

VORLAGE

ZU TAGESORDNUNGSPUNKT NR.:

vom/der Stadtplanung	Vorlage-Nr.: VO/0027/16 AZ: I/6/1 Ha 610-1701 Datum: 19.01.2016 Verfasser: Ha
Aufnahme in das Förderprogramm "Stadtumbau in Hessen"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
25.01.2016	Magistrat
03.02.2016	Ausschuss für Bau, Umwelt, Stadtentwicklung und Energie
04.02.2016	Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
16.02.2016	Stadtverordnetenversammlung der Stadt Rödermark

Sachverhalt/Begründung der vorliegenden Beschlussvorlage:

Nachdem der Magistrat in der Sitzung vom 11.01.2016 die Teilnahme an der Bewerbung für das Förderprogramm „Stadtumbau Hessen“ beschlossen hat (Vorlage folgend aufgeführt), wird der Inhalt des Förderantrages dargelegt.

Sachverhalt/Begründung aus der Magistratsvorlage vom 11.01.2016:

Die städtebaurechtliche Instrument „Stadtumbaumaßnahme“ wurde 2004 in das Baugesetzbuch aufgenommen (§§ 171 a-d BauGB) und ein Jahr später in Hessen als Förderprogramm aufgelegt. Derartige Maßnahmen lösen das frühere städtebauliche Instrument der förmlichen Sanierungsverfahren mehr und mehr ab und legen den Schwerpunkt auf konsensuale Vorgehensweisen unter Einbindung der Öffentlichkeit. Stadtumbau soll helfen, die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Wandels abzufedern. Der Stadtumbau folgt dabei einem bestimmten Ablaufschema: Zunächst wird in einer Gesamtbetrachtung ein Städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt, um Anhaltspunkte für die Behebung städtebaulicher Fehlentwicklungen und für Erneuerungsbedarfe zu erhalten. Auf dieser Grundlage erfolgt die Festlegung eines Stadtumbaugebietes, in dem konkrete Maßnahmen zur Umstrukturierung und Modernisierung durchgeführt werden, um diese Defizite zu beseitigen bzw. eine neue Entwicklung zu fördern.

Stadtumbaumaßnahmen sollen dazu beitragen, dass

- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft sowie den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung angeglichen wird*
- Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden*
- innerstädtische Bereiche gestärkt werden*
- nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden*
- einer anderen Nutzung nicht mehr zuführbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden*
- brachliegende Flächen ... einer nachhaltigen Nutzung (Klimaschutz, Klimaanpassung, Zwischennutzung) zugeführt werden*
- innerstädtische Altbaubestände nachhaltig erhalten werden.*
(§ 171a Abs. 3 BauGB)

Nach zehn Jahren „Stadtumbau in Hessen“ endet nun die erste Förderperiode dieses Städtebauförderprogramms. Da das Programm Stadtumbau durch Bund und Land in

einer zweiten Förderperiode weitergeführt werden soll, hat das Land einen Aufruf zur Neuaufnahme von Kommunen gestartet. Interessierte Kommunen sind daher aufgerufen, bis zum 29.02.2016 entsprechende Förderanträge mit den künftigen Stadtumbaugebieten zu stellen. Fördergegenstände sind u.a. investive Maßnahmen (Erschließungsmaßnahmen, Platz-/Freiraumgestaltungen, Begrünungsmaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Gebäudemodernisierung, Schaffung bzw. Erhaltung von Gemeinbedarfseinrichtungen), Konzepte, externe Beratungs- und Steuerungsdienstleistungen, Öffentlichkeitsarbeit und Grunderwerb).

Resultierend aus dem Stavo-Beschluss vom 8. Dezember 2015 wurde am 9. Dezember 2015 die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft beauftragt (Auftragssumme 7.184,94 € brutto).

Der Förderschlüssel beträgt grundsätzlich 2/3 Bund und Land sowie 1/3 Kommune, wobei je nach Finanzkraft der Kommune hiervon geringfügig abgewichen werden kann. Städtebaufördermittel im Programm „Stadtumbau“ sind auch zusammen mit anderen Förderprogrammen einzusetzen, um eine Bündelung der Ressourcen zu erreichen. Grundsätzlich sind bei den Maßnahmen nur die unrentierlichen Kosten förderfähig, Rechtsgrundlage ist die „Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der Nachhaltigen Stadtentwicklung – RiLiSe“ aus dem Jahr 2008 (mit Änderung 2009).

Es kann wieder mit einer zehnjährigen Förderlaufzeit gerechnet werden. Das Programm Stadtumbau wird allerdings inhaltlich neu ausgerichtet. Neben den schon vor 10 Jahren aktuellen Themen „Anpassung an den demographischen Wandel“ und „Anpassung an den wirtschaftlichen Wandel“ sind mit „Klimaschutz“ und „Klimafolgenanpassung“ neue Themenschwerpunkte hinzugekommen. Dies betrifft insbesondere die energetische Modernisierung und die städtebauliche Anpassung von Gebieten durch Maßnahmen im Bereich der sog. „grünen“ und „blauen“ Infrastruktur (Entsiegelung, Begrünung, Wasserflächen). Förderfähig bleiben auch weiterhin die „klassischen“ Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Die Zahl der in das Programm aufzunehmenden Kommunen wird gegenüber der ersten Förderperiode voraussichtlich deutlich reduziert (mutmaßlich zwischen 15 und 20 Kommunen). In den abzugrenzenden „Stadtumbau“-Gebieten soll ein Bündel von öffentlichen und privaten Maßnahmen durchgeführt werden, um zu einer nachhaltigen Aufwertung des Gebietes zu kommen. Dies resultiert städtebaurechtlich aus dem Erfordernis, im öffentlichen Interesse eine „Gesamtmaßnahme“ aus einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen in einer „zügigen“ Durchführung umzusetzen, die über die Durchführung einer einzelnen Fördermaßnahme wie in sonstigen Förderprogrammen hinausgeht.

Anders als in der ersten Förderperiode ist zudem eine stärkere bürgerschaftliche Beteiligung durch eine sogenannte Lokale Partnerschaft (LoPa) durchzuführen. Das sind im Gebiet ansässige Bürger, Gewerbetreibende und sonstige Multiplikatoren, die durch ihre Ortskenntnis regelmäßig zum Stadtumbau-Prozess beitragen sollen. Die LoPa wirkt auch an der Beschlussfassung des Entwicklungskonzeptes mit. Ferner ist die Einrichtung eines fortlaufenden „Stadtumbaumanagements“ Bestandteil des Förderprogramms. Dies ist zur kontinuierlichen Steuerung der Gesamtmaßnahme und der regelmäßigen (jährlichen) Erstellung der Projektanträge, die über die bisherige und folgende Mittelverwendung Auskunft geben, zur Gewährung der folgenden Förderbescheide erforderlich.

Konzeptionelle Vorarbeiten in Rödermark/ Beteiligung der Öffentlichkeit:
Die Stadt Rödermark hat in den vergangenen Jahren intensive konzeptionelle Vorarbeiten unter Einbeziehung der Öffentlichkeit geleistet.

Nach Unterzeichnung der Charta der Hessischen Landesregierung „100 Kommunen für den Klimaschutz“ wurde Ende 2012 ein Klimaschutzkonzept durch die STAVO beschlossen und in der Folge ein Klimaschutzmanager für die weitere Umsetzung der Ziele des Klimaschutzkonzeptes eingestellt. Nach einer Bürgerumfrage im Stadtteil Ober-Roden wurde deutlich, dass der überwiegende Teil der privaten Eigentümer zur Unterstützung von energetischen Sanierungsmaßnahmen eine Förderung durch Zuschüsse bzw. Steuererleichterungen als eine wesentliche Voraussetzung ansieht. Für den Stadtteil Urberach dürfte Entsprechendes gelten. Diese Förderung kann in Form von anteiligen Zuschüssen als ein Baustein in das Stadtumbau-Programm integriert werden. Ebenfalls im Jahre 2012 wurde ein Kommunikationsprozess zur Erstellung eines Stadtleitbildes unter Mitwirkung zahlreicher Arbeitsgruppen aus der Bevölkerung beendet und durch die STAVO beschlossen. Aus diesem Prozess können wesentliche Rückschlüsse auf das große Interesse und die hohe Mitwirkungsbereitschaft der Öffentlichkeit an städtischen Entwicklungsprozessen abgeleitet und auch für die Durchführung des Stadtumbau-Programms nutzbar gemacht werden.

Programm-Skizze „Ortskernentwicklung Urberach“:

Im Gebiet der Stadt Rödermark wird der zentrale Ortskern des Stadtteil Urberach zur Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ vorgeschlagen. Der alte Ortskern ist geprägt durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung, die in ihrer Struktur und dem Erscheinungsbild noch weitgehend die historische Entwicklung erkennen lässt und nunmehr den heutigen demographischen und ökologischen Erfordernissen an die Gestaltung des öffentlichen Raumes und an die Modernisierung der Bausubstanz anzupassen ist.

Aus den Erfahrungen des Vorgängerprojektes sollte bei einer Laufzeit des Förderprogramms „Stadtumbau Hessen“ von einem Gesamtumfang von ca. 5- 10 Millionen € ausgegangen werden (hierbei ist der o.g. Förderschlüssel zu beachten).

Sachverhalt/Begründung der vorliegenden Beschlussvorlage:

Das Antragsgebiet zum „Stadtumbau Hessen“ umfasst den erweiterten Ortskern Urberach, der auch in den als Anlage beigefügten Plänen dargestellt ist. Unmittelbar an der zentralen Kreuzung der überörtlichen Straßen im Ortsmittelpunkt befindet sich auf dem Grundstück Konrad-Adenauer-Straße 3 ein städtischer zweigeschossiger Flachbau, der – aus zurückliegenden Zuständigkeiten - unter dem Begriff **„Sozialrathaus“** bekannt ist und in dem ein kleiner Teil der städtischen Verwaltung untergebracht ist. Das Gebäude wirkt im Ortsbild unangepasst und ist baulich (insbesondere im Dach) sanierungsbedürftig. Im unmittelbaren Anschluss liegt das (private) Gebäude Bahnhofstraße 4, das als Wohnhaus mit nicht genutzter Ladenfläche besteht und ebenfalls grundlegend sanierungsbedürftig ist.

Es bietet sich daher als „**Impulsprojekt**“ im Sinne des Stadtumbau-Programms der Erwerb des Privatgrundstückes und die vollständige Sanierung und Umnutzung der beiden Anwesen mit gleichzeitiger Anpassung an die ortsbildgerechte Gestaltung an. Dabei kann auch an die Einrichtung eines Senioreentreffs oder die Nutzung als Stadtteilbibliothek gedacht werden, wobei die notwendigen Umbaumaßnahmen für eine barrierefreie Nutzung durchzuführen sind. Außerdem könnte die Verlegung des Hauptzugangs von der stark belasteten Konrad-Adenauer-Straße in die Hofseite an der Bahnhofsstraße bewerkstelligt werden. Das gesamte neue Anwesen sollte den heutigen energetischen Anforderungen entsprechend ertüchtigt werden. Diese grundlegende Erneuerung und Umstrukturierung bewirkt an besonders

öffentlichteitswirksamer Stelle im Ortszentrum eine wesentliche Steigerung der Attraktivität (auch durch die Ensemble-Wirkung benachbarter Gebäude) und leistet einen Beitrag zur künftigen Entwicklung und Funktionsverbesserung des Ortskernes. Auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich das **städtische Rathaus** des Stadtteiles Urberach. Weitere Modernisierungsmaßnahmen im Hinblick auf eine ergänzende Verbesserung des energetischen Standards sind auch für diese Liegenschaft vorzusehen.

Nord-östlich der zentralen Kreuzung bildet das **Quartier beidseits der Bahnhofstraße** einen Schwerpunkt der Versorgungseinrichtungen – analog der Konrad-Adenauer-Straße im Kernbereich - und des innerörtlichen Wohnens mit einem wesentlichen Modernisierungsbedarf. Wie auch entlang der Ortsdurchfahrt (B 486, Konrad-Adenauer-Straße, Traminer Straße) konzentriert sich in der Bahnhofstraße der motorisierte Verkehr und führt zu entsprechenden Belastungen der angrenzenden Bebauung.

Die Bahnhofstraße bildet die **Hauptverbindungsachse** zum nord-östlich am Ortsrand gelegenen Bahnhof und dem Versorgungsbereich mit großflächigem Einzelhandel (sog. Märktezentrum), in dessen Umgebung sich drei größere Einrichtungen für Seniorenwohnen und -fürsorge angesiedelt haben. Entlang der Bahnhofstraße besteht derzeit noch eine Ansammlung kleinerer inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte, wie sie nach Umfragen in der Bevölkerung für wünschens- und erhaltenswert eingestuft werden. Die derzeitige Ausbildung der Bahnhofstraße weist jedoch keine fußgänger- und fahrradgerechte Nutzbarkeit auf, sondern wird durch eine geringe Aufenthaltsqualität und Engpässe im Straßenraum geprägt. Dies führt zu einer Beeinträchtigung des Geschäftslebens. In Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung mit ihrem zunehmenden Anteil an älteren Bevölkerungsgruppen, deren veränderten Anforderungen an den begehbareren Straßenraum und die Querung von Fahrbahnen unter Berücksichtigung mobilitätseingeschränkter Personen sowie zur Förderung der Fahrrad-Mobilität bedürfen diese Hauptverkehrsstraßen einer veränderten Gestaltung unter Wahrung stadtgestalterischer Belange. Mit einer anzustrebenden Umgestaltung der Bahnhofstraße und der Ortsdurchfahrt (B 486) zugunsten der Fußgänger und Radfahrer wird die innerörtliche Nutzungs- und Aufenthaltsqualität gesteigert und auf zukünftige Bedürfnisse ausgerichtet. Die Bahnhofstraße kann sich somit zu einer den heutigen Erfordernissen angepassten Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Zentrum mit einer Attraktivierung der Geschäftslage entwickeln.

Für die gesamte Ortslage soll ein entsprechendes **Radverkehrskonzept** erarbeitet werden, so dass die Verbindungsqualitäten und Benutzungshäufigkeiten in Urberach und zwischen den Stadtteilen gestärkt werden können.

Auffällig ist ein großer Baukomplex aus den 1970er-Jahren zwischen der Bahnhofstraße und Robert-Bloch-Straße, der ursprünglich als Nahversorgungsstandort („Minimal“) mit Durchgang zur Robert-Bloch-Straße und als Hotel diente („**City-Hotel**“), im Erdgeschoss zur Bahnhofsstraße hin Läden enthält und eine große Tiefgarage aufweist. Das (private) Gebäude steht tlw. leer und weist einen erhöhten Sanierungsbedarf auf.

Der unmittelbar angrenzende ehemals landwirtschaftliche Betrieb mit einem großen hallenartigen Stallgebäude müsste einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Die künftige Entwicklung ist in diesem Zusammenhang weiter zu prüfen.

Insgesamt besteht für den Ortskernbereich ein deutlicher Bedarf an privaten Maßnahmen zur energetischen Sanierung der Gebäude. Im Zuge des Stadtumbau-Programms besteht die Möglichkeit, nach Erstellung einer städtischen Richtlinie mit Regelungen zur Art der durchzuführenden Maßnahmen für Modernisierungen und zu entsprechenden Mindeststandards (Abstimmung mit dem Land) anteilige Zuschüsse zu gewähren. Dazu haben die Eigentümer Modernisierungsvereinbarungen mit der Stadt abzuschließen. Die Abgrenzung des geplanten Fördergebietes erfolgt daher weitgehend anhand der Straßenzüge des alten Ortskernes und schließt insbesondere im Osten noch größere Gemeinbedarfsflächen ein.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Rödermark bewirbt sich um die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Stadtumbau in Hessen“ mit dem in der Anlage dargestellten Stadtumbaugebiet des erweiterten Ortskerns Urberach.

Die erforderlichen Antragsunterlagen werden in Kooperation mit der Nassauischen Heimstätte erstellt.

Die Unterlagen werden fristgerecht bis zum 29. Februar 2016 eingereicht.

Im Falle der Aufnahme in das Förderprogramm erarbeitet die Stadt Rödermark ein städtebauliches Entwicklungskonzept. Zudem gründet die Stadt Rödermark im Falle dessen eine lokale Partnerschaft oder weist eine bestehende lokale Partnerschaft nach.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung:

Ablehnung:

Enthaltung:

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das zu erstellende städtebauliche Entwicklungskonzept können über die bereitgestellten Mittel auf der Investition 6-1-041K „Städteplanung/Bauleitplanung“ finanziert werden (Haushaltsansatz 2016: 20.000 €).

Bei Aufnahme in das Programm müssen die Investitionskosten mit einem geschätzten Gesamtumfang von ca. 5 - 10 Mio. € (Finanzierung 2/3 Zuschüsse, 1/3 Kostenanteil Stadt) verteilt auf eine Projektlaufzeit von 10 Jahren bereitgestellt werden. Es ergibt sich ein jährlich zu finanzierender Investitionsbedarf von 170.000 – 340.000 €, der in die Haushaltsplanung ab 2017 einfließen muss.

Sollten zusätzlich zu den Investitionskosten auch Aufwendungen im Ergebnishaushalt im Rahmen des Projektes anfallen, so müssen diese in den Jahren 2017 ff. entsprechend veranschlagt werden. Sie belasten den mit dem Land Hessen im Rahmen des Schutzschilds vereinbarten Abbaupfad.

Die Planungskosten für die Nassauische Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft sind als Aufwand im Ergebnishaushalt (Orts- und Regionalplanung) zu buchen. Sollte eine Aufnahme in das Programm erfolgen, können auch diese Kosten nachträglich investiv verbucht werden.

25.01.2016 Da/Mur

Anlagen:

1. Luftbild Fördergebiet
2. Lageplan Fördergebiet
3. Bildliche Darstellung Fördermaßnahme