

# 01/BV/316/2021

Beschlussvorlage

öffentlich

## Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme "Altstadtkern Altentreptow"

<i>Organisationseinheit:</i> Zentrale Verwaltung und Finanzen <i>Verfasser:</i> Silvana Knebler	<i>Datum</i> 22.06.2021 <i>Einreicher:</i>
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau, Verkehr und Umwelt der Stadtvertretung Altentreptow (Vorberatung)	03.08.2021	Ö
Finanzausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	11.08.2021	Ö
Hauptausschuss der Stadtvertretung (Vorberatung)	26.08.2021	Ö
Stadtvertretung Altentreptow (Entscheidung)	07.09.2021	Ö

### Sachverhalt

Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt Altentreptow“ ist mit der Bekanntmachung im Oktober 1994 in Kraft getreten. In der Satzung wurde keine Befristung des Durchführungszeitraumes festgehalten.

Seit dem 1. Januar 2007 ist der § 235 Abs. 4 BauGB bindend. Dieser ordnet als Überleitungsvorschrift an, dass alle Sanierungssatzungen, die vor dem 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit Rechtswirken des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben sind, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Die Umsetzung der Ziele der Gesamtmaßnahme „Altstadtkern Altentreptow“ ist sehr gut vorangeschritten. Dennoch gibt es städtebauliche, funktionale und soziale Missstände, die die Stadt Altentreptow in den kommenden Jahren bewältigen muss. Dazu zählen auch die Auswirkungen des demografischen Wandel sowie die veränderten Interessen der jetzigen und zukünftigen Bewohner an den Wohnraum und das Wohnumfeld. Die kommenden Maßnahmen sollten bedarfsgerechte und zukunftsorientierte Infrastrukturen aufgreifen, ergänzen und zielgerecht umsetzen.

Mit der 2. Fortschreibung ISEK 2011 wurden nachfolgende wesentliche Handlungsfelder festgelegt:

- Weiterentwicklung der Altstadt als Wohnstandort
- Senkung der Leerstandsquote
- Bauliche Aufwertung sozialer und medizinischer Infrastruktur

Daraus ergeben sich folgende Entwicklungsziele:

- Erhalt denkmalgeschützter und städtebaulich bedeutsamer Gebäude in der Altstadt soweit wirtschaftlich vertretbar
- Weiterentwicklung der stadträumlichen Qualitäten durch Schließen von Baulücken, Neuordnung von Grundstücken im Interesse der Aufwertung
- Reduzierung der Leerstände durch Fortsetzung des Rückbaus von Gebäuden zum Zweck der Neuordnung von Grundstücken zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Der Stadt ist es gelungen, die regionale Ausstrahlung und die Versorgungsfunktion für das Umland durch Konzentration der Hauptversorgungseinrichtungen, der Verwaltungsstrukturen durch die geplante Ansiedlung eines Ärztehauses direkt am Rande des Sanierungsgebietes weiter zu stärken! Diese Erfolge bewirken, dass sich Investoren und private Bauherren wieder vermehrt für Grundstücke des D.4- Vermögens der Stadt interessieren. In die konzeptionelle Arbeit für Bauwillige ist der Rahmenplaner stark eingebunden, um effiziente Lösungsansätze für die oft kleinteiligen Grundstückszuschnitte zu finden.

Um die Entwicklungsziele des ISEK zu erreichen, sind im Sanierungsgebiet Altstadt kern in einem geschätzten Zeitraum von ca. 10 Jahren folgende Schwerpunkte zu setzen:

### **1. Private Baumaßnahmen/Modernisierungen**

In letzter Zeit sind verstärkt Anfragen für die Förderung von privaten Modernisierungen (kleinteilige Modernisierungen/Teilmodernisierungen) bei der Stadt vorgetragen worden. Darüber hinaus konnte in den zurückliegenden Jahren eine Vielzahl von Förderanfragen aufgrund nicht zur Verfügung stehender Finanzhilfen nicht berücksichtigt werden, was die Umsetzung von Modernisierungen für die Eigentümer wirtschaftlich unmöglich machte.

### **2. Rückbau nicht erhaltbarer Gebäude**

Gebäude, die aufgrund ihres baulichen Zustandes nicht mehr erhalten werden können, sollen im Interesse einer nachhaltigen Stadtentwicklung zurückgebaut werden, um Räume für zukunftsfähige Neubauten durch private Investoren in der Altstadt zu schaffen. Diese Maßnahmen sind geeignet um eine Abwanderung der Investoren aus der Altstadt und einer Verlagerung der Bautätigkeit in die Stadtrandbereiche zu verhindern.

### **3. Private Neubauförderung**

Angesichts der erschwerten Bedingungen für Investoren in der Altstadt ist die Förderung von Neubauten unerlässlich für die städtebauliche Realisierung wichtiger Raumkanten und Baulinien. Ohne Unterstützung der Bauwilligen droht akut die Abwanderung der Investoren auf altstadtferne Bauflächen oder in andere Baugebiete.

Auch im Monitoring Stadtentwicklung wird der Handlungsbedarf wie folgt beschrieben:

„Die unsanierten/ruinösen Gebäude stellen einen städtebaulichen Missstand dar.“  
 „Mit der Schaffung moderner und individueller Wohnformen kann im Sinne einer künftigen stabilen Entwicklung der Altstadt deren Funktion als Wohnstandort gestärkt werden. Potential zur Deckung der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnen bieten einerseits die Sanierung des Gebäudebestandes und andererseits zeitgemäßer Wohnungsneubau in Baulücken/Brachflächen im Gebiet.“

Das wiedererwachte Interesse von Privaten an Grundstücken im Sanierungsgebiet würde eine weitere Reduzierung des D.4-Gebäudebestandes bewirken. Derzeit hat die Kommune keine Grundstücke mehr im Bestand mit denen Miet- oder Pachteinnahmen erzielt werden können. Derzeit entstehen durch die Verwaltung der Grundstücke lediglich Ausgaben. Durch den weiteren Verkauf und die Bebauung ergäben sich zukünftig auch wieder Einnahmen, wie z.B. Grundsteuer. Durch die privaten Sanierungen und Neubauförderungen werden die regional bzw. im Umland ansässigen Handwerksbetriebe (Tischler, Dachdecker etc.) gestärkt und unterstützt.

#### **4. Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (Grundschule, Hort, Gesamtschule)**

Ein weiteres wichtiges Entwicklungsziel im ISEK ist die Sicherung der Kita- und Schulstandorte durch Erhalt und Sanierung bestehender Einrichtungen in Abstimmung mit ihren pädagogischen Konzepten.

Zur Vorbereitung der Sanierungs- und Neubaumaßnahmen an zwei verschiedenen Schulkomplexen wird ein Antrag auf Zustimmung gem. A 2.2 in Verbindung mit F.4.3 der StBauFR erarbeitet. Die Schulstandorte befinden sich außerhalb bzw. in unmittelbarer Nähe zum Sanierungsgebiet.

Die Grundschule „Am Klosterberg“ ist bereits teilsaniert. Den Anforderungen an die notwendige barrierefreie Erschließung/Nutzung wird das Gebäude derzeit nicht gerecht. Des Weiteren sind in der Grundschule Hortkinder untergebracht. Diese Räumlichkeiten werden zeitnah für die Realisierung und Umsetzung zukünftigen Anforderungen an einen inklusions- und integrationsfähigen Schulbetrieb sowie für die Umsetzung des schulischen Gesamtkonzeptes benötigt. Um einen Umzug der Hortkinder zu ermöglichen, muss ein Hortneubau errichtet werden. Dafür muss ein angrenzendes Grundstück angekauft und ein Rückbau des vorhandenen städtebaulichen Missstandes erfolgen. Ein Hortneubau angrenzend an die Schule wäre ideal und würde das Platzproblem in der Grundschule massiv entspannen. Die an die Grundschule angrenzenden Außenanlagen zusammen mit den sportlichen Anlagen werden nicht nur für den Schulsport sondern auch für die Nachmittagsaktivitäten, den Freizeit- und Vereinssport genutzt. Eine Sanierung des Bereiches ist bisher nicht erfolgt. Eine Sanierung und Modernisierung dieser Anlagen würde die Aufenthaltsqualität, Wohn- und Lebensqualität des nahen Umfeldes erheblich steigern.

Der Bereich der Grundschule „Am Klosterberg“ zusammen mit dem zukünftigen Hortgebäude, den angrenzenden Außenanlagen und dem Karlsplatz bildet ein zusammenhängendes Ensemble, welches ein wichtiges Rückgrat der städtischen Infrastruktur darstellt.

Eine weitere Schule, die Kooperative Gesamtschule Altentreptow, konnte bisher nicht saniert oder teilsaniert werden. Hierbei handelt es sich um eine Schule vom Typ „T12“. Das Gebäude hat derzeit Bestandsschutz. Um für das Gebäude den aktuellen Stand der Technik zu erreichen und dem Thema Inklusion/Integration gerecht zu werden, muss in den kommenden Jahren eine grundlegende Sanierung erfolgen.

Da diese Maßnahmen nicht bis zum 31.12.2021 umgesetzt werden können, ist zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung, die gesetzte Frist bis zum **31.12.2031** zu verlängern.

Für das Jahr 2021 wurde ein Finanzbedarf für die städtebauliche Gesamtmaßnahme in Höhe von 464.000 EUR beantragt. Insgesamt wurden

bisher 17.882.163 EUR Förderung ausgereicht und 4.962.303 EUR Eigenmittel eingesetzt.

Anhand der geplanten Aufwendungen und der bereits bewilligten Städtebaufördermittel wird ersichtlich, dass weitere Programmanträge in den nächsten Jahren zur Erreichung der Sanierungsziele gestellt werden müssen. Eine Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ in Form eines einfachen Beschlusses lt. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB bis zum 31. Dezember 2031 ist als realistische zeitliche Maßgabe vorzunehmen.

Förderanträge zur Erstellung von Sanierungsfahrplänen für die Grundschule und die T12 sowie für die Sporthalle wurden bereits über energielenker GmbH gestellt; entsprechende Eigenmittel sind im HH 2021 vorhanden.

Gemäß § 22 KV M-V ist die Stadtvertretung für die Entscheidung zuständig.

### **Beschlussvorschlag**

Die Stadtvertretung Altentreptow beschließt auf Grundlage des § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 5 der Kommunalverfassung für Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der jeweils aktuellen Fassung die Verlängerung des Durchführungszeitraumes der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „Altstadt“ bis zum 31. Dezember 2031.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>im lfd. Haushaltsjahr:</b> <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja		<b>in Folgejahren:</b> <input type="checkbox"/> nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> einmalig <input type="checkbox"/> jährlich wiederkehrend	
<b>Finanzielle Mittel stehen:</b>			
<input type="checkbox"/> <b>planmäßig zur Verfügung unter :</b> <b>Produktsachkonto:</b> <b>Bezeichnung:</b>		<input type="checkbox"/> <b>nicht zur Verfügung</b> (Deckungsvorschlag) <b>Produktsachkonto:</b> <b>Bezeichnung:</b> <input type="checkbox"/> <b>Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung</b>	
<b>Haushaltsmittel:</b>		<b>Haushaltsmittel:</b>	
<b>bisher angeordnete Mittel:</b>		<b>bisher angeordnete Mittel:</b>	
<b>Maßnahmesumme:</b>		<b>Maßnahmesumme:</b>	
<b>noch verfügbar:</b>		<b>noch verfügbar:</b>	
Erläuterungen: Die Eigenmittel für die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden im jeweiligen Haushaltsjahr der Stadt Altentreptow entsprechend der beantragten und gewährten Bundes- und Landesförderung bereitgestellt.			

**Anlage/n**  
**Keine**