



Dezernat IV
Az. 61.4.1

BESCHLUSSVORLAGE

Datum: 14.09.2017

Nr. V446/2017

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Schönau Nordwest“ im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Die Soziale Stadt (SSP)“

hier: Beschluss der Sanierungssatzung

Betrifft Antrag/Anfrage Nr. 052/2016
Antrag/Anfrage Nr. 177/2016
Antrag/Anfrage Nr. 022/2017

Antragsteller/in: CDU
Antragsteller/in: SPD
Antragsteller/in: CDU

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	19.10.2017	öffentlich	Vorberatung	2.1
2. Gemeinderat	24.10.2017	öffentlich	Entscheidung	1

Stadtteilbezug: Schönau

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: BBR Schönau

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja / ~~Nein~~

Beschluss / Antrag:

1. Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Schönau-Nordwest“ wird beschlossen.
2. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch eine Frist bis 31.12.2031 beschlossen.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel und der vom Land bewilligten Städtebauförderungsmittel folgende Vereinbarungen abzuschließen:

- Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages an die GBG für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Stadterneuerungsgebiet „Schönau-Nordwest“ i. H. von max. 43,85 Mio. € (2017 - 2026),
- Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages an die GBG für die Umsetzung von Mieterinnen und Mietern und die Bereitstellung von Ersatzwohnungen i. H. von max. 6,9 Mio. € während der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten (2017 - 2026) und
- finanzielle Beteiligung an den Kosten der quartiersbezogenen Gemeinwesenarbeit für die voraussichtliche Laufzeit der Sanierungsmaßnahme von zehn Jahren ab dem 01.01.2018 mit jährlich max. 85.000 €. Weitere Projektpartner sind die GBG und der Caritasverband Mannheim e.V.

Der Abschluss der Vereinbarungen mit der GBG und dem Caritasverband Mannheim e.V. steht unter dem Vorbehalt der Mittelbereitstellung im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2018/2019 und der Finanzplanung 2020/2021 sowie der Aufstellung des gesamtstädtischen Investitionsprogramms der kommenden Jahre.

4. Zur Finanzierung im Haushaltsjahr 2017 werden nicht benötigte Mittel vom Investitionsauftrag I61-SCHÖN i. H. von 800.000 € auf den Investitionsauftrag I61-NORDWEST umgesetzt.
5. Vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes 2018/2019 sowie der Finanzplanung 2020/2021 ff stehen im Teilfinanzhaushalt beim Investitionsauftrag I61-NORDWEST Mittel entsprechend nachfolgender Tabelle zur Verfügung:

HH-Jahr	Auszahlungen	Einzahlungen	Saldo
2017 ¹	800.000 €	480.000 €	320.000 €
2018	2.500.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €
2019	2.500.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €
2020	3.000.000 €	1.800.000 €	1.200.000 €
2021	3.500.000 €	2.100.000 €	1.400.000 €
2022 ff	38.950.000 €	23.370.000 €	15.580.000 €
Gesamt	51.250.000 €	30.750.000 €	20.500.000 €

6. Vorbehaltlich der Genehmigung des Haushaltsplanes 2018/2019 sowie der Finanzplanung 2020/2021 ff steht der Betrag i. H. von 85.000 €/Jahr unter der Position „Zuschuss Quartierarbeit in SSP-Gebieten“ für die Beteiligung an der quartiersbezogenen Gemeinwesenarbeit zur Verfügung.

¹ Steht im Vollzug des Haushaltes durch Umsetzung bereits zur Verfügung; siehe Beschlussziffer 4.

BESCHLUSSVORLAGE

Nr. V446/2017

- 1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**
Nr. 1 Urbanität stärken

Begründung:

Aufgrund der Gewährung eines Sanierungszuschusses an die GBG-Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft kann der Wohnungsbestand in Schönau-Nordwest auch nach einer grundlegenden Sanierung und Modernisierung noch zu sozialverträglichen Mieten angeboten werden.

- 2) **Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?**

LZ 6: Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht.

Begründung:

Durch eine Neuordnung der baulichen Situation an der Straßenbahndeschleife und die Aufwertung der öffentlichen Fläche können die städtebaulichen Missstände beseitigt, die Aufenthaltsqualität verbessert und damit auch das Sicherheitsgefühl wesentlich verbessert werden.

- 3) **Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?**

Keine Änderung der Kennzahlen für „Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (ha)“ und „Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte“

Begründung:

Die Erhöhung der Fläche und der Anzahl durch die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets waren bei der Ermittlung der Kennzahlen 2017 bereits berücksichtigt. Daher ist keine Anpassung erforderlich.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete (ha)	540	540
Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte	15	15

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ☐ ja/nein ☐

- 4) **Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?**

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite 11f dargestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitions-auftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhaltes

Die GBG hat in den vergangenen Jahren ihren Wohnungsbestand in Quartier „Schönau-Mitte“ umfangreich aufgewertet. Durch die Mitfinanzierung aus Mitteln der Städtebauförderung und der Stadt, konnten die Wohnungen auch nach der aufwändigen Modernisierung und Sanierung zu sozialverträglichen Mieten (bis zu 6,50 €/m²) angeboten werden.

Weitere, sehr erfolgreich umgesetzte Projekte im Rahmen dieser Stadterneuerungsmaßnahme sind u.a. die Neugestaltung des Lena-Maurer-Platzes, die Schaffung einer Skateranlage und eines Bolzplatzes, die Sanierung des Siedlerheimes und mehrerer Tageseinrichtungen für Kinder. Das Land hat die Maßnahme bei mehreren Stadtteilrundgängen als äußerst gelungenes Beispiel eines Projektes im Rahmen des städtebaulichen Erneuerungsprogramms „Die soziale Stadt“ wahrgenommen.

Als konsequente Fortsetzung dieser Maßnahme rückt als nächstes Quartier der Bereich „Schönau-Nordwest“ in den Mittelpunkt einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme, da hier vergleichbare städtebauliche Rahmenbedingungen gegeben sind. In Schönau-Nordwest verfügt die GBG über 1.743 Wohnungen, wobei der überwiegende Teil der in den 1950er bis 1980er Jahren errichteten Wohnanlage aus 3- bzw. 5-geschossigen Gebäuden besteht. Der Zustand der Wohnungen ist entsprechend der Baualtersklasse häufig nicht mehr marktgängig (teilweise keine oder zu kleine Bäder) und daher in ganz erheblichem Maße sanierungsbedürftig.

Mit einem Zuschuss der Stadt zu den Kosten für die Modernisierung und Sanierung in der Form eines Kostenerstattungsbetrags (KEB) ist es möglich, auch hier die Wohnungen nach Abschluss der Maßnahmen zu bezahlbaren Mieten anzubieten. Da die Erhaltung bezahlbaren Wohnraumes derzeit einer der Schwerpunkte in der Städtebauförderung in Baden-Württemberg ist, wurde die Maßnahme „Schönau-Nordwest“ zum Programmjahr 2017 für ein Programm der Städtebauförderung angemeldet.

Wesentliche Bestandteile der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme werden folgendermaßen skizziert:

- Modernisierung und Sanierung des GBG Wohnungsbestandes mit dem Ziel preiswerten Wohnraum zu erhalten (Vereinbarungen mit der GBG über Mietobergrenzen).
- Neuordnung des Bereichs um die Endschleife und der angrenzenden Flächen (GBG-eigene Grundstücke an der Ortelsburger Straße, Gewerbezeile an der Endhaltestelle, Fläche der Endschleife selbst sowie Bereich des angrenzenden Jugendzentrums) zur Schaffung eines kleinen Stadtteilzentrums.

- Implementierung eines Quartiersbüros durch freien Träger zur Begleitung der von den baulichen Maßnahmen betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner sowie Hilfestellungen im sozialpädagogischen Bereich für die unterschiedlichen Personengruppen im Sanierungsgebiet.

Im Programmjahr 2017 wurde die Stadterneuerungsmaßnahme „Schönau-Nordwest“ mit einem Finanzrahmen i. H. von 6,33 Mio. € und einer Finanzhilfe i. H. von 3,8 Mio. € in das Bund-Länder-Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt (SSP)“ aufgenommen.

Damit können in einem ersten Schritt im Zeitraum von 2017 bis 2019 folgende Maßnahmen durchgeführt/finanziert werden:

- Kostenerstattungsbetrag i. H. von rd. 4,88 Mio. € (= 35 %) für die Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes der GBG (Kosten rd. 14 Mio. €),
- Kostenerstattungsbetrag i. H. von rd. 700.000 € für die Umsetzung von Mieterinnen und Mietern,
- Beauftragung einer Machbarkeitsstudie bis zu einem Betrag von 500.000 € für die Umgestaltung der Flächen an der Endschleife und
- finanzielle Beteiligung der Stadt Mannheim an der quartiersorientierten Gemeinwesenarbeit für drei Jahre i. H. von 255.000 €.

Das o.g. Maßnahmenpaket ist nicht abschließend. Darüber hinausgehende finanzielle Beteiligungen der Stadt an den Modernisierungs- und Sanierungskosten der GBG und den Kosten der Mieterumsetzungen ab dem Jahr 2020 sowie die Aufnahme möglicher weiterer Einzelmaßnahmen und Projekte werden sich an den vom Land bewilligten Städtebauförderungsmitteln sowie den im Haushalt der Stadt Mannheim zur Verfügung gestellten Mitteln orientieren und sind nach einer Abstimmung mit dem Land im Laufe der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme innerhalb des Bewilligungszeitraumes (bis 30.04.2026) generell möglich.

Satzung
der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Schönau-Nordwest“
vom 24.10.2017

Aufgrund § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am 24.10.2017 folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Schönau-Nordwest“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung anzuwenden.

§ 2
Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3
Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs.3 BauGB eine Frist bis 31.12.2031 beschlossen.
- (2) Kann die Sanierung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

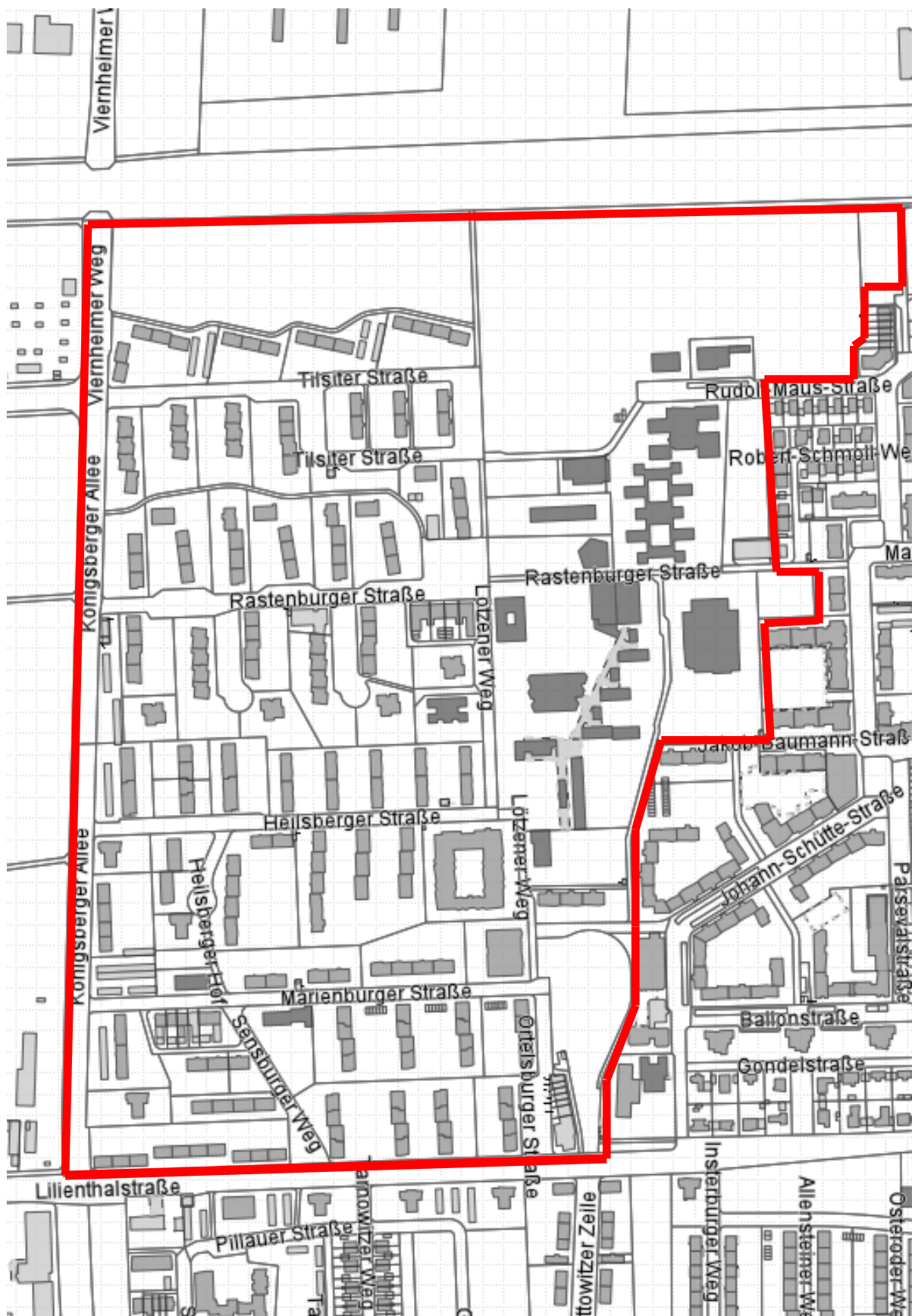
§ 5 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtverbindlich.

Mannheim, den 24.10.2017

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Beschlussanlage 2



Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

- 1. Ausgangslage**
- 2. Geplante Maßnahmen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Schönau-Nordwest“**
 - 2.1 Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der GBG
 - 2.2 Neuordnung der Flächen um die Endschleife der Stadtbahn
 - 2.3 Quartierorientierte Gemeinwesenarbeit
- 3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
- 4. Kosten und Finanzierung**

Anlagen:

1. Luftaufnahme Schönau-Nordwest
2. Klassifizierung des Gebäudezustandes
3. Konzept Bestandsentwicklung

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Bereits im Jahr 2005 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Schönau-Mitte“ in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Gemeinsam mit den Eigenmitteln der GBG und den Komplementärmitteln der Stadt Mannheim wurden über 60 Millionen Euro für die Aufwertung der städtebaulichen Mitte des Stadtteils Schönau aufgewendet.

Die GBG hat in den vergangenen Jahren ihren Wohnungsbestand in Quartier „Schönau-Mitte“, in dem sich bspw. die Lilienthalstraße, die Memeler Straße und die Kattowitzer Zeile befinden, umfangreich modernisiert. Im Zuge der Modernisierung und Sanierung wurden dabei auch Kleinstwohnungen zu größeren familiengerechten Einheiten zusammengelegt und verschiedene Wohngebäude abgebrochen, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr sanierungsfähig waren. Von den ursprünglich 1.252 Wohnungen werden nach Abschluss der Maßnahmen 873 Wohnungen zur Verfügung stehen, die aufgrund der finanziellen Unterstützung aus Mitteln der Städtebauförderung und der Stadt auch nach der aufwändigen Modernisierung und Sanierung zu sozialverträglichen Mieten (bis zu 6,50 €/m²) angeboten werden können.

Neben den sehr umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen der GBG konnten in den letzten zehn Jahren im Sanierungsgebiet „Schönau-Mitte“

- die Sanierung von drei Kinderhäusern,
- die Umgestaltung eines Kinderspielplatzes und der Bau eines Bolzplatzes,
- der Neubau der Skateranlage in der Lilienthalstraße,
- die Sanierung des Siedlerheims Schönau,
- die Umgestaltung des Lena-Maurer-Platzes und
- die quartiersorientierte Gemeinwesenarbeit durch den Caritasverband Mannheim e.V.

mit Mitteln von Bund und Land (zusammen 60%) und Stadt (40%) in Höhe von rd. 20,5 Mio. € bezuschusst werden. Insgesamt genießt die Sanierungsmaßnahme bei Bund und Land hohes Renommee. Der Wohnungsbestand der GBG konnte unter Beibehaltung bezahlbarer Mieten (bis 6,50 €/m²) an heutige Wohnbedürfnisse angepasst und das Wohnumfeld aufgewertet werden. Der Lena-Maurer-Platz erhielt eine neue Aufenthaltsqualität und den Kindern und Jugendlichen wurde eine moderne Trend-Sportstätte (Skateranlage) zur Verfügung gestellt.

Aufgrund der Erfahrungen aus dem Gebiet „Schönau-Mitte“ gibt es schon seit längerem Überlegungen, auch das Quartier „Schönau-Nordwest“ in ein förmliches Sanierungsverfahren einzubeziehen. Auch hier sind insbesondere hinsichtlich des Wohnungsbestandes, der Flächen um die Endhaltestelle und der Zusammensetzung Bevölkerung ähnliche städtebauliche und soziale Gegebenheiten anzutreffen wie in „Schönau-Mitte“.

Bereits anlässlich eines Abstimmungsgesprächs mit Stadtteilrundgang im Juni 2016 wurde seitens des Regierungspräsidiums Karlsruhe signalisiert, dass die Gebietscharakteristik und die vorgestellten Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt „bezahlbarer Wohnraum“ eine sinnvolle Fortführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Schönau-Mitte“ darstellen würden. Vor dem Hintergrund, dass das Land die Erhaltung bezahlbaren Wohnraumes derzeit als Förderschwerpunkt sieht und der Bund die Städtebaufördermittel für das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ zum Programmjahr 2017 weiter aufgestockt hat, wurde ein entsprechender Förderantrag beim Land eingereicht.

Mittlerweile wurde die Stadterneuerungsmaßnahme „Schönau-Nordwest“ mit einem Finanzrahmen i. H. von rd. 6.33 Mio. € und einer Finanzhilfe i. H. von 3,8 Mio. € in das Bund-Länderprogramm Stadt- und Ortsteile mit besonderem Entwicklungsbedarf „Die Soziale Stadt“ aufgenommen.

2. Geplante Einzelmaßnahmen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Schönau-Nordwest“

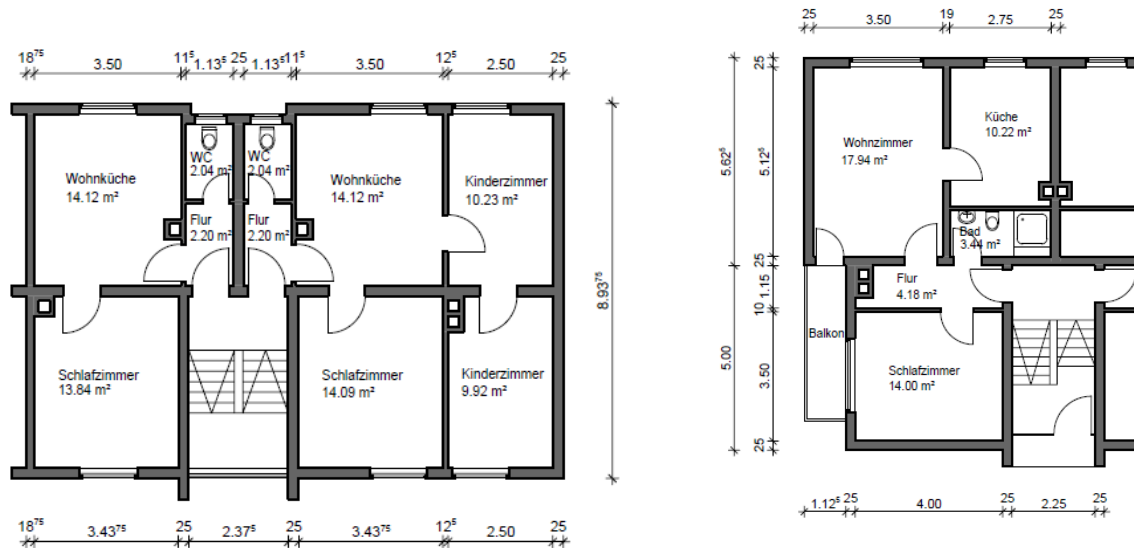
2.1. Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der GBG

Die GBG verfügt im Quartier „Schönau-Nordwest“, das sich von der Lilienthalstraße im Süden, der Königsberger Allee im Westen und der Bundesautobahn im Norden bis zum Schulgebäude im Osten erstreckt, über 1.743 Wohnungen. Diese befinden sich in 3-Zweigeschossigen, 38-Dreigeschossigen und 31-Fünfgeschossigen Gebäuden. Drei der Gebäude stammen aus dem Jahr 1926, während der Großteil mit 63 Gebäuden in den Jahren von 1956 bis 1963 errichtet wurde. 6 Gebäude wurden in den Jahren von 1986 bis 1991 errichtet.

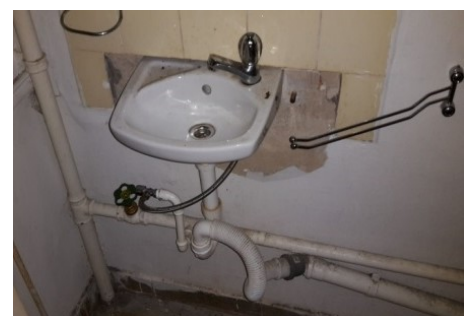
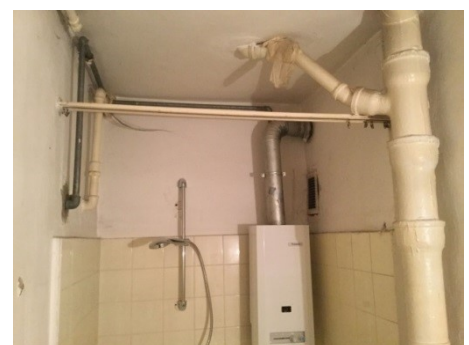
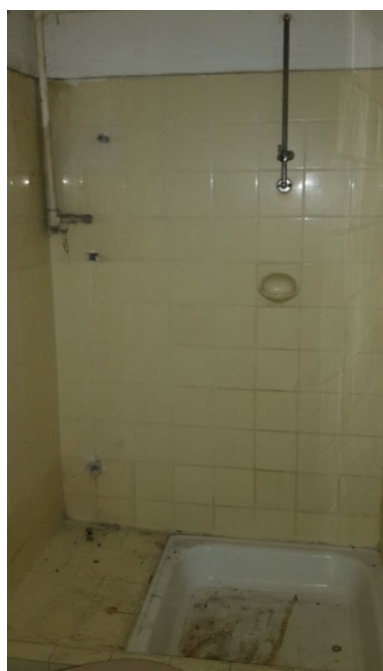
Das Wohngemeinde setzt sich folgendermaßen zusammen:

- 1 Zi.-Whg. (Ø 36 m² Wfl.) = 159
- 2 Zi.-Whg. (Ø 51 m² Wfl.) = 1.050
- 3 Zi.-Whg. (Ø 64 m² Wfl.) = 358
- 4 Zi.-Whg. (Ø 78 m² Wfl.) = 166
- > 5 Zi.-Whg. (Ø > 90 m² Wfl.) = 10

Insgesamt steht in Schönau Nord-West eine Wohnfläche von 96.521m² bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 55 m² zur Verfügung. Teilweise sind in den ohnehin kleinen Einheiten, deren Zuschnitt zudem häufig durch Durchgangszimmer geprägt ist, nur sehr beengte oder sogar keine Badzimmer mit entsprechender Ausstattung vorhanden.



Der Zustand der Wohnungen ist zum Teil erheblich modernisierungs- und sanierungsbedürftig. Die Wohnungen im Quartier weisen sichtbare Abnutzungen bzw. Verschleiß im Bereich der Bäder, Fußböden sowie Türen auf und haben einen der Baualtersklasse entsprechenden Sanierungsbedarf. Auch die haustechnische Ausstattung wie Sanitär und Elektro sind größtenteils aus der Zeit der Gebäudeerrichtung und dadurch nicht mehr dem heutigen Standard entsprechend.



Die Gebäudehüllen scheinen auf den ersten Blick intakt, jedoch sind zunehmend Betonschäden an den Balkonen und Schäden an den Ziegeldächern zu verzeichnen. Auch unter energetischen Gesichtspunkten ist der Bestand nicht mehr zeitgemäß.

Aktuell stehen in diesem Gebiet rd. 347 Wohnungen leer, was einer Leerstandsquote von rund 20% entspricht. Die Leerstände sind vor allem der einfachen Ausstattung (Bäder, Elektro), den vorhandenen Abnutzungserscheinungen und den daraus erforderlichen Instandsetzungen geschuldet.

Mit einer Förderung aus dem städtebaulichen Erneuerungsprogramm „Die Soziale Stadt“ vergleichbar mit dem Gebiet „Schönau-Mitte“, besteht für die GBG die Möglichkeit, ein umfangreiches Modernisierungs- und Sanierungskonzept umzusetzen. Neben einer nachhaltigen Verbesserung der Wohnungsausstattung und damit der Wohnqualität, sind auch energetische Verbesserungen bei rd. 60% des Bestandes durch bauliche Veränderungen an der Gebäudehülle möglich. Des Weiteren kann durch die Optimierung von Wohnungsgrundrissen das fehlende Angebot für Familien spürbar verbessert und insgesamt 20% der Wohnungen barrierearm bzw. barrierefrei erschlossen werden.

Bei einem voraussichtlichen Entwicklungszeitraum von 10 Jahren werden die Kosten für die Sanierung und Modernisierung der Wohngebäude von der GBG überschlägig auf rd. 125,3 Mio. € geschätzt. Zusätzlich fallen Kosten für das Umzugsmanagement der Bestandsmieter und die Bereitstellung von Umsetzungswohnungen während der Dauer der Bauphase in Höhe von 6,9 Mio. € an, so dass sich Gesamtkosten für die GBG in Höhe von 132,2 Mio. € ergeben.

Die Wohnungen der GBG im Gebiet Schönau-Nordwest sind derzeit weit überwiegend im preisgünstigen Mietpreissegment angesiedelt: Insgesamt 98 % der Wohnungen haben einen Mietpreis pro qm von bis zu 6 €.

<u>Modellrechnung</u>	Durchschnittliche Grundmiete der GBG-Wohnungen	Anzahl der SGB II-BG	Gesamtkosten der KdU (jährlich)	Kostenanstieg pro Jahr gegenüber 2016
Ist 2016	301 €	540	1.950.480 €	
Erhöhung auf 6,00 €	332 €	540	2.151.360 €	200.880 €
Erhöhung auf 6,50 €	360 €	540	2.332.800 €	382.320 €
Erhöhung auf 7,00 €	388 €	540	2.514.240 €	563.760 €

Zweifelloos werden die Maßnahmen entsprechend der Modellrechnung des Fachbereichs 50 zu höheren Ausgaben der Stadt im Bereich der Kosten der Unterkunft führen, insofern die Stadt Mannheim gesetzlich verpflichtet ist, diese Kosten zu übernehmen. Auch die wegfallenden kleinen Wohneinheiten tragen hierzu bei.

Mit einem Zuschuss von Bund, Land und Stadt zu den zu erwartenden Instandsetzungs-/Modernisierungskosten und den Kosten für das Umzugsmanagement der GBG wäre es möglich, ein Bestandsentwicklungskonzept mit Schwerpunkt Modernisierung umzusetzen und dennoch die Wohnungen anschließend zu bezahlbaren Mieten anbieten zu können. Insbesondere ist ein Mietpreinsniveau anzustreben, das unterhalb des durchschnittlichen Mietpreises in der Stadt Mannheim liegt und daher weiterhin zur Wohnversorgung von Personengruppen mit geringen Einkommen beiträgt.

Durch eine entsprechende Regelung in der mit der GBG abzuschließenden Modernisierungsvereinbarung wird sichergestellt, dass die Mietkosten nach dem Abschluss der Modernisierung und Sanierung des Wohnungsbestandes in Schönau-Nordwest die Kosten im vergleichbaren Sanierungsgebiet Schönau-Mitte i. H. von max. 6,50 €/m² nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind Gebäude, die mit dem Einbau einer Aufzugsanlage barrierefrei erschlossen werden und deren Wohnungen an barrierearme bzw. barrierefreie Anforderungen baulich angepasst werden.

Durch den systematischen Einsatz kommunaler Mittel komplementär zu den Städtebauförderungsmitteln des Bundes und des Landes zur Modernisierung und dem Erhalt preisgünstiger Wohnungen wird konsequent die Vorgabe der Ziffer 11 des 12-Punkte-Programms zum Wohnen für Mannheim umgesetzt.

2.2 Neuordnung der Flächen um die Endschleife der Stadtbahn

Von wesentlicher Bedeutung für die nachhaltige Aufwertung des Wohnquartiers ist die Neuordnung der Flächen um die Endhaltestelle. Hier könnte bspw. ein kleines Stadtteilzentrum entstehen, das verbindende Funktion für die verschiedenen angrenzenden Quartiere übernimmt. Um dieses Ziel zu erreichen, ist eine Neuentwicklung der Flächen notwendig. Der Bereich umfasst die Grundstücke/Wohngebäude der GBG an der Ortelsburger Straße, die privaten Grundstücke der Gewerbezeile an der Endhaltestelle, die Flächen in der Endschleife selbst sowie das angrenzende Jugendzentrum.

Durch den Fachbereich Stadtplanung wurden in einem ersten Schritt bereits Gespräche mit den Grundstückseigentümern der Gewerbezeile geführt, um deren Bereitschaft für eine Mitwirkung zu klären. Bei den Gesprächen wurde deutlich, dass die Inhaber und Eigentümer der Geschäfte grundsätzlich bereit sind, eine Neuordnung der Flächen an der Endschleife zu unterstützen, allerdings bei möglichst unveränderten Eigentumsverhältnissen. Auch der Verbleib am Standort selbst

oder in unmittelbarer Nähe hatte bei allen Gewerbetreibenden höchste Priorität.

Von Seiten der RNV wurde mitgeteilt, dass unterschiedliche Neunutzungen im Bereich der Endschleife grundsätzlich denkbar sind. Sofern jedoch eine Verlegung der Endschleife erforderlich werde, sei ein sehr umfangreiches Planfeststellungsverfahren durchzuführen, das auch einer detaillierten Begründung und eines entsprechenden planerischen Konzepts bedürfe. Darüber hinaus zeichnet sich bei der Umgestaltung der Endschleife schon heute die Notwendigkeit einer intensiven Bürgerbeteiligung ab. Entsprechende Machbarkeitsstudien werden vom Fachbereich Stadtplanung in Auftrag gegeben.

Aufgrund der bisherigen Diskussion im BBR Schönau bzw. des Sicherheitsdialogs und der aus der Bürgerschaft herangetragenen Aspekte bzw. der Priorisierung von Problemstellungen kann es möglich sein, dass eine im Zuge eines Stadtteilrundgangs mit Herrn Oberbürgermeister Dr. Kurz angesprochene Zwischenlösung bis zu einer städteplanerischen Gesamtkonzeption erneut zu betrachten sein wird.

2.3 Quartiersorientierte Gemeinwesenarbeit

Im Leitfaden der Landesregierung zur Umsetzung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ wird die Installation eines Stadtteilmanagements, das mit Priorität den Aufbau selbsttragender Strukturen einleiten soll bzw. die Einrichtung von Stadtteilbüros als typische Maßnahme im Sinne einer Aktivierung örtlicher Potentiale und der Entwicklung von Bürgerbewusstsein für das Quartier genannt. Bereits bei der Umsetzung des Programmgebietes „Schönau-Mitte“ wurde zu Beginn der Maßnahme ein Quartierbüro eingerichtet und der Caritasverband Mannheim e.V. mit der Durchführung der quartiersorientierten Gemeinwesenarbeit beauftragt. Aufgrund der sehr erfolgreichen Arbeit im Stadterneuerungsgebiet „Schönau-Mitte“ wurden bereits mit der GBG und dem Caritasverband Mannheim e.V. Gespräche wegen der Beauftragung des Quartierbüros mit der baubegleitenden und quartiersorientierten Gemeinwesenarbeit für das Quartier „Schönau Nordwest“ ab 2018 aufgenommen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der quartiersorientierten Gemeinwesenarbeit wird, wie auch in den anderen Programmgebieten der Sozialen Stadt, die Erstellung und kontinuierliche Fortschreibung eines Integrierten Handlungs- und Entwicklungskonzeptes (IHEK) sein.

Durch die umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die zum größten Teil nicht im bewohnten Zustand durchgeführt werden können, sowie durch die Schaffung neuer Wohnungsgrundrisse, sind umfangreiche Umsetzungsmaßnahmen und damit eine hohe Belastung der von den Umsetzungsmaßnahmen betroffenen Mieterinnen und Mieter unvermeidlich. Eine große Herausforderung an die quartiersorientierte Gemeinwesenarbeit wird es daher sein, im Rahmen

eines Umzugsmanagements nachhaltig funktionierende Hausgemeinschaften zu schaffen bzw. bereits intakte Hausgemeinschaften zu erhalten.

Ein starker Fokus liegt auch auf der Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie von Kindern und Jugendlichen an den Modernisierungsmaßnahmen der GBG und bei der Umgestaltung des öffentlichen Raums. Das Vorgehen des Quartierbüros wird dabei von folgenden bewährten Maßnahmen geprägt sein:

- Informationsveranstaltungen
- Kooperation mit den bestehenden Einrichtungen (Kirche, Vereine, Stadtteilinitiativen usw.)
- Aktivierung der Quartierbevölkerung
- Einbindung von Politik und Verwaltung
- Intensive sozialarbeiterische Begleitung der Sanierungsmaßnahmen durch Umsetzungsmanagement und die Entwicklung neuer Belegungsstrukturen in Abstimmung mit der Stadt und der GBG
- Initiierung von Einzelprojekten (z.B. Beratungsangebote, Mietergärten, Concierge, Beschäftigungsprojekte usw.)

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Voraussetzung für die Durchführung und Förderung der Maßnahme ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB). Auf die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB konnte im zugrundeliegenden Fall verzichtet werden, da bereits umfassende Kenntnisse über die städtebaulichen Mängel und Missstände im Gebiet vorlagen.

Die Sanierungssatzung sieht vor, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Es sind derzeit weder grundlegende Änderungen bei den Grundstückszuschnitten oder Grundstücksnutzungen vorgesehen noch ist - mit Ausnahme der der Endschleife - eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes geplant. Die Sanierung dient überwiegend der Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnungsbestandes. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass für die Durchführung die Instrumente des vereinfachten Sanierungsverfahrens ausreichen.

Die Vorschriften über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB finden mit Blick auf die geplante Neuordnung der Endschleife Anwendung. Eine zügige Durchführung der Sanierungsziele in diesem Bereich kann nach derzeitigem Sachstand nur sichergestellt werden, wenn die Möglichkeit besteht, tatsächliche oder rechtliche Veränderungen zu unterbinden, die sich ggfs. erschwerend auf den Sanierungsverlauf auswirken können. Da sich die Grundstücke an der Endschleife überwiegend in privatem Eigentum befinden, hätte die Stadt ohne Anwendung

des § 144 BauGB keinen unmittelbaren Handlungsspielraum, solche unerwünschten Veränderungen zu verhindern.

Seit dem 01.01.2007 ist mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung auch ein Beschluss über die Frist für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung zu treffen. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist die Einschätzung über den Zeitablauf des Sanierungsverfahrens maßgeblich. Allerdings ist die Frist nicht zwingend und kann bei Bedarf verlängert werden. Sie soll die Gemeinde lediglich zur Überprüfung veranlassen, ob auch nach Ablauf der Frist eine Fortführung der Sanierung erforderlich ist. Die Frist bis zum 31.12.2031 ist nach dem heutigen Stand des Sanierungskonzeptes ausreichend.

4. Kosten und Finanzierung

Die umfangreiche städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann nur mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln durch Bund und Land geschultert werden. Entsprechend der Höhe der bewilligten Zuschüsse entwickelt die Verwaltung gemeinsam mit den Projektpartnern ein darauf abgestimmtes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. An den förderfähigen Kosten beteiligen sich Bund und Land mit 60%.

In diesem Zusammenhang muss in Abhängigkeit des jeweiligen Finanzrahmens insbesondere die Höhe des an die GBG zu gewährenden Kostenerstattungsbetrages (KEB) festgelegt werden. Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien kann die Stadt die Aufwendungen der GBG mit einem KEB von bis zu 35% der Kosten finanziell unterstützen. Darüber hinaus muss die Kostenbeteiligung der Stadt an der quartiersorientierten Gemeinwesenarbeit definiert werden (im Gebiet Schönau-Mitte derzeit 65.000 €/Jahr).

In der Regel wird für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen ein Bewilligungszeitraum von zehn Jahren eingeräumt. Bezogen auf diesen Zeitraum (10 Jahre) ist daher von folgenden Gesamtkosten auszugehen:

• Kostenerstattungsbetrag (KEB) an GBG für Modernisierung	43,85 Mio. €
• Umzugsmanagement und Bereitstellung von Ersatzwohnungen an GBG	6,90 Mio. €
• Planungskosten Dritter (Machbarkeitsstudie Endschleife)	<u>0,50 Mio. €</u>
ZWISCHENSUMME	51,25 Mio. €
• Zuschuss für die quartiersorientierte Gemeinwesenarbeit (Caritas)	<u>0,85 Mio. €</u>
GESAMTKOSTEN	52,10 Mio. €

Aussagekräftige Kostenschätzungen für die Umgestaltung der Endschleife der Stadtbahn in Mannheim-Schönau liegen noch nicht vor; diese sind abhängig von den Ergebnissen der Machbarkeitsstudie. Generell können auch die Maßnahmen zur Neugestaltung der Endschleife in das Maßnahmenpaket der Städtebauförderung aufgenommen werden. Konkrete Förderaussagen können aber erst im Zuge eines detaillierten Neuordnungskonzeptes gemacht werden.

Für den im Aufnahmejahr 2017 erforderlichen Finanzbedarf, insbesondere zur Deckung der Kosten für den KEB an die GBG, können nicht mehr benötigte Haushaltsmittel aus dem Investitionsauftrag I61-SCHÖN durch Umsetzung i. H. von 800.000 € zur Verfügung gestellt werden.

Weitere Haushaltsmittel beim Investitionsauftrag I61-Nordwest im Teilfinanzhaushalt 2018/2019 sowie in der Finanzplanung 2020/2021 ff werden zur Finanzierung der investiven Maßnahmen wie folgt benötigt:

HH-Jahr	Auszahlungen	Einzahlungen	Saldo
2017 ²	800.000 €	480.000 €	320.000 €
2018	2.500.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €
2019	2.500.000 €	1.500.000 €	1.000.000 €
2020	3.000.000 €	1.800.000 €	1.200.000 €
2021	3.500.000 €	2.100.000 €	1.400.000 €
2022 ff	38.950.000 €	23.370.000 €	15.580.000 €
Gesamt	51.250.000 €	30.750.000 €	20.500.000 €

Darüber hinaus sind im Teilergebnishaushalt 2018/2019 sowie in der Finanzplanung 2020/2021 ff unter der Position „Zuschuss Quartierarbeit in SSP-Gebieten“ (CO-Objekt 51100109.000, Kostenart 43180000) Mittel i. H. von 85.000 €/Jahr für die quartiersorientierte Gemeinwesenarbeit der Caritas zu veranschlagen.

² Steht im Vollzug des Haushaltes durch Umsetzung bereits zur Verfügung; siehe Beschlussziffer 4.







Modernisierung:

Nachhaltige bauliche Aufwertung der Gebäude und Wohnungen mit energetischer Ertüchtigung und Barriereabbau, Grundrissoptimierung in Wohnungen

Instandhaltung I1,I2

Substanzerhaltung und Aufwertung der Wohnungen als Basis einer längerfristigen Vermietbarkeit

Abriss / Neubau:

Nicht entwicklungsfähiger Bestandsgebäude und städtebauliche Neuordnung mit Neubauten

Antrag Nr. A052/2016

CDU – GEMEINDERATSFRAKTION MANNHEIM



Geschäftsstelle im Rathaus ES,
68159 Mannheim

CDU-Gemeinderatsfraktion Postfach 10 30 51
68159 Mannheim
Oberbürgermeister der
Stadt Mannheim
Herrn Dr. Peter Kurz
Rathaus E 5
68159 Mannheim

Der Oberbürgermeister Abt. Rat und Beteiligung Eingang: Antrag / Anfrage 08. März 2016	
Federführendes Dezernat: IV	Mitzeichnende/s Dezernat/e:

Postfach 10 30 51
68159 Mannheim

Telefon (0621) 2 93 - 21 90
Telefax (0621) 2 93 - 94 40
E-Mail: cdus@mannheim.de

7. März 2016

2016-04-01 Sanierung Schönau-Nord

A N T R A G

zum Ausschuss für Umwelt und Technik am 22. März 2016
zur Sitzung des Gemeinderates am 12. April 2016

Städtebauliche Erneuerungsplanungen für Schönau-Nord und das Umfeld bei der Stadtbahndenschleife Schönau

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Verwaltung unterrichtet den Gemeinderat über ihre städtebaulichen Erneuerungspläne sowie über die Planungen der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH in Mannheim-Schönau, in die auch die Neugestaltung des Areals rund um die Stadtbahndenschleife zwischen der Ortelsburger Straße und Johann-Schütte-Straße einbezogen werden soll.

Von besonderer Bedeutung sind dabei Informationen, wie die Eigentümer in die städtebauliche Erneuerungskonzeption bei der Endschleife der Stadtbahnlinie eingebunden werden und das vorhandene Jugendhaus qualitativ aufgewertet werden kann.

Begründung:

Die städtebauliche Erneuerung von Schönau-Mitte in den vergangenen Jahren hat zu einer deutlichen Verbesserung der Lebensqualität in Schönau beigetragen. Es ist zu begrüßen, wenn sich jetzt seitens der Verwaltung und der GBG das Blickfeld auf die Modernisierung und Sanierung von Schönau-Nord richtet. Dabei kommt der Aufwertung des Areals rund um die Endschleife mit seiner vielfältigen Nutzung große Bedeutung zu, um die jahrelange unbefriedigende städtebauliche Situation zu beheben.

In diesem Kontext zeigt die Verwaltung auf, welche städtebaulichen Fördermittel (analog zu Schönau-Mitte) zur Finanzierung des angesprochenen Modernisierungs- und Sanierungsgebietes genutzt werden können.

Carsten Südmersen
Fraktionsvorsitzender

Konrad Schlichter
Stadtrat

Antrag Nr. A177/2016

SPD-Gemeinderatsfraktion | Rathaus E5 | 68159 Mannheim

Der Oberbürgermeister	
Abt. Rat und Beteiligung	
Eingang: Antrag/Anfrage	
12. Juli 2016	
Federführendes Dzernat:	Mitzeichnende/s Dzernat/e:
IV	

Herrn
Oberbürgermeister
Dr. Peter Kurz
Rathaus, E 5

68159 Mannheim

11. Juli 2016

MARIANNE BADE
RALF EISENHÄUER
REINHOLD GÖTZ
HELEN HEBERER
JOACHIM HORNER
PROF. DR. HEIDRUN KÄMPER
LENA KAMRAD
NAZAN KAPAN
THORSTEN RIEHLE
ANDREA SAFFERLING
DR. CLAUDIA SCHÖNING-KALENDER
RALPH WAIBEL
DR. BORIS WEIRAUCH, MdL

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Schönau Nordwest

Antrag zur Sitzung des Gemeinderates am 26. Juli 2016

Der Gemeinderat möge beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, für das geplante Instandsetzungs- und Modernisierungskonzept „Schönau Nordwest“ der GBG, Städtebaufördermittel aus dem städtebaulichen Erneuerungsprogramm „Die soziale Stadt“ jetzt zu beantragen und die Komplementärmittel zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen für das Quartier „Schönau Mitte“ werden bis Ende April 2018 abgeschlossen sein. Als nächste größere Maßnahme soll das Quartier „Schönau Nordwest“ in dem die GBG über 1.743 Wohnungen verfügt, angegangen werden. Dies soll mittels einem kombinierten Instandsetzungs-/Modernisierungskonzept umgesetzt werden. Mit diesem Bestandsentwicklungskonzept verfolgt die GBG das Ziel, Mietwohnungen zu günstigen Mieten in dem Quartier anbieten zu können. Ein Schwerpunkt ist dabei auch die Schaffung barrierearmer, barrierefreier Wohnungen, um der zunehmenden Nachfrage gerecht zu werden. Für diese nachhaltige Aufwertung des Quartiers ist auch die Neuausrichtung der Fläche um die Endhaltestelle miteinzubeziehen. Hier könnte ein kleines Stadtteilzentrum entstehen.

SPD-Gemeinderatsfraktion

Ralf Eisenhauer

Ralf Eisenhauer
Vorsitzender

Reinhold Götz
Stv. Vorsitzender

Andrea Safferling
Stadträtin

SPD-Gemeinderatsfraktion
Rathaus, E 5, 68159 Mannheim
spd-gemeinderatsfraktion-mannheim.de

Tel. 0621 293 2090
Fax: 0621 293 9470
E-mail: spd@mannheim.de

Sparkasse Rhein-Neckar-Nord
IBAN: DE35 6705 0505 0030 2529 93
BIC: MANSDE66XXX

Antrag Nr. A022/2017

CDU – GEMEINDERATSFRAKTION MANNHEIM



Geschäftsstelle im Rathaus E5,
68159 Mannheim

CDU-Gemeinderatsfraktion Postfach 10 30 51 68030 Mannheim

Oberbürgermeister der

Stadt Mannheim
Herrn Dr. Peter Kurz
Rathaus E 5

68159 Mannheim

Der Oberbürgermeister Abt. Rat und Beteiligung Eingang: Antrag / Anfrage	
27. Jan. 2017	
Federführendes Dokument:	Mitzeichnende/s Dokument/e:
IV	

Postfach 10 30 51
68030 Mannheim

Telefon (0621) 2 93 – 21 90
Telefax (0621) 2 93 – 94 40
E-Mail: cdu@mannheim.de

23. Januar 2017

2017-02-13 Sanierung Schönau-Nordwest

ANTRAG zur Sitzung des AUT am 31. Januar 2017 und zur Sitzung des Gemeinderates am 14. Februar 2017

Sanierung und Modernisierung Schönau-Nordwest Keine privaten Partner zur Sanierung von sozialem Wohnraum

Der Gemeinderat möge beschließen:

1. Der Gemeinderat der Stadt Mannheim unterstützt die Pläne der städtischen Gesellschaft GBG, den Wohnungsbestand in Schönau-Nordwest in den kommenden Jahren (ca. 15 Jahre) mit Hilfe von Städtebaufördermitteln zu sanieren und deutlich aufzuwerten.
2. Die Stadt Mannheim als alleinige Gesellschafterin der GBG stellt sicher, dass die GBG sich bei der Umsetzung dieser Maßnahme keiner privaten Partner bedient.
3. Es gehört zu den Kernaufgaben der GBG, für ausreichend sozialen Wohnraum in unserer Stadt zu sorgen. Hierfür hat die Gesellschafterin die Gesellschaft entsprechend zu unterstützen und auszustatten.

Begründung:

Es gehört zum Kerngeschäft der städtischen Wohnungsbaugesellschaft GBG für ein ausreichendes Angebot an sozialen und preisgünstigen Wohnungen in Mannheim zu sorgen. Hierzu kann es nicht im Interesse der Stadt Mannheim liegen, private Partner mit ins Boot und damit ggf. eine Art Teilverkauf von GBG-Wohnungen in Kauf zu nehmen, um die jetzt nicht mehr ausreichende Kapitaldeckung der GBG zu lösen.

Durch die ausufernde Bauherrentätigkeit der GBG im Namen der Stadt Mannheim für Sonderprojekte wie den Bau des Technischen Rathauses oder des Ochsenpferchbunkers ist die Eigenkapitalquote der GBG drastisch gesunken. Dabei ist es jetzt Aufgabe der Gesellschafterin, ihre städtische Gesellschaft mit ausreichend Eigenkapital zu versorgen, damit diese ihren eigentlichen Aufgaben nachkommen kann.

Claudius Kranz

Fraktionsvorsitzender

Nikolas Löbel

Stellv. Fraktionsvorsitzender

Konrad Schlichter

Stadtrat

Rebekka Schmitt-Illert

Stadträtin

Internet: www.cdu-mannheim.de Bankverbindung: Baden-Württembergische Bank Mannheim IBAN DE77 6005 0101 7496 5100 04