisher als Parkplatz genutzten Grundstücke (Anlage 1 bis 3) zu überbauen und in diesem Zug ein Parkhaus zu integrieren. Ein erster Planungsentwurf wurde im Gestaltungsbeirat am 10.12.2019 vorgestellt. Die Planung wurde zwischenzeitlich noch einmal grundlegend überarbeitet. Sie wird voraussichtlich am 09.07.2020 erneut im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Die Volksbank bietet der Stadt gegen Kostenbeteiligung an, zusätzlich zu den Mitarbeiter- und Kundenstellplätzen, öffentliche Stellplätze zu bauen. Für die weitere Planung und die Planungssicherheit benötigt die Volksbank eine grundsätzliche Aussage seitens der Stadt, ob und wenn ja, mit welchem Betrag sich die Stadt an den Kosten beteiligt.

Im Umfeld der Volksbank sind die bestehenden Parkieranlagen regelmäßig stark ausgelastet. Einrichtungen mit hoher Attraktivität und/oder Frequenz wie die Innenstadt oder der Bahnhof führen zu einer erheblichen Nachfrage an Parkmöglichkeiten im Quartier. Durch die Einrichtung weiterer Parkieranlagen erfolgt eine Entlastung der angespannten Parkraumsituation. Neben den großen Parkhäusern führt eine dezentrale Verortung weiterer Parkmöglichkeiten zu einer gleichmäßigeren Auslastung im Verkehrsnetz.

Gleichzeitig bestehen hohe Ansprüche an den öffentlichen Raum. Die knappen Flächen führen hier zu einer Nutzungskonkurrenz zwischen den Zielen der Stadtgestaltung, der Aufenthaltsqualität sowie den Zielen des Verkehrs. Durch eine Schaffung entsprechender Angebote in Parkieranlagen wird im öffentlichen Raum eine größere Flexibilität und Qualität bei zukünftigen Nutzungen geschaffen.

Die Verwaltung sieht daher im Angebot der Volksbank einerseits die Chance dringend benötigte öffentliche Parkplätze zu schaffen und andererseits eine städtebauliche Aufwertung der Grundstücke an der Gaswerkstraße sowie eine Aufwertung des gesamten Straßenzuges zu erreichen.

Der Standort ist sowohl zufahrtsseitig durch die direkte Anbindung über die Gaswerkstraße an die B3 als auch für die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt und innenstadtnaher Bereiche für eine öffentliche Parkieranlage gut geeignet.

Die Mehrbelastung durch die zusätzlichen öffentlichen Stellplätze (die Mitarbeiter- und Kundenstellplätze sind bereits vorhanden) ist aufgrund der geplanten Dimension der Anlage relativ gering und mit den bestehenden und geplanten Nutzungen verträglich.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

077/20

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Abteilung 4.3

Bearbeitet von:
Gerhard Zerrer
Ewald Kunz

Tel. Nr.:
82-2315

Datum:
20.05.2020

Betreff: Förderrichtlinien für die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum im Sanierungsgebiet "Bahnhof-Schlachthof" sowie Einzelfallentscheidung zur Förderung öffentlicher Stellplätze im privaten Eigentum

Die Beteiligung am Parkhaus der Volksbank hätte für die Stadt neben der Umsetzung der Sanierungsziele auch einen wirtschaftlichen Vorteil. Die Baukosten öffentlicher Stellplätze in Parkhäusern sind derzeit deutlich höher als die Förderobergrenze, so dass die Stadt einerseits eigene Investitionsmittel spart und andererseits dringend benötigte zusätzliche öffentliche Stellplätze erhält.

Die Verwaltung schlägt dem Gemeinderat deshalb vor, das Angebot der Volksbank anzunehmen und die Schaffung öffentlicher Stellplätze im neuen Parkhaus der Volksbank mit bis zu 495.000,- Euro zu fördern. Bei einer Förderobergrenze von 15.000,- Euro pro Stellplatz könnten somit bis zu 33 zusätzliche öffentliche Stellplätze entstehen.

Der Betrieb und die Bewirtschaftung erfolgt durch die Volksbank. Die Details des Betriebes werden im Rahmen eines noch zu schließenden Vertrages geregelt. Im Vertrag sollen folgende Eckpunkte Berücksichtigung finden:

- Die Höhe der Parkgebühren orientiert sich am Tarifsystem der umliegenden Parkhäuser / Tiefgaragen (City-Parkhaus und Tiefgarage Rée Carré)
- Mit Rücksicht auf die Anwohner sollen die öffentlichen Stellplätze nur tagsüber zur Verfügung stehen (nachts ab 22 Uhr geschlossen)
- Das gesamte Parkhaus soll nach Möglichkeit an den Adventssamstagen und bei größeren Veranstaltungen in der Innenstadt geöffnet haben (Sonderöffnungszeiten)
- Das Parkhaus wird in das Parkleitsystem eingebunden