

Alte Sanierungsmaßnahmen So früh wie möglich!

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind eine Erfolgsgeschichte der Bund-Länder-Programme seit über 40 Jahren. Rund 90 hessische Städte und Gemeinden wurden in den letzten Jahren und Jahrzehnten städtebaulich saniert und haben dafür Fördergelder als Vorauszahlungen erhalten. Nun erhielten sie Post vom Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung: 2012 bis spätestens 2015 sollen sie diese Sanierungsmaßnahmen abgerechnet haben – für die Kommunen in vielerlei Hinsicht eine große Herausforderung! Hilfestellung ist willkommen.



▲ Ruth Kugelstadt-Braun ist eine der Expertinnen und Experten der Unternehmensgruppe, die sich seit Jahren intensiv mit dieser Materie befassen.

Ein Leitfaden, an dessen Entwicklung auch die Unternehmensgruppe beteiligt war, soll den Kommunen die komplexe Arbeit rund um die Abrechnung von Maßnahmen im Städtebau erleichtern. Was hat es damit auf sich?

Jahrelang haben die Kommunen auf einen Leitfaden gewartet und diesbezüglich angefragt. Es bestand große Unsicherheit und eine echte Nachfrage. Seitdem er vorliegt, haben uns zahlreiche Kommunen zu Angeboten in der Abrechnungsunterstützung angesprochen.

Welche Standorte lassen bisher über die Unternehmensgruppe abrechnen?

Für rund 20 Kommunen, für die wir auch die Trägerschaft übernommen hatten, rechnen wir jetzt auch die Sanierungen ab. Darmstadt, Bensheim oder auch Bad Homburg hatten ihre Sanierung selbst durchgeführt. Sie folgen jetzt der Empfehlung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, sich für die Abrechnung eines Trägers zu bedienen.

Mit welchen Problemen müssen sich die Städte und Gemeinden auseinandersetzen, wenn sie nun erst die Abrechnungen zu wesentlich älteren Projekten erstellen?

Alle Kommunen haben Personal abgebaut, für diesen Part gibt es daher häufig keine Mitarbeiter. Auch sitzen die Behördenkollegen in verschiedenen Bereichen. Eine Koordinationsstelle, die ihnen mitteilt, was sie brauchen oder liefern müssen, ist nicht mehr vorhanden.

Des Weiteren ist es für sie schwierig, die langen Zeiträume aufzuarbeiten. Die einst damit beschäftigten Kollegen sind oftmals nicht mehr da und Unterlagen teilweise nicht greifbar.

Welche Maßnahmen sind betroffen?

Aktuell werden von uns hauptsächlich abgeschlossene Maßnahmen abgerechnet, die Mitte der 60er oder zu Beginn der 70er Jahre begonnen und für die Anfang der 90er Jahre letzte Mittel bewilligt wurden.

Was beinhaltet die Abrechnung?

Zunächst werden Einnahmen und Ausgaben zusammengestellt. Die eigentliche Abrechnung – und das Schwierige – ist der Wertausgleich zugunsten oder zulasten der Kommune. Dieser umfasst im Wesentlichen Grundstücke, die während der Sanierungsmaßnahmen aus Fördermitteln gekauft wurden und am Ende der Sanierung im Eigentum der Kommunen verbleiben. Der Wertausgleich zulasten der Kommune kann dabei siebenstellige Größenordnungen haben. Wir helfen den Städten und Gemeinden, diese Summen einzugrenzen.

Ebenso wichtig: den Wertausgleich zugunsten der Kommune ermitteln. Hierzu ist großes Expertenwissen notwendig und teilweise ist Material aus vierzig Jahren zu sichten.

Ein Beispiel?

Das Martinsviertel in Darmstadt: Es ist eine der ältesten – und sicher auch eine der größten – Maßnahmen in Hessen und ein markantes Beispiel, dass sich Stadtplanung weiterentwickelt. Einst war eine Ost-Tangente geplant, dutzende Häuser wurden ab 1966 aufgekauft und für den Abbruch vorgesehen. Die Bürger erzwangen jedoch, dass diese Planung gestoppt wurde. In den 90er Jahren wurden die betreffenden Häuser umfassend saniert. In einem derartigen Fall stehen die Kommunen vor dem Problem, wie sie mit einer geänderten Planung in der Abrechnung umgehen. Sie brauchen erfahrene Partner, um die richtigen Wege und Argumente gegenüber den prüfenden Behörden zu finden. Schließlich sollen Maßnahmen nicht im Nachhinein als nicht förderfähig bewertet werden.

Seit Anfang der 70er Jahre werden Städtebauförderungen vollständig über Vorauszahlungen finanziert, für manchen Stadtkämmerer jetzt eine bittere

en abrechnen?

Erkenntnis. Aufgrund der Endabrechnung fällt dann erst eine Entscheidung hinsichtlich der von Bund oder Land erhaltenen Mittel: Optimal ist, wenn daraus resultiert, dass alles in einen Zuschuss umgewandelt wird. Es kann aber auch eine Mischung aus Zuschuss und Darlehen ergeben oder es muss – im Worst Case – ein Teilbetrag zurückgezahlt werden.

Was raten Sie den Kommunen? Wann sollen sie die sanierungsbedingten Ausgleichsbeiträge von den Grundstückseigentümern erheben?

Es ist sinnvoll, diese möglichst früh zu erheben, um Finanzmittel zu mobilisieren und Reserven zu bilden. Eine zeitnahe Erhebung führt auch zu weniger Diskussionen mit den Bürgern. Diese haben die Projekte und deren Nutzen noch deutlich vor Augen. Meine Empfehlung daher: Die Frist des Ministeriums nutzen, um durch die Einnahmen neue Projekte zu initiieren – seien es kommunale oder private Bau- oder Wohnumfeld-Maßnahmen. Auch Kindergärten oder Seniorentreffs lassen sich schließlich mit Fördermitteln bauen ...

Bad Homburg v. d. Höhe

Bezeichnung: Sanierungsgebiet

„Altstadterweiterung“. Innerhalb des Gebietes liegen das mittelalterliche Homburg, Teile des mittelalterlichen Dietigheims, barocke und klassizistisch/romantische Stadterweiterungen sowie einige Bauten des Klassizismus und der Neuzeit.

Förmliche Festlegung: 25.05.1987

Größe: 11,7 ha, 360 Gebäude mit 1.522 Einwohnern

Hauptnutzung: Wohnen

Sanierungsziele: Erhaltung der historischen Substanz, Verbesserung der Stadtgestalt, Verbesserung der Wohnqualität

Fördervolumen: Rd. € 6 Mio, davon rd. 50% für Förderung privater Modernisierungen



▲ Frisch saniert: das Bürger- und Vereinsgebäude „Haus der Altstadt“.

Altstadtsanierung Witzenhausen

Bezeichnung: Altstadtsanierung Witzenhausen

Förmliche Festlegung: Bereits 1970 in das Städtebauförderprogramm aufgenommen. Förmliche Festlegung am 25.03.1976.

Größe: Ca. 16 ha

Hauptnutzung: Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Außenstelle der Universität Kassel

Sanierungsziele: Die Aufwertung und Reparatur der Kernstadt als eine typische Fachwerkstadt. Dabei wurde ca. 9,4 Millionen Fördermittel von Bund und Land eingeworben. Zielsetzung war:

1. verkehrlich-funktionale Neuordnung sowohl des Durchgangsverkehrs wie auch des ruhenden Verkehrs und die Umgestaltung des öffentlichen Raumes,
2. Modernisierung des veralteten Wohnungsbestandes,
3. wirtschaftliche Belebung des Quartiers als Einkaufszentrum.

Fördergegenstände: Gefördert wurde die gesamte Bandbreite der Fördergegenstände nach dem besonderen Städtebaurecht:

- Grunderwerb und Bodenordnung
- Klassische Ordnungsmaßnahmen wie Abbruch und Freilegung

- Verlagerung von Betrieben
- Erschließungsmaßnahmen bei Straße und Plätzen
- Baumaßnahmen an Gebäuden (private Modernisierung und Instandsetzung)
- Baumaßnahmen von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Verfahrensstand: Die Maßnahme ist seit 1993 ausfinanziert. Derzeit wurden in einem Verfahren nach § 154 (6) BauGB 60% der Ausgleichsbeträge erhoben. Bis 2012 sollen noch zwei Straßenbaumaßnahmen gefördert werden. Die Abrechnung ist für Ende 2013 vorgesehen.

Darmstadt Martinsviertel

Bezeichnung: Sanierung des Martinsviertels in Darmstadt.

Innenstadtnahes gründerzeitlich geprägtes Wohnquartier mit Einzelhandel und Gewerbe, auch Teile der Technischen Universität Darmstadt befinden sich im Gebiet.

Förmliche Festlegung:

Mai 1972, Förderung seit 1966

Größe: Ca. 65 ha

Einwohner Ca. 14.000 EW

Hauptnutzung: Wohnen

Sanierungsziele: Zunächst war eine Flächensanierung mit dem Bau einer Straße durch das Quartier Ziel der Sanierung. Im Jahr 1980 wurde diese Zielsetzung zugunsten einer erhaltenden Erneuerung mit folgenden Zielen aufgegeben:

- **Modernisierungen:** Verbesserung der Wohnqualität – Erhalt der Blockrandbebauung

- **Öffentliche Räume:** Neugestaltung von Straßen und Plätzen, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen

- **Blockneuordnungen:** Schaffung von Grün- und Erholungsräumen in den Blockinnenbereichen (auch Spielflächen für Kleinkinder)

- **Gemeinbedarfseinrichtungen:** Verbesserung der Versorgung mit sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Horten oder Freizeit- und Begegnungsstätten

Fördergegenstände: V. a. eingesetzt für Grunderwerb, Erschließung und Modernisierung/Instandhaltung



◀ Sanierung statt Abriss: So blieb auch dieser idyllische Hinterhof im Martinsviertel erhalten.