



BESCHLUSSVORLAGE	Vorlage Nr.:	2020/0712
	Verantwortlich:	Dez. 6
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Gewerbegebiet Grünwinkel“		

Beratungsfolge dieser Vorlage					
Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	09.07.2020	6		X	vorberaten
Hauptausschuss	14.07.2020	18		X	
Gemeinderat	21.07.2020	15	X		

Beschlussantrag

1. Den Sanierungszielen und dem Maßnahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ nach dem umfassenden Verfahren (Regelverfahren). Die Vorschriften der §§ 144 & 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie die Vorschriften des dritten Abschnitts §§ 152-156a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt, den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2033 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.
5. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Umfeld Bahnhof West“ aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Gewerbegebiet Grünwinkel“ 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.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten.
8. Die Finanzierung ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.

Finanzielle Auswirkungen	Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Ja ☒ Nein ☐	14,9 Mio. Euro ggf. zzgl. Erwerbskosten bei Vorkaufsausübung	4,6 Mio. Euro (60 % der förderfähigen Kosten, sonstige Einnahmen)	337.200 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, sollte das gedeckelte Budget des Amtes nicht ausreichen ☐ Der Gemeinderat beschließt die Maßnahme im gesamtstädtischen Interesse und stimmt einer Etatisierung in den Folgejahren zu			
IQ-relevant		Nein ☒ Ja ☐	Korridor Thema: Wirtschafts- und Wissenschaftsstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	X	Nein ☐ Ja ☐	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften		Nein ☐ Ja ☒	abgestimmt mit KFG

Vorbemerkungen

Der Gemeinderat hat Anfang 2014 den Beschluss bekräftigt, schonend mit der Ressource „Boden“ umzugehen und möglichst keine weiteren Gewerbeflächen im Außenbereich auszuweisen. Daher liegt der Fokus auf einem „Upgrading“, einer „Re-Aktivierung“ sowie einer „Attraktivitätssteigerung“ der vorhandenen Gewerbegebiete.

Das Gewerbegebiet Grünwinkel ist Teil des Städtebaulichen Konzepts „Dynamisches Band Karlsruhe“, das im Rahmen des Räumlichen Leitbildes für die Stadt Karlsruhe erarbeitet wurde. Das „Dynamische Band“ geht gesondert als eine der sieben „Stoßrichtungen“ aus dem Leitbildprozess hervor. Auf dieses Erkenntnis aufbauend wurde in Grünwinkel das Forschungsprojekt „Ressourcenoptimierte Gewerbeflächenentwicklung durch Kooperation“ (REGEKO) initiiert. Als zentrales Ergebnis dieses Projekts ging insbesondere der städtebauliche Rahmenplan für das Gewerbegebiet Grünwinkel hervor (Anlage 1 S. 12-13), der im April 2018 vom Gemeinderat beschlossen wurde. Der Rahmenplan formuliert eine übergreifende städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Gesamtareal und stellt eine wichtige Planungsgrundlage für die nächsten Schritte dar.

Da erhebliche städtebauliche Missstände im Gewerbegebiet Grünwinkel festgestellt wurden, beschloss der Gemeinderat am 14. Mai 2019 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zur Vorbereitung eines förmlichen Sanierungsverfahrens. Die Vorbereitenden Untersuchungen konnten aufgrund der detaillierten Vorarbeit im Rahmen des Forschungsprojekts REGEKO und des Rahmenplans verkürzt werden. Das zentrale Ergebnis ist ein Maßnahmenkonzept (siehe Anlage 1 S. 14 ff.) bestehend aus 14 Maßnahmen mit besonderer Bedeutung im künftigen Sanierungsgebiet. Darauf aufbauend beschloss der Gemeinderat am 22. Oktober 2019 einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Sanierungsprogramm zu stellen. Der Umfang der Gesamtmaßnahme wurde auf 14,9 Mio. Euro beziffert. Die Bewilligung und damit die Aufnahme in das städtebauliche Erneuerungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) erfolgte mit Bescheid vom 7. April 2020 durch das Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg. Bewilligt wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 6,0 Mio. Euro, womit der Stadt ein Zuwendungsbetrag in Höhe von 3,6 Mio. Euro zugesichert wurde. Falls erforderlich werden im Sanierungszeitraum Aufstockungsanträge zu stellen sein.

Sanierungsgebiet

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus dem Lageplan der Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt mit Datum vom 12. Mai 2020 (Anlage 3, Originalmaßstab M 1:2000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche und umfasst ca. 60,8 ha. Der Lageplan ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses. Das Untersuchungsgebiet wird im Süden begrenzt durch die Junker- und-Ruh- Straße, den Birkenweg und beinhaltet Grundstücke südlich der Lotzbeckstraße und in Verlängerung zur Hardeckstraße. Im Westen durch die Fritz-Haber-Straße, Andreas-Hofer-Straße bis kurz unterhalb der Neubuchstraße sowie die Liststraße bis zum Anschluss an die Südtangente/B10 im Norden. Im Osten bis an die Südtangente/B10 hin zur Junker- und-Ruh-Straße.

Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept

Die im Gewerbegebiet Grünwinkel festgestellten Mängel und Missstände beziehen sich insbesondere auf die verkehrliche Situation und die erforderliche Ausbildung eines

Quartierzentrums am zentralen Haltepunkt Bahnhof West sowie die bessere Anbindung und Erschließung des Haltepunktes. Für das neue Zentrum soll durch Gestaltung von öffentlichen Straßen und Plätzen eine neue Adresse entstehen. Auch der in die Jahre gekommene Gebäudebestand soll umfassend energetisch und bautechnisch saniert werden. Diese Maßnahmen bewegen sich im allgemeinen Kontext der gewerblichen Regeneration und Neuordnung der Gewerbebetriebe und -gebäude nach stadtklimatischen und energetischen Gesichtspunkten. Das Land Baden-Württemberg plant den heute bereits vorhandenen Standort der Landeserstaufnahmestelle für Geflüchtete (LEA) mit Verwaltung an der Felsstraße zu erweitern. Damit einhergehen muss die verbesserte Einbindung des Standortes der LEA in das Quartiersleben. Unabhängig von diesen Überlegungen ist hier beabsichtigt, die Einrichtung besser mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen zu versorgen und mit sozialen Maßnahmen zu begleiten. Hier werden im Rahmen des Landesförderprogramms zur „Nichtinvestiven Städtebauförderung“ zu gegebener Zeit ergänzende Förderanträge seitens der Stadt zu stellen sein.

Im Zuge des Rahmenplans Grünwinkel haben sich 14 Handlungsfelder als wesentliche inhaltliche Aspekte für eine Sanierungsmaßnahme herauskristallisiert (Anlage 1 S. 14 ff.). Die Missstände im Gebiet werden hierfür dargelegt und ein Maßnahmenkonzept aufgezeigt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen im Gebiet wurde bereits im Dialog des REGEKO-Prozesses festgestellt. Der Beteiligungsprozess soll im Sanierungszeitraum kontinuierlich fortgeführt werden.

Förmliche Festlegung / Sanierungssatzung

Es ist davon auszugehen, dass sich die geplanten Sanierungsmaßnahmen auf das Sanierungsgebiet wertsteigernd auswirken werden. Dabei sind insbesondere die verkehrliche Neuordnung und die Ausbildung eines Quartierzentrums zu nennen. Da sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, ist die Durchführung des sanierungsrechtlichen Regelverfahrens (umfassendes Sanierungsverfahren) erforderlich.

Die Anwendung des Regelverfahrens soll zur Preisstabilität im Gebiet beitragen, da Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung erschweren können. Bei der Durchführung der Sanierung im Regelverfahren gelten neben den Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge auch die Vorschriften des dritten Abschnitts §§ 152 bis 156 a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung. Die genannten Vorschriften finden gemäß Sanierungssatzung (Anlage 2) ohne Einschränkung Anwendung. Die derzeit geltende Vorkaufsrechtssatzung wird dadurch ersetzt und kann aufgehoben werden.

Das Sanierungsgebiet ist durch die beigefügte Satzung (Anlage 2) formell zu beschließen. Die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist im beigefügten Plan (Anlage 3) dargestellt.

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 8-10 Jahren, einer möglichen Verlängerung um zwei Jahre sowie der anschließend notwendigen Abrechnung wird empfohlen, den Sanierungszeitraum vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2033 zu befristen.

Förderung privater Maßnahmen

Es gelten die Allgemeinen Förderrichtlinien des Landes (Städtebauförderungsrichtlinie) in der Fassung vom 23. September 2013. Darüber hinaus finden auch die zuletzt im Oktober 2018 beschlossenen Förderrichtlinien für private Modernisierungsmaßnahmen in Sanierungsgebieten der Stadt Karlsruhe (Anlage 4) für das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ im Grundsatz Anwendung. Da es sich beim Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ jedoch um das erste aktive Sanierungs-Gewerbegebiet der Stadt Karlsruhe handelt, werden die Förderrichtlinien wie folgt modifiziert:

Für Gewerbegebäude und -grundstücke gilt:

- Förderobergrenze für Modernisierungen (insbesondere energetische Modernisierungen des Gesamtgebäudes): maximal 200.000 Euro
- Förderobergrenze für Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen): maximal 200.000 Euro
- Nutzungsspezifische Erneuerungsmaßnahmen sind nicht förderfähig
- untergeordnete räumliche Erweiterungen/Anbauten sind nicht förderfähig
- die erstmalige Herstellung von privaten Stellplätzen (ohne Stellplatzverpflichtung vor 1959) ist nicht förderfähig

Durch die Anhebung der Förderobergrenze für Modernisierungsmaßnahmen wird der besonderen Eigentümer- und Grundstücksstruktur eines Gewerbegebiets Rechnung getragen. Durch die deutliche Anhebung der Förderobergrenze für Ordnungsmaßnahmen und die Angleichung dieser an die Förderobergrenze für Modernisierungsmaßnahmen werden Anreize geschaffen, um die klimatischen Bedingungen im Gebiet – insbesondere durch Entsiegelung und zeitgemäße Neubebauung – zu verbessern.

Die Förderung von Gewerbebetrieben hat darüber hinaus stets im Rahmen der **De-minimis-Regelungen der EU** zu erfolgen, die einer Wettbewerbsverzerrung entgegenwirken sollen. Die De-minimis-Regelungen erlauben die Unterstützung von Gewerbebetrieben mit öffentlichen Mitteln, sofern eine bestimmte Obergrenze nicht überschritten wird. So dürfen staatliche Zuwendungen im Grundsatz den Subventionswert von 200.000 Euro innerhalb von drei Steuerjahren nicht übersteigen. Für bestimmte Wirtschaftszweige (Straßengüterverkehrssektor, Landwirtschaftssektor) gelten jedoch geringere Obergrenzen. Höhere Obergrenzen bestehen für sogenannte Tätigkeiten im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse. Sofern ein Gewerbebetrieb Fördermittel bei der Stadt Karlsruhe beantragt, hat dieser im Rahmen einer De-minimis-Erklärung zu versichern, die De-minimis-Regelungen einzuhalten und bereits geflossene Fördergelder offenzulegen.

Finanzierung

Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen wurden Gesamtausgaben in Höhe von rund 14,9 Mio. Euro kalkuliert. Demgegenüber stehen erwartete Einnahmen von bis zu 1,0 Mio. Euro. Somit ergibt sich ein Förderrahmen in Höhe von 13,9 Mio. Euro. Beim Fördermittelgeber (Bund und Land) können 60 % der förderfähigen Kosten als Finanzhilfe beantragt werden. Für die Stadt ergibt sich somit stets ein Eigenfinanzierungsanteil von 40 % der förderfähigen Kosten. Darüber hinaus hat die Stadt, sofern das Regierungspräsidium Karlsruhe einzelne Maßnahmen bzw. Teilmaßnahmen als

nicht förderfähig anerkennt, die Kosten dieser Maßnahmen selbst voll zu tragen. Grundsätzlich werden die Maßnahmen jedoch im Vorfeld abgestimmt und die Förderfähigkeit wird geklärt.

Im Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 7. April 2020 wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 6,0 Mio. Euro anerkannt. Der Zuwendungsbetrag (60 % des Förderrahmens) wurde auf 3,6 Mio. Euro beziffert. Da die Stadt Karlsruhe die beantragten Mittel in Höhe von 14,9 Mio. Euro nicht direkt im vollen Umfang bewilligt bekommen hat, muss die Stadt zur Gewährleistung der Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme gegenüber dem Fördermittelgeber eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung abgeben. Diese Erklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar.

Die Folgekosten in Höhe von rund 337.200 Euro pro Jahr bei einer Verzinsung von 1 % 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 zur Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen in Höhe von insgesamt 14,9 Mio. Euro sind bislang weder im aktuellen Haushaltsplan eingestellt noch in den Haushaltsplanungen der kommenden Jahre berücksichtigt. Die entsprechenden Ansätze sind gemäß beiliegender Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5) vorzunehmen. Die Kosten in Höhe von 14,9 Mio. Euro verteilen sich wie folgt:

- Weitere Vorbereitung der Erneuerung: 1.180.000 €
- Grunderwerb: 2.871.700 €
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen: 8.841.250 €
- Baumaßnahmen: 2.000.000 €

Als Planungszeitraum ist 2020 bis 2033 vorgesehen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist das Jahr 2020 bereits mit einem Gesamtkostenanteil von 550.000 Euro berücksichtigt. Eine Verschiebung des Maßnahmenbeginns von 2020 in kommende Jahre wäre aufgrund der Aktualität und Bedeutung sowie der Erwartungshaltung im Gebiet nur schwer vermittelbar.

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

Für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung werden Aufwendungen für externe Gutachten, Bürgerbeteiligung und weitere sanierungsbegleitende Maßnahmen notwendig. Die dafür anfallenden Kosten sind in der vorliegenden Kosten- und Finanzierungsübersicht auf rund 1,2 Mio. Euro geschätzt, sind jedoch erst nach erfolgter Beauftragung konkret bezifferbar. Es könnte sein, dass bereits im laufenden Jahr Kosten für sanierungsrechtliche Genehmigungen und Kaufpreisprüfungen anfallen. Bislang wurden hierfür weder für das laufende Jahr noch für die Folgejahre Mittel im Haushalt veranschlagt. Zudem führt die Anwendung des Regelverfahrens für das gesamte Sanierungsgebiet zu einem erhöhten Personalaufwand in der Abwicklung der Sanierungsmaßnahme. Im laufenden Haushaltsjahr müsste somit zu gegebener Zeit ein Antrag auf eine überplanmäßige Ausgabe gestellt werden. Darüber hinaus ist ein entsprechender Ansatz für die Folgejahre vorzunehmen.

Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Die am 14. Mai 2019 beschlossene und am 31. Mai 2019 rechtskräftig gewordene Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Umfeld Bahnhof West“ kann nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Gewerbegebiet Grünwinkel“ 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 Satzung über das besondere Vorkaufsrecht ist durch die beigefügte Satzung formell zu beschließen (Anlage 6).

Weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung mit deren Veröffentlichung gelten die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge ebenso wie die Vorschriften des dritten Abschnitts §§ 152 bis 156 a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit für Privateigentümerinnen und -eigentümer, Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit der Stadt abzuschließen. Der Verwaltung sind für die Bearbeitung der damit zusammenhängenden Vorgänge die entsprechenden finanziellen und personellen Ressourcen zur Verfügung zu stellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten. Die erste Sitzung dieses Beirats ist für den 11. November 2020 geplant.

Beschluss:

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

1. Den Sanierungszielen und dem Maßnahmenkonzept wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Gewerbegebiet Grünwinkel“ nach dem umfassenden Verfahren (Regelverfahren). Die Vorschriften der §§ 144 & 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge sowie die Vorschriften des dritten Abschnitts §§ 152-156a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung finden ohne Einschränkung Anwendung.
3. Der Gemeinderat beschließt, den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2033 zu befristen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.
5. Der Gemeinderat beschließt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Umfeld Bahnhof West“ aufzuheben. Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Gewerbegebiet Grünwinkel“ 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.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten.
8. Die Finanzierung ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.