

Vorlage Nr. VI/ 37/2009
für den Magistrat

Anzahl Anlagen: 2

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes "Alte Bürger"

A Problem

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 04. Mai 1990 auf der Grundlage des Ergebnisses der vorbereitenden Untersuchungen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Alte Bürger“ als Satzung beschlossen. Die Satzung ist mit Veröffentlichung im Amtsblatt der Freien Hansestadt Bremen am 29.06.1990 rechtsverbindlich geworden.

Die Sanierungssatzung ist gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch aufzuheben, wenn

- die Sanierung durchgeführt ist oder
- die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
- die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
- die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist (Die Frist in § 142 BauGB beträgt 15 Jahre, gilt aber nicht für dieses Sanierungsgebiet, da die Regelung erst durch die Neufassung von 2006 in das BauGB aufgenommen wurde.).

Von einer Durchführung der Sanierung ist auszugehen, wenn die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke entsprechend den festgelegten Zielen und Zwecken der Sanierung bebaut sind oder auf ihnen die entsprechende Nutzung aufgenommen worden ist. Die vollständige Behebung der städtebaulichen Missstände konnte bisher nicht erfolgen. Aufgrund der mittlerweile qualitativ geänderten Rahmenbedingungen – vor allen anderen ist hier der demografische Wandel zu nennen – ist im gesamten Bundesgebiet die bisherige Stadtentwicklungspolitik, ihre Leitziele, Handlungsansätze und Schwerpunkte zu überprüfen und neu auszurichten. In diesem Rahmen ist künftig die Stärkung und Aufwertung bestehender städtischer Strukturen das vorrangige Ziel städtischer Entwicklung. Dieses Ziel ist von den Kommunen jedoch nur erreichbar, wenn es ihnen gelingt, die ihnen zur Verfügung stehenden, immer knapper werdenden Ressourcen zweckmäßig einzusetzen. Hauptanliegen muss es sein, neue Finanzierungsmöglichkeiten zu erschließen, um die erforderlichen Investitionen auch leisten zu können. Diese Aufgabe ist angesichts der geschwächten Kommunalfinanzen nur noch schwer zu bewältigen. Immer häufiger müssen Kommunen auf eine Unterstützung durch staatliche Zuschussmittel verzichten oder bereits bewilligte Mittel wieder „zurückgeben“, weil die hierfür erforderlichen Eigenmittel nicht aufgebracht werden können.

Vor diesem auch für Bremerhaven zutreffenden Hintergrund, ist es nicht angemessen, das Sanierungsgebiet „Alte Bürger“ aufrecht zu erhalten und hier weiterhin Mittel zu binden. Darüber hinaus haben die Bemühungen, private Grundstückseigentümer zu Investitionen zu animieren, bereits seit mehreren Jahren nicht mehr zum Erfolg geführt.

Ausgangssituation

Die ab 1988 begonnenen und 1989 fortgesetzten vorbereitenden Untersuchungen hatten ergeben, dass für das Untersuchungsgebiet „Alte Bürger“ eine Sanierung dringend geboten ist und die festgestellten Mängel und Missstände nur auf der Grundlage der Städtebauförderung behoben werden können.

Die Gründe für die förmliche Festlegung waren in einem Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen dargelegt. Danach bestanden in dem Gebiet erhebliche städtebauliche Missstände, deren Behebung durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches notwendig war. Nach dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen waren im Wesentlichen folgende Mängel und Missstände festgestellt worden:

Das Gebiet ist geprägt durch die überwiegend um die Jahrhundertwende entstandenen Altbau-substanz mit einer überdurchschnittlich hohen Einwohner- und Wohnungsdichte. Die Grundstücksstruktur ist häufig zu kleinteilig und stark überbaut, so dass Freiflächen und Stellflächen fehlen. Insbesondere Gebäude mit einer tiefen Hinterbebauung weisen in brandschutztechnischer Hinsicht Mängel auf, die Sicherheitsmaßnahmen erfordern. Viele Wohnungen entsprechen trotz vollständiger Ausstattung nicht immer den heutigen Anforderungen an gesunde und zeitgemäße Wohnverhältnisse. Das Wohnen ist von Verkehrslärm und Abgasen erheblich beeinträchtigt. Das Wohnumfeld im Straßenraum ist verbesserungsbedürftig. Bei den Gewerbebetrieben gibt es in Einzelfällen Nutzungskonflikte wegen der benachbarten Wohnnutzung. Außerdem entstehen dem Gewerbe Standortprobleme hauptsächlich hinsichtlich des ruhenden und fließenden Verkehrs. Insbesondere Aus- und Anlieferungsmöglichkeiten sind nicht optimal durchzuführen. Außerdem sind die Parkmöglichkeiten unzureichend. Das Angebot an Räumlichkeiten für Vereine, Gruppen, sonstige Initiativen und die Kinderbetreuung ist nicht ausreichend. Das teilweise veraltete Mischwasserkanalnetz ist in Teilbereichen erneuerungsbedürftig. Die Altersstruktur weist auf eine Tendenz zu jüngeren und mittleren Jahrgängen hin. Es ist davon auszugehen, dass die sozialen Bindungen aufgrund der geringen Wohndauer nicht sehr stark ausgeprägt sind.

Das Rahmenkonzept für das Sanierungsgebiet sah die bestandssichernde Weiterentwicklung des Gebietes vor, die mit einer sozialen Stabilisierung einhergeht. Wohnen und Gewerbe sollten sich im Rahmen eines Mischgebietes verträglicher entwickeln. Hieraus ergaben sich folgende Teil-Zielsetzungen:

- Stabilisierung des städtebaulich bedeutsamen Wohn- und Gewerbequartiers.
- Erhaltung und Verbesserung der Wohnnutzung durch Modernisierung und Instandsetzung der erhaltenswerten Bausubstanz.
- Verbesserung des Wohnumfeldes und Beseitigung der Beeinträchtigungen.
- Erhaltung und Stärkung der gewerblichen Nutzung zur Sicherung der Versorgung des Gebietes bei gleichzeitiger Erhaltung der Vergnügungszone.
- Verminderung der Störungen zwischen Wohnen und Gewerbe.
- Verbesserung des ruhenden und fließenden Verkehrs.
- Erweiterung der sozialen / kulturellen Infrastruktur.

Sanierungsdurchführung

Städtebauliche Schwerpunkte für das Sanierungsgebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 3,8 ha waren die Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Gebäude und Wohnungen zur Anpassung an die heutigen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse. Im Rahmen der Gebäudesanierungen sollte durch bauliche Maßnahmen eine bessere Verträglichkeit zwischen Wohnen und Gewerbe angestrebt werden. Durch die Einrichtung eines „Hauses der Begegnung“ an der Gartenstraße sollte ein mit der umliegenden Wohnnutzung verträglicher kultureller Treffpunkt geschaffen werden. Verkehrliches Hauptziel war die Entlastung der östlich der „Alten Bürger“ gelegenen Wohnstraßen vom nächtlichen Parksuchverkehr insbesondere durch Verlagerung des Parkraumangebotes sowie die gestalterische Aufwertung und Geschwindigkeitsdämpfung in der „Alten Bürger“. Weiterhin waren Baumpflanzungen in den Straßen im Bereich vorhandener und geplanter Stellplatzanlagen sowie auf den privaten nicht überbauten Grundstücksflächen vorgesehen. Früher veränderte Fassaden sollten im Zusammenhang mit gebäudebezogenen Sanierungsmaßnahmen in ihrem ursprünglichen Erscheinungsbild wiederhergestellt werden. Planerische Grundlage war der aus dem Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen erstellte Rahmenplan. Zur Durchführung der Sanierung wurde aufgrund entsprechender Beschlüsse der politischen Gremien mit der GEWOBA Gesellschaft für Wohnen und Bauen mbH in Bremen ein Treuhändervertrag abgeschlossen. Die Laufzeit des Vertragsverhältnisses begann am 01.01.1992 und endete am 31.12.2001.

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt worden:

- Umgestaltung der öffentlichen Freiräume und Straßen.
- Neuordnung des Stellplatzangebotes.
- Erstellung einer öffentlichen Einstellplatzanlage entlang der Rudloffstraße.
- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudes Gartenstraße 5-11, Umbau des Pferdestalles zu einem Wohnhaus mit kulturellem Veranstaltungszentrum und Künstleratelier.
- Umbau, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden einschließlich Fassadenrekonstruktion.
- Verlagerung des Taxenstandes von der Schleusenstraße zum Waldemar-Becké-Platz.
- Schaffung einer Feuerwehrezufahrt für die Gebäude Bürgermeister-Smidt-Straße 196-220.

B Lösung

Die Sanierung ist entsprechend den Sanierungszielen weitestgehend durchgeführt. Es steht noch eine Sanierungsmaßnahme (Wohn- und Geschäftshaus Bürgermeister-Smidt-Straße 198) an, die spätestens im Herbst 2009 abgeschlossen und abgerechnet wird. Nach den unter Buchstabe A ausgeführten Rahmenbedingungen und unter Berücksichtigung der mittlerweile im Baugesetzbuch geregelten Frist von 15 Jahren für Sanierungssatzungen wird vorgeschlagen, die Sanierungsabsicht aus sonstigen Gründen aufzugeben, die Sanierungssatzung gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch aufzuheben und die Aufhebung gemäß § 162 Abs. 2 Satz 2 Baugesetzbuch ortsüblich bekanntzumachen.

Gleichzeitig sind die vorbereitenden Untersuchungen formell zu beenden.

C Alternativen

Alternativen werden nicht vorgeschlagen.

D Finanzielle / Personalwirtschaftliche Auswirkungen

Die entstandenen Kosten - vorbehaltlich der noch ausstehenden Schlussabrechnung - der aus Sanierungsförderungsmitteln finanzierten Maßnahmen betragen insgesamt rd. 3.754.000 Euro.

Davon entfallen auf

- Vergütung für Sanierungsträger und Beauftragten	rd.	828.000 Euro
- Ordnungsmaßnahmen einschl. Erschließungsanlagen	rd.	1.238.000 Euro
- Baumaßnahmen	rd.	<u>1.688.000 Euro</u>
	<u>insgesamt</u>	<u>rd. 3.754.000 Euro</u>

Die Kosten wurden wie folgt finanziert:

- Eigenmittel der Stadt	rd.	2.677.000 Euro
- Finanzhilfen des Bundes	rd.	<u>1.077.000 Euro</u>
	<u>insgesamt</u>	<u>rd. 3.754.000 Euro</u>

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist von den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Ausgleichsbetrag zu entrichten, der sich nach der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes bemisst. Ob und in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen eingetreten sind, soll das beim Gutachterausschuss der Stadt Bremerhaven in Auftrag gegebene Gutachten ergeben.

Durch die Aufhebung der Satzung entstehen der Stadt keine Kosten.

Für eine Gleichstellungsrelevanz gibt es keine Anhaltspunkte

E Beteiligung / Abstimmung

Es wurden keine Beteiligungen vorgenommen.

F Öffentlichkeitsarbeit / Veröffentlichung nach dem BremIFG

Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.

Eine Veröffentlichungspflicht nach dem BremIFG ist gegeben.

G Beschlussvorschlag

Der Magistrat empfiehlt der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu fassen:

„1. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Alte Bürger“ gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch entsprechend dem beigefügten Entwurf der Satzung.“

2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt, die mit Beschluss vom 07. Dezember 1989 eingeleiteten vorbereitenden Untersuchungen formell zu beenden.“

gez. Holm
Stadtrat

Anlage 1: Satzung "Alte Bürger"
Anlage 2: Lageplan "Alte Bürger"