



Sachbearbeitung	Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt/BM 3		
Datum	01.10.2012		
Geschäftszeichen	C3-Na		
Vorberatung	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 23.10.2012	TOP
Beschlussorgan	Gemeinderat	Sitzung am 21.11.2012	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 373/12

Betreff: Sanierungsgebiet "Magirus II"
- Verzicht auf die Erhebung von Erschließungsbeiträgen gemäß § 41 Kommunalabgabengesetz -

Anlagen:

Antrag:

Im Sanierungsgebiet "Magirus II" wird für den Ausbau der Magirus-Deutz-Straße in den im beiliegenden Lageplan dargestellten Abschnitten A und B aus dem in der Sachdarstellung dargelegten öffentlichen Interesse gemäß § 41 Abs. 2 des Kommunalabgabengesetzes von der Erhebung der Erschließungsbeiträge abgesehen.

Wetzig

Genehmigt:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 1,OB,RPA _____	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

1. Sachstand, Anlass
 - 1.1. In dem als Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebiet "Magirus II" werden die Erneuerungsmaßnahmen im sog. "vereinfachten Verfahren" durchgeführt. Im Zuge der Ordnungsmaßnahmen wurde vom beauftragten Sanierungsträger SAN die Magirus-Deutz-Straße in Teilabschnitten ausgebaut. Die Abschnitte sind in dem beiliegenden Lageplan als A und B. markiert. Der Abschnitt C wird von der Stadt ausgebaut.
 - 1.2. Das Sanierungsgebiet wurde vom Land in das Städtebauförderprogramm "Stadtumbau West" aufgenommen. Der für die Förderung maßgebliche Rahmen wurde auf rd. 4,5 Mio. € festgelegt. Daraus wurden die Finanzhilfen bis 2,7 Mio. € bewilligt. Bei der Ermittlung des Förderrahmens wurde auch der Ausbau der Magirus-Deutz-Straße berücksichtigt. Der Sanierungsträger hat für die hierfür angefallenen Kosten in den Abschnitten A und B beim RP die Auszahlungen der anteiligen Finanzhilfen beantragt. Diese wurden von der Bewilligungsstelle anerkannt und die entsprechenden Finanzhilfen an die Stadt ausbezahlt.
 - 1.3. Im Zuge der allgemeine Finanzprüfung hat die Gemeindeprüfungsanstalt (GPA) im Prüfungsbericht vom 10.08.2011 darauf hingewiesen, dass im vereinfachten Sanierungsverfahren die (erschließungs-) beitragsrechtlichen Vorschriften nach dem Kommunalabgabengesetz (§ 33 ff KAG) gelten und daher der Ausbau der Magirus-Deutz-Straße durch die Erhebung von Erschließungsbeiträgen zu refinanzieren ist. Die förderrechtliche Abwicklung ist mit der Bewilligungsstelle abzuklären.
 - 1.4. Die Beteiligten - Stadt, Sanierungsträger und die Förderstelle beim Regierungspräsidium - gingen bei der Festlegung des Sanierungsgebietes von der Förderfähigkeit aller Ordnungsmaßnahmen einschließlich des Ausbaus der Verkehrsanlagen aus.

2. Verzicht auf Erschließungsbeiträge

In Gesprächen mit dem Regierungspräsidium - Bewilligungsstelle und Kommunalaufsicht - wurde die Angelegenheit erörtert. Dabei wurde es auch vom Regierungspräsidium als vertretbar angesehen, wenn die Stadt für die Flächen A und B gemäß § 41 Abs. 2 KAG von der Erhebung der Erschließungsbeiträge absieht, wenn dies im öffentlichen Interesse geboten ist. Nach Auffassung der Verwaltung liegen diese Voraussetzung in diesem Fall vor.

- 2.1. Durch die Aufgabe der bisherigen industriell/gewerblichen Nutzung stand das größte zusammenhängende Industriegebiet im innerstädtischen Bereich zu stadtentwicklungspolitischen Disposition. Im Hinblick auf seine Lage im Stadtgebiet, die Dimension und Struktur der leergefallenen alten Industriebauten sowie die Besonderheiten der näheren und weiteren Umgebung kam und kommt dem Areal eine Schlüsselfunktion in der Innenentwicklung der Stadt im westlichen Stadtgebiet zu. Das ehemalige zentrale Produktions- und Lagergebäude der Fa. Iveco-Magirus (250 m Länge, 30 m Tiefe, 4 Obergeschosse mit bis zu 7,5 m Geschosshöhe sprengte die üblichen Industriebau-Dimensionen und verschloss sich von vornherein üblichen und bekannten Konversionsstrategien.
- 2.2. Für die südlich der Blau gelegenen Flächen - und damit auch für das ehemalige Industriegelände Iveco/Abt - galt und gilt es dabei, grundlegende Nachhaltigkeitsziele eines zukunftsfähigen Stadtumbaus und der städtebaulichen Modernisierung umzusetzen. Dazu war vorrangig eine Entwicklungsstrategie zu erarbeiten, die in Abkehr von der

üblichen Praxis des Abbruchs und der Beseitigung nicht mehr genutzter industriell-gewerblicher baulicher Anlagen und der damit einhergehenden Rückführung von Brachflächen auf "Rohbauland-Status" auf Weiterverwendung und städtebaulich-architektonische Wiederverwertung setzt. Damit stand zu Beginn der Planungsüberlegungen von vornherein fest, dass dem Iveco/Abt-Gelände Pilotcharakter für die Ulmer Stadtentwicklung zukommen würde. Außer Frage stand, das dominierende ehemalige Produktions- und Lagergebäude in jedem Fall einer neuen Nutzung zuzuführen und ein Abbruch auszuschließen. Über die umweltpolitischen Zielsetzungen hinaus sollte damit zugleich ein identitätsstiftendes Element für die Prägung der erforderlichen Standortqualität des neuen Stadtquartiers geschaffen werden.

- 2.3. Das anspruchsvolle städtische Ziel der Total-Konversion als neues urbanes Stadtquartier wurde in zweifacher Hinsicht hinterfragt: Einerseits unterlag das Konzept einer Fundamentalkritik als städtebautheoretisch akademischer Idealentwurf ohne realistische Aussicht auf Umsetzung unter den Gegebenheiten des Ulmer Immobilienmarktes und andererseits wurde das damit einhergehende Blockieren einer möglichen raschen Verwertung der Gesamtimmobilie kritisiert. Die Realisierung der Konversion des Gesamtbauwerks und seiner Umgebung barg naturgemäß bei einem Scheitern der Umsetzung die ausgeprägte Gefahr einer Torosituation mit unübersehbaren Konsequenzen der weiteren Entwicklung, die letztlich zu einer neuen städtebaulichen Entwicklungsbrache und neuen Nutzungskonflikten infolge einer Umkehr der Entwicklungsziele führen würden.
- 2.4. In der zusammenfassenden Bewertung der Umsetzbarkeit der städtebaulichen Entwicklungsziele musste von einem außerordentlich hohen planerischen und wirtschaftlichen Risiko zugleich ausgegangen werden. Die Beurteilung der Risiken wurde zudem durch große Unsicherheiten in der Kostenkalkulation erschwert, da Vergleich- und Erfahrungswerte bei den Baukosten völlig fehlten und die sonstigen Kosten von der Altlastenbeseitigung bis zu den umfassenden Ordnungsmaßnahmen im Rahmen der Neugestaltung des Areals zu Beginn schwer abschätzbar waren. Diese Risikobeurteilung wurde im späteren Verlauf der Umsetzung durch die negativen wirtschaftlichen Ergebnisse des ersten Realisierungsabschnittes durch den Projektträger bestätigt, dessen Verluste schon zu Beginn die entsprechenden Befürchtungen der wirtschaftlich Verantwortlichen weiter steigerte.
- 2.5. Vor diesem Hintergrund musste seitens der Stadt alles getan werden, um die stadentwicklungspolitischen Ziele erfolgreich verwirklichen zu können. Eine entscheidende Voraussetzung dazu war, auf der Kostenseite des Konversionsprozesses solche Bedingungen zu schaffen, die bei den Ulmer Marktgegebenheiten realistisch erweise eine Annahme bei den potenziellen Interessenten und Nutzern erwarten ließen und insoweit die Wettbewerbsfähigkeit zu den sonstigen üblichen Wohn- und Büroflächenangeboten herstellen würden. Dazu galt es, neben der Generierung von steuerlichen Erleichterungen und Fördermitteln im Rahmen der Stadterneuerung alle Möglichkeiten auszuschöpfen, um eine angemessene Kostenstruktur auch bei den öffentlichen Ordnungsmaßnahmen zu erreichen. Im Bereich der öffentlichen Erschließung wurden über bereits vorhandene und wiederverwertbare bzw. zu erneuernde Erschließung hinaus neue Erschließungsmaßnahmen hergestellt. Dabei war und ist es geboten, in Abkehr von der üblichen Finanzierung dieser Maßnahmen durch die weitestgehende Abwälzung auf die Eigentümer der erschlossenen Flächen auf die Erhebung von satzungsgemäßen Erschließungsbeiträgen wie bei Neubaugebieten in der Außenentwicklung abzusehen.
- 2.6. Das dringende öffentliche Interesse der Stadt an der Umsetzung der beschriebenen Ziele trotz der entgegenstehenden immobilienwirtschaftlichen Beurteilung macht auch im Hinblick auf den städtebaulichen Pilot und Vorbildcharakter des Vorhabens den Verzicht

auf Erschließungsbeiträge für den Ausbau der Magirus-Deutz-Straße in den Flächen A und B unabdingbar.

3. Auswirkungen auf Haushalt

Für den Ausbau der Magirus-Deutz-Straße in den Flächen A und B wurden Erschließungsbeiträge in Höhe von rd. 1.068 T€ ermittelt. Bei einem Verzicht auf deren Erhebung wird von Bund/Land im Rahmen der Sanierungsförderung der Ausbau der Verkehrsfläche mit rd. 601 T€ gefördert. Somit beträgt der Finanzierungsanteil der Stadt 467 T€.

Dieser kommunale Finanzierungsanteil ist in der städtischen Haushalts- und Finanzplanung bei dem Vorhaben 7.51100002 - Sanierung Magirus II bereits veranschlagt und zum überwiegenden Teil in den vergangenen Jahren als Zuschuss an das Treuhandvermögen von SAN ausbezahlt worden. Anpassungen im Haushalt sind deshalb nicht notwendig.