

## Stadterneuerung Nördliche Altstadt

1. Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Bundesbaugesetzbuch (BauGB)
2. Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nördliche Altstadt“

### I. Sachverhaltsdarstellung

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

Die Einleitung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ für das Untersuchungsgebiet Nördliche Altstadt wurde am 28.01.2009 im Stadtrat beschlossen. Das Ergebnis setzt sich zusammen aus dem zugeleiteten Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ 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 werden. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist in einem gesonderten 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 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, den Zuschussstellen und nicht zuletzt den Eigentümern, Bewohnern, Gewerbetreibenden 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.

### 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.

Eine Erweiterung des beschlossenen Untersuchungsgebietes wird vorgeschlagen. Hierbei handelt es sich um die sanierungsbedürftige Fußgängerpassage Stangengäßchen, als eine wichtige Verbindung zwischen nördlicher und südlicher Altstadt.

### 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)

Sollten sich die Sanierungsmaßnahmen nachteilig auf die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken, dann werden Vorstellungen entwickelt, wie die nachteiligen Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Diese Vorstellungen werden mit den Betroffenen erörtert.

### 7. Finanzierung

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

Im MIP 2010 - 2013 sind Gesamtkosten in Höhe von 6 Mio. € eingestellt worden,

es sind folgende jährliche Ansätze vorgesehen:

|      |      |       |       |           |
|------|------|-------|-------|-----------|
| 2010 | 2011 | 2012  | 2013  | 2014 ff.  |
| 0    | 750  | 1.000 | 1.000 | 3.000 T € |

Aus dem Vorjahr stehen noch 250 T € für das laufende Haushaltsjahr zur Verfügung.

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

Zur Instandsetzung, Modernisierung und dem Umbau von Wohngebäuden steht außerdem das Bayerische Modernisierungsprogramm, das Bayerische Wohnungsbauprogramm und das Schallschutzfensterprogramm 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 Nördliche Altstadt fließen werden.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sieht zur Stärkung der Innenstädte ein Citymanagement vor. Die europaweite Ausschreibung wird zur Zeit durchgeführt, sodass die Beauftragung voraussichtlich im Juni 2010 erfolgen kann.