

Beschlussvorlage

Bereich Amt	Vorlagen-Nr.	Anlagedatum
Bauverwaltungsabteilung	600/96/2017	24.08.2017
Verfasser/in	Aktenzeichen	
Schweizer, Martin	600	

Beratungsfolge

Gremium	Sitzungstermin	Öffentlichkeit	Zuständigkeit
Ortschaftsrat Herten	12.09.2017	Ö	Vorberatung
Bau- und Umweltausschuss	14.09.2017	Ö	Vorberatung
Gemeinderat	26.09.2017	Ö	Beschlussfassung

N = nichtöffentliche Sitzung, Ö = öffentliche Sitzung

Verhandlungsgegenstand

Sanierungsmaßnahme "Ortskern Herten II"

a) Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

b) Erlass der Sanierungssatzung

c) Festlegung von örtlichen Fördergrundsätzen für private Maßnahmen

d) Abschluss eines Beratervertrages mit einem Sanierungsträger

Beschlussvorschlag

Es ergehen nachstehende Beschlüsse:

a) Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zustimmend zur Kenntnis genommen.

b) Erlass der Sanierungssatzung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch wird die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Herten II“ als Satzung (Sanierungssatzung) beschlossen.

c) Festlegung von örtlichen Fördergrundsätzen für private Maßnahmen

Die von der Verwaltung vorgeschlagene Festsetzung von örtlichen Fördergrundsätzen für private Maßnahmen orientiert sich an der Verfahrensweise im Sanierungsgebiet „Stadtmitte West“ und wird wie nachfolgend dargestellt beschlossen:

- private Modernisierungen maximal 30 v. H.
- gewerbliche Modernisierungen maximal 20 v. H.
- Entschädigung anfallender Abbruchkosten im Einzelfall auf Grund individueller

Regelung

- keine Gewährung einer Gebäuderestwertentschädigung
- Förderhöchstbetrag pro Grundstück maximal 25.000,00 €
- Bei Wohnungseigentum nach WEG werden nur Veränderungen im/am Gemeinschaftseigentum gefördert. Maßnahmen im/am Sondereigentum können nicht unterstützt werden.
- Vermessungskosten werden bis zu 50 v.H. übernommen, wenn ein Einvernehmen zwischen dem Eigentümer und der Stadt über die Durchführung einer Bodenordnung erzielt wird. Kommt ein Einvernehmen hierüber nicht zustande, wird keine Förderung zugunsten des Eigentümers über die Sanierung gewährt.
- Ausnahmeregelungen bedürfen der Zustimmung des Bauausschusses

d) Abschluss eines Beratervertrages mit einem Sanierungsträger

Die LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Freiburg, wird durch Annahme des Vertragsangebotes vom 11.08.2017. als Sanierungsträger mit der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern Herten II“ beauftragt.

Anlagen

- Vorbereitende Untersuchungen
- Satzungsentwurf
- Entwurf Beratervertrag

Interne Prüfung

1. Finanzielle Auswirkungen

1.1 Der Beschlussvorschlag hat unmittelbar finanzielle Auswirkungen

ja, in Höhe von Betrag Euro nein

1.2 Der Beschlussvorschlag erzeugt langfristige Folgekosten

ja, in Höhe von jährlich unterschiedlichen Ansätzen nein

Erläuterung:

1.3 Die benötigten Mittel stehen im Haushalts-/Wirtschaftsplan zur Verfügung im laufenden Haushaltsjahr

ja nein

in der mittelfristigen Finanzplanung

ja nein

unter

I5110006020

1.4 Beteiligung der Stadtkämmerei

ja nein

Erläuterung:

2. Personelle Auswirkungen

ja nein

Erläuterung

3. Nachhaltigkeits-Check

ja, vergleiche Anlage nicht erforderlich

Erläuterungen

Allgemeines:

Die Stadt Rheinfelden wurde gemäß Mitteilung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg vom März 2017 mit dem Sanierungsgebiet "Ortskern Herten II" in das Förderprogramm „Die soziale Stadt“ (SSP) aufgenommen. Es soll das vereinfachte Sanierungsverfahren gemäß § 142 Abs. 4 Baugesetzbuch angewandt werden.

Für die Durchführung investiver städtebaulicher Maßnahmen wurde ein vorläufiger Förderrahmen von 500.000 € bewilligt. Dieser beinhaltet die Finanzhilfe von Bund und Land in Höhe von 300.000 € und die Komplementärfinanzierung durch die Gemeinde mit 200.000 €.

Neben den investiven städtebaulichen Maßnahmen (klassische Sanierungstatbestände) sind flankierende Maßnahmen zur Erreichung der sozialen Ziele mit Beteiligung und Aktivierung der Quartiersbevölkerung für die Zielbestimmung und Maßnahmedurchführung erforderlich.

a) Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen

Vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern Herten II" ist gemäß § 141 Abs.1 Baugesetzbuch die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen erforderlich, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse zu gewinnen. Der Beschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde am 16.03.2017 durch den Gemeinderat gefasst und mit Datum vom 31.03.2017 öffentlich bekannt gemacht.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Auftrag der Stadt von der LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Freiburg, durchgeführt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden in der Sitzung vorgestellt.

b) Erlass der Sanierungssatzung

Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 1 Baugesetzbuch ist das Sanierungsgebiet "Ortskern Herten II" durch Satzung förmlich festzulegen.

Der Satzungsentwurf mit angeschlossener Karte über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet, Maßstab 1:2.000 ist der Beschlussvorlage beigefügt. Nähere Erläuterungen zur Sanierungssatzung werden in der Sitzung gegeben.

c) Festlegung von örtlichen Fördergrundsätzen für private Maßnahmen

Neben den vorrangig durchzuführenden Maßnahmen im öffentlichen Bereich sollen auch private Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortskern Herten II“ gefördert werden (siehe Beschlussvorschlag).

d) Abschluss eines Beratervertrages mit einem Sanierungsträger

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme ist die Einschaltung eines anerkannten Sanierungsträgers zweckmäßig und erforderlich.

Von der LBBW Immobilien, Kommunalentwicklung GmbH, Regionalbüro Freiburg, welche die Stadt bereits bei der Durchführung der inzwischen abgeschlossenen Stadterneuerungsmaßnahmen "Stadtkern ", Südweststadt", „Stadtmitte Nord“, „Oberrheinfelden“ und „Ortskern Herten“ unterstützt hat und zur Zeit bei der Durchführung der laufenden Sanierungsmaßnahmen "Stadtmitte Ost“ sowie „Stadtmitte West“ unterstützt, wurde der Entwurf eines entsprechenden Beratervertrages vorgelegt.

Der Entwurf des Beratervertrags ist dieser Beschlussvorlage beigelegt.