



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>245</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Sanierungsmaßnahme Grünwettersbach – Sachstandsbericht und Ausblick</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Ortschaftsrat Wettersbach</b>	<b>11.09.2018</b>	<b>2</b>	<b>x</b>		

**Beschlussantrag**

Der Ortschaftsrat Wettersbach nimmt die Ausführungen zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)		
Ja <input type="checkbox"/> Nein <input checked="" type="checkbox"/>					
Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/> Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen: <input type="checkbox"/> Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik) <input type="checkbox"/> Umschichtungen innerhalb des Dezernates <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu					
IQ-relevant		Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor-thema: Städtebau		
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 11.09.2018		
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	x	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit		

## 1. Wesentliche Sanierungsziele und -maßnahmen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden folgende wesentlichen Sanierungszielsetzungen für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme Grünwettersbach formuliert:

- Stärkung des **Nahversorgungszentrums** durch Aufwertung der öffentlichen und privaten Geschäftsvorfelder.
- Entwicklung eines identitätsstiftenden **Dorfplatzes** mit Aufenthaltsqualität abseits der Ortsdurchfahrt am Wettersbach.
- Weiterentwicklung eines qualifizierten linearen **Fußwegeangebotes in zweiter Reihe** abseits der stark belasteten und in ihren Querschnitten nicht veränderbaren Ortsdurchfahrt entlang des Wettersbachs zur Verknüpfung der Ortsmittelpunkte und Verbesserung der Querbeziehungen.
- Gestaltung **erlebbarer Freiflächen entlang des Wettersbachs** für unterschiedliche Personengruppen sowie Qualifizierung der bachbegleitenden Freiflächen im Hinblick auf die Gewässerverbesserung.
- Erhalt/Verbesserung des gewachsenen **Ortsbildes** u. der vorhandenen typischen Bebauung.
- **Stärkung der Wohnfunktion** durch Gebäudeerneuerungen, Umnutzungen und teils wohnbaulicher Entwicklung in Neuordnungsbereichen.
- Umnutzung des denkmalgeschützten alten Schulhauses zur **Kindertagesstätte**.
- Aufwertung der **Ortseinfahrt Nord**.

## 2. Ablauf Antragstellung und Sanierungsverfahren

2012/2013	Rahmenplanung für die Höhenstadtteile In Grünwettersbach wurde dringender Handlungsbedarf festgestellt.
2013/2014	<b>Grobanalyse</b> zur Konkretisierung notwendiger Handlungsschwerpunkte
01.07.2014	Einleitung der <b>vorbereitenden Untersuchungen</b> gem. § 141 BauGB durch Gemeinderatsbeschluss; Bekanntmachung am 25.07.2014
Okt. 2014	<b>Antragstellung</b> auf Basis der Grobanalyse für das Programmjahr 2015
24.01.2015	<b>Stadtteilspaziergang</b> mit rund 100 Bürgerinnen und Bürgern
28.01.2015	<b>Auftaktversammlung</b> zu den vorbereitenden Untersuchungen und erste Diskussion um Defizite und Chancen
18.03.2015	<b>Aufnahme</b> der Sanierungsmaßnahme „Grünwettersbach“ in das Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (ASP). Bewilligungszeitraum: 01.01.2015 bis 30.04.2024 1.666.667 Euro Förderrahmen (in VU kalk. Förderrahmen: 4,69 Mio. €) 1.000.000 Euro Bund/Land (60%) 666.667 Euro Stadt KA
10.06.2015	<b>Bürgerwerkstatt</b> – Erarbeitung konkreter Maßnahmen
Okt. 2015	<b>Aufstockungsantrag</b>
Okt. 2015	Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen
24.11.2015	<b>Satzungsbeschluss</b> für das Sanierungsgebiet „Grünwettersbach“ durch den Gemeinderat; Rechtskraft mit Bekanntmachung am 04.12.2015; vereinfachtes Sanierungsverfahren mit Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Sanierungslaufzeit: 01.01.2015 bis 31.12.2026
Jan. 2016	Anpassung der <b>Förderrichtlinien</b> für dörflich geprägte Sanierungsgebiete
März. 2016	<b>Bewilligung der Aufstockung</b> 2.500.000 Euro neuer Gesamtförderrahmen 1.500.000 Euro Bund/Land (60 %) 1.000.000 Euro Stadt Karlsruhe (40 %) zuzügl. der nicht förderf. Kosten
21.09.2016	<b>Infoveranstaltung</b> zu den Sanierungszielen und Fördermöglichkeiten

### 3. Energetisches Quartierskonzept für Wettersbach

Parallel zum Sanierungsverfahren erarbeitete die Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur ein energetisches Quartierskonzept für Wettersbach.

19.01.2017	Auftaktveranstaltung zum EnergieQuartier Wettersbach
Feb./März 2017	Eigentümergebäudebefragung (schriftlich und persönliche Befragung)
04.05.2017	Zwischeninformation zur Datenauswertung
April-Juni 2017	individuelle Gespräche mit kostenfreien Erstberatungen
18.05.2017	Infoveranstaltung: Sanierungsfahrplan und Gebäudehülle
01.06.2017	Infoveranstaltung: Gebäudetechnik
08.06.2017	Infoveranstaltung: Möglichkeiten zur gemeinschaftlichen Energieversorgung (Nahwärme)
Oktober 2017	Ergebnisbericht: Vorstellung der Zukunftsszenarien und der geplanten Maßnahmen

### 4. Bebauungsplan „Grünzug am Wettersbach“

Am 17. März 2016 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Grünzug am Wettersbach“ durch den Planungsausschuss gefasst. Zielsetzung: Sicherstellung der Umsetzbarkeit der wesentlichen Sanierungszielsetzungen: Entwicklung eines identitätsstiftenden Dorfplatzes mit Aufenthaltsqualität sowie Weiterentwicklung des Fußwegeangebotes in zweiter Reihe zur Verknüpfung der Ortsmittelpunkte und Verbesserung der Querbeziehungen.

Die für September 2016 geplante frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde zurückgestellt aufgrund der Abhängigkeit der notwendigen Festlegung der HQ100-Linie durch das Regierungspräsidium.

Zur Ermittlung der geeigneten Lage des Fußwegeangebots im Zusammenhang mit vorbeugendem Überschwemmungsschutz (Starkregenereignisse) werden auf Grundlage einer Vermessung derzeit weiterführende Untersuchungen (hydraulische Berechnung) durchgeführt. Es wird geprüft, ob eine naturnahe Neugestaltung der Uferlinie in Einklang mit den rechtlichen Regelungen zum Schutz des Gewässerrandstreifens möglich ist. Der neue Anlagenweg orientiert sich in der Breite am bereits weiter nördlich vorhandenen Weg, wird aber für den Begegnungsfall (z. B. mit Rollatoren) genügend Raum zum Ausweichen aufweisen. Der Anlagenweg wird durch das Gartenbauamt erstellt, die Pflege wird nach derzeitigem Kenntnisstand durch die Ortsverwaltung Wettersbach gewährleistet.

Im Bereich des neuen Dorfplatzes soll laut Branddirektion geprüft werden, ob ein Löschwasserbehälter als Ersatz für den entfallenden Behälter am Lindenplatz vorgesehen werden kann. Dieser sollte deutlich mehr Fassungsvermögen bereitstellen. Statt bisher 30 m<sup>3</sup> werden 100 m<sup>3</sup> benötigt.

## 5. Öffentliche Maßnahmen

### 5.1 Städtebauliche Konzepte

#### Gestaltungsvarianten Nahversorgungszentrum

Das Büro Sippel + Buff aus Stuttgart hat für den Nahversorgungsbereich Gestaltungsvarianten erarbeitet. Die Varianten wurden dem Ortschaftsrat am 7. März 2017 in einer nicht-öffentlichen Sitzung vorgestellt. Der Ortschaftsrat hat sich für die Weiterverfolgung von zwei Varianten aus-

gesprächen. Jedoch sind zur weiteren Konkretisierung verschiedene Aspekte wie beispielsweise das „Ankommen der Wegeverbindung“ sowie eigentumsrechtliche Belange zu klären. Nach Klärung dieser Aspekte sollen die Gestaltungskonzepte mit den Gremien und der Öffentlichkeit konkretisiert werden.

### **Gestaltungsvarianten Lindenplatz**

Das Büro Sippel + Buff hat Planungsvarianten zur Gestaltung des Lindenplatzes auf Basis der Sanierungszielsetzung erstellt, wonach der Platz künftig der Parkierung dienen soll, die beste-hende Fußwegeverbindungsfunktion zu berücksichtigen ist und Fahrradstellplätze zu integrieren sind.

Mit dem Gartenbauamt muss geklärt werden, ob die Bäume zu erhalten sind oder gegebenenfalls ersetzt werden können. Sollten sie erhalten werden, darf auch der Wurzelbereich nicht verändert werden.

Weiterhin muss geklärt werden, ob der Löschwassertank verbleibt oder ausgebaut werden muss.

Nach Klärung dieser Aspekte sollen die Gestaltungskonzepte möglichst noch in 2018 mit den Gremien und der Öffentlichkeit abgestimmt werden.

## **5.2. Grunderwerbe**

### **Dorfplatz**

Die Schlüsselgrundstücke (Am Wetterbach 79 + 81) für die Umsetzung des Dorfplatzes wurden durch das Liegenschaftsamt im Oktober 2016 erworben. Die Planungen für den Dorfplatz werden weitergeführt.

### **Umfeld Nahversorgungszentrum**

Das Grundstück Am Wetterbach 105 wurde durch das Liegenschaftsamt im Oktober 2017 erworben. Das in desolater Bausubstanz befindliche Gebäude wird im Oktober 2018 abgebrochen.

Der Grunderwerb beider Grundstücke (Am Wetterbach 103 + 105) ist zur Gestaltung des Nahversorgungszentrums, der geplanten Wegeführung entlang des Wetterbaches sowie für die Entschärfung der Hochwasserproblematik notwendig.

## **5.3 Umbau Heinz-Barth-Grundschule zur Kindertageseinrichtung**

Die Umbaumaßnahmen der Heinz-Barth-Grundschule zur Kindertageseinrichtung wurden im Sommer 2016 begonnen und im Herbst 2017 abgeschlossen. Der Träger hat die Räumlichkeiten im November 2017 in Betrieb genommen. Die Außenanlagen wurden im Juni 2018 fertiggestellt. Der bereits in 2015 erstellte Kostenrahmen wird eingehalten.

Gesamtkosten Umbau	2.870.000 Euro
förderf. Kosten, rund	1.900.000 Euro (Förderquote 60 % Gemeinbedarf + 25 % Denk.)
Fördermittel, rund	1.615.000 Euro
davon Bund/Land (60%)	969.000 Euro (effektive Förderung: 33,76 %)
davon Stadt KA (40%)	646.000 Euro zuzgl. nicht förderf. Kosten i.H. von 1.255.000 €

#### 5.4 Herstellung von Längsparkern in der Straße Am Wetterbach

Gegenüber Am Wetterbach 18 wurden drei Längsparkplätze hergestellt. Die Maßnahme mit einem Kostenvolumen von ca. 8.500 Euro wurde im Dezember 2017 abgeschlossen. Die Stellplätze können mit Fördermitteln in Höhe von 3.960 Euro (44m<sup>2</sup> x 150€/m<sup>2</sup>, davon 60 % Förderung) refinanziert werden.

Gesamtkosten Umbau	8.500 Euro
förderf. Kosten, rund	6.600 Euro (44m <sup>2</sup> x 150 €/m <sup>2</sup> )
- davon Bund/Land (60%)	3.960 Euro (effektive Förderung: 46,59 %)
- davon Stadt KA (40%)	2.640 Euro zuzgl. nicht förderf. Kosten i.H. von 1.900 €

#### 6. Private Maßnahmen

Mit zahlreichen Eigentümern wurden zwischenzeitlich Erstberatungstermine vereinbart. Hieraus haben sich sieben vertragliche Vereinbarungen ergeben. Vertraglich ist ein Zuschussvolumen in Höhe von 197.406 Euro gebunden. Ausbezahlt sind aktuell 73.692 Euro. Zwei Maßnahmen sind bereits abgeschlossen.

Die Beurteilung der notwendigen Erneuerungsmaßnahmen wird vor Ort mit den Eigentümern und dem Stadtplanungsamt in Zusammenarbeit mit der Karlsruher Energie- und Klimaschutzagentur und dem Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft abgestimmt. Die förderfähigen Kosten werden durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit dem Amt für Hochbau und Gebäudewirtschaft anhand der Angebote bzw. zur Abrechnung anhand der Rechnungen festgelegt.

#### 7. Förderrichtlinien

Zur Vereinheitlichung sowie zur Vereinfachung wurden die Förderrichtlinien überarbeitet und werden dem Gemeinderat am 18. September 2018 zur Beschlussfassung vorgelegt:

Für das Sanierungsgebiet Grünwettersbach ändert sich dann folgendes:

ALT (Stand: Januar 2016)	NEU
<b>Modernisierung privater Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Umnutzungen</b>	
<b>25 %</b> der förderfähigen Kosten	<b>35 %</b> der förderfähigen Kosten
bei Einhaltung der Mindestanforderungen nach EnEV und EWärmeG	bei Einhaltung der Mindestanforderungen nach EnEV und EWärmeG

<p><b>35 %</b> der förderfähigen Kosten</p> <p>ab Erreichen eines erhöhten Energiestandards (Mindestanforderung in Anlehnung an die Einteilung der Effizienzhausklasse der KfW (Erreichen mindestens der Effizienzhausklasse 115) Beachten: Bei energetischen Modernisierungen immer vorherige energiefachtechnische Begutachtung/Bestätigung (Energieberatung) erforderlich</p> <p>Gebäudeerneuerung, max. 60.000 € Gebäudeerneuerung in 2. Reihe, max. 50.000 € Umnutzung Scheune zu Wohnzw, max. 50.000€</p>	<p>Beachten: Bei energetischen Modernisierungen immer vorherige energiefachtechnische Begutachtung/Bestätigung (Energieberatung) erforderlich</p> <p>gefördert werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>J Gebäude, die bis Ende 1994 fertiggestellt wurden</li> <li>J untergeordnete Erweiterungen/ Anbauten bis 30 % der Nettogrundfläche</li> <li>J erstmalige Herstellung von Stellplätzen für Gebäude für die bei Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung galt (vor 1959)</li> <li>J Umwandlung von Gewerberaum zu Wohnraum</li> <li>J Gewerbeeinheiten bis max. 200 m<sup>2</sup> Gesamtverkaufsfläche</li> </ul> <p><b>Gebäudeerneuerung/Umnutzung bis zu drei Wohneinheiten generell, max. 60.000 €</b></p> <p><b>jede weitere Wohneinheit maximal 20.000 €</b> <b>jede weitere kleine Wohneinheiten bis zu 45 m<sup>2</sup>, maximal 5.000 Euro</b></p> <p><b>Erneuerung Gewerbeeinheiten mit bis zu 200 m<sup>2</sup> Gesamtfläche , maximal 60.000 €</b></p>
<p><b>+ 10 %</b> Zuschlag für ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude</p>	<p><b>+ 15 %</b> Zuschlag für ortsbildprägende und denkmalgeschützte Gebäude</p>
<p><b>Private Ordnungsmaßnahmen</b></p>	
<p><b>bis zu 100 %</b> für Abbruch und Abbruchfolgekosten (gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung sowie für Entsiegelungsmaßnahmen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• für Ersatzneubau, maximal 15.000 Euro</li> <li>• zur Entsiegelung, maximal 10.000 Euro</li> </ul>	<p><b>bis zu 100 %</b> für Abbruch und Abbruchfolgekosten (gekoppelt an die Errichtung von Ersatzneubauten zur Erhaltung des Ortsbildes und zur Innenentwicklung sowie für Entsiegelungsmaßnahmen)</p> <p><b>für Ersatzneubau/zur Entsiegelung, maximal 15.000 Euro</b></p>
<p>Ergänzende Förderung für Aufwertung von Fassaden mit <b>10 %</b> Zuschuss (Zuschuss trägt Stadt allein)</p>	
<p><b>Steuerrechtliche/sonstige Möglichkeiten für die Gebäudemodernisierung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sonderabschreibungen gem. §§ 7h, 7i, 10f. und 11a Einkommenssteuergesetz</li> <li>• Finanzierung des Eigenanteils über zinsverbilligte Kredite, z.B. KfW-Darlehen ist möglich</li> </ul>	

Im Rahmen der Modernisierungsvereinbarungen werden die Maßnahmen festgelegt und auch Gestaltungsaussagen zur Gebäudekubatur und zu wesentlichen Gestaltungselementen (Farbe Dachsteine, Fassadengestaltung, Fenster, Türen, Garagentore) durch das Stadtplanungsamt formuliert.

Die durch die Förderung angestoßenen Investitionen, die mitunter mehr als das 7,5-fache der ursprünglichen Fördersumme betragen, führen zu einer Förderung der lokalen/regionalen Handwerksbetriebe und steigern die Wohn- und Lebensqualität im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

## 8. Fördermittelabfluss – Stand: Juli 2018

beantragter Förderrahmen:	4.692.000 €	(Ergebnis der VU; Kosten- und Finanzierungsübersicht)
Anteil Stadt Karlsruhe (40%):	1.876.800 €	
Finanzhilfe Bund/Land (60%):	2.815.200 €	
bewilligter Förderrahmen:	1.666.667 €	(Stand: März 2015)
<b>aktuell bewilligter Förderrahmen:</b>	<b>2.500.000 €</b>	(Stand: März 2017)
<b>Anteil Stadt Karlsruhe (40%):</b>	<b>1.000.000 €</b>	
<b>Finanzhilfe Bund/Land (60%):</b>	<b>1.500.000 €</b>	
- davon ausbezahlt	1.289.068 €	(Stand: April 2018)
- Fördermittelrest	210.932 €	

Mit den laufenden Maßnahmen wird bis zum Ende des Jahres 2018 der Förderrahmen von 2.500.000 Euro überschritten werden. Zur Finanzierung der noch anstehenden Maßnahmen – wie sie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen dargelegt wurden – wird im Oktober 2018 für das Programmjahr 2019 ein Aufstockungsantrag gestellt, um den ursprünglich beantragten Förderrahmen in Höhe von 4.692.000 Euro zu erreichen. Hierzu werden weitere 1.315.200 Euro Finanzhilfe beantragt.

Die Umsetzung von Projekten, die ursprünglich nicht in der Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgesehen waren oder auch veränderte Kostenumfänge von Einzelmaßnahmen führen ggf. zu einer Umschichtung der Mittel innerhalb des zur Verfügung stehenden Finanzrahmens des Sanierungsgebiets.