



Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.41 Ma/We N_SAN0_Markgrafenaereal

Sachbearbeiter/in: Kai Maier

**Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0
Einleitungsbeschluss der Änderungssatzung und Beauftragung der vorbereitenden
Untersuchung**

Anlagen:
Abgrenzungsgebiet der Erweiterungsfläche
Grobanalyse
Leistungsbild Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	09.02.2010	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	26.02.2010	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Sachvortrag wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das in der Anlage 1 ausgewiesene Gebiet bei der Regierung von Mittelfranken zur Aufnahme in das Programm „Soziale Stadt“ anzumelden und das Verfahren einzuleiten.
3. Die Verwaltung wird auf der Grundlage dieser Niederschrift beauftragt, für den Erweiterungsbereich „SAN O“ die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen bzw. in Auftrag zu geben.
4. Die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit beschlossen.
5. Der Beschluss ist ortsüblich nach §141 BauGB bekannt zu machen

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag			Kosten Vorbereitende Untersuchungen ca. 16.000,00 €
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			z.Zt. nicht zu benennen
Haushaltsmittel			Evtl. aus Planungskonto: 511101.0961020-0107
Folgekosten			Noch nicht zu benennen

I. Zusammenfassung

Im Frühjahr 1999 wurde das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ aufgelegt. In diesem Programm sind neben städtebaulichen - technischen Maßnahmen auch soziale Maßnahmen förderfähig. Die Stadt Schwabach ist mit dem Großteil der Altstadt (SAN 0), dem Alten DG (SAN 6) und mit den Notunterkünften am Schwalbenweg im Programm „Die Soziale Stadt“ eingebunden und hat in den letzten Jahren gute Erfahrungen gemacht.

Große Teile der Altstadt befinden sich im Sanierungsgebiet 0, dass im Rahmen des Programms Soziale Stadt Januar 2000 aufgewertet wird. Verschiedene Untersuchungen belegen, dass es sinnvoll ist, bisherige Randbereiche, die ebenfalls städtebauliche Missstände aufweisen in das Programmgebiet zu integrieren.

II. Sachverhalt

Im Rahmen der „Sozialen Stadt“ hat die Stadt Schwabach ein integriertes Einzelhandels- und Tourismuskonzept erstellen lassen, um eine Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für weitere Einzelhandelsstandorte in die Hand zu bekommen. Die hierfür ausgewählte CIMA Stadtmarketing legte im Juni 2007 ein entsprechendes Gutachten vor. In diesem Gutachten wurde empfohlen, die Einzelhandelssituation mit einem Einkaufszentrum zu stärken. Als Standort ist das Markgrafanareal empfohlen worden, bei gleichzeitiger Verbesserung / Aufwertung der westlichen Altstadt wie die „Fischer-Passage“. Nur so kann ein Gefälle zu Lasten der Einzelhändler im Westen der Altstadt vermieden werden.

Bei einer weiteren gesamtstädtischen Untersuchung (ISEK) im Rahmen des Programms Stadtumbau West kamen die Gutachter (Toposteam) ebenso zu dem Ergebnis, dass für die nachhaltige Aufwertung des Einzelhandelsstandortes Altstadt nur das Markgrafengelände in Frage kommt.

Auf dem Filetgrundstück an der Ludwigstraße befinden sich das Verwaltungsgebäude, das Hotel zum Bären, der Markgrafensaal und der Parkplatz. Die städtischen Grundstücke sind insgesamt 7.393 m² groß.

Zu überlegen ist, wie das Postgebäude und die angrenzenden Grundstücke an der Stadtparkstraße integriert werden können. Zur Sicherung der Flächen wurde mit Stadtratsbeschluss vom 31.07.2009 der Bebauungsplan S 108-09 sowie eine Vorkaufsrechtsatzung nach §25 Abs.1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch eingeleitet.

Die Neuordnung des Markgrafanareals wie auch städtebauliche Missstände am Sablaiser Platz oder Markgrafanparkplatz sind Im Rahmen einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) zu klären. Auch ist mit der VU zu prüfen, wie der Altstadteingang aufgewertet und die Anbindung an die Altstadt verbessert werden kann.

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes SAN 0 um das Markgrafengelände bietet sich auch die Chance an, eine Ungleichbehandlung zu beseitigen:

Das bisherige Sanierungsgebiet SAN 0 endet mit der südlichen Straßenbegrenzung der Südlichen Ringstraße und Teil der Reichswaisenhausstraße, beim SAN 6 mit der Westgrenze der Wittelsbacher Straße. Die Nordbebauungen dieser Straßen kommen in den Genuss von Fördermitteln – hier vor allem Gelder aus dem Fassadenprogramm, die südliche bzw. westliche Straßenrandbebauung jedoch nicht. Die Regierung darf nur Objekte fördern, die sich in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befinden. Aufgrund des steigenden Sanierungsdrucks der ensemblesgeschützten Häuser in der Südlichen Ringstraße, Wittelsbacher Straße und Reichswaisenhausstraße könnte man hier die Nachfrage nach Fördermitteln bedienen und eine energetische Verbesserung der Gebäude beschleunigen.

Von diesen sind folgende Gebäude als Einzeldenkmäler in die Denkmalschutzliste der Stadt Schwabach eingetragen:

- **Reichswaisenhausstraße 1 b** Amtsgebäude, Walmdachbau, mit Mittelrisalit und Portikus, neubarock, um 1915.
Fl. Nr. 564[Gemarkung Schwabach]
- **Südliche Ringstraße 1** Miethausgruppe, dreigeschossig, Backstein auf Sandsteinerdgeschoß mit Eckerkerturm, Neurenaissance, 1900 von Johann Carl; mit Eisentrautstraße 11.
Fl. Nr. 1234/7[Gemarkung Schwabach]
- **Südliche Ringstraße 3/5** Miethausgruppe, dreigeschossig, Backstein auf Sandsteinerdgeschoß mit Eckerkerturm, Neurenaissance, Nr. 3 1901, Nr. 5 1903, von Baumeister Johann Carl.
Fl. Nr. 1234, 1234/8[Gemarkung Schwabach]
- **Südliche Ringstraße 7** Ehem. Reichsbank, dreigeschossiger Bau mit tiefer Pfeilervorhalle und holzverkleidetem Giebel, 1939/40 nach Plänen des Architekten der Reichsbank (Baudirektion Heinrich Wolff, Berlin).
Fl. Nr. 1233/3[Gemarkung Schwabach]
- **Südliche Ringstraße 9** Adam-Kraft-Gymnasium, Längstrakt mit schräg angesetztem Flügelstumpf, Form- und Gliederungsmotive des barocken Schloßbaus, zweigeschossig mit Tiefparterregeschoß, 1901-04 von Stadtbaurat Büttner.
Fl. Nr. 552/9[Gemarkung Schwabach]
- **Wittelsbacherstraße 2** Amtsgebäude, Sandsteinbau mit Zwerchhaus, 1737/38.
Fl. Nr. 563[Gemarkung Schwabach]
- **Wittelsbacherstraße 4** Ehem. Gemeindehaus St. Martin, zweieinhalbgeschossig, Sandsteinbau, 1737/38.
Fl. Nr. 560[Gemarkung Schwabach]

Die restlichen Gebäude sind ensembleprägend und zumindest in der Fassade denkmalgeschützt.

Nachdem die Evang.-Luth. Kirche in der Wittelsbacher Straße das „Evangelische Haus“ saniert hat, sollen nun auch das Bürogebäude der Diakonie, Wittelsbacher Straße 4a saniert werden, wie auch die Bürogebäude der AWO an der Reichswaisenhausstraße 1a und 1b. Die Sanierung dieser Gebäude tragen zu einem verbesserten Bild des Altstadteingangs Zöllnerstorstraße bei.

Der von der Verwaltung empfohlene Erweiterungsbereich (siehe Anlage 1) grenzt unmittelbar an das Sanierungsgebiet SAN 0 an, umgreift das Sanierungsgebiet SAN 1 und SAN 6 und endet mit den Verwaltungsgebäuden der AWO in der Reichswaisenhausstraße.

Aus der Sicht der Verwaltung erscheint das Programm „Soziale Stadt“ geeignet im Bereich Einzelhandel, Schule aber auch für die Wohlfahrtsverbände eine Verbesserung der Gesamtsituation zu erreichen. Um einen Überblick über sinnvolle Maßnahmen im technischen sowie sozialen bzw. Nutzungsbereich zu erreichen, wäre in einem ersten Schritt eine der Städtebauförderung entsprechende „Vorbereitende Untersuchung“ durchzuführen. Diese Untersuchung soll vom Büro Projekt 4 in enger Zusammenarbeit mit CIMA, der Projektsteuergruppe SAN 0 und den beteiligten Trägern öffentlicher Belange durchgeführt werden. Projekt 4 bietet sich an, da die Planer schon die VU Altstadt im Büro Sipos erstellt haben und vielfach mit CIMA zusammengearbeitet haben. Die VU dient dann als Begründung zur Erweiterung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes SAN 0 im vereinfachten Verfahren.

In einem gemeinsamen Gespräch von Referat 3 und Referat 4 mit der Regierung von Mittelfranken am 20.01.2010 wurden die Fördermöglichkeiten für die Entwicklung des Markgra-

fenareals ausgelotet.

Für den Einstieg in die Förderung sind ein Aufstellungsbeschluss zur Sanierungsgebietserweiterung und weitestgehend abgeschlossene Vorbereitende Untersuchungen (VU) erforderlich. Städtebauliche Missstände, wie im Grobanalyseplan (Anlage 2) dargestellt, sind ersichtlich. Die Voraussetzungen für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes sind gegeben.

Mit Aufstellungsbeschluss zur Erweiterung des Sanierungsgebiets können im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen weitergehende Gutachten, Bodenuntersuchungen Wertermittlungen und städtebauliche Wettbewerbe und Planungen gefördert werden.

Die Förderung der Maßnahmen im Programm „Die soziale Stadt“ erfolgt nach den gleichen Grundätzen wie die Städtebauförderung, d.h. einer 60% Bezuschussung.

III. Kosten

Kosten des Beschlussvorschlages und Gesamtkosten:

Für die Vorbereitenden Untersuchungen sind ca. 16.000,00 € bereitzustellen

Produktsachkonto, Projekt (vorhandene Haushaltsmittel incl. Rest):

Wenn die Regierung von Mittelfranken den Bewilligungsrahmen für 2009 (2010 wird erst Mitte des Jahres bewilligt) aufstockt, können die VU aus dem Pool „Soziale Stadt“ finanziert werden, ansonsten können Haushaltsmittel aus dem Planungskonto 511101.0961020-0107 bereitgestellt werden.

Folgekosten (Personal-, Sachaufwand, Abschreibungen) sind noch nicht absehbar.