

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 16.11.2022	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat IV Dezernat VI ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2022/0312 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-010-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Aufhebung der Sanierungssatzung "Westliche Innenstadt-Mollerstadt"

Vorlage vom: 06.10.2022

Beschlussvorschlag:

1. Der auf der Begründungsseite enthaltene Bericht zur Aufhebung der Sanierungssatzung „Westlichen Innenstadt-Mollerstadt“ wird zur Kenntnis genommen.
2. Dem als Anlage beigefügten Entwurf einer Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt-Mollerstadt“ wird zugestimmt. Er wird zu Satzung beschlossen.

Anlagen: Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Sanierungssatzung -Westl. Innenstadt-Mollerstadt-

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten:	☐ Ja	☒ Nein
---------------------	-----------------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 06 10 2022

Die Sanierungssatzung für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt – Mollerstadt“ wurde von der Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung vom 06.10.2005 beschlossen und am 11.10.2005 öffentlich bekannt gemacht. Damit beläuft sich die Dauer der städtebaulichen Sanierung auf rund 17 Jahre.

Das Fördergebiet erhielt Stadtbaufördermittel aus den beiden Bund-Länder-Programmen „Städtebauliche Sanierung“ und „Aktive Kernbereiche“. Das Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung“ wurde vom Bund zum Ende des Jahres 2013 eingestellt. Fördertechnisch wurde das Sanierungsgebiet danach in das Förderprogramm „Aktive Kernbereiche“ überführt. Der letzte Förderbescheid für die Mollerstadt wurde im Jahr 2015 bewilligt.

Mit der Aufnahme des Fördergebietes „Kapellplatz/Woogsviertel/Ostbahnhof“ in das Förderprogramm „Stadtumbau“ bzw. „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ im Jahr 2016 wurde seitens des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen eine weitere Förderung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt-Mollerstadt“ in Abstimmung mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt nicht mehr in Aussicht gestellt.

Die Verwendung der Fördermittel aus dem abgeschlossenen Förderprogramm „Städtebauliche Sanierung“ war bis zum Ende des Jahres 2021 möglich. Die Abrechnung dieses Förderkontingents liegt inzwischen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WI Bank) vor. Die WI Bank ist als Förderbank des Landes für das monetäre Fördergeschäft zuständig.

Die derzeit für das städtebauliche Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt-Mollerstadt“ noch vorhandenen Fördermitteln aus dem Programm „Aktive Kernbereiche“ werden für die Ausfinanzierung begonnener Maßnahmen und für die Kosten der Abwicklung des Verfahrens benötigt, sodass für weitere Projekte keine Fördermittel vorhanden sind bzw. akquiriert werden können.

Damit ist das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt-Mollerstadt“ ausfinanziert und bis auf wenige Projekte nicht weiter durchführbar.

Gemäß § 162 BauGB und zur Klarheit und Rechtssicherheit des Verwaltungshandelns ist es notwendig, die Sanierungssatzung aufzuheben und die Eigentümerschaft nicht mehr mit der Geltung des Besonderen Städtebaurechts gem. den §§ 136 ff BauGB, wie z.B. der gesonderten Prüfung von Kaufverträgen, der Genehmigungspflicht von wertsteigernden Maßnahmen und von Grunddienstbarkeiten, zu belasten.

Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist ein geeigneter Zeitpunkt, ein Resümee über die geleistete Arbeit zu ziehen.

Inhaltliche Grundlagen

Gemäß den von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2005 war das übergeordnete Leitbild der städtebaulichen Sanierung, die Mollerstadt in ein lebendiges Innenstadtquartier für urbane Wohn- und Arbeitsformen zu entwickeln. Im weiteren Geschehen der Sanierung wurde das Thema Klimaschutz und Klimasanierung dabei immer mehr in den Vordergrund gestellt.

Bereits im Jahr 2012 wurde bei der deutschen Förderbank „Kreditanstalt für Wiederaufbau“ (KfW) der Förderantrag zur Erarbeitung eines „integrierten Quartierskonzepts zur energetischen Sanierung „ gemäß dem Förderprogramm 432 „Energetische Stadtsanierung“ gestellt und von dieser auch genehmigt, sodass im Jahr 2014 die Stadtverordnetenversammlung dieses Konzept als Bestandteil des Sanierungsrahmenplans beschließen konnte.

Folgende Handlungsfelder mit einzelnen Vorhaben wurden herausgearbeitet:

1. Energetische Sanierung von Gebäuden
2. Klimaanpassung
3. Klimafreundliche Mobilität
4. Nutzungssensibilisierung/Öffentlichkeitarbeit

In der 2. Stufe des KfW Förderprogramms wurde die Betreuung durch ein energetisches Sanierungsmanagement genehmigt und seitens des Stadtplanungsamtes ausgeschrieben. Im Jahr 2017 erhielt das Büro ProjektStadt den Zuschlag. Diese Förderung konnte bis zum Juni 2022 fortgeführt werden.

Die Unterstützung des energetischen Sanierungsmanagements wurde unter anderem dazu genutzt, Förderbestimmungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt für die energetische Gebäudesanierung zu entwickeln, um steuerliche Sonderabschreibungen, die nur in klassischen Sanierungsgebieten greifen, als indirekte Förderung anbieten zu können. Förderrichtlinien für die Begrünung von Dächern, Fassaden und Grundstücken wurden parallel dazu erarbeitet und dienten als Grundlage für eine direkte Förderung (Anreizprogramm).

Vor diesem Hintergrund konnten klassische öffentliche Sanierungsmaßnahmen aber auch Maßnahmen aufgrund des Förderprogramms der KfW umgesetzt werden.

Bürgerbeteiligung

Seit Beginn des Sanierungsprozesses nahm die Bürgerbeteiligung einen sehr großen Stellenwert ein.

Im Frühjahr 2003 fand in der evangelischen Friedensgemeinde die 1. Bürgerversammlung statt, in der die städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse vorgestellt wurden. Die Vorstellung der Vorbereitenden Untersuchungen mit den Sanierungsplänen fand im Dezember 2005 im Offenen Haus, Rheinstraße 31, statt.

Im Zuge der Planungen für die Umgestaltung der Grafenstraße wurden im Jahr 2011 bis 2014 fünf öffentliche Diskussionsveranstaltungen durchgeführt.

Bei der Bearbeitung des energetischen Quartierkonzepts konnte die Bürgerschaft per Geotagging und Telefon Wünsche und Anregungen äußern.

Im Rahmen der Umsetzung von Maßnahmen wurden weitere verschiedene Formate zur Information und Beteiligung der Öffentlichkeit eingesetzt.

Diese reichen von Beteiligungsangeboten für Eigentümerinnen und Eigentümer über die regelmäßige Teilnahme an Veranstaltungen der Wissenschaftsstadt Darmstadt (z.B. Umweltbörse), Flyer, Briefwurfsendungen oder Publikationen über die Website des Stadtplanungsamtes sowie eine Info-Aktion mit einem Lastenrad bis hin zu aufsuchender Beratung mit individuellen Gesprächen. Zusammen mit der Hessischen Verbraucherzentrale Südhessen wurde per Postkartenaktion die gesamte Einwohnerschaft zu einer Online-Veranstaltung eingeladen, in der ein zertifizierter Energieberater über Möglichkeiten zur Energieeinsparung im alltäglichen Handeln hinwies und Fragen beantwortete.

Erschließungsmaßnahmen

Für mehrere Straßen wurden Vorentwurfsplanungen erarbeitet, die aber aufgrund des generell geringen Förderkontingents nicht umgesetzt werden konnten. Es handelt sich hierbei um Vorentwürfe für die Hügelstraße sowie für die Elisabethenstraße. Auch wurden erste Studien zur oberen Rheinstraße erstellt. Oberstes Ziel war es jedoch, die Grafenstraße als Lebensader der Mollerstadt attraktiver zu gestalten. Der Straßenraum sollte neu aufgeteilt werden mit der Zielsetzung, breitere Bürgersteige für den Fußverkehr aber auch für die Außengastronomie zu schaffen. Durch Veränderungen der Verkehrsführung und des Fahrbahnbereichs sollte Radfahrenden mehr Sicherheit geboten und die Grafenstraße in ihrer Funktion als Hauptachse für den Radverkehr ausgestaltet werden. Mit zusätzlichen Bäumen sollte eine angenehme Aufenthaltsqualität und ein Beitrag zur Klimaanpassung geschaffen werden. Wie sich zeigt, ist dies voll umfänglich gelungen.

Nach intensiven Beteiligungsverfahren wurde von der Stadtverordnetenversammlung im Jahr 2015 die Vorplanung und im Jahr 2018 die Entwurfsplanung für die Grafenstraße beschlossen. Baubeginn war im August 2020 und die Fertigstellung im Juli 2021. Die Ausbauphase verlief damit sehr zügig.

Modernisierungsvereinbarungen

Im Integrierten Quartierskonzept zur energetischen Stadtsanierung in der Mollerstadt aus dem Jahr 2013 wurden zwei Drittel aller Gebäude im Sanierungsgebiet als nicht modernisiert eingestuft. Daher war es ein wesentliches Ziel zur Förderung von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen, Gebäude zu modernisieren und dabei energetische Mindeststandards zu erreichen. Ergänzend sollte die Begrünung von Freiflächen und Gebäuden gefördert werden.

Jede Gelegenheit zur Kontaktaufnahme, wie z.B. Bauantragsverfahren oder die Genehmigungen von Kaufverträgen, wurde genutzt, um auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zuzugehen und für sie die Thematik zu sensibilisieren. Auch per Brief wurde die Eigentümerschaft mehrfach gezielt über die Fördermöglichkeiten informiert bzw. daran erinnert.

Bezüglich des Anreizprogramms für die Begrünung konnten zahlreiche Beratungsgespräche mit privaten Eigentümerinnen und Eigentümern geführt werden. Die Resonanz bei der Eigentümerschaft war eher verhalten. Bisher wurden auf vier Grundstücken Begrünungsmaßnahmen als Einzelmaßnahme gefördert und rd. 36.000,- € an Zuschüssen ausgezahlt. Drei weitere Maßnahmen befinden sich in der Vorbereitung bzw. Umsetzung. Es konnten allerdings ergänzend zum Anreizprogramm weitere Begrünungsmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen (auf Basis von §§ 7h, 10f, 11a EstG) sowie bei Neubauprojekten erzielt werden. Somit hat der Anteil an Gründächern und begrünten Flächen im Fördergebiet erkennbar zugenommen.

Über das Instrument der steuerlichen Abschreibung zur energetischen Sanierung konnten einige große Modernisierungsmaßnahmen unter Erzielung hoher KfW-Standards realisiert werden. Bis zum Stand Juli 2021 wurden insgesamt 17 Modernisierungsvereinbarungen zur erhöhten steuerlichen Absetzung abgeschlossen. Hierüber wurden ca. 450 Wohneinheiten modernisiert und 50 neu geschaffen. Auch rund 30 Gewerbeeinheiten wurden in diesem Zusammenhang miterneuert. Diese Maßnahmen lösten Folgeeffekte aus, so dass auch Gebäude ohne Modernisierungsvereinbarungen modernisiert oder Grundstücke nach einem Abbruch neu bebaut wurden. Eine dieser umfassenden Modernisierungsmaßnahmen befindet sich derzeit noch in der Umsetzung.

Einsatz von Städtebaufördermitteln

Bislang wurden Fördermittel in Höhe von rd. 3.220.000,- € eingesetzt.

Ausgleichsbeträge

Nach § 154 BauGB müssen die Eigentümerinnen und Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Nach § 154 Abs.3 BauGB ist dieser Ausgleichsbetrag nach Abschluss der Sanierung (Aufhebung der Satzung) zu entrichten. Das Institut für Bodenmanagement (IBoMa), Dortmund, hatte Anfang 2020 durch ein zonales Wertgutachten geprüft, wo im Sanierungsgebiet Mollerstadt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen vorliegen. Dabei wurde festgestellt, dass es durch die Umgestaltung der Grafenstraße zu Bodenwertsteigerungen kommen wird.

Im September 2020 wurde das Institut beauftragt, in einem zweiten Arbeitsschritt die Einzelgutachten zur Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen der betroffenen Grundstücke zu erstellen. Die Ergebnisse dieser 20 Einzelgutachten liegen inzwischen vor. Die Summe der Ausgleichsbeträge beträgt insgesamt rund 123.000,- €. Nach Aufhebung der Satzung wird die Finanzverwaltung (Abt. Steuern, Gebühren, Beiträge) die einzelnen Beträge per Bescheid anfordern.

Zu 2.:

Der als **Anlage** beigefügte Entwurf einer Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt-Mollerstadt“ in Darmstadt vom 11.10.2005 für das Gebiet

Zwischen der Südseite der Hügelstraße entlang des Staatstheaters und des Marienplatzes, der Ost- und Nordseite des Grundstücks Landgraf-Phillips-Anlage 63 (Friedenskirche), der Ostseite der Hindenburgstraße, der Südseite der Rheinstraße am Grundstück Rheinstraße 50 (Gewerkschaftshaus), der Ostseite des Steubenplatzes (Nr. 2–11), der hinteren Grenzen der Grundstücke Bleichstraße 53–57, der Nordgrenze des Grundstücks Kasinostraße 14, der Ostseite der Kasinostraße (vor Nr. 11), der Südseite der Bleichstraße von der Kasinostraße bis zur Grafenstraße, der Ostseite der Grafenstraße, der Nordseite der Rheinstraße bis zum Luisenplatz, einer Verbindungslinie über die Rheinstraße zur Ost- und Südgrenze des Grundstücks Rheinstraße 10 (Sparkassengebäude), der Ostgrenze der Grundstücke Grafenstraße 18/18A und 20, die Ost- und Südgrenze des Grundstücks Grafenstraße 22, den Ostgrenzen der Grundstücke Grafenstraße 24, Adelsstraße 10 und Grafenstraße 24 A – 30, der Südseite des Grundstücks Elisabethenstraße 25, der Nordseite der Grundstücke Elisabethenstraße 30 – 34, der Westseite der Zimmerstraße und der Südseite des Grundstücks Zimmerstraße 12

ist gemäß § 162 Abs. 2 BauGB als Satzung zu beschließen.

Die Aufhebungssatzung wird durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft gesetzt.

Damit tritt die Sanierungssatzung „Westliche Innenstadt-Mollerstadt“ außer Kraft.

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat VI

Michael Kolmer
Stadtrat

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Paul Georg Wandrey
Stadtrat