

**Vorlage des FB
Gemeinderatssitzung am**

**TOP 2 Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung
2018 mit Gebietsbezug für die geplanten Sanierungsgebiete**

- „Historische Altstadt II“
 - „Entwicklung Rauch Werk 1 und angrenzende Bereiche“
- auf Grundlage des „Gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes (GEK)“**

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Freudenberg beantragt für die neu geplanten Sanierungsgebiete „Historische Altstadt II“ und „Entwicklung Rauchwerk I und angrenzende Bereiche“ die Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ab 2019.

Als Grundlage für eine Antragsstellung wird dem „Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK)“ (Entwurf 25.09.2018) zugestimmt.

Sachvortrag:

Die Stadt Freudenberg am Main hatte am 27.10.2017 einen Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm beim Land Baden-Württemberg gestellt. Die Gebietsbezeichnung war damals „Historische Altstadt und Norderweiterung“.

Vorausgegangen war eine breite Beteiligung der Bürgerschaft an der Erarbeitung eines GEK und für die Antragstellung an einem Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) „Historische Altstadt und Norderweiterung“.

Der Förderantrag belief sich auf einen Förderrahmen in Höhe von 5.650.000,-- Euro. Die beantragte Finanzhilfe (60 %) belief sich auf 3.390.000,-- Euro.

Nach der Antragstellung hatte sich die Ausgangssituation geändert. Die Firma Rauch hat die Stadt über ihre Verlagerungspläne informiert. Das Werk 1 wird demnach nicht mehr von der Firma Rauch im Firmenablauf benötigt. Damit werden mittelfristig rd. 4 ha zwischen der historischen Altstadt und den nördlichen Stadtbereichen für eine städtebauliche Entwicklung frei.

Der Gemeinderat hat auf seiner Sitzung am 12.03.2018 daher beschlossen, den oben genannten Antrag vom 27.10.2017 zurückzuziehen, um für 2019 einen aktualisierten Antrag beim Land zu stellen.

Am 24.09.2018 fand hierzu mit den Fachleuten des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau als auch des Regierungspräsidiums Stuttgart ein Ortstermin statt:

Die Fachleute wurden über die ersten Gedanken zu einer aus städtischer Sicht beabsichtigten Entwicklung des Rauchwerkes 1 informiert. Der Arbeitstitel lautet „Neue Stadtmitte“. Die Entwicklung steht im Kontext mit der weiteren städtebaulichen Erneuerung und Stärkung der Funktionalität der historischen Altstadt. Nur wenn beide Entwicklungspole entwickelt werden, wird die Gesamtstadt und damit auch die Ortsteile nachhaltig gestärkt.

Nach Darstellung der Ist-Situation fand eine ausführliche Diskussion mit den Fachleuten des Landes zum weiteren Vorgehen, zur erneuten Antragstellung und zur Gebietsabgrenzung statt.

Ergebnis des Ortstermins vom 24.09.2018:

Die bislang erfolgreich durchgeführte Altstadtsanierung sollte fortgeführt werden. Die Entwicklung des brachfallenden Werksgeländes, wie auch die Stärkung des Schulquartiers, sind für den Fördermittelgeber eine nachvollziehbare Voraussetzung für eine wirtschaftliche und demographiefeste Weiterentwicklung der Stadt.

Da es sich um zwei verschiedene städtebauliche Voraussetzungen handelt, regen die Fachleute des Ministeriums zwei getrennte Förderanträge vor:

- Historische Altstadt II
- Entwicklung Rauch Werk 1 und angrenzende Bereiche

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht vom zurückgezogenen Antrag ist entsprechend der nun zwei getrennt zustellenden Anträge zu überarbeiten und getrennt darzustellen.

Die Förderanträge sind bis zum 31.10.2018 beim Land einzureichen.

Voraussetzung ist ein „Gesamtörtliches Entwicklungskonzept“ (GEK), das unter Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet wurde.

Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hat mit breiter Bürgerbeteiligung das GEK in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung und den Stadtteilen erarbeitet:

(Sondersitzung GR am 29. Mai 2017)

- ☐ Bürgerinformation am 28. Juni 2017
- ☐ Bürgercafé am 22. Juli 2017
- ☐ Haushaltsbefragung vom 20. Juli bis ca. 4. August 2017
- ☐ Bürgerwerkstatt am 21. September 2017

Über die Veranstaltungen wurde in der Tagespresse ausführlich berichtet.

Einen Zwischenstand hat die KE dem Gemeinderat auf seiner Sitzung am 09.10.2017 präsentiert.

Der Abschlussbericht des GEK (Entwurf 25.09.2018) wurde auf der Sitzung des Gemeinderates am 08.10.2018 an die Mitglieder des Gemeinderates verteilt.

Für eine Programmaufnahme in das Landessanierungsprogramm oder in ein Bund-Länder-Programm der städtebaulichen Erneuerung ist ein zustimmender Beschluss des Gemeinderates erforderlich.

Zur getrennten Antragstellung ergeben sich für die beiden Gebiete folgende Grundinformationen

Historische Altstadt II:

Das Gebiet umfasst rd. 7,7 ha.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Freudenberg soll in diesem Gebiet folgende Schwerpunkte haben und damit nachhaltig die Stadt Freudenberg entwickeln:

- Aufwertung Altstadteingang Süd und Schaffung Parkierungsanlage
- Weiterentwicklung des Kultur-, Gastronomie- und Beherbergungsstandortes in der Altstadt
- Modernisierung/ Umnutzung Hauptstraße 105
- Rückbaumaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes
- Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Umgestaltung Hauptstraße i. V. m. Realisierung Ortsumfahrung

Aufgrund von Erfahrungswerten werden die förderfähigen Kosten für die Gesamtmaßnahme überschlägig wie folgt ermittelt und richten sich nach dem Kostenrahmen der Förderrichtlinie:

• Vorbereitende Untersuchungen	25 T€
• Weitere Vorbereitung (Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Konzepte etc.)	100 T€
• Grunderwerb	150 T€
• Ordnungsmaßnahmen	
○ Abbrüche (14 x 25 T€)	350 T€
○ Parkierungsanlage beim Altstadteingang Süd	700 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Eigentum (15 x 30 T€)	450 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von kommunalen Gebäuden (Hauptstraße 105)	800 T€
• Betreuungsleistungen	100 T€

Auf rund 2.675.000,-- € beläuft sich derzeit der überschlägig aktualisierte Finanzrahmen. Davon wären 60 % vom Land bzw. vom Bund und Land zu übernehmen. 40 % hat die Stadt Freudenberg zu tragen.

Für die Altstadt liegt bereits ein „Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) vor. Es wurde auf der Sitzung des Gemeinderates am

09.10.2017 vorgestellt und diente dem Aufnahmeantrag. Die Inhalte sind nach wie vor aktuell, nur die Kosten- und Finanzierungsübersicht sind wie oben dargestellt, aktualisiert worden.

Entwicklung Rauch Werk 1 und angrenzende Bereiche:

Das Gebiet umfasst rd.8,2 ha.

Die städtebauliche Entwicklung der Stadt Freudenberg soll in diesem Gebiet folgende Schwerpunkte haben und damit nachhaltig die Stadt Freudenberg entwickeln:

- Aufwertung des Bereiches „Wertheimer Tor“
 - Bindeglied zwischen historischer Altstadt und „Neue Stadtmitte“
 - Verlagerung der Feuerwehr
 - Schaffung und Modernisierung von Wohnraum
- Entwicklung „Neue Stadtmitte“
 - Bildung
 - Wohnen (verkehrsreduziert, ökologisch, sozial gemischt und generationsübergreifend)
 - Freizeit, Erholung, Wassersport
 - Einzelhandel und Dienstleistung
 - Gastronomie und Beherbergung
- Weiterentwicklung Kultur-, Freizeit und Bildungsstandort
- Rückbaumaßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung und zur Schaffung zeitgemäßen Wohnraumes

Aufgrund von Erfahrungswerten werden die förderfähigen Kosten für die Gesamtmaßnahme überschlägig wie folgt ermittelt und richten sich nach dem Kostenrahmen der Förderrichtlinie:

- | | |
|--|----------|
| • Vorbereitende Untersuchungen | 25 T€ |
| • Weitere Vorbereitung (Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Konzepte etc.) | 200 T€ |
| • Grunderwerb | 1.500 T€ |
| • Ordnungsmaßnahmen | |
| ○ Abbrüche | 350 T€ |
| ○ Straßen, Wege, Plätze | 1.000 T€ |
| • Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden | 450 T€ |
| • Betreuungsleistungen | 100 T€ |

Auf rund 3.625.000,-- € beläuft sich derzeit der überschlägig aktualisierte Finanzrahmen. Davon wären 60 % vom Land bzw. vom Bund und Land zu übernehmen. 40 % hat die Stadt Freudenberg zu tragen.

Zur weiteren Konkretisierung der Vorgehensweise und Erarbeitung eines Entwicklungskonzeptes hat die Stadt Freudenberg einen Förderantrag im Programm „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“ gestellt. Der Fördermittelbescheid liegt seit kurzem vor. Er beläuft sich auf eine Fördersumme von 23.200,-- €. Das Entwicklungskonzept für die Fläche „Rauch Werk 1“ soll die Aktivierung von Bauflächenpotentiale herausarbeiten.

Am 03.07. 2018 hat das Ministerium für Arbeit, Wirtschaft und Wohnungsbau Baden Württemberg die Neuausschreibung städtebaulicher Programme ab 2019 veröffentlicht.

Seit Jahrzehnten hat die Stadt Freudenberg bis heute erfolgreich in die Entwicklung und Sanierung ihrer historischen und unter Denkmalschutz stehenden Altstadt investiert. Seit 2004 hat das Land Baden-Württemberg durch das Landessanierungsprogramm die Stadt Freudenberg dabei erfolgreich unterstützt.

Für das Sanierungsgebiet „Entwicklung Altstadt“ liegt der Abrechnungsbescheid vom 12.09.2018 vor.

Der Fördermitteleinsatz belief sich auf 6.808.334,-- €. Hiervon hat das Land Baden-Württemberg rund 4.085.000, --Mio. Euro zur Verfügung gestellt. Die Stadt Freudenberg hat hierfür Komplementärmittel in Höhe von 2.723.334,-- Euro eingesetzt.

Aus Sicht der Stadt notwendige, städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen müssen in den nächsten Jahren kontinuierlich fortgeführt werden. Deshalb soll mit den Gebieten

- Historische Altstadt II
- Rauchwerk 1 und angrenzende Bereiche

auf Empfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbaus jeweils getrennte Förderanträge gestellt werden.

Die beiden oben aufgeführten Finanzrahmen (2.675 T€ und 3.625 T€) belaufen sich auf insgesamt 6.300 T€ und liegen damit in der langfristigen Größenordnung des abgerechneten Sanierungsgebietes in Höhe von 6.808 T€.

Die Maßnahmen werden im Rahmen der zur Verfügung gestellten kommunalen Mittel und der Zuschüsse durchgeführt. Die Stadt Freudenberg kann jedes Jahr einen „Aufstockungsantrag“ im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten beim Land Baden-Württemberg für die in ein städtebauliches Programm aufgenommenen Gebiete stellen.

Bei einer erfolgreichen Programmaufnahme würde die Förderperiode mindestens 8 Jahre laufen. In den beabsichtigten städtebaulichen Erneuerungsgebieten sind auch die steuerlichen Sonderabschreibungen nach § 7 Einkommenssteuergesetz für private Immobilienbesitzer möglich.

Im Frühjahr 2019 ist mit einer Entscheidung zur Programmaufnahme durch das Land Baden-Württemberg zu rechnen.

Aus den genannten Gründen möge der Gemeinderat darüber Beschluss fassen, dass die Stadt Freudenberg einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 2018 mit dem Gebietsbezug „Historische Altstadt und Norderweiterung“ stellt.

Finanzierung:

Die notwendigen Finanzmittel werden in die Finanzplanung aufgenommen.

Sichtvermerk Kämmerer: 

25.10.18
Datum

Tremmel
Sachbearbeiter

Tremmel
FB-Leiter


Bürgermeister