

I. Vorlage

- ☒ zur Beschlussfassung
☐ als Bericht

Gremium

Sitzungsteil

Datum

bisherige Beratungsfolge		Sitzungstermin	Abstimmungsergebnis			
			einst.	mit Mehrheit		Ja-Stimmen
				angen.	abgel.	Nein-Stimmen
1	Stadtrat	16.12.2009				

Betreff

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“ im vereinfachten Verfahren

Zur Vorlage der Verwaltung vom
 31.08.2010

Folgende Anlagen liegen der Vorlage bei:
 Satzung (Entwurf) mit Lageplan
 Rahmenplan vom August 2010

Folgende Anlagen können im Bauverwaltungsamt bzw. beim Vorsitzenden eingesehen werden:
 Abschlussbericht vom August 2010

Beschlussvorschlag

1. Den Ausführungen des Baureferates wird beigetreten.
2. Der Bauausschuss empfiehlt, für die dargestellten Problembereiche zusätzliche detaillierende Bestandserhebungen durchzuführen.
3. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat, die aufgezeigten Sanierungsziele und den Rahmenplan zu beschließen.
4. Der Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“ nach dem vereinfachten Verfahren zu beschließen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Stadtrates vom 16.12.2009 wurde die Verwaltung beauftragt im Sanierungsverdachtsgebiet „Nürnberger Straße“ vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen. (Anmerkung: Aufgrund der Lage und Größe der Untersuchungsbereiche, die auch südlich der Bahnlinie gelegene Bereiche umfassen, wurde die Bezeichnung „Oststadt“ als geeigneter erachtet als die zunächst für das Sanierungsverdachtsgebiet gewählte Gebietsbezeichnung „Nürnberger Straße“).

Die Veröffentlichung des o. g. Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Fürth am 17.03.2010. Die Zielsetzungen bzw. gesetzlichen Grundlagen von vorbereitenden Untersuchungen werden in § 141 Absatz 1 BauGB aufgezeigt. Demnach hat die Gemeinde vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Hauptaufgabe der vorbereitenden Untersuchungen ist insbesondere die Feststellung der städtebaulichen Situation. Werden hier städtebauliche Missstände nachgewiesen, die nur als Gesamtmaßnahme behoben werden können, ist dies ein maßgebliches Kriterium für die Festlegung eines Sanierungsgebietes. In der vorliegenden Untersuchung wurde das Sanierungsverdachtsgebiet „Oststadt“ sowohl hinsichtlich städtebaulicher, grünplanerischer sowie verkehrstechnischer Fragestellungen untersucht. Das Sanierungsverdachtsgebiet „Oststadt“ umfasst eine Fläche von **81,04 ha** mit insgesamt **581 Flurstücken** und liegt im östlichen Innenstadtbereich, nördlich und südlich der Bahnlinie (genaue Abgrenzung siehe Anlage Rahmenplan). Zur Dokumentation des Bestandes fanden von März bis Juni 2010 mehrere Ortsbegehungen statt. Anhand einer Checkliste wurde vor Ort der Gebäudezustand – sowohl für Hauptgebäude als auch Nebengebäude - erhoben. Die Freiflächen – in der Regel nur im Bereich der Innenhöfe vorhanden – wurden ebenfalls diesbezüglich erfasst. Darüber hinaus wurden die Eigentümer direkt angeschrieben sowie die Anwohner stichprobenartig in der Zeit von Juni bis Juli befragt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Anschreiben vom 09.03.2010 beteiligt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen reichen aus, um die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu begründen. Für das weitere Verfahren empfehlen sich jedoch weitere vertiefende Untersuchungen und Bestandserhebungen für (ausgewählte) Problemschwerpunkte oder Grundstücke.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Im Rahmen der Bestandsanalyse wurden städtebauliche Missstände - einerseits hinsichtlich der Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 Nr. 1 b BauGB und andererseits hinsichtlich der Funktionsmängel gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB - festgestellt.

Die städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Funktionale und gestalterische Mängel im östlichen Eingangsbereich der Stadt
- Leerstand und Teilleerstand von Gebäuden insbesondere im Bereich zwischen der Nürnberger Straße und der Lange Straße (am gravierendsten in den Quelle Liegenschaften) in Verbindung mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfen im Sinne des § 177 BauGB. Mängel im Bereich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 126 BauGB und § 177 BauGB.
- Mängel in der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, insbesondere an den denkmalgeschützten Gebäuden (u. a. fehlende Dämmung der Gebäudehülle, Schäden in den Treppenhäusern)
- Die Wohnverhältnisse sind in manchen Baublöcken hinsichtlich der Belüftung und Besonnung aber auch infolge der mangelnden baulichen Beschaffenheit ungenügend
- Die Einwirkungen, die von den Verkehrsanlagen ausgehen, belasten die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet. Hier sind vor allem die Lärmbelastungen entlang der stark befahrenen Nürnberger Straße sowie der angrenzenden Bahnstrecke zu nennen
- Aufgrund der angespannten Parkraumsituation besteht ein erheblicher Stellplatzbedarf
- Straßenbeläge (z. B. in der Karolinenstraße) sind teilweise schadhaft. Sie verstärken häufig ohnehin vorhandene gestalterische Mängel

- Das Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohngebieten führt teilweise zu Konflikten
- Mangelhafter Zustand der Hof- und Freiflächen
- Schlechte Ausstattung von privaten Grünflächen
- Fehlende gut zugängliche und sichere Abstellplätze für Fahrräder und Kinderwagen
- Untergenutzte Flächen in den Garagenhofbereichen
- Vorgärten (allerdings nur selten vorhanden) sind z. T. unbefriedigend gestaltet und mit Mülltonnen o. ä. verunziert

Die o. g. städtebaulichen Missstände machen deutlich, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, insbesondere zur Verbesserung der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Untersuchungsgebiet notwendig sind.

Entwicklungsziele

Nach Analyse der o. g. Probleme werden in der vorbereitenden Untersuchung folgende Entwicklungsziele und konkrete Handlungsempfehlungen formuliert:

Als oberstes Entwicklungsziel wurde festgelegt, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund seiner Lagegunst sowie seiner denkmalpflegerischen Bedeutung als attraktiver Wohn- und Dienstleistungsstandort weiter zu entwickeln ist und hierbei eine kleinteilige, verträgliche Nutzungsmischung grundsätzlich erhalten bleiben sollte.

Ein Großteil der brachgefallenen ehemaligen Standorte des Quelle-Konzerns südlich und nördlich der Nürnberger Straße befindet sich in Gebäuden, die ursprünglich teils als Wohn-, teils als Verwaltungsgebäude errichtet wurden. Eine Einbindung in das Umfeld in städtebaulicher Hinsicht ist zwar über Bauform und Baumasse gegeben, eine städtebaulich angemessene Einbindung infolge der – derzeit nicht existenten – Gewerbenutzung besteht jedoch nicht. Vor diesem Hintergrund wird für ausgewählte Objekte eine den Gebäuden angemessene, umfeldverträgliche – auch bauliche – Umnutzung zu Wohnen bzw. Kombinationsformen Wohnen/Arbeiten als Sanierungsziel festgesetzt; auf die Rahmenplanung wird insofern Bezug genommen.

Im Sinne einer positiven Imagebildung ist es wichtig, frühzeitig nach außen sichtbare Zeichen zu setzen und durch Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen und privaten Bereich auf positive Tendenzen aufmerksam zu machen. Im Rahmenplan mit integriertem Handlungskonzept sind die folgenden Maßnahmenvorschläge zusammengefasst:

- **Neubebauung /Schließung der Blockstrukturen**
- in der Dr.-Mack-Straße, Lange Straße, Nürnberger Straße, Luisenstraße
- **Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion** durch
- passiven Schallschutz an Wohngebäuden insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen Nürnberger Straße und Höfener Straße
- Wohnumfeldverbesserung (private Wohnumfeldverbesserung sowie verbessertes Angebot öffentlicher Freiflächen)
- **Modernisierung des Wohnungsbestandes** durch
- Sanierung der Dachaufbauten und Eindeckungen (einschließlich Wärmedämmung)
- Einbau von Schallschutz- und Wärmeschutzfenstern nach dem heutigen Stand der Technik
- Nachträgliche Wärmedämmung im Bereich von Außenwänden und Kellerdecken
- Sanierung der haustechnischen Anlagen (Heizung-, Sanitär- und Elektroinstallation)
- Trockenlegung von Kellern
- **Umnutzung des gewerblichen Leerstandes** durch sinnvolle wohnverträgliche bzw. wohnungswirtschaftliche Nachfolgenutzung zur Entflechtung problematischer Gemengelage
- **Freilegung, Neuordnung und Neubebauung des Bahngeländes**

- **Verbesserung der Stellplatzsituation**
 - Bessere Versorgung des Untersuchungsraumes soweit möglich mit öffentlichen und vor allem aber privaten Stellplatzanlagen
- **Historische Stadtbildpflege und Gebäudegestaltung**
 - Reinigung, Neuverfugung und Ausbesserung der Front- und Rückfassaden
 - Sanierung und Erhaltung von historischen Rollläden und Balkonen
- **Qualitätsverbesserung durch Neu- und Umgestaltung der Innenhöfe**

Höfe mit überwiegender oder ausschließlicher Stellplatznutzung oder mindergenutzten Nebengebäuden sollten zugunsten der Freiraum- und Aufenthaltsqualität für die Bewohner bzw. Beschäftigten umgestaltet werden:

 - Entsiegelung befestigter Flächen
 - Abbruch mindergenutzter Nebengebäude
 - Neuordnung und gestalterische Aufwertung der Blockinnenbereiche
 - Ergänzende Innenhof- und Fassadenbegrünung
- **Grün im Straßenraum**

Der räumliche Gesamteindruck des Untersuchungsgebietes ist durch grünordnerische Maßnahmen im Straßenraum deutlich zu verbessern. Insbesondere der Bestand an Straßenbäumen ist durch Neupflanzungen fortzusetzen.
- **Aufwertung des Wohnumfeldes durch Erneuerung der bestehenden Spielplätze und Freiflächen**
- **Verkehrsentwicklung**

Die bestehende übergeordnete Nürnberger Straße wird auch mittelfristig ihre Bedeutung beibehalten. Gleichwohl sollte die Entlastung des Quartiers von diesem Verkehrsstrom wichtiges Ziel gesamtstädtischer Planung sein.
- **Schaffung eines zusätzlichen Stellplatzangebotes (Quartiersgaragen)**
- **Maßnahmen zur funktionellen Ergänzung und Aufwertung des Straßenraumes** (abgesetzter Radweg, Straßenbegleitgrün)
- **Aufwertung und Ergänzung der Angebote der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastruktur**
- **Ausgewogene Zusammensetzung der Wohnbevölkerung**
- **Stabilisierung der sozial schwächeren Bevölkerungsschichten**
- **Stärkung der sozialen Netzwerke**
- **Erhalt/ Ergänzung der kleinteiligen Einzelhandelsstandorte**

Die Umnutzung von erdgeschossigen Einzelhandels- und Gewerbeeinheiten sollte nur in besonders begründeten Ausnahmefällen erfolgen bzw. gefördert werden
- **Attraktivitätssteigerung als Einkaufsstandort**
- **Konzentration auf neue, für das Viertel geeignete Wirtschaftssegmente**
- **Nutzung und Entwicklung von Brachflächen vorwiegend für Wohnzwecke bzw. für wohnungsnahe Infrastruktur** (hierbei sollte die Ansiedlung eines kleinflächigen Lebensmittelmarktes geprüft werden)
- **Stabilisierung und Aufwertung als Einzelhandelsstandort durch Verbesserung der Standortattraktivität und des Branchenmixes**
- **Verbesserung und Ergänzung des Angebotes der Nahversorgung unter Einbeziehung der Wünsche der Bewohner**

Fazit

Aus den Ergebnissen des Abschlussberichtes wird deutlich, dass die aufgezeigten städtebaulichen Missstände eine komplexe, aus mehreren Einzelmaßnahmen zusammengesetzte Gesamtmaßnahme erforderlich machen. So besteht für einen Teil des Untersuchungsgebietes ein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf, der aus Gründen des öffentlichen Interesses ein planmäßiges und aufeinander abgestimmtes Vorgehen erfordert. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände unter dem Erhalt des ursprünglichen Gebietscharakters stehen hierbei im Vordergrund.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zu den vorbereitenden Untersuchungen wird der **Erllass einer Sanierungssatzung** (Geltungsbereich siehe Anlage) zur Behebung der städtebaulichen Missstände vorgeschlagen. Die Sanierung soll im sogenannten **"vereinfachten Verfahren"** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden. Orientiert an dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz und an den Zielen und Zwecken der Sanierung gemäß § 140 Abs. 3 BauGB werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wie das Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbeitragsrecht §§ 152 -- 156 a BauGB nicht zur Anwendung kommen, da sie aus heutiger Sicht zur Erreichung des Sanierungsziels nicht zwingend erforderlich sind und keine eindeutigen Anhaltspunkte vorliegen, dass sich durch die Nichtanwendung eine Erschwerung der Durchführung ergibt.

Ergänzende Anmerkung:

Mit dem Stadtratsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Oststadt“ wird eine grundlegende Voraussetzung geschaffen, damit die ehemaligen „Quelle-Areale“ auf Fürther Stadtgebiet in die Förderkulisse für das **Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“** aufgenommen werden können. Die Mittel des Strukturprogramms werden als Erhöhung des Fördersatzes von Städtebauförderungsmitteln für besonders strukturwirksame Maßnahmen nach den Städtebauförderungsrichtlinien, der bayerischen Haushaltsordnung (BayHO) und den dazu ergangenen Vorschriften ausgereicht. Der Fördersatz dieser besonders strukturwirksamen Maßnahmen wird hierdurch von 60% auf 80% erhöht. Das Mittelvolumen der Aufstockungsmittel beträgt für die Stadt Fürth 1.500.000 € verteilt auf die Jahre 2010 – 2015.

Hinsichtlich der finanziellen Ausstattung der Städtebauförderungsprogramme sowie der Mittelverteilung darf auf den Bericht des Baureferates in der Sitzung des Bau- und Werksausschusses in der heutigen Sitzung (17.09.2010) Bezug genommen werden. Vor dem Hintergrund der bisherigen und zu erwartenden Rückgänge der Mittelzuteilungen und -bereitstellungen in den Städtebauförderungsprogrammen wird der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln künftig besonders zu prüfen sein. In der Konsequenz daraus werden Politik und Verwaltung mit Aussagen zu einer Förderung äußerste Zurückhaltung üben müssen.

Auszugsweise werden in diesem Zusammenhang Passagen aus einem Schreiben der Obersten Baubehörde (10.08.2010) bezüglich der Strukturfördermittel und der Fürther Oststadt zitiert:

„...Ziel des Ministerrats bei der Aufnahme der Städtebauförderung in das Strukturprogramm Nürnberg-Fürth war es, die Areale an der Fürther bzw. Nürnberger Straße mit dem „Quelle-Gelände“ zu stärken. Daher muss ein relevanter Anteil der erhöht geförderten Projekte auch in diesem Bereich liegen...(Es folgen Ausführungen zur Umnutzung der Schickedanz-Villa)... Sollte durch weitere erhöht geförderte Projekte der Anteil der erhöhten Förderung, der in Fürth auf das Untersuchungsgebiet entfällt, unter ein Drittel sinken, würde dem genannten Ziel der Staatsregierung nicht mehr entsprochen...(Es folgen Ausführungen zu Jugendeinrichtungen, Projekt Erweiterung CONNECT)...Eine erhöhte Förderung dieses Projekts darf daher nicht dazu führen, dass der Anteil der erhöhten Förderung, der auf das Untersuchungsgebiet entfällt, unter ein Drittel sinkt...“.

Nachdem im vorliegenden Untersuchungsgebiet eine zeitnahe standortgerechte Nachfolgenutzung der ehemaligen Quelle-Liegeschaften im Vordergrund stand, konnte aufgrund des engen Zeitrahmens angesichts der Größe des Untersuchungsgebietes der Gebäudebestand teilweise nur von außen begutachtet werden. Das im Untersuchungsbericht aufgezeigte Handlungskonzept kann daher nicht endgültig und vollständig sein und sollte ggf. durch weitergehende Untersuchungen ergänzt werden. Der hierzu erforderliche Finanzbedarf ist noch nicht abschätzbar.

Finanzielle Auswirkungen ☐ nein ☒ ja Gesamtkosten abhängig vom Maßnahmenumfang €		jährliche Folgekosten ☐ nein ☒ ja nicht abschätzbar €	
Veranschlagung im Haushalt ☐ nein ☐ ja bei Hst.		Budget-Nr. im ☐ Vwhh ☐ Vmhh	
wenn nein, Deckungsvorschlag:			
Zustimmung der Käm liegt vor: ☐ RA ☐ RpA ☐ weitere: ☐		Beteiligte Dienststellen:	
Beteiligung der Pflegerin/des Pflegers erforderlich:		☒ ja ☐ nein	
Falls ja: Pflegerin/Pfleger wurde beteiligt		☒ ja ☐ nein	

II. **OrgA/4-Dr** zur Versendung mit der Tagesordnung

III. **BvA**

Fürth, 31.08.2010

Unterschrift des Referenten

Sachbearbeiter/in: Herr Siegle

Tel.:3327