



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2017/0811
	Verantwortlich:	Dez. 6
Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet Innenstadt-Ost		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	08.03.2018	4		X	vorberaten
Hauptausschuss	13.03.2018	2		X	vorberaten
Gemeinderat	20.03.2018	3	X		

Beschlussantrag

1. Den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“ nach dem umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Erhebung Ausgleichsbetrag, Kaufpreisprüfung). Die Vorschriften des § 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt, den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2030 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.
5. Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die besonderen Vorkaufsrechte „Östliche Kaiserstraße“ und „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufhebung der Satzungen nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Innenstadt Ost“ öffentlich bekannt zu geben.
6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber in Höhe der nicht durch einen Zuschuss gedeckten Finanzierungskosten abzugeben.

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, VOLKSWOHNUNG

Antragstellung in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

Im Oktober 2017 wurde für den Bereich „Innenstadt Ost“ ein Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm gestellt. Die Bewilligung und damit Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg bleibt abzuwarten. Aufgrund der langwierigen Regierungsbildungsverhandlungen und damit verbundenen Verzögerungen des Bundeshaushalts für das Jahr 2018 kann es sein, dass sich die Bewilligung verzögert und nicht wie üblich im Frühjahr bekannt gegeben wird, sondern deutlich später.

Es wird empfohlen, die Satzung unabhängig von der Bewilligung einer Förderung zu beschließen, da zum einen die am 30.06.2015 beschlossenen Besonderen Vorkaufsrechtsatzungen „Östliche Kaiserstraße“ und „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ zwar greifen, aber nur schwer die Grundstückspreise kontrolliert werden können. Mit einer Sanierungssatzung im Regelverfahren ist es möglich, eine Kaufpreisprüfung und -genehmigung umzusetzen. So kann einer möglichen Boden- und Grundstückspreis-Spekulation, die durch das Ende der mit der Kombilösung verbundenen Bautätigkeiten einhergehen könnte, Einhalt geboten werden. Zum anderen unterliegen die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen sowie Grundstücksgeschäfte der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Gemeinde. Somit könnte einer weiteren negativen Entwicklung entgegengewirkt werden.

Um den kritischen Entwicklungen entgegenzuwirken, hat das Regierungspräsidium empfohlen, - losgelöst von einer möglichen Bewilligung von Fördermitteln – eine Sanierungssatzung zeitnah zu beschließen. Das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg sieht den Satzungsbeschluss als förderunschädlich an.

Ergebnis Vorbereitende Untersuchungen/Sanierungszielsetzungen

Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen wurde vor Antragstellung in den Gremien (Planungsausschuss 20.07.2017, Hauptausschuss 19.09.2017, Gemeinderat 26.09.2017; Beschlussvorlage 2017/0484) und der Öffentlichkeit (04.10.2017) vorgestellt. Die vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Gebiet Innenstadt Ost städtebauliche Missstände vorhanden sind (siehe Endbericht über die vorbereitenden Untersuchungen Innenstadt Ost, Stand: September 2017, Anlage 1)

Die Sanierungsziele sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor. Für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“ werden folgende wesentlichen Sanierungszielsetzungen formuliert, die auch im Bereich des Stadtklimas und Begrünungsmaßnahmen den Zielen der „Grünen Stadt Karlsruhe“ entsprechen.

Profilierung der kommunalen Identität

- Sicherung und Weiterentwicklung der historischen Stadtstruktur in zentraler Lage
- Inwertsetzung der historischen öffentlichen Stadträume wie Marktplatz, via triumphalis, Kaiserstraße als Flaniermeile mit neuer Adressbildung
- Erhalt und Weiterentwicklung denkmalwerter und erhaltenswerter Bausubstanz wie beispielsweise die Umgestaltung des Markgräflichen Palais am Rondellplatz für öffentlichkeitswirksame, repräsentative Zwecke der Stadtverwaltung in räumlicher Nähe zum Rathaus

Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit/Aktivierung des zentralen Versorgungsbereichs

- Vernetzung der innerstädtischen Stadtquartiere zur Stärkung der innerstädtischen Funktionen (Handel, Dienstleistung, Kultur, Bildung, Hochschulen, Kommunikation, soziale Infrastruktur, Wohnen).

- Beispielsweise soll die Neuordnung des Postgiro-Areals mit einer kleinteiligeren, gemischten Nutzungsstruktur in den Erdgeschosszonen und einem vielfältigen Wohnangebot in den Obergeschossen zur Vernetzung der Südstadt/Badisches Staatstheater und der Innenstadt beitragen.
- Ebenso soll die östliche Kaiserstraße zur verbesserten Vernetzung des KIT Campus Süd mit der Innenstadt sowie zum Dörfle umgestaltet werden.
- Der Campus Süd soll gemäß Masterplan des KIT geöffnet und Vorfelder vor dem KIT Campus und dem Dörfle zur Belebung und verbesserten Vernetzung beitragen.
- Insbesondere die Integration von Start-Ups soll zur Belebung und zur Erneuerung der Wirtschaftsstruktur beitragen.
- Belebung des Kronenplatzes mit einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (beispielsweise einer Stadtbibliothek) als zentraler „Entwicklungsanker“ mit Strahlkraft ins direkte Umfeld und in die Kaiserstraße. Vorhandene Kooperationen zwischen Stadt und KIT sollen über gemeinsame Gebäudenutzungskonzeptionen ausgebaut werden.
- Inwertsetzung der östlichen Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Berliner Platz durch Gestaltungsmaßnahmen und Adressbildung in den Erdgeschossnutzungen.
- Stärkung der Nutzungsvielfalt in der Karl-Friedrich-Straße insbesondere in den Erdgeschosszonen zur Belebung des zentralen öffentlichen Raumes und der historischen Stadtachse via triumphalis.

Erhalt, Aufwertung und Weiterentwicklung des Gebäude- und Wohnungsbestands

- Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes für verschiedene Nutzergruppen im Hinblick auf einen generationengerechten Umbau von Wohnungen
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von leerstehenden Gebäuden bzw. Obergeschossen
- Schaffung von kostengünstigem Wohnraum durch Gebäudeerneuerung, Umnutzung oder Neubau mit dem Ziel ca. 30-50 Prozent der Bruttogeschossfläche Wohnen als kostengünstigen Wohnraum zu entwickeln.
- Schaffung von neuem Wohnraum durch Neuordnung des Postgiroareals am neu entstehenden Stadtboulevard (Umbau Kriegsstraße im Zuge der Kombilösung) . Das Postgiroamt steht derzeit zum Verkauf und durch die Entwicklung des Areals wird ein großer Impuls erwartet.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadtbildprägender Gebäude

Aufwertung des öffentlichen Raumes und Verbesserung des Wohnumfeldes

- Neugestaltung/Qualifizierung von Straßen-/Platzräumen (beispielsweise Marktplatz, Karl-Friedrich-Straße, Fächerstraßen, östliche Kaiserstraße, südlicher Kronenplatz, Berliner Platz) möglichst barrierefrei bzw. barrierearm sowie als Beitrag zur Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration
- Qualifizierung des Wohnumfeldes durch Hofentsiegelungs- und Hofgestaltungsmaßnahmen oder beispielsweise auch durch eine verbesserte Anbindung an die naheliegenden Freiräume wie Schlossgarten oder Alter Friedhof angrenzend an die Kapellenstraße und weiter bis zum Stadtpark durch die Umgestaltung der Kapellenstraße

Ökologische Erneuerung

- Gebäudeerneuerung für eine verbesserte Energieeffizienz im Altbaubestand
- Verbesserung des Stadtklimas durch beispielsweise Hofentsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen zur Verschattung, Fassaden-/Dachbegrünung, Integration von Wasser in Platzräumen

- Reduzierung von Lärm und Abgasen durch beispielsweise die Verlegung von Kfz-Fahrverkehr im Rahmen des Umbaus der östlichen Kaiserstraße zwischen Berliner Platz und Durlacher Tor
- Aktivierung der Naturkreisläufe beispielsweise durch Hofentsiegelungsmaßnahmen zur Verbesserung der Bodenfunktionen, Verdunstung, Grundwasserneubildung

Unerwünschte Nutzungen

Unerwünschte Nutzungen wie z. B. der Betrieb von das Umfeld störende Gaststätten, Bars oder barähnliche Einrichtungen, Beherbergungsbetriebe, Bordelle, Spielsalons, Spielhallen, Bowlingbahnen, Diskotheken und Wettbüros sowie Einrichtungen im Niedrigpreissortiment (wie Telefon-/Handyläden sowie Internetcafés) sind künftig auszuschließen und Wohnungsprostitution ist einzudämmen. Diese Nutzungen stehen der angestrebten Inwertsetzung der zentralen Lagen entgegen und wirken sich negativ auf das Umfeld aus. Das bestehende Rotlichtviertel in der Brunnenstraße ist davon ausgenommen.

(Zur Reglementierung der Vergnügungsstätten wird derzeit ein Bebauungsplan Vergnügungsstätten für die Innenstadt erarbeitet.)

Strategische Grunderwerbe

Um dem Trading-Down-Effekt insbesondere in der östlichen Kaiserstraße entgegenzuwirken, sollen die Grundstücke bzw. Gebäude, die unerwünschte Nutzungen wie Vergnügungsstätten oder auch Handels- bzw. Gastronomienutzungen im Niedrigpreissortiment bzw. Leerstände aufweisen, im Rahmen der Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Stadt Karlsruhe zur Gewährleistung der Umsetzung der Sanierungszielsetzungen erworben werden. Der Erwerb soll vorrangig zugunsten eines Dritten (VOLKSWOHNUNG, Karlsruher Fächer GmbH) erfolgen, die als Tochtergesellschaften der Stadt zur Umsetzung der Sanierungszielsetzungen als verlässlicher Partner agieren. Damit soll auch der befürchteten Entwicklung von Wohnungsprostitution entgegengewirkt werden. Weiterhin soll der intensivierte Erwerb von Gebäuden eine mietpreisberuhigende Signalwirkung haben.

Ergänzend wird auf den Endbericht der Vorbereitenden Untersuchungen Innenstadt Ost (Anlage 1) verwiesen.

Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet/Sanierungssatzung

Das Neuordnungskonzept für den Bereich Innenstadt Ost sieht neben der überwiegend erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden umfassende Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (Marktplatz, Kaiserstraße, Kronenplatz, Kapellenstraße, Kriegsstraße, Karl-Friedrich-Straße, ...) nach Fertigstellung der Kombilösung vor. Diese umfassenden Umgestaltungsmaßnahmen können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken. Der Kaufpreiskontrolle gemäß § 153 BauGB kommt daher zur Vermeidung von Spekulationen bzw. zur Preisstabilität im Lauf der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Liegt ein Kaufpreis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144/145 BauGB) zu versagen.

Mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen können eventuell entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme wieder eingestellt werden. Hierbei sind jedoch die Bodenwertsteigerungen ausgehend von der U-Strab-Maßnahme und die Bodenwertsteigerung, welche sich über die Sanierungsmaßnahmen ergeben, differenziert zu betrachten. Bodenwertsteigerungen können die Durchführung der Sanierung erschweren.

Für die Durchführung der Sanierung ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) erforderlich – das umfassende Sanierungsverfahren (Regelverfahren) ist anzuwenden.

Im umfassenden Sanierungsverfahren sind die Vorschriften der §§ 144/145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge anzuwenden. Die Vorschriften ermöglichen eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens und sichern der Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten.

Das Sanierungsgebiet ist durch die beigefügte Satzung formell zu beschließen (Anlage 2). Die Abgrenzung der förmlichen Festlegung ist im beigefügten Plan (Anlage 3) dargestellt. In die Abgrenzung wurden einbezogen: Marktplatz, Karl-Friedrich-Straße zwischen Rondell und Marktplatz, Kapellenstraße, Vorfelder entlang der Kriegsstraße, Baublöcke nordwestlich des Marktplatzes. Aus der Abgrenzung wurden herausgenommen: nach der Flächensanierung entstandene Baublöcke westlich und östlich der Fritz-Erler-Straße.

Sanierungsvermerk

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.

Sanierungszeitraum

Aufgrund einer Regellaufzeit für ein Sanierungsgebiet von acht bis zehn Jahren und der anschließend notwendigen Abrechnung wird empfohlen, den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2030 zu befristen.

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 wurden 60 Prozent der förderfähigen Kosten – das sind rund 34,1 Mio. Euro - als Finanzhilfe beantragt. Die Stadt Karlsruhe muss 40 Prozent 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 Kosten- und Finanzierungsübersicht ist ausführlich in der Gemeinderatsvorlage 2017/0484 vom 26.09.2017 dargelegt).

Bei der Höhe der Sanierungskosten sind insbesondere zwei Punkte zu berücksichtigen: Den Neubaukosten für eine Stadtbibliothek auf dem Kronenplatz und den Umbaukosten für ein Verwaltungsgebäude am Rondellplatz stehen Einsparkosten durch gewonnene Synergien gegenüber, die derzeit noch nicht bezifferbar sind.

Die Kosten zur Umgestaltung des öffentlichen Raums im Bereich der Kaiserstraße und Karl-Friedrich-Straße würden ohnehin auf die Stadt zukommen, da der finanzielle Anteil der KASIG alleine die Kosten der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands unter Berücksichtigung des damaligen Alters der Bodenbeläge abdeckt.

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 Anwendung des Regelverfahrens für das gesamte Sanierungsgebiet führt zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme. Für die Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen, die Durchführung und Steuerung der Kaufpreiskontrolle, die Erteilung von Sanierungsgenehmigungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird ein erhöhter Aufwand oder die Vergabe der Aufgaben an Externe erforderlich, die bisher im Kosten- und Finanzierungsrahmen nicht abgebildet waren. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde daher derart überarbeitet, dass zu Lasten der „umfassenden Modernisierungen“ unter Ziffer 6 die weiteren Vorbereitungen unter Ziffer 1 um die erforderlichen Gutachten für die erhöhten Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der Abwicklung des Regelverfahrens erforderlich werden. Diese sanierungsbedingten Aufwände werden im Zuge der weiteren Arbeitsschritte noch detaillierter zu beziffern sein.

Der bereits in 2018 zu erwartende Aufwand für die Beauftragung von externen Gutachten im Rahmen der dann erforderlichen sanierungsrechtlichen Genehmigungen durch das Liegenschaftsamt kann erst nach konkreter Beauftragung detailliert beziffert werden. Der zu erwartende Aufwand von 200.000 Euro wird zunächst im Rahmen des bestehenden Haushaltsbudgets des Stadtplanungsamtes für „Gutachten etc.“ abgebildet. Im laufenden Haushaltsjahr wird erforderlichenfalls dann zu gegebener Zeit jedoch ein Antrag auf eine überplanmäßige Ausgabe zu stellen sein. Dieser Ausgabenerhöhung stehen zu erwartende erhöhte Einnahmen von 120.000 € gegenüber. Dies ebenfalls unter Vorbehalt der Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm seitens des Landes.

Mit diesen prognostizierten Daten ist die Umsetzung der HSPKA-Maßnahmen (z. B. M10_StplA, M13_StplA, M16_StplA) über die Laufzeit des Sanierungsgebietes nicht mehr garantiert.

Die durchschnittlich projektierten jährlichen Investitionskosten für alle Sanierungsgebiete mit rund 3,0 Mio. Euro pro Jahr sind einzuhalten.

Da davon auszugehen ist, dass die Stadt Karlsruhe die beantragten Mittel nicht gleich im ersten Jahr in vollem Umfang bewilligt bekommt, sondern voraussichtlich sukzessive im Verlauf des Bewilligungszeitraums (8-10 Jahre), muss die Stadt Karlsruhe zur Gewährleistung der Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahmen gegenüber dem Fördermittelgeber eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung abgeben. Diese Eigenfinanzierungserklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar.

Sofern die Sanierungsmaßnahme Innenstadt Ost in 2018 nicht in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm aufgenommen wird, muss die Stadt Karlsruhe die als notwendig erachteten Maßnahmen ausschließlich mit Eigenmitteln finanzieren und kann für das Programmjahr 2019 erneut einen Antrag stellen.

Die überarbeitete Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in der Anlage 4 dargestellt.

Aufhebung der Satzungen über besondere Vorkaufsrechte

Die am 30.06.2015 beschlossenen und am 07.08.2015 rechtskräftig gewordenen Satzungen über besondere Vorkaufsrechte „Östliche Innenstadt“ und „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ können nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Innenstadt Ost“ aufgehoben werden, da in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Gemeinde das allgemeine Vorkaufsrecht gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB automatisch zusteht.

Die Aufhebung der Satzungen über die besonderen Vorkaufsrechte ist durch die beigefügten Satzungen formell zu beschließen (Anlagen 5 + 6).

Weiteres Vorgehen

Sobald die beantragte Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm erfolgt, wird der Gemeinderat hierüber informiert. Bis dahin werden auch die für das Gebiet geltenden Förder Richtlinien zur Förderung der privaten Modernisierungs-/Ordnungsmaßnahmen präzisiert und zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die Ausschreibung und Beauftragung der Begleitung des Bürgerdialogs zur Konkretisierung der Maßnahmen und Projekte soll erst nach Bewilligung von Städtebaufördermitteln erfolgen. Eine erste Sanierungsauftaktveranstaltung ist für Herbst 2018 geplant.

Anlage 1 – Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Ost, Endbericht (Stand: September 2017)

Anlage 2 – Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Ost“

Anlage 3 – Abgrenzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Ost“

Anlage 4 – Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 5 – Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Östliche Kaiserstraße“

Anlage 6 – Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“

Beschluss:

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

1. Den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Innenstadt Ost“ nach dem umfassenden Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Erhebung Ausgleichsbetrag, Kaufpreisprüfung). Die Vorschriften des § 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2030 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Satzung öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.
5. Der Gemeinderat beschließt die Satzungen über die besonderen Vorkaufsrechte „Östliche Kaiserstraße“ und „Südliches Innenstadtquartier Kreuzstraße“ aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss über die Aufhebung der Satzungen nach Inkraft-Treten der Sanierungssatzung „Innenstadt Ost“ öffentlich bekannt zu geben.
6. Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber in Höhe der nicht durch einen Zuschuss gedeckten Finanzierungskosten abzugeben.