

Beschlussvorlage

STADT KARLSRUHE
Der Oberbürgermeister

23. Sitzung des Gemeinderates am 09.05.2006

TOP 15

Vorlage Nr. 662

Öffentlich Nichtöffentlich

verantwortlich: Dez. 5

Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) City West

Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets gemäß § 142 BauGB

Beratungsfolge	Sitzung am	TOP	ö	nö	Ergebnis
Gemeinderat	09.05.2006	15	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
			<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Antrag an den Gemeinderat

Der Gemeinderat beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungs- und Entwicklungsgebietes City-West.

Finanzielle Auswirkungen: nein X ja

Gesamtaufwand der Maßnahme	Einnahmen (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgerträge und Folgeeinsparungen)

Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Ergänzende Erläuterungen:

Vor Realisierung von Einzelmaßnahmen wird jeweils der Gemeinderat einbezogen

Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO): nein x ja durchgeführt am Abstimmung mit städtischen Gesellschaften: nein X ja abgestimmt mit

Formatänderungen der Wordvorlage sind nicht zulässig !

1. Antrag

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 25. Oktober 2005 der Antragsstellung für die Aufnahme der City-West in ein neues Sanierungsprogramm zugestimmt.

2. Förderung

Das Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg hat mit Schreiben vom 06. März 2006 diesem Antrag entsprochen und den vorgesehenen Bereich in das Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) aufgenommen. Die Laufzeit beträgt 8 Jahre; d. h. von 2006 bis einschließlich 2013.

Während der Antrag der Stadt aufgrund des erarbeiteten Maßnahmen- und Finanzierungsplans von einem Förderrahmen von rund 4,5 Mio. Euro ausgegangen war, hat das Regierungspräsidium lediglich einen solchen von 3,17 Mio. Euro genehmigt.

Im Sanierungs- und Entwicklungsgebiet sind investive Maßnahmen im öffentlichen Raum und – wie bisher – die Gewährung von Zuschüssen zur Wohnraummodernisierung förderfähig. (Analog der steuerrechtlichen Betrachtung werden Eigenleistungen nicht mehr bezuschusst.)

3. Sanierungsverfahren

Nach dem Sanierungsrecht ist zu unterscheiden, zwischen den herkömmlichen (sogenannten klassischen) und dem vereinfachten Verfahren. Das klassische Verfahren ist dann anzuwenden, wenn davon ausgegangen werden kann, dass im Laufe der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen stattfinden werden. Diese wären nach Abschluss des Sanierungsverfahrens durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen.

Aufgrund des relativ niedrigen Förderrahmens an dem sich die im Verlauf der Sanierung durchzuführenden Maßnahmen orientieren werden, ist – Stand heute – nicht mit dem Entstehen erheblicher sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Das Bürgermeisteramt empfiehlt daher die Sanierung im vereinfachten Verfahren, unter Ausschluss der § 152 ff BauGB (Ausgleichsbeträge), jedoch unter gleichzeitiger Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Genehmigung von Grundstücksgeschäften und anderem) durchzuführen.

Sollte sich im Verlaufe des Verfahrens jedoch ergeben, dass – entgegen der anfänglichen Annahme – dennoch das Zustandekommen erheblicher sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen anzunehmen sein wird, bestünde die Möglichkeit des Wechsels vom vereinfachten zum klassischen Verfahren – unter Umständen in vereinzelt abgegrenzten Bereichen.

4. Sanierungsbeirat

Für das Sanierungsverfahren ist die Bildung eines Sanierungsbeirates vorgesehen, der den Gemeinderat in allen wichtigen und in der Bedeutung und Auswirkung über den Einzelfall hinausreichenden Angelegenheiten beraten und unterstützen soll. Die Verwaltung wird wegen seiner Besetzung die Fraktionen in nächster Zeit anschreiben.

5. Bürgerbeteiligung, Sozialplan

Nicht zuletzt wegen des – gegenüber der Antragsstellung – reduzierten Förderrahmens aber auch im Rahmen der durchzuführenden Bürgerbeteiligung werden die seinerzeit zugrunde gelegten Projekte des Maßnahmenplans zu modifizieren sein.

Im Rahmen des Sozialplans sollen negative Auswirkungen auf die Betroffenen im Sanierungsgebiet vermieden werden. Die Sanierung soll deshalb nach den bisher, auch in anderen Sanierungsgebieten Karlsruhes, bewährten Grundsätzen durchgeführt werden:

- Freiwilligkeit der Sanierung
- keine Vertreibung von Bewohnern aus dem Sanierungsgebiet
- Angebot modernisierter Wohnungen vorrangig an Altmietern und Sanierungsbetroffene
- Wahrung des Gebietscharakters (funktionales Nebeneinander von Einzelhandel, Gewerbe und Wohnen)
- Verbesserung der Wohnqualität im Einvernehmen mit allen Betroffenen (Grundstückseigentümer und Mieter)
- Anpassung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an die Bedürfnisse und Möglichkeiten der Betroffenen im jeweiligen Einzelfall
- Anwendung bisher bewährter vertraglicher Bindungen bei Modernisierungsverträgen (Mietbindung 5,10 €/m²)

6. Fördergebiet

Als Sanierungsgebiet soll der Bereich Stephaniensstraße, Zirkel, Ritter-, Erbprinzen-, Herrenstraße einschließlich östlicher Bebauung bis Blumenstraße und hinter der nördlichen Bebauung Amalienstraße einschließlich hinter östlicher Bebauung an der Leopoldstraße festgelegt werden (s. Anlage 1).

7. Förmliche Festlegung

Der oben erwähnte Bereich soll als „SEP City-West“ durch Beschluss des Gemeinderates förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden.

Dies geschieht durch Satzung (§ 142 BauGB). Diese Sanierungssatzung ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 143 Abs. 1 BauGB). Die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist Teil der Satzung.

Beschluss:

Der Gemeinderat nimmt von den Vorbemerkungen Kenntnis und beschließt hiermit entsprechend den Vorgaben des BauGB folgende Satzung (siehe Anlage):

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (SEP) City-West

Aufgrund von § 142 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I, Seite 21 41) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl I, Seite 2850) und § 4 Abs. 1 Gemeindeordnung für B.-W. in der Fassung vom 03.01.1983 (Bl. Seite 578) zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (Bl. Seite 271) hat der Gemeinderat der Stadt Karlsruhe am 20.06.2006 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung der Grenzen des Sanierungsgebietes (SEP) City-West

In der Stadt Karlsruhe wird das Gebiet, das umgrenzt wird durch Stephaniensstraße, Zirkel, Ritter-, Erbprinzen-, Herrenstraße einschließlich östlicher Bebauung bis Blumenstraße und hinter der nördlichen Bebauung Amalienstraße einschließlich hinter östlicher Bebauung an der Leopoldstraße als Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „SEP City-West“ gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt.

Der beigefügte Lageplan mit der zeichnerischen Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Vereinfachtes Verfahren unter Anwendung des § 144 Abs. 1+2 BauGB

Die §§ 152 – 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) werden ausgeschlossen.

§ 144 Abs. 1+2 BauGB (Genehmigungspflicht von Vorhaben- und Rechtsvorgängen) sind anzuwenden.

§ 3

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.