



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Gauggel	Datum: 15.11.2018	Az.: - 0691/Ga	Drucksache Nr.: 299/2018
--------------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	05.12.2018	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	17.12.2018	beschließend	öffentlich	

## Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

## Eingangsvermerke

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

Betreff:

- Erweiterung der städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Kanadaring“
- Abgrenzung der Erweiterungsflächen
- Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Erneuerungsgebiets „Kanadaring“

Beschlussvorschlag:

1. Der Erweiterung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Kanadaring“ um die im beigefügten Plan eingetragenen Flächen wird zugestimmt.
2. Die Satzung über die Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Kanadaring“ wird nach Maßgabe des in der Anlage beigefügten Entwurfs beschlossen.

Anlage(n):

- Lageplan Sanierungsgebiet mit Erweiterungsbereich vom 5. September 2018
- Entwurf der Sanierungssatzung Kanadaring
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

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:

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Freiburg war das Gebiet Kanadaring auf Antrag der Stadt Lahr zum 1. Januar 2015 in das Bund-/Länder-Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt (SSP) aufgenommen und ausgehend von einem Förderrahmen von 5 Mio. Euro sogleich mit einer Anfangsfinanzierungshilfe von 3 Mio. Euro bedient worden. Der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Kanadaring“ läuft bis zum 30. April 2024.

Am 20. April 2015 fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Kanadaring“. Die Satzung ist unverzichtbare Grundlage für den Erhalt einer Städtebauförderung. Die seinerzeitige Begrenzung des Sanierungsgebiets auf den bisherigen Umfang war aus Zweckmäßigkeitsgründen, unter anderem wegen der gewollten Fokussierung auf die LGS 2018 erfolgt. Die Absicht einer späteren Erweiterung um die nunmehr relevanten Bereiche, die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (2009/2010) hinsichtlich ihres Erneuerungsbedarfes auch schon umfassend analysiert wurden, war bereits gegeben.

Mit den bewilligten Finanzhilfen aus dem SSP, die inzwischen über sukzessiv erhaltene Aufstockungen auf 8.102.668 € angewachsen sind, und den komplementär von der Stadt einzubringenden Mitteln konnten sofort und zügig wichtige Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet in Angriff genommen werden. Diese sind zum Teil weit fortgeschritten und sogar bereits umgesetzt. Maßnahmenträger sind die Stadt in Bezug auf Erneuerung der öffentlichen Bereiche sowie die Wohnbau Stadt Lahr GmbH als ursprünglich einzige sonstige Grundstückseigentümerin und Eigentümerin zahlreicher Wohngebäude im Gebiet.

Die Modernisierung der Laubenganghäuser durch die Wohnbau Stadt Lahr entlang der Schwarzwaldstraße ist mittlerweile abgeschlossen. Auch die Laubenganghäuser Kanadaring 20 – 24 sowie die Wohngebäude Kanadaring 47 – 53 sind modernisiert. Die Modernisierung der Wohngebäude Kanadaring 79 – 91 ist ebenfalls sehr weit fortgeschritten.

Auch die Neubauten am Quartiersplatz durch einen Investor wurden bereits fertiggestellt. Auf dem Platz selbst ist ein neues Café entstanden, das zur Belebung des Platzes beiträgt. Die Neustrukturierung des öffentlichen Raums nimmt mit den fortlaufenden Baumaßnahmen immer mehr Gestalt an. Der Neubau der Fuß- und Radwegebrücke über die Schutter, die Wegeverbindung, der Quartiersplatz sowie die Umgestaltung der Hofbereiche verbessern nicht nur die Vernetzung im Quartier, sondern auch die Aufenthaltsqualität. Im 1. Halbjahr 2019 ist mit der Fertigstellung aller genannten Maßnahmen zu rechnen.

Die erfolgreiche Umsetzung der bisherigen Sanierung durch die Baumaßnahmen der Wohnbau Stadt Lahr GmbH sowie der Stadt Lahr soll nun mit der Erweiterung des Sanierungsgebiets fortgesetzt werden. Die Wohnbau Stadt Lahr hat ihre Bereitschaft zur Umsetzung der Erneuerungsmaßnahmen im Erweiterungsbereich schriftlich zum Ausdruck gebracht. Das gesamte Wohngebiet Kanadaring soll eine homogene Struktur mit gleichwertigen Wohnverhältnissen und Standards erhalten. Die Flächen östlich und westlich des bestehenden Sanierungsgebiets sowie die bisher nicht enthaltenen Abschnitte der Straße Kanadaring sollen als Erweiterung des Sanierungsgebiets „Kanadaring“ ergänzt werden. Diese Bereiche waren bereits – wie oben erwähnt – Teil der Vorbereitenden Untersuchungen und weisen gleichermaßen städtebauliche Mängel und Missstände gemäß § 136 BauGB auf, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen behoben werden können. Die Abgrenzung enthält 10 Zeilenbauten, die im Eigentum der Wohnbau Stadt Lahr sind. Diese weisen wie die bereits modernisierten Gebäude erhebliche Mängel in der Bausubstanz auf. Die Straße Kanadaring, die funktionale und gestalterische Mängel hat, soll be-

reits im Jahr 2019 umgestaltet werden. Die Modernisierung der östlichen Wohngebäude soll in den Jahren 2020-2023 durch die Wohnbau Stadt Lahr GmbH erfolgen. Die weiteren 4 Gebäude westlich des bestehenden Sanierungsgebiets sollen ebenfalls bis zum Ende des Bewilligungszeitraums grundlegend modernisiert werden. Die Stadt Lahr möchte für diese Bereiche mit der Wohnbau Stadt Lahr GmbH wiederum Modernisierungsvereinbarungen als Grundlage für die Städtebauförderung abschließen.

Die Verwaltung empfiehlt, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 – 156a BauGB) im Sanierungsverfahren, analog dem bisherigen Sanierungsgebiet, anzuwenden.

Die Vorschriften des §§ 144, 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden ebenso Anwendung. Demnach besteht im Sanierungsgebiet für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde.

Für die Durchführung sanierungsbedingter Maßnahmen – das sind Ordnungs- und Baumaßnahmen – gelten die §§ 146 ff BauGB.

Zu den Ordnungsmaßnahmen, die grundsätzlich Aufgaben der Gemeinde sind, gehören gemäß § 147 BauGB:

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

Baumaßnahmen im Sinne des § 148 BauGB sind:

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

Die beigefügte **Kosten- und Finanzierungsübersicht** stellt die geplanten Maßnahmen und ihre geschätzten Kosten dar. Die Beurteilung der förderfähigen Kosten orientiert sich zum Teil an Förderobergrenzen, die je nach Fördertatbeständen unterschiedlich sind. Die Förderzuweisungen ergeben sich aufgrund der tatsächlichen Kosten eines Projektes in Verbindung mit den Förderregularien, die in Einzelfällen zuvor mit dem RP Freiburg abgestimmt werden müssen.

Für die 6 Wohngebäude im östlichen Bereich des Erweiterungsgebiets hat die Wohnbau Stadt Lahr ein Investitionsvolumen von 10 Mio. Euro eingeplant. Für die weiteren 4 Gebäude im westlichen Bereich beträgt das kalkulierte Investitionsvolumen 5,7 Mio. Euro. Die zuwendungsfähigen Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich somit auf 3,5 Mio. Euro bzw. 2 Mio. Euro.

Die von der Stadt Lahr im Erweiterungsgebiet zeitnah (2019) vorgesehenen Ordnungsmaßnahmen beinhalten zum einen die Umgestaltung der zentralen Erschließungsstraße Kanadaring, die Aufwertung des südlichen Schutterufers, sowie zwei weitere öffentliche Wegeverbindungen zwischen Kanadaring und Schutter. Für die Umgestaltung der Straße Kanadaring in den Erweiterungsbereichen werden Kosten in Höhe von rund 991.000 Euro veranschlagt. Hierbei ist die Verkehrsfläche von rund 640 m<sup>2</sup>, die sich bereits im bestehenden Sanierungsgebiet befindet, herausgerechnet. Die Kosten für die gesamte Straßenbaumaßnahme belaufen sich auf insgesamt 1,14 Mio. Euro. Dafür wird eine Förderung von rund 430.000 Euro erwartet, rund 372.000 Euro davon für die Straßenabschnitte im Erweiterungsgebiet. Zusammen mit den weiteren Ordnungsmaßnahmen betragen die

Kosten rund 1,22 Mio. Euro. Die zuwendungsfähigen Kosten für diese Maßnahmen belaufen sich auf 822.000 Euro.

Die Erweiterung des Sanierungsgebiets Kanadaring in der vorgeschlagenen Abgrenzung erfordert bei aktuellem Kenntnisstand eine schrittweise Erhöhung des Förderrahmens um ca. 6,32 Mio. Euro. Die daraus resultierende Finanzhilfe aus dem SSP beläuft sich auf rund 3,79 Mio. Euro, die von der Stadt aufzubringende Komplementärbeteiligung auf rund 2,53 Mio. Euro. Bei Beurteilung der Gesamtbelastung für den städtischen Haushalt (mittelfristig bis Sanierungsende 2024) sind die von vorneherein nicht zuwendungsfähigen sowie die im Einzelfall über den geltenden Förderobergrenzen liegenden Kosten mit zu berücksichtigen. Danach ergibt sich eine durch die Gebietserweiterung bedingte Gesamtbelastung für die Stadt von ca. 2,93 Mio. Euro.

Die Verwaltung empfiehlt, der Erweiterung der Satzung zuzustimmen. Die öffentliche Bekanntmachung der damit rechtwirksam werdenden Satzung kann am 22. Dezember 2018 erfolgen.

Tilman Petters

Sabine Fink

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.