

**Vollzug des BauGB - Fristverlängerung von Sanierungssatzungen;
hier: SG "Nikola"**

Gremium:	Bausenat Hauptausschuss Plenum	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	BS: 4 HA: 6 PL:	Zuständigkeit:	Referat 5
Sitzungsdatum:	BS: 24.09.2021 HA: 27.09.2021 PL: 01.10.2021	Stadt Landshut, den	13.08.2021
Sitzungsnummer:	BS: 22 HA: 16 PL: 17	Ersteller:	Oberpriller, Elisabeth

Vormerkung:

Die Stadt Landshut besitzt aktuell 9 festgelegte Sanierungsgebiete;

- SG Ia „Malzfabrik“ (1981)
- SG II „Marienplatz-Freyung“ (2000)
- SG III „Mühleninsel-Fischergasse“ (1976)
- SG Va „Am Orbankai“ (1995)
- SG VI „Herrngasse-Hl.Geist-Gasse“ (2007)
- SG VII „Am Ländtorplatz“ (1992)
- SG VIII „Wittstraße“ (2004)
- SG Innenstadt (2013)
- SG Nikola (2001)

Seit 2007 enthält das BauGB die Verpflichtung zur Befristung einer Sanierungssatzung. Diese Befristung soll 15 Jahre nicht überschreiten, kann aber durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB).

Laut Übergangsregelung sind alle vor dem 01.01.2007 bekanntgemachten Satzungen bis zum 31.12.2021 aufzuheben, es sei denn, eine andere Frist wurde festgelegt.

Die Stadt wurde von der Regierung aufgefordert, die geltenden Sanierungssatzungen vor diesem Hintergrund zu prüfen und jeweils über Aufhebung oder Verlängerung zu beschließen. Dabei ist zu berücksichtigen, ob die jeweils im Sanierungsgebiet angestrebten Ziele erreicht und die Satzung damit obsolet geworden ist oder ob sie weiterhin erforderlich ist.

Mit Ausnahme des in 2013 ausgewiesenen Sanierungsgebiets „Innenstadt“ sind alle Sanierungssatzungen von der Verpflichtung zur Beschlussfassung über Aufhebung bzw. Verlängerung betroffen. Der Beschluss erfolgt für jede Satzung gesondert.

Der maximale Verlängerungszeitraum beträgt weitere 15 Jahre. Die Aufhebung eines Sanierungsgebiets ist bei erreichter Zielsetzung auch vorher jederzeit möglich.

Sanierungsgebiet „Nikola“

Das Sanierungsgebiet Nikola wurde am 02.07.2001 im vereinfachten Verfahren förmlich festgelegt. Eine Änderungssatzung zum Gebietsumgriff datiert vom 06.10.2006.

Die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahr 1996 empfehlen die Ausweisung von 8 kleineren, nach Dringlichkeit eingestuften Sanierungsgebieten. Vor dem Hintergrund des Programms „Soziale Stadt“ kam es zur Ausweisung der heutigen 149 ha großen Fläche.

Ziele der Sanierung in Nikola waren:

- bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Bewohner
- Soziale Maßnahmen
- Maßnahmen zur Imageverbesserung

Das Neuordnungskonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen, das als integriertes Stadtteilentwicklungskonzept konzipiert ist, zeigt Hauptschwerpunkte in der städtebaulichen Neustrukturierung. Vieles ist seitdem bereits über Bauleitplanung festgesetzt bzw. realisiert:

- Gelände ehem. Milchhof, Roederstein, Zimmererwerke (heute Ludmilla-Wohnpark)
- altes Schlachthofgelände (heute Wohnen und Markthalle)
- ehem. Poeschl-Gelände (heute Wohnen und Altenheim)
- Gelände Kran-Maier (heute Wohnen)
- Bereich südlich Karlstraße bei ehem. Maschinenhalle Sommer (heute Wohnen, Gewerbe)
- Bereich am Siebenbrückenweg (heute Wohnen und öffentliche Grünfläche)
- Neuordnung des Kirchengeländes von St. Nikola einschl. statischer Sanierung
- Soziales Zentrum der AWO
- Umfeldverbesserung an der Nikolaschule, Pilotprojekt Sozialpädagoge an der Schule
- Errichtung Spielplatz an der Römervilla, Neuordnung Spielplatz Stadtpark Ost
- Neuordnung Bismarckplatz
- öffentliche Grünfläche am Herzog-Wilhelm-Weg (nahe KWS-Wohnanlage Nikolastr.35)

Von dem Instrument der erhöhten Steuerabschreibung nach § 7h EStG profitierten viele private Bauherren und Investoren bei Sanierung eines erhaltenswerten Gebäude auch ohne Denkmaleigenschaft. Nachteilige Entwicklung dabei ist, dass die meist hochwertigen Sanierungen preisgünstigen Wohnraum verdrängen und sich die Bevölkerungsstruktur verändert.

Nikola hat sich zu einer begehrten Wohnlage entwickelt; der Stadtteil punktet mit Zentrumsnähe, hervorragender Infrastruktur, günstiger Lage zu Bahnhof, Flughafen und Erholungsraum Flutmulde und durch seine vielen Gründerzeitbauten mit besonderen Flair.

Die Sanierungsziele sind in Nikola in vielen Bereichen erreicht. Da durch die VU ohnehin nur für einzelne Bereiche Sanierungsbedarf belegt ist, empfiehlt sich eine Evaluierung und Reduzierung des derzeitigen Gebietsumgriffs auf tatsächlich noch vorhandene Bedarfe. Der Fokus liegt hierbei auf Maßnahmen der öffentlichen Hand (Förderung!). Städtebauliche sind ohne Sanierungsgebiet über das Instrument der Bauleitplanung steuerbar.

Diese Vorgehensweise wird bestärkt durch die Tatsache, dass das Programm „Soziale Stadt“ in seiner ursprünglichen Form nicht mehr existiert. Das Nachfolgeprogramm „Zusammenhalt im Quartier“ ist weitgehend auf bauliche Maßnahmen beschränkt. Nicht-investive Kosten sind nur bis zu 5 % der förderfähigen Gesamtmaßnahme zuschussfähig. Ein Quartiersmanagement ist nicht mehr zwingend erforderlich.

Die Sanierungstätigkeiten der Stadt sind derzeit angesichts unumgänglicher Pflichtaufgaben begrenzt und gebunden an finanziell aufwendige Projekte in der Innenstadt wie Barrierefreiheit Altstadt, Franziskanerkloster usw. Für den Stadtteil Nikola sind in den nächsten Jahren keine größeren baulichen Maßnahmen vorgesehen. Damit liegen die Kosten für das Quartiersmanagement über dem förderfähigen Budget und müssen ab Ende der Vertragslaufzeit (Mai 2022) von der Stadt selbst zu 100 % aufgebracht werden. Zudem ist eine Neuausschreibung der Besetzung wegen Erreichen des Eu-Schwellenwertes notwendig.

Es war stets Zielsetzung des Programms „Soziale Stadt“, dass sich die nicht-investiven Maßnahmen im Viertel verstetigen. Die Städtebauförderung leistet nur einen Anschlag. In Nikola haben sich in den vergangenen 20 Jahren mit erheblicher finanzieller Unterstützung der öffentlichen Hand wichtige Strukturen gebildet, die im Sinne des Programms tätig sind: das soziale Zentrum der AWO, Haus International, Freiwilligenagentur fala, Netzwerk, Verein ZAK e.V., Arbeitsgruppen.

Die Sanierungsziele auf dem nicht-investivem Sektor sind damit erreicht. Die gegenständliche Beschlussfassung berührt das Quartiersmanagement nicht; hierzu ist gesondert zu entscheiden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich vieles durch die Sanierungsmaßnahme zum Positiven verändert hat und man die begrenzten finanziellen und personellen Kapazitäten auf die durch die VU tatsächlich belegten Handlungsfelder eingrenzen sollte. Da eine Evaluation und Bereinigung noch ausstehender Missstände im Sanierungsgebiet bis zum 31.12.2021 nicht möglich ist, ist eine Verlängerung der Sanierungssatzung um weitere 15 Jahre angezeigt.

Beschlussvorschlag:

Dem Plenum wird zur Beschlussfassung empfohlen:

1. Vom Bericht des Referenten wird Kenntnis genommen.
2. Die Frist, in der die Sanierung im Sanierungsgebiet „Nikola“ durchgeführt werden soll, wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB über den gesetzlich befristeten Zeitraum gemäß § 235 Abs. 4 BauGB, datiert mit dem 31.12.2021, um weitere 15 Jahre bis zum 31.12.2036 verlängert.
3. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, eine Evaluierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Nikola“ in die Wege zu leiten.

Anlage: Plan