

BESCHLUSSVORLAGE V0321/15 öffentlich	Referat	Referat VII
	Amt	Stadtplanungsamt
	Kostenstelle (UA)	6100
	Amtsleiter/in	Frau Ulrike Brand
	Telefon	3 05-21 10
	Telefax	3 05-21 49
	E-Mail	stadtplanungsamt@ingolstadt.de
Datum	20.04.2015	

Gremium	Sitzung am	Beschlussqualität	Abstimmungs- ergebnis
Ausschuss für Stadtentwicklung, Öko- logie und Wirtschaftsförderung	05.05.2015	Vorberatung	
Stadtrat	16.06.2015	Entscheidung	

Beratungsgegenstand

Vollzug der Städtebauförderung

Satzung über die förmliche Festlegung des Gebietes beiderseits der Ludwigstraße als Sanierungsgebiet T gemäß § 142 Baugesetzbuch (BauGB)

(Referenten: Frau Preßlein-Lehle, Herr Chase)

Antrag:

1. Der Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im zukünftigen Sanierungsgebiet T gemäß § 141 BauGB sowie die sich daraus ergebende Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes T wird entsprechend dem Entwurf in Anlage 1 zu dieser Vorlage beschlossen.
3. Der räumliche Umgriff des Sanierungsgebietes ist aus dem Plan in Anlage 2 zu dieser Vorlage zu ersehen.
4. Für die Durchführung der Sanierung wird eine Frist bis zum 01.01.2030 festgelegt.

gez.

Renate Preßlein-Lehle
Stadtbaurätin

gez.

Helmut Chase
Berufsmäßiger Stadtrat

Finanzielle Auswirkungen:

Entstehen Kosten: ja nein

wenn ja,

Einmalige Ausgaben	Mittelverfügbarkeit im laufenden Haushalt	
Jährliche Folgekosten	<input type="checkbox"/> im VWH bei HSt: <input type="checkbox"/> im VMH bei HSt:	Euro:
Objektbezogene Einnahmen (Art und Höhe)	<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag von HSt: von HSt:	Euro:
Zu erwartende Erträge (Art und Höhe)	von HSt: <input type="checkbox"/> Anmeldung zum Haushalt 20	Euro:
<input type="checkbox"/> Die Aufhebung der Haushaltssperre/n in Höhe von Euro für die Haushaltsstelle/n (mit Bezeichnung) ist erforderlich, da die Mittel ansonsten nicht ausreichen.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung herangezogenen Haushaltsmittel der Haushaltsstelle (mit Bezeichnung) in Höhe von Euro müssen zum Haushalt 20 wieder angemeldet werden.		
<input type="checkbox"/> Die zur Deckung angegebenen Mittel werden für ihren Zweck nicht mehr benötigt.		

Kurzvortrag:

Vorbereitende Untersuchungen

Der Stadtrat der Stadt Ingolstadt hat am 03.12.2014 für den Bereich beiderseits der Ludwigstraße gemäß § 141 Abs. 1 BauGB den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen als Voraussetzung für die förmliche Festlegung zum Sanierungsgebiet beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.12.2014 ortsüblich bekannt gegeben.

Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden vom Stadtplanungsamt durchgeführt. Dabei wurde auch auf die im Jahr 2012 durchgeführten Untersuchungen zur Aufnahme des Altstadtbereiches in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz zurückgegriffen. Es wurden „städtebauliche Missstände und Mängel“ im Sinne des § 136 BauGB festgestellt, welche durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung behoben werden sollen. Die aus der Bestandsaufnahme und der Befragung der Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden abgeleiteten Missstände und die daraufhin entwickelten Maßnahmen werden im Folgenden zusammengefasst dargestellt:

1. Soziostrukturelle Erhebungen

Das Untersuchungsgebiet umfasst den Hauptgeschäftsbereich der Altstadt und besitzt eine entsprechend hohe Bedeutung für den Einzelhandelsstandort Altstadt. Die Strukturdaten verdeutlichen, dass das Untersuchungsgebiet auch als Wohnstandort eine wichtige Rolle spielt. Zum Stichtag 31.12.2014 hatten hier 983 Bewohner ihren Hauptwohnsitz gemeldet. Gegenüber dem Vergleichsjahr 1999 hat sich die Bewohnerzahl dabei um 214 Personen (plus von rund 28%) erhöht.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zum Stichtag 652 Wohnungen. Dabei konzentrieren sich die Wohnstandorte erwartungsgemäß auf den südwestlichen und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes mit zum Teil großen Wohnanlagen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, während im Bereich beiderseits der Fußgängerzone der Wohnungsbesatz vergleichsweise gering ist. Bau- und Umbaumaßnahmen zugunsten kleinräumiger Wohnstrukturen haben in den letzten 15 Jahren zu einem Anstieg des Wohnungsbestandes um 166 Wohnungen bzw. rund 8.150 qm Wohnfläche geführt. Die Zuwächse an Bewohnern und Wohnungen sind grundsätzlich positiv zu bewerten. Sie weisen allerdings auch darauf hin, dass in dem zentralen Altstadtbereich die Tendenz zur Umwandlung von Gewerbe- in Wohnflächen besteht.

Die Strukturdaten legen nahe, dass das steigende Wohnangebot vor allem von berufstätigen Ein- und Zweipersonenhaushalten genutzt wird. In dem betrachteten Zeitraum stieg der Anteil der Altersgruppe 25 – 45 Jahre um 81%. Zum Stichtag gehören 682 Personen – das sind rund 69% der gesamten Bewohnerschaft – zu der Altersgruppe der Berufstätigen (25 – 65 Jahre). Demgegenüber ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 18 Jahren, aber auch der Anteil der über 65 Jährigen mit jeweils rund 30 % deutlich zurückgegangen. Diese Altersgruppen machen noch 8% bzw. 9% der Gesamtbevölkerung mit Hauptwohnsitz im Untersuchungsgebiet aus. Die durchschnittliche Belegung der Wohnungen liegt entsprechend bei 1,5 Personen, rechnerisch stehen jedem Einwohner 45 qm Wohnfläche zur Verfügung. Ein Minus von 2 qm gegenüber 1999.

Die Daten weisen damit auf die bereits in anderen Altstadtgebieten festgestellte und für alle Großstädte geltende Tendenz hin, dass die Bewohnerstruktur nicht sozial und altersmäßig ausgeglichen ist, sondern immer stärker von mobilen, gutverdienenden Kleinhaushalten mit entsprechenden Ansprüchen an ein multifunktionales, urbanes Umfeld geprägt wird.

2. Funktionale und gestalterische Mängel

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Mängel beziehen sich im Wesentlichen auf die Funktion als Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort und auf die Qualität des öffentlichen Raumes. Zudem zeichnet sich ein Maßnahmenbedarf für verschiedene Einzelgebäude, private Hofbereiche und das Wohnumfeld insgesamt ab.

- Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort
Diverse Leerstände und eine zum Teil hohe Fluktuation bei gewerblichen Nutzungen speziell in den Seitenstraßen, weisen zusammen mit einer zunehmenden Umwandlung von Gewerbeflächen zu Wohnraum auf eine Schwächung des Einzelhandelsstandort hin. Der gestiegenen Nachfrage nach einem Erlebniseinkauf wird der zentrale Geschäftsbereich in seinem jetzigen Zustand nur bedingt gerecht.
- Öffentlicher Raum
Das Rückgrat des Untersuchungsgebietes wird von der ost-west verlaufenden Fußgängerzone gebildet. Der noch aus den 1970er Jahren stammende Bodenbelag weist deutliche Schäden auf. Darüber hinaus entspricht der öffentliche Raum in seiner derzeitigen Gestaltung nicht den Anforderungen an einen modernen Stadtraum. Es fehlen funktionale und gestalterische Elemente, die den Erlebnischarakter der Altstadt stärker unterstützen und eine gute Vernetzung der einzelnen Angebote und Sehenswürdigkeiten in der Altstadt sicherstellen.

- **Gebäudesubstanz**
Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich ihrer Bausubstanz als gut zu bewerten. Es gibt jedoch auch viele sanierungsbedürftige Gebäude, angefangen bei einer notwendigen Komplettsanierung, über eine Verbesserung des energetischen Standards bis hin zu Maßnahmen zur Verbesserung der Fassadengestaltung oder im Sinne des Ensembleschutzes. Ihr derzeitiger Zustand mindert die Qualität des Viertels sowohl als Geschäfts- bzw. Dienstleistungsstandort aber auch als Wohnstandort. Zu den sanierungsbedürftigen Gebäuden gehören einige Einzelbaudenkmäler, die vor allem im südwestlichen Bereich des Sanierungsgebietes konzentriert sind.
- **Wohnumfeld**
Der deutliche Anstieg der Bewohnerzahlen in den letzten Jahren verschärft die bestehenden Probleme im Wohnumfeld. Eine mangelhafte Belichtung und Belüftung bzw. fehlende Freiflächen mit Aufenthaltsqualität mindern den Wohnwert. Die meisten Innenhöfe sind stark überbaut und bieten keine Aufenthaltsmöglichkeiten. Die größte Unzufriedenheit besteht bei den Bewohnern bei den Themen Verkehr und Stellplatzangebot. Die Ergebnisse der Befragung verdeutlichen einmal mehr den bestehenden Interessenskonflikt zwischen Bewohnern und Geschäftsleuten bzw. Besuchern/Kunden der Altstadt hinsichtlich Lärmbelastung durch Verkehr und der Nutzung des begrenzten Stellplatzangebotes.

Die städtebaulichen und gestalterischen Mängel im Untersuchungsgebiet schwächen aktuell vor allem die Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen, da diese zunehmend auf ergänzende und belebende Angebote sowie Freiraumqualitäten im Umfeld angewiesen sind. Für eine dauerhafte Attraktivität als Wohnstandort sind außerdem Maßnahmen im Wohnumfeld notwendig.

3. Städtebauliche und gestalterische Ziele

Das Untersuchungsgebiet ist als Geschäfts- und Dienstleistungsstandort, aber auch als touristische Destination und nicht zuletzt als Wohnstandort von Bedeutung. Übergeordnetes Sanierungsziel ist es, die Funktionsmischung zu erhalten und zu stärken und im Sinne eines zentralen, urbanen Stadtraums unter Einbeziehung kultureller Angebote besser miteinander in Verbindung zu setzen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Aufwertung und Vernetzung der öffentlichen Räume.

Abgeleitet von den festgestellten Mängeln lassen sich folgende wesentliche Sanierungsziele zusammenfassen:

- Aufwertung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen und Platzräumen unter Berücksichtigung unterschiedlicher Nutzungsansprüche sowie eines altstadtgerechten, barrierefreien Ausbaus. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Ost-West-Achse und ihrer Seitenstraßen. Hier gilt es unter Einbeziehung der Anlagen des Neuen Schlosses die Verbindung zwischen dem neugeordneten Gießereigelände und dem Münster zu beleben und zu gestalten.
- Steigerung der Attraktivität und Auffindbarkeit von wichtigen Wegeverbindungen z.B. zu angrenzenden Frei- und Grünräumen (Glacis, Donauufer)
- Aktivierung von Leerständen
- Funktionale und/oder gestalterische Aufwertung privater Hofbereiche (z.B. Passagen, Gewerbe- oder Wohnhof)
- Erhalt und Sanierung der Einzelbaudenkmäler
- Aufwertung der Fassaden im Sinne des Ensembleschutzes im Zusammenhang mit anderen Baumaßnahmen (z.B. energetische Sanierung)

- Stärkung der Wohnnutzung durch Sanierungsmaßnahmen und Wohnumfeldverbesserungen speziell im Norden und Südwesten des Gebietes

Weiteres Vorgehen

Die Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 139 BauGB gehört. Bedenken gegen die Ausweisung des Sanierungsgebietes wurden nicht vorgebracht.

Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Für die Wahl des Verfahrens war ausschlaggebend, dass die vorgesehenen Maßnahmen nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Bodenwertsteigerungen bewirken. Ordnungsmaßnahmen, die den Bodenwert beeinflussen könnten, werden allenfalls in geringem Umfang durchgeführt.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156 BauGB ist somit weder erforderlich noch würde sie die Durchführung der Sanierung erleichtern. Sie ist deshalb gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auszuschließen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Entsprechend dem Stadtratsbeschluss vom 03.12.2014 wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes der Vorbereitenden Untersuchungen wie folgt vorgenommen:

Bereich beiderseits der Ludwigstraße zwischen Schrankenstraße/Holzmarkt und Hieronymusgasse/Hallstraße und den Bereich Theresienstraße zwischen östlicher Theresienstraße und Josef-Ponschab-Straße.

Kosten und Zeitplan

Das auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitete Maßnahmenkonzept ist nur in einem mehrjährigen, abschnittswisen Programm umsetzbar und finanzierbar. Ausgegangen wird von einem Zeithorizont von zehn bis fünfzehn Jahren.

Maßnahmenschwerpunkte Sanierungsgebiet T

- Ausbau- und Gestaltungsmaßnahmen Straßen und Plätze
- Vorbereitende Untersuchungen und Planungen
- Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden
- Einzelplanungen – Ergänzungen im Bestand
- Neugestaltung von Hofräumen

Erfahrungsgemäß ziehen öffentliche Investitionen in Sanierungsgebieten ein Vielfaches an Privatinvestitionen nach sich. Für diese privaten Investitionen bietet das Sanierungsgebiet vielfältige Möglichkeiten und Chancen, wie die Inanspruchnahme von Fördermitteln und Steuererleichterungen.

Für die geplanten Maßnahmenschwerpunkte errechnen sich über einen Zeitraum von fünfzehn Jahren nach überschlägigen Berechnungen Gesamtinvestitionen von ca. 24 Mio. Euro bei einem Einsatz von rund 6,5 Mio. Euro öffentlicher Mittel.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung verdeutlicht das Potential des Gebietes in Hinblick auf eine Stärkung der Altstadt als Wohn-, Geschäfts- und Arbeitsstandort. Hier bieten sich vielfältige Ansätze, die eine Ausweisung des Sanierungsgebietes rechtfertigen.

Anlagen:

Anlage 1: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „T“

Anlage 2: Übersichtsplan

