



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Etter	Datum: 24.03.2015	Az.: 0684/Et	Drucksache Nr.: 95/2015
------------------	-------------------	--------------	-------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	15.04.2015	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	20.04.2015	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt	622					
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Kanadaring“  
 - Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes  
 (Sanierungssatzung)

Beschlussvorschlag:

- Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Kanadaring“ wird beschlossen. Die Sanierung wird gemäß § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) und in Anlehnung an den Bewilligungszeitraum bis zum 30. April 2024 durchgeführt.
- Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden Anwendung.

Anlage(n):

- Sanierungssatzung Kanadaring
- Lageplan mit Geltungsbereich der Sanierungssatzung
- Abgrenzung zum Förderantrag Okt. 14
- Lageplan Sanierungsgebiet + potenziellen Erweiterungsflächen

BERATUNGSERGEBNIS	Sitzungstag:	Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig <input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag <input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)		Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen      Nein-Stimmen      Enthalt.		

### Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Lahr hat am 27. Oktober 2014 einer Antragstellung zur Aufnahme des Gebiets Kanadaring in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ für das Programmjahr ab 2015 zugestimmt und die Verwaltung mit der Antragstellung beauftragt. Inhaltliche Grundlagen waren die aus den vorausgegangenen umfangreichen, im Übrigen auch schon geförderten Vorbereitungsmaßnahmen (Vorbereitende Untersuchungen, städtebaulicher Wettbewerb) gewonnenen Erkenntnisse sowie der daraus entwickelte zwischen den Hauptakteuren abgestimmte Rahmenplan.

Inzwischen, mit Zuwendungsbescheid des RP Freiburg vom 17. März 2015, wurde das Gebiet Kanadaring in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Die erste von Bund und Land zur Verfügung gestellte Förderrate beträgt 3 Mio. Euro (entspricht unter Einbeziehung einer Komplementärfinanzierung von 40% durch die Stadt einem Förderrahmen von 5 Mio. Euro). Der Bewilligungszeitraum läuft vom 1. Januar 2015 bis zum 30. April 2024. Das Land Baden-Württemberg hat damit den in Anbetracht der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände notwendigen Handlungsbedarf und das aufgezeigte Entwicklungspotenzial bestätigt.

Damit die zugesagten Mittel nun auch in Anspruch genommen werden können, ist nach § 142 Abs. 1 BauGB das Gebiet durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festzulegen und diese förmliche Festlegung als Satzung (Anlage 1) zu beschließen.

### Abgrenzung des Sanierungsgebiets (§ 142 Abs. 1 BauGB)

In der Satzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen (siehe Anlage 2). Es ist so abzugrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt und die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets Kanadaring orientiert sich an dem der Antragstellung zugrunde liegenden Maßnahmenplan (1. Förderantrag, s. Anlage 3). Dabei muss es das Bestreben der Stadt sein, im Rahmen des ihr zustehenden Planungsermessens das Gebiet auf jeden Fall so weit zu fassen, dass sich die städtebaulichen Probleme, die sich aus der Sanierung ergeben, einheitlich und unter Berücksichtigung aller Zusammenhänge lösen lassen. Deshalb sind unter Umständen zur Arrondierung auch Grundstücke, auf denen selbst keine städtebaulichen Missstände vorliegen oder Maßnahmen durchgeführt werden sollen, in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

Nach Abwägung entsprechender sanierungsrechtlicher Sachverhalte sollten in das förmlich festgesetzte Sanierungsgebiet auch

- die Fläche um das Gebäude K 79 sowie
- der Abschnitt der Schwarzwaldstraße zwischen geplantem Kreisverkehr und dem bereits im Förderantrag gekennzeichneten Teilstück

einbezogen werden, damit für den im Rahmenplan mit „Tor zum Kanadaring“ bezeichneten Bereich ein flexibleres Handeln bei der Projektentwicklung möglich wird.

Zu den Rundhochhäusern hin wird ein zusätzlicher Geländestreifen in das Sanierungsgebiet integriert, damit die zum Abbruch vorgesehene Parkgarage (K 18) und auch ihre Zufahrt ganz im Gebiet liegt. Die Einbeziehung der zwei kleinen Teilstücke der Straße Kanadaring zwischen Quartiersmitte und Schutterplatz erlaubt eine flexiblere weitere Planung des dort vorgesehenen Übergangs in Richtung Schutterplatz und Schutterbrücke.

Die entsprechende satzungsbezogene Arrondierung hat indessen keinerlei Auswirkungen auf die im Förderantrag beschriebene Agenda zur Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung des Kanadaring und damit auf den beantragten Förderrahmen.

Die im Plan (Anlage 4) mit E1 und E2 gekennzeichneten Flächen hingegen wären ab 2019 ff als Gebiete für eine mögliche Erweiterung des aktuellen Sanierungsgebiets vorstellbar, sofern in diesem die Sanierungsziele planmäßig bis 2018 erreicht werden konnten und ein mehrjähriger Restbewilligungszeitraum dann noch zur Verfügung steht. Voraussetzung für die Realisierbarkeit der angedeuteten Erweiterungsgebiete wäre allerdings die erfolgreiche Anmeldung eines zusätzlichen Fördermittelbedarfes beim Land (mittels Aufstockungsantrag) sowie die Leistbarkeit der anteiligen Ko-Finanzierung durch die Stadt zur gegebenen Zeit. Die mit E3 bezeichnete Fläche dürfte bei perspektivischer Betrachtung eher als ein – nach Abschluss und Abrechnung der nunmehr anlau-fenden Sanierungsmaßnahme Kanadaring I – völlig neues Sanierungsgebiet (Arbeitstitel „Kanadaring II“) in Betracht zu ziehen sein.

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des "Besonderen Städtebaurechts" (§§ 136 ff BauGB).

#### Durchführungszeitraum (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Nach § 142 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Diese Maßgabe wurde erst 2006 im Zusammenhang mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte eingeführt, motiviert von dem gesetzgeberischen Ziel, Gemeinden zu zwingen, den Abschluss von bis dahin oft über mehrere Jahrzehnte laufenden Sanierungsverfahren zu beschleunigen.

Die Sanierungsmaßnahme „Kanadaring“ soll im Wesentlichen von 2015 bis 2018 durchgeführt werden. Dieser ambitionierte Zeitplan ist von den Hauptbeteiligten an der Sanierungsmaßnahme, der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr und der Stadt, gemeinsam zum Ziel erklärt worden. Allerdings erscheint es zur Wahrung der von der Städtebauförderung eingeräumten Flexibilität und vor allem zur Vermeidung förderrechtlicher Probleme im Falle der Überschreitung einer – ohne Not selbst beschränkten – Frist zweckmäßig und unbedingt ratsam, den Durchführungszeitraum an den vom Land auf den bis zum 30. April 2024 festgelegten Bewilligungszeitraum anzulehnen. Können alle Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb der angestrebten 4 Jahre umgesetzt werden, wird die zügige Umsetzung der Sanierungsziele den Fördergeber nur im positiven Sinn beeindrucken und die Bereitschaft zur Gewährung weiterer Förderhilfen (z.B. für Erweiterungsgebiete!) erhöhen. Umgekehrt müsste bei nicht fristgerechter Erreichung der Sanierungsziele die Stadt mit der Rückforderung bereits gewährter Finanzhilfen rechnen. Zumindest wären nach Fristablauf Fördermittelzuweisungen, die ansonsten noch bis zum Ende des Bewilligungszeitraums in Jahresraten erhältlich gewesen wären, für die Refinanzierung von in den ersten Sanierungsjahren ggfs. vorfinanzierten Ausgaben verloren. Eine Verlängerung des Durchführungszeitraums würde vom Wohlwollen des Landes abhängen und wäre nicht garantiert.

#### Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152- 156 a BauGB) für die Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Im vorgesehenen Neuordnungskonzept sind neben Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auch wesentliche Neuordnungen (Ordnungsmaßnahmen) vorgesehen bzw. erforderlich.

In dem Zusammenhang sind insbesondere die neue Quartiersmitte und der Schutterplatz anzuführen, die erheblich zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen werden. Dabei wird es zu sanierungsbedingten Wertsteigerungen kommen.

Die Sanierungsmaßnahme Kanadaring ist somit zwingend im sogenannten umfassenden Verfahren durchzuführen.

### Rechtsvorschriften im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet (bei Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens)

#### Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 ff BauGB)

Die Vorschrift des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge findet Anwendung. D.h., im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Im Genehmigungsverfahren hat die Stadt z.B. die Möglichkeit, die Veräußerung von Grundstücken erforderlichenfalls zu versagen (§ 145 BauGB) und steuernd einzugreifen, wenn eine Erschwerung der Sanierung in Folge des Rechtsgeschäftes zu befürchten wäre. Dies könnte z.B. der Fall sein, wenn ein Grundstück zu einem erhöhten Preis veräußert werden soll oder die vom neuen Eigentümer vorgesehene Nutzung den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

#### Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB)

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, welcher durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Da die Anwendung der "Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 -156a BauGB) in der Sanierungssatzung "Kanadaring" erklärt wird, besteht bei Abschluss (Abrechnung) der Sanierung die Pflicht zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen. Eine vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge ist möglich.

#### Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) gehören:

- Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken
- Freilegung von Grundstücken
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu

zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücksneuordnungen (Abbruch oder Freilegung des Grundstücks und Errichtung einer Neubebauung) werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen. Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde. Ordnungsmaßnahmen

werden unter bestimmten Voraussetzungen entschädigt. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes erfolgen.

Bei der Erschließung sind Maßnahmen (funktionale Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen) bis zu einer Förderobergrenze von derzeit 150 €/m<sup>2</sup> zuwendungsfähig.

Zu den Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) gehören:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können mit einem prozentualen Fördersatz gefördert werden. Die Höchstgrenze beträgt dabei in Abhängigkeit zur zuwendungsfähigen Baukostensumme 35%.

Die Verwaltung empfiehlt das Sanierungsgebiet „Kanadaring“ entsprechend dem unterbreiteten Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegen.

Tilman Petters

Christof Etter

**Hinweis:**

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat in der öffentlichen Sitzung den Verhandlungstisch, in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.