

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramm Teil III – Stadtumbau West  
Sanierungsgebiet VII – Biedermeierviertel  
Einleitungsbeschluss zum „Sanierungsgebiet VII – Biedermeierviertel“  
gem. § 141 Abs. 3 BauGB**

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
20.09.2016	Bauausschuss	nicht öffentlich
26.09.2016	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:Allgemeines

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet auf Grund des festzustellenden Handlungsbedarfs (§ 136 Abs. 2 BauGB) wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.

Am 23.11.2015 hat der Stadtrat im Rahmen der Jahresbedarfsmittelteilung 2016 des Bund/Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil III – Stadtumbau West, erste Maßnahmen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes beschlossen (Beschluss Nr. 299). In der Bedarfsmittelteilung sind dementsprechend für das Jahr 2016 **31.000 €** angesetzt worden.

In der Sitzung des Ferienausschusses vom 30.08.2016 wurde darüber informiert, dass für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB durchzuführen bzw. zu veranlassen sind, um Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit der Sanierung sowie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse zu gewinnen. Weiterhin werden Handlungsempfehlungen und ein Maßnahmenkonzept mit einer Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes erarbeitet.

Baustruktur

Das Biedermeierviertel in der Neustadt bildet heute das größte biedermeierlich geprägte Stadtensemble Deutschlands. Westlich der kommerziell geprägten Ludwigstraße zeichnet sich das Viertel durch eine nahezu vollständig erhaltene Baustruktur im Stile des Biedermeiers aus. Als beschauliches Wohnviertel mit kleinen Geschäften und der Karolinenstraße als Fußgängerzone mit kleinen Läden und Restaurants besitzt das Biedermeierviertel, vor allem in Zusammenhang mit der historischen Bausubstanz, ein großes Potenzial zur Entwicklung eines attraktiven Wohnquartiers in direkter Innenstadtlage. Aufgrund der z. T. erheblichen Sanierungsrückstände und der Leerstände sowohl in Gewerbe- als auch in Wohnräumen besteht unmittelbarer Handlungsbedarf das Gebiet durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen aufzuwerten. Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebietes kann zudem ein wesentlicher Anreiz für Investoren als Basis für die Rentabilität bei Modernisierungen geschaffen werden. Voraussetzung für eine entsprechende städtebauliche Förderung durch das Bund/Länder- Städtebauförderungsprogramm Teil III – Stadtumbau West ist die räumliche Abgrenzung der Förderkulisse (z.B. als Sanierungsgebiet).

Vorbereitende Untersuchungen

Für die Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wird die Stadterneuerung Hof in ihrer Funktion als Sanierungsträger der Stadt Hof beauftragt. Im Rahmen der „Vorbereitenden Untersuchungen“ ist neben den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen vor allem der ruhende Verkehr z. B. bezüglich Wohnqualität und Belastung der Altstadtgassen mit Zufahrtsverkehr zu analysieren. Ein wesentliches Ziel der verkehrlichen Untersuchung wird sein, eine Konzeption zur Abdeckung des zusätzlichen Parkbedarfs zu entwickeln und – vor dem Hintergrund der neuen beabsichtigten Nutzungsergänzungen (Technisches Rathaus, Volkshochschule) im Quartier – Standorte für Quartiersgaragen zu ermitteln.

Da die verkehrliche Untersuchung einerseits für die Entwicklung des Biedermeierviertels von besonderer Bedeutung ist und andererseits darüber hinaus für die Parksituation im sogenannten Untersuchungsraum (siehe Anlage 1) Aufschluss über die Defizite und Standortbedingungen bzw. -möglichkeiten von Quartiersgaragen geben soll, ist ein Fachbüro für die Verkehrsplanung zu beauftragen.

Die Ergebnisse des Fachplaners fließen in die „Vorbereitenden Untersuchungen“ ein. Die Beurteilungsgrundlagen über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse des Gebietes werden von einem Fachplaner für Städtebau ermittelt.

Es ist vorgesehen, die Einholung der Angebote von mindestens drei Planungsbüros jeweils für die Verkehrsuntersuchung und die Untersuchungen der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse noch im Oktober/November dieses Jahres durch den Sanierungsträger zu veranlassen.

Die Kosten für die verkehrliche Untersuchung werden voraussichtlich 30.000 € brutto betragen. Für die Untersuchungen zu den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen sind Kosten in Höhe von ca. 60.000 € brutto zu erwarten. Insgesamt wird eine Summe von ca. **90.000 € brutto** für „Vorbereitende Untersuchungen“ benötigt.

Für die Erstellung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wird ein Förderantrag bei der Regierung von Oberfranken gestellt. Bei einem Fördersatz mit 80 % werden Fördergelder in Höhe von 72.000 € erwartet. Es verbleibt ein von der Stadt Hof zu finanzierender Eigenanteil in Höhe von 18.000 €.

Für Maßnahme sind im Vermögenshaushalt 2016 bei Haushaltsstelle 61500.94020 31.000 € an Ausgaben und bei der Haushaltsstelle 61500.36180 24.800 € an Einnahmen veranschlagt. Die verbleibenden 59.000 € an Ausgaben und 47.200 € bei den Einnahmen sind für 2017 zu veranschlagen.

Die im Jahr 2016 veranschlagten Mittel reichen für die Maßnahme evtl. nicht aus. Die Maßnahme kann allerdings mit einer gleichwertigen Maßnahme, die im Programmjahr 2016 nicht verwirklicht werden konnte, ausgetauscht werden (vgl. Beschluss des Stadtrates vom 23.11.2015, Beschluss Nr. 299).

### **Beschlussvorschlag:**

Es wird empfohlen:

1. die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB **zu beschließen**

und

2. die Verwaltung mit der Erstellung des Förderantrags und Einreichung der Unterlagen bei der Regierung von Oberfranken **zu beauftragen**.

Der Übersichtsplan (Anlage 1) zur Lage des geplanten Sanierungsgebietes VII – Biedermeieviertel mit dem möglichen Untersuchungsgebiet für die Vorbereitenden Untersuchungen und die Verkehrsuntersuchung ist Bestandteil des Beschlusses.

II. An Fachbereich Stadtkämmerei, Betriebswirtschaft, Finanzcontrolling, Beteiligungen  
zur Mitzeichnung

III. In die Sitzung des Bauausschusses am 20.09.2016  
zur Vorberatung

IV. In die Sitzung des Stadtrates am 26.09.2016  
zur Beschlussfassung

V. zurück an den Fachbereich Stadtplanung

Hof, 08.09.2016  
UNTERNEHMENSBEREICH 4  
i. V.

Mühlbauer  
Baurätin

**Anlagen:**  
(2)VU-Übersicht-mit-Luftbild\_07-09-16