



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0484
	Verantwortlich:	Dez.6
Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost – Bericht und Antragstellung		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	20.07.2017	4		X	vorberaten
Hauptausschuss	19.09.2017	22		X	
Gemeinderat	26.09.2017	18	X		

Beschlussantrag

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den vorläufigen Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept, dem Maßnahmenplan sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, für das Programmjahr 2018 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen (bitte ankreuzen)			nein	X	ja
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch städtischen Haushalt			Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
91,8 Millionen Euro, siehe unter Finanzierung	34,1 Millionen Euro (60% der förderfähigen Kosten)	57,7 Millionen Euro, (40% der förderfähigen Kosten, zuzüglich nicht förderfähiger Kosten)			1,6 Millionen Euro p.a. bei einer Verzinsung von 3%
Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung Kontierungsobjekt: Wählen Sie ein Element aus. Kontenart: Ergänzende Erläuterungen: Die Folgekosten sind anhand betriebswirtschaftlicher Annahmen kalkuliert. Unberücksichtigt sind Synergien, die sich eventuell später ergeben können wie beispielsweise das frei werden der jetzigen Stadtbibliothek. Eine Vorstellung der Einzelmaßnahmen mit einer haushaltsreifen Planung erfolgt im Verlauf der Abwicklung des Sanierungsgebiets.					
ISEK-Karlsruhe-2020-relevant		nein	X	ja	Handlungsfeld: Städtebau
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	x	nein		ja	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		nein	X	ja	abgestimmt mit KFG

Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen

Für den Untersuchungsbereich Innenstadt Ost wurden vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 30. Juni 2015 durch den Gemeinderat. Mit der Durchführung der Untersuchungen wurde das Büro Sippel + Buff aus Stuttgart beauftragt.

Am 2. Februar 2017 wurde im Planungsausschuss über die bisherigen Arbeitsschritte und den Entwurf eines Neuordnungskonzeptes in zwei Varianten berichtet. Der Verwaltung wurde vom Planungsausschuss der Auftrag erteilt, die Neuordnungsvariante mit der weitreichenden langfristigen Perspektive weiter zu verfolgen.

Zwischenzeitlich wurden die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt, das Sanierungs- und Maßnahmenkonzept sowie die Zielsetzungen konkretisiert und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht als Grundlage für die Antragstellung erstellt.

Die Kurzfassung des Endberichts (Stand: Juli 2017) über die vorbereitenden Untersuchungen ist als Anlage 1 beigelegt. Für die Antragstellung wird der Endbericht fertig gestellt werden.

Am 4. Oktober 2017 soll das Ergebnis der Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2018

Auf Grundlage des Endberichts wird für den Bereich Innenstadt Ost fristgerecht im Oktober 2017 ein Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm gestellt. Sofern eine Bewilligung im Frühjahr 2018 erfolgt, wird der Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt Ost vorbereitet.

Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen kommt zum Ergebnis, dass im geplanten Sanierungsgebiet sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen möglich sind und damit die Durchführung des sanierungsrechtlichen Regelverfahrens (umfassendes Sanierungsverfahren) erforderlich ist. Aufgrund der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie der geplanten Sanierungsmaßnahmen (vergleiche Anlage 1, Punkt 6 und Plansatz) sind erfahrungsgemäß Bodenwertsteigerungen im Plangebiet zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die im Sanierungsgebiet geplanten Maßnahmen - insbesondere in den das Sanierungsgebiet umfassenden Straßen (Kaiserstraße, Kapellenstraße, Kriegsstraße, Karl-Friedrich-Straße) - auf die Grundstücke innerhalb des gesamten geplanten Sanierungsgebietes wertsteigernd einwirken werden. Auch lassen die geplanten Umstrukturierungsmaßnahmen auf dem Kronenplatz sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im geplanten Sanierungsgebiet erwarten. Die Anwendung des Regelverfahrens soll zur Preisstabilität im Gebiet beitragen. Bodenwertsteigerungen können die Durchführung der Sanierung erschweren. Bei der Durchführung der Sanierung im Regelverfahren gelten neben den Vorschriften über die sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre (§ 144 BauGB) auch die Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156 a BauGB), welche einer Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen entgegenwirken sollen (zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung siehe Anlage 1, Punkt 7).

In einem Abstimmungstermin beim Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie dem Regierungspräsidium Karlsruhe am 10. Juli 2017 in Stuttgart machten die Behördenvertreter ebenfalls deutlich, dass die Anwendung des Regelverfahrens erforderlich sei.

Die Antragstellung wird - nach vorheriger Abstimmung mit den städtischen Ämtern - mit den Bewilligungsstellen (Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau, Regierungspräsidium Karlsruhe) am 10. Oktober 2017 abschließend abgestimmt.

Finanzierung

Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden Gesamtkosten in Höhe von rund 91,8 Mio. Euro kalkuliert. Daraus ergeben sich gemäß Städtebauförderrichtlinien förderfähige Kosten (Gesamtförderrahmen) von insgesamt rund 56,8 Mio. Euro. Beim Land/Bund können 60 % der förderfähigen Kosten – das sind rund 34,1 Mio. Euro - als Finanzhilfe beantragt werden. Die Stadt Karlsruhe muss 40 % der förderfähigen Kosten kofinanzieren sowie die nicht förderfähigen Kosten voll tragen. Daraus ergibt sich für die Stadt ein Finanzierungsanteil von insgesamt rund 57,7 Mio. Euro.

Die Folgekosten in Höhe von rund 1,6 Mio. Euro pro Jahr bei einer Verzinsung von 3 % sind erst nach weiteren Planungen und Konkretisierungen für die Umsetzung der größeren Bausteine valide bestimmbar. Erst dann können auch eventuelle Synergien gegengerechnet werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in der Anlage 2 dargestellt. Zu der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird folgendes angemerkt:

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der weiteren Begleitung der Sanierungsprozesses in den ersten zwei Jahren auch Ansätze für einen Quartiersmanager und weitere Vorbereitungskosten wie beispielsweise Gutachten, Dokumentationen.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten variieren zwischen derzeit anrechenbaren 150 Euro/m² und 100 Euro/m², welche für die Gestaltung des Marktplatzes, die Karl-Friedrich-Straße nördlich des Rondellplatzes, den Abschnitt der Fußgängerzone der Kaiserstraße, den Berliner Platz und den Umbau der Kriegsstraße angesetzt wurden. Hintergrund ist, dass diese Maßnahmen Teil der UStrab 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 100 Euro/m² rechtfertigen.
- Der im Norden des Kronenplatzes geplante Neubau einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (zum Beispiel Stadtbibliothek) ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Grunderwerbs- und Baukosten enthalten. Sofern sich im Laufe der Sanierung eine Antragstellung in ein Sonderprogramm wie beispielsweise dem Investitionspaket Soziale Integration im Quartier mit gegebenenfalls besseren Förderbedingungen ergibt, ist beabsichtigt, ein solches Sonderförderprogramm in Anspruch zu nehmen.
Für den Neubau einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (zum Beispiel Stadtbibliothek) wurden rund 25 Millionen Euro Baukosten zuzüglich Ausstattungskosten in Höhe von 5 Millionen Euro kalkuliert. Förderfähig sind nur die Baukosten in Höhe von 25 Millionen Euro. Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien kann der Neubau für Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht nur dem Gebiet dienen, mit 30 % gefördert werden. Somit ergeben sich für die Kosten- und Finanzierungsübersicht förderfähige Kosten in Höhe von 7,5 Millionen Euro. Alternativ könnte auch ein Dritter – beispielsweise die KFG - die bildungsaffine Gemeinbedarfseinrichtung bauen und die Stadt die Räume mieten. So würden für die Stadt Mietkosten anfallen, die im Falle einer zentralen Stadtbibliothek bereits jetzt für die Erwachsenenbibliothek im Ständehaus und für die Jugendbibliothek im Prinz-Max-Palais anfallen.

Zudem eröffnet die Verlagerung der Stadtbibliothek an den Kronenplatz für das Ständehaus und das Prinz-Max-Palais alternative Nutzungsmöglichkeiten. In finanzieller Hinsicht entsteht also nicht nur ein zusätzlicher Aufwand, sondern auch ein zusätzliches Potenzial – auch wenn dies, Stand heute, noch nicht beziffert werden kann.

- Ebenso soll für die beabsichtigte Modernisierung beziehungsweise den Umbau des Markgräflichen Palais (Gebäudekomplex BBBank) für die Bündelung von Verwaltungseinheiten ebenfalls ein Sonderprogramm in Anspruch genommen werden – sofern sich daraus verbesserte Förderbedingungen ergeben.

Das HGW hat die Modernisierungs-/Umbaukosten für eine langfristige Nutzung des Gebäudes durch die Stadt Karlsruhe auf rund 30 Millionen Euro beziffert. Gemäß Städtebauförderrichtlinien kann die Modernisierung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit 60 % gefördert werden. Somit ergeben sich für die Kosten- und Finanzierungsübersicht förderfähige Kosten in Höhe von 18 Millionen Euro.

Die Grunderwerbskosten und der Gebäuderestwert für das Markgräfliche Palais (BBBank Areal) wurden bereits gutachterlich ermittelt, müssen aber gegebenenfalls aktualisiert werden.

- Die Ansätze für den Umbau des JUBEZ am Kronenplatz und der Farben-Schule in der Fritz-Erler-Straße 7-11 stellen ebenso erste Kostenansätze wie die Ansätze für Betriebsverlagerungen dar, welche im weiteren Verfahren verifiziert werden müssen.

Für die Modernisierung bzw. den Umbau der Gemeinbedarfseinrichtungen gilt ebenfalls der Fördersatz von 60 % der förderfähigen Kosten.

Betriebsverlagerungen sind gemäß Städtebauförderrichtlinien zu 100 % förderfähig. Kostenansätze für eventuelle Altlastenentsorgungen sind nicht berücksichtigt und sind – sofern welche anfallen – nicht förderfähig.

- Alternativ zum Bestandserhalt der Bebauung nördlich des Berliner Platzes soll eine Neuordnung des Areals geprüft werden. Kosten hierfür sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Hierzu sollen mit den Grundstückseigentümern zu Beginn der Sanierungsmaßnahme Gespräche geführt werden. Als Mögliche Nutzungen kämen in Betracht: KIT-affine Nutzungen, Wohnen, Alternativ-Standort für Stadtbibliothek, ...
- Kosten für die angestrebte städtebauliche Neuordnung des Postgiro-Areals sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Zum heutigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Maßnahme gegebenenfalls ein Dritter nach den Maßgaben der Sanierungszielsetzungen umsetzt.

Die Anwendung des Regelverfahrens für das gesamte Sanierungsgebiet führt zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme. Für Steuerung Kaufpreiskontrolle, Sanierungsgenehmigungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden gegebenenfalls zusätzliche Stellen oder Vergabe nach außen erforderlich, die bisher im Kosten- und Finanzierungsrahmen nur teilweise abgebildet sind (Pos.A1). Diese Aufwände werden im Zuge der weiteren Vorbereitungen noch zu beziffern sein.

Die durchschnittlich projektierten jährlichen Investitionskosten für alle Sanierungsgebiete mit rund 3,0 Mio. Euro pro Jahr werden voraussichtlich eingehalten.

Beschluss:

Antrag an den Gemeinderat

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den vorläufigen Sanierungszielen, dem Neuordnungskonzept, dem Maßnahmenplan sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt für das Programmjahr 2018 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm zu stellen.