



<b>BESCHLUSSVORLAGE</b>	Vorlage Nr.:	<b>2020/0430</b>
	Verantwortlich:	<b>Dez. 6</b>
<b>Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ und Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht entlang der „Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz“</b>		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
<b>Planungsausschuss</b>	<b>14.05.2020</b>	<b>1</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Hauptausschuss</b>	<b>19.05.2020</b>	<b>16</b>		<b>X</b>	<b>vorberaten</b>
<b>Gemeinderat</b>	<b>26.05.2020</b>	<b>6</b>	<b>X</b>		

### Beschlussantrag

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatungen im Planungs- und Hauptausschuss

1. die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Kaiserstraße-West"
2. die aus der Anlage 2 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht entlang der "Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz" (Abgrenzungsplan zu Anlage 2) nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.

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"/>	50.000 Euro ggf. zzgl. Erwerbskosten bei Vorkaufsrechtsausübung	bei Aufnahme in ein Sanierungsprogramm sind die Kosten des Vorjahres zu 60% förderfähig	
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, sollte das gedeckelte Budget des Amtes nicht ausreichen <input type="checkbox"/> Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant		Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	Korridor-thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	<input checked="" type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/> abgestimmt mit

## Vorbemerkungen

Das städtebauliche Großprojekt „Kombilösung“ nähert sich langsam, aber sicher seinem Ende. Die darauf folgenden Umbaumaßnahmen in der Karlsruher Fußgängerzone stehen somit kurz bevor. Diese Maßnahmen betreffen sowohl die östliche Kaiserstraße in der Innenstadt-Ost als auch die westliche Kaiserstraße in der Innenstadt-West. Der Umbau dieser zentralen Achse, die eine besondere Bedeutung und Strahlwirkung hat, wird die beiden Stadtteile nachhaltig, wohl über Jahrzehnte hinweg prägen.

Da in der Innenstadt-Ost augenscheinliche, städtebauliche Missstände vorherrschten, wurde im Jahr 2018 das ca. 30,4 ha große Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost förmlich festgelegt und in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm aufgenommen. Seither arbeitet die Stadtverwaltung kontinuierlich daran, die im Bereich der östlichen Kaiserstraße und den dazugehörigen Randbereichen festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

Doch auch in der Innenstadt-West sind nach wie vor städtebauliche Missstände feststellbar, die die Ausweisung eines Sanierungsgebiets rechtfertigen. In der westlichen Kaiserstraße - insbesondere zwischen Europaplatz und Kaiserplatz - ist ebenfalls ein Trading-Down-Effekt augenscheinlich. Für das Sanierungsgebiet „City-West“ wurden bereits einige notwendige Maßnahmen herausgearbeitet. Diese wurde jedoch wegen der Kombilösung zurückgestellt. Nachdem der Gemeinderat die Sanierungssatzung mit Wirkung zum 31. März 2014 aufgehoben hat, wurden die Maßnahmen (vorläufig) nicht weiter verfolgt.

Die Festlegung eines Sanierungsgebiets „Kaiserstraße-West“ ermöglicht der Stadtverwaltung, die sanierungsrechtlichen Instrumentarien des besonderen Städtebaurechts des BauGB anzuwenden. Zu den genannten Instrumentarien zählen insbesondere die sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 145 BauGB), die Kaufpreisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) und das allgemeine Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB). Dadurch wird der Stadt ein größeres Mitspracherecht bei der künftigen Entwicklung des Gebiets eingeräumt. Die Ausweisung eines Sanierungsgebiets eröffnet schließlich Fördermöglichkeiten für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen.

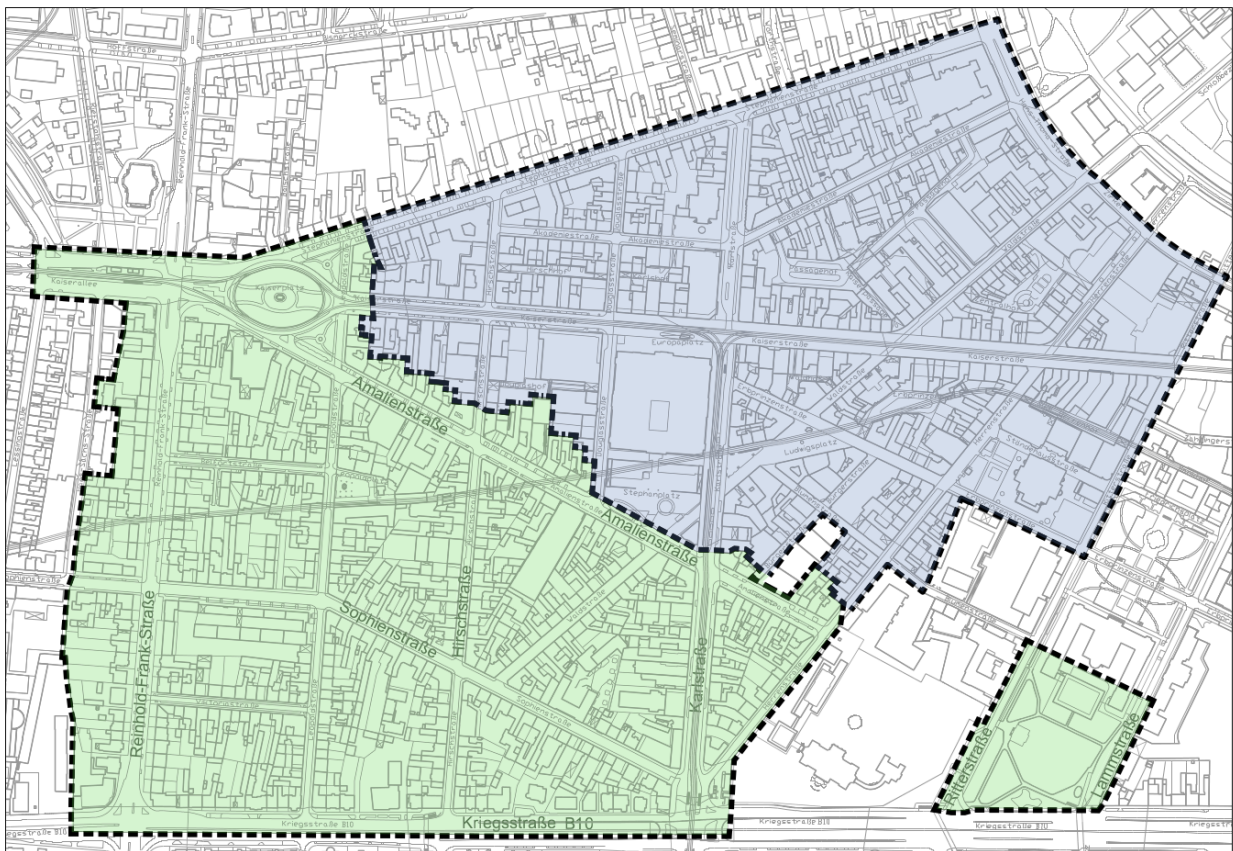
Die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebiets „Kaiserstraße-West“ ist ferner für die Gleichbehandlung der Angrenzer der östlichen und westlichen Kaiserstraße sowie ihrer Randbereiche wünschenswert. Die geplanten bzw. angedachten Maßnahmen können dazu führen, dass die Bodenwerte der Grundstücke sanierungsbedingt steigen. Ein Ausgleichsbetrag - zur Finanzierung der Sanierung - kann von den Grundstückseigentümern aber nur gefordert werden, wenn deren Grundstücke auch in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.

Die Planungen für ein neues Sanierungsgebiet in der Kaiserstraße-West wurden bereits im Rahmen des Jahresgesprächs des Stadtplanungsamts (StplA) mit dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe (RP) im November 2019 thematisiert. Die übergeordnete Frage dieses Gespräches war, ob die Sanierung der Kaiserstraße-West im Rahmen einer Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets Innenstadt Ost oder im Rahmen eines neuen Sanierungsgebiets erfolgen soll. Einvernehmlichkeit bestand über die Zielsetzung der Gleichbehandlung der Kaiserstraßenangrenzer im Hinblick auf mögliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch den geplanten Umbau der Kaiserstraße zwischen Kaiserplatz und Berliner Platz bzw. Durlacher Tor und die damit verbundene Erhebung von Ausgleichsbeträgen.

Das Regierungspräsidium sieht die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets Innenstadt Ost jedoch sehr kritisch. Zum einen sei das Gebiet noch relativ jung (Sanierungsbeginn war im Jahr 2018), zum anderen habe das neue Gebiet Kaiserstraße-West eine ähnlich große Grundfläche, womit eine Gebietserweiterung nahezu zur Verdopplung der Sanierungsfläche führen würde. In diesem Zusammenhang sehen das Ministerium und das Regierungspräsidium auch die Aufstockung der Fördermittel und die Verlängerung der Laufzeit bei Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets Innenstadt Ost sehr kritisch. Ein selbständiges Gebiet, das sich auf die Bereiche beschränkt, in denen noch städtebauliche Missstände vorliegen, wurde dahingegen als zielführend anerkannt.

Aus diesem Grund ist die Verwaltung zum Entschluss gekommen, die Erweiterung des bestehenden Sanierungsgebiets nicht weiter zu forcieren, sondern die Festlegung eines neuen Sanierungsgebiets in der Kaiserstraße-West anzugehen. Hierzu müssen als erster Schritt Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt werden.

Zur Abgrenzung eines neuen Sanierungsgebiets ist jedoch zu beachten, dass in der westlichen Innenstadt Karlsruhes zwischen 2003 und 2013 bereits zwei Sanierungsgebiete existierten, die mittlerweile abgeschlossen sind. Der räumliche Umfang der beiden Gebiete „Innenstadt-West“ (grün) und „City-West“ (blau) ist der nachfolgenden Karte zu entnehmen, die aus der Broschüre des Stadtplanungsamts „Sanierung Karlsruhe – Innenstadt-West und City-West“ aus dem Jahr 2013 stammt. Bei den grün und blau dargestellten Flächen handelt es sich um die Untersuchungsgebiete, die jedoch bis auf wenige Randgrundstücke komplett in Sanierungsgebiete überführt werden konnten.



In beiden Gebieten gibt es Maßnahmen, die aufgrund noch nicht abgeschlossener Baumaßnahmen des Großprojekts „Kombilösung“ zurückgestellt werden mussten, aber als städtebauliche Missstände analysiert waren. So konnte im Rahmen des Sanierungsgebiets Innenstadt-West die Sanierung des Nymphengartens hinter dem Naturkundemuseum sowie die Umgestaltung des Kaiserplatzes bzw. dessen Vorfelder im Bereich Leopoldstraße nicht innerhalb des Sanierungszeitraums durchgeführt werden. Im Rahmen des Sanierungsgebiets City-West, dessen Hauptaugenmerk auf der Sanierung der „Lieferhöfe“, des Kirchplatzes St. Stephan und der Erbprinzenstraße lag, wurde der Umbau der Kaiserstraße inklusive der dort befindlichen Straßenbahnhaltestellen zurückgestellt. Ebenso wurden das Areal rund um die Plätze Europaplatz und Ludwigsplatz inklusive einiger Teilbereiche der Erbprinzenstraße, der Waldstraße und der Blumenstraße nicht angegangen. Auch die Einkaufspassage „Kaiserpassage“ wurde im Rahmen des Sanierungsgebiets City-West zunächst nicht umgestaltet.

Neben der Umgestaltung der westlichen Kaiserstraße sind im Stadtteil Innenstadt-West mittelfristig ohnehin weitere Umgestaltungsmaßnahmen geplant, die in ein künftiges Sanierungsverfahren zu integrieren wären. So sind im Bereich der Karlstraße zwischen Amalienstraße und Stephaniestraße umfassende verkehrliche Umgestaltungsmaßnahmen angedacht. Zudem sollen auch im Bereich der westlichen Akademiestraße, der nördlichen Douglasstraße und der nördlichen Hirschstraße Umgestaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auch die Baublöcke und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritterstraße und Erbprinzenstraße, die bislang noch kein Bestandteil eines Sanierungsgebiets waren, sollen ebenso wie der Friedrichsplatz im Rahmen des Innenstadttumbaus angegangen werden.

Vor diesem Hintergrund hat das Stadtplanungsamt eine Abgrenzung für das Untersuchungsgebiet im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung für ein neues Sanierungsgebiet und für eine entsprechende Vorkaufsrechtssatzung vorgenommen, auf die im Folgenden weiter eingegangen wird.

### **1. Vorbereitende Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet "Kaiserstraße-West"**

Im Rahmen von vorbereitenden Untersuchungen für ein Sanierungsgebiet gemäß § 141 BauGB sollen die städtebaulichen Missstände und die Handlungsbedarfe im Untersuchungsgebiet konkretisiert werden. Dabei sollen die Öffentlichkeit, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Träger öffentlicher Belange beteiligt werden, um die Sanierungsnotwendigkeit und die Durchführbarkeit zu untermauern.

Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt mit Datum vom 08. April 2020 (Anlage 1, Originalmaßstab M 1:5000). Das Untersuchungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 27,9 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Einleitungsbeschlusses. Das Untersuchungsgebiet umfasst folgende Bereiche:

- eine Grundstückstiefe entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz
- die Baublöcke und Straßen zwischen Stephaniestraße, Karlstraße, Kaiserstraße und Leopoldstraße
- eine Grundstückstiefe entlang der Karlstraße zwischen Stephaniestraße und Amalienstraße
- das Areal rund um die Plätze Europaplatz, Stephansplatz und Ludwigsplatz inklusive einiger Teilbereiche der Erbprinzenstraße, der Waldstraße und der Blumenstraße
- die Kaiserpassage
- die Baublöcke und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritterstraße und Erbprinzenstraße

- den Friedrichsplatz, das Naturkundemuseum und den Nymphengarten inklusive der angrenzenden Straßen (Lammstraße und Ritterstraße) und des Antritts zur Kriegsstraße
- die gründerzeitlichen Gebäude der Kriegsstraße 126-138

Der Beschluss wird gemäß § 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wird hingewiesen. Danach sind Eigentümer, Mieter und Pächter und sonstige Grundstücks- oder Gebäudenutzer gegenüber der Stadt oder ihren Beauftragten zur Auskunft über sanierungsrelevante Daten verpflichtet.

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen bis zum Sommer 2021 abgeschlossen werden. Auf deren Basis soll im Herbst 2021 der Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2022 erfolgen. Im Anschluss soll das Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West förmlich festgelegt werden. Bei erfolgreichem Antrag könnten bereits im Jahr 2022 erste Maßnahmen mit finanzieller Unterstützung durch Landes- und Bundesmitteln umgesetzt werden. Da die Arbeiten für die vorbereitenden Untersuchungen an ein externes Büro vergeben werden sollen, geht die Stadt von ca. 50.000,- Euro Planungskosten aus. Davon würden schätzungsweise 25.000,- Euro im Jahr 2020 und 25.000,- Euro im Jahr 2021 anfallen. Die Kosten, die im letzten Jahr vor einer Bewilligung angefallen sind, könnten im Nachgang mit 60 Prozent gefördert werden.

## **2. Begründung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht entlang der „Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz“**

Für den Zeitraum der Vorbereitung der Sanierungssatzung soll zur Sicherung und Steuerung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Untersuchungsgebiet für den Teilbereich „Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz“ eine Satzung für ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB gefasst werden.

Der Erlass einer Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht ist notwendig, um bis zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets unerwünschte Entwicklungen im Untersuchungsgebiet zu verhindern. Ein allgemeines Vorkaufsrecht zum Kauf von Grundstücken nach § 24 BauGB im Rahmen des besonderen Städtebaurechts steht der Stadt erst dann zu, wenn die vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen sind und ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt ist.

Das vorgeschlagene Gebiet besteht aus folgenden Bereichen:

- eine Grundstückstiefe entlang der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz
- der Kaiserpassage
- die Baublöcke und Straßen westlich des Marktplatzes zwischen Zirkel, Ritterstraße und Erbprinzenstraße exklusive des nördlichen Teils des Friedrichsplatzes

Damit ist insbesondere der zentrale Bereich der Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz erfasst, der den öffentlichen Raum maßgeblich prägt und von dem die erwarteten Entwicklungsimpulse für das ganze Gebiet ausgehen sollen.

Auf der Grundlage der Vorkaufsrechtssatzung kann die Stadt das besondere Vorkaufsrecht durch Verwaltungsakt ausüben. Dadurch entsteht ein neuer Kaufvertrag zwischen dem Verkäufer und der Stadt i.d.R. zum vereinbarten Kaufpreis. Liegt der Kaufpreis jedoch deutlich über dem Verkehrswert, kann die Gemeinde den zu zahlenden Betrag nach dem Verkehrswert des Grundstücks (§194 BauGB) zum Zeitpunkt des Kaufes bestimmen. In diesem Fall ist der Verkäufer berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Tritt der Verkäufer vom Vertrag zurück, trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrags auf der Grundlage des Verkehrswerts.

Das allgemeine und auch besondere Vorkaufsrecht gegenüber dem Verkäufer darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit (z.B. Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Wiedernutzung brachliegender Flächen, Behebung städtebaulicher Missstände) dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben. Es besteht gemäß § 27a BauGB auch die Möglichkeit, dass die Gemeinde das ihr zustehende Vorkaufsrecht zugunsten Dritter ausübt. Voraussetzung ist allerdings, dass dieser sich verpflichtet die bezweckte Verwendung des Grundstücks innerhalb angemessener Frist zu realisieren und er hierzu in der Lage ist. Der Käufer kann, die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, sofern er sich vor Fristablauf verpflichtet, die hier aufgeführten Ziele der städtebaulichen Maßnahme binnen angemessener Frist umzusetzen.

### Zeitplan

Mai 2020	Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (§ 141 Abs. 3 BauGB) und Satzungsbeschluss über ein besonderes Vorkaufsrecht (§ 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Sommer 2020	Ausschreibung und Beauftragung der Vorbereitenden Untersuchungen
Sommer 2021	Vorstellung der Ergebnisse in den gemeinderätlichen Gremien
Herbst 2021	Beschluss über die Antragstellung von Städtebaufördermitteln für das Programmjahr 2022 anhand eines Maßnahmen und Finanzierungsplanes
Frühjahr 2022	ggf. Programmaufnahme
Sommer/Herbst 2022	Förmliche Festlegung/Satzungsbeschluss Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West Umsetzung erster Maßnahmen z.B. Umbau der zentralen Kaiserstraße, Europaplatz

### Finanzierung, Ressourcen

Die Finanzierung der Maßnahmen im Stadtplanungsamt erfolgen in den Grenzen der HSPKA-Budgetvorgaben. Die vorbereitenden Untersuchungen sind durch ein Planungsbüro zu erarbeiten. Die Arbeiten dafür müssen somit vergeben werden. Für die gegebenenfalls auszuübenden Vorkaufsrechte zum Erwerb von Grundstücken sind gegebenenfalls die Mittel im Sammelansatz Grunderwerb zu erhöhen. Gegebenenfalls kann die Stadt das Vorkaufsrecht zugunsten Dritter wie zum Beispiel städtischer Gesellschaften ausüben.

Aufgrund der großen Zahl an Sanierungsgebieten, die die Stadt dann zusätzlich zu der bereits arbeits- und beratungsintensiven Innenstadt Ost betreuen würde, sind für die betroffenen Dienststellen zusätzliche Personalressourcen bereitzustellen. Auch die Umsetzung der Vorkaufsrechtssatzung erfordert einen erhöhten verwaltungsinternen Aufwand. Obwohl Personalkosten nicht gefördert werden, refinanziert sich der Aufwand jedoch meist durch die Durchführung der Sanierungsmaßnahme.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt nach Vorberatungen im Planungs- und Hauptausschuss

1. die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen zur Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen nach § 141 BauGB für das Untersuchungsgebiet "Kaiserstraße-West"
2. die aus der Anlage 2 ersichtliche Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht entlang der "Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz" (Abgrenzungsplan zu Anlage 2) nach § 25 Abs. 1 Ziff. 2 BauGB.

II. Anschluss Anlagen:

- Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet "Kaiserstraße-West" (Anlage 1)
- Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht (Anlage 2)
- Abgrenzungsplan zur Vorkaufsrechtssatzung "Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz" (Abgrenzungsplan zu Anlage 2)