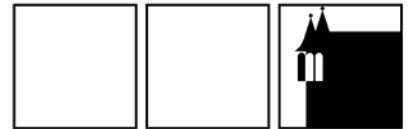


BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich -

A.41/144/2011

STADT **SCHWABACH**



Die Goldschlägerstadt.

Sachvortragende/r	Amt / Geschäftszeichen
Stadtbaurat Volker Arnold	Stadtplanung / A.41/Te

Sachbearbeiter/in: Junko Terai

Sanierungs- und Stadtumbaugebiet "Bahnhofstraße"

Anlagen:

1. Abgrenzung des Sanierungs- und Stadtumbaugebiets „Bahnhofstraße“
2. Grobanalyse

Beratungsfolge	Termin	Status	Beschlussart
Planungs- und Bauausschuss	12.04.2011	nicht öffentlich	Beschlussvorschlag
Stadtrat	06.05.2011	öffentlich	Beschluss

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet bei der Regierung von Mittelfranken zur Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ anzumelden und das Verfahren für das Sanierungs- und Stadtumbaugebiet einzuleiten.
2. Die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen wird hiermit beschlossen.
3. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Bahnhofstraße“ durchzuführen bzw. in Auftrag zu geben.

Finanzielle Auswirkungen	X	Ja	Nein
Kosten lt. Beschlussvorschlag	Beim externem Auftrag der vorbereitenden Untersuchungen ca. 18.000,00 € brutto. (Davon werden 60% gefördert)		
Gesamtkosten der Maßnahme davon für die Stadt			
Haushaltsmittel	Vorhanden: 511101.5271930		
Folgekosten			

I. Zusammenfassung

Im Bereich Bahnhofstraße, Angerstraße und Walpersdorfer Straße liegen zahlreiche städtebauliche Missstände und Mängel vor. Es handelt sich dabei um gewerbliche Brachen bzw. Umstrukturierungen, eine Fläche der Deutschen Bahn und vernachlässigte Straßenräume. Zur Behebung dieser Missstände und zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sollen die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und die Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ beantragt werden.

II. Sachverhalt

1. Sachstand und Anlass

Die Stadt Schwabach hat mit mehreren Sanierungsgebieten in der Altstadt, bei der Kaserne und am Schwalbenweg erfolgreich städtebauliche Missstände beseitigen können. Die dort umgesetzten Maßnahmen verdeutlichen die Wichtigkeit von Sanierungsgebieten.

Die Bahnhofstraße ist eine der wichtigsten Achsen für die Stadt Schwabach, da sie die Verbindung zwischen der Stadtmitte und dem Bahnhof bildet. Diese Straße und ihr Umfeld stellen den Stadteingang für auswärtige Besucher dar. Dies gilt nicht nur für den ÖPNV, sondern auch für die Besucher, die mit dem Auto von der Autobahnanschlussstelle Schwabach-Süd kommen. Diese Ortsdurchfahrt spielt deshalb für den ersten Eindruck, den die Stadt Schwabach auf den Besucher hinterlässt, eine große Rolle.

Für Anwohner, Beschäftigte und Schüler ist die Bahnhofstraße ein wichtiger Ausgangspunkt. Sie führt vom Bahnhof in die Stadtmitte und ist Verteiler zu wichtigen Verkehrsachsen. Das Potenzial für Wohnen, Einkaufen und Arbeiten ist in der Bahnhofstraße groß.

Obwohl die Bahnhofstraße und ihr Umfeld viele wichtige Funktionen besitzen, sind verschiedene städtebauliche Missstände festzustellen (siehe Anlage 2): Derzeit hat die Bahnhofstraße nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Dem Gebiet fehlt es an Attraktivität, sowohl für die Wohnverhältnisse und das Wohnumfeld als auch für die Arbeitsverhältnisse. Einige denkmalgeschützte Gebäude tragen zum Potenzial der Bahnhofstraße bei. Im Bereich Bahnhofstraße ist der Zustand einzelner Gebäude sanierungsbedürftig. Die Immissionen durch Verkehr und Gewerbe sind erheblich und die Verkehrssicherheit für Radfahrer und Fußgänger muss verbessert werden.

Mittel- und langfristig steht ein Strukturwandel bei den gewerblich genutzten Grundstücken (RIBE, BayWa) bevor. Eine ähnliche Situation findet man auch auf dem südlichen Bahnareal und den Grundstücken der ehemaligen Autowerkstatt (Bahnhofstraße 30). Es wird seit einiger Zeit eine angemessene, dauerhafte Nutzung gesucht. Die umgebenden Straßen werden stark durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen.

Die Firma Richard Bergner (RIBE) ist seit 100 Jahren an der Bahnhofstraße ansässig. Es ist vorgesehen, die Produktion teilweise zu verlagern und den Standort Bahnhofstraße neu zu strukturieren. Darüber hinaus stellt das RIBE-Gelände aufgrund der unmittelbaren Nähe zu Stadtpark, Bahnhof und Innenstadt einen Bereich mit hoher Attraktivität für die Stadtentwicklung dar.

Die Deutsche Bahn AG hat der Stadt Schwabach eine Teilfläche der Fl.Nr. 1436 zum Kauf angeboten, da diese ehemalige Lagerfläche nicht mehr benötigt wird (Brachfläche).

In Verbindung mit den direkt angrenzenden städtischen Flächen (Fl.Nr. 1287, Parkplatz) besteht in diesem Bereich (ca. 2,5 ha) ein hohes Entwicklungspotenzial. Für dieses Gebiet wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) ein räumlicher Schwerpunkt gesetzt und es wird seit einiger Zeit versucht, eine angemessene Nutzung (z. B. Festplatz, Veranstaltungs-

halle) zu finden und eine städtebauliche Neuordnung sowie Aufwertung herbeizuführen. Durch die Immissionen der Bahn und des Straßenverkehrs wird dieses Gelände jedoch erheblich belastet.

Die Notwendigkeit für Sanierungsmaßnahmen wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen, das Untersuchungsgebiet ist räumlich abzugrenzen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den größten Teil der Bahnhofstraße mit den direkt angrenzenden, von Verkehrsimmissionen belasteten, sanierungsbedürftigen Gebäuden und Freiflächen. Das RIBE- und das BayWa-Gelände werden aufgrund der anstehenden Umstrukturierungen zusammen mit dem Bahnareal und den notwendigen Erschließungsflächen in die Abgrenzung aufgenommen. Das Wohnviertel um die Anna-Klein-Straße ist städtebaulich intakt und nicht Teil des Untersuchungsgebiets, wird aber von den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen indirekt profitieren.

Die Festlegung des Sanierungsgebiets und des Stadtumbaugebiets ermöglicht es, dass der Stadt das allgemeine Vorkaufsrecht zusteht und die Eigentümer eine erhöhte steuerliche Abschreibung für die Modernisierung- und Instandsetzung geltend machen können.

2. Ziel der Sanierung

Mit dem Sanierungsgebiet sollen die verschiedenen städtebaulichen Missstände behoben werden. Dadurch sollen die Verbesserung des Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsumfelds und die Aufwertung des Quartiers erreicht werden sowie ein attraktiver Stadteingang geschaffen werden.

Folgende Ziele sollen insbesondere erreicht werden:

- Schaffen eines attraktiven Wohnumfelds und Stadtbilds (Sanierung der schlechten Bausubstanz, Neugestaltung des Straßenraums, Aufwertung durch Begrünung)
- Verminderung der Verkehrsprobleme (Lärminderung, Erhöhung der Verkehrssicherheit, Verbesserte Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer)
- Neues Nutzungskonzept für die gewerblichen Brachen und Umstrukturierung im Bestand (Sanierung der Altlasten, Neuordnung der Erschließung)

Die Ziele und die Maßnahmen der Sanierung werden konkretisiert, sobald das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen vorliegt.

3. Stadtumbau West

Um die städtebaulichen Missstände und Mängel zu beheben und eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten, wird die Aufnahme in das städtebauliche Förderprogramm „Stadtumbau West“ angestrebt.

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ wurde im Jahr 2004 aufgelegt. Das Programm unterstützt Stadtumbaumaßnahmen in Gebieten, die von erheblichen Funktionsverlusten betroffen sind und bei der Bewältigung des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels.

Diese Kriterien treffen auf das Gebiet „Bahnhofstraße“ zu, da im Gebiet eine großflächige Umstrukturierung ansteht.

Die zur Verfügung stehenden Mittel können für öffentliche Flächen und unrentierliche Maßnahmen eingesetzt werden. Zum Beispiel sind vorbereitende Untersuchungen (Altlastenuntersuchung, Entwicklungskonzept usw.), Ordnungsmaßnahmen (Verbesserung des öffentlichen Raums, Wohnumfelds usw.) oder Baumaßnahmen aus dem Programm „Stadtumbau

West“ förderfähig. Der Förderung der Maßnahmen im Programm „Stadtumbau West“ erfolgt im Regelfall mit einer 60% Bezuschussung. Die Fördermöglichkeiten und die Höhe der Zuweisung werden nach Antragstellung von der Regierung von Mittelfranken geprüft.

4. Geplantes Vorgehen

In der heutigen Sitzung soll die Zustimmung zum Antrag auf Aufnahme in das Programm „Stadtumbau West“ und die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen werden. Auf der Grundlage des groben Entwicklungskonzepts soll bis Ende Herbst 2011 der Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm „Stadtumbau West“ für das Jahr 2012 gestellt werden. Dann werden die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen kann sich ergeben, dass der Geltungsbereich des Stadtumbau- und Sanierungsgebietes noch angepasst wird. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und des Stadtumbaugebiets ist durch den Stadtrat zu beschließen.

III. Kosten

Falls die vorbereitenden Untersuchungen extern in Auftrag gegeben werden, entstehen Kosten von ca. 18.000,00 €. Die finanziellen Mittel hierfür können aus den bestehenden Haushaltsmitteln bereitgestellt werden. Wenn das Förderprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen werden kann, sind die extern beauftragten vorbereitenden Untersuchungen im Regelfall zu 60% förderfähig.

Bei der späteren Festlegung des Stadtumbaugebiets / Sanierungsgebiets wird eine Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgestellt. Diese Übersicht zeigt dann die finanzielle Durchführbarkeit der Stadtumbaumaßnahme, sie enthält verbindliche Informationen zu Kosten, Finanzierung und Durchführungszeitraum der für den Stadtumbau erforderlichen Maßnahmen und ist regelmäßig fortzuschreiben.