

Vorlage Nr.: **2022/0079**

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle: **StplA**

## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	05.10.2022	6		x	Vorberaten
Hauptausschuss	11.10.2022	13		x	vorberaten
Gemeinderat	25.10.2022	14	x		beschlossen

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

- Den im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (Stand: August 2021) dargelegten vorhandenen Mängeln und Missständen, den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, der Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Verfahrenswahl wird erneut zugestimmt.
- Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage 1 beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ nach dem umfassenden Verfahren (Regelverfahren). Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan. Bei der Durchführung der Sanierung im Regelverfahren gelten die Vorschriften des dritten Abschnitts §§ 152 bis 156 a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung, welche einer Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen entgegenwirken sollen sowie die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge, die ohne Einschränkung Anwendung finden.
- Der Gemeinderat beschließt, den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2035 zu befristen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen und den Sanierungsvermerk im Grundbuch einzutragen.
- Der Gemeinderat beschließt die Satzung über das besondere Vorkaufsrecht „Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz“ aufzuheben (Anlage 3). Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Kaiserstraße-West“ öffentlich bekannt zu geben.
- Der Gemeinderat ermächtigt die Verwaltung, eine Eigenfinanzierungserklärung gegenüber dem Fördermittelgeber in Höhe der nicht durch einen Zuschuss gedeckten Finanzierungskosten abzugeben.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Bildung eines Sanierungsbeirats in die Wege zu leiten.
- Die Finanzierung ist abhängig von der Finanzlage der Stadt.

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<input checked="" type="checkbox"/> Investition <input checked="" type="checkbox"/> Konsumtive Maßnahme	Gesamtkosten: rd. 111,2 Mio. Euro Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamteinzahlung: rd. 38,5 Mio. Euro Jährlicher Ertrag:
<b>Finanzierung</b> <input type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input checked="" type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates	Die Gegenfinanzierung ist im Erläuterungsteil dargestellt.
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Ergänzende Erläuterungen

Für den Untersuchungsbereich Kaiserstraße-West wurden die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Der Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgte am 26. Mai 2020 durch den Gemeinderat. Das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen für das projektierte Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West wurde im Oktober 2021 von den Gremien (5. 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 2021/0991).

Als Entscheidungsgrundlage für den Satzungsbeschluss wird das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen, die wesentlichen Schwerpunktbereiche für die Sanierungsmaßnahme sowie die Sanierungsziele nochmals zusammengefasst (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0991):

### 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 der Innenstadt. Es sind folgende wesentlichen allgemeinen Sanierungsziele und Maßnahmen zu nennen:

- Stärkung der Funktionsfähigkeit und Identität der Innenstadt entsprechend den Quartiersprofilen unter Berücksichtigung eines notwendigen Transformationsprozesses, um den Auswirkungen einer rückläufigen Einzelhandelsentwicklung entgegenzuwirken z.B. durch die Aktivierung von Leerständen, insbesondere der Erdgeschosszonen durch neue multifunktionale Nutzungen,
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude,
- Stärkung der kulturellen und sozialen Vielfalt durch die Erneuerung von Gemeinbedarfseinrichtungen sowie durch flankierende Konzepte zur Bespielung der öffentlichen Räume,
- Stärkung und Qualifizierung der Wohnfunktion durch Gebäudesanierung, Erweiterung des Wohnungsangebots durch Umnutzungen, Ausbildung generationengerechter Wohnungen, Schaffung bezahlbaren Wohnraumes (Orientierung am Mietpreisspiegel) sowie der Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes - insbesondere der Hofsituationen,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes für mehr Aufenthaltsqualität für unterschiedliche Nutzergruppen, Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum,
- Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen, vernetzten Grün- und Freiräumen,
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung durch umfassende energetische Gebäudeerneuerungen, Aktivierung der Naturkreisläufe sowie Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen aus dem Städtebaulichen Rahmenplan Klimaanpassung bzw. dem Klimaschutzkonzept 2030, z.B. Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenbereichen, Durchgrünung von Straßenräumen zur Verschattung und Verknüpfung von Freiräumen, Dach- und Fassadenbegrünungen, Reduzierung von Lärm- und Abgasen durch die Umsetzung der Kombilösung und weiteren Maßnahmen (z.B. Tempo 30, Stärkung ÖPNV, Verbesserung der Fuß- und Radwegeanbindungen, autofreie Innenstadt).

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchung werden für die Kaiserstraße-West die folgenden Schwerpunktbereiche als wesentliche inhaltliche Aspekte einer Sanierungsmaßnahme definiert:

1. Fußgängerzone Kaiserstraße
2. Europaplatz, Ludwigsplatz, Stephanplatz und Karlstraße
3. Westliche Kaiserstraße zwischen Europaplatz und Kaiserplatz
4. Blockinnenbereiche in den Wohnschwerpunktbereichen
5. Friedrichsplatz, Nymphengarten sowie Lamm- und Ritterstraße
6. Erneuerung öffentlicher Einrichtungen (Technisches Rathaus, „Friedrichstrio“, Prinz-Max-Palais)
7. Erweiterungsbereich - Quartier Ständehausstraße/Südlicher Herrenhof
8. Erweiterungsbereich - Gebietsantritt Ritterstraße südlich der Kriegsstraße/Neuorganisation Gebäudeerschließung Eckgebäude
9. Erweiterungsbereich - Randbereiche Stephanplatz

Im Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: August 2021, Punkt 6.1 ff. Und 6.2 ff.) sind erste Sanierungsziele und Maßnahmen zu den Schwerpunktbereichen formuliert.

### **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**

**Verfahrenswahl** (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0991)  
Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet sowie in den Erweiterungsbereichen vielfältige sowohl stadtstrukturelle als auch funktionale städtebauliche Missstände vorhanden sind. Die Sanierungsziele und Maßnahmen sehen die Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen vor.

Diese umfassenden Umgestaltungs- und funktionalen Umbaumaßnahmen insbesondere im öffentlichen Raum können sich wertsteigernd auf die umliegenden Grundstücke auswirken – **sanierungsbedingte, signifikante Bodenwertsteigerungen** können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) ist somit für die Durchführung der Sanierung erforderlich - das **umfassende Sanierungsverfahren** ist analog zur Sanierungsmaßnahme Innenstadt Ost anzuwenden.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) finden damit mit sämtlichen Abschnitten Anwendung, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

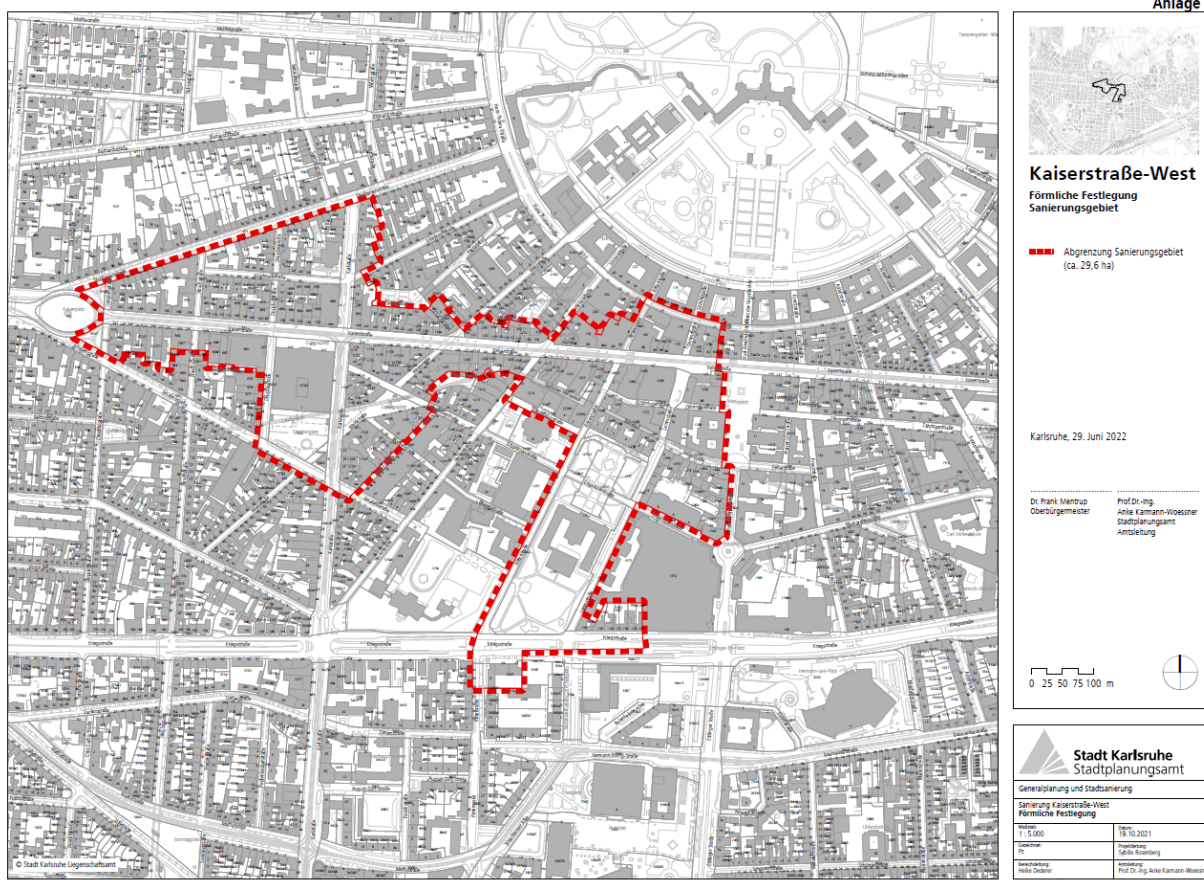
Das Sanierungsgebiet ist durch die beigefügte Satzung (Anlage 1) formell zu beschließen.

## Abgrenzung

Das projektierte Sanierungsgebiet Kaiserstraße-West wird - wie im Gemeinderat am 19. Oktober 2021 vorgeschlagen (vgl. Beschlussvorlage 2021/0991) - wie folgt abgegrenzt (Beschreibung folgt im Uhrzeigersinn):

- Im Norden durch die Stephaniensstraße bis zur Karlstraße, eine Flurstückstiefe östlich angrenzend an die Karlstraße, eine Flurstückstiefe nördlich der Kaiserstraße einschließlich der Kaiserpassage bis zur Ritterstraße sowie durch den Zirkel.
- Im Osten schließt das Gebiet direkt an das Sanierungsgebiet Innenstadt Ost an und umfasst die westlichen Teile des Gebäudeblocks Lammstraße/Zirkel/Karl-Friedrich-Straße/Kaiserstraße sowie die Bebauungsstruktur westlich des Marktplatzes und der Karl-Friedrich-Straße bis zur Erbprinzenstraße, die Freifläche mit Naturkundemuseum westlich der Lammstraße sowie die historische Bebauungsstruktur an der Kriegsstraße.
- Im Süden durch die Kriegsstraße, den Gebietsantritt Ritterstraße mit dem Kreuzungsbereich und dem Gebäudekomplex Ecke Ritter-/Kriegsstraße südlich der Kriegsstraße, die Freifläche mit Naturkundemuseum östlich der Ritterstraße, die Ständehausstraße, ab Herrenstraße eine Flurstückstiefe südlich der Kaiserstraße, die Bürgerstraße, die Amalienstraße, die Douglasstraße, westlich der Douglasstraße bis zum Kaiserplatz überwiegend eine Flurstückstiefe südlich der Kaiserstraße.
- Im Westen durch den Kaiserplatz. Enthalten sind die Dreiecksflächen des Kaiserplatzes mit Leopoldstraße zwischen Amalien- und Stephaniensstraße mit Randbebauung.

Das projektierte Satzungsgebiet Kaiserstraße-West hat eine Größe von rund 29,6 Hektar.



Die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets Kaiserstraße-West ist im beigefügten Plan (Anlage 2) dargestellt.

## Finanzierung

Auf Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen beschloss der Gemeinderat am 19. Oktober 2021 weiterhin einen Antrag zur Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm für das Programmjahr 2022 zu stellen. Der Umfang der Gesamtmaßnahme wurde auf 111,2 Mio. Euro beziffert. Die förderfähigen Kosten liegen abzüglich einkalkulierter Einnahmen (Ausgleichsbeträge) bei ca. 62,5 Mio. Euro. Nach Förderung durch Bund/Land (60%) mit kalkulierten 37,5 Mio. Euro verbleiben bei der Stadt Karlsruhe Kosten von rund 72 Mio. Euro (40% zuzüglich nicht förderfähiger Kosten) bei Umsetzung aller im Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Gemeinderatsbeschluss vom 19. Oktober 2021, Beschlussvorlage 2021/0991).

Die Bewilligung und damit die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) des Landes Baden-Württemberg erfolgte mit Bescheid vom 14. Juni 2022 durch das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2. Bewilligt wurde zunächst ein Förderrahmen in Höhe von 8 Mio. Euro, womit der Stadt ein **Zuwendungsbetrag (60 % des Förderrahmens) in Höhe von 4,8 Mio. Euro** zugesichert wurde. Der Bewilligungszeitraum beginnt rückwirkend zum 01.01.2022 und ist vorerst befristet bis zum 30.04.2031. Da die Stadt Karlsruhe die beantragten Mittel in Höhe von 37,5 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 (ohne Prinz-Max-Palais). Diese Erklärung stellt kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen dar.

Die Festlegung der im Maßnahmenkatalog des Sanierungsgebietes „Kaiserstraße-West“ aufgeführten Einzelmaßnahmen ist keine Vorabpriorisierung (insbesondere Prinz-Max-Palais). Eine erforderliche haushälterische Priorisierung ist nur in der Gesamtbetrachtung aller Investitionen möglich. Dies bedeutet, dass die vorgesehenen Einzelmaßnahmen im Gesamtkontext des Investitionsmanagements eingeordnet werden. Die abschließende Entscheidung über die jeweiligen Investitionsmaßnahmen erfolgt dann im Rahmen der Haushaltsberatungen. Dabei sind die finanziellen Möglichkeiten der Stadt unter Berücksichtigung etwaiger Auflagen des Regierungspräsidiums maßgeblich.

## 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 2022 bis 31. Dezember 2035 zu befristen.

## Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht

Die am 26. Mai 2020 beschlossene und am 5. Juni 2020 rechtskräftig gewordene Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht „Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz“ kann nach Inkraft-Treten der Sanierungssatzung „Kaiserstraße-West“ 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 3).

## 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 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. Dazu zählt auch, dass die beantragten IQ-Stellen beim Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt und Grundstücksbewertungsstelle über die Laufzeit der klassischen Sanierungsverfahren Innenstadt Ost, Gewerbegebiet Grünwinkel und jetzt Kaiserstraße-West genehmigt 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 Bestandsgebäuden von über 30 Prozent und einem deutlichen Nachholbedarf in der energetischen Sanierung, sieht man hier die Chance, das Gebiet in Bezug auf die Klimabilanz voranzubringen. Grundannahme ist, dass im Rahmen des Sanierungsverfahrens ungefähr 30 Gebäudemodernisierungen (darunter 15 im Geschosswohnungsbau) realisiert werden und größere öffentliche Objekte wie das Technische Rathaus, das Friedrichstrio (VOWO) und das Prinz-Max-Palais sowie ggf. das Ständehaus (KFG) umfassend modernisiert bzw. neu überplant werden. Dies führt zu einer deutlichen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Quote.

Die geplanten Maßnahmen im öffentlichen Raum, die das Mobilitätskonzept für die Innenstadt flankieren (Temporeduzierung, „autoarme“ Innenstadt, verkehrsberuhigende Maßnahmen, Stärkung ÖPNV, Verbesserung Fuß-/Radwegeverbindungen usw.) führen direkt oder indirekt zu einer weiteren deutlichen Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Quote.

## Beschluss:

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

1. Den im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen (Stand: August 2021) dargelegten vorhandenen Mängeln und Missständen, den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungskonzept mit Maßnahmenübersicht, der Abgrenzung des Sanierungsgebietes, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der Verfahrenswahl wird erneut zugestimmt.
2. Der Gemeinderat beschließt mit der in der Anlage 1 beigefügten Satzung formell das Sanierungsgebiet „Kaiserstraße-West“ nach dem umfassenden Verfahren (Regelverfahren). Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem als Anlage 2 beigefügten Lageplan. Bei der Durchführung der Sanierung im Regelverfahren gelten die Vorschriften des dritten Abschnitts §§ 152 bis 156 a BauGB zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und zur Kaufpreisprüfung, welche einer Erschwerung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen entgegenwirken sollen sowie die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Miet- und Pachtverträge, Teilungen und Rechtsvorgänge, die ohne Einschränkung Anwendung finden.

3. Der Gemeinderat beschließt, den Sanierungszeitraum zunächst bis 31. Dezember 2035 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 „Kaiserstraße zwischen Marktplatz und Kaiserplatz“ aufzuheben (Anlage 3). Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufhebungsbeschluss nach In-Kraft-Treten der Sanierungssatzung „Kaiserstraße-West“ 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.