

BESCHLUSSVORLAGE V0690/18 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6151
	Amtsleiter/in	Brand, Ulrike
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	19.07.2018	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Ökologie und Wirtschaftsförderung	09.10.2018	Vorberatung	
Stadtrat	25.10.2018	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes " A" zwischen Jesuitenstraße, Neubaustraße und Oberem Graben;
 Beschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes
 (Referentin Frau Preßlein-Lehle)

Antrag:

1. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A“ zwischen Jesuitenstraße, Neubaustraße und Oberem Graben vom 08.11.1975 wird aufgehoben.
2. Für den Bereich zwischen Jesuitenstraße, Neubaustraße und beiderseits des Oberen Grabens, im beiliegenden Lageplan als „Untersuchungsgebiet A“ bezeichnet, werden Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
 Stadtbaurätin

gez.

Dirk Müller
 Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von _____ Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von _____ Euro müssen zum Haushalt 20 _____ wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Bürgerbeteiligung:

Wird eine Bürgerbeteiligung durchgeführt: ja nein

Kurzvortrag:

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 28.09.1972 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „A“ zwischen Jesuitenstraße, Neubaustraße und Oberem Graben beschlossen. Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 08.11.1975. Mit Beschluss vom 12.12.1991 wurde das Sanierungsgebiet um den Bereich östlich der Neubaustraße erweitert. Am 13.06.1996 hat der Stadtrat nochmals eine Erweiterung nach Osten um den Bereich Kolpinghaus, Gymnasiumstraße 4 und 6 beschlossen.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes ergibt sich aus der Anlage 2. Es besteht heute aus folgenden Grundstücken der Gemarkung Ingolstadt: Flur-Nummern 91, 91/1, 92, 92/3, 92/5, 92/6, 95, 115, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 178/3 Teilfläche, 178/4, 178/5, 178/6, 178/7, 178/11, 178/12, 179, 180, 181, 181/1, 181/2, 182, 183, 184, 185, 185/2, 185/3, 186, 186/2, 188/2, 188/3, 189.

Ein wesentlicher Grund für die Ausweisung des Sanierungsgebietes im Jahr 1972 war die Betriebsstätte des Bürgerlichen Brauhauses, das als störender Betrieb die Lebens- und

Wohnqualität erheblich beeinträchtigte. Gleichzeitig war dieser Betrieb im Hinblick auf die Stadtstruktur mit seinen großvolumigen Baumassen und mit seinem Schornstein ein Fremdkörper in dieser Randlage der Altstadt. Der durch die Brauerei verursachten Verkehrsbelastung waren die bestehenden Erschließungsstraßen nicht gewachsen. Nach der Verlagerung des flächenintensiven Brauereibetriebes eröffnete sich die Möglichkeit, über die ursprünglich vorgesehenen Seniorenwohnungen hinaus, die Anlage eines Altenheimes in diesem Altstadtquartier einzuplanen. Besonders vorteilhaft erschien die Einbeziehung des zu modernisierenden Neuburger Kastens als Seniorentagesstätte in unmittelbarer Nähe.

Ein weiteres Sanierungsziel war die Stärkung der Wohnnutzung in der Altstadt mit gleichzeitiger Veränderung der Bewohnerstruktur. Dieses Ziel wurde sowohl durch den Abbruch von nicht erhaltenswerter Bausubstanz und dem Neubau von geförderten Miet- und Studentenwohnungen als auch durch die Modernisierung nicht mehr oder nur eingeschränkt nutzbaren Wohnraums erreicht. Außerdem wurden Gebäude für Gewerbe und Gemeinbedarf modernisiert. Verbesserungen im öffentlichen Raum wurden nur vereinzelt durchgeführt.

Die Sanierungsmaßnahmen umfassen den Zeitraum von 1975 bis 2018. Zur Erreichung der Sanierungsziele wurden folgende geförderte Maßnahmen durchgeführt:

Maßnahmen	Anzahl der Einzelmaßnahmen	Gesamtkosten €	Förderfähige Kosten €	Bund €	Land €	Stadt €
Vorbereitende Untersuchungen	1	78.231	78.231	26.077	26.077	26.077
Weitere vorbereitende Maßnahmen	6	790.732	418.749	141.784	137387	139.578
Grunderwerbe	5	2.840.304	2.657.791	885.439	885.439	886.913
Umzug von Bewohnern und Betrieben	1	28.683	28.683	9.561	9.561	9.561
Freilegung von Grundstücken	5	642.877	614.010	204.669	204.669	204.672
Umgestaltung von öffentlichen Straßen, Wege und Plätzen	1	241.678	153.400	51.100	51.100	51.200
Modernisierung für Wohnbedarf (Stadt)	2	269.700	31.598	10.533	10.533	10.532
Modernisierung für Wohnbedarf und Gewerbe (Stadt)	1	4.406.122	613.602	184.064	184.064	245.474
Modernisierung für Wohnbedarf (privat)	4	1.888.122	291.265	90.422	90.422	110.421
Modernisierung für Wohnbedarf und Gewerbe (privat)	1	272.643	99.000	33.000	33.000	33.000
Neubau/ Ersatzneubau von Wohnungen	1	769.663	46.016	15.338	15.338	15.340
Modernisierung für Gemeinbedarf (Verwaltung)	1	296.440	62.889	20.963	20.963	20.963
Gesamt		12.525.195	5.095.234	1.672.950	1.668.553	1.754.731

Die Gesamtkosten der durchgeführten Maßnahmen beliefen sich auf 12.525.195 €, wovon 5.095.234 € förderfähig waren. Die von der Regierung von Oberbayern bewilligten Zuwendungen betragen 3.340.503 €, wobei 1.672.950 € Bundesmittel und 1.668.553 € Landesmittel gewährt wurden. Der Anteil der Stadt Ingolstadt betrug 1.717.731 €. Im Prüfvermerk der Regierung von Oberbayern zur Abrechnung von Städtebauförderungsmitteln vom 05.03.2014 wurde festgestellt, dass die gewährten Finanzhilfen bis 1993 in voller Höhe in Zuschüsse umgewandelt wurden.

Für das Sanierungsgebiet A, welches im sogenannten umfassenden Verfahren ausgewiesen wurde, waren gemäß § 154 BauGB Ausgleichsbeträge für die sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erheben. Diese bemessen sich nach dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt. Alle ausgleichsbetragspflichtigen Eigentümer der Grundstücke im Sanierungsgebiet haben Ausgleichsbeträge in Höhe von insgesamt 23.000 Euro im Wege der vorzeitigen Ablösung entrichtet.

Nach § 162 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, da die in den 70er Jahren im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ermittelten städtebaulichen Missstände beseitigt wurden. Die Aufhebung erfolgt nach § 162 Abs. 2 BauGB durch Satzung.

Im Gegensatz zu den früheren Sanierungszielen stehen mittlerweile die Sicherung, Sanierung und Reaktivierung erhaltenswerter Gebäude und historischer Ensembles, Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung von öffentlichen Plätzen und Räumen in der Stadtsanierung im Vordergrund. Diese Entwicklung deckt sich mit den Schwerpunkten des Förderungsprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“, in das die Stadt im Jahr 2013 aufgenommen wurde.

Die im Rahmen der Bewerbung der Stadt für das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durchgeführten Städtebaulichen Voruntersuchungen für den gesamten Bereich der Altstadt haben gezeigt, dass auch im Bereich des Sanierungsgebietes A diesbezüglich noch Handlungsbedarf besteht. Auch die angrenzende historische Stadtmauer am Oberen Graben zwischen der Kugel- und Harderbastei ist zum Teil in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Sie war bisher nicht Bestandteil eines Sanierungsgebietes.

Allerdings bedingen die nun vorgesehen Maßnahmen einen Verfahrenswechsel, statt im umfassenden Verfahren, ist die weitere Sanierung im vereinfachten Verfahren durchzuführen. Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist damit ausgeschlossen. Hierfür ist zunächst nach § 142 BauGB ein förmlicher Einleitungsbeschluss über die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB erforderlich. Die Verwaltung schlägt daher die Beschlussfassung zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich zwischen Jesuitenstraße und Neubastraße und beiderseits des Oberen Grabens als ersten Schritt zur Ausweisung des Sanierungsgebietes A im vereinfachten Verfahren vor.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses nach § 141 BauGB ergibt sich die Rechtswirkung der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen sowie die Auskunftspflicht gemäß den §§ 137, 138 BauGB.

Neben den Trägern öffentlicher Belange und den betroffenen Grundstückseigentümern werden auch relevante Interessensgruppen beteiligt.

Anlagen

Entwurf Aufhebungssatzung (Anlage 1)

Lageplan Sanierungsgebiet A (Anlage 2)

Lageplan Untersuchungsgebiet A (Anlage 3)