

I. Vorlage

Beratungsfolge - Gremium	Termin	Status
Bau- und Werksausschuss	07.11.2018	öffentlich - Vorberatung
Stadtrat	21.11.2018	öffentlich - Beschluss

Sanierungsgebiete der Stadt Fürth: 1. Verfahrensänderung SG Ib"Am Gänsberg"; 2. Fristverlängerung gem § 143 Abs 3 BauGB

Aktenzeichen / Geschäftszeichen	
Anlagen:	

Beschlussvorschlag:

1. Von den Ausführungen der Verwaltung wird Kenntnis genommen.
2. Der Bau- und Werksausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die Sanierung im Sanierungsteilgebiet I b „Am Gänsberg“ im sog. „Vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a weiterzuführen.
3. Der Bau- und Werksausschuss empfiehlt / der Stadtrat beschließt die beiliegende Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“
4. Modernisierungen und Instandsetzungen sind mit einer Aufwertung des Wohnraums verbunden. Um hieraus resultierende Folgen für den örtlichen Wohnungsmarkt zu mildern, wird die Frist für die Beendigung der Sanierungsverfahren SG „Innenstadt“, SG „Oststadt“, SG „Dambach „Untere Straße“, SG „Carrera Areal und Umfeld“, SG „Burgfarnbach Ortskern“ gem. § 142 Abs. 3 Sätze 3, 4 BauGB bis 31.12.2013 verlängert. Eine Aufhebung von (Teil-)Gebieten kann nach entsprechendem Entwicklungsstand erfolgen.
5. Sanierungsziel gem. § 140 Nr. 3 BauGB ist der Erhalt familiengerechten Wohnraums zur Vermeidung einseitiger Wohnstrukturen und zum Erhalt der Wohnfunktion für breite Schichten der Bevölkerung. Bei Änderungen von Wohngebäuden sollen – bezogen auf die jeweilige Wohneinheit – eine Reduzierung der Wohn-/Nutzfläche als auch der Zahl der Zimmer unter Berücksichtigung der Anforderungen an angemessene und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfolgen. Dieses Sanierungsziel gilt für alle Sanierungsgebiete der Stadt Fürth. Auf § 136 Abs. 4 Satz 2 Nrn1, 3 BauGB wird Bezug genommen.

Sachverhalt:

1. Verfahrensänderung

Für das Sanierungsgebiet I b „Am Gänsberg“ wurde bei der (erstmaligen) förmlichen Festlegung durch Sanierungssatzung die Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 – 156 a BauGB) u. a. über die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für anwendbar erklärt. Diese Verfahrensregelungen wurden bei der Überleitung der genannten Sanierungsgebiete in das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ durch die Satzung der Stadt Fürth über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ vom 18. März 2001, zuletzt geändert durch Änderungssatzung vom 06. Dezember 2010, übernommen.

Die Geschäftsstelle des Umlegungsausschusses der Stadt Fürth hat am 04.05.2018 mitgeteilt, dass im Sanierungsgebiet I b „Gänsberg“ als Gegenstand des Umlegungsverfahrens „Altstadtsanierung Ost“ nach Maßgabe des § 153 Abs. 5 BauGB durchgeführt wurde. Demnach entfallen gem. § 155 Abs. 2 BauGB Ausgleichsbeträge.

Vor diesem Hintergrund wird aus Gründen der Rechtssicherheit die Änderung des Sanierungsverfahrens vom sog. „Umfassenden / Klassischen Verfahren“ unter Anwendung der „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ der §§ 152 – 156 a BauGB in das sog. „Vereinfachte Verfahren“ unter Ausschluss der o. a. „Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ erforderlich.

Die Änderung erfolgt durch die Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“.

2. Friständerung

Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Abs. 1 Satz 1 BauGB zügig durchzuführen. Die Verwaltungsgerichte befassen sich regelmäßig mit diesem Aspekt.

Gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Die Frist kann gem. Satz 4 verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann. Eine Sanierungssatzung ist gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzuheben, wenn

- die Sanierung durchgeführt ist,
- die Sanierung sich als undurchführbar erweist,
- die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird,
- die nach § 143 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB festgelegte Frist abgelaufen ist.

Gem. § 235 Abs. 4 BauGB sind Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden bis spätestens **31. Dezember 2021** aufzuheben, wenn nicht eine andere Frist gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB festgelegt worden ist.

Die Sanierungsgebiete der Stadt Fürth wurden in erster Linie vor dem Hintergrund baulicher Mängel („Substanzschwächesanierung“ gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) förmlich festgelegt. Im Rahmen der behutsamen und erhaltenden Stadterneuerung sollten - auch vor dem Hintergrund der erheblichen Flächen der Sanierungsgebiete - im Interesse einer sozialen Stadterneuerung Veränderungen der Bewohnerstruktur auf einer angemessenen Zeitachse erfolgen. Ziel sollte eine sozial vertretbare Fluktuation unter Berücksichtigung der Sanierungsziele Aufwertung, Modernisierung und Instandsetzung

von Gebäuden sein. Sowohl vor diesem Hintergrund als auch aufgrund der hohen Nachfrage am Wohnungsmarkt wird eine „Entzerrung“ der Sanierungsverfahren vorgeschlagen. Die Stadterneuerung steht hier im Spannungsfeld zwischen Stadterneuerung, Segregation und Wohnungsmarkt.

Zudem bestehen in einigen Gebieten noch erhebliche Maßnahmenbedarfe – insbesondere in der nicht einsehbaren „zweiten Reihe“ der Bebauung.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Fristen gem. § 143 Abs. 3 Satz 3 BauGB bis **31.12.2031** zu verlängern. Eine Aufhebung von (Teil-)Gebieten kann nach entsprechendem Entwicklungsstand erfolgen.

Sanierungsgebiete	In Kraft seit
Burgfarrnbach Ortskern	26.03.2008
Dambach „Untere Straße“	27.10.2010
ehem. Carrera-Areal und Umfeld	18.03.2006
Innenstadt	18.03.2001 (Teilbereiche seit 1991)

3. Sanierungsziel: Erhalt von Wohnraum

Infolge der hohen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt (Wohnungsmarkt) – bedingt durch günstige Rahmenbedingungen, wie z. B. niedrige Marktzinsen, hohe im Umlauf befindliche Geldmengen, hoher Zuzugsdruck etc. – setzen Investoren und Bauträger in hohem Maße auf die Herstellung von Klein- und Kleinstwohnungen, u. a. wohl auch um Kapitalanlegern aus der Mittelschicht ein entsprechendes Investment bieten zu können.

Insbesondere in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist eine Aufteilung größerer Wohneinheiten in Klein- bzw. Kleinstwohnungen geeignet, die Wohn- und Bevölkerungsstruktur negativ zu beeinflussen. Der Entzug familiengerechten Wohnraums kann zu einseitigen Wohn- und Bevölkerungsstrukturen ohne angemessene Durchmischung mit entsprechenden städtebaulichen Folgen führen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, dieses Sanierungsziel dahingehend zu konkretisieren und beschlussmäßig festzulegen:

Sanierungsziel gem. § 140 Nr. 3 BauGB ist der Erhalt familiengerechten Wohnraums zur Vermeidung einseitiger Wohnstrukturen und zum Erhalt der Wohnfunktion für breite Schichten der Bevölkerung. Bei Änderungen von Wohngebäuden sollen – bezogen auf die jeweilige Wohneinheit – eine Reduzierung der Wohn-/Nutzfläche als auch der Zahl der Zimmer unter Berücksichtigung der Anforderungen an angemessene und gesunde Wohnverhältnisse nicht erfolgen. Dieses Sanierungsziel gilt für alle Sanierungsgebiete der Stadt Fürth. Auf § 136 Abs. 4 Satz 2 Nrn1, 3 BauGB wird Bezug genommen.

Finanzierung:

Finanzielle Auswirkungen		jährliche Folgekosten			
<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Gesamtkosten	€	<input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja
Veranschlagung im Haushalt		Budget-Nr.	im	<input type="checkbox"/> Vwhh	<input type="checkbox"/> Vmhh
<input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja	Hst.			

wenn nein, Deckungsvorschlag:

Beteiligungen

- II. BMPA / SD zur Versendung mit der Tagesordnung
- III. Beschluss zurück an **Stadtplanungsamt**

Fürth, 25.09.2018

gez. Lippert

Unterschrift der Referentin bzw.
des Referenten

Stadtplanungsamt

Folgende Beratungsergebnisse sind vorhanden: