



<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage Nr.:	<b>2019/0853</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Grötzingen Ortsmitte“</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Planungsausschuss</b>	<b>19.09.2019</b>	<b>7</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>08.10.2019</b>	<b>13</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>22.10.2019</b>	<b>24</b>	<b>X</b>		

### Beschlussantrag

1. Den im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen dargelegten Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept, dem Maßnahmenplan sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht und der erforderlichen Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Grötzingen Ortsmitte“ nach dem vereinfachten Verfahren. Die Vorschriften des § 144 BauGB finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2031 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)		Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)	
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	7.914.200,-	1,6 Millionen Euro Zuschuss Bund/Land			
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	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)		Nein	<input checked="" type="checkbox"/>	Ja	durchgeführt am 18.09.2019
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein	<input type="checkbox"/>	Ja	abgestimmt mit

## **Antrag, Bewilligung, Finanzierung**

Im Oktober 2018 wurde für die Ortsmitte von Grötzingen ein Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm gestellt.

Der Bereich „Grötzingen Ortsmitte“ wurde Ende März 2019 in das Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren aufgenommen. Bewilligt wurden Finanzmittel seitens des Landes und Bundes in Höhe von 1,6 Millionen Euro (60 Prozent). Der Förderrahmen beträgt derzeit 2.666.667 Euro.

Zur Erreichung der Sanierungsziele sind im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 2.666.667 Euro Förderrahmen notwendig. Für die Sanierungsmaßnahmen wurde ein notwendiger Gesamtförderrahmen von rund 7,9 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 knapp 2,7 Millionen Euro mit knapp einer Millionen Euro kofinanzieren muss. Ergänzend muss die Stadt Karlsruhe eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber für die Durchführung der Gesamtmaßnahme abgeben. Diese Eigenfinanzierungserklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar, die die Stadt in den Folgejahren noch stellen wird.

## **Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 9. August 2018 ([Anlage 2](#))**

### **Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung**

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind (Verweis auf RIS-Vorlage für die Sitzung des Gemeinderates am 23.10.2018).

Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Die Sanierungsmaßnahmen bestehen überwiegend aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand sowie aus Neugestaltungsmaßnahmen öffentlicher Flächen. Da - Stand heute - keine auf das gesamte Sanierungsgebiet bezogenen wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind und daher die Ausübung der Kaufpreisprüfung nicht notwendig wird, können die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) ausgeschlossen und das vereinfachte Sanierungsverfahren kann angewendet werden.

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 1](#)). Die Abgrenzung der förmlichen Festlegung ist in dem dort als Anlage ([Anlage 1a](#)) beigefügten Plan, der Bestandteil der Satzung wird, dargestellt. Die Abgrenzung umfasst die historische Ortsmitte von Grötzingen.

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und dem daraus erstellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept ([Anlage 3](#)) wird

eine abweichende Abgrenzung vorgeschlagen. Teilflächen im östlichen Bereich nördlich der Straße An der Pfinz / Im Gäble / Friedrichstraße Ost, der Teilbereich entlang der Grezzostraße sowie eine kleine Fläche nördlich des Farrenstalls können herausgenommen werden.

Mit einbezogen werden sollte allerdings die bisher nicht in der Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen enthaltenen Flächen entlang der Eisenbahnstraße im Kontext des Bahnhofsumfelds. Hier besteht großes Potential zur Verbesserung der Adressbildung des Stadtteils Grötzingen am Bahnhof und zur Beseitigung der dortigen baulichen Mängeln und Missständen.

In Summe werden damit gegenüber dem Untersuchungsgebiet (22,2 Hektar) die Herausnahme von insgesamt 6,9 Hektar und die Hinzuziehung von insgesamt 1,6 Hektar vorgeschlagen (Plan siehe [Anlage 4](#) Endbericht VU Seite 83).

### **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 28. März 2019 ist der Bewilligungszeitraum der Städtebauförderung für „Grötzingen Ortsmitte“ vom 1. Januar 2019 bis 30. April 2028 festgelegt. Aufgrund einer Regellaufzeit von 8-10 Jahren und der anschließend notwendigen Abrechnung wird daher empfohlen, den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2031 zu befristen.

### **Förderrichtlinien für „Grötzingen Ortsmitte“**

Die zuletzt im Oktober 2018 beschlossenen Allgemeinen Förderrichtlinien für private Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet finden auch für das Sanierungsgebiet „Grötzingen Ortsmitte“ Anwendung ([Anlage 5](#)).

### **Weiteres Vorgehen**

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

Eine öffentliche Sanierungsauftaktveranstaltung ist für das Frühjahr 2020 geplant.

Das Büro Netzwerk für Planung und Kommunikation Sippel.Buff aus Stuttgart, das bereits die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt hat, ist mit der „Moderation des Beteiligungsprozesses und der inhaltlichen Begleitung der Konkretisierungsphase“ beauftragt.

### **Anlagen**

Anlage 1 + 1a: Satzungstext mit Abgrenzungsplan

Anlage 2: Kurzfassung Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 3: Neuordnungskonzept

Anlage 4: Endbericht VU

Anlage 5: Flyer private Modernisierung

**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 und der erforderlichen Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Grötzingen Ortsmitte“ nach dem vereinfachten Verfahren. Die Vorschriften des § 144 BauGB finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2031 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.