



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2017/0401</b>
	Verantwortlich:	Dez.6
<b>Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Alt-Knielingen Ortskern“</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	22.06.2017	3		X	vorberaten
Hauptausschuss	11.07.2017	19		X	vorberaten
Gemeinderat	25.07.2017	15	X		genehmigt

Beschlussantrag

1. Den im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept, dem Maßnahmenplan sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Alt-Knielingen Ortskern“ nach dem vereinfachten Verfahren. Die Vorschriften des § 144 BauGB finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2029 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)		nein	X	ja	
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)	
rund 7,4 Millionen Euro; siehe unter Finanzierung	2,7 Millionen Euro Zuschuss von Bund/Land	4,7 Millionen Euro		227.167 Euro p.a. bei einer Verzinsung von 3 % und einer durchschnittlichen AfA auf 30 Jahre	
Haushaltsmittel stehen Wählen Sie ein Element aus. Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Ergänzende Erläuterungen:					
Kontenart:					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	x	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	nein		ja	abgestimmt mit

## **Antrag, Bewilligung, Finanzierung**

Im Oktober 2016 wurden für die Teilbereiche „Ortskern“ und „Rheinbrückenstraße“ Anträge zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm gestellt. Auf Empfehlung der Bewilligungsstellen wurde der Antrag für den Teilbereich „Rheinbrückenstraße“ zurückgezogen. Ausschlaggebend hierfür war, dass die Durchführbarkeit des geplanten Umbaus der Rheinbrückenstraße nicht absehbar ist, da dieser von der Umsetzung der zweiten Rheinbrücke abhängig ist.

Der Antrag für den Teilbereich „Ortskern“ wurde durch die notwendigen Beurteilungsgrundlagen mit Vorlage des Endberichts über die vorbereitenden Untersuchungen für Alt-Knielingen im Dezember 2016 bekräftigt.

Der Bereich „Alt-Knielingen Ortskern“ wurde im April 2017 in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt aufgenommen. Staatssekretärin Schütz hat am 19. Mai 2017 dem Oberbürgermeister persönlich den Bewilligungsbescheid überreicht. Bewilligt wurden Finanzmittel seitens des Landes und Bundes in Höhe von 2,7 Millionen Euro (60 Prozent). Der Förderrahmen beträgt derzeit 4,5 Millionen Euro.

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 4,5 Millionen Euro Förderrahmen notwendig. Für die Sanierungsmaßnahmen wurde ein notwendiger Gesamtförderrahmen von rund 7,4 Millionen Euro kalkuliert. Die Gesamtkosten beinhalten die förderfähigen Kosten. Die tatsächlichen Projektkosten können über dem förderfähigen Aufwand liegen.

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. Dies bedeutet, dass die Stadt Karlsruhe den derzeit bewilligten Förderrahmen von 4,5 Millionen Euro mit 1,8 Millionen Euro kofinanzieren muss und zur Sicherstellung der Finanzierung der Gesamtmaßnahme mit kalkulierten Kosten in Höhe von rund 7,4 Millionen Euro weitere 2,9 Millionen Euro vorfinanzieren muss - insgesamt muss die Stadt Karlsruhe derzeit also 4,7 Millionen Euro finanzieren. Hierzu muss die Stadt Karlsruhe eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber abgeben. Diese Eigenfinanzierungserklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar.



Die Vorschriften der §§ 144/145 BauGB über die Genehmigungspflicht 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 2). Die Abgrenzung der förmlichen Festlegung ist im beigefügten Plan (Anlage 3) dargestellt. Die Abgrenzung umfasst nahezu den historischen Ortskern von Alt-Knielingen. Der Teilbereich der Rheinbrückenstraße mit begleitenden Grünvernetzungen ist aus oben dargestellten Gründen ausgenommen. Sofern im weiteren Verfahren die Planungen konkretisiert werden können und Umsetzungsmöglichkeiten bestehen, kann im Rahmen von Aufstockungsanträgen das Sanierungsgebiet gegebenenfalls erweitert werden.

### **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**

Laut Bewilligungsbescheid vom 5. April 2017 ist der Bewilligungszeitraum der Städtebauförderung für „Alt-Knielingen Ortskern“ vom 1. Januar 2017 bis 30. April 2026 festgelegt. Aufgrund einer Regellaufzeit von 8 - 10 Jahren und der anschließend notwendigen Abrechnung wird daher empfohlen, den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2029 zu befristeten.

### **Förderrichtlinien für „Alt-Knielingen Ortskern“**

Die Förderrichtlinien zur Förderung privater Maßnahmen wurden zuletzt am 26. Januar 2016 vom Gemeinderat für dörflich geprägte Sanierungsgebiete ergänzt. Aufgrund der dörflich geprägten Struktur des Ortskerns von Alt-Knielingen sollen diese ergänzenden Förderrichtlinien Anwendung finden. Hierbei gelten – wie bereits in den anderen dörflich geprägten Sanierungsgebieten (Durlach-Aue und Grünwettersbach) praktiziert – folgende Förderobergrenzen:

- umfassende Erneuerung von Gebäuden direkt an der Erschließungsstraße: max. 60.000 Euro
- umfassende Erneuerung von Gebäuden, die zurückgesetzt sind und nicht unmittelbar an den öffentlichen Raum angrenzen: max. 50.000 Euro
- Umnutzung von ortsbildprägenden Nebengebäuden (Scheunen) zu Wohnzwecken: max. 50.000 Euro (Voraussetzung: die prägenden gebäudetypische Elemente wie z. B. Außenwände oder innenliegendes gliederndes Gebälk, Dachneigung sind zu erhalten. Prägende Elemente wie z. B. Scheunentore sollen als solche erkennbar bleiben. Es muss eine Einzelfallentscheidung erfolgen).
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten für Ersatzneubau, maximal 15.000 Euro
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten zur Entsiegelung, maximal 10.000 Euro

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung mit deren Veröffentlichung besteht die Möglichkeit für Privateigentümerinnen und -eigentümer, Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit der Stadt abzuschließen.

Eine Bürgerwerkstatt als offizieller Sanierungsauftakt ist für Herbst 2017 geplant.

Das Büro werkplan aus Kaiserslautern, das bereits den Stadtteilentwicklungsprozess Knielingen 2030 sowie die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt hat, ist mit der „Moderation des Beteiligungsprozesses und der inhaltlichen Begleitung der Konkretisierungsphase“ beauftragt.

**Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss und im Hauptausschuss -

1. Den im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept, dem Maßnahmenplan sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Alt-Knielingen Ortskern“ nach dem vereinfachten Verfahren. Die Vorschriften des § 144 BauGB finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2029 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.