



Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/133/2015

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Prieller, Judith	Datum: 15.09.2015
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Gemeinderat	28.09.2015		öffentlich

Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

Sachverhalt:

Einführung und Allgemeines zur Antragsstellung

Der Gemeinderat hat sich bei seiner Klausur am 06.03.2015 auch intensiv mit der Thematik „Zukunft / Entwicklung des Ortszentrums“ beschäftigt.

Es wurde übereingekommen, dass von einer rein auf das Bebauungsplanverfahren reduzierten Planung Abstand genommen werden sollte. Vielmehr sollten in einem qualifiziert geleiteten Prozess mit allen betroffenen Gruppen (Grundstückseigentümer Gewerbetreibende, Bevölkerung) Ergebnisse erarbeitet werden und dadurch eine breitere Akzeptanz und zudem eine Identifikation der Bevölkerung mit Ihrer Ortsmitte erreicht werden.

Ein qualifiziert geleiteter Prozess erfolgt i.d.R. durch ein Kommunikationsfachbüro. Ein erstes Informationsgespräch mit einem solchem Büro fand kurz daraufhin statt. Hierbei wurde auch noch einmal auf die Prüfung von Förderungsmöglichkeiten im Zuge eines Programmes der Städtebauförderung hingewiesen.

Bei einem ersten Informationsgespräch mit Herrn Dr. Schmidt und Herrn Metzner von der Regierung von Oberbayern und einer anschließenden Ortsbesichtigung, bei welcher auch die historische Ortsmitte (Mesnerhaus und Umgebung) besichtigt wurde, bestand grundsätzliche Aufgeschlossenheit für unsere Projekte.

Als Förderprogramme kommen beispielsweise „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und / oder „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in Betracht. Diese Einordnung kann aber zunächst offenbleiben. Nach einer Aufnahme in eines der angebotenen Städtebauförderungsprogramme ist die Erstellung einer integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeption (ISEK) erforderlich. Ein ISEK beschreibt Ziele, Handlungsfelder und Projekte für die Entwicklung einer Stadt für mehrere Jahre. Es ist ein informelles Papier, das kooperativ mit allen städtischen Institutionen, Fachplanungen und der Bürgerschaft erarbeitet wird. Fachexperten unterstützen diesen Prozess und liefern wichtige Hinweise.

Für eine Aufnahme in eines der Programme bedarf es eines Antrags. Die Frist für eine

Aufnahme im Förderungsjahr 2016 endet am 01.12.2015. Der Antrag ist durch die Gemeinde bei der Regierung einzureichen. Dort erfolgt eine erste Prüfung und wird dann an die Oberste Baubehörde weitergeleitet.

Dem Antrag muss eine Bestandserhebung beigefügt werden. Diese beinhaltet die Darstellung der Probleme / Missstände sowie Vorstellungen bzw. Ziele zur Behebung dieser. Die konkreten Lösungsansätze werden anschließend im Verfahren zur Erarbeitung des ISEK's festgelegt.

Als Anlage zum TOP beigefügt ist die von der Bauverwaltung erarbeitete Bestandsaufnahme, welche sich im Gebiet der Ortsmitte im Wesentlichen an der Vorlage zur Gemeinderatsklausur am 06.03.2015 orientiert und um den Themenbereich des Mesnerhauses und dessen Umgebung ergänzt wurde.

Grundsätzliches zur Städtebauförderung

Hierzu fand am 17.09.2015 im Vorfeld der Gemeinderatssitzung eine Information der Fraktionssprecher statt. Herr Metzner, von der Reg. v. Obb. und ggf. zuständig für unsere Gemeinde, hat sich bereit erklärt noch einmal die Eckdaten der Förderung zu erläutern und Einblicke in die Abläufe von städtebaulich geförderten Projekten zu geben.

Es gibt auf den Seiten der Regierung, sowie der obersten Baubehörde zahlreiche Informationen zum Thema.

Hier ein Auszug aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ als Beispiel eines der angebotenen Förderprogramme.

(<http://www.regierung.oberbayern.bayern.de/aufgaben/planung/staedtebau/foerder/05941/index.php> :)

Hinweise zur Ausgestaltung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren 2008 Stand 22.01.2008

Mit dem Programmjahr 2008 startet das neue Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren. Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken.

Die Ergebnisse des 2006 / 2007 durchgeführten bayerischen Modellvorhabens ‚Leben findet Innenstadt – öffentlich-private Kooperationen zur Standortentwicklung‘ werden in das neue Innenstadtprogramm der Städtebauförderung einfließen. ‚Leben findet Innenstadt‘ zielt auf ein verstärktes privates Engagement und eine erhöhte Investitionstätigkeit in den Stadt- und Ortszentren. Wesentliche Elemente sind der strukturelle und integrierte Projektansatz, eine qualifizierte städtebaulich-konzeptionelle Vorbereitung sowie eine effektive Ausgestaltung der öffentlich-privaten Zusammenarbeit. Ziel des kooperativen Zusammenwirkens von kommunaler Seite, Immobilien- und Grundstückseigentümern, Gewerbetreibenden, Gastromanen, Kreditinstituten und Bürgern ist es, in den Zentren innovative öffentliche und private Maßnahmen zur Standortstärkung umzusetzen, die Funktionsvielfalt zu stärken und das Investitionsklima zu verbessern.

Weitere Informationen zum Modellvorhaben im Internet unter www.lebenfindetinnenstadt.de

Mögliche Fördergebiete sind

- *Innenstadtquartiere*
- *Ortszentren*
- *Stadtteilzentren,*

mit funktionalen Defiziten und städtebaulichen Mängeln, großem Eigeninteresse der Anlieger und mit hoher Mitwirkungsbereitschaft der öffentlichen und privaten Akteure. Das förmlich festzulegende Stadterneuerungsgebiet (i.d. R. Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB) soll als zentraler Versorgungsbereich definiert sein bzw. diesem dienen. Die Fördergebiete sollen in Größe und Zuschnitt so abgegrenzt sein, dass auch eine öffentlich-private Partnerschaft handlungsfähig ist.

Projektlaufzeit

Die Projektlaufzeit für die Quartiersaufwertung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beträgt vier Jahre. Nach drei Jahren erfolgt eine Evaluation des Aufwertungsprozesses und der bisherigen Umsetzungsergebnisse. Nach einer erfolgreichen Evaluation besteht bei Bedarf die Möglichkeit einer Verlängerung der Projektlaufzeit um bis zu vier Jahre.

Mögliche Förderprojekte

Ziel der eingesetzten Fördermittel ist es, das Investitionsklima im Quartier insgesamt und insbesondere die Rahmenbedingung für private Investitionen zu verbessern. Um das private Engagement bei der Quartiersaufwertung zu stärken, sollen kooperative Verfahren eingesetzt werden, die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen. Die öffentlichen Finanzhilfen können für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, insbesondere für

- *die Aufwertung des öffentlichen Raums*
- *die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschl. der energetischen Erneuerung)*
- *Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich einer städtebaulich vertretbaren Zwischennutzung,*
- *Leistungen beauftragter Fachbüros zur Vorbereitung von Investitionen, wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte, städtebauliche Innenstadtkonzepte, Fachkonzepte sowie städtebauliche Koordinations- und Managementleistungen*

Öffentlichkeitsarbeit und Erfahrungsaustausch

Es wird angestrebt, den Erfahrungsaustausch der beteiligten Programmgemeinden organisatorisch zu unterstützen. Ebenso soll die Internetplattform zu ‚Leben findet Innenstadt‘ mit der Möglichkeit fortgeführt werden, dass die Programmgemeinden ihre Aktivitäten dort vorstellen.

Weitere Kriterien zur Programmaufnahme

Erarbeitung konzeptioneller Voraussetzungen

- *auf gesamtörtlicher Ebene: integrierte gesamtörtliche städtebauliche Entwicklungskonzeption, die das kommunalpolitische Handeln vorrangig auf die Stärkung des Stadt- bzw. Ortskerns ausrichtet und u.a. Aussagen zum Einzelhandel (u.a. Festlegung zentraler Versorgungsbereiche) beinhaltet;*

- *auf Quartiersebene: vorbereitende städtebauliche Untersuchungen als integriertes Innenstadtkonzept mit einem städtebaulichen Rahmenplan sowie einer Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht*
- *Öffentlich-private Kooperation zur Standortaufwertung*
- *Mitwirkung von Immobilieneigentümern, Gewerbetreibenden und Bewohnern an der Quartiersaufwertung im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft*
- *Aufbau einer öffentlich-private Organisationsstruktur mit einem öffentlich-privaten Steuerungsgremium (z.B. Lenkungsgruppe) und einem öffentlich-privat finanzierten Projektmanagement;*
- *Quartiersfonds: Zur stärkeren Beteiligung der privaten Akteure soll ein Quartiersfonds eingerichtet werden, dessen Mittel ein lokales Steuerungsgremium ausreicht. Der Fonds finanziert sich zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde und zu 50 % von privater Seite oder ggf. zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Die Mittel sind für Investitionen sowie für investitionsvorbereitende Maßnahmen bestimmt.*

Ablauf und Finanzierung

Die Städtebauförderung läuft grundsätzlich über die Gemeinde. Diese ist Antragstellerin und erhält auch die staatlichen Finanzhilfen. Bei der Weiterbewilligung dieser Mittel an Dritte ist die Gemeinde auch grundsätzlich Fördermittelempfängerin, Antragstellerin und Maßnahmen-träger. Die Gemeinde entscheidet über die Ziele der Sanierung. Sie fällt die dafür notwendigen Beschlüsse.

Die Gemeinde führt die Sanierung als Gesamtmaßnahme durch:

- Sie setzt das Verfahren in Gang und stellt die hierfür notwendigen Anträge,
- Sie koordiniert alle Beteiligten und berät die privaten Eigentümer und Mieter in den Sanierungsgebieten,
- Sie kümmert sich um die sozialen Probleme der Bewohner und Sorgen der Betriebe im Sanierungsgebiet,
- Sie saniert kommunale Gebäude und erneuert Straßen und Plätze,
- Sie fördert private Einzelmaßnahmen in den Sanierungsgebieten. Auch hierfür erhält sie Finanzhilfen aus der Städtebauförderung und beteiligt sich mit ihrem Eigenanteil.

Wie in der Information über das Förderprogramm „aktive Stadt- und Ortszentren“ beschrieben, ist der Erlass einer Sanierungssatzung durch Gemeinderat notwendig. Hierin wird das förmliche Sanierungsgebiet nach BauGB festgelegt. Für diesen Bereich wird das ISEK erstellt.

Der Fördersatz (= Anteil der Finanzhilfen an den förderfähigen Kosten) beträgt in Bayern grundsätzlich 60 %. Der Gemeindeanteil beträgt somit 40 %.

Förderfähig sind u.a. Aufwendungen für Planungs-, Bebauungsplankosten, Kosten für die Erstellung des ISEK's und Sanierungsmaßnahmen.

Diskussionsverlauf:

Finanzielle Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen. Es sollen die Bereiche „Zentraler Versorgungsbereich Ortsmitte“ und „Historische Ortsmitte“ enthalten sein. Der Zuge der Städtebauförderung zu leistende Eigenanteil der Gemeinde in Höhe von 40 % ist dem Gemeinderat bekannt.

Beratungsergebnis:

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)

Anlagen:

Städtebauförderung Maßnahmenbereiche
Vorgeschlagener Bereich "Historische" Ortsmitte
Vorgeschlagener Bereich "Neue" Ortsmitte