Stadtvertretung der Landeshauptstadt

Schwerin

Datum: 2018-04-24

Dezernat: III / Fachdienst
Stadtentwicklung und
Wirtschaft
Bearbeiter/in: Frau Wollenberg
Telefon: 545 - 2639

Beschlussvorlage

Drucksache Nr.

01402/2018

öffentlich

Beratung und Beschlussfassung

Dezernentenberatung
Hauptausschuss
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Verkehr
Ortsbeirat Altstadt, Feldstadt, Paulsstadt, Lewenberg
Hauptausschuss
Stadtvertretung

Betreff

Abschluss der Sanierung für das Sanierungsgebiet "Feldstadt" durch Aufhebung der Sanierungssatzung gem. § 162 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt, die Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Feldstadt“ gemäß § 162 Baugesetzbuch aufzuheben.

Begründung

1. Sachverhalt / Problem

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen der Behebung städtebaulicher Missstände und der wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung eines Gebietes. Es handelt sich dabei um eine Gesamtmaßnahme, die im öffentlichen Interesse liegt, einheitlich vorbereitet und zügig durchgeführt werden muss. Rechtliche Grundlage dafür sind die §§ 136 ff. Baugesetzbuch (BauGB), das „Besondere Städtebaurecht“.

Als Beurteilungsgrundlage für die Sanierungsmaßnahmen werden vorbereitende Untersuchungen durchgeführt. Am 30.11.1990 wurde der Beschluss dafür für das Innenstadtgebiet gefasst. Im Ergebnis wurden drei innerstädtische Gebiete als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Feldstadt“ mit einer Größe von 32,45 ha ist seit dem 12.02.1992 rechtskräftig.

Bei der Feldstadt handelt es sich um ein in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts entstandenes gründerzeitliches Wohn- und Handwerkergebiet mit einer überwiegend mehrgeschossigen Mietshausbebauung für die einfache Bevölkerung auf der Grundlage des „Verschönerungs- und Erweiterungsplans für die Residenzstadt Schwerin“ von G. A. Demmler.

Das öffentliche Interesse an dem Stadtteil ließ aber bald wieder nach. Auch auf Grund der Vernachlässigung in der DDR-Zeit befand sich die Feldstadt Anfang der 1990er Jahre in einem sehr schlechten Zustand. Die Gebäudesubstanz war desolat, die Ausstattung der überwiegend kleinen Wohnungen war unzureichend und nicht mehr zeitgemäß, das Wohnumfeld war unattraktiv und es gab erhebliche Defizite an Freiflächen und der Infrastruktur. Die Blockinnenbereiche waren stark überbaut und versiegelt, z. T. mit störenden Gewerbenutzungen. Neben einem großen Wohnungsleerstand gab es durch den Abriss von Gebäuden mehrere Baulücken und Brachflächen. (Anlage Bestandsplan)

Als planerische Grundlage wurde 1992/93 ein Rahmenplan für die Innenstadt erstellt und die Sanierungsziele und -zwecke für die Sanierungsgebiete formuliert. Der Rahmenplan wurde am 16.04.1993 beschlossen. Bestandteil des Rahmenplans war auch das Sanierungskonzept für die Feldstadt (Anlage Konzept), das später durch Konzepte für einzelne Blöcke konkretisiert wurde.

Für die Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Maßnahmen im Sanierungsgebiet gewährt das Land M-V und der Bund Städtebauförderungsmittel. Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien. Die Feldstadt wurde 1991 in das Förderprogramm aufgenommen. Ebenfalls 1991 wurde die WOBAU-Schleswig-Holstein (heute LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH) als Sanierungsträger für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und die finanzielle Betreuung beauftragt.

Bei den ersten Maßnahmen in der Feldstadt handelte es sich um Sicherungsmaßnahmen an besonders gefährdeten Häusern. Umfassende Gebäudesanierungen fanden ab 1993 statt. Dabei standen zunächst städtische, leer stehende Wohngebäude für die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum und Umsetzungswohnungen für Sanierungsbetroffene im Vordergrund. Insgesamt wurden von 1993 bis 2004 elf städtische Wohngebäude voll und vier teilsaniert. Diese wurden 2009 an die WGS veräußert. Weitere ca. 70 bebaute und unbebaute, städtische Grundstücke wurden nach Ausschreibung an private Interessenten verkauft. Um junge Familien zu unterstützen, wurde auch ein Wohnprojekt für Selbstnutzer initiiert und ein ehemaliges Garagengrundstück neu geordnet und für die Bebauung mit Einfamilienwohnhäusern vorbereitet.

Nachdem auch private Eigentümer zunehmend mit der Sanierung der Gebäude und der Neubebauung von Baulücken begannen, änderte sich ab Mitte der 1990er Jahre das Image der Feldstadt. Einen wichtigen Beitrag leisteten dabei die Errichtung des Büro- und Geschäftszentrums auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes und die angrenzende Wohnbebauung.

Dafür, wie auch für andere Neubaumaßnahmen, u. a. die Neubebauung an der Gartenhöhe und Kehr wieder, wurden Architektenwettbewerbe ausgelobt. Auch für Baulückenschließungen wurden mehrere Gutachterverfahren durchgeführt.

Was die Sanierung der Gebäude, einschließlich der Neugestaltung der Grundstücke und der Neubebauung der Baulücken und Brachflächen, betrifft, konnten die Sanierungsziele fast vollständig umgesetzt werden. Es gibt nur noch wenige unsanierte Gebäude und unbebaute oder verwahrloste Grundstücke. (Anlage Maßnahmenplan) Viele Sanierungsmaßnahmen wurden mit Fördermitteln unterstützt.

Ein weiterer Schwerpunkt war die Aufwertung des öffentlichen Raums. Die Straßen und Plätze waren, wie auch die Bausubstanz, Anfang der 1990er Jahre sehr vernachlässigt und dringend erneuerungsbedürftig. Begonnen wurde damit 1995 im Zuge der Verlegung der Fernwärmeleitung durch die Feldstadt. Für die Straßen wurden Gestaltungskriterien entwickelt und die Materialien für die Fahrbahnen und Gehwege festgelegt. Während für einige Straßen das historische Pflaster erhalten wurde, wurde in den stärker frequentierten Straßen Asphalt für die Fahrbahn vorgesehen und nur die Parkflächen und Gehwege

gepflastert.

2012 war die Erneuerung der Straßen einschließlich der Versorgungsleitungen abgeschlossen.

Ebenfalls neu gestaltet wurden die Plätze, wie der ehemalige Schlachthofplatz, der Platz der Jugend und der Karl-Liebknecht-Platz, sowie mehrere Grünbereiche. Neu geschaffen wurden auch drei öffentliche Spielplätze in den Blockinnenbereichen, die durch neue Wegeverbindungen zugänglich sind.

Durch das gute Angebot an Spielplätzen und Freiflächen ist die Feldstadt für Familien mit Kindern besonders attraktiv. Neben zwei Grundschulen gibt es seit 2006 hier auch wieder eine weiterführende Schule in freier Trägerschaft.

Die Beliebtheit der Feldstadt als innerstädtisches Wohngebiet zeigt sich u. a. in der positiven Bevölkerungsentwicklung. Von 1991 bis 2017 konnte ein Zuwachs von 10 % erreicht werden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind sozialplanerisch zu begleiten. Durch die großen Missstände und Mängel und das geringe Interesse war die Feldstadt gegenüber den anderen Sanierungsgebieten zu Beginn des Sanierungsprozesses benachteiligt und stärker gefährdet. Als Sanierungsziele wurden deshalb neben der Sanierung der Gebäude und Aufwertung der Wohn- und Wohnumfeldqualität die Stabilisierung der Bevölkerung und weitere sozialplanerische Aspekte festgelegt.

Von 1992-1995 gab es einen Arbeitskreis Feldstadt, in dem neben Vertretern der Stadt die vor Ort tätigen freien Träger arbeiteten. Dazu gehörten viele traditionelle Einrichtungen, wie das Augustenstift und das ehemalige Anna-Hospital, aber auch hier neu angesiedelte Träger, sowie Schulen und Kirchen.

Auf der Grundlage einer 1996 erstellten Sozialstudie wurden Schwerpunkte für die Beteiligung der Betroffenen festgelegt. 1999 wurde die Feldstadt in das Programm „Soziale Stadt-Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf“ aufgenommen. Von 2001 bis 2007 wurde ein Stadtteilbüro eingerichtet, das vor Ort Anlaufstelle war. Zu den Aufgaben des Stadtteilmanagements gehörte u. a. die Unterstützung der Lenkungsgruppe, Initiierung und Koordinierung von Aktivitäten, wie das Stadtteilfest und andere Stadtteilveranstaltungen, Schaffung von Strukturen für die Beteiligung der Bewohner am Stadtteilleben, Verbesserung der Information durch Öffentlichkeitsveranstaltungen und eine eigene Stadtteilzeitung. Grundlage für die Steuerung und Koordinierung der sozialen Stadtentwicklung der Feldstadt war in dieser Zeit das „Integrierte Handlungskonzept“, das 2001 aufgestellt und dann jährlich fortgeschrieben wurde.

Um die Arbeit des externen Stadtteilmanagements auch nach Beendigung weiterführen zu können, wurde 2007 ein eigener Stadtteilverein gegründet, der bis 2012 gearbeitet hat.

Insgesamt wurden von 1999 bis 2009 aus dem Programm „Soziale Stadt“ für Maßnahmen und Projekte sowie die Finanzierung des Stadtteilmanagements ca. 1,5 Mio. € eingesetzt.

Neben den Städtebauförderungsmitteln, die letzte Bewilligung erfolgte im Jahr 2005, so dass der Zuwendungszeitraum 2009 endete, dienen auch andere Einnahmen der Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen. Dazu gehören im wesentlichen Erlöse aus dem Verkauf städtischer Grundstücke, sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge und Stellplatzablösung. Aus diesen Einnahmen wurden in den folgenden Jahren weitere Maßnahmen finanziert.

Seit 2004 wurden einzelne Grundstücke, für die die Sanierungsziele erreicht sind, aus der Sanierung entlassen, und im Anschluss die Ausgleichsbeträge erhoben. Dadurch konnten Einnahmen in Höhe von ca. 1,25 Mio. € erzielt werden. Die Ausgleichsbeträge der restlichen Grundstücke in Höhe von ca. 350 T€ werden nach Aufhebung der Satzung erhoben.

Mit Stichtag 31.12.2015 wurde vom Land die Abrechnung der Gesamtmaßnahme „Feldstadt“ zum 31.12.2016 gefordert. Dafür ist eine Schlussrechnung für alle Einnahmen und Ausgaben (Anlage Einnahmen und Ausgaben) zu erstellen. Die Bearbeitung erfolgte durch die LGE als Sanierungsträgerin und wurde nach Prüfung durch das Rechnungsprüfungsamt im März 2017 beim LFI eingereicht.

Neben dem zahlenmäßigen Verwendungsnachweis ist für die Schlussabrechnung ein Abschlussbericht mit Darstellung der im Rahmenplan festgelegten Sanierungsziele und deren Erreichung durch den Einsatz der Fördermittel darzustellen. Dafür wurde die im Jahr 2012 erstellte Broschüre „20 Jahre Stadterneuerung in der Feldstadt“ eingereicht. (Anlage Broschüre)

Nach Durchführung und Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist die Sanierungssatzung gem. § 162 Abs. 1 BauGB aufzuheben. Nach Beschluss der Stadtvertretung ist die Aufhebungssatzung zu erlassen und ortsüblich bekannt zu machen und das Grundbuchamt um die Löschung der Sanierungsvermerke zu ersuchen. (Anlage Aufhebungssatzung mit Lageplan und Grundstücksauflistung)

2. Notwendigkeit

Mit dem Sanierungsrecht haben die Gemeinden ein besonderes bodenrechtliches Instrument zur Behebung von städtebaulichen Missständen in einem festgelegten Gebiet. Es handelt sich dabei um ein zeitlich befristetes Recht, das mit der Aufhebung der Satzung beendet wird.

3. Alternativen

4. Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse von Familien

Durch die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und den Einsatz der Städtebauförderungsmittel konnten die Missstände in der Feldstadt beseitigt bzw. wesentlich verbessert werden. Die Feldstadt hat sich zu einem der beliebtesten innerstädtischen Wohngebiete entwickelt.

5. Wirtschafts- / Arbeitsmarktrelevanz

6. Darstellung der finanziellen Auswirkungen auf das Jahresergebnis / die Liquidität

Bei den nach Aufhebung der Sanierungssatzung noch zu erhebenden Ausgleichsbeträgen handelt es sich um Einnahmen nach der Schlussabrechnung. Sie gehen dann als Ertrag in das Ergebnis des Kernhaushaltes ein.

Der vorgeschlagene Beschluss ist haushaltsrelevant

X ja (bitte Unterabschnitt a) bis f) ausfüllen)

a) Handelt es sich um eine kommunale Pflichtaufgabe: ja/nein

b) Ist der Beschlussgegenstand aus anderen Gründen von übergeordnetem Stadtinteresse und rechtfertigt zusätzliche Ausgaben:

c) Welche Deckung durch Einsparung in anderen Haushaltsbereichen / Produkten wird angeboten:

d) Bei investiven Maßnahmen bzw. Vergabe von Leistungen (z. B. Mieten):

Nachweis der Unabweisbarkeit – zum Beispiel technische Gutachten mit baulichen Alternativmaßnahmen sowie Vorlage von Kaufangeboten bei geplanter Aufgabe von als Aktiva geführten Gebäuden und Anlagen:

Betrachtung auch künftiger Nutzungen bei veränderten Bedarfssituationen (Schulneubauten) sowie Vorlage der Bedarfsberechnungen:

Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für das Vermögen der Stadt (Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Sinne des § 9 GemHVO-Doppik):

Grundsätzliche Darstellung von alternativen Angeboten und Ausschreibungsergebnissen:

e) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung des aktuellen Haushaltes

(inklusive konkreter Nachweis ergebnis- oder liquiditätsverbessernder Maßnahmen und Beiträge für Senkung von Kosten, z. B. Betriebskosten mit Berechnungen sowie entsprechende Alternativbetrachtungen):

f) Welche Beiträge leistet der Beschlussgegenstand für die Sanierung künftiger Haushalte (siehe Klammerbezug Punkt e):

Anlagen:

Anlage 1 - Bestandsplan

Anlage 2 - Sanierungskonzept

Anlage 3 - Maßnahmenplan

Anlage 4 - Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben

Anlage 5 - Broschüre „20 Jahre Stadterneuerung in der Feldstadt“

Anlage 6 - Aufhebungssatzung mit Anlagen (Lageplan und Auflistung)

gez. Dr. Rico Badenschier
Oberbürgermeister