



Vorlage Nr.: **2023/0652**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Durlach Stadteingang

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Ortschaftsrat Durlach	12.07.2023	3	x		
Hauptausschuss	12.09.2023			x	
Gemeinderat	19.09.2023		x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat:

- im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (Stand: März 2021) dargelegten vorhandenen Mängeln und Missständen, den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, der Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Verfahrenswahl erneut zuzustimmen.
- mit der in der Anlage 1 beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Durlach Stadteingang“ nach dem vereinfachten Verfahren zu beschließen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan. Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB finden Anwendung. Für die Fälle des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Nutzungsvereinbarungen) wird gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung für das gesamte Sanierungsgebiet erteilt. Die sanierungsrechtliche Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung.
- zu beschließen den Sanierungszeitraum zunächst bis 31.12.2036 zu befristen.
- die Verwaltung zu beauftragen, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.
- die Verwaltung zu ermächtigen, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber in Höhe der nicht durch einen Zuschuss gedeckten Finanzierungskosten abzugeben.
- die Verwaltung zu beauftragen, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen   Erträge (Zuschüsse und Ähnliches)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzüglich Folgeerträge und
Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	rd. 22 Mio. Euro	Gesamteinzahlung: rd. 11,5	

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

CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text erg. 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 type="checkbox"/>	Korridor Thema
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	durchgeführt am 12.07.2023
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## **Ergänzende Erläuterungen**

Für den Untersuchungsbereich Durlach Stadteingang wurden die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 22. Januar 2019 durch den Gemeinderat. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für das projektierte Sanierungsgebiet Durlach Stadteingang wurde im Herbst 2021 von den Gremien (05. Oktober 2021 Planungsausschuss, 12. Oktober 2021 Hauptausschuss, 19. Oktober 2021 Gemeinderat) 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 wurde zugestimmt (Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0997).

Als Entscheidungsgrundlage für den Satzungsbeschluss werden das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, die wesentlichen Schwerpunktbereiche für die Sanierungsmaßnahme sowie die Sanierungsziele nochmals zusammengefasst (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0997):

## **Wesentliche Schwerpunktbereiche für die Sanierungsmaßnahme**

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen zeigt ausreichende Mängel- und Missstandssituationen 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 des Durlacher Stadteingangs. Es sind die folgenden wesentlichen allgemeinen Sanierungsziele und Maßnahmen zu nennen:

- Erhalt der historischen Gebäude- und Raumstrukturen sowie Modernisierung der sanierungsbedürftigen Gebäude zur Verbesserung der Wohnqualität
- Umgestaltung des Bahnhofbereichs
- Modernisierung und Neugestaltung von Straßen im schlechten Zustand unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und Kleinklima
- Ergänzung von Querungshilfen und Aufwertung der vorhandenen Fußwegeverbindungen sowie Fußgängerunterführungen
- Vermeidung von Parksuchverkehr durch ein verbessertes Parkleitsystem und einheitliche Bewirtschaftung der Parkplatzflächen
- Aufwertung des öffentlichen Raums und Gestaltung von Aufenthalts- und Platzbereichen
- Qualitative Verbesserung des Einzelhandels zur Sicherung des Einzelhandelsstandortes, Vermeidung von Leerständen und Fehlentwicklungen beim Geschäftsbesatz
- Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen, vernetzten Grün- und Freiräumen
- Gestaltung und Definition des Stadteingangs im Bereich „Stachus“ und am Bahnhof durch Umsetzen von innovativen Ideen und Ansätzen zur Gestaltung des öffentlichen Raumes

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung wurden für das projektierte Sanierungsgebiet Durlach Stadteingang die folgenden Schwerpunktbereiche als wesentliche inhaltliche Aspekte einer Sanierungsmaßnahme definiert:

1. Gestaltung und städtebauliche Aufwertung des Bereichs Bahnhofsvorplatz/ Busbahnhof/ Willmar-Schwabe-Park als Stadteingang von Durlach
2. Verbesserte Wahrnehmung des „Stachus“ als weiterer Stadteingang und Auftakt der Durlacher Einkaufsinnenstadt sowie Gestaltung der Pfinztalstraße als wichtige Verbindung in die Durlacher Innenstadt
3. Aufwertung der Unterführung zwischen dem Bahnhof Durlach und der Untermühlstraße sowie der Unterführung Auer Straße/ Willmar-Schwabe-Park
4. Umgestaltung der Unterführung Hauptbahnstraße
5. Neugestaltung des Postplatzes
6. Modernisierung und Neugestaltung von Straßen in schlechtem Zustand
7. Gestaltung des Grünbereichs an der Pestalozzischule
8. Erhaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Gebäudebestand
9. Neuordnung des Areals Festhalle

Im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: März 2021, Punkt 8.1. und Punkt 9.) sind erste Sanierungsziele und Maßnahmen zu den Schwerpunktbereichen formuliert.

### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

**Verfahrenswahl** (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0997)  
Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet sowie in den Erweiterungsbereichen durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird. Ziel des geplanten Sanierungsgebiets ist neben der städtebaulichen Aufwertung der Stadteingänge „Stachus“ und „Bahnhof Durlach“ die Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität sowie des Erschließungszustandes.

Die angedachten Umgestaltungs- und funktionalen Umbaumaßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum werden sich voraussichtlich nicht wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken – **sanierungsbedingte, signifikante Bodenwertsteigerungen** werden daher ausgeschlossen. Die Ausübung der Kaufpreisprüfung ist somit nicht notwendig.

Aus diesem Grund ist das **vereinfachte Sanierungsverfahren** nach § 142 Abs. 4 BauGB anzuwenden. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) des umfassenden Verfahrens sind daher auszuschließen.

Die Vorschriften der §§ 144/145 BauGB über Genehmigungspflichten finden wie folgt Anwendung: Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB sind anzuwenden. Für die Fälle des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Nutzungsvereinbarungen) wird gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung für das gesamte Sanierungsgebiet erteilt. Die sanierungsrechtliche Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung.

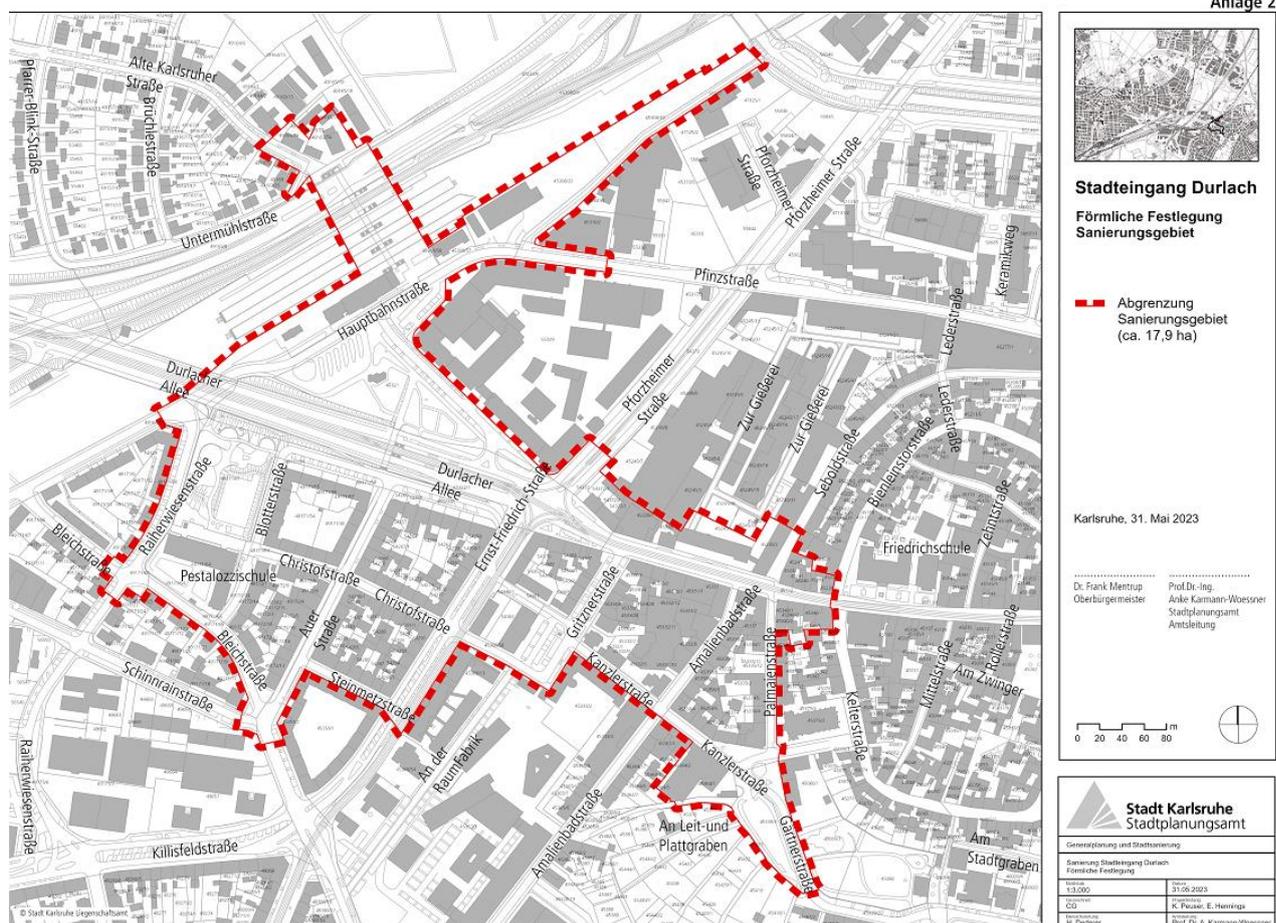
Das Sanierungsgebiet ist durch die beigefügte Satzung (Anlage 1) formell zu beschließen.

## Abgrenzung

Das projektierte Sanierungsgebiet Durlach Stadteingang wird - wie im Gemeinderat am 19. Oktober 2021 vorgeschlagen (vgl. Beschlussvorlage 2021/0997) - wie folgt abgegrenzt (Beschreibung folgt im Uhrzeigersinn):

- Im Norden durch die Pfinz-, die Willmar-Schwabe-Straße und die Pfinztalstraße.
- Im Osten durch den Kreuzungsbereich der Pfinztalstraße, der Bienleinstorstraße und der Kelterstraße.
- Im Süden durch den Kreuzungsbereich der Bleichstraße und der Raiherwiesenstraße, die Steinmetzstraße, die Kanzlerstraße und das Areal der Festhalle Durlach mit angrenzendem Parkplatz.
- Im Westen durch die Untermühlstraße und die Alte Karlsruher Straße.

Das projektierte Satzungsgebiet Durlach Stadteingang hat eine Größe von rund 17,9 Hektar.



Die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets Durlach Stadteingang ist im beigefügten Plan (Anlage 2) dargestellt.

## Finanzierung

Der Umfang der Gesamtmaßnahme wurde auf 22,01 Mio. Euro beziffert. Die förderfähigen Kosten liegen bei ca. 19,24 Mio. Euro. Nach Förderung durch Bund/ Land (60 Prozent) verbleiben bei der Stadt Karlsruhe Kosten von rund 10,48 Mio. Euro (40 Prozent zuzüglich nicht förderfähiger Kosten) bei Umsetzung aller im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0997).

Die Bewilligung und damit die Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) erfolgte mit Bescheid vom 25. April 2023 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2. Bewilligt wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 2 Mio. Euro, womit der Stadt ein **Zuwendungsbetrag (60 Prozent des Förderrahmens) in Höhe von 1,2 Mio. Euro** zugesichert wurde. Der Bewilligungszeitraum beginnt rückwirkend zum 01.01.2023 und ist vorerst befristet bis zum 30.04.2032. Da die Stadt Karlsruhe die beantragten Mittel in Höhe von 19,24 Mio. Euro nicht direkt im vollen Umfang bewilligt bekommen hat, muss die Stadt zur Gewährleistung der Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Fördermittelgeber eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung abgeben. Diese Erklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar.

Die Festlegung der im Maßnahmenkatalog des Sanierungsgebietes „Durlach Stadteingang“ aufgeführten Einzelmaßnahmen unterliegt dem städtischen Haushaltssicherungsprozess. Dies bedeutet, dass die vorgesehenen Einzelmaßnahmen erst im Rahmen der Investitionskonferenzen verbindlich eingeordnet und festgelegt werden. Die abschließende Entscheidung über die jeweiligen Investitionslisten erfolgt dann in der Strukturkommission. Die Grenze der jeweiligen Finanzierung liegt natürlich in den jeweils zur Verfügung stehenden Budgets.

## Sanierungsvermerk

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB ist mit dem Ausschluss der Genehmigungspflichten des § 144 Abs. 2 BauGB (Rechtsvorgänge) kein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einzutragen.

## Sanierungszeitraum

Aufgrund einer Regellaufzeit für ein Sanierungsgebiet von 8-10 Jahren, einer möglichen Verlängerung um zwei Jahre sowie der anschließend notwendigen Abrechnung wird empfohlen, den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2036 zu befristen.

## Weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung mit deren Veröffentlichung gelten die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben wie folgt: Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB sind anzuwenden. Für die Fälle des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Nutzungsvereinbarungen) wird gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung für das gesamte Sanierungsgebiet erteilt. Eine Allgemeinverfügung hierzu wird sodann veröffentlicht. Die sanierungsrechtliche Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung. Des Weiteren besteht die Möglichkeit für Privateigentümerinnen und -eigentümer, Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit der Stadt gemäß den „Förderrichtlinien für private Modernisierungen“ abzuschließen. Der Verwaltung sind für die Bearbeitung der damit zusammenhängenden Vorgänge die entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung zu stellen. Hilfreich wäre in dem Zusammenhang, dass die IQ-Stellen beim

Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt und Grundstücksbewertungsstelle entfristet werden. Dies ist Voraussetzung für die fach- und sachgerechte Bearbeitung der teils mit gesetzlichen Fristvorgaben belegten Sanierungsvorgänge.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten.

### **Betrachtung der CO<sub>2</sub>-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 Objekte wie die Festhalle Durlach, die Pfinztalstraße 90 und der „Blotterblock“ (10 Gebäude Wohnblock Blotter-/ Christof-/ Auer Straße) umfassend modernisiert bzw. neu überplant werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Quote.

### **Beschluss:**

Der Ortschaftsrat empfiehlt dem Gemeinderat:

1. im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (Stand: März 2021) dargelegten vorhandenen Mängeln und Missständen, den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, der Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Verfahrenswahl erneut zuzustimmen.
2. mit der in der Anlage 1 beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Durlach Stadteingang“ nach dem vereinfachten Verfahren zu beschließen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan. Die Vorschriften des § 144 Abs. 1 BauGB finden Anwendung. Für die Fälle des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Nutzungsvereinbarungen) wird gemäß § 144 Abs. 3 BauGB die Genehmigung für das gesamte Sanierungsgebiet erteilt. Die sanierungsrechtliche Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB findet keine Anwendung.
3. zu beschließen den Sanierungszeitraum zunächst bis 31.12.2036 zu befristen.
4. die Verwaltung zu beauftragen, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen.
5. die Verwaltung zu ermächtigen, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber in Höhe der nicht durch einen Zuschuss gedeckten Finanzierungskosten abzugeben.
6. die Verwaltung zu beauftragen, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten.