

Vorlage Nr.: **2021/0997**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

Vorbereitende Untersuchungen Durlach Stadteingang - Bericht und Antragstellung

Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	05.10.2021	4		X	vorberaten
Hauptausschuss	12.10.2021	21		X	
Gemeinderat	19.10.2021	20	x		

Beschlussantrag (Kurzfassung)

- 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 2023 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für den „Stadteingang Durlach“ zu stellen.
- Das Stadtplanungsamt wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die parallel laufenden Sanierungsverfahren mit folgenden finanziellen Rahmenbedingungen bearbeiten: 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 dann ggf. entsprechend der Finanzlage in den nächsten DHH einzustellen. Die Bereitstellung der städtischen Komplementärmittel ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und Folgeinsparungen)
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	rd. 22. Mio. Euro	rd.11,5 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 checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	Korridor Thema:
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 15.09.2021
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen

Für den Untersuchungsbereich Durlach Stadteingang wurden die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 22. Januar 2019 durch den Gemeinderat. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde das Planungsbüro Schöffler aus Karlsruhe beauftragt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Sanierungsgebiet wurde von Oktober 2019 bis Ende November 2019 durchgeführt. Die Hinweise, die im Rahmen dieser Anhörung eingegangen sind, wurden aufgegriffen und eingearbeitet.

Am 2. November 2020 wurde im Ortschaftsrat Durlach über die bisherigen Arbeitsschritte berichtet. Hierbei wurde die städtebauliche und freiraumplanerische Analyse dargestellt und das Maßnahmen- und Neuordnungskonzept mit Schwerpunktbereichen erläutert, welches wesentliche funktionale und gestalterische Aufwertungen im Bereich des Durlacher Stadteinganges beinhaltet. Der Ortschaftsrat nahm die Arbeitsergebnisse zustimmend zur Kenntnis und befürwortete auf der Grundlage die abschließende Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen.

In der Zwischenzeit wurde aufgrund der aktuellen Entwicklungen zur Festhalle Durlach, das Festhallenareal, der sich anschließende Parkplatzbereich und ein Teil der Gärtnerstraße, sowie der quer verlaufende Fußweg zwischen Festhalle und Parkplatz mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Sonst gab es keine wesentlichen Änderungen zu den Sanierungszielen, der Maßnahmenübersicht, der Empfehlung zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes und der Verfahrenswahl.

Wesentliche Schwerpunktbereiche für die Sanierungsmaßnahme

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zeigt ausreichende Mängel- und Missstandssituationen für ein Sanierungsverfahren auf. Dabei beziehen sich die Maßnahmen zur Behebung der wesentlichen Mängel und Missstände auf die Gestaltung des Durlacher Stadteinganges, die Stärkung als Einzelhandelsstandort und die Gestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen.

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung werden für den Durlacher Stadteingang die folgenden zehn Schwerpunktbereiche als wesentliche inhaltliche Aspekte einer Sanierungsmaßnahme definiert:

1. Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof/ Willmar-Schwabe-Park
2. Vorplatz mit Bahnunterführung an der Untermühlsiedlung
3. Stachus
4. Pfinztalstraße/ ehemaliges Gründerzentrum P90
5. Postplatz
6. Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park
7. Grünfläche an der Pestalozzischule
8. Unterführung Hauptbahnstraße
9. Areal Festhalle Durlach
10. Bereich südlich und an der Durlacher Allee – Vereinbarkeit und Stärkung Wohnnutzung/ Gewerbe/ öffentliche Einrichtungen

Das städtebauliche Entwicklungskonzept bezieht sich zudem auf Ergebnisse der übergeordneten strategischen Planungen wie den Rahmenplan zum Thema Klimaanpassung und deren Zielerreichung. Zur Klimaverbesserung auch und gerade des Kleinklimas für das Untersuchungsgebiet ist das Ziel, die Aufenthaltsqualität auf Grün- und Freiflächen unter Beachtung der ökologischen Belange zu verbessern. Auch soll eine Aufwertung des öffentlichen Raums durch Begrünung und die Herstellung „grüner Bänder“,

durchgängige Begrünung von Straßenzügen wie zum Beispiel in der Auer Straße, als verbindendes Element zwischen heute bereits bestehenden Grünflächen erfolgen.

Empfehlungen zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Basierend auf den erfassten Mängeln und Missständen sowie dem dargestellten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird folgende Änderung bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes im Vergleich zum Untersuchungsgebiet vorgeschlagen:

- Die ergänzende Einbeziehung des nicht im Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen liegenden Kreuzungsbereichs der Bleichstraße und der Raiherwiesenstraße wurden aufgrund geplanter Maßnahmen im Erschließungsbereich zur Schaffung von mehr Aufenthaltsqualität und Aktivierung ungenutzter Flächen mit in das Sanierungsgebiet einbezogen. Darüber hinaus wurde aufgrund des sich gezeigten Entwicklungspotenziales das Festhallenareal der Festhalle Durlach in der Kanzlerstraße mit dem angrenzenden Parkplatz entlang der Gärtnerstraße ebenfalls mit aufgenommen. Dies mit dem Ziel, die Möglichkeit einer optimalen Entwicklung im Zusammenhang mit dem Sanierungsgebiet zu prüfen und zu realisieren. Mögliche städtische Bedarfe sind kritisch zu prüfen.

In der Summe wird damit gegenüber dem Untersuchungsgebiet (16,6 Hektar) die Hinzunahme von insgesamt 1,3 Hektar vorgeschlagen.

Die empfohlene Gesamtfläche zur Aufnahme in das Sanierungsverfahren beläuft sich damit auf ca. 17,9 Hektar (siehe Bericht Vorbereitende Untersuchungen Ziffer 11.4 sowie Ziffer 14 Anhang).

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Summe werden auf Basis des Neuordnungskonzepts Ausgaben in Höhe von ca. 22,01 Mio. Euro kalkuliert. Die förderfähigen Kosten liegen dabei bei ca. 19,24 Mio. Euro. Nach Förderung durch Bund/Land verbleiben bei der Stadt Karlsruhe kalkulatorisch Kosten von ca. 10,48 Mio. Euro bei Umsetzung aller im Neuordnungskonzept vorgesehenen Maßnahmen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wurden die Maßnahmen entsprechend ihrer städtebaulichen Bedeutung für das Sanierungsgebiet in Priorität 1 - und Priorität 2 - Maßnahmen unterteilt. Der Focus liegt hier auf der städtebaulichen Aufwertung der Stadteingänge „Bahnhof Durlach“ und „Stachus“, der Verbesserung der Zuwegung zum Bahnhof sowie der Umgestaltung der Unterführungen (Priorität 1).

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

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten einen Ansatz zur weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses in den ersten zwei Jahren zur Begleitung und zum Anschub von Sanierungsmaßnahmen sowie für städtebauliche Wettbewerbe und Gutachten.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten basieren auf dem derzeit anrechenbaren Förderhöchstsatz von 250 Euro/m² und beziehen sich auf die Straßenräume der Straßen Auer Straße, Stachus (Kreuzung Durlacher Allee, Pfnitztal-, Pforzheimer, Ernst-Friedrich-Straße), Gritznerstraße, Kreuzung Schinnrain-/ Bleich-/ Auer Straße, Karlsruher Allee, Kreuzung Kanzler-/ Palmalienstraße, Kanzlerstraße, Gärtnerstraße, Christofstraße, Kreuzung Raiherwiesen-/ Bleichstraße, Bleichstraße, Steinmetzstraße.
- Ebenfalls mit dem derzeit anrechenbaren Fördersatz von 250 Euro/m² sind die Umgestaltungen Freiraum Willmar-Schwabe-Park, Antritt Untermühlsiedlung mit Teilbereich Untermühlstraße, Unterführung Bahnhof, Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park und Überweg zur Auer

Straße, Brückenunterführung Hauptbahnstraße, Postplatz, Grünbereich Pestalozzischule, Parkplatz Festhalle und der Fußweg entlang der Festhalle angesetzt.

- Abgesehen davon wurde für die Neugestaltung der Bahnhofsvorplatzfläche mit Teilbereich Hauptbahnstraße, Busbahnhof und Willmar-Schwabe-Straße Kosten von 350 Euro/m² angesetzt, da bei der Ausgestaltung der Flächen von einer höheren Wertigkeit in Form der Materialität ausgegangen wurde, weil es sich hier um den zweitgrößten Bahnhof Karlsruhes und den Auftakt des Durlacher Stadteingangs handelt.
- Darüber hinaus wurde aufgrund der aktuellen Entwicklungen bei der Festhalle - auslaufender Pachtvertrag und laufende Machbarkeitsstudie - die Neugestaltung der Festhalle mit einem Kostenansatz von 4 Mio. Euro in die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit aufgenommen. Hier handelt es sich um einen groben Kostenansatz für eine Sanierung der denkmalgeschützten Festhalle und Gestaltung/ Neuüberplanung des umliegenden Bereichs.
- Als Ordnungsmaßnahmen werden innerhalb des Untersuchungsgebietes zunächst drei Abbrüche von Hauptgebäuden und zehn Abbrüche von Nebenanlagen in den Blockinnenräumen zur Entsiegelung in die Kosten- und Finanzierungsübersicht eingestellt. Hierin enthalten sind auch die Abbrüche im Kontext der Verlagerung von Gewerbe zugunsten von Wohnraum.
- Als Grunderwerb gehen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht die Kosten des Grunderwerbs für die Verlagerung von Gewerbe zur Schaffung von Wohnraum zum Beispiel in der Auer Straße ein.
- Als Neubaumaßnahmen wurden im Falle eines Neubaus an der Durlacher Allee, Kosten für Gemeinbedarfsanteile eingestellt.
- Schließlich werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht insgesamt zehn umfassende private Modernisierungsmaßnahmen mit einer Fördersumme von je 50.000 Euro kalkuliert und zwanzig Modernisierungsmaßnahmen mittlerer Intensität mit einer Fördersumme von je 25.000 Euro.

Hinweise zur Verfahrenswahl

Für die Beurteilung zur Verfahrenswahl sind grundsätzlich die Gesamtumstände zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung maßgebend. Rechtlicher Maßstab ist die Erforderlichkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB (sanierungsrechtliches Beitrags- und Entschädigungssystem). Kriterien, die die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens gemäß § 142 Absatz 4 BauGB rechtfertigen, sind insbesondere geringe oder keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen. Das wird der Fall sein, wenn

- die Gemeinde den baurechtlichen Zustand nach § 34 BauGB lediglich durch Bebauungspläne festschreibt,
- schon ohne Sanierung nur geringe störende Nutzungen vorhanden sind,
- keine oder nur wenige Ordnungsmaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Sanierungsgebiets beabsichtigt sind und
- auch der Erschließungszustand nur geringfügig verbessert werden soll.

Dies gilt auch, falls die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel hat.

Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Die Sanierungsmaßnahmen bestehen aus Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand, Qualifizierungsmaßnahmen von Straßenzügen, in welchen in den nächsten Jahren im Zuge erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen eine Investition erfolgen muss, sowie von Platzräumen, welche in ihrer allgemeinen öffentlichen Aufenthaltsqualität gesteigert oder wie im

Falle des Bahnhofs und Bahnhofsumfelds funktional und städtebaulich als Stadteingang des B-Zentrums Durlach aufgewertet werden sollen. Weiterhin sind Maßnahmen zur Stärkung des vorhandenen Einzelhandelsstandortes und die Gestaltung des weiteren Stadteinganges „Stachus“ und „Pfinztalstraße“ mit Wiedererkennungswert vorgesehen. Darstellung und Beurteilung der Einzelmaßnahmen siehe Untersuchungsbericht Ziffer 11.3 auf Seite 69 ff..

Bei näherer Betrachtung der geplanten Sanierungsmaßnahmen zur Beurteilung der Wahl des Sanierungsverfahrens sind die Fachämter zu dem Ergebnis gekommen, dass nach dem heutigen Stand der vorgesehenen Maßnahmen mit keinen signifikanten sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu rechnen ist. Daher ist die Ausübung der Kaufpreiskontrolle nicht notwendig und die Erforderlichkeit der Anwendung des umfassenden Verfahrens nicht gegeben. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) können damit ausgeschlossen werden und das vereinfachte Sanierungsverfahren kann angewendet werden. Es ist sogar so, dass die Anwendung der §§ 152 bis 156a auszuschließen ist, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Es besteht das Gebot der Zweckmäßigkeit und der Angemessenheit der Mittel.

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

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die Bewilligungsbehörde der Argumentation zur Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren folgt und ihr entsprechend zustimmt.

Ausblick

Der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung nach Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm im Frühjahr 2023. 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 40 Prozent sieht man hier die Chance, das Gebiet in Bezug auf die Klimabilanz voranzubringen und die heute sehr vereinzelt im Gebiet genutzten regenerativen Energien (12,7 Prozent) schneller zu etablieren. Grundannahme ist, dass im Rahmen des Sanierungsverfahrens ungefähr 30 Gebäudemodernisierung realisiert werden und größere städtische Objekte wie die Festhalle Durlach und die Pfinztalstraße 90 umfassend modernisiert bzw. neu überplant werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der CO²-Quote.

Beschluss:

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

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Der Definition der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Mängel und Misstände 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.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen für das Programmjahr 2023 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für den „Stadteingang Durlach“ zu stellen.
3. Das Stadtplanungsamt wird im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel die parallel laufenden Sanierungsverfahren mit folgenden finanziellen Rahmenbedingungen bearbeiten: 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 dann ggf. entsprechend der Finanzlage in den nächsten DHH einzustellen. Die Bereitstellung der städtischen Komplementärmittel ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.