

BESCHLUSSVORLAGE	Gremium:	Ortschaftsrat Wettersbach
	STADT KARLSRUHE Ortsverwaltung Wettersbach	Termin: Vorlage Nr.: TOP:
		Verantwortlich: ---
Vorbereitende Untersuchungen Grünwettersbach – Ergebnisbericht und förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Grünwettersbach“		

Beratungsfolge dieser Vorlage	am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Wettersbach	15.09.2015		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Ortschaftsrat:

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept, dem Maßnahmenplan sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
2. Der Ortschaftsrat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet "Grünwettersbach" nach dem vereinfachten Verfahren. Die Vorschriften des § 144 BauGB finden ohne Einschränkung Anwendung. Der Sanierungszeitraum wird vom 01.01.2015 bis 31.12.2026 befristet.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.

Finanzielle Auswirkungen		nein <input type="checkbox"/>	ja <input checked="" type="checkbox"/>
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeinsparungen)
4,55 Mio. € s. unter Finanzierung	1.000.000 €, weitere 1.731.512 € werden für 2016 beantragt	3,55 Mio. € zzgl. nicht förderfähige Kosten	
Haushaltsmittel stehen (bitte auswählen)		Kontenart:	
Kontierungsobjekt: (bitte auswählen)			
Ergänzende Erläuterungen:			
ISEK Karlsruhe 2020 - relevant	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	Handlungsfeld: (bitte auswählen)	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein <input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 21.07.2015 nö + 15.09.2015 ö	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	nein <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Antrag und Bewilligung

In der Rahmenplanung für die Höhenstadtteile 2012/2013) wurde für Grünwettersbach dringender Handlungsbedarf festgestellt und eine Grobanalyse (2013/2014) zur Konkretisierung notwendiger Handlungsschwerpunkte beauftragt. Auf Basis der Grobanalyse wurde im Oktober 2014 für das Programmjahr 2015 ein Antrag in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm gestellt. Parallel wurde die Phase der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss am 01.07.2014 eingeleitet (Bekanntmachung Einleitungsbeschluss am 25.07.2014). Die Ergebnisse der Grobanalyse sollten untermauert werden und die Bürgerschaft in die Konkretisierung der Sanierungsziele und Maßnahmen eingebunden werden.

Der Erstantrag hatte Erfolg. Das Gebiet "Grünwettersbach" wurde im März 2015 in das Bund-Länder-Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) aufgenommen. Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem Förderrahmen in Höhe von 1.666.667 € ausgestattet. Der Zuschuss vom Bund/Land beträgt 1.000.000 € (60%) und der kommunale Eigenanteil 666.667 € (40 %). Der Bewilligungsbescheid vom 18.03.2015 wurde persönlich von Herrn Staatssekretär Peter Hofelich Herrn Oberbürgermeister Dr. Mentrup überreicht.

Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind (Anlage 3). Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Die Sanierungsmaßnahmen bestehen überwiegend aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand. Punktuell werden durch die Umnutzung von mindergenutzten Scheunen oder auch Ersatzneubauten der Realisierung von nach § 34 BauGB zulässigen Vorhaben und kleinteiligen Neuordnungen Innenentwicklungsmaßnahmen angestrebt. Aus diesen lassen sich zum heutigen Zeitpunkt allenfalls für die kleinteiligen Neuordnungsbereiche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen ableiten, die im Zuge einer Bodenordnung abgeschöpft werden können. Durch die geplante Qualifizierung der „2. Reihe“ mit einer Wegeverbindung entlang des Wetterbaches und eines Dorfplatzes sowie der Aufwertung des Nahversorgungsbereichs lassen sich ebenfalls keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ableiten. Im Falle des geplanten Dorfplatzes ist von einer Bodenpreisminderung auszugehen, die ggf. zu entschädigen ist.

Da - Stand heute - keine auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogene signifikanten Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und daher die Ausübung der Kaufpreiskontrolle nicht notwendig wird, ist die Erforderlichkeit der Anwendung des umfassenden Verfahrens widerlegt. Somit können die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 154-156a BauGB) ausgeschlossen werden und das vereinfachte Sanierungsverfahren kann angewendet werden.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Das Sanierungsgebiet ist durch die beigefügte Satzung formell zu beschließen (Anlage 1 und 2).

Sanierungsvermerk

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Anwendung des § 144 Abs. 2 BauGB (Grundstücksverkehr) ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

Sanierungszeitraum

Lt. Bewilligungsbescheid vom 18.03.2015 ist der Bewilligungszeitraum der Städtebauförderung für Grünwettersbach vom 01.01.2015 bis 30.04.2024 festgelegt. Aufgrund einer Regellaufzeit von 8-10 Jahren und der anschließend notwendigen Abrechnung wird daher empfohlen, den Sanierungszeitraum vom 01.01.2015 bis 31.12.2026 zu befristen.

Finanzierung

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 1.666.667 € Förderrahmen notwendig. Für die Sanierungsmaßnahmen wurde ein notwendiger Gesamtförderrahmen von rund 4,55 Mio. € kalkuliert (Anlage 4a). Um die auch nach Baugesetzbuch erforderliche Finanzierbarkeit und Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme sicherzustellen, muss die Stadt Karlsruhe die als notwendig erachteten Maßnahmen mit Eigenmitteln vorfinanzieren bzw. selbst finanzieren. Hierzu muss die Stadt Karlsruhe eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber abgeben, was bereits im Rahmen der Antragsteilung erledigt wurde.

Diese Eigenfinanzierungserklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar. Zum 01.10.2015 wird bereits für das Programmjahr 2016 eine Aufstockung des Förderrahmens bis hin zum in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Gesamtförderrahmen in Höhe von rund 4,55 Mio. € beantragt.

Eine Verkleinerung des Gebiets bzw. eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption würde die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden und wäre daher nicht zielführend.

Aus den kalkulierten Gesamtkosten für die Sanierungsmaßnahme "Grünwettersbach" ergibt sich die Aufteilung der Kosten nach Jahren (2015-2024) in Anlage 4b:

Die Gesamtkosten für den Umbau des Alten Schulhauses betragen 2,45 Mio. € und liegen über dem im Rahmen der Städtebauförderung anrechenbaren Betrag von 1.615.000 €. Die Einzelmaßnahme mit ihrer Gesamtfinanzierung wird als Einzelprojekt gesondert in den Gremien vorgestellt. Im Rahmen der Sanierung können dafür jedoch bis zu 970.000 € an Zuschüssen von Bund und Land eingenommen werden.

Förderrichtlinien für "Grünwettersbach"

Die Förderrichtlinien zur Förderung privater Maßnahmen in Sanierungsgebieten wurden zuletzt für das Sanierungsgebiet „Durlach-Aue“ überarbeitet und am 01.07.2014 vom Gemeinderat für alle Sanierungsgebiete beschlossen.

Aufgrund der dörflich geprägten Gebiets- und Nutzungsstruktur in Durlach-Aue und Grünwettersbach ergeben sich andere Anforderungen an die Sanierung als bisher in den eher städtisch geprägten Sanierungsgebieten bestanden haben. Aufgrund der in Durlach-Aue gewonnenen Erfahrungen und um die Sanierungsmaßnahmen voran zu treiben und zu steuern, sind weitere Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen vorzusehen. Es wird vorgeschlagen, folgende zusätzlichen Aspekte bei der Festlegung der Förderkriterien zu beachten:

- Nicht nur Förderung von Wohngebäudesanierungen, sondern auch von Geschäftshäusern bzw. Ladengeschäften zur Aktivierung von Leerständen, zur Stabilisierung bzw. Aufwertung der Nahversorgung, zum barrierefreien Umbau von Ladeneingängen.
- Überprüfung der Fördersätze für die Gebäudesanierung im Hinblick auf Energiestandards.
- Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruch- und Abbruchfolgekosten) nicht nur für Entsiegelungsmaßnahmen sondern insbesondere gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung.
- Parallel zur energetischen Optimierung der Gebäude soll das charakteristische Erscheinungsbild der Gebäude erhalten werden. Baumaßnahmen aller Art sollen bezüglich Werkstoffauswahl, Farbgebung, Konstruktion und Gestaltung einzelner Bauteile zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes beitragen. Ziel ist es, die ortsbildprägenden Gebäude und das typische Erscheinungsbild zu sichern und weiterzuentwickeln. Gebäude sollen ortsbild- und gebäudetypisch saniert werden und Neubauten sollen sich in Kubatur und Nutzungsstruktur in das Ortsgefüge einfügen. Gestaltungsaussagen zu wesentlichen Gestaltungselementen (Farbe Dachsteine, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Garagentore) sollen im Rahmen der Einzelbetreuung/Modernisierungsvereinbarung durch das Stadtplanungsamt formuliert werden.

Aufgrund des begrenzten Förderrahmens wird dem Gemeinderat jedoch empfohlen, die Zuschüsse für private Maßnahmen mit einem Betrag zu deckeln. (Siehe gesonderte Gemeinderatsvorlage)

Weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung mit deren Veröffentlichung besteht die Möglichkeit für Privateigentümerinnen und -eigentümer, Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit der Stadt abzuschließen. Eine Beteiligtenversammlung als offizieller Sanierungsauftritt ist für Winter 2015/16 geplant. Zur Information der Beteiligten wird auch ein Flyer erstellt und verteilt, der in komprimierter

Form die wichtigsten Informationen bereitstellt.

Für die im Sanierungskonzept grundsätzlich überlegten Maßnahmen wie z. B. der Wegeverknüpfung entlang des Wettersbaches und Dorfplatzes sowie der Gestaltung des Nahversorgungsbereichs sollen im Laufe der nächsten Monate eine weitere Konkretisierung erfolgen und entsprechende Vorgespräche mit den zuständigen Stellen geführt werden. Im Zuge der weiteren Planungen ist eine Weiterführung der Bürgerbeteiligung in Planungswerkstätten sowie Eigentümergegespräche vorgesehen.

Die Bürogemeinschaft Sippel/Bufß Netzwerk für Planung und Kommunikation wird mit der Phase II "Moderation des Beteiligungsprozesses und inhaltliche Begleitung der Konkretisierungsphase" beauftragt.