

Vorlage Nr.: **2021/0991**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Vorbereitende Untersuchungen Kaiserstraße-West - Bericht und Antragstellung

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	05.10.2021	5		X	vorberaten
Hauptausschuss	12.10.2021	20		X	
Gemeinderat	19.10.2021	21	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

- Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Definition der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Missstände sowie den Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, dem Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Empfehlung für die Verfahrenswahl wird zugestimmt.
- Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2022 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für die „Kaiserstraße-West“ zu stellen.
- Das Stadtplanungsamt wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die parallel laufenden Sanierungsverfahren mit folgenden finanziellen Rahmenbedingungen bearbeiten: ca. 800 T Euro p.a. Gesamtbudget für Investitionszuschüsse für private Modernisierungen und Einhaltung eines Kostenrahmens von durchschnittlich 3 Mio. Euro p.a. bei Straßenbaumaßnahmen in den Sanierungsgebieten.
Die Haushaltsmittel sind abhängig von der Finanzsituation in die nächsten DHHe einzustellen. Die Bereitstellung der städtischen Komplementärmittel ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	rd. 111,2 Mio. Euro	rd. 38,5 Mio. Euro	

Haushaltsmittel sind dauerhaft im Budget vorhanden

Ja

Nein Die Finanzierung wird auf Dauer wie folgt sichergestellt und ist in den ergänzenden Erläuterungen auszuführen:

Durch Wegfall bestehender Aufgaben (Aufgabenkritik)

Umschichtungen innerhalb des Dezernates

Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu.

CO ₂ -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am	
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit	

Für den Untersuchungsbereich Kaiserstraße-West wurden die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 26. Mai 2020 durch den Gemeinderat.

Der Bericht (Stand: August 2021) über die Vorbereitenden Untersuchungen ist als Anlage 1 beigefügt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Sanierungsgebiet erfolgte im Juni und Juli 2020. Die Hinweise, die im Rahmen dieser Anhörung eingegangen sind, wurden aufgegriffen und eingearbeitet.

Am 22. April 2021 hat der Planungsausschuss den Zwischenbericht (Stand: März 2021) über die Vorbereitenden Untersuchungen samt der Kosten- und Finanzierungsübersicht zur Kenntnis genommen und empfohlen auf der Grundlage weiterzuarbeiten.

In der Zwischenzeit wurde der Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen weiter ausgearbeitet und die Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung vom Juni 2021 eingearbeitet. Zu den Sanierungszielen, der Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Verfahrenswahl gab es keine wesentlichen Änderungen.

In die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die bislang nicht berücksichtigten Maßnahmen der Erweiterungsbereiche eingearbeitet. Damit der Kostenrahmen nicht erhöht wird, erfolgte dies durch Umschichtung bzw. Reduzierung von Kostenansätzen bei anderen Maßnahmen (siehe unter Kosten und Finanzierung).

Wesentliche Schwerpunktbereiche für die Sanierungsmaßnahme

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zeigt ausreichende Mängel- und Missstands-situationen für ein Sanierungsverfahren auf. Dabei beziehen sich die Sanierungsziele und Maßnahmen zur Behebung der wesentlichen Mängel und Missstände auf die Stärkung der Funktionsfähigkeit und Attraktivität der Innenstadt. Es sind folgende wesentlichen allgemeinen Sanierungsziele und Maßnahmen zu nennen:

- Stärkung der Funktionsfähigkeit und Identität der Innenstadt entsprechend den Quartiersprofilen unter Berücksichtigung eines notwendigen Transformationsprozesses, um den Auswirkungen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken z.B. durch die Aktivierung von Leerständen, insbesondere der Erdgeschosszonen durch neue multifunktionale Nutzungen,
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude,
- Stärkung der kulturellen und sozialen Vielfalt durch die Erneuerung von Gemeinbedarfs-einrichtungen sowie durch flankierende Konzepte zur Bespielung der öffentlichen Räume,
- Stärkung und Qualifizierung der Wohnfunktion durch Gebäudesanierung, Erweiterung des Wohnungsangebots durch Umnutzungen, Ausbildung generationengerechter Wohnungen, Schaffung bezahlbaren Wohnraumes (Orientierung am Mietpreisspiegel) sowie der Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes - insbesondere der Hofsituationen,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes für mehr Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen, Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum,

- Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen, vernetzten Grün- und Freiräumen,
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung durch umfassende energetische Gebäudeerneuerungen, Aktivierung der Naturkreisläufe sowie Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung bzw. dem Klimaschutzkonzept 2030, z.B. Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenbereichen, Durchgrünung von Straßenräumen zur Verschattung und Verknüpfung von Freiräumen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Reduzierung von Lärm- und Abgasen durch die Umsetzung der Kombilösung und weiteren Maßnahmen (z.B. Tempo 30, Stärkung ÖPNV, Verbesserung der Fuß- und Radweegeanbindungen, autofreie Innenstadt).

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung werden für die Kaiserstraße-West die folgenden Schwerpunktbereiche als wesentliche inhaltliche Aspekte einer Sanierungsmaßnahme definiert:

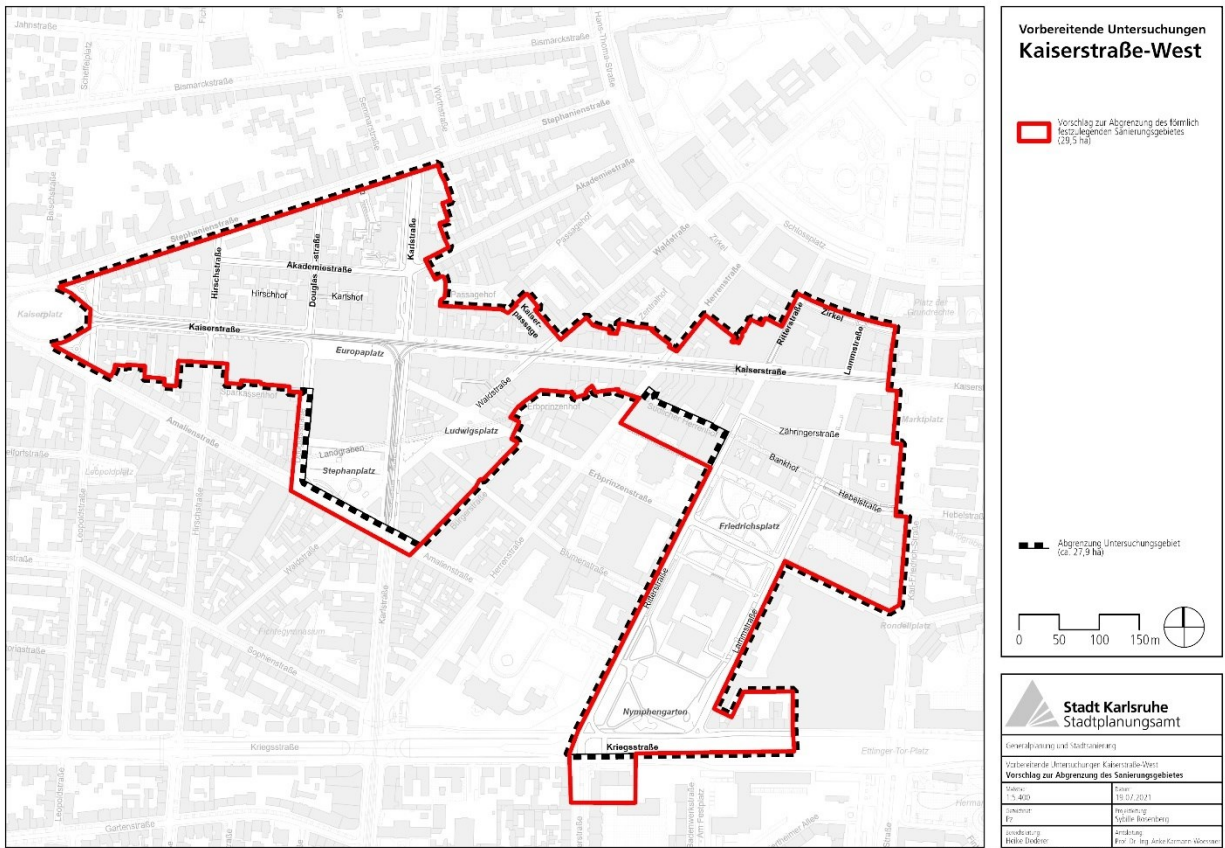
1. Fußgängerzone Kaiserstraße
2. Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz und Karlstraße
3. Westliche Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz
4. Blockinnenbereiche in den Wohnschwerpunktbereichen
5. Friedrichsplatz, Nymphengarten sowie Lamm- und Ritterstraße
6. Erneuerung öffentlicher Einrichtungen (Technisches Rathaus, „Friedrichstrio“, Prinz-Max-Palais)
7. Erweiterungsbereich - Quartier Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof
8. Erweiterungsbereich - Gebietsantritt Ritterstraße südlich der Kriegsstraße/Neuorganisation Gebäudeerschließung Eckgebäude
9. Erweiterungsbereich - Randbereiche Stephanplatz

Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Basierend auf den erfassten Mängeln und Misständen sowie dem dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Abgrenzung des projektierten Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West vorgeschlagen:

- Einbeziehung des vollständigen Untersuchungsbereichs (27,9 Hektar).
- Hinzunahme des Quartiers Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof zwischen Herren- und Ritterstraße, da sich im Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen Entwicklungspotential gezeigt hat, welches im weiteren Verfahren näher untersucht und genutzt werden soll.
- Hinzunahme der Douglas- und der Amalienstraße angrenzend an den Stephanplatz zur besseren stadträumlichen Einbindung des Stephanplatzes sowie ggf. der Verbesserung des Kreuzungsbereichs Amalien-/Karlstraße.
- Hinzunahme des Gebietsantritts südlich der Kriegsstraße in Verlängerung der Ritterstraße zur funktionalen Neuorganisation der Gebäudeerschließung des östlichen Eckgebäudes sowie zur funktionalen Verknüpfung der Stadt- und Grünquartiere über die Kriegsstraße hinweg.

- Das vorgeschlagene Satzungsgebiet hat eine Größe von 29,5 Hektar.



Kosten und Finanzierung

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) aufzustellen. In der Summe werden auf Basis des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts Ausgaben in Höhe von ca. 111,2 Mio. Euro kalkuliert. Die förderfähigen Kosten liegen bei ca. 64,16 Mio. Euro. Nach Förderung durch Bund/Land mit kalkulatorisch rund 38,5 Mio. Euro verbleiben bei der Stadt Karlsruhe kalkulatorische Kosten von ca. 72,68 Mio. Euro bei Umsetzung aller im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept vorgesehenen Maßnahmen.

Gesamtkosten Stadt ohne Sanierungsgebiet	= 94.650.000 Euro	
Mehrkosten Stadt durch Sanierungsgebiet	+ 16.530.000 Euro	+ Personalkosten
Finanzmittel Bund/Land	- 38.496.000 Euro	entspricht maximaler Förderung
Gesamtkosten Stadt mit Sanierungsgebiet	= 72.684.000 Euro	+ Personalkosten

Die aufgrund der angestrebten Maßnahmen voraussichtlich notwendige Anwendung des Regelverfahrens für ein noch förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet führt zu einem erhöhten Personalaufwand in den betroffenen städtischen Fachdienststellen bei der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme. Für die Koordination der Maßnahmen, den Mehraufwand bei der Öffentlichkeitsbeteiligung, die Steuerung Kaufpreiskontrolle, Sanierungsgenehmigungen, die Ausübung und Abwendung von Vorkaufsrechten und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden gegebenenfalls zusätzliche Stellen sowie eine teilweise Vergabe nach außen erforderlich.

Die Maßnahmen sind wie folgt in die **Kosten- und Finanzierungsübersicht** eingeflossen:

- Der erste Kostenblock bezieht sich auf die **Vorbereitung und Begleitung der Sanierung**. Die Vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits vom Stadtplanungsamt, Bereich Generalplanung und Stadtsanierung mit Unterstützung des Amtes für Stadtentwicklung mit eigenen personellen Ressourcen durchgeführt, um Haushaltsmittel zu sparen. Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses auch Ansätze für weitere Vorbereitungskosten wie beispielsweise städtebauliche Wettbewerbe und externe Gutachten (Kaufpreisprüfung, Ermittlung von Ausgleichsbeträgen, Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen).
- Der zweite Kostenblock bezieht sich auf die **Neugestaltung des öffentlichen Raumes**. Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten variieren zwischen derzeit maximal anrechenbaren 250 Euro/m² und 200 Euro/m², welche für die Umgestaltung der Fußgängerzone der Kaiserstraße und den Europaplatz angesetzt wurden. Hintergrund ist, dass diese Maßnahmen Teil der U-Strab bzw. Kombilösung sind und hier zwischen der Maßnahme der KASIG und der finalen Gestaltung der öffentlichen Räume dezidierte vertragliche Regelungen über die Wiederherstellung der Straßenräume getroffen wurden, welche den reduzierten Ansatz von nur 200 Euro/m² begründen. Priorität liegt bei der Umgestaltung der Fußgängerzone zwischen Marktplatz und Europaplatz, des Europaplatzes, der Karlstraße, des Friedrichsplatzes mit flankierenden Straßenräumen, der westlichen Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz mit Leopoldstraße.
- Als **Ordnungsmaßnahmen** werden im dritten Kostenblock der Abbruch von zwei Hauptgebäuden für Ersatzneubauten sowie von zehn Nebengebäuden in Blockinnenbereichen sowie Hofentsiegelungsmaßnahmen angenommen. Letztere sollen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Blockinnenbereichen sowie zur Verbesserung der klimatischen Situation beitragen. Weiterhin ist ein Kostenansatz für den Rückbau von störenden Vorbauten, Überdachungen und Werbeanlagen insbesondere in der Kaiser- und Karlstraße enthalten, wobei diese Maßnahmen nicht förderfähig und zu 100 % von der Stadt Karlsruhe zu finanzieren sind. **Priorität** hat der Rückbau der Erschließungsrampe und die Neuorganisation der Erschließung des Eckgebäudes Kriegs- und Ritterstraße.
- Im vierten und fünften Kostenblock sind **Zwischenerwerbskosten für Grunderwerbe** sowie für **Restwertentschädigungen** zur Ausübung des Vorkaufrechts durch die Stadt gegebenenfalls auch zugunsten Dritter wie zum Beispiel der VOLKSWOHNUNG bzw. der Karlsruher Fächer GmbH (analog zur Innenstadt Ost) sowie auch zur Durchführung von Konzeptvergaben berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass keine Immobilien erworben werden, die als Immobilie bei der Stadt Karlsruhe verbleiben.
- Im sechsten Kostenblock sind die **Gebäudeerneuerungsmaßnahmen** kalkuliert. Als öffentliche Gebäudeerneuerungsmaßnahmen sind u.a. zu nennen: Erneuerung Technisches Rathaus bereits ab 2022, Umbau Friedrichs-Trio (ehem. Commerzbank in der Lamm-/Hebelstraße) als Haus der Fraktionen und im Erdgeschoss für die Kinder- und Jugendbibliothek als Interimslösung für ca. 10 Jahre ebenfalls ab 2022 sowie die Erneuerung Prinz-Max-Palais (Stadtmuseum). Sofern sich im Laufe der Sanierung eine Antragstellung in ein Sonderprogramm mit gegebenenfalls noch besseren Förderbedingungen für die Erneuerung des Prinz-Max-Palais ergibt, ist beabsichtigt, ein solches Sonderförderprogramm in Anspruch zu nehmen.

- Weiterhin sind über die Sanierungslaufzeit der prognostizierten 10 Jahre 30 private Gebäudeerneuerungsmaßnahmen kalkuliert. Dabei wird von 15 umfangreichen Maßnahmen a 150.000 Euro und 15 einfacheren Maßnahmen a 50.000 Euro ausgegangen. Zur Aktivierung von Leerständen ist der Umbau von Erdgeschosszonen mit 20 Fällen a 60.000 Euro kalkuliert. Ebenfalls ist die Erneuerung der Gebäudeerschließung für das Eckgebäude Kriegs-/Ritterstraße kalkuliert.
- Weiterhin müssen in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mögliche **Einnahmen** aus Grundstückserlösen (sanierungsbedingter Wertzuwachs) und ggf. anzusetzenden Ausgleichsbeträgen berücksichtigt werden. Der Ansatz für ggf. zu erhebende Ausgleichsbeträge in Höhe von rund 1,5 Mio. Euro ist lediglich kalkuliert. Eine Präzisierung kann erst im Laufe des Verfahrens erfolgen und Bedarf einer Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen über die Ermittlung von Anfangs- und Endwerten durch ein externes Gutachterbüro.

Für die **Einbeziehung der Erweiterungsbereiche** gilt folgendes:

- Die Kosten für die Erneuerung und ggf. Erweiterung des neuen **Ständehauses** (Stadtbibliothek) und der damit verbundenen Neuordnung des städtischen Parkhauses im „Südlichen Herrenhof“ sind eng mit der **Standortsuche für eine zentrale Stadtbibliothek in der Innenstadt**, in der die Erwachsenen- sowie Kinder- und Jugendbibliothek zusammengelegt werden soll, verbunden. Im Sanierungsgebiet Innenstadt Ost sind für den Bau einer zentralen Stadtbibliothek auf dem nördlichen Kronenplatz bereits Mittel in Höhe von rund 30 Mio. Euro kalkuliert. Sofern an dieser Stelle keine bildungsauffine Gemeinbedarfseinrichtung umgesetzt werden kann, sind die angesetzten Kosten für die Erneuerung und gegebenenfalls Erweiterung des Ständehauses - sofern dies auch künftig eine Gemeinbedarfseinrichtung beherbergt – umzuschichten. Für die Neuordnung des städtischen Parkhauses im Südlichen Herrenhof ist ein Kostenansatz mit 1 Mio. Euro kalkuliert. Hierzu wurde der Kostenansatz für private Gebäudeerneuerungsmaßnahmen um 1 Mio. Euro im Vergleich zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: März 2021) zum Zwischenbericht im Planungsausschuss am 22.04.2021 gekürzt.
- Für die Umgestaltung der **Douglas- und Amalienstraße zur stadträumlichen Einbindung des Stephanplatzes** sind anrechenbare Kosten von 200 Euro/m² anstatt der maximal möglichen 250 Euro/m² angesetzt, da die Amalienstraße im Rahmen der Sanierungsmaßnahme City-West in Teilbereichen bereits umgebaut wurde und hier ggf. Rückzahlungen einzurechnen sind. Zur Finanzierung dieser Maßnahme wurde der Kostenansatz für die Umgestaltung des Nymphengartens deutlich von 3,9 Mio. Euro um 3,25 Mio. Euro auf 650.000 Euro im Vergleich zur Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand: März 2021) zum Zwischenbericht im Planungsausschuss am 22.04.2021 gekürzt. Die Zielsetzung für den Nymphengarten beinhaltet keine komplette Umgestaltung der Fläche mehr, sondern nur noch die Profilierung der Grünfläche und vorhandenen Wegeverknüpfungen im Bestand (konsumfreier und ruhiger Raum; ggf. Verbesserung der Beleuchtungssituation), so dass hier der Ansatz ohne Benachteiligung des Nymphengartens zugunsten der stadträumlichen Einbindung des Stephanplatzes reduziert werden konnte.
- Die **Neuordnung des Gebietsantritts** Ritterstraße südlich der Kriegsstraße sowie die Neuorganisation der Gebäudeerschließung des Eckgebäudes Kriegs- und Ritterstraße ist von Beginn an in der Kalkulation mit insgesamt 1,5 Mio. Euro enthalten.

Empfehlung zur Verfahrenswahl

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet sowie in den Erweiterungsbereichen vielfältige sowohl stadtstrukturelle als auch funktionale städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele und Maßnahmen sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor.

Das **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept** für das geplante Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West sieht neben der überwiegend erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden und teils denkmalgeschützten Gebäuden umfassende Umgestaltungs- und Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum wie beispielsweise den Umbau der Kaiserstraße, der Karlstraße, des Europaplatzes und des Friedrichsplatzes nach Fertigstellung der Kombilösung vor. Mit dem Umbau des öffentlichen Raumes wird u.a. angestrebt „Platz für mehr“ Aufenthaltsqualität zu erhalten. Die Maßnahmen werden von einem Mobilitätskonzept flankiert, das die Stärkung des ÖPNV sowie des nicht motorisierten Individualverkehrs sowie des Lieferverkehrs in den Fokus setzt.

Zudem wird angestrebt, die Innenstadt funktional durch die Inwertsetzung von zentralen Gemeinbedarfseinrichtungen mit teils baukulturellem Hintergrund (Technisches Rathaus, Friedrichstrio, Prinz-Max-Palais und ggf. Ständehaus) sowie die Aktivierung von Leerständen und insbesondere der Erdgeschosszonen durch Umbauzuschüsse aber auch angestrebte flankierende Maßnahmen wie z.B. ein Zentrumsmanagement, Transformationskonzepte oder Zwischenmietmodelle aufzuwerten. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen ist vorgesehen, im September 2021 einen Projektantrag im Rahmen des Projektauftrags „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ beim Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) zu stellen. Weiterhin steht die Stärkung der Wohnfunktion in den Obergeschossen sowie die Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität in den Blockinnenbereichen ebenfalls im Fokus.

Klimaanpassungsmaßnahmen wie die verstärkte Durchgrünung der Straßenräume, die Sicherung und Aufwertung der vorhandenen Grünflächen sowie die angestrebten Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen in den Blockinnenbereichen flankieren die städtebaulichen Maßnahmen.

Weiterhin sollen die städtebaulichen Maßnahmen im öffentlichen Raum z.B. durch ein „Veranstaltungskonzept“ für ein soziales und kulturelles Freizeitprogramm für unterschiedlichste Nutzergruppen zur Attraktivierung der Innenstadt als „Erlebnis- und Wohlfühlraum“ flankiert werden. Mittel hierfür sind nicht Teil des Antrags, da sie im Rahmen der Stadtsanierung nicht förderfähig sind. Daher sind sie auch nicht Teil der auf Seite 1 der Vorlage benannten Gesamtsumme.

Diese umfassenden Umgestaltungs- und funktionalen Umbaumaßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken – **sanierungsbedingte, signifikante Bodenwertsteigerungen** können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) ist somit für die Durchführung der Sanierung erforderlich - das **umfassende Sanierungsverfahren** ist analog zur Sanierungsmaßnahme Innenstadt Ost anzuwenden.

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

Ausblick

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Frühjahr 2022. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung. Mit der Rechtskraft der

Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten.

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.

Betrachtung der CO₂-Relevanz

Die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen hat zum Ziel, die energetische Sanierung von Gebäuden und die Steigerung des Einsatzes von regenerativen Energien, Solarthermie, Photovoltaik etc. im Privatbereich zu stärken. In Bezug auf den deutlichen Modernisierungsbedarf von Bestandgebäuden von über 30 Prozent und einem deutlichen Nachholbedarf in der energetischen Sanierung, sieht man hier die Chance, das Gebiet in Bezug auf die Klimabilanz voranzubringen. Grundannahme ist, dass im Rahmen des Sanierungsverfahrens ungefähr 30 Gebäudemodernisierungen (darunter 15 im Geschosswohnungsbau) realisiert werden und größere öffentliche Objekte wie das Technische Rathaus, das Friedrichstrio (VOWO) und das Prinz-Max-Palais sowie ggf. das Ständehaus (KFG) umfassend modernisiert bzw. neu überplant werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der CO₂-Quote.

Die geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum, die das Mobilitätskonzept für die Innenstadt flankieren (Temporeduzierung, „autofreie“ Innenstadt, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Stärkung ÖPNV, Verbesserung Fuß-/Radwegeverbindungen usw.) führen direkt oder indirekt zu einer weiteren deutlichen Reduzierung der CO₂-Quote.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat oder Ausschuss

Der Gemeinderat oder Ausschuss beschließt:

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Definition der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Missstände sowie den Sanierungszielen, dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept, dem Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Empfehlung für die Verfahrenswahl wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2022 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für die „Kaiserstraße-West“ zu stellen.
3. Das Stadtplanungsamt wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die parallel laufenden Sanierungsverfahren mit folgenden finanziellen Rahmenbedingungen bearbeiten: ca. 800 T Euro p.a. Gesamtbudget für Investitionszuschüsse für private Modernisierungen und Einhaltung eines Kostenrahmens von durchschnittlich 3 Mio. Euro p.a. bei Straßenbaumaßnahmen in den Sanierungsgebieten. Die Haushaltsmittel sind in die nächsten DHH einzustellen. Die Bereitstellung der städtischen Komplementärmittel ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.