

Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



Amt
Bauverwaltungsamt

Berichterstatter (Amtsleiter)
Speer, Alexander

Sachbearbeiter
Steeb, Armin

Vorlagennummer
049/2018

Aktenzeichen
40.3.1

<u>Beratungsfolge:</u>	Termin	Zuständigkeit	Behandlung
Gremium Technischer Ausschuss Gemeinderat	03.05.2018 17.05.2018	Vorberatung Entscheidung	nicht öffentlich öffentlich

Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer

Anzahl der Anlagen: 1

Betreff:

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern Obergimpertn,,

- 1. Beschluss zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB**
- 2. Beauftragung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH über die Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und über die Vorbereitenden Untersuchungen Teil I**
- 3. Zustimmung zu außerplanmäßigen Ausgaben**

Beschlussvorschlag:

1. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB für die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Obergimpertn“ zu beschließen.
2. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Konzeptes und der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen Teil I mit einer Auftragssumme von 28.255,36 € zu beauftragen.
3. Der Technische Ausschuss empfiehlt dem Gemeinderat den außerplanmäßigen Ausgaben in Höhe von 28.255,36 € zuzustimmen.

Sachverhalt:

Die Stadt Bad Rappenau betreibt seit Jahren in der Kernstadt und den Ortsteilen erfolgreich

städtebauliche Sanierung. Zuletzt wurde erfolgreich das Sanierungsgebiet „Raiffeisenstraße“ abgewickelt. Für den Ortsteil Obergimpert versucht die Stadt über das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) städtebauliche Missstände im Ortskern zu beheben, mit mäßigem Erfolg. Die hohen Gebäudeleerstände und der teilweise hohe Instandsetzungs- und Modernisierungsrückstand an Gebäuden in privatem Eigentum konnten auch über das ELR-Programm nicht wesentlich verbessert werden. Über ein Landessanierungsprogramm zur städtebaulichen Erneuerung wird Sanierungswilligen ein wesentlich höherer Anreiz zur Umsetzung geboten. Neben einem in der Regel höheren Fördersatz und der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten können die Bauherren im Vergleich zu einer ELR-Förderung mit erheblich kürzeren Bewilligungszeiträumen und damit schnellen Baubeginn rechnen.

Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB geben Aufschluss über die Sanierungsnotwendigkeit und –fähigkeit im Untersuchungsgebiet. Der erste Teil dieser VU ist vor der Antragstellung der Stadt zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm durchzuführen. Sie sind über den im Betreff genannten Beschluss auch förderfähig. Die Antragsfrist für das Programmjahr 2019 ist noch nicht abschließend bekannt gemacht, es wird voraussichtlich aber -wie bisher- auch dieses Jahr im Oktober liegen.

Weiter erfordert der Antrag für die erfolgreiche Aufnahme in das Programm die Ausarbeitung eines „Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept“ (GEK), aus dem wiederum ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ (ISEK) für das potenzielle Sanierungsgebiet abgeleitet wird. Das ISEK beinhaltet eine Bestandserhebung und –analyse sowie ein Neuordnungskonzept für das Gebiet. Aus dem Sanierungsverfahren Ortskern Bonfeld liegt bereits ein GEK der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH vor. Dieses kann mit kleiner Modifikation für die Erstellung des ISEK für den Ortskern Obergimpert herangezogen werden. In das ISEK müssen zwingend auch die Ideen und Vorstellungen der Bürgerschaft einfließen. Die Beteiligung der Bürgerschaft wird in Form eines Bürgerworkshops sichergestellt. Als möglicher Termin hierfür ist seitens der Verwaltung ein Abend im Juli vorgesehen.

Für die Erarbeitung des ISEK mit Moderation und Bewertung der Bürgerbeteiligung sowie die Durchführung der VU Teil I liegt ein Angebot der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH zu einem Gesamtpreis inklusive Nebenkosten und Mehrwertsteuer von 28.255,36 € vor. Die Leistungsbeschreibung mit dem Vorschlag zur Abgrenzung des Untersuchungsgebiets sind als Anlage beigefügt. Die Verwaltung schlägt mit Blick auf die „Vorarbeiten“ aus der Ortskernsanierung Bonfeld vor den Auftrag zu erteilen.

Im Haushalt sind bisher keine Mittel für die Ortskernsanierung Obergimpert veranschlagt. Mit der Vergabe des Auftrags entstehen in dieser Höhe außerplanmäßige Ausgaben, die durch den Gemeinderat zu genehmigen sind.