

## Vorlage Nr. 419/18

Betreff: **SSD – Vorbereitende Untersuchung "Sanierungsgebiet Märchenviertel"**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz</b>	21.11.2018	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herr Dr. Vennekötter Herr Dörtelmann				
<b>TOP</b>	<b>Abstimmungsergebnis</b>				<b>z. K.</b>	<b>vertagt</b>	<b>verwiesen an:</b>
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.		

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

IHK Dorenkamp	IHK Dorenkamp
Produkt 5301	Öffentliche Verkehrsflächen
Produkt 5302	Bauverwaltung
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 57	Vermessung und Geoinformationsdienste

### Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
<b>Ergebnisplan</b>	
Erträge	42.000 €
Aufwendungen	60.000 €
Verminderung Eigenkapital	€
<b>Investitionsplan</b>	
Einzahlungen	€
Auszahlungen	€
Eigenanteil	€
<b>Finanzierung gesichert</b>	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein
durch	
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 5930
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

- 1) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz nimmt die vorbereitende Untersuchung zum Sanierungsgebiet „Märchenviertel“ zur Kenntnis.
- 2) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz beschließt die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes Dorenkamp für das Programmgebiet „Soziale Stadt“, mit thematischen bzw. teilräumlichen Schwerpunkten unter besonderer Berücksichtigung des „Märchenviertels“.
- 3) Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz beschließt, für den Bereich Märchenviertel kein förmliches Sanierungsgebiet festzulegen.

**Begründung:**

Als Teilmaßnahme des Integrierten Handlungskonzeptes Dorenkamp von 2011 wurde in den Jahren 2017 sowie 2018 durch das Büro BauBeCon Sanierungsträger GmbH eine Vorbereitende Untersuchung für ein potentiell Sanierungsgebiet „Märchenviertel“ durchgeführt, da sich im Quartier Märchenviertel des Programmgebietes Soziale Stadt Dorenkamp erhebliche städtebauliche Missstände in Form von Funktions- sowie Substanzschwächen zeigen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurde eine Bestandsanalyse u.a. hinsichtlich des Gebäudezustands, der Sozial- und Nutzungsstruktur, einer Bestimmung und Lokalisierung des Konfliktpotenzials und der städtebaulichen Missstände durchgeführt. Abschließend wurden Vorschläge zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen inkl. eines Kostenrahmens aufgezeigt. Der gesamte Prozess erfolgte in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, Bürgern und Akteuren und hat die groben Ziele einer zukünftigen Entwicklung im Untersuchungsgebiet herausgearbeitet. Zudem wurde auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen auch geprüft, ob die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ein zielführender Lösungsansatz für das Quartier Märchenviertel ist.

Das Büro BauBeCon Sanierungsträger GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass im Quartier ein Handlungsbedarf im öffentlichen, als auch privaten Sektor besteht. Abgeleitet aus der Bestandsanalyse wurden ein erstes Maßnahmenkonzept sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht erarbeitet. (siehe Anlage)

Für eine finanzielle Förderung (bspw. durch die Städtebauförderung) ist die Erarbeitung einer Städtebaulichen Rahmenplanung für das „Märchenviertel“, in der die Konkretisierung der Maßnahmen sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt, notwendig. Dieser notwendige Schritt ist unabhängig von der Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes Märchenviertel durchzuführen. Die Städtebauliche Rahmenplanung wird in Form einer Fortschreibung des IHK Dorenkamp erfolgen können, mit thematischen bzw. teilräumlichen Schwerpunkten unter besonderer Berücksichtigung des Märchenviertels. Die bisherigen Fortschritte im Prozess der Gebietsentwicklung wurden durch das Projektmonitoring sowie die Projektevaluation festgehalten. Sie bieten in Verbindung mit der Vorbereitenden Untersuchung „Märchenviertel“ die Möglichkeit zu einer strategischen Nachsteuerung des Gesamtprozesses. Durch eine sinnvolle Ergänzung, Vertiefung oder Neuintiierung von Projekten im Programmgebiet „Soziale Stadt“ können Strukturen und Prozesse weiter verstetigt bzw. ein Erfolg langfristig gesichert werden.

Bei der Abwägung zur Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes „Märchenviertel“ stehen folgende Fragestellungen im Vordergrund:

- Ist mit sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen?
- Ist eine Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über flächendeckende Ausgleichsbeträge gewollt?
- Sind steuerliche Abschreibungsmodelle in einem Sanierungsgebiet für Privatpersonen als auch für ansässige Wohnungsbaugesellschaften von Interesse?
- Das „Sanierungsgebiet“ nach BauGB stellt ein hartes Instrumentarium dar (bspw. flächendeckende Sanierungsvermerke in Grundbüchern; allgemeine Vorkaufsrechte der Kommune; selbstständige Sanierungsgenehmigungen, unabhängig von einer Baugenehmigung). Ist die Anwendung des Instrumentariums „Sanierungsgebiet“ für den vorgeschlagenen Maßnahmenkatalog zweckmäßig?

Die Stadt Rheine kommt in Zusammenarbeit mit dem Büro BauBeCon Sanierungsträger GmbH zu folgenden Ergebnissen:

- Aufgrund der überwiegenden Maßnahmen im öffentlichen Raum (bspw. Straßenneubau) ist mit geringen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen und somit auch mit einer geringen Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch die Kommune.
- Den Großteil der Maßnahmen stellen die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen dar. Somit ist es nicht zweckmäßig, ein (umfassendes) Sanierungsgebiet festzulegen. Bei der Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB und KAG werden die Grundstückseigentümer an den Kosten beteiligt, die direkt betroffen sind und auch einen unmittelbaren Effekt/Nutzen haben. In einem umfassenden Sanierungsgebiet würden hingegen flächendeckende Ausgleichsbeiträge erhoben, die für Grundstückseigentümer an bspw. nicht sanierten Straßen unangemessen bzw. nicht nachvollziehbar erscheinen können.
- Die Wohnungsbaugesellschaften mit Eigentum im „Märchenviertel“ signalisierten, dass sie nur einen geringen Nutzen in den steuerlichen Abschreibungsvorteilen in Sanierungsgebieten sehen. Ebenso wird die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümerschaften allein aufgrund von steuerlichen Abschreibungsvorteilen als verhalten prognostiziert.

#### **Fazit:**

Zur Behebung der städtebaulichen Missstände im „Märchenviertel“ wird empfohlen, kein förmliches Sanierungsgebiet „Märchenviertel“ festzulegen, da das Instrumentarium Sanierungsgebiet keine wesentlichen Vorteile für die erforderliche Erneuerung des „Märchenviertels“ angesichts der angedachten Maßnahmen bietet, dagegen jedoch einen sehr hohen Verwaltungsaufwand und hohe Widerstände der Eigentümer verursachen würde. Die angedachten Maßnahmen im öffentlichen Raum wären im Wesentlichen auch auf dem normalen Wege realisierbar. Die ansässigen Wohnungsbaugesellschaften werden im Dorenkamp aktiv sein und auch im „Märchenviertel“ weiter ihren Bestand erneuern. In einem partizipativen Prozess können zudem die Privateigentümer von einer Modernisierung bzw. Sanierung ihrer Immobilien überzeugt werden.

Darüber hinaus wird geprüft, ob Instrumentarien über das Programm Soziale Stadt hinaus, wie bspw. die Festlegung eines Stadtumbaugebietes „Märchenviertel“ in Kombination mit einer Stadtumbausicherungssatzung, zur Erreichung der Ziele vorteilhaft sein können. Übergeordnetes Ziel für das „Märchenviertel“ ist eine Imageaufwertung sowie die Verbesserung der baulichen Strukturen im Quartier unter Mitwirkung der privaten Eigentümerschaften sowie der ansässigen Wohnungsbaugesellschaften.

**Anlagen:**

Anlagen:

Vorbereitende Untersuchung „Märchenviertel“- BauBeCon Sanierungsträger GmbH