

**Stadterneuerung St. Leonhard/Schweinau
hier: Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen und förmliche Festlegung
des Sanierungsgebietes**

I. Sachverhaltsdarstellung

Vor der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes sind nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) „Vorbereitende Untersuchungen“ durchzuführen.

Die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das Untersuchungsgebiet St. Leonhard/Schweinau wurde am 15.02.2007 im AfS begutachtet und am 28.02.2007 im Stadtrat beschlossen. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus dem zugeleiteten Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen für das Programm „Stadt- und Ortsteile mit besonderem Einwicklungsbedarf – die Soziale Stadt“ sowie den folgenden Ausführungen.

1. Notwendigkeit der Sanierung

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben bestätigt, dass im Gebiet vielschichtige Probleme vorhanden sind und verdeutlicht, dass umfangreiche Maßnahmen zur Behebung der Mängel erforderlich sind. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist im Bericht ausführlich dokumentiert.

2. Verfahrenswahl

Für das Gebiet liegen die Voraussetzungen vor, die Sanierung im vereinfachten Verfahren nach § 142 BauGB durchzuführen.

Bei vereinfachten Verfahren ist in der Sanierungssatzung die Anwendung der Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhung (§§ 152 ff BauGB) auszuschließen, wenn die Anwendung dieser Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Für die Wahl des vereinfachten Verfahrens spricht, dass zu erwarten ist, dass

- die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung, wie sie in den Vorbereitenden Untersuchungen entwickelt wurden, ohne das Instrumentarium der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ des BauGB (Ausgleichsbeiträge, Umlegung ...) erreicht werden können,
- durch die avisierten Maßnahmen keine oder nur geringfügige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind,
- somit auch keine Erschwernisse bei eventuellem Erwerb von Grundstücken für Ziele und Zwecke der Sanierung auftreten dürften und
- Erschwernisse für private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhung, die sich in der Preisentwicklung ohne Preisprüfung niederschlagen, nicht zu erwarten sind.

Aufgrund der zu erwartenden Bodenpreisentwicklung ist davon auszugehen, dass durch die Wahl des vereinfachten Verfahrens der Stadt Nürnberg durch den Verzicht auf Ausgleichsbeträge keine Finanzierungsmittel verloren gehen.

3. Ergebnisbericht

Im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen werden alle Projekte und Maßnahmen beschrieben, die in der beabsichtigten Projektlaufzeit vor dem Hintergrund des vorgegebenen finanziellen und personellen Rahmens vorgeschlagen oder beabsichtigt sind. Neben der Koordination des Verwaltungshandelns und im Stadtteil dient der Ergebnisbericht auch der Information des Stadtrates, der Zuschussstellen und nicht zuletzt der Bürger und Investoren. Der Ergebnisbericht wurde gemeinsam mit einer referatsübergreifenden Arbeitsgruppe und mit der Regierung von Mittelfranken erarbeitet. Aufgrund des prozesshaften Vorgehens werden insbesondere die jeweiligen Situationsanalyse und die Handlungsansätze im Zeitablauf zu überprüfen und ggfs. fortzuschreiben sein. Im Stadtteilarbeitskreis St. Leonhard/Schweinau wurde der Bericht vorgestellt und zustimmend zur Kenntnis genommen.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Für die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Rahmenplan und zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Funktionsdefizite ist eine förmliche Festlegung des Untersuchungsgebietes nach dem im beiliegenden Plan eingetragenen Abgrenzungsvorschlag als Sanierungsgebiet nach §142 Baugesetzbuch (BauGB) nahe liegend.

Der Distrikt 204 - ehemaliges Schlachthofgelände - sollte in den Stadterneuerungsprozess einbezogen werden, auch wenn es sich beim Siedlungsmodell „Am Leonhardspark“ um ein Neubaugebiet handelt. Die Angebote der zentralen Einrichtungen Bürgerzentrum „Villa Leon“, AWO-Familienzentrum und Kinderkulturzentrum „Kachelbau“ sind sehr bedeutsam für die Menschen in den Stadtteilen und werden einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der zahlreichen sozialen und kulturellen Handlungsfelder leisten. Auf Grund der Bevölkerungsstruktur sind dann auch die Bewohnerinnen und Bewohner des Leonhardsparkes in diesen Prozess der „Sozialen Stadt“ mit eingebunden.

Kennzeichnend für den Distrikt 191 - Schweinau - ist, dass keine städtebaulichen Problembereiche bzw. Auffälligkeiten festgestellt werden konnten. Mit der Grünanlage Waldaustraße und dem Jugendtreff „Oase“ sind aber wichtige Einrichtungen vorhanden, so dass der westliche Teilbereich dieses Distriktes bei der Abgrenzung des Stadterneuerungsgebietes berücksichtigt wurde.

5. Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Vorfeld über die Einleitung des Sanierungsverfahrens informiert. Grundsätzliche Bedenken wurden nicht geäußert. Die weitere Einschaltung erfolgt im Rahmen der konkreteren Maßnahmenplanung.

6. Sozialplan und Härteausgleich (§§ 180 und 181 BauGB)

Eine intensive Betreuung erfolgt im konkreten Fall einer Wohnungsmodernisierung oder – umsetzung. Es werden in Abstimmung mit den betroffenen Mietern individuelle Sozialpläne erarbeitet und umgesetzt.

7. Finanzierung

Die finanzielle Durchführbarkeit des Projektes wird durch die Mittelbereitstellung im Mittelfristigen Investitionsplan der Stadt Nürnberg (MIP) gesichert.

Im MIP 2008 sind Gesamtkosten in Höhe von 4 Mio. € und 250 T € im laufenden Haushaltsjahr eingestellt worden.

Im MIP 2008-2011 sind folgende Ansätze vorgesehen:

2008	2009	2010	2011	2012 ff.
250	300	500	500	2.450 T €

Die Mittel setzen sich aus zweckgebundenen Einnahmen von Bund/Land (60 %) und städtischen Mitteln (40 %) zusammen.

Zur Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden stehen außerdem das Bayerische Modernisierungsprogramm zur Verfügung.

Durch das kommunale Abgabengesetz (KAG) werden auch im Sanierungsgebiet die Eigentümer an den Straßen- und Platzgestaltungen entsprechend der Satzung beteiligt.

Nach den Leitlinien zur Ausgestaltung des Programms bedarf es zur Umsetzung der Gemeinschaftsinitiative der Bündelung aller für eine Verbesserung der Quartiere vorhandenen Ressourcen und Programme. Es ist somit davon auszugehen, dass wesentlich mehr öffentliche und private Mittel in das Gebiet St. Leonhard/Schweinau fließen werden.