



Dezernat IV

BESCHLUSSVORLAGE

Az.

05.06.2018

V294/2018

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Neckarstadt-West"
hier: Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	10.07.2018	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	24.07.2018	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
02 Neckarstadt-West

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige:

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Ja/Nein

Beschlussantrag:

1. Der beigefügte Abschlussbericht der MVV Regioplan GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zum Sanierungsgebiet „Neckarstadt-West“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Neckarstadt-West“ wird beschlossen.
3. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch eine Frist bis 31.12.2032 beschlossen.
4. Die Einstellung von Haushaltsmitteln zur Durchführung i. S. der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere die Umgestaltung des Neumarktes und die Aufwertung des Neckarvorlandes bleibt dem Haushaltsplan 2020 ff. vorbehalten.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt die Sanierungsmaßnahme für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm des Bundes/Landes, bevorzugt zum Programm „Soziale Stadt“, zur Förderung anzumelden.

BESCHLUSSVORLAGE

V294/2018

1) **Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?**

Stärkung der Urbanität, Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements

Begründung:

Die Aufwertung des öffentlichen Raumes und eine verbesserte Anbindung zum Neckar soll die Zentrumsqualität des Stadtteils als Wohn- und Geschäftsstandort stärken. Die ins Auge gefassten Maßnahmen werden in einen breiten Bürgerbeteiligungsprozess eingebunden.

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

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

Begründung:

Fläche und Anzahl der Sanierungsgebiete/Einzelprojekte werden erhöht.

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

Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes mit ca. 62 ha.

Begründung:

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

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Fläche der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete	551 m ²	613
Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen sowie Einzelprojekte	17	18

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 dargestellt.

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

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitionsauftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhalts

Mit Beschluss vom 25.07.2017 (B-Vorlage Nr. V 315/2017) hat der Gemeinderat die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich Neckarstadt-West beschlossen.

Durch diese Voruntersuchungen sollten Erkenntnisse darüber gewonnen werden, ob und in welchem Umfang zum parallel laufenden Prozess der Neuordnung der vier Stadtteilplätze weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Bewohnerinnen und Bewohner in der Neckarstadt-West erforderlich sind und ob städtebauliche Mängel und Missstände vorliegen, die die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen. Ein solches Vorverfahren ist in der Regel Voraussetzungen dafür, um im weiteren Verlauf ein städtebauliches Sanierungsgebiet förmlich festzulegen bzw. bei Bund und Land entsprechende Städtebauförderungsmittel zu beantragen.

Mit der Durchführung der VU wurde im Oktober 2017 die Firma MVV Regioplan GmbH beauftragt. Der als Anlage beigefügte Abschlussbericht wurde der Verwaltung im Mai 2018 vorgelegt. Der Abschlussbericht bestätigt, dass die Voraussetzungen für die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB vorliegen und dass städtebauliche Mängel und Missstände vor allem in folgenden Bereichen vorliegen:

- Mängel im öffentlichen Raum
- Modernisierungsbedarf beim Gebäudebestand
- Probleme beim fließenden und ruhenden Verkehr
- Probleme bei der Nahversorgung und Gewerbeleerstände
- Soziale Defizite

Voraussetzung, um Städtebaufördermittel zu beantragen und einsetzen zu können, ist u. a. die förmliche Festlegung des städtebaulichen Erneuerungsgebietes gem. § 142 BauGB durch Satzung.

Beschlussanlage 1

Satzung
der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes „Neckarstadt-West“
vom 24.07.2018

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 24.07.2018 nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Neckarstadt-West“.
- (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, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs.3 BauGB eine Frist bis 31.12.2032 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 rechtsverbindlich.

Mannheim, den 24.07.2018

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Beschlussanlage 2



Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation
2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
 - 2.1 Städtebauliche Missstände
 - 2.2 Soziale Bedarfe
3. Aufnahme der Sanierungsmaßnahme in ein Städtebauliches Erneuerungsprogramm
4. Maßnahmen- und Neuordnungskonzept
 - 4.1 Wohnen/Wohnumfeld, öffentlicher Raum
 - 4.2 Umwelt, Infrastruktur, Verkehr
 - 4.3 Gewerbliche Nutzung, lokale Ökonomie
 - 4.4 Öffentliche Einrichtungen, Bildung
5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, rechtliche Instrumente
6. Kosten und Finanzierung

Anlage:

Abschlussbericht des Büros MVV Regioplan GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

Sachverhalt

1. Ausgangssituation

In dem rd. 62 ha umfassenden Untersuchungsgebiet leben circa 13.500 Einwohner, davon 66,9 % mit Migrationshintergrund aus über 150 Nationen. Der Wohnungsbestand in der Neckarstadt-West zeichnet sich durch eine überdurchschnittlich hohe Zahl an 1- oder 2 Zimmer Wohnungen aus, während familiengerechte 3- oder Mehrzimmerwohnungen nur unterdurchschnittlich vorhanden sind.

Der gründerzeitliche Häuserbestand befindet sich größtenteils in zusammenhängenden Gebäudeensembles. Die dichte Bebauung und die überwiegend geschlossene Bauweise haben zur Konsequenz, dass es kaum Frei- und Grünflächen gibt. Die vorhandene Bausubstanz hat zwar Entwicklungspotenziale, sie weist jedoch bei näherer Betrachtung häufig einen z.T. erheblichen Sanierungsstau auf. Bedingt durch die fehlenden Parkierungsflächen im Untersuchungsgebiet und dem zunehmenden Aufkommen von PKW's, ist die Situation bezüglich des ruhenden Verkehrs sehr angespannt.

Bereits im Rahmen der ersten städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in den Jahren von 1978 - 2001 wurden erhebliche öffentliche Mittel von Stadt, Bund und Land in die Neckarstadt-West investiert (Errichtung Bürgerhaus, Gestaltung des Neumarktes, Entkernungsmaßnahmen, Wohnungsmodernisierungen, Wohnungsneubau).

Seither hat sich die Neckarstadt-West u.a. durch den verstärkten Zuzug von Zuwanderern aus Südosteuropa zum „Ankommensquartier“ entwickelt, wodurch ständig neue Herausforderungen an die städtebauliche und sozioökonomische Entwicklung des Stadtteils gestellt werden.

Als eine erste Reaktion wurde das Projekt „Lokale Stadterneuerung“ (LOS) initiiert. Unter der Federführung der MWSP und des OB-Dezernats sollen gemeinsam mit Privatinvestoren und städtischen Fachdienststellen im Rahmen einer sog. „Stadtakupunktur“ Zeichen zur Eigenstärkung des Stadtteils gesetzt und die Probleme der Zuwanderung, Kriminalität, Bildungssituation und dem Arbeitsmarkt angegangen werden. Eine aktuelle Bestandsaufnahme der Situation in der Neckarstadt-West erfolgte in der Studie von Dr. Hummel vom April 2017.

Der Fachbereich Stadtplanung hat daher auf Grundlage des Gemeinderatsratsbeschlusses vom 25.07.2017 (B-Vorlage Nr. V 315/2017) Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) in der Neckarstadt-West durchgeführt.

Die entsprechenden Bestandserhebungen und Stadtteilanalysen wurden im Zeitraum von Oktober

2017 bis April 2018 vom Büro MVV Regioplan GmbH durchgeführt. Der als Anlage beigefügte Abschlussbericht wurde im Mai 2018 vorgelegt. Der Abschlussbericht bestätigt, dass die festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände grundsätzlich die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB rechtfertigen.

2. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Der nachfolgende Überblick zeigt die im Rahmen der Voruntersuchungen festgestellten städtebauliche Mängel und Missstände in baulicher und funktioneller Hinsicht. Für eine ausführliche Darstellung der Ergebnisse der VU wird auf den Abschlussbericht verwiesen.

2.1 Städtebauliche Missstände

• Mängel im Öffentlichen Raum

Abschnitte mit Gestaltungsdefiziten, geringer Aufenthaltsqualität und funktionalen Mängel sind an den Eingängen zum Quartier, dem öffentlichen Straßenraum sowie insbesondere den öffentlichen Plätzen und Kreuzungsbereichen zu finden. Dies trifft vor allem auf folgende Abschnitte zu:

- Neckarvorland
- Neumarkt
- Spielplatz Fröhlichstraße
- Platzbereich vor der Humboldtschule
- Unterführung Jungbuschbrücke

• Mängel der Baustruktur

Für rund 85-90 % des Gebäudebestandes besteht ein mittlerer bis umfassender Sanierungsbedarf. Eine für das Siedlungsalter typische Mehrzahl der Gebäude ist auf Grund des Alters, Abnutzung und Verwitterung, veraltete Haustechnik und Ausstattung insbesondere aus energetischen Gesichtspunkten als modernisierungsbedürftig zu bewerten.

• Probleme beim fließenden und ruhenden Verkehr

Die Straßenräume zeigen in Abschnitten Gestaltungs- und Funktionsdefizite. Die Anzahl der zur Verfügung stehenden öffentlichen Stellplätze ist nicht ausreichend, insbesondere für Anwohner in den Abend- und Nachtstunden.

• Mängel in der Versorgungs- und Einzelhandelsinfrastruktur

Das Nahversorgungsangebot in der Neckarstadt-West ist als gut zu bezeichnen, es existiert jedoch nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Penny Markt). Darüber hinaus ist die Mittelstraße geprägt von Billigpreis- und Glücksspielangeboten.

2.2 Soziale Bedarfe

- **Hoher Anteil sozial benachteiligter Bevölkerungsgruppen**

Es zeigen sich ausgeprägte soziale Problemlagen, wie beispielsweise Altersarmut, überdurchschnittliche Arbeitslosenquote und ein hoher Anteil von Empfängern von Hilfsleistungen.

- **Mängel an der sozialen Infrastruktur und Bildungsangebote**

Insgesamt ist die Versorgung mit vorschulischer Tagesbetreuung bis zum Schuleintritt in der Neckarstadt-West befriedigend. Allerdings fehlen Angebote für eine Ganztagesbetreuung im Schulsektor.

- **Besonderer Entwicklungsbedarf**

Die steigende Zahl der EU-Binnenzuwanderer stellt große Herausforderungen in Bezug auf die Wohnraumversorgung, den Zugang zu Bildung und Arbeit und die soziale Integration.

3. Aufnahme der Sanierungsmaßnahme in ein städtebauliches Entwicklungsprogramm

Im Oktober dieses Jahres wird daher Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung einen Antrag für das Programmjahr 2019 auf Aufnahme der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Neckarstadt-West gestellt. Im Hinblick auf den integrativen Ansatz des Programms wird eine Aufnahme in das Bundes-Länder-Programm „Soziale Stadt (SSP)“ angestrebt.

4. Maßnahmen- und Neuordnungskonzept

Mit der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung durch das Land besteht grundsätzlich die Möglichkeit, mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für die Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen Fördermittel zu erhalten. Erste Planungsüberlegungen bestehen derzeit allerdings lediglich für das Neckarvorland, den Neumarkt und den Bereich unter der Jungbuschbrücke. Die Maßnahmen sind derzeit weder projektiert noch im Haushalt 2019/2020 bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung finanziell abgebildet.

4.1 Wohnen/Wohnumfeld, öffentlicher Raum

Die beiden zentralen Maßnahmen bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes ist die Neugestaltung des Neumarktes als zentralen Platz in der Neckarstadt-West und die Neukonzeptionierung des Neckarvorlandes. Für den Neumarkt wurde durch die MWSP ein Planungswettbewerb ausgelobt. Erste Ergebnisse sollen im Juli vorliegen.

Für das Neckarvorland unter Einbeziehung der Dammstraße liegen bereits erste Varianten des Büros wbp, Bochum vor. Bis zur Haushaltsplanaufstellung 2020 ff. werden entsprechende Kostenschätzungen vorliegen.

4.2 Umwelt, Infrastruktur, Verkehr

Hier stehen die Erarbeitung integrativer Verkehrs- und Parkraumkonzepte, die Sanierung von Straßenräumen und die Schaffung eines Radwegenetzes im Vordergrund. Erste Ergebnisse könnten kurzfristig durch die Anlage von Schrägparkständen in der Dammstraße erzielt werden.

4.3 Gewerbliche Nutzung, lokale Ökonomie

Der Einzelhandel soll durch den Ausbau bzw. Erhalt großflächiger Einzelhandelsstandorte im Quartier insbesondere in der Mittelstraße gestärkt werden. Durch ein Management nachhaltiger EG-Nutzungen und die gezielte Ansiedlung von Kreativwirtschaft und innovativen Kulturangeboten soll die Ökonomie im Stadtteil gestärkt werden.

4.4 Öffentliche Einrichtungen, Bildung

Durch den Ausbau der Humboldtschule zur Ganztageseinrichtung soll unter Einbeziehung einer Teilfläche der Erlenstraße eine Campussituation geschaffen werden. Auch sollen die öffentlichen Flächen im Bereich anschließend an den Schulhof der Humboldtschule überarbeitet werden.

5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, rechtliche Instrumente

Die Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB ist das Vorhandensein oder die Absehbarkeit von städtebaulichen Missständen in einem Gebiet. Diese zu untersuchen und städtebauliche Maßnahmen zur Behebung der Missstände zu begründen war Zweck der durchgeführten VU nach § 141 BauGB. Der Abschlussbericht liefert ausreichend Erkenntnisse, um eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme in der Neckarstadt-West einzuleiten.

Voraussetzung für die Durchführung und Förderung der Maßnahme ist noch die förmliche Festlegung

eines Gebiets, innerhalb dem sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 und § 141 Abs. 3 BauGB). Die als Beschlussanlage beigefügte Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Neckarstadt-West“ beinhaltet eine Fläche von ca. 62 ha.

Die Sanierungssatzung sieht vor, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Es sind derzeit weder Änderungen bei den Grundstückszuschnitten oder Grundstückerhaltungen (z.B. Beseitigung störender Nutzungen) vorgesehen noch ist eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes geplant. Die betroffenen öffentlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Sanierung dient überwiegend der Erhaltung bzw. Verbesserung des öffentlichen Raumes. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass für die Durchführung die Instrumente des vereinfachten Sanierungsverfahrens unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 (Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht) ausreichen. Dadurch entfällt auch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet.

Um bereits im Vorfeld auf tatsächliche oder rechtliche unerwünschte, die Sanierung erschwerende Veränderungen reagieren zu können, finden die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (z.B. Bauvorhaben, Kauf-, Mietverträge, Baulasten, Grundstücksteilungen) Anwendung. Es erfolgt daher der Eintrag eines Sanierungsvermerkes in den Grundbüchern. Hierdurch ist auch gewährleistet, dass die Stadt im Fall eines Grundstücksverkaufes, der den Sanierungszielen zuwider läuft, von dem besonderen Vorkaufsrecht des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet) Gebrauch machen kann.

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 31.12.2032 ist nach dem heutigen Stand des Sanierungskonzeptes ausreichend.

6. Kosten und Finanzierung

Die Einstellung von Haushaltsmitteln zur Durchführung i. S. der vorbereitenden Untersuchungen insbesondere die Umgestaltung des Neumarktes und die Aufwertung des Neckarvorlandes bleibt dem

Haushaltsplan 2020 ff. vorbehalten. Für eventuell vorzuziehende Maßnahmen werden Mittelumsetzungen im laufenden Haushalt geprüft.

Nach einer ersten – vagen – Kostenschätzung von Regioplan ist für die Sanierungsmaßnahme mit Kosten von rd. 17,3 Mio. € zu rechnen. Allein für die Gestaltung des Neckarvorlandes werden die Mittel auf rd. 9,8 Mio. € geschätzt; für die Umgestaltung des Neumarktes werden die Kosten auf rd. 1,6 Mio. € valuiert.

Von den Gesamtkosten könnten Städtebaufördermittel bis zu rd. 7,8 Mio. € von Bund/Land beantragt werden.