

Abschlussbericht

der Landeshauptstadt Saarbrücken
zu der Städtebaufördermaßnahme

Stadtumbau West
Saarbrücken-Burbach
2008 - 2015



Landeshauptstadt Saarbrücken
Stadtplanungsamt
Monika Kunz
D 66104 Saarbrücken
Bahnhofstr. 31
Tel.: 0681-905-0
Email: stadtplanungsamt@saarbruecken.de
<http://www.saarbruecken.de>

Bearbeitung:
Ivo Müller
Tel.: 0681-905-4053
Email: ivo.mueller@saarbruecken.de

Saarbrücken, im März 2015



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz
und Reaktorsicherheit

Ministerium für
Inneres und Sport

SAARLAND



LANDESHAUPTSTADT
SAARBRÜCKEN
unglaublich vielfältig

Inhalt

- 1 Ausgangslage
 - 1.1 Integriertes Handlungskonzept 2004
 - 1.2 Stadtteilentwicklungskonzept Saarbrücken Burbach 2010
 - 1.3 Soziale Stadt Burbach 2003 – 2013
 - 1.4 ExWoSt-Pilotvorhaben Stadtumbau West Burbach 2004 – 2007
 - 1.5 Regelprogramm Stadtumbau West Saarbrücken Burbach 2008 – 2015
- 2 Zielsetzungen
 - 2.1 Stadtteileingang Hochstraße
 - 2.2 Bildung und Wohnen im Füllengarten
- 3 Durchgeführte Maßnahmen
 - 3.1 Stadtteilrahmenplan Burbach-Hochstraße
 - 3.2 Städtebauliches Nutzungskonzept Saarbrücken-Burbach Füllengarten
 - 3.3 Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung
 - 3.4 Grunderwerb St. Helena
 - 3.5 Abriss Kirche St. Helena
 - 3.6 Sanierung und Umnutzung Hochstraße 110
- 4 Beendigung von Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach
 - 4.1 Abschluss der Städtebaufördermaßnahme
 - 4.2 Finanzen
- 5 Zusammenfassung und Ausblick
- 6 Anlagen
 - 6.1 Gebietsfestsetzungen gemäß § 171b BauGB
 - 6.2 Stadtratsbeschluss zur Aufhebung vom 3.2.2015
 - 6.3 Finanzübersicht der durchgeführten Maßnahmen
 - 6.4 Abrechnungsunterlagen gem. StBauVwV

1 Ausgangslage

Nach dem Niedergang der saarländischen Montanindustrie waren die zurückliegenden Dekaden im Saarbrücker Stadtteil Burbach geprägt von Bemühungen zur Bewältigung des strukturellen Wandels. Durch den Verlust vieler Arbeitsplätze und den wirtschaftlichen Niedergang war Burbach in eine Abwärtsspirale geraten, aus der sich der Stadtteil nicht aus eigener Kraft lösen konnte. Die umfangreichen Problemlagen im Stadtteil sind bis heute zusätzlich mit Imageproblemen verbunden.

Vor dem Hintergrund der Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse bestand und besteht die Zielsetzung, dem Stadtteil im Saarbrücker Gefüge wieder einen stabilen Platz zurück zu erobern.

Zur Unterstützung dieser Bemühungen konnten verschiedene Förderprogramme jeweils Beiträge leisten.

„Von 1990 bis 1998 wurde im Rahmen der Fördermaßnahme "Modellhafte Sanierung von Altlasten" (MOSAL) des Bundesministeriums für Bildung und Forschung (BMBF) das Modellprojekt "Sanierung und Revitalisierung des Burbacher Hüttengeländes" durchgeführt. Im Rahmen des Projektes wurden ca. 1.500 t Bodenmassen in 12 verschiedenen Anlagen biologisch, chemisch-physikalisch und thermisch behandelt. Nicht zuletzt aus Kostengründen wurde eine Altlastensanierungs- und Altlastensicherungsstrategie entwickelt, die sich an der geplanten Nachnutzung orientiert bzw. die Planungen für Folgenutzungen beeinflusst.“ (aus: www.saarterrassen-sb.de)

Begleitend und ergänzend dazu wurde in den Jahren 1995 bis 2001 (Förderperiode 1994 – 1999) das Programm URBAN I der Europäischen Kommission mit einer Schwerpunktsetzung auf arbeitsmarktpolitische Maßnahmen in Burbach und in Teilen des angrenzenden Stadtteils Malstatt durchgeführt.

2003 wurde der Saarbrücker Stadtteil Burbach dann in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen, über das bis Ende 2013 verschiedene Projekte und Maßnahmen der Städtebauförderung umgesetzt worden sind.

Parallel dazu nahm der Stadtteil in den Jahren 2004 – 2007 als eine von sechzehn bundesdeutschen Kommunen an dem Modellvorhaben Stadtumbau West des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) des Bundes teil.

Nach dessen Beendigung wurde die Maßnahme „Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach“ 2008 in das Regel-Programm „Stadtumbau West“ der Städtebauförderung aufgenommen.

Das Programm Soziale Stadt lief Ende 2013 im Stadtteil aus, Stadtumbau West ist begrenzt bis Ende 2015.

1.2 Integriertes Handlungskonzept 2004

Als konzeptionelle Grundlage für die Städtebaufördermaßnahmen in den Programmbereichen Soziale Stadt und ExWoSt-Modellvorhaben Stadtumbau West wurde gemäß § 171e BauGB ab Ende 2003 das Integrierte Handlungskonzept Burbach erarbeitet und am 23.11.2004 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen.

Der Finanz- und Maßnahmenplan des Integrierten Handlungskonzepts umfasst Projekte und Maßnahmen in den vier Handlungsfeldern Gestaltung des Ortskerns, Wohnen, Wirtschaft und Bildung.



Integriertes Handlungskonzept 2004 – Handlungsfelder / Darstellung GIU mbH

Als wichtigen Bestandteil der Beteiligung im Stadtteil und der Diskussion und Vermittlung von Zielsetzungen und Maßnahmen aus dem Handlungskonzept wurde Ende 2003 ein Stadtteilmanagement in Burbach etabliert.

1.3 Stadtteilentwicklungskonzept Saarbrücken Burbach 2010

Nach Beendigung des ExWoSt-Modellvorhabens Stadtumbau West 2007 und der Aufnahme des Stadtteils Burbach in das Regelprogramm Stadtumbau West im Jahr 2008 bestand das Erfordernis, die konzeptionellen Grundlagen zu aktualisieren. Das aktualisierte Stadtteilentwicklungskonzept Burbach 2010 wurde vom Stadtrat der

Abschlussbericht Stadtumbau West Saarbrücken – Burbach

Landeshauptstadt Saarbrücken am 2.11.2010 beschlossen. Es schreibt das Integrierte Handlungskonzept 2004 fort und bildet die Grundlage für die Restlaufzeit der Förderprogramme Soziale Stadt und Stadtumbau West in Burbach.

Zusammen mit den Beschlüssen zum Stadtteilentwicklungskonzept wurde das bestehende Fördergebiet Soziale Stadt bestätigt und ein davon abweichendes Stadtumbaugebiet neu festgelegt. Zusätzlich wurde der Rahmenplan Burbach-Hochstraße als teilräumliches Konzept für den östlichen Stadtteileingang beschlossen.

Das Maßnahmenkonzept umfasst die vier Handlungsfelder Wohnen, Grün-/ Spielflächen und Wegeverbindungen, soziale und wirtschaftliche Entwicklung sowie Partizipation, Öffentlichkeitsarbeit und Image. Darüber hinaus wurden die beiden Querschnittsprojekte Stärkung des Zentrums von Burbach und Füllengarten beschrieben.

| 1. Wohnen in Burbach | 2. Grün- u. Spielflächen, Wegeverbindungen | 3. Soziale und wirtschaftliche Entwicklung | 4. Partizipation, Öffentlichkeitsarbeit und Image |
|---|--|---|---|
| Verbesserung der Wohnqualität (Sanierung, Modernisierung) dadurch Beitrag zu: Verbesserung der Lebensqualität Imagesverbesserung des Stadtteils | Aufwertung von Grün- und Spielflächen Attraktivierung des Wohnumfelds Verzahnung der Teilgebiete durch Schaffung oder Verbesserung von Fuß- und Rad-wegeverbindungen | Wiederherstellung einer ausgewogenen Sozialstruktur Verbesserung der sozialen und Bildungsinfrastruktur Aufwertung des EH-, DL- und Gastronomieangebots Stärkerer Austausch zwischen „neuem“ und „alten“ Burbach Förderung von Beschäftigung und Qualifizierung | Stadtteilmanagement, Erfahrungsaustausch, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit, Verfügungsfonds |
| Querschnittsprojekte | | | |
| 1. Stärkung des Zentrums von Burbach Attraktivierung des Stadtteilzentrums Verbesserung der Aufenthaltsqualität Rahmenbedingungen für lokale Wirtschaft verbessern Image des Stadtteils verbessern | | 2. Füllengarten Anreize für den Zuzug qualifizierter Mitarbeiter der IT-Unternehmen nach Burbach schaffen durch: Wohnraum für berufstätige Neubürger schaffen hochwertiges Schulangebot aufbauen | |

Handlungsfelder Stadtteilentwicklungskonzept 2010 / Darstellung Isoplan / Firm

Das Projekt Bildung und Wohnen im Füllengarten soll der Stadtteilentwicklung neue Impulse verleihen und zur Verstetigung der Burbacher Fördermaßnahmen beitragen. Die mit ihm verbundenen Zielsetzungen reichen bis über das Ende der Städtebauförderung in Burbach hinaus.

(http://www.saarbruecken.de/stadtteilentwicklung_burbach)

1.4 Soziale Stadt Burbach 2003 – 2013

Burbach wurde 2003 in das Bund-Länder Programm Soziale Stadt aufgenommen. Damit wurden nach dem Auslaufen des URBAN I-Programms die Voraussetzungen geschaffen, um mit Städtebaufördermaßnahmen den Strukturwandel im Stadtteil be-

Abschlussbericht Stadtumbau West Saarbrücken – Burbach

gleitend zu unterstützen. Als erste Maßnahmen wurden Ende 2003 das Integrierte Handlungskonzept aufgestellt und ein Stadtteilmanagement eingerichtet.

In den Programmjahren 2003 bis 2013 wurde der Landeshauptstadt Saarbrücken insgesamt ein Förderrahmen Soziale Stadt von 3.510.000 € bewilligt. Diese Programmmittel setzen sich zu je $\frac{1}{3}$ aus Finanzhilfen von Bund und Land sowie aus Eigenanteilen der Kommune zusammen.

Darüber hinaus wurden für einige Maßnahmen in geringerem Umfang noch Bundes- und Landesmittel in Verbindung mit EU-Fördermitteln (ESF und EFRE) gewährt.

Die dem Finanzvolumen nach umfangreichsten Maßnahmen der Sozialen Stadt Burbach waren:

- Begegnungsstätte St. Eligius mit Quartiersgarten, Burbach
- Stadtteilmanagement / Verfügungsfonds 2003 – 2013
- Umgestaltung Saarburger Straße / Burbacher Saarwiesen
- Fassadenprogramm Burbach
- Geschäftsstraßenmanagement
- Kinderkochclub Flotte Lotte
- Marktbelebung

Während der Programmlaufzeit Soziale Stadt wurden im Projektgebiet zusätzlich noch korrespondierende Maßnahmen mit ergänzenden Schwerpunktsetzungen im Rahmen der Förderprogramme LOS – Lokales Kapital für soziale Zwecke und BI-WAQ – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier durchgeführt. In vier Jahren konnten 43 Projekte mit einem Umfang von bis zu maximal 10.000 € je Projekt gefördert werden.

Eine für den Stadtteil wichtige, aus dem Geschäftsstraßenmanagement heraus entstandene Initiative ist das BID Burbach, das bislang einziges saarländische Bündnis für Investition und Dienstleistung. Zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Berichts wird gerade die zweite fünfjährige Laufzeit des BID Burbach vorbereitet.

Zum Jahresende 2013 ist das Förderprogramm Soziale Stadt in Burbach ausgelaufen. Derzeit werden letzte Maßnahmen abgeschlossen und die Schlussabrechnung vorbereitet.

1.5 ExWoSt-Pilotvorhaben Stadtumbau West Burbach 2004 – 2007

Als eine von zwei saarländischen Städten nahm Saarbrücken-Burbach neben Völklingen an dem Modellvorhaben Stadtumbau West des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus – ExWoSt des Bundes teil. Insgesamt waren 16 deutsche Kommunen beteiligt. Die vom Bund mit dem Modellvorhaben verfolgte Zielsetzung war die begleitete Erprobung von Methoden und Maßnahmen zur Portierung des Stadtumbauprogramms Ost auf die alten Bundesländer im Westen.

Das Gesamt-Fördervolumen der zeitlich begrenzten Maßnahme belief sich auf 3.250.000 €. Neben Bund, Land und Kommune war der Europäische Fonds für Regionale Entwicklung – EFRE an der Finanzierung beteiligt. Die Anteile am Gesamtvolumen haben sich folgendermaßen zusammengesetzt:

| | | | |
|-----------|---------|---|-------------|
| ▪ EFRE | 27,69 % | = | 900.000 € |
| ▪ Bund | 40,00 % | = | 1.300.000 € |
| ▪ Land | 12,31 % | = | 400.000 € |
| ▪ Kommune | 20,00 % | = | 650.000 € |

Maßnahmen im ExWoSt-Modellvorhaben Stadtumbau West waren ausschließlich baulich-investiv. Dem Finanzvolumen nach waren die folgenden Projekte am umfangreichsten:

- Umgestaltung des Burbacher Marktes und Markthalle
- Kreisverkehrsplatz Burbacher Stern
- Brunnenplatz und –passage
- Geschäftsflächenprogramm

Der Endbericht wurde 2007 vorgelegt. Nach Ergebnis der Schlussabrechnung wurden Mittel in Gesamthöhe von insgesamt 2.624.142,63 € verausgabt.

1.6 Regelprogramm Stadtumbau West Saarbrücken Burbach 2008 – 2015

Nach der Beendigung des ExWoSt-Modellvorhabens hat die Landeshauptstadt Saarbrücken die Aufnahme des Stadtteils Burbach in das Regelprogramm Stadtumbau West beantragt. Dem Antrag wurde 2008 entsprochen.

Zur Abgrenzung mit dem gleichzeitig aktiven Programm Soziale Stadt wurde das Programm Stadtumbau West mit dem Fördergeber Saarland der Städtebauförderung als Leitprogramm der Stadtteilentwicklung in Burbach festgelegt.

Das Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB stimmte in den Jahren 2003 bis 2010 mit den Festsetzungen des Soziale Stadt-Gebiets überein und umfasste etwa 441,6 Hektar. Die Grenzen waren im Wesentlichen deckungsgleich mit den Abgrenzungen

der städtischen Distrikte 241 Hochstraße und 243 Füllengarten. Im Distrikt Füllengarten wurden jedoch lediglich die bewohnten Bereiche einbezogen. Die Grundlagendaten für die Soziale Stadt – und Stadtumbau-Gebiete ergaben sich danach bis 2010 aus den statistischen Daten der beiden Distrikte.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Stadtteilentwicklungskonzeptes Burbach im Jahr 2010 wurden abweichende Fördergebietsgrenzen für die beiden Programmbereiche Soziale Stadt und Stadtumbau West festgelegt. Während das Fördergebiet Soziale Stadt beibehalten wurde, wurde das Stadtumbaugebiet auf wichtige Bereiche im Stadtteilzentrum begrenzt und umfasst seither eine verkleinerte Fläche von 104,1 Hektar (siehe Anlage 1).

Die beiden Distrikte Hochstraße und Füllengarten haben einen Bevölkerungsbestand von etwa 10.500 Bewohnern. Im verkleinerten Programmgebiet Stadtumbau West leben geschätzt ca. 6.000 - 7.000 Personen.

Insgesamt wurde der Landeshauptstadt Saarbrücken in den Programmjahren 2008 bis 2015 ein Förderrahmen in Höhe von 1.899.000,00 € zur Durchführung von Maßnahmen im Programm Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach bewilligt.

| | |
|--------|-----------|
| ▪ 2008 | 360.000 € |
| ▪ 2009 | 651.000 € |
| ▪ 2012 | 414.000 € |
| ▪ 2013 | 474.000 € |

Die Programmmittel setzen sich zu je $\frac{1}{3}$ aus Finanzhilfen von Bund und Land sowie aus Eigenanteilen der Kommune zusammen. Bund, Land und Stadt Saarbrücken haben also jeweils 633.000 € für die Fördermaßnahme bereitgestellt.

2 Zielsetzungen

In der Anfangsphase des Stadtumbaus in Burbach richteten sich die städtebaulichen Bemühungen vornehmlich auf Infrastrukturmaßnahmen in den zentralen öffentlichen Bereichen Burbachs. Mit dem Umbau des Burbacher Marktes, der Herstellung des Kreisverkehrsplatzes Burbacher Stern sowie des Brunnenplatzes und der Brunnenpassage war auch eine verkehrliche Neuordnung des Stadtteilzentrums verbunden.

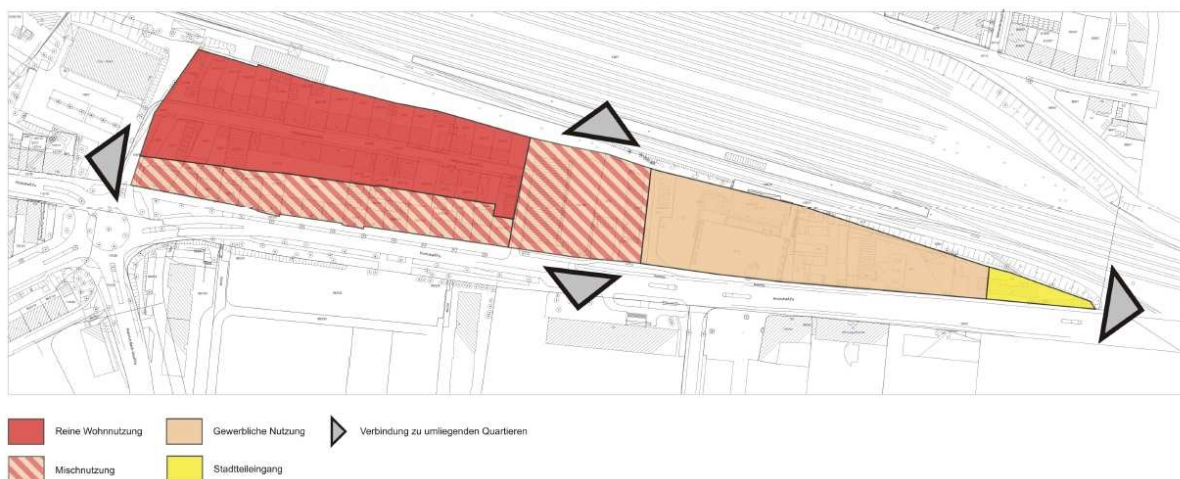
Seit Eintritt in das Regelprogramm Stadtumbau West 2008 stehen der östliche Stadtteilzugang Burbach-Hochstraße und das Projekt Bildung und Wohnen im Füllengarten am westlichen Rand Burbachs im Fokus der Bemühungen.

2.1 Stadtteileingang Hochstraße

Übergeordnete Zielsetzung war die Stabilisierung des Stadtteils und insbesondere des Planungsbereichs zwischen Hochstraße und der nördlich gelegenen Bahnfläche. Parallel zur städtebaulichen Entwicklung stellt auch die soziale Stabilisierung des Quartiers einen wichtigen Aspekt dar.

Als Ergebnis der Untersuchungen des Rahmenplans Burbach-Hochstraße besteht die Vermutung, dass die mehrgeschossige Wohnnutzung entlang der viel befahrenen Hochstraße in einem Wohnungsmarkt mit Angebotsüberhang nicht überlebensfähig sein könnte. Mittel- bis langfristig besteht daher die Vorstellung einer Umnutzung der Flächen zwischen Margarethenstraße und Bahnhof Burbach als Erweiterungsflächen für das angrenzende Gewerbegebiet Saarterrassen.

Karte 4: Strategische Ansätze



Strategische Ansätze des Rahmenplans Hochstraße / Darstellung GIU mbH

Wichtigste Maßnahme in diesem Bereich war die Sanierung und Wiedernutzung des unmittelbar am Burbacher Stern gelegenen Gebäudes Hochstraße 110, einem bis dahin leerstehenden ehemaligen Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss. Durch die Sanierung konnte die gewerbliche Nutzung des Gebäudes gestärkt werden. Die Um- und Weiternutzung des Gebäudes ist ein wichtiges Signal für die Erneuerungskräfte und –möglichkeiten an diesem Standort.

Neben den Städtebaufördermaßnahmen trugen auch noch andere Maßnahmen in unterschiedlicher Trägerschaft zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Stadtteil-
eingangs bei:

- die grundhafte Sanierung und Modernisierung des knapp außerhalb der Planungsgrenzen am Burbacher Stern gelegenen Wohngebäudes Hochstraße 119 durch eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft,

- die abschließende Fertigstellung der im Rahmen des URBAN I-Programms begonnenen Fußgängerbrücke über die Gleisanlagen nördlich des Bahnhofs Burbach,
- der privat finanzierte Abriss der Tosa-Klause, einem Gebäude mit Symbolcharakter für den Stadtteil wegen der Verbindung zu einem weithin bekannten Kriminalfall,

Die Weiterentwicklung des Quartiers als stabiles Mischgebiet mit Wohnen, Büro- und Gewerbenutzungen erfordert weitere Anstrengungen, die allerdings nicht alleine von der öffentlichen Hand getragen werden können. Die finanzielle Beteiligung der privaten und gewerblichen Eigentümer ist hier erforderlich.

2.2 Bildung und Wohnen im Füllengarten

Viele der bisher genannten Maßnahmen sind als Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu charakterisieren, die eine stabilisierende Wirkung auf den Stadtteil haben und städtebauliche Verbesserungen mit sich bringen sollen. Mit dem Stadtteilentwicklungsprojekt im Füllengarten verbinden sich weitergehende Zielsetzungen. Die Weiterentwicklung der Bildungseinrichtungen am Standort und parallel dazu die Schaffung von Wohngebieten für Neubürger sollen auf die Zukunft ausstrahlen. Der Zuzug von jungen Familien ist ein gewünschtes Szenario. Die Wirkungen der Maßnahmen entfalten sich bis über das Ende der Städtebaufördermaßnahmen in Burbach hinaus.



Saarbrücken-Burbach Füllengarten / Darstellung Landeshauptstadt Saarbrücken

Abschlussbericht Stadtumbau West Saarbrücken – Burbach

Wegen der Bedeutung dieser Maßnahme in der Abschlussphase der Städtebauförderung in Burbach wurden die konzeptionellen Grundlagen in einem eigenen teileräumlichen Konzept erarbeitet: Das städtebauliche Nutzungskonzept Füllengarten wurde am 12.3.2014 vom Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken beschlossen. Dort wird ausgeführt: *„Die Qualifizierung des für den tendenziell benachteiligten Stadtteil wichtigen und auch für die Wohnfunktion zentralen Standortfaktors „Bildung“ soll als integrierter Entwicklungsimpuls genutzt werden. Damit könnte gleich mehrfachen Defiziten entgegen gewirkt werden: Das Bildungsangebot in Burbach wird verbessert und mit dem bereit stehenden Bauland kann neue Wohnbevölkerung nach Burbach gezogen und so ein langsamer Imagewandel im Stadtteil befördert werden.“*

(Städtebauliches Nutzungskonzept Saarbrücken-Burbach Füllengarten, Januar 2014 / GIU)

Ein wichtiger Anfangsimpuls für den Ausbau des Bildungsstandortes Füllengarten war der Neubau der Kindertagsstätte Füllengarten auf den von der Stadt erworbenen Flächen der ehemaligen katholischen Kirchengemeinde St. Helena. Die Kita mit maximal 55 Kindergarten- und 33 Krippenplätzen hat Mitte 2014 ihren Betrieb aufgenommen.



Darstellung Landeshauptstadt Saarbrücken

Dadurch begünstigt wurde auch der weitere Ausbau der daneben gelegenen Ganztagsgrundschule Füllengarten von einem bis dato freiwilligen Angebot der Ganztagsbetreuung hin zu einer Gebundenen Ganztagschule. Seit 2014 wird das erste

Schuljahr verpflichtend ganztägig unterrichtet und betreut. Um den zusätzlichen Raumbedarf für den Ganztagsbetrieb erfüllen zu können, wird die bestehende Schule bis zum Schuljahresbeginn 2016/17 durch einen Anbau erweitert. Bauherrin ist die Landeshauptstadt Saarbrücken als Träger der Schule, vertreten durch den städtischen Gebäudemanagementbetrieb GMS.

Mit diesen beiden Einrichtungen der Landeshauptstadt Saarbrücken ist eine qualifizierte Kinderbetreuung von der Krippe bis zum Grundschulabschluss im Quartier gewährleistet.

Mitte 2014 aufgenommene Abstimmungen lassen es sehr aussichtsreich erscheinen, dass in naher Zukunft die Entwicklung von Wohngebietsergänzungen auf den bestehenden Freiflächen im Füllengarten gelingen könnte.

Ein wichtiger nächster Schritt ist daher die Umsetzung der Quartiersmitte Füllengarten als Verbindungsbereich zwischen Bildungseinrichtungen und Wohngebieten und ebenso als Aufenthalts- und Identifikationsraum für die Quartiersbewohner.

3 Durchgeführte Maßnahmen

3.1 Stadtteilrahmenplan Burbach-Hochstraße

Mit der Erarbeitung eines teilträumlichen Konzepts für den Stadtteileingang Burbach-Hochstraße wurde im April 2009 durch den Auftragnehmer GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH begonnen. Die Planungsinhalte wurden mit Eigentümern und Betroffenen in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 9.9.2009 diskutiert und abgestimmt.



Darstellung Landeshauptstadt Saarbrücken

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat den Rahmenplan Burbach-Hochstraße am 2.11.2010 beschlossen.

3.2 Städtebauliches Nutzungskonzept Saarbrücken-Burbach Füllengarten

Das Querschnittsprojekt Füllengarten wird im Stadtteilentwicklungskonzept Burbach 2010 als wichtige, zukunftsgerichtete Maßnahme der Stadtteilentwicklung in Burbach beschrieben. Durch einen mustergültig ausgebauten Bildungsstandort in Verbindung mit nahe gelegenen Arbeitsplatzangeboten der Burbacher Dienstleistungsstandorte soll ein attraktiver Wohnstandort mit Zukunftspotenzial im Saarbrücker Westen entstehen.

Als konzeptionelle Vorbereitung für das Projekt wurde das städtebauliche Nutzungskonzept Füllengarten aufgestellt.

Städtebauliches Nutzungskonzept Saarbrücken-Burbach Füllengarten



Module Füllengarten / Darstellung GIU mbH

Der städtische Ausschuss für Bau, Verkehr und Freiraum hat die Auftragsvergabe an die GIU Gesellschaft für Innovation und Unternehmensförderung mbH zur Erarbeitung des Konzepts am 30.10.2012 beschlossen. Da die GIU selbst Grundstücke im Planungsgebiet besitzt, wurden entsprechende Anteile an der Finanzierung von der

Gesellschaft selbst übernommen: Der Gesamtaufwand betrug 55.127,94 €, davon übernahm die GIU 15.642,49 €. Der restliche, förderrelevante Anteil betrug 39.485,45 €.

Im Verlauf des Erarbeitungsprozesses hat eine intensive Abstimmung mit internen und externen Beteiligten stattgefunden: Die Zwischenergebnisse wurden an zwei Terminen – Auftaktworkshop am 9.4.2013 und Zwischenpräsentation am 2.9.2013 – vorgestellt und diskutiert. Im Stadtteil Burbach wurden die Inhalte am 12.2.2014 beim 16. Runden Tisch Burbach in breiter Öffentlichkeit vorgestellt.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat das städtebauliche Nutzungskonzept als Grundlage für die künftigen städtebaulichen Maßnahmen im Füllengarten am 18.3.2014 beschlossen.

3.3 Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar

Der Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung Saar ist eine wichtige interkommunale Austauschplattform für aktuelle Aufgabenstellungen der Stadtentwicklung. Seit Einrichtung des Städtebauförderprogramms „Die soziale Stadt“ gibt es dieses Netzwerk im Saarland. Die Stadt Saarbrücken hat mit den städtischen Stadtteilentwicklungsmaßnahmen in Brebach und Burbach, seit 2012 auch Folsterhöhe, von Beginn an daran teilgenommen. Seit Beendigung des Förderprogramms Soziale Stadt Burbach am 31.12.2013 wird die Teilnahme am Erfahrungsaustausch über das Förderprogramm Stadtumbau West sicher gestellt. (<http://www.stadtentwicklung-saar.de/>)

3.4 Grunderwerb St. Helena

Der Grunderwerb St. Helena stand in Zusammenhang sowohl mit dem Projekt Begegnungsstätte St. Eligius mit Quartiersgarten Burbach als auch mit dem Stadtteilentwicklungsprojekt Füllengarten. Das Bistum Trier hat im Rahmen seiner Strukturreform im Projekt 2020 die Zusammenlegung der drei Burbacher Pfarreien St. Eligius, St. Helena und Herz Jesu beschlossen und am Standort St. Eligius im Zentrum Burbachs umgesetzt. Die baufällige Kirche St. Helena – ursprünglich als Pilgerkirche für die Heilig-Rock-Wallfahrt 1959 in Trier auf Zeit errichtet und anschließend als Notkirche in Burbach wieder aufgebaut – wurde 2009 profaniert. Die zugehörigen Flächen in Schlüssellage im Burbacher Füllengarten belaufen sich auf etwas mehr als 10.000 qm.

Wegen der Zusammenlegung der drei Burbacher Pfarreien hat die katholische Kirche den Verkauf der Flächen St. Helena betrieben. Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat am 27.3.2012 den Ankauf beschlossen. Die Gesamtfläche gliedert sich in zwei Teilflächen

Abschlussbericht Stadtumbau West Saarbrücken – Burbach

- eine 3.729 qm große, unbebaute nördliche Mischgebietsfläche unmittelbar am Kreuzungspunkt von Weser- und Georg-Heckel-Straße im Nord-Osten des Projektgebietes.
- eine 6.800 qm große südliche Gemeinbedarfsfläche mit den aufstehenden Gebäuden Kirche St. Helena, ehemaliger Kindergarten, Pfarrheim und Pfarrhaus,



Luftbild Füllengarten 2011 / Darstellung Google Maps

Der Kauf der südlichen Teilfläche zum Kaufpreis von 460.000 € wurde im Rahmen Stadtumbau West gefördert. Flächen und Gebäude sollen öffentlich nutzbar bleiben und bieten Erweiterungs- und Ergänzungsmöglichkeiten für den Bildungsstandort Füllengarten.

Die nördliche Teilfläche ist baurechtlich als Mischgebiet ausgewiesen. Ihren Ankauf zum Kaufpreis von 165.000 € hat die Landeshauptstadt Saarbrücken selbst finanziert. Die Unterzeichnung des Kaufvertrages für beide Teilflächen erfolgte am 28.9.2012.

Seit 2013 erfolgt eine Förderung der Zwischenerwerbskosten der nördlichen Teilfläche im Rahmen des Programms Stadtumbau West. Auch Grunderwerbssteuer und Notarkosten wurden gefördert.

Auf einem Teilstück der südlichen Fläche wurde 2014 im Rahmen des Krippenausbauprogramms des Bundes die städtische Kindertagsstätte Füllengarten mit maximal 55 Kindergarten- und 33 Krippenplätzen fertig gestellt und Mitte 2014 in Betrieb genommen.

3.5 Abriss Kirche St. Helena

Die auf der südlichen Teilfläche befindliche Kirche St. Helena konnte wegen des schlechten statischen und baulichen Zustands schon lange nicht mehr genutzt werden. Sie wurde 2009 profaniert. Aus wirtschaftlichen und auch städtebaulichen Erwägungen heraus schied eine Sanierung nach dem städtischen Erwerb aus.

Im Zusammenhang mit dem Krippenausbauprogramm des Bundes fasste der Saarbrücker Stadtrat Beschlüsse, eine neue städtische Kindertagesstätte mit Krippenplätzen auf den betreffenden Flächen St. Helena zu bauen. Der Abbruch der nicht mehr nutzbaren Kirche St. Helena als Ordnungsmaßnahme war dafür die Voraussetzung.

Allerdings kam der Mitte 2012 als Fördermaßnahme abgestimmte Abbruch lediglich in Teilen zum Tragen, da das vornehmlich aus Holz bestehende Kirchengebäude am Abend des 12.7.2012 vollständig abbrannte.



Feuerwehrleute versuchen den Brand der Kirche St. Helena in Burbach zu löschen. Sie brennt aber vollständig nieder. FOTO: BECKER&BREDEL

Saarbrücker Zeitung 13.7.2012

Der Abraum der Brandruine und begleitende Planungs- und Ingenieurarbeiten wurden im Rahmen Stadtumbau West gefördert.

3.6 Sanierung und Umnutzung Hochstraße 110

Im Planungsgebiet des städtebaulichen Rahmenplans Stadtteileingang Burbach-Hochstraße liegt das Gebäude Hochstraße 110. Zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Rahmenplans war der Gebäudezustand des damals städtischen Gebäudes schlecht. Unmittelbar am Kreisverkehr Burbacher Stern gelegen, kommt ihm von der Lage im Planungsgebiet und auch von der architektonischen Qualität der Buntsandsteinfassade her jedoch eine Schlüsselrolle zu.



Hochstraße 110 vor Sanierung / Darstellung Landeshauptstadt Saarbrücken

Frühere Überlegungen gingen davon aus, dass eine wirtschaftliche Verwertung nicht möglich sei. Sie sahen daher vor, das Gebäude abzureißen und eine Zwischennutzung für das Grundstück zu organisieren. Wegen der damit verbundenen Restriktionen – Verbleib von Fundamenten und Kellerwänden zur statischen Sicherung des Nachbargebäudes im Boden – wäre auf dem Weg jedoch keine zufriedenstellende städtebauliche Lösung erreicht worden.

Die städtische GIU FM KG hat 2009 Interesse bekundet, das Gebäude zu erwerben und nach dem Erwerb zu sanieren, um eine künftige Weiternutzung zu ermöglichen. Bei einer vollständigen Sanierung waren nicht rentierliche Investitionskosten in erheblichem Umfang zu erwarten. Voraussetzung für die Umsetzung der Maßnahme war daher, dass diese unrentierlichen Kosten als Zuschuss aus dem Programm Stadtumbau West beigesteuert werden.

Abschlussbericht Stadtumbau West Saarbrücken – Burbach

Im September 2009 hat die GIU das Gebäude vom städtischen Gebäudemanagementbetrieb zum Kaufpreis von 35.000 € erworben. Die städtischen Verkaufserlöse wurden anschließend bei der Sanierungsförderung mit berücksichtigt.

Auf Grundlage der kalkulierten Kosten von 950.000 € wurde eine Kostenerstattungsberechnung analog § 177 BauGB zur Ermittlung des Investitionszuschusses durchgeführt. Der Stadtrat hat am 14.12.2010 beschlossen, der GIU eine Kostenerstattung zur Abdeckung nicht rentierlicher Sanierungskostenanteile aus Mitteln des Programms Stadtumbau West zu gewähren.

Wegen der städtischen Haushaltsnotlage hat sich die GIU gemäß den saarländischen Grundsätzen zur Finanzierung des kommunalen Eigenanteils vom 3.8.2009 mit insgesamt 23 1/3 % des Zuwendungsbetrags der Maßnahme am kommunalen Eigenanteil beteiligt.

Die voraussichtlich zuwendungsfähigen Kosten wurden in der Projektzustimmung des Fördergebers vom 15.2.2011 auf 352.300 € festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Erlöse bei Veräußerung des Gebäudes vom Gebäudemanagementbetrieb an die GIU wurden abschließend förderfähige Gesamtkosten i. H. v. 317.300 € betrachtet. Zwischen GIU FM KG und Stadt wurde auf dieser Grundlage am 23.3.2011 eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen.



Hochstraße 110 nach Sanierung / Darstellung Landeshauptstadt Saarbrücken

Die Baufertigstellung ist im Juni 2012 erfolgt. Die ursprünglich kalkulierten Baukosten wurden mit 1.022.646,58 € leicht überschritten. Abschließend wurde der gemäß der Projektzustimmung festgesetzte Förder-Höchstbetrag als Zuschuss zur Abdeckung nicht rentierlicher Kostenanteile an die GIU ausbezahlt.

Ein wichtiger Aspekt der Umbaumaßnahme war die sich aus dem städtebaulichen Rahmenplan herleitende Umnutzung von der ursprünglich vorherrschenden Wohnnutzung hin zu einem Büro- und Dienstleistungsgebäude. Ein markantes und Stadtbild prägendes Gebäude in städtebaulich exponierter Lage am Stadteingang Burbachs konnte auf diese Weise nachhaltig gesichert werden.

4 Beendigung von Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach

4.1 Abschluss der Städtebaufördermaßnahme

Die Städtebaufördermaßnahme wurde von Fördergeberseite her befristet, sie würde nach dessen Vorgabe am 31.12.2015 beendet werden. Nach den Regularien der Zuwendungsbescheide – der letzte Zuwendungsbescheid für die Maßnahme Az.: C-6-SB-2013-24 aus dem Jahr 2013 liegt mit Schreiben vom 12.11.2013 vor – könnten die letzten Mittelanteile davon bis zum 31.10.2019 eingesetzt werden.

Die schon vorgenommenen und auch die geplanten Mittelanmeldungen sehen einen Mitteleinsatz – entsprechend der Gewichtung der Maßnahme für die Stadtteilentwicklung Burbachs – ausschließlich für die Projektentwicklung Füllengarten vor.

Die Maßnahme Bildung und Wohnen im Füllengarten hat bisher einen erfolgreichen Verlauf genommen. Durch den Neubau der Kindertagesstätte und die Weiterentwicklung der Ganztagsgrundschule Füllengarten wurde das Bildungsangebot im Stadtteil nachhaltig gestärkt. Davon gehen deutliche Impulse für die weitere Stadtteilentwicklung aus.

Die schnelle Umsetzung von Wohnungsbauprojekten auf den bislang brach liegenden Teilflächen im Füllengarten erscheint mittlerweile sehr aussichtsreich.

Bei Vorgesprächen 2014 mit interessierten Investoren stellte sich schnell heraus, dass in erster Linie die nördlichen Flächen im Planungsgebiet zur gewünschten Entwicklung von Wohngebieten geeignet sind. Dies entspricht auch den Einschätzungen des städtebaulichen Nutzungskonzeptes. Die Entwicklung eines ersten Teilabschnitts könnte nach den Vorgesprächen im Zeitraum bis 2016/17 möglich sein.

Im nächsten Schritt ist nun die Herrichtung der öffentlichen Umfeld- und Erschließungsflächen der beiden Bildungseinrichtungen im Füllengarten beabsichtigt. Dadurch soll eine für den Stadtteil identitätsstiftende und Gemeinschaft bildende Quartiersmitte Füllengarten entstehen.

Diese Maßnahme wird mit städtischen Eigenmitteln finanziert. Die weiteren Umsetzungsschritte im Füllengarten sollen danach vornehmlich durch private Investitionen getragen werden. Von deren Rentierlichkeit wird ausgegangen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken hat daher am 3.2.2015 als künftige Entwicklungsstrategie beschlossen

- die Städtebaufördermaßnahme Stadtumbau West Burbach sofort zu beenden,
- das gemäß § 171 b BauGB im Jahr 2010 festgelegte Stadtumbaugebiet aufzuheben,
- die für die Fördermaßnahme bereit gestellten städtischen Eigenmittel zur Finanzierung der Maßnahme Quartiersmitte Füllengarten zu verwenden.

Die mit der Städtebaufördermaßnahme Stadtumbau West Burbach verbundenen Zielsetzungen konnten im vorgesehenen zeitlichen Rahmen erreicht werden.

4.2 Finanzen

Von dem in den Programmjahren 2008 bis 2015 bewilligten Förderrahmen in Höhe von 1.899.000,00 € wurden insgesamt 945.255,54 € für die Durchführung der verschiedenen Maßnahmen verwendet (siehe auch Anlage 6.3).

Nicht benötigte Rest-Fördermittel werden in Abstimmung mit dem Fördergeber zur Verwendung im Rahmen der städtischen Gesamtmaßnahme Berliner Promenade vorgeschlagen.

Die Finanzierung weiterer Maßnahmen im Füllengarten wird von der Landeshauptstadt Saarbrücken und von privaten Investoren getragen.

5 Zusammenfassung / Ergebnis

In den Programmjahren 2008 bis 2015 wurden der Landeshauptstadt Saarbrücken Fördermittel in Höhe von insgesamt 1.899.000,00 € zur Durchführung von Maßnahmen im Programm Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach bewilligt.

Die Programmmittel setzen sich zu je $\frac{1}{3}$ aus Finanzhilfen von Bund und Land sowie Eigenanteilen der Kommune zusammen.

Von den bewilligten Programmmitteln wurden insgesamt 945.255,54 € verausgabt.

Mit den bisher eingesetzten Mitteln wurden vornehmlich konzeptionelle Vorbereitungen, Grundstückserwerbe und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt. Durch die erfolgreiche Maßnahme Hochstraße 110 wurde der Stadtteileingang städtebaulich deutlich aufgewertet. Im Füllengarten ist der Projekteinstieg mit der weiteren Perspektive einer sich selbst tragenden Entwicklung gelungen. Auch die aus anderen Förderprogrammen und Eigenmitteln beigesteuerten Investitionen im Bildungsbereich – Kindertagesstätte Füllengarten und die anstehende Erweiterung der Freiwilligen zur Gebundenen Ganztagsgrundschule mitsamt dem anstehenden Ergänzungsbau – haben positive Auswirkungen.

Während des ExWoSt-Pilotvorhabens Stadtumbau West 2004 – 2007 stand das Stadtteilzentrum Burbachs im Vordergrund der Bemühungen. Durch die Maßnahmen am Burbacher Markt, in der Geschäftsstraße Hochstraße und am Burbacher Stern konnte wichtige städtebauliche Verbesserungen erreicht werden. Die flankierend ergänzenden Maßnahmen der Sozialen Stadt hatten stabilisierende Wirkung. Mit den Städtebaufördermaßnahmen dieser Zeit konnten nach langen Jahren des Niedergangs – ergänzend zu den Aufbaumaßnahmen der neuen Burbacher Gewerbe- und Dienstleistungsstandorte – neue Impulse für eine künftig positive Entwicklung des Stadtteils gesetzt werden.

Die sich daran anschließenden Entwicklungsbemühungen seit 2008 ergänzen diese Bestrebungen und setzen neue Impulse im östlich gelegenen Stadtteileingang und dem westlich gelegenen Füllengarten. Durch diese Maßnahme wird den seit 2003 beschriebenen Erfordernissen zur Stützung des Themas Bildung Rechnung getragen und auch neuer Wohnraum in Burbach geschaffen.

Es besteht die Hoffnung, dass insbesondere die letztgenannte Maßnahme im Füllengarten positiv auf die künftige Stadtteilentwicklung ausstrahlt und zu einer Verstärkung der Stadtteilentwicklungsbemühungen beiträgt. Weitere Beiträge zur Verstärkung werden erreicht durch die beabsichtigte planungsrechtliche Absicherung der Maßnahmen im Füllengarten und durch das wiedergenutzte Gebäude Hochstraße 110, das Potenziale für die künftige Entwicklung des Stadtteileingangs deutlich macht.

Es muss allerdings auch erwähnt werden, dass nach wie vor ein Aufholbedarf des Stadtteils Burbach im Vergleich zu anderen Stadtteilen Saarbrückens festzustellen ist. Der Stadtteil bedarf weiterer Beobachtung um ggf. zu späteren Zeitpunkten über weitere Maßnahmen entscheiden zu können.

Die vorrangigen Zielsetzungen der Stadtteilentwicklung Burbachs sind mit den durchgeführten Städtebaufördermaßnahmen im Wesentlichen erreicht worden. Ergänzende Maßnahmen im Füllengarten, die voraussichtlich wirtschaftlich rentierlich sein werden, können nun auf anderem Weg finanziert und umgesetzt werden.

Zu dem Erfolg der Maßnahmen haben die aktiven Burbacher Bürgerinnen und Bürger, Vereine, beteiligte Körperschaften, Gesellschaften und Investoren sowie übrige aktive Partner der Stadtteilentwicklung wichtige Beiträge geleistet. Ergänzende Investitionen in vielfacher Millionenhöhe durch andere Partner der Stadtteilentwicklung im Stadtumbaugebiet – z. B. Kita Füllengarten, Schulbau GGTGS Füllengarten, Fußgängerbrücke Bahnhof Burbach, Modernisierung Hochstraße 119 – hatten und haben an der positiven Entwicklung einen großen Anteil.

Ebenso sind Zielsetzungen einer aktiven Teilhabe der Burbacher an den Stadtumbauprozessen und der Imageverbesserung für den Stadtteil erreicht worden, auch wenn hier weiterhin kontinuierliche Anstrengungen erforderlich sind.

Ohne die Städtebauförderung aus Zuwendungen des Bundes, des Landes sowie der städtischen Kofinanzierungsanteile zur Abdeckung der nicht rentierlichen Kosten der Stadtteilentwicklung wäre es nicht möglich gewesen, diese Erfolge zu erreichen.

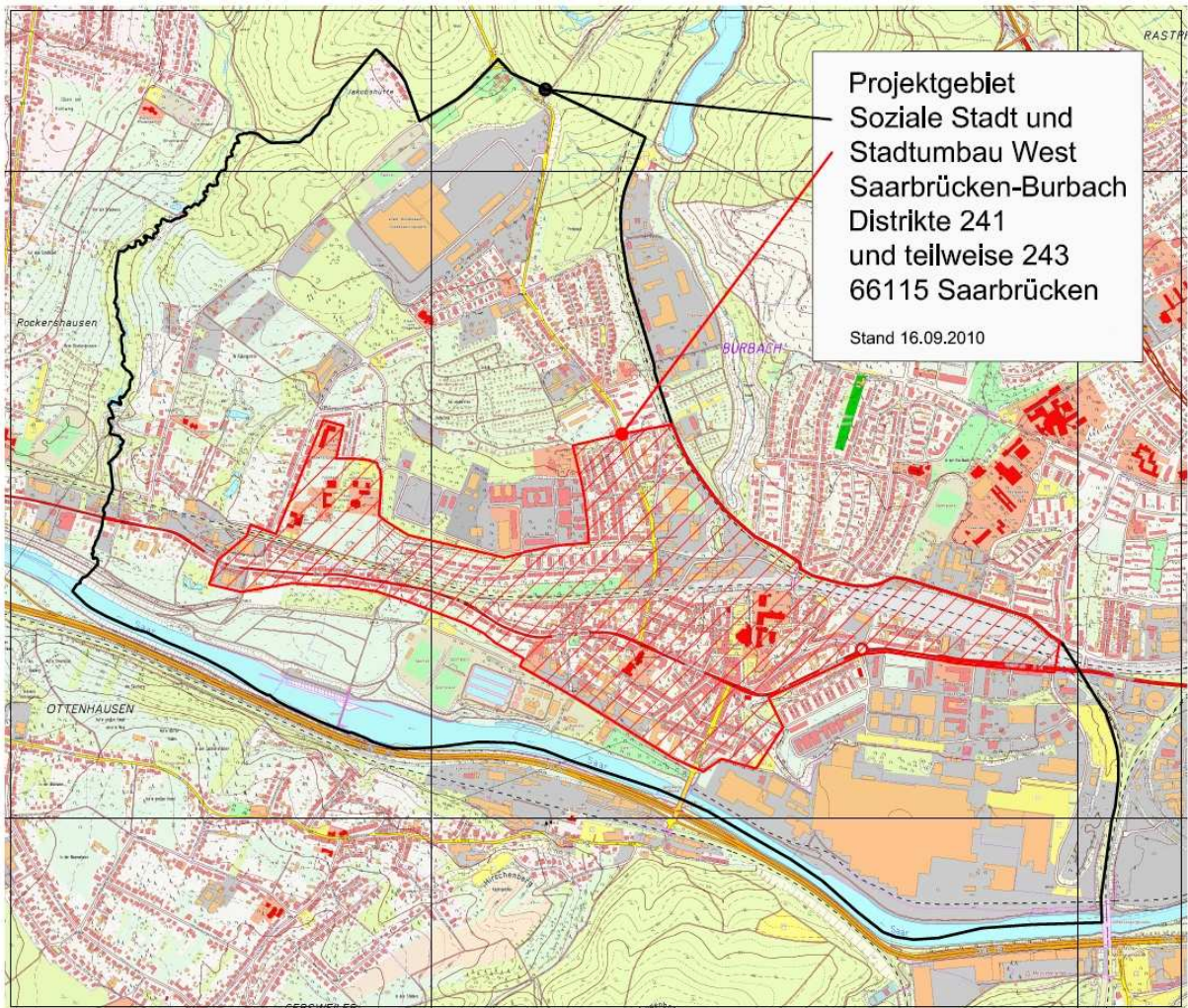
Saarbrücken, im März 2015



Charlotte Britz
Oberbürgermeisterin

6 Anlagen

6.1 Gebietsfestsetzungen gemäß § 171b BauGB



6.2 Stadtratsbeschluss zur Aufhebung vom 3.2.2015

Zentrale Dienste und Ratsangelegenheiten

SachbearbeiterIn: Frau Tabellion
Telefon: (0681) 9 05 - 12 13
Telefax: (0681) 9 05 - 12 86
E-Mail: ratsangelegenheiten@saarbruecken.de

Beschlussauszug

zur Sitzung vom: **03.02.2015**

Gremium: **Stadtrat der Landeshauptstadt Saarbrücken**

TOP 21 / ÖFFENTLICHE SITZUNG

Beendigung Stadtumbau West Burbach

VWT/1287/14

Der Stadtrat beschließt

- die Städtebaufördermaßnahme Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach mit sofortiger Wirkung zu beenden,
- das Stadtumbaugebiet Saarbrücken-Burbach gemäß § 171 b BauGB mit sofortiger Wirkung aufzuheben,
- die aus Resten und jahresbezogenen Mitteln aktuell auf konsumtiven und investiven Haushaltspositionen bereit gestellten städtischen Eigenanteile Stadtumbau West in Höhe von ca. 650.000 € vollständig zur Finanzierung der Maßnahme Quartiersmitte Füllengarten umzuwidmen.

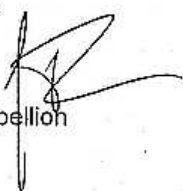
Abstimmungsergebnis:

Einstimmig

Für die Richtigkeit

i.A.

Tabellion



6.3 Finanzübersicht der durchgeführten Maßnahmen

| Finanzierung | | 3.2.2015 |
|---|--|---------------------|
| Gesamtsanierungsmaßnahme Stadtumbau West Saarbrücken-Burbach | | |
| Gesamtkosten | | |
| Einzelvorhaben: | | |
| I | Vorbereitende Untersuchungen | |
| II | Weitere Vorbereitung in der Sanierung | |
| | Stadtteilrahmenplan Burbach-Hochstraße | 24.707,61 € |
| | Städtebauliches Nutzungskonzept Füllengarten | 39.485,45 € |
| | Erfahrungsaustausch Stadtentwicklung 2014 | 2.000,00 € |
| | | 66.193,06 € |
| III | Grunderwerb | |
| | Grundstückserwerb St. Helena | 460.000,00 € |
| | Grunderwerbssteuer | 28.125,00 € |
| | Kostenrechnung Notar | 2.175,32 € |
| | Finanzierung Zwischenerwerb Mischgebietsfläche 2013 / 2014 | 7.095,00 € |
| | | 497.395,32 € |
| IV | Ordnungsmaßnahmen | |
| | Planungskosten Abriss Kirche St. Helena | 4.921,16 € |
| | Abraum Brandruine | 22.125,50 € |
| | Kontrollmessung | 2.320,50 € |
| | | 29.367,16 € |
| V | Baumaßnahmen | |
| | Kostenerstattung Modernisierung Hochstraße 110 | 352.300,00 € |
| | | 352.300,00 € |
| VI | Sonstige Maßnahmen | |
| | | |
| VII | Vergütungen für Sanierungsträger und Beauftragter | |
| | | |
| I - VII | zusammen | 945.255,54 € |

6.4 Abrechnungsunterlagen gem. StBauVwV