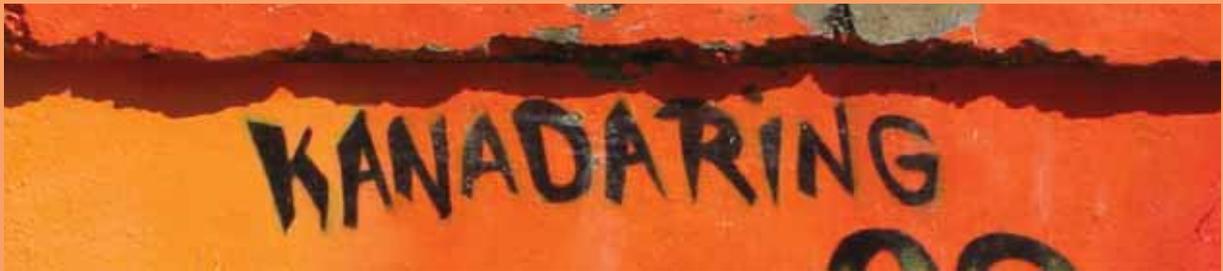


Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen

KANADARING



STADT LAHR

ORTENAUKREIS

Vorbereitende Untersuchungen
nach dem besonderen Recht des
Baugesetzbuches für den Bereich

„Kanadaring“

Auftraggeber:
Stadt Lahr
– Stadtplanungsamt –
Rathaus 2
Schillerstraße 23
77933 Lahr

Auftragnehmer:
die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Bearbeitung:
Stadtplanungsamt Lahr
Amt für Soziales, Schulen
und Sport Lahr

und

die STEG
Sybille Rosenberg
Arun Gandbhir
Erika Hasert
Silke Vohl

Februar 2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkungen	1
2.	Rahmenbedingungen	6
3.	Städtebauliche Analyse	9
4.	Analyse der sozialen Struktur	20
5.	Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträger	31
6.	Integriertes Entwicklungskonzept	37
7.	Massnahmen	40
8.	Sanierungsbedingte Kosten	45
9.	Sanierungsverfahren nach dem Besonderen Städtebaurecht	49
10.	Empfehlung zur Durchführung	52
11.	Sozialplan	64
12.	Schlussbemerkung	65
	Anhang	

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. Auftrag

Die Stadt Lahr hat in den letzten Jahren die Entwicklung der Innenstadt vorangetrieben. Gleichzeitig wurde in Folge der Konversion ehemaliger militärischer Flächen deutlich, dass es auch konkreten Handlungsbedarf in den Randbereichen gibt. Mit der Festlegung des Sanierungsgebiets „Kasernenareal“ wurde auf gravierende städtebauliche und soziale Missstände reagiert und die Entwicklung eines attraktiven Wohngebiets begonnen.

Handlungsbedarf gibt es auch für das aus den 1960er Jahren stammende Wohnbaugebiet „Kanadaring“, das mit dem Abzug der kanadischen Streitkräfte und der Wiederbesiedlung überwiegend durch Spätaussiedler sich zu einem förderungsbedürftigen Wohnstandort entwickelt hat. Die Stadt Lahr hat sich daher zusammen mit der städtischen Wohnbaugesellschaft entschlossen, sowohl in städtebaulicher als auch in sozialer Hinsicht eine nachhaltige Entwicklung herbeizuführen. Erste Maßnahmen wie die Einrichtung des Bürgerzentrums K2 wurden bereits umgesetzt. Um jedoch eine dauerhafte Verbesserung erreichen zu können, ist eine finanzielle Unterstützung seitens des Landes Baden-Württemberg und des Bundes erforderlich.

Das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt bietet für derartige Aufgabenstellungen der Stadtentwicklung finanzielle Unterstützung für investive Maßnahmen als auch die Kombination mit nicht-investiven Maßnahmen durch die Verknüpfung mit anderen Förderprogrammen.

Voraussetzung für die Antragstellung sind entsprechende Beurteilungsgrundlagen für die Bewilligungsstellen zur Entscheidung über die Freigabe von Fördermitteln. Der Gemeinderat der Stadt Lahr hat daher am 21.04.2008 beschlossen für den Bereich „Kanadaring“ die Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 (3) BauGB einzuleiten, um die Sanierungsbedürftigkeit und Sanierungsmöglichkeit nach dem Bund-Länder-Programm die Soziale Stadt (SSP) zu prüfen und die Antragstellung für das Programmjahr 2009 in das SSP vorzubereiten. Die Stadt Lahr beauftragte die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart mit diesen Aufgaben.

Mit dem vorliegenden Bericht werden die Erkenntnisse aus den Vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst aufbereitet. Die Vorbereitenden Untersuchungen enthalten neben einer Beschreibung der allgemeinen Rahmenbedingungen

- eine städtebauliche Analyse (städtebauliche Missstände, Schwerpunkte der Erneuerung),
- eine erste Analyse der Sozialstruktur (Eigentümerstruktur, Ausländeranteil, Arbeitslosigkeit/ Sozialhilfe, Vandalismus/ Kriminalität, Altersstruktur),
- eine Auswertung der Beteiligung der Behörden und sonstigen öffentlichen Aufgabenträger,
- ein auf Fortschreibung angelegtes Integriertes Entwicklungskonzept sowie
- eine erste Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Die Beteiligung der lokalen Akteure und Bewohner erfolgte im Frühjahr 2009. Im Frühjahr 2009 wurden die Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen und ein konkretisiertes Integriertes Entwicklungskonzept vorliegen.

Die Voraussetzungen für eine zügige Umsetzung sind gut, da ein breiter politischer Konsens besteht den „Kanadaring“ als Wohnstandort in Wert zu setzen und das Image zu verbessern. Hierzu haben sich die Stadt Lahr und die städtische Wohnungsbau GmbH Lahr zum Ziel gesetzt, Hand in Hand zu arbeiten sowie die lokalen Akteure vor Ort einzubinden und zu unterstützen.

1.2. Städtebauliche Maßnahmen vor dem Jahr 2008

In Lahr gibt es folgend aufgeführte Sanierungsgebiete in verschiedenen Städtebauförderprogrammen. Die ersten beiden Sanierungsgebiete sind bereits abgeschlossen und aufgehoben. Mit den Laufenden werden die positiven Veränderungen im Stadtgefüge weiter geführt.

Sanierung „Östliche Altstadt“

Mit Beschluss des Gemeinderates vom 20.01.1997 wurde die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Östliche Altstadt“ aufgehoben. Ziel der Sanierung war es die städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel im Gebiet zu beseitigen. Abschlie-

ßend kann heute, wie auch im Sanierungsbericht dargestellt, festgestellt werden, dass das Sanierungsziel im Süd-, West- und Ostbereich erreicht wurde. Nur im nördlichen Teil, und hier insbesondere entlang der Friedrichstraße und der Rappentorgasse, war kein zufrieden stellendes Ergebnis zu erzielen. In den so genannten Altstadtquartieren 36 und 37 entlang der Friedrichstraße und Rappentorgasse wurde die geplante Schließung von Baulücken sowie die Bereinigung (Abbruch) von desolaten Gebäuden nicht erreicht und die Frage hinsichtlich Grundstücksneuordnung nur bedingt gelöst. Die städtebaulichen Missstände konnten, trotz Bemühungen der Verwaltung (Ausarbeitung von Bebauungsvorschlägen, Verhandlung mit den Eigentümern sowie Bauinteressen) nicht vollumfänglich beseitigt werden.

Sanierungsgebiet „Nordwestlich der Altstadt“

Nachdem faktisch keine Sanierungsmaßnahmen mehr durchgeführt wurden, beschloss der Gemeinderat die Aufhebung der Sanierungssatzung (26.10.1999 Veröffentlichung der Aufhebungssatzung). Ein den Zielsetzungen des Sanierungsgebietes entsprechender Abschluss konnte jedoch nicht im gesamten Sanierungsgebiet erreicht werden. So wurden unter anderem nördlich der Kaiserstraße, im Bereich des Alten Rathauses, kaum Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Aus diesem Grunde sind insbesondere durch die schlechte Bausubstanz der Gebäude noch gravierende Missstände vorhanden.

In den Jahren 2002 bis 2005 hat die Verwaltung Gespräche bezüglich Sanierungs- und Instandsetzungsmöglichkeiten mit den Gebäudeeigentümern geführt, was jetzt auf fruchtbaren Boden fällt, so dass langsam Bewegung in geplante Sanierungsmaßnahmen kommt.

Die Sanierungsmaßnahme im Teilbereich QUARTIER 6 wurde in Anbetracht der dort noch vorhandenen evidenten städtebaulichen Missstände weitergeführt. Der seinerzeit auslaufende Bewilligungszeitraum für die Sanierungsdurchführung wurde in der Folgezeit mit entsprechenden Erlassen des Regierungspräsidiums Freiburg mehrmals verlängert. Dies gab der Stadt Lahr Gelegenheit, für das QUARTIER 6 die angestrebte städtebauliche Neuordnung in kleinen und mühsamen Schritten, letztlich aber umfassend erfolgreich, in die Wege zu leiten. Schließlich wurde das Restsanierungsgebiet inzwischen in dem als Sanierungsziel definierten Umfang freigelegt. Das Gebiet wurde im Jahr 2005 aufgehoben und abgerechnet.

Sanierung „Kasernenareal“

Förderprogramm: Landessanierungsprogramm (LSP)

Laufzeit: 2000 – 2008, Baubeginn 2009

Förderrahmen: 115.000 €

Gebietsgröße: ca. 11,3 ha

Sanierungsziel: Aktivierung ehemaliges Kasernenareal zu einem attraktiven neuen Stadtquartier „Parkdomizil Hohbergsee“ mit hoher Freiraumqualität

Sanierung „Innenstadt Südwest I+II“

Förderprogramm: Landessanierungsprogramm (LSP)

Laufzeit: 2005 – 2008/2009

Förderrahmen: 990.000 €

Gebietsgröße: ca. 2,2 ha

Sanierungsziel: Aktivierung des Stadtquartiers durch teilweise Neuordnung. Bereits durchgeführt: Abbruch Autohaus, Abbruch alter Markt, Neubau REWE-Markt, Neubau Bädlewegbrücke. Geplant: Bau von drei neuen Stadthäusern, naturnaher Umbau der Schutter, Weiterentwicklung Nestler-Carrée.

Sanierung „Albert-Schweitzer-/ Fröbelstraße“

Förderprogramm: Bund-Länderprogramm die Soziale Stadt (SSP)

Laufzeit: 2006 – 2009

Förderrahmen: 3 Mio €

Gebietsgröße: ca. 1,8 ha

Sanierungsziel: Aufwertung des Wohnstandorts durch Neuordnung (Ersatzwohnungsangebot für „Jung + Alt“) und Verbesserung der Wohnumfeldqualität (Konzeption für einen öffentlichen Park)

Sanierung „Nördliche Altstadt“

Förderprogramm: Landessanierungsprogramm (SEP)

Laufzeit: 2006 – 2014

Förderrahmen: 3 Mio €

Gebietsgröße: ca. 5,8 ha

Sanierungsziel: Die Vitalisierung der nördlichen Altstadt und die Stärkung der kommunalen Individualität sind Förderpunkte der Städtebauförderung.

Erste durchgeführte Maßnahmen: Neugestaltung Urteilsplatz (März–Oktober 2009),

Abschluss von 12 privaten Erneuerungsvereinbarungen und 2 Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen.

1.3. Das Untersuchungsgebiet



Lage des Untersuchungsgebietes; Quelle: Stadt Lahr

Das Untersuchungsgebiet „Kanadaring“ liegt im Westen der Stadt Lahr und gehört zum Stadtteil Dinglingen. Das Untersuchungsgebiet wird im Westen von der Freiburger Straße begrenzt, im Süden durch die Randbebauung der Schwarzwaldstraße, im Osten und Norden durch die Schutter, wobei hier die Randbereiche des Gewässers miteinbezogen sind. Weiterhin ist die in Nord-Süd-Richtung verlaufende bestehende Verbindungsachse nördlich der Schutter bis zur Dinglinger Hauptstraße enthalten. Im Untersuchungsgebiet wohnen rund 1.480 Personen – überwiegend Spätaussiedler.

Die Größe des Untersuchungsgebiets beträgt ca. 18,09 ha. Seine genaue Abgrenzung kann den Plänen im Anschluss an den Textteil entnommen werden.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Lage im Raum / Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Lahr liegt nach dem Landesentwicklungsplan an der großräumigen Entwicklungsachse Karlsruhe-Basel in Nord-Süd-Richtung und der regionalen Entwicklungsachse Kinzigtal–Lahr–Schwanau in Ost-West-Richtung für den südlichen Ortenaukreis.

Die Stadt ist Mittelzentrum und umfasst einen Verflechtungsraum von ca. 110.000 Einwohnern. Hier übernimmt Lahr zentrale Funktionen v.a. in den Bereichen Arbeit, Versorgung, Bildung, Kultur, Gesundheitswesen und Verwaltung.

Lahr ist Große Kreisstadt in der Region „Südlicher Oberrhein“. Benachbarte Städte sind Offenburg (25 km), Straßburg (40 km), Freiburg (45 km) und Karlsruhe (95 km).

Die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist über die B 36 mit der Anschlussstelle „Lahr“ an die Bundesautobahn A 5 Karlsruhe–Basel gegeben. Weiter führen die B 3 sowie die B 415 durch das Stadtgebiet. Über die Bahnstrecke Mannheim–Karlsruhe–Basel ist Lahr an das Bahnnetz angebunden. Der Flughafen Lahr „Blackforest Airport“ ist seit 2006 Sonderflughafen für Passagier-Bedarfsflugverkehr.



Übersichtsplan; Quelle: Stadt Lahr

Das Landschaftsbild ist geprägt von Ausläufern des Schwarzwaldes, die sich mit verschiedenen Tälern nach Westen hin zum Rhein öffnen. Am Ausgang des Schuttertals, rund 40 km südöstlich von Straßburg und etwa 50 km nördlich von Freiburg, liegt die Stadt Lahr sowohl in der Rheinebene als auch in der Vorbergzone des mittleren Schwarzwaldes.

2.2. Städtebauliche Entwicklung

1994 war der Abzug der kanadischen Streitkräfte aus Lahr abgeschlossen. Damit ging eine 100-jährige Tradition als **Garnisonsstadt** zu Ende. Verbunden war damit ein massiver wirtschaftlicher Einbruch, ein starker sozialer Wandel und auch ein großes Entwicklungspotenzial durch frei werdende Areale.

Zeitweise lebten bis zu 14.000 Kanadier im Raum Lahr, die Einwohnerzahl der Stadt lag zu dieser Zeit bei ca. 35.000. Durch den vollständigen Abzug fielen 1.000 Arbeitsplätze weg, die verlorene Wirtschaftskraft schätzte man auf 250 Mio. Euro pro Jahr. In der Folgezeit erfolgte ein starker Zuzug von Neubürgern (überwiegend Russlanddeutsche), ihr Anteil an der heutigen Bevölkerung von ca. 44.000 Einwohnern beträgt ca. 22 %.

1997 wurde eine **Markt- und Standortuntersuchung** zum Einzelhandel in Lahr durchgeführt. Das große Flughafenareal vor den Toren der Stadt, unmittelbar an der Autobahn gelegen, rief zahlreiche Investoren auf den Plan. Ergebnis der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung (GMA) war, dass ein Verkaufsflächenzuwachs zu erwarten sei, dieser aber nicht auf dem Flugplatzareal realisiert werden sollte. Die Empfehlung lautete stattdessen, den teilintegrierten Standort auf dem Gelände des ehemaligen Stadtbahnhofes zu entwickeln, und davon auch die Lahrer Innenstadt profitieren zu lassen. Diese fachliche Meinung wurde auch politisch so mitgetragen und bestimmte die weitere Entwicklung. In der Folge konnte im Jahr 2000 das Einkaufszentrum **ARENA** (2-geschossig), auf dem ehemaligen Stadtbahnhofgelände, unmittelbar an der Bundesstraße 415 liegend, mit einer Verkaufsflächengröße von 6.200 qm eröffnet werden.

2001 führte der Gemeinderat einen Workshop durch, um das zehn Jahre alte **Verkehrskonzept** speziell für die Innenstadt zu überprüfen und fortzuschreiben. Die fachliche Unterstützung erfolgte durch Herrn Dr. Baier, Herrn Prof. Kölz, Herrn Vogels

(GMA) und Herrn Prof. Dr. Pesch. Da dieses modifizierte Konzept einstimmig beschlossen wurde, konnte die Verwaltung in der Folgezeit wesentliche Bausteine in Form von Provisorien realisieren.

Zeitgleich zum Verkehrskonzept erarbeitete Prof. Dr. Pesch einen **Rahmenplan** für die Lahrer Innenstadt. Hier wurden die Mängel und Potenziale der Innenstadt herausgearbeitet. Neben den zu erwartenden Empfehlungen wie Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums oder Entwicklung des Profils „Erlebniseinkauf“, gab es zwei Punkte, die neue Impulse auslösten. Zum einen war es die Erkenntnis, dass das Wohnen in der Innenstadt wieder gestärkt werden muss, da im Handelsbereich Grenzen erkennbar werden und auf Grund der demographischen Gesamtentwicklung. Zum anderen die Einbeziehung des Flusses „Schutter“, der in vielen Bereichen nicht präsent ist.

Im Gesamten ist festzustellen, dass die Entwicklungen in den letzten Jahrzehnten sehr bezogen auf die historische Innenstadt erfolgten. So ist es nur folgerichtig, dass die immer stärker in Augenschein tretenden Missstände in den Randbereichen auch politisch aufgegriffen werden und **Vorbereitende Untersuchungen für den Bereich „Kanadaring“** in Auftrag gegeben wurden.

Im **Flächennutzungsplan** der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Große Kreisstadt Lahr/Schwarzwald und Gemeinde Kippenheim“ (genehmigt im März 1998) ist das Untersuchungsgebiet mit den angrenzenden Bereichen überwiegend als Wohnbauflächen dargestellt.

Die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erfolgt über verschiedene **Bebauungspläne**. Für das Untersuchungsgebiet Kanadaring gibt es jedoch keinen. Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wäre hier die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3. STÄDTEBAULICHE ANALYSE

Auf Grundlage von Ortsbegehungen und Informationen der Stadt Lahr wurde im Hinblick auf die gewünschte Sanierungsmaßnahme eine Analyse erstellt. Mit aufgenommen wurde in die städtebauliche Analyse das Stadtbild, die Bausubstanz und die aktuelle Nutzungs- und Erschließungsstruktur. Aus der Analyse werden die wesentlichen städtebaulichen Missstände aber auch vorhandene Entwicklungspotenziale abgeleitet.

3.1. Bestandsanalyse

Der Kanadaring wurde ab 1959 im Geiste des Nachkriegsstädtebaus realisiert. Die für diese Zeit typische Zeilenbauweise mit großzügigen Freiflächen dominiert das Gebiet zwischen Freiburger Straße, Schwarzwaldstraße und Schutter. Die Zeilengebäude sind 3- bis 4-geschossig.

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende Bau- und Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG:

- Kanadaring 8, 14, 16 (FlstNr. 25470/2), Rundhäuser nach Plänen von den Architekten Hans-Walter Heinrich und Klaus Humpert, 1959/62. Die Rundhochhäuser stellen besondere städtebauliche Dominanten im Gebiet dar. Sie sind 8-geschossig.
- Freiburger Straße 7 (FlstNr. 20391/14), Fabrikationsgebäude und Direktorenvilla mit Eingangstor einer Tabakfabrik, 1888/92. Die ehemalige Tabakfabrik hat aufgrund ihrer Baustruktur und ihres Baustils einen besonders prägenden Charakter.

Entlang der Freiburger Straße und im Bereich zwischen Altmühlgasse, Schwarzwaldstraße und Schutter überwiegt eine heterogene Baustruktur, die sich zum Teil störend auf das Stadtbild auswirkt.

Eigentümer-/ Nutzungsstruktur

Die städtische Wohnungsbau GmbH Lahr ist Eigentümerin der Wohngebäude in Zeilenbauweise und der Rundhochhäuser sowie der dazugehörenden Freiflächen (vgl. Plan „Eigentumsstruktur“). Es sind 31 Gebäude mit 528 Mietwohnungen und heute rund 1.480 Bewohnern.

Der Stadt Lahr gehören lediglich die Erschließungsbereiche Kanadaring, Altmühlgasse, Schwarzwaldstraße und der Fuß-/ Radweg entlang der Schutter am südlichen Ufer. Ebenfalls im Eigentum der Stadt sind vereinzelte Freiflächen nördlich der Schutter. Gebäudeeigentümer des städtischen Kindergartens mit 52 Plätzen ist die städtische Wohnungsbau GmbH. Träger des von der Stadt Lahr im Jahr 1997 errichteten 4-gruppigen Kindergartens mit 106 Kindern ist die Ev. Kirchengemeinde Lahr.

Entlang der Freiburger Straße erfolgte während der letzten 5 Jahre eine gewerbliche Nutzungsentwicklung. Im nördlichen Bereich befindet sich eine Autowaschanlage auf privatem Grundstück, südlich davon das Areal der ehemaligen Tabak-Fabrik, die derzeit bis auf die zugehörige Villa leer steht und vier Eigentümern gehört. Auf dem südlichen Grundstücksteil der ehemaligen Tabakfabrik steht eine AGIP-Tankstelle. Dann folgt auf privaten Flächen eine ARAL-Tankstelle mit östlich angrenzender Autowerkstatt mit Wohnungen im Obergeschoss. Südlich schließt ein Autohaus ebenfalls auf privater Fläche an.

Im östlichen Areal zwischen Altmühlgasse, Schwarzwaldstraße und Schutter besteht eine heterogene Nutzungs- und Baustruktur. An der Ecke Schwarzwaldstraße/ Altmühlgasse befindet sich ein Gebäude mit einer „Kneipe“ und einer leer stehenden Ladenfläche im EG und in den Obergeschossen Wohnungen auf privater Fläche. Östlich grenzt ein Gebrauchtwagenhändler mit relativ großer Parkierungsfläche für Gebrauchtwagen an (ehem. Fanal-Tankstellen-Areal). Die rückwärtigen ehemaligen Werkstattgebäude und verbleibenden Freiflächen sind in einem desolaten Zustand. An der Schutter befinden sich zwei private Wohnhäuser.

Südlich der Schutter gehören zwei Flächen dem TV Dinglingen. Auf einer der Flächen stehen das Vereinsgebäude mit „Mehrzwecksaal“ sowie ein Basketballfeld. Auf der östlich angrenzenden Grünfläche ist ein Bolzplatz angelegt, der vom benachbarten städtischen Kindergarten mitgenutzt wird. Der Kindergarten befindet sich südlich der Vereinsflächen in einem eingeschossigen Gebäude.

Im Wohnhaus Kanadaring 2 ist das städtische Bürgerzentrum K2 in einer Erdgeschosswohnung untergebracht. In der gegenüberliegenden Wohnung ist der Jugendmigrationsdienst des Diakonischen Werkes im Ortenaukreis.

Freiflächenstruktur

Öffentliche Freiflächen im Untersuchungsgebiet begrenzen sich auf die gestaltete Spiel- und Grünfläche mit Pavillon im Bereich der Fußgängerbrücke.

Den Wohngebäuden der städtischen Wohnungsbaugesellschaft sind großzügige, parkähnliche Freiflächen zugeordnet, die durch einen umfangreichen, alten Baumbestand geprägt sind. Trotz dieser vielen Grünbereiche vermitteln die monotonen bzw. ungestalteten Rasenflächen kaum Aufenthaltsqualität. Spielmöglichkeiten sind vorhanden, jedoch lieblos gestaltet. Des Weiteren fehlen geeignete Bewegungs- und Sportflächen. Die Hofbereiche, die ausschließlich der Parkierung dienen, sind asphaltiert und lassen jegliche Außenraumqualität vermissen. Der Versuch mit Blumenkübeln die Hofbereiche zu gliedern wirkt unbeholfen. Im Umfeld der Rundhochhäuser ist ein neuer Spielplatzbereich, der von Erziehenden und Kindern gut angenommen wird.

Der Freibereich des Ev. Kindergartens hat eine hohe Aufenthaltsqualität, ist aber nur für die Kinder des Kindergartens während der Öffnungszeiten zugänglich.

3.2. Bausubstanz

Die Gebäudesubstanz wurde anhand einer Merkmalliste, bezogen auf die sichtbaren und konstruktiven Teile, festgehalten (siehe Plananhang Bausubstanz). Dazu fanden mehrere Begehungen statt. Beurteilt wurden der Zustand der Baukonstruktion, die haustechnische Ausstattung und der Energiestandard. In vier Zustandskategorien spiegelt sich die Einschätzung der Gebäudesubstanz wider:

- Stufe 1, ohne Mängel: Hierbei handelt es sich meist um Neubauten oder vollständig renovierte Altgebäude. Modernisierung und Instandsetzung sind in dieser Kategorie nicht erforderlich.
- Stufe 2, geringe Mängel: Modernisierung und Instandsetzung sind nur in geringem Umfang mit geringer Intensität erforderlich.
- Stufe 3, erhebliche Mängel: Modernisierung und Instandsetzung sind umfangreich und durchgreifend erforderlich.
- Stufe 4, substanzielle Mängel: Modernisierung und Instandsetzung wären in einem erheblichen Umfang notwendig und befinden sich meist an der Grenze der Wirt-

schaftlichkeit. Neuordnung oder Erhalt sind gegeneinander abzuwägen. Konsequente Schlussfolgerung ist in der Regel der Abbruch.

Im Untersuchungsgebiet gibt es wenige Gebäude mit der Einstufung 1 oder 2. Es handelt sich dabei mit wenigen Ausnahmen vorwiegend um gewerbliche Bauten im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Insbesondere die Gebäude der Städtischen Wohnungsbau und die Gebäude im Bereich der Altmühlgasse weisen eine mangelhafte Bausubstanz auf.

Gebäude der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr

Die Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wurden Mitte der 1990er Jahren modernisiert und wirken äußerlich gepflegt. Jedoch entspricht der Modernisierungs- bzw. Ausstattungsstandard nicht den heutigen Anforderungen, so dass der Zustand der Wohnungen insgesamt unbefriedigend ist. Die städtische Wohnbaugesellschaft hat eine Erhebung bezüglich eines notwendigen Sanierungsumfanges durchgeführt und Energieausweise zu jedem Gebäude erstellen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass folgende Missstände in unterschiedlicher Intensität in den Gebäuden vorhanden sind:

- alte Bäder
- alte Wasser- und Abwasserleitungen, z.T. fehlende Wasseruhren
- alte Dachstühle, Dachkonstruktionen, Dachhaut
- unzureichende Dach-, Fassaden-, Kellerdämmung
- alte Wohnungs- und Hauszugänge
- unangepasste und unflexible Wohngrundrisse
- z.T. baukonstruktive Feuchteschäden (Wassereintritt)
- unzeitgemäßer Energiestandard

Bis auf die Neubauten (z.B. Martinskindergarten, neue Einfamilienhäuser südlich der privaten Grünfläche, Tankstellengebäude) haben alle Gebäude durchgreifenden Sanierungsbedarf.

Der Modernisierungsaufwand für die Wohnungen der städtischen Wohnbaugesellschaft wurde mit rd. 850 €/m² ermittelt. Insgesamt entsteht allein hierfür ein Gesamtaufwand von rd. 30 Mio. €. Hinzu kommen noch die Kosten für die Gestaltung der Freibereiche in Höhe von rd. 10 Mio. €. Im Einzelnen:

Wirtschaftseinheit 53

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	4-Zi. WE	2-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nrn. 1+3	1959	III	12	6 WE 89 m ²	6 WE 59 m ²	890 m ²	756.500 €
Nrn. 5+7	1959	III	12	6 WE 89 m ²	6 WE 59 m ²	890 m ²	756.500 €
Nrn. 9+11	1959	III	12	6 WE 89 m ²	6 WE 59 m ²	890 m ²	756.500 €
Gesamt			36	18	18	2.670 m²	2.269.500 €

Wirtschaftseinheit 54 (Rundhochhäuser)

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	3-Zi. WE	2-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nr. 8	1963	VIII	24	16 WE 77m ²	8 WE 56 m ²	1.680 m ²	1.428.000 €
Nrn. 14	1963	VIII	24	16 WE 77 m ²	8 WE 56 m ²	1.680 m ²	1.428.000 €
Nrn. 16	1963	VIII	24	16 WE 77m ²	8 WE 56 m ²	1.680 m ²	1.428.000 €
Gesamt			72	48	24	5.040 m²	4.284.000 €

Wirtschaftseinheit 55

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	5-Zi. WE	3-Zi. WE	2-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nr. 2	1959	III	6	6 WE 102– 130 m ²	--	--	670 m ²	569.500 €
Nr. 4	1959	III	6	6 WE 102– 130 m ²	--	--	670 m ²	569.500 €
Nr. 20	1959	IV	32	--	11 WE 56 m ²	21 WE 45 m ²	1.560 m ²	1.326.000 €
Nr. 22	1959	IV	32	--	11 56m ²	21 WE 45 m ²	1.560 m ²	1.326.000 €
Nr. 24	1959	IV	32	--	11 WE 56 m ²	21 WE 45 m ²	1.560 m ²	1.326.000 €
Ges.			108	12	33	63	6.020 m²	5.117.000 €

Wirtschaftseinheit 56

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	4-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nrn. 23+25	1959	III	12	12 WE 89 m ²	1.070 m ²	909.500 €
Gesamt			12	12	1.070 m²	909.500 €

Wirtschaftseinheit 57

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	3-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nrn. 27+29	1959	III	12	12 WE 75 m ²	900 m ²	765.000 €
Nrn. 31+33	1959	III	12	12 WE 69–75 m ²	870 m ²	739.500 €
Nrn. 37+39	1959	III	12	12 WE 69–75 m ²	870 m ²	739.500 €
Nrn. 41+43	1959	III	12	12 WE 69–75 m ²	870 m ²	739.500 €
Nrn. 47+49	1959	III	12	12 WE 69–75 m ²	870 m ²	739.500 €
Gesamt			60	60	4.380 m²	3.753.000

Wirtschaftseinheit 58

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	4-Zi. WE	3-Zi WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nrn. 51+53	1959	III	12	12 WE 95-103 m ²	--	1.160 m ²	986.000 €
Nrn. 55+57	1959	III	12	--	12 WE 68–75 m ²	830 m ²	705.500 €
Nrn. 59+61	1959	III	12	12 WE 95–103 m ²	--	1.160 m ²	986.000 €
Nrn. 63+65	1959	III	12	--	12 WE 68–75 m ²	830 m ²	705.500 €
Nrn. 67+69	1959	III	12	12 WE 95–103 m ²	--	1.160 m ²	986.000 €
Nrn. 71+73	1959	III	12	--	12 WE 68–75 m ²	830 m ²	705.500 €
Nrn. 75+77	1959	III	12	12 WE 95–103 m ²	--	1.160 m ²	986.000 €
Gesamt			84	48	36	7.130 m²	6.060.500 €

Wirtschaftseinheit 59

KANADA-RING	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	5-Zi. WE	4-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nrn. 79	1959	IV	8	8 WE 103–130 m ²		870 m ²	739.500 €
Nrn. 81+83	1959	IV	16	--	16 WE 68-75 m ²	1.100 m ²	935.000 €
Nrn. 85+87	1959	IV	16	--	16 WE 68-75 m ²	1.100 m ²	414.800 €
Nrn. 89+91	1959	IV	16	16 WE 103–130 m ²	--	1.740 m ²	1.479.000 €
Gesamt			56	24	32	4.810 m²	4.088.500 €

Wirtschaftseinheit 63

SCHWARZ-WALDSTR.	Bau-jahr	Vollge-schosse	Anzahl WE	3-Zi. WE	2-Zi. WE	Wohnfläche ca.	Gesamt-aufwand
Nr. 51	1953	IV	32	11 WE 56 m ²	21 WE 45 m ²	1.560 m ²	1.326.000 €
Nr. 53	1959	IV	32	11 WE 56 m ²	21 WE 45 m ²	1.560 m ²	1.326.000 €
Nr. 55	1959	IV	32	11 WE 56 m ²	21 WE 45 m ²	1.560 m ²	1.326.000 €
Gesamt			96	33	63	4.680 m²	3.978.000 €

Summen						35.800 m²	30.430.000 €
---------------	--	--	--	--	--	-----------------------------	---------------------

Allgemein lässt sich sagen, dass im Untersuchungsgebiet vorwiegend kleinere Wohnungen vorhanden sind, die aufgrund ihrer geringen Größe und Zimmerzahl für Familien ungeeignet sind. 126 (24 %) der Wohnungen sind Zwei-Zimmerwohnungen mit einer Wohnfläche von rd. 45 m² und nur für Alleinstehende brauchbar.

	Anzahl	Anteil	ca. Größe	Standardgröße
2-Zi-WE	168	32,1%	42 x 56–59 m ² 126 x 45 m ²	60 m ²
3-Zi-WE	210	40,1%	144 x 68–77 m ² 66 x 56m ²	75 m ²
4-Zi-WE	110	21,0%	32 x 68–75 m ² 30 x 89 m ² 48 x 95–103 m ²	90 m ²
5-Zi-WE	36	6,8%	36 x 102–130 m ²	105 m ²
Gesamt	482	100,0%		

Große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern bzw. mit über 100 m² Wohnfläche haben einen Anteil von nur rd. 16 %. Vergleicht man die Zahl mit den üblichen Standardwerten sind die Wohnungen im Verhältnis zur Zimmerzahl nicht als zu groß zu bezeichnen. D.h. Größen, die von einem wohlhabenderen Klientel oder Familien nachgefragt werden, sind eher nicht vorhanden.

Die meisten Gebäude entbehren einer ansprechenden Wohnarchitektur. Zwar bilden die denkmalgeschützten Rundhochhäuser eine optische Ausnahme, aber aufgrund des durch die Sichtbetonkonstruktion bedingten Raumklimas, bieten auch sie nur eine mangelhafte Wohnqualität. Terrassen oder private Hausgärten sind gar nicht vorhanden. Zwar sind die Grundrisse der Zeilenbebauung durchweg gut organisiert, individuellen Ansprüchen können sie jedoch nur schwerlich genügen, da das Angebot insgesamt zu unflexibel ist.

Wenn eine Eigentumsbildung durch die jetzigen Bewohner erfolgen soll und weitere Gesellschaftsgruppen für das Gebiet gewonnen werden sollen, dann muss das Wohnungsangebot entsprechend angepasst werden. Freie Grundrisseinteilung, Wohnküchen, Maisonettewohnen, zwei Bäder usw. sind nur einige Themen, die bei den weiteren Überlegungen in diese Richtung näher betrachtet werden sollten. Zeitgemäße Wohnungen sollten dazu einen stärkeren Außenbezug bieten, gerade im Hinblick auf die hohe Qualität des vorhandenen Baumbestandes. Auch Balkone bzw. Loggien könnten deutlich größer sein, um die standardisierten Grundrisse aufzuwerten.

Erschließung

Das Wohngebiet ist über den Kanadaring, der als „Tempo-30-Zone“ ausgewiesen ist, erschlossen. Aufgrund der Geradlinigkeit der Fahrbahn wird die Geschwindigkeitsbeschränkung selten eingehalten. Der Kanadaring mündet an zwei Stellen in die stark befahrene Schwarzwaldstraße. Die Kreuzungsbereiche bergen entsprechendes Konfliktpotenzial. Von der Schwarzwaldstraße geht daher eine Trennwirkung und Lärmbeeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzungen aus. Durch den breiten Straßenquerschnitt wird die Trennwirkung verstärkt.

Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegeverbindung mit Fußwegesteg über die Schutter stellt eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet und dem nördlich angrenzenden Stadtteil Dinglingen her, in dem neben unterschiedlichen Versorgungseinrichtungen das Schulareal angebunden ist. Der vorhandene Steg ist viel zu schmal,

selbst die Begegnung Kinderwagen/ Fußgänger ist kaum gefahrlos möglich. Zur Verbesserung der Verknüpfung der Stadtquartiere wäre ein Ausbau des Stegs als Fuß- und Radwegesteg sowie der Ausbau des Wegs Glockengumpen anzustreben.

Ein weiterer Fußweg zwischen Agip- und ARAL-Tankstelle stellt eine West-Ost Verknüpfung her. Der Fußweg ist jedoch unattraktiv gestaltet.

Im Bereich der Altmühlgasse ist eine historische Brücke über die Schutter vorhanden, die nur für den Fuß- und Radverkehr frei ist.

Das Untersuchungsgebiet ist gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Es gibt eine gut erreichbare Bushaltestelle im Kreuzungsbereich Schwarzwaldstraße/Kanadaring sowie weitere im Umfeld. Es fehlen jedoch sichere Straßenübergänge zur Überquerung der stark befahrenen Schwarzwaldstraße in unmittelbarer Nähe der Bushaltestellen (s. Plan in der Anlage).

Die Stellplatzsituation im Gebiet ist prekär. Die zentrale Sammelgarage wird kaum angenommen. Die vorhandenen ebenerdigen Stellplätze, die den Wohnblocks zugeordnet sind, reichen insbesondere in den Abendstunden trotz der teils erweiterten Parkstreifen in den Hofbereichen bzw. den Parktaschen entlang des Kanadaring nicht aus. Selbst die öffentlichen Stellplatzstreifen in der Erschließungsstraße können dieses Defizit nicht auffangen.

Umgebung

Nördlich der Schutter grenzt der alte Kernbereich Dinglingens an. Die hier vorhandenen Versorgungseinrichtungen (wie z.B. der Lebensmittelladen in der Offenburger Straße) dienen auch zur Versorgung des Untersuchungsgebiets. Die Standorte sind fußläufig zwar gut zu erreichen (Uferweg, Steg), jedoch sind die Entfernungen relativ groß (> 300m). Weiterhin befinden sich hier die Schutterlindenbergr-Grundschule und die Theodor-Heuss-Hauptschule mit dazugehöriger Sporthalle und Sportplatz. In 2008 kam ein neues Fußballkleinspielfeld des FV Dinglingen im Rahmen der bundesweiten WM-Aktion „1.000 Bolzplätze für Deutschland“ hinzu.

An die Wohnbebauung südlich der Schwarzwaldstraße grenzen verschiedene Schulen (Scheffelgymnasium, Otto-Hahn-Realschule, Georg-Wimmer-Sonderschule, Gewerbliche Schulen) sowie ein Sportgelände an.

Im Westen folgen weitere Wohnquartiere und der Bahnhof der Stadt Lahr.

3.3. Wesentliche städtebauliche Missstände/ Schwerpunkte der Erneuerung

(Vgl. Plan „Städtebauliche Missstände“)

Strukturelle Mängel

- Nutzungskonflikte/ Gemengelage Gewerbe: Konflikt mit Wohnen/Arbeiten. Die Tankstellen, Autohändler und Autowaschstation kollidieren mit der angrenzenden Wohnbaunutzung.
- Mindergenutzte/ ungeordnete Bereiche: Die private Grünfläche (Kleingärten) östlich der Autowaschstation ist mindergenutzt und sollte in die Uferrandgestaltung der Schutter miteinbezogen werden. Die Fläche der ehemaligen Fanal-Tankstelle im östlichen Gebietsteil ist zum Großteil in einem desolaten Zustand und bedarf der Neuordnung.
- Die ehemalige Tabakfabrik steht leer. Eine Aktivierung ist erforderlich.

Funktionale Mängel

- Die Schutter und die Ausgestaltung der Uferrandzone haben eine starke Trennwirkung, die durch die vorhandene Grünstruktur und teilweise durch Zäune verstärkt wird. Hier ist ein übergreifendes Freiflächenkonzept erforderlich.
- Die Stadtteile sind unzureichend verknüpft. Der Steg ist zu schmal. Die Fußwege insgesamt sind unattraktiv gestaltet. Hier ist ein Ausbau und eine Aufwertung erforderlich.
- Die versiegelten Hofbereiche werden ausschließlich zum Parken genutzt. Aufenthaltsqualität ist keine vorhanden. Eine Umgestaltung ist erforderlich.
- Die Grünflächen und Spielmöglichkeiten sind unattraktiv. Aufwertende gestalterische Maßnahmen sind erforderlich.
- Trennwirkung der Schwarzwaldstraße/ Immissionsbelastung durch relativ hohes Verkehrsaufkommen (Lärm, Abgase). Hier sind geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen und der Einbau von Querungshilfen erforderlich.

- Der Kanadaring ist rein funktional ausgestaltet und hat keine gestalterische Qualität – Folge ist zu hohe Geschwindigkeit. Hier sind gestalterische Maßnahmen erforderlich.
- Die Kreuzungsbereiche Schwarzwaldstraße/ Kanadaring sind potenzielle Gefahrenpunkte. Die Kreuzungspunkte sind überquerungssicherer zu gestalten.
- Im Gebiet ist ein Stellplatzdefizit zu verzeichnen. Ein Konzept zur Unterbringung der Fahrzeuge ist erforderlich.

Räumliche Mängel/ Stadtbild

- Die Nutzungs- und Baustruktur entlang der Freiburger Straße beeinträchtigt das Stadtbild durch unmaßstäbliche Baukörper und eine fehlende Raumkante. Das Areal der ehemaligen Tabakfabrik wirkt als „unfreiwilliger“ Solitär.
- Die Unterbringung der Müllbehälter in den Hofbereichen ist nicht zufriedenstellend. Diese gehören zur Aufwertung des Stadtbildes und zur Vermeidung von Geruchsbelästigung eingehaust.

Bauliche Mängel

- Überwiegend erhebliche Mängel in der Bausubstanz. Hier sind dringend Erneuerungsmaßnahmen erforderlich. Die unweigerlich entstehenden Mietpreiserhöhungen sollten unbedingt durch sinkende Mietnebenkosten bzw. durch Steigerung der Energieeffizienz ausgeglichen werden.

Altlasten

- Im Untersuchungsgebiet gibt es Altlastenverdachtsflächen, die im Rahmen der weiteren Planung berücksichtigt und bei potentiellen Eingriffen näher erkundet werden müssen.

4. ANALYSE DER SOZIALEN STRUKTUR

Wie in der „städtebaulichen Analyse“ kurz umrissen, haben sich im Untersuchungsgebiet städtebauliche Problembereiche entwickelt, die von sozialen flankiert werden. Die Integration der Spätaussiedler ist ein Arbeitsschwerpunkt im Kanadaring. Hierzu hat die Stadt Lahr bereits im Jahr 1995 das Bürgerzentrum K2 für eine gemeinwesenorientierte Arbeit eingerichtet.

Das nachfolgend Aufgeführte ist eine Einschätzung der sozialen Situation im Untersuchungsgebiet, die auf Angaben der Stadtverwaltung sowie Erkenntnissen des Bürgerzentrums beruht. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Angaben aufgrund der Ergebnisse der Beteiligtingespräche ergänzt.

4.1. Bevölkerungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet wohnen rd. 1.480 Personen. Davon sind ca. 75% Spätaussiedler, 17% Ausländer und 8% Einheimische. An der Gesamtbevölkerung im Kanadaring haben die Bewohner der Gebäude der städtischen Wohnungsbaugesellschaft den größten Anteil.

Altersstruktur

Die Zahl der unter 18-jährigen beträgt 23,2% und ist damit um 5% höher als in der Gesamtstadt. Dies ist auf die höhere Kinderzahl der Mitbürger mit Migrationshintergrund zurückzuführen. Daraus ergeben sich besondere Anforderungen an familienfreundliche Strukturen, sowohl das direkte Wohnumfeld hinsichtlich nutzbarer Freiräume für Kinder und Jugendliche betreffend, als auch an die soziale Infrastruktur (Betreuungsangebote für alle Altersgruppen) im Untersuchungsgebiet bzw. unmittelbaren Umfeld.

Im vorgesehenen Sanierungsgebiet überwiegt eine junge Bevölkerung. Der Anteil der Altersgruppe von 0 bis unter 27 Jahren liegt hier bei 37%, während er sich in der Gesamtstadt bei 30% bewegt. Ältere Menschen ab 65 Jahren sind im Sanierungsgebiet unterproportional vertreten.

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

Altersgruppe (in Jahren)	Anzahl der Personen (In absoluten Zahlen)
Von 0 bis unter 6	84
Von 6 bis unter 18	260
Von 18 bis unter 25	167
Von 25 bis unter 50	453
Von 50 bis unter 65	284
65 Jahre und älter	232
insgesamt	1.480

(Quelle: Angaben der Stadt Lahr, Stand: 15.09.2008)

Die ausländische Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat einen Anteil von 17,2%¹, im Vergleich zur Gesamtstadt von 8,9%². Aufgrund früherer Erhebungen geht die Stadt Lahr davon aus, dass der Anteil der deutschen Bevölkerung mit Migrationshintergrund (Spätaussiedler/innen) bei ca. 75% liegt, so dass der Anteil der einheimischen Bevölkerung im Sanierungsgebiet wohl nur noch ca. 8% beträgt. Der Anteil der russlanddeutschen Bevölkerung ist gegenüber der ursprünglichen Belegung im Wohngebiet um ca. 25% angestiegen.

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet

Altersgruppe in Jahren	Anteil im Unter- suchungsgebiet	davon Anteil Ausländer ³	Anteil in der Gesamtstadt	davon Anteil Ausländer ⁴
Von 0 bis unter 27	37,0%	17,1%	30%	9,7%
Von 27 bis unter 50	28,1%	26,2%	31,8%	12,6%
Von 50 bis unter 65	19,2%	13,0%	18,0%	7,3%
65 Jahre und älter	15,7%	6,0%	20,2%	3,4%
Gesamt	100%	17,2%	100%	8,9%

(Quelle: Angaben der Stadt Lahr, Stand: 15.09.2008)

In den beiden im Wohngebiet befindlichen Kindertagesstätten beträgt der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund 82,8 bzw. 84,2%. Der Anteil der Kinder mit Sprachförderbedarf liegt in den beiden Kindergärten zwischen 76,9–85,7%. Diese Zahlen be-

¹ Bezugsgröße ist die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet: 1.480 EW

² Bezugsgröße ist die Einwohnerzahl der Gesamtstadt: 42.895 EW

³ Bezugsgröße ist die Anzahl der Personen insgesamt in der jeweiligen Altersgruppe im Untersuchungsgebiet

⁴ Bezugsgröße ist die Anzahl der Personen insgesamt in der jeweiligen Altersgruppe in der Gesamtstadt.

ziehen sich auf durchgeführte anerkannte Sprachtests, die regelmäßig vom Mobilien Dienst Sprachförderung der Stadt Lahr durchgeführt werden.

Der Anteil der Schülerinnen und Schüler mit Migrationshintergrund an der Grundschule liegt bei 56% und an der Hauptschule bei 72%.

Kindertagesstätten in Lahr Anteil ausländischer Kinder und deutscher Kinder mit Migrationshintergrund

Kinderzahlen	Ausländischer Kinder (%)	Deutsche Kinder mit Migrationshintergrund (%)
Kindertagheim am Schießrain	18,4	23,8
Kindertagheim Max-Planck-Straße	28,1	36,0
Kindertagesstätte Bottenbrunnenstraße	0,0	55,7
Kindergarten Kanadaring	10,5	84,2
Kindergarten Reichenbach	2,3	18,2
Kindergarten Kuhbach	13,6	31,8
Lahrer Kinderinitiative e.V. „Schutterflöhe“	5,6	0,0
Waldorfkindergarten Christopherus	0,0	0,0
Kath. Kindergarten St. Maria	16	42
Evang. Kindergarten „Burgheim“	0,0	14,3
Kindertagesstätte „Die kleinen Strolche“ e.V.	0,0	0,0
Don-Bosco-Haus	41,2	23,5
Evang. Kindergarten Arche Noah	16,7	60,0
Kath. Kindergarten St. Peter & Paul	39,3	34,4
Kath. Kindergarten St. Patrick	64,7	5,9
Evang. Kindergarten Werderstraße „Schanz“	28,1	25
Waldkindergarten Verein „Flitzebogen“ e.V.	0,0	10,0
Kath. Kindergarten St. Raphael	4,2	35,4
Evang. Kindergarten Regenbogen	37,3	47,1
Evang. Martinskindergarten	8,6	82,8
Evang. Kindergarten Hugsweier	0,0	32
KIWY Evang. Kindergarten Wylert KHW	4,8	38,1
Kath. Kindergarten Sophie-Scholl	2,2	95,7
Evang. Kindergarten Langenwinkel	5,3	65,8
Evang. Kindergarten Mietersheim	0,0	48,5
Kath. Kindergarten St. Josef	1,5	0,0
Kath. Kindergarten St. Elisabeth	1,1	8,6
Kath. Kindergarten St. Landolin	4,5	20,5
Gesamt	12,8	38,3

(Quelle: Angaben der Stadt Lahr, Stand: 15.01.2007)

Eigentümer-/ Mieterstruktur

Die Bewohnerfluktuation im Wohngebiet ist in den letzten Jahren geringer geworden, sie liegt jedoch weiterhin noch über dem Durchschnitt vergleichbarer Wohngebiete.

Arbeitslosengeld II, Sozialgeld und Lahrpass

18,4% der Bewohner/-innen im Untersuchungsbereich sind Empfänger von Alg. II und Sozialgeld. In der Gesamtstadt liegt der Anteil bei 13,1%. Auch der Anteil der Lahrpassinhaber (Sozialpass für einkommensschwache Familien und Einzelpersonen) im Wohngebiet mit 11,1% zeigt, dass im Wohngebiet viele Bewohner öffentliche Transportmittel erhalten. Im Verhältnis zur Gesamtstadt ist die Zahl der Lahrpassinhaber knapp dreimal so hoch.

Ruhestörungen und Vandalismus

Bedingt durch die soziale Struktur kommt es zu Auffälligkeiten hinsichtlich (Nacht)-Ruhestörungen, Vandalismus, Bedrohungen und zu Gewalt in Familien durch Alkoholeinfluss. Im Bereich des öffentlichen Spielplatzes und angrenzender Grünflächen halten sich immer wieder Konsumenten von legalen und illegalen Drogen auf. Die Kriminalitätsstatistik kann für das Wohngebiet keine Angaben liefern, da es sich bei dieser Statistik um eine Tatort- und nicht um eine Täterstatistik handelt.

4.2. Wesentliche soziale Missstände

Das Wohngebiet Kanadaring ist kein sozialer Brennpunkt. Festzustellen ist jedoch, dass dort eine Wohnbevölkerung mit zusätzlichem Förderbedarf und mit besonderen Problemstellungen lebt, die sich teilweise aufgrund des Migrationshintergrunds ergeben. Der Kanadaring leidet deshalb sehr stark unter einer negativen Bewertung (Stigmatisierung) von außen. Der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft gelingt es kaum, Wohnungen an die einheimische Bevölkerung zu vermieten. Während zu Beginn der Belegungen, Mitte der 90er Jahre, der Anteil der russlanddeutschen Bevölkerung bei ca. 50% lag, ist zwischenzeitlich von einem Anteil von ca. 75% auszugehen.

Trotz erzielter Erfolge in den vergangenen Jahren sind folgende Problemlagen und Hilfebedarfe weiterhin anhängig:

- erhöhter Beratungs- und Unterstützungsbedarf bei der Bewältigung des Alltags und in spezifischen Lebenssituationen
- familiäre Probleme beim Auseinanderbrechen von Familien
- Überforderung von Familien bei der Erziehungsarbeit
- fehlende Integration der Familien in das Gemeinwesen
- zunehmende Vereinsamung alter Menschen
- vorhandene Rückzugstendenzen bei einem Teil der Bevölkerung
- Konzentration einzelner ethnischer Gruppen auf einzelne Gebäude
- Schuldnerberatung bei Überschuldungen
- unterschiedliche Bedürfnislagen und Interessen von Menschen unterschiedlicher kultureller Herkunft und verschiedener Generationen (Jugendliche + Senioren)
- erhöhter Betreuungs- und Förderbedarf von Kindern und Jugendlichen
- junge Menschen haben Probleme beim Übergang von der Schule in den Beruf
- fehlende Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche
- sporadisch auftretende Alkohol- und Drogenprobleme im Randbereich des Wohngebiets
- adäquate Spiel- und Bewegungsflächen fehlen
- Begegnungsmöglichkeiten für alle Altersstufen fehlen
- fehlende Integration des Sanierungsgebiets in den Stadtteil Dinglingen und in die Gesamtstadt
- schlechtes Image des Wohngebiets
- erhöhte Bewohnerfluktuation
- vorwiegend mangelnde Wohnqualität
- private Grünflächen für die Bewohner fehlen

Ohne Intervention, Anleitung und Moderation durch professionelle Mitarbeiter/innen sind die oben genannten Problemlagen nicht zu bewältigen. Das ehrenamtliche Engagement der Bewohner selbst ist auf sehr wenige Personen begrenzt und muss, wenn überhaupt vorhanden, durch hauptamtliche Kräfte begleitet und unterstützt werden.

Die Gemeinwesenarbeit hat sich in den letzten Jahren insgesamt bewährt. Die Bewohner äußerten sich in Gesprächen hierüber sehr positiv und pflegen offenbar ein gutes Verhältnis zu den Sozialarbeitern. Um die im Wohngebiet vorhandenen Grundstrukturen weiter zu entwickeln, um das Erreichte zu stabilisieren und eine Vitalisierung zu erreichen sowie um den weiteren Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Fortführung des Prozesses der Integration voranzutreiben, ist eine gemeinwesenorientierte Arbeit weiterhin erforderlich.

Neben einer Gesamtaufwertung des Wohngebiets sind dringend geeignete Räumlichkeiten für die Gemeinwesenarbeit, für eine Kinder- und Jugendarbeit und eine Jugendsozialarbeit sowie eine Familien- und Seniorenarbeit notwendig. Die Möglichkeiten hierfür sind in der derzeit durch die Gemeinwesenarbeit genutzten Wohnung sehr eingeschränkt.

4.3. Die Beteiligten

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Von April bis Juni 2009 fanden Einzelgespräche mit Eigentümern und Mietervertretern im Untersuchungsgebiet statt.

Obwohl die Beteiligten nach § 138 BauGB zur Auskunft verpflichtet sind, wurden die Gespräche nur auf freiwilliger Basis geführt. Die gewonnenen Daten unterliegen den strengen Regeln des Datenschutzes und werden vertraulich behandelt. Es sind deshalb nur die statistischen Ergebnisse veröffentlicht.

Eigentümer- / Mieterhaushalte

Im Untersuchungsgebiet sind mehr Mieterhaushalte als Eigentümerhaushalte anzutreffen. Der deutlich größere Teil der Mieterhaushalte befindet sich in den Gebäuden der Städtischen Wohnungsbau Lahr. Dieses Verhältnis spiegelt die durch Mieterhaushalte geprägte städtische Struktur des Untersuchungsgebietes wider.

Von den 15 im Untersuchungsgebiet befindlichen Eigentümern, die ein oder mehrere Gebäude besitzen, konnte von 7 Eigentümern Daten gewonnen werden. Mit den wichtigsten Eigentümern wurden Gespräche geführt, so dass für 547 Wohnungen Informationen vorliegen. Bei den verbleibenden Gebäuden handelt es sich vorwiegend um kleine Einheiten mit max. 2 Wohnungen.

Städtische Wohnungsbau Lahr

Die Städtische Wohnungsbau Lahr ist gemessen an der Anzahl der Wohneinheiten und Grundstücksfläche bei Weitem die größte Eigentümerin im Untersuchungsgebiet. Ihr aber auch ihren Mietern kommt deshalb eine Schlüsselrolle im Gesamtprozess der Sanierung zu. Die Gesellschaft zeigte bereits im Vorfeld ein besonderes Engagement bei der Entwicklung einer zukunftsfähigen Gebietsplanung. Im Jahr 2008 wurde auf ihr Betreiben ein studentischer Wettbewerb an der Fachhochschule Karlsruhe veranstaltet, um Ideen zu sammeln, wie der Kanadaring und das städtebauliche Umfeld langfristig ihre hohe Lebensqualität sichern können. Es sollten Mittel gefunden werden zur sozialen Integration durch soziale Durchmischung, insbesondere unter Beteiligung der Bewohner des Kanadarings, um dadurch der potenziellen Entstehung eines sozialen Brennpunktes in präventiver Weise begegnen zu können. Die Städtische Wohnungsbau Lahr hat ein Positionspapier zur Verfügung gestellt, in dem wichtige Punkte aus Sicht des Unternehmens formuliert sind (s. a. Anlage):

- Bürgerbeteiligung bzw. Bewohnerbeteiligung

Bei der Durchführung der Studienarbeiten wurde das Bürgerzentrum K2 miteinbezogen und die Bewohner des Kanadarings erhielten die Möglichkeit, in Gesprächen und Fragebögen ihre Wünsche und Anregungen vorzubringen. Die Ergebnisse wurden einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt.

- Ganzheitliche Stadtentwicklung im Westteil der Stadt Lahr

Bei der Entwicklung des Gebiets sind das städtebauliche Umfeld und landschaftsplanerische, infrastrukturelle und kulturelle Gesichtspunkte zu berücksichtigen. Dazu gehört die Schaffung einer sinnvollen fußläufigen Verbindung als Nord-Süd-Achse von Dinglingen über den Kanadaring zu den südlich der Schwarzwaldstraße liegenden öffentlichen Einrichtungen, Schulen und Kulturstätten. Eine West-Ost-Achse kann entlang der Schutter entstehen. Wesentliche Verkehrsachse ist die B 3 mit den östlich lie-

genden gewerblichen Gebäuden. Öffentliche Einrichtungen wie z.B. Kindergarten, Kulturzentrum oder Kleinkunstabühne könnten an signifikanten Stellen platziert werden.

- Ökologie und Klimaschutz

Im Kanadaring sollen die Aspekte gesundes Stadtklima, Energieeinsparung und regenerative Energiequellen ganz besonders verfolgt werden. Beispielhaft könnte die Gebäudeorientierung einer neuen Bebauung sein, eine Ausrichtung der Gebäude zu Grünzügen / Wasserläufen oder der Einsatz neuer Energiesysteme.

- Soziale Integration

Die Thematik der Nachverdichtung vor dem Hintergrund einer Hofbildung zur Schaffung halböffentlicher Zonen sollte in die weitere Planung miteinbezogen werden. Dadurch wäre es möglich, neue Bewohner unterschiedlichster sozialer Struktur in das Wohngebiet Kanadaring aufzunehmen. Darüber hinaus werden aber auch Anreize für die jetzigen Bewohner des Kanadarings auch Eigentümer einer Wohnung zu werden erwartet.

Wie sich nach Aussage der Städtischen Wohnungsbau bei anderen Sanierungsmaßnahmen gezeigt hat, können ohne erhebliche Mieterhöhungen wesentlich verbesserte Wohnräume geschaffen werden. Dies betrifft insbesondere die Verringerung der 2. Miete wie Betriebs- und Heizkosten und die Verbesserung und Vergrößerung der Wohnräume, z. B. durch vorgelagerte Balkone und gestaltete Freianlagen. Die Städtische Wohnungsbau begrüßt die Unterstützung der Entwicklung im Kanadaring durch die Fördermöglichkeit im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Soziale Stadt“.

Gesprächsergebnisse

In gemeinsamen Gesprächen wurde die Situation vor Ort mit Eigentümern, Mietern bzw. ihren Vertretern näher erörtert. Insgesamt ist festzuhalten, dass die Menschen grundsätzlich gerne im Kanadaring leben. Die Entwicklung in den letzten Jahren hat sich, auch aufgrund der Gemeinwesenarbeit, offenbar verbessert. Man ist sich bewusst, dass der Kanadaring durchaus Potenziale bietet und bereits jetzt in einigen Punkten einen lebenswerten Wohnort darstellt. Beispiele hierfür sind:

- viele Grünflächen, Bäume und blumenbepflanzte Balkone
- gute Anbindung an Bus und Bahn und an die städtischen Fahrradwege

- relativ großzügige Wohnflächen (insbesondere für Großfamilien)
- überwiegend gut funktionierende Nachbarschaftsverhältnisse
- hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen (entgegen der allg. demographischen Gesamtentwicklung in Deutschland)

In weiteren **Aussagen** bestätigte sich jedoch der erste Eindruck der städtebaulichen Analyse über die vorhandenen Missstände. Im Einzelnen wurden hierbei folgende Defizite festgestellt und folgende Verbesserungsvorschläge vorgebracht:

- angemessene Spiel- und Bewegungsflächen („vandalismusresistent“, wetterfest, altersgerecht, multifunktional, ausreichend dimensioniert, geräuscharm, usw.) fehlen
- bessere Einkaufs- und Arbeitsmöglichkeiten direkt vor Ort (im Kanadaring selbst befinden sich weder Geschäfte noch Firmen und Betriebe) sowie fußläufige Dienstleistungen (Ärzte, Apotheke, Pflegedienste, usw.)
- adäquate Begegnungsmöglichkeiten und „Treffs“ für alle Altersstufen, so z. B. in Form eines Familien-, Stadtteil-, Kultur-, Bürger-, oder Begegnungszentrums
- Krippenplätze für die Kleinkindbetreuung
- zusätzliche Sitzgelegenheiten (Bänke und Tische) im Freien
- Kleingärten, private Grundstücke (u. a. auch Möglichkeiten von Eigentumsbildung)
- Einbezug der Erlebnisqualitäten der Schutter als Naherholungsraum
- (überdachte) Fahrradständer
- zusätzliche Mülleimer und Einhausung/-grünung der freistehenden Müllcontainer
- angemessener Sonnenschutz (z. B. mittels Rollläden) bei den Rundhäusern
- bessere Energieeffizienz (Wärmedämmung, Wassererwärmung, usw.)
- bessere verkehrstechnische Verbindung des Kanadarings mit Altdinglingen sowie mit dem Wohngebiet südlich der Schwarzwaldstraße (adäquate Ausgestaltung der Nord-Süd-Achse, „Öffnung“ zur Schutter)
- bessere Ausleuchtung und Einsehbarkeit von „dunklen Ecken“ (Sicherheitsaspekt)

Probleme und Konflikte treten zuweilen zu nachstehenden Punkten auf:

- hohe Lärmbelastungen (permanentes Verkehrsaufkommen in der Freiburger Straße und der Schwarzwaldstraße; zudem prospektiv: Bahnausbau?!?)
- Straßenverkehr und Parkplatzsituation (z. T. Nutzung der Straße als „Rennbahn“; Fehlen von „Spielstraßen“ bzw. verkehrsberuhigten Zonen; Blumenkübel blockieren Parkplätze; Überqueren der Schwarzwaldstraße für Kinder und vor allem ältere Anwohner gefährlich)
- erhöhte Fluktuation der Bewohnerschaft (trotz hoher „Wohnzufriedenheit“!)
- recht unterschiedliche Bedürfnislagen und Interessen verschiedener Generationen (z. B. Kinder und Jugendliche im Gegensatz zu Senioren)
- Konsum von Alkohol (und z. T. auch von Drogen) im öffentlichen Raum
- Müllentsorgung (z. B. Sperrmüll; korrekte Mülltrennung; Abfälle im Freien; frei herumstehende Mülleimer und Container)
- Stigmatisierung des Kanadarings von Außenstehenden
- zum Teil (zu) hohe Mietnebenkosten (Hausmeisterdienste, Energiepreise, usw.)

Von Mieterseite und der Gemeinwesenarbeit wurde gewünscht, dass die vorliegenden Mängel und Probleme bestmöglich behoben und beseitigt werden sollten. Dabei ist zugleich darauf zu achten, dass die positiven Qualitäten des Wohngebietes Kanadaring weitmöglichst erhalten bleiben und die geplanten Veränderungen vor Ort zudem nicht zu einer erhöhten Fluktuation bei der jetzigen Bewohnerschaft führen und beitragen. Stichwortartig empfiehlt sich also Folgendes:

- Behebung und Beseitigung der oben genannten Mängel und Probleme
- Erhalt und Ausbau der positiven Qualitäten des Kanadarings
- zusätzliche Schaffung höherwertiger Wohnungen
- Erhalt von kostengünstigem Wohnraum
- Beteiligung der Bewohner und der Gemeinwesenarbeit am Umgestaltungsprozess
- weitere Beförderung einer „Mischbelegung“ im Zuge von Wohnungsvergaben

Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten

Neben der Finanzierbarkeit hängt die Durchführung der Sanierung entscheidend von der Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der beteiligten Eigentümer ab. Die geplanten Maßnahmen betreffen private Grundstücke und Gebäude, so dass sich die Sanierungsziele nur gemeinsam mit den betroffenen Eigentümern erreichen lassen. Hiervon sind in erster Linie Liegenschaften der Städtischen Wohnungsbau Lahr betroffen. Die Gesellschaft zeigte sich in den Gesprächen kooperativ und hat ein starkes Interesse an einer Aufwertung des Gebietes.

Bei den weiteren Eigentümern, mit denen Gespräche geführt werden konnten, offenbarte sich überwiegend eine positive Einstellung gegenüber der anstehenden Sanierungsmaßnahme. Die Abmilderung der sozialen Schieflage und der damit verbundenen Probleme im öffentlichen Raum sowie die Verbesserung der städtebaulichen Struktur wurden hierbei thematisiert.

Bemerkenswert ist, dass sich einige Eigentümer einen Verkauf ihres Grundstückes vorstellen können. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheit können sich neue Entwicklungsmöglichkeiten ergeben. Über ein Drittel der Eigentümer ist daran interessiert, ihr Gebäude zu modernisieren oder Maßnahmen im Rahmen der Sanierung durchzuführen. Ein Viertel der Eigentümer wird nur mittelbar von der Sanierung profitieren und aus der Gebäudemodernisierung keinen Nutzen ziehen können, da ihr Gebäude dem heutigen Standard entspricht.

Insgesamt zeigt das Ergebnis eine positive Tendenz zur Mitwirkung und bietet eine gute Voraussetzung für die Sanierungsmaßnahme.

5. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN ÖFFENTLICHEN AUFGABENTRÄGER

Gemäß § 139 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB soll die Stadt den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierung berührt werden können, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme geben. In der Stellungnahme haben die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Aufschluss über von ihnen beabsichtigte und bereits eingeleitete Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, welche für die Sanierung bedeutsam sein können. Darüber hinaus sollen die Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 Abs. 1 BauGB die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben unterstützen. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 04.06.2008 durch die Stadt Lahr. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 11.07.2008 eingeräumt.

Insgesamt wurden 49 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange angeschrieben.

Weder Anregungen noch den Wunsch am weiteren Verfahren beteiligt zu werden hatten folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange:

	Antwort vom:
Kabel BW	09.06.2008
SWEG	09.06.2008
Gemeinde Kippenheim	09.06.2008
Abwasserverband Raumschaft Lahr	09.06.2008
Geschäftsführendes Rektorat	20.06.2008
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH	08.07.2008
Evangelischer Verwaltungszweckverband Ortenau	09.07.2008

Von folgenden gab es keine Anregungen, jedoch wurde der Wunsch geäußert am weiteren Verfahren beteiligt zu werden:

	Antwort vom:
Stadt Lahr, Abt. Öffentliches Grün u. Umwelt	04.06.2008
Stadt Lahr, Rechts- und Ordnungsamt	18.06.2008
Handwerkskammer Freiburg	18.06.2008

Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft	20.06.2008
Industrie- und Handelskammer Südlicher Oberrhein	23.06.2008
Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Gewerbeaufsicht, Immissionsschutz u. Abfallrecht	24.06.2008
Stadt Lahr, Stabsstelle Umwelt	25.06.2008
Landratsamt Ortenaukreis, Amt 24, Straßenbauamt	02.07.2008
Regierungspräsidium Freiburg, Abt. Umwelt	04.07.2008

Von einzelnen Behörden wurden Stellungnahmen abgegeben. Diese sind im Ergebnis nachfolgend aufgeführt. Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sind dem Anhang zu entnehmen. Von keiner Behörde wurden prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Erneuerungsmaßnahme erhoben. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein und wurden in den Konzepten entsprechend berücksichtigt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Stellungnahme vom 11.06.2008

... „Im Planbereich befinden sich umfangreiche Telekommunikationslinien der deutschen Telekom AG, T-COM. Unsere vorhandenen Anlagen sind bei den Bauarbeiten zu schützen.“ ... „Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.“

Stadt Lahr, Stadtbauamt, Bauverwaltung, Stellungnahme vom 18.06.2008

In der Stellungnahme wird u.a. darauf hingewiesen, dass an die Vorbereitenden Untersuchungen besondere qualitative Anforderungen im Hinblick auf die mit zu untersuchenden sozialbezogenen Bestandsaufnahmen zu stellen sind. Hierzu wird auf den Vermerk über ein Telefongespräch mit dem Regierungspräsidium Freiburg vom 11.04.2008 mit gleichlautendem Inhalt hingewiesen.

Weiterhin wird auf die Regularien der Förderfähigkeit der Vorbereitenden Untersuchungen hingewiesen.

Stadt Lahr, Stadtbauamt, Tiefbau, Stellungnahme vom 18.06.2008

Das Tiefbauamt weist darauf hin in die Planungsüberlegungen eine Ersatzfuß-/ Radwegebrücke in Richtung Schulzentrum mit einzubeziehen.

Ebenso sollte im Zuge einer Durchmischung der Wohnformen zumindest in Teilbereichen eine neue Entwässerungskonzeption (Trennsystem!) angestrebt werden.

Luthergemeinde-Paulusgemeinde, Stellungnahme vom 18.06.2008

Seitens der Luthergemeinde wird angeregt das Untersuchungsgebiet im Norden (Anschluss an die Dinglinger Hauptstraße) zu vergrößern. Der „Korridor“ soll erweitert werden.

badenova AG & Co.KG, Stellungnahme vom 27.06.2008

Bei einer eventuellen Neugestaltung von Straßen und Plätzen und bei einer Festlegung von Baumstandorten sind Sicherheitsabstände zu den vorhandenen Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Hausanschlüsse) nach DVGW Regelwerk GW 125 zu beachten. Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut werden! Eine Einbeziehung der badenova AG in der Detailplanung ist erforderlich.

Diakonisches Werk im Ortenaukreis Dienststelle Lahr, Stellungnahme vom 27.06.2008

Schließt sich der Stellungnahme der Luthergemeinde - Paulusgemeinde vom 18.06.2008 an.

Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Stellungnahme vom 27.06.2008

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende Bau- und Kunstdenkmale gem. § 2 DSchG:

- Kanadaring 8, 14, 16 (FlstNr. 25470/2), Rundhäuser nach Plänen von den Architekten Hans-Walter Heinrich und Klaus Humpert, 1959/62.
- Freiburger Straße 7 (FlstNr. 20391/14), Fabrikationsgebäude und Direktorenvilla mit Eingangstor einer Tabakfabrik, 1888/92.

Planungen und Maßnahmen, die diese Objekte betreffen, sind möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen. Bei diesen Gebäuden werden ggf. weitergehende Untersuchungen für die Erarbeitung eines Instandsetzungs- und Modernisierungskonzeptes erforderlich sein.

Weiterhin liegt das Untersuchungsgebiet innerhalb eines Grabungsschutzgebietes gem. § 22 DSchG (Vicinus, provinzial-römisch; Liste der archäologischen Kulturdenkmale). Das Ref. 25 ist bei allen Arbeiten, die in den Untergrund eingreifen, zu beteiligen.

E-Werk Mittelbaden, Stellungnahme vom 28.06.2008

... „Die Stromversorgung im Sanierungsgebiet „Kanadaring“ wird durch die vorhandenen Ortsnetztrafostationen „Glockengumpen 1“ und „Glockengumpen 2“ sichergestellt. ... Das dortige Stromnetz wurde zum größten Teil nach dem Abzug der Kanadischen Streitkräfte in 1994 erneuert.“

Bei Umgestaltungsmaßnahmen sind die Kosten für evt. notwendige Kabelverlegungen im Förderrahmen zu berücksichtigen.

Stadt Lahr, Amt für Soziales, Schulen und Sport, Stellungnahme vom 30.06.2008

Bewohnerinteressen und Bewohnerbeteiligungen sind im Zuge der diversen Sanierungsmaßnahmen frühzeitig und weitmöglichst zu berücksichtigen. Ebenso der Erhalt von kostengünstigem Wohnraum.

Weiterhin soll geprüft werden, ob nicht die Theodor-Heuss-Hauptschule und Schutterlindenbergschule mit einbezogen werden sollten.

Eine Verzahnung zwischen Schule und Wohngebiet soll hergestellt werden. Noch zu schaffende Infrastruktur soll von beiden Seiten genutzt werden können.

Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Stellungnahme vom 30.06.2008

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass die höchsten und mittleren Grundwasserstände beim Bauen zu berücksichtigen sind.

Altlasten

Im Plangebiet sind dem Amt zur Zeit folgende Altlastenverdachtsflächen/ Schadensfälle bekannt. Davon konnten aus der Altlastenbearbeitung folgende ausgeschlossen und archiviert werden:

- Altstandort „Papierfabrik Freiburger Straße 5“, Flst.Nr. 20391/1
- Altstandort „Schlosserei Dinglinger Hauptstraße 101“, Flst.Nr. 20396
- Altstandort „Krafftutterwerk Freiburger Straße 1“, Flst.Nr. 20398
- Altstandort „Brennmaterialien Dinglinger Hauptstraße 99“, Flst.Nr. 20393

Folgende sind mit dem Handlungsbedarf „B = Belassen zur Wiedervorlage“ bewertet:

- Altstandort „Lackier Gerhard“ Dinglinger Hauptstraße 81, Flst.Nr. 20309
- Altablagerung Schutterverfüllung Altmühlgasse, Flst.Nrn. 20302/2, 20303/1, 20304, 20305/1, 20305, 20306/2, 304, 25470/4, 25572, 25470/5, 20391/7, 20313/4, 20313/3, 20313
- Altablagerung Teichverfüllung Glockengumpen, Flst.Nrn. 25470/1, 25470 und 25470/4
- Altstandort Zigarrenfabrik Freiburger Straße 7, Flst.Nr 20391/4
- Grundwasserschadensfall „ARAL-Tankstelle Freiburger Straße 11“, Flst.Nr. 25560 mit Entsorgungsrelevanz
- Grundwasserschadensfall „Agip-Tankstelle Freiburger Straße 9“, Flst.Nr. 20391/4 mit Entsorgungsrelevanz

Bei Baumaßnahmen in diesen B-Fällen mit Entsorgungsrelevanz sind eine gutachterliche Begleitung der Tiefbauarbeiten sowie eine fachgerechte Entsorgung des anfallenden kontaminierten Aushubs erforderlich. Bei Umnutzungen ist der Wirkungspfad „Boden-Mensch“ zu untersuchen. Diese B-Fälle sind bei einer Nutzungsänderung durch die Fachbehörde erneut zu überprüfen. Seitens des Amtes wird empfohlen die Erkundungen bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und nicht erst im Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dies gilt auch für den

- Altstandort „Fanal-Tankstelle Schwarzwaldstraße 50, Flst.Nr. 25434 für den „Orientierende Untersuchungen (OU)“ erforderlich sind.

Die Altlastenverdachtsflächen, die keine „A-Fälle“ sind, sind im Plan „Städtebauliche Missstände“ gekennzeichnet.

Bodenschutz

Hinweis auf erhöhte Bleigehalte im Überschwemmungsbereich der Schutter. Betroffene Bereiche sind nicht für Nahrungspflanzen geeignet. Die Verwertung evt. anfallenden Erdaushubs aus diesen Bereichen ist nur eingeschränkt möglich. In einem Bebauungsplanverfahren sind entsprechende Hinweise aufzunehmen.

Stadt Lahr, Rechts- und Ordnungsamt, Stellungnahme vom 02.07.2008

Hinweis auf die überhöhten Fahrgeschwindigkeiten auf der Straße „Kanadaring“ im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets. Vorschlag: Verbesserung der Aufenthaltsfunktion mittels Einbauten, Anpflanzungen u.ä. zur stärkeren Verkehrsberuhigung.

Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Stellungnahme vom 03.07.2008

Als Baugrund stehen z.T. setzungsempfindliche Talablagerungen an. Bei umfangreichen Eingriffen in den Baugrund werden objektbezogene Baugrundberatungen empfohlen.

Stadt Lahr, Stadtbauamt, Abt. Öffentliches Grün u. Umwelt, Stellungnahme vom 15.07.2008

Thema Altlasten, vgl. Stellungnahme des Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz vom 30.06.2008

Landratsamt Ortenaukreis, Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 18.07.2008

Bei Modernisierungen, Umbauten und Neubauten von Gebäuden, die an lärmbelasteten Verkehrswegen liegen oder anderen Lärmquellen ausgesetzt sind sowie bei Neu- oder Umbau von Verkehrswegen sollen Schallschutz- und Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden.

Weiterhin werden eine behindertengerechte Gestaltung öffentlicher Gebäude und Straßen sowie eine Bereitstellung von Freiflächen für Kinder empfohlen.

6. INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Das integrierte Entwicklungskonzept zeigt zum Einen den städtebaulichen Handlungsrahmen und zum Anderen die Verknüpfung mit anderen geeigneten Maßnahmen auf, die im Rahmen einer anstehenden Sanierungsmaßnahme umgesetzt werden könnten. Die Ergebnisse der noch durchzuführenden Bewohnerbeteiligung sind noch zu berücksichtigen.

Verbesserung der Wohnverhältnisse und Wohnumfeldverbesserung

- Aufwertung des Stadtteilimages / Integration des Gebiets in die Gesamtstadt
- Modernisierung des Wohnungsbestands/ ökologisch nachhaltige Umgestaltung (Plusenergiehaus, Solarsiedlung)
- Durchmischung der Wohnformen und der Sozialstrukturen (stabile Sozialstruktur durch Durchmischung und geringere Fluktuation, Bürgerbeteiligung, Gewährleistung konstanter Mieten)
- Revitalisierung von leer stehenden Gebäuden (ehem. Tabakfabrik) z.B. als Begegnungsstätte
- Neuordnung von mindergenutzten Flächen
- Stärkung der Wohneigentumsbildung
- Aufwertung des Wohnumfeldes (differenziertes Freiraumangebot: öffentlich, halb-öffentlich, privat)/ Ausbildung von Nachbarschaftsräumen zur Stabilisierung der Nachbarschaften
- naturnaher Umbau der Schutter als wesentliches Element der Freiraumentwicklung
- Verbesserte Verknüpfung der benachbarten Stadtquartiere
- Gestaltung der Erschließungsstraßen/ Verbesserung des Parkierungsangebots

Einleitung neuer wirtschaftlicher Tätigkeiten, Unternehmensgründungen; Sicherung der Beschäftigung auf lokaler Ebene/

Verbesserung des Angebots an Aus- und Fortbildungsmöglichkeiten

- z.B. Ausgestaltung der Nachbarschaften/ Spielbereiche durch arbeitssuchende Jugendliche aus dem Gebiet unter fachlicher und sozialpädagogischer Anleitung

Verbesserung der sozialen Infrastruktur, insbesondere für junge Menschen

- Einrichtung eines Stadtteil-/ Familienzentrums als Treffpunkt für alle Altersstufen
- Betreuungs-/ Unterstützungsangebote für Jugendliche (Sprachförderung, Bewerbungshilfe, Hausaufgabenhilfe), Familien (Elternbildungsangebote, Ernährungsberatung), Senioren (Einkaufshilfe, Bewegungsgruppen)
- Freizeit- und erlebnispädagogische Angebote für Kinder und Jugendliche
- geschlechtsspezifische Angebote
- Bereitstellung eines Multifunktionsfelds für Kinder und Jugendliche sowie Treffs für alle Alterstufen
- Schutter als Naherholungsraum

Maßnahmen für eine sichere Stadt

- Mobile Jugendarbeit und Jugendsozialarbeit
- Ausbildung und Förderung von Nachbarschaften/ soziale Kontrolle
- Verkehrsberuhigung und sichere Fußwegverbindungen

Gezielte Berücksichtigung von Frauen- und Familienbelangen

- Schaffung von Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren in Kinderkrippen sowie Möglichkeiten der Ganztagesbetreuung für Hauptschüler

Allgemeine soziale Betreuung und (zweisprachige) Beratung

- Maßnahmen gegen zunehmende Vereinsamung alter Menschen
- Maßnahmen gegen vorhandene Rückzugstendenzen bei einem Teil der Bevölkerung
- Einzelfallhilfen und Krisenintervention
- Stärkung der Erziehungskompetenz von Eltern

Umweltentlastung

- Optimierung der Energieeffizienz im Gebäudebestand durch umfassende Sanierung
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten ggf. durch Teilrückbau der Schwarzwaldstraße, damit Reduzierung der Lärm- und Abgasemissionen

Stadtteilkultur und Freizeit

- Aufwertung des Stadtteilimages und Verbesserung des Rufes des Wohngebiets in der Öffentlichkeit
- bessere Integration des Sanierungsgebiets in den Stadtteil Dinglingen und in die Gesamtstadt
- Eigentumsbildung (Umstrukturierung, behutsame Nachverdichtung, differenziertes Wohnangebot / Generationenwohnen, Haus-in-Haus-Konzepte usw.)
- Verbesserung des Wohnumfeldes (Hof-/ Grünbereiche)/ Ausbildung von Nachbarschaftsbereichen
- Verbesserung der Fuß-/ Radwegeverbindung
- Schaffung von Identifikationspunkten (Schutterpark)
- Wohngebietsfeste zur Förderung der Identifikation der Bewohner mit dem Wohngebiet
- Fortsetzung der sozialen Quartiersbetreuung und der Wohngebietskonferenz
- Stetige Bewohnerbeteiligung und bessere Integration der Familien in das Gemeinwesen

Die Umsetzung des integrierten Entwicklungskonzepts über alle Handlungsfelder hinweg soll zu einer Stabilisierung der sozialen Struktur führen. Das Konzept wurde auf eine breite Basis gestellt, um an mehreren Punkten anzusetzen und die Wechselwirkungen untereinander zu nutzen. In der Anlage ist das Wirkungsnetz der Handlungsfelder dargestellt.

7. MASSNAHMEN

Das im Plananhang beigefügte Maßnahmenkonzept gibt einen Überblick über die durchzuführenden städtebaulichen – investiven – Maßnahmen. Es ist gleichzeitig Grundlage für die Kosten- und Finanzierungsübersicht und wird entsprechend den Entwicklungen fortgeschrieben und weiterentwickelt. Das **städtebauliche Maßnahmenkonzept** beinhaltet im Wesentlichen folgende Maßnahmen:

- Weitere Vorbereitung
 - Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs
- Fortsetzung der Quartiersbetreuung und der Gemeinwesenarbeit beispielsweise für
 - Unterstützung der Familien in ihrer Erziehungsarbeit
 - Hilfestellung beim Übergang von Schule in den Beruf
 - Beratung und Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags und in spezifischen Lebenssituationen
 - Freizeit- und erlebnispädagogische Angebote für Kinder und Jugendliche
 - Schuldnerberatung bei Überschuldungen
- Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen
 - Fuß-/ Radwegesteg über die Schutter und weiterer Fuß-/ Radwegeausbau
 - Ausbildung des Schutterparks als Naherholungsraum
 - Gestaltung des Kanadarings und der Schwarzwaldstraße
 - Einrichtung eines Multifunktionsfelds als Spiel- und Bewegungsfläche für Kinder und Jugendliche
- Öffentliche Baumaßnahmen:
 - Errichtung eines Stadtteil-/ Familienzentrums ggf. auch Umnutzung der ehem. Tabakfabrik, Treff und Begegnungsmöglichkeit für alle Alterstufen
- private Erneuerungsmaßnahmen:
 - Erneuerung und Umstrukturierung der vorhandenen Wohngebäude
 - Aufwertung des Wohnumfeldes
- Neuordnung mindergenutzter Flächen/ Grunderwerbe/ Abbrüche

Aus Sicht der Gemeinwesenarbeit ist bei der weiteren Entwicklung des Wohngebietes zudem zu berücksichtigen, dass sämtliche Maßnahmen zur weiteren Entwicklung des Wohngebietes dem Prinzip der **Nachhaltigkeit** von Grund auf und durchgängig Rechnung tragen und Genüge leisten sollten. Insofern gilt es, ökonomische, ökologische und soziale Belange bestmöglich und weitgehend miteinander in Einklang zu bringen. Denn ökonomisch wird sich schon jetzt und vor allem in Zukunft nur noch das wirklich rechnen, was tatsächlich ökosozialen Grundsätzen entspricht. Ein weiteres zentrales Ziel sollte dabei außerdem sein, dass das Wohngebiet Kanadaring nach und nach den anderen Lahrer Wohngebieten und Stadtteilen bezüglich der Wohn- und Lebensqualität in nichts mehr nachzustehen braucht. Folgende Punkte sind in diesem Zusammenhang beispielsweise von Bedeutung:

- **Nachverdichtungen**

Partielle Nachverdichtungen innerhalb des Wohngebietes sind durchaus denkbar und sinnvoll, solange sie der Steigerung der Wohn(ungs)-qualität, der Schaffung neuer Wohnformen und auch der Erhöhung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche dienen (wenngleich natürlich eine solche Erhöhung der durchschnittlichen Pro-Kopf-Wohnfläche u. U. einem schonenden Ressourcenumgang entgegensteht!). Eine wesentliche Vergrößerung der Gesamtbewohnerzahl des Kanadarings sollte hingegen nicht anvisiert werden. Ein Teil der Nachverdichtungen ist insofern wohl durch vereinzelte Abrisse zu kompensieren, wodurch sich allerdings auch ein größerer Gestaltungsspielraum bei der neu vorzunehmenden Freiflächenstrukturierung ergibt.

- **Ermöglichung und Erwerb von privatem Wohneigentum**

Zur Erhöhung der Identifikation mit dem Wohngebiet als auch zur Stärkung der Eigenverantwortlichkeit ist die Möglichkeit des Erwerbs von privatem Wohneigentum ein probates Mittel. Hierbei ist allerdings unbedingt darauf zu achten, dass die Option des Eigentumserwerbs bevorzugt den jetzigen Bewohnern des Kanadarings offen stehen sollte und nicht einfach zu deren Verdrängung oder gar zu einer kompletten „Verabschiedung“ des Sozialen Wohnungsbaus führt.

- **Miethöhe und Mietnebenkosten**

Die durch die Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen anfallenden Mehrkosten sollten zu keiner nennenswerten Erhöhung der Gesamtbelastung der Mieter führen. Dies lässt sich im Grunde nur dadurch bewerkstelligen, dass im Zuge einer enormen Steigerung der Energieeffizienz die Energiekosten und damit die Mietnebenkosten

deutlich gesenkt werden, wodurch sich eben auch eine moderate Erhöhung der Mietpreise auffangen und kompensieren ließe. Nur so kann der Gefahr einer zusätzlichen Erhöhung der „Fluktuation“ begegnet werden und es bleibt gewährleistet, dass es sich die jetzigen Bewohner des Kanadaring auch weiterhin leisten können, im Kanadaring zu wohnen.

- **Primat von Nutzungsgemischten Quartieren**

Zurzeit handelt es sich beim Kanadaring um ein reines Wohngebiet ohne Arbeits- und Einkaufsmöglichkeiten. Auch verschiedene Dienstleister (wie z. B. Friseure, Banken, Ärzte, Handwerker, usw.) sucht man vor Ort vergebens. Die bisherigen Erfahrungen bei der Integration von Migranten zeigen jedoch eindeutig, dass Nutzungsgemischte Quartiere integrationsfördernder sind als reine Wohngebiete. Infolgedessen gilt es, im Zuge der weiteren Wohngebietsentwicklung im Kanadaring eine Nutzungsmischung anzuvisieren und zu befördern (Aufbau einer „lokalen Ökonomie“).

- **Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen vor Ort mittels einer verbesserten sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur**

Ein nach wie vor gravierender Mangel innerhalb des Wohngebietes ist das Fehlen von angemessenen Räumlichkeiten, welche die Selbstorganisation und gemeinschaftliche Aktivitäten ermöglichen und befördern. Der Sozialraum des Martinskindergartens sowie die angemieteten Räumlichkeiten des Bürgerzentrums K2 reichen hierfür bei weitem nicht aus. Insofern wäre der Neubau eines ausreichend dimensionierten Stadtteil-, Familien-, Kultur- und Begegnungszentrums sehr zu begrüßen. Wenn es zudem gelingen könnte, diesen Neubau als ein „Plusenergiehaus“ zu konzipieren und zu verwirklichen, hätte der Kanadaring überdies ein „Vorzeigeobjekt“ aufzuweisen, welches das Image des Wohngebietes sicherlich deutlich aufwerten würde.

- **Funktionale, ästhetisch ansprechende und ökologische Strukturierung von Freiflächen**

Der Kanadaring verfügt über großzügige Grünflächen und einen schönen Baumbestand, beides ist unbedingt zu erhalten. Gleichwohl scheint eine bessere Strukturierung der Freiflächen geboten, so dass eine angemessene Mischung zwischen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Räumen und Freiflächen entsteht. Dem „Wegfall“ von öffentlichen Flächen im Zuge einer „Privatisierung“ ist allerdings mit einer adäquaten qualitativen Aufwertung der verbleibenden öffentlichen Flächen zu begegnen. Bei

der Freiraumgestaltung ist zudem darauf zu achten, dass die Belange aller Generationen Berücksichtigung finden, ohne dabei eine strikte Trennung bzw. Zonierung der Generationen hervorzurufen. Des Weiteren sind hier auch ästhetische, gesundheitsrelevante und ökologische Gesichtspunkte von Bedeutung und zu beachten. Stichworte einer verbesserten Strukturierung der Freiflächen sind z. B.: „Schutterpark“ als Naherholungsraum, Multifunktionsfeld, Kleingärten, Innenhöfe, öffentliche Plätze, moderne Spielplätze, Verkehrsberuhigung und autofreie Zonen, Lärm- und Emissionsschutz, Reduktion von Flächenversiegelungen und Renaturierungsmaßnahmen u. a. m.

- **Konsensfähige Prioritätenliste**

Da es bei der weiteren Entwicklung des Wohngebietes sicherlich eine Vielzahl von Veränderungsmöglichkeiten und Veränderungswünschen gibt, gilt es, diese frühzeitig gemäß ihrer jeweiligen Bedeutsamkeit, Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit einzustufen und zu klassifizieren. In einem transparenten und demokratisch geregelten Verfahren ist deshalb zu klären, was als a) „unabdingbar“, b) „dringend notwendig“, c) „wünschenswert“ oder d) „eher nachrangig“ eingestuft wird. Zudem ist hierbei sicherzustellen, dass die Bewohner des Kanadarings als die unmittelbar Betroffenen in adäquater Weise berücksichtigt werden.

- **Partizipation und Mitbestimmung der Quartiersbevölkerung**

Gemäß den Programmgrundlagen des Programms „Soziale Stadt“ ist eine „Beteiligung und Aktivierung der Quartiersbevölkerung für die Zielbestimmung und Maßnahmen-durchführung“ zu gewährleisten. Insofern gilt es also, gemeinsam konkrete Mittel, Wege und Möglichkeiten der Initiierung, Stärkung und Steigerung einer authentischen Anwohnerbeteiligung und -mitwirkung zu eruieren und zu beschreiten. Ein von allen Beteiligten erstellter „Strategieplan“ dürfte hier sehr hilfreich sein, um diese Aufgabe tatsächlich erfüllen zu können.

- **Förderprogramme**

Mit der Aufnahme des Kanadarings in das Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ ist eine bevorzugte Berücksichtigung des Wohngebietes bei verschiedenen Förderprogrammen verbunden. Dabei steht eine Verbesserung der sozialen Verhältnisse im Mittelpunkt des Interesses. Zentral sind aber auch Themen wie Arbeit und lokale Wirtschaft, Wohnen, Versorgung, Integration, Sicherheit, Gesundheit, Wohngebietsimage, Verkehr, Kultur, u. a. m. Ausgehend vom derzeitigen Stand der Dinge kommen vornehmlich folgende Förderprogramme in Betracht:

1. Ein Kleinprojekt im Rahmen von „**ExWoSt**“ (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau): „Jugendliche im Stadtquartier“.
2. „**BiWAQ**“ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier): ESF-Bundesprogramm, welches dem BMVBS untersteht; die 2. Förderrunde startet ~2011; die Mindestförderhöhe beträgt 200.000 € pro Projekt; eine Eigenbeteiligung in Höhe von 12% ist notwendig; die Laufzeit beträgt vier Jahre.
3. „**LOS**“ (Lokales Kapital für soziale Zwecke): ESF-Programm, welches dem BMF SFJ untersteht; die 2. Förderrunde startet ~2010/2011; maximal 100.000 € pro Quartier, aufgeteilt in „Mikroprojekte“ mit bis zu 10.000 € Förder volumen; die Laufzeit beträgt drei Jahre.

Weitere Fördermöglichkeiten ergeben sich eventuell auch aus dem (neu aufzu-legenden) Klimaschutzprogramm der Bundesregierung sowie dem Programm des Wirtschaftsministeriums Baden-Württembergs zur städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung (Förderschwerpunkte ab 2010 sind u. a. die „energetische und bauliche Erneuerung der Infrastruktur“ sowie eine „ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung von Naturkreisläufen...“).

Die Maßnahmen stärken die Funktion des Gesamtgebiets und führen zu einer dauerhaften Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Die oben genannten Maßnahmen erfordern einen sehr hohen Mitteleinsatz, die nur bei einer Förderung aus dem SSP sowie einem langfristigen Umsetzungszeitraum von 8–10 Jahren zu bewältigen sind. Nur mit der Ausweisung eines Sanierungsgebiets für den „Kanadaring“ bestehen Voraussetzungen, die eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in der Stadt Lahr gewährleisten.

8. SANIERUNGSBEDINGTE KOSTEN

Die Kostenberechnung erfolgte für den im Maßnahmenplan als Sanierungsverdachtsgebiet bezeichneten Bereich. Die sanierungsbedingten Kosten sind der folgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht zu entnehmen und beruhen zunächst auf Erfahrungswerten und Annahmen.

Vor dem Hintergrund des noch unkonkreten Maßnahmenplans wurde mit dem Regierungspräsidium Freiburg vereinbart, den Antrag auf Programmaufnahme auf einen reduzierten Förderrahmen zu beschränken, um die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und eines städtebaulichen Wettbewerbs zur Festlegung der städtebauliche Zielsetzung sicherzustellen. Mit Bescheid vom 2. April 2009 wurden der Stadt Lahr aus dem Bund-Länder-Programm Soziale Stadt ein Förderrahmen in Höhe von 210.000 € bewilligt. Von diesem Betrag tragen Bund und Land 60 % und die Stadt Lahr 40 %. Zu gegebenen Zeitpunkt können für das Sanierungsgebiet in einem Aufstockungsantrag weitere Finanzhilfen beantragt werden.

Mit dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen konnten die Sanierungskosten näher ermittelt werden. Bei Bereitstellung einer Vollförderung müsste die Stadt Lahr bei einem Förderrahmen von 16.900.000 € einen Eigenanteil von 6.760.000 € tragen. Allein der zuwendungsfähige Gesamtaufwand für die Sanierung und Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lahr beträgt ca. 30.000.000 € für die Sanierung der Gebäude und ca. 10.000.000 € für die Gestaltung der Außenanlagen (s. Kosten- und Finanzierungsübersicht „Gesamtmaßnahme / Vollförderung“). Dies würde allerdings den Rahmen der finanziellen Möglichkeiten des Bundes, des Landes und der Stadt sprengen. Es soll deshalb eine gedeckelte Förderung für private Maßnahmen zum Tragen kommen, die auch ihren Niederschlag in der Kosten- und Finanzierungsübersicht („Förderrahmen / Satzungsbeschluss“) findet.

Das BauGB sieht vor, dass die Kostendeckung für die gesamte Sanierungsmaßnahme sichergestellt sein muss. Um bei einer teilweisen Mittelbewilligung einen rechtsicheren Beschluss der Sanierungssatzung zu ermöglichen, müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet und der Maßnahmenkatalog werden soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Die Stadt gibt eine Eigenfinanzierungserklärung über ihre Bereitschaft ab, die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Im Hinblick auf die Sachgesamtheit des Bereichs Kanadaring, kann das Gebiet nicht verkleinert werden, so dass eine Eigenfinanzierungserklärung angestrebt wird. Da diese Summe im Haushalt der Stadt Lahr nicht abgedeckt werden kann, wird empfohlen den Förderrahmen so zu reduzieren, dass die wesentlichen Sanierungsziele insbesondere im Bereich der kommunalen Ordnungsmaßnahmen und Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen umgesetzt werden können.

Für die Stadt Lahr bedeutet dies immer noch, dass sie bei einem Förderrahmen von 7.400.00 € ihren Eigenanteil von 2.960.000 € aufbringen muss, sofern die Finanzhilfen des Bundes und des Landes bis zum Ende der Sanierung bereitgestellt werden. Einstweilen muss die Stadt die über den derzeit bewilligten Förderrahmen hinausgehende Kosten in Höhe von 7.274.000 € im Rahmen einer Eigenfinanzierungserklärung nachweisen. In begründeten Aufstockungsanträgen können jedoch während der Laufzeit der Sanierung weitere Finanzhilfen des Landes beantragt werden.

Die beiliegenden Kosten- und Finanzierungsübersichten sind für das gesamte Gebiet erstellt. Die Kosten sind nach den jeweiligen Fördertatbeständen gegliedert.

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT – GESAMTMASSNAHME / VOLLFÖRDERUNG –

A. AUSGABEN

I. Vorbereitende Untersuchungen				T€	30
II. Weitere Vorbereitung				T€	200
Wettbewerb			T€	130	
Quartiersmanagement			T€	40	
	1 Pers	x	4 J.		
Gutachten			T€	20	
Vermessung			T€	10	
III. Grunderwerb				T€	25
Flächen Erschließung			T€	25	
Uferbereiche Schutter	2.500 m ²	x	10 €/m ²		
IV. Ordnungsmaßnahmen				T€	1.251
a) Bodenordnung			T€	50	
b) Abbrüche			T€	500	
Geb. Städt. Wohnbau	5 Stk	x	75 T€ =	375 T€	
sonst.	5 Stk	x	25 T€ =	125 T€	
c) Öffentliche Erschließung			T€	551	
Fuß-/Radweg	800 m ²	x	120 €/m ² =	96 T€	
Schutterpark	1.000 m ²	x	80 €/m ² =	80 T€	
Kanadaring	1.500 m ²	x	150 €/m ² =	225 T€	
Schwarzwaldstraße	1.000 m ²	x	150 €/m ² =	150 T€	
Steg über die Schutter			T€	150	
V. Baumaßnahmen				T€	15.050
a) Private Modernisierungs-Maßnahmen			T€	14.150	
Städt. Wohnbau*	40.000 T€	x	35 % =	14.000 T€	
sonst.	5 St.	x	30 T€ =	150 T€	
b) Öffentliche Maßnahmen			T€	900	
Bürgerzentrum	400 T€				
Kindergarten	500 T€				
VI. Sonstiges				T€	50
VII. Vergütung / Honorare				T€	384
Summe I-VII				T€	16.990
B. EINNAHMEN					
Ausgleichsbeträge			T€	90	
				T€	90
C. FINANZIERUNGSBEDARF					
Ausgaben abzügl. Einnahmen				T€	16.900
Anteil Bund/Land 60%:				T€	10.140
Anteil Stadt Lahr 40%:				T€	6.760
Lt. Bescheid bewilligte Finanzhilfen des Bundes und des Landes				T€	126
zum Satzungsbeschluss zu erklärende Eigenfinanzierungsaufwand der Stadt Lahr				T€	16.774

* max. mögliche Förderung gem. StBauFR 35 %

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT – FÖRDERRAHMEN / SATZUNGSBESCHLUSS –

A. AUSGABEN

I. Vorbereitende Untersuchungen				T€	30
II. Weitere Vorbereitung				T€	200
Wettbewerb				T€	130
Quartiersmanagement				T€	40
	1 Pers	x	4 J.		
Gutachten				T€	20
Vermessung				T€	10
III. Grunderwerb				T€	25
Flächen Erschließung				T€	25
Uferbereiche Schutter	2.500 m ²	x	10 €/m ²		
IV. Ordnungsmaßnahmen				T€	1.251
a) Bodenordnung				T€	50
b) Abbrüche				T€	500
Geb. Städt. Wohnbau	5 Stk	x	75 T€ =	375 T€	
sonst.	5 Stk	x	25 T€ =	125 T€	
c) Öffentliche Erschließung				T€	551
Fuß-/Radweg	800 m ²	x	120 €/m ² =	96 T€	
Schutterpark	1.000 m ²	x	80 €/m ² =	80 T€	
Kanadaring	1.500 m ²	x	150 €/m ² =	225 T€	
Schwarzwaldstraße	1.000 m ²	x	150 €/m ² =	150 T€	
Steg über die Schutter				T€	150
V. Baumaßnahmen				T€	5.550
a) Private Modernisierungs-Maßnahmen				T€	4.650
Städt. Wohnbau*	450 WE	x	10 T€ =	4.500 T€	
sonst.	5 St.	x	30 T€ =	150 T€	
b) Öffentliche Maßnahmen				T€	900
Bürgerzentrum	400 T€				
Kindergarten	500 T€				
VI. Sonstiges				T€	50
VII. Vergütung / Honorare				T€	384
Summe I-VII				T€	7.490
B. EINNAHMEN					
Ausgleichsbeträge				T€	90
				T€	90

C. FINANZIERUNGSBEDARF

Ausgaben abzügl. Einnahmen				T€	7.400
Anteil Bund/Land 60%:				T€	4.440
Anteil Stadt Lahr 40%:				T€	2.960

Lt. Bescheid bewilligte Finanzhilfen des Bundes und des Landes				T€	126
zum Satzungsbeschluss zu erklärende Eigenfinanzierungsaufwand der Stadt Lahr				T€	7.274

* gedeckelte Förderung 10 T€ pro Wohneinheit

9. SANIERUNGSVERFAHREN NACH DEM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT

Verfahrensschritte / Weiteres Vorgehen

Das Vorgehen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist im Baugesetzbuch genau festgelegt:

- Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“
- Weiterführung der bereits eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und anschließende Sanierungsdurchführung.

Auf der nächsten Seite ist das Ablaufschema einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch abgebildet.

Für die Umsetzung der Sanierung im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ muss die Gemeinde für die Einrichtung einer kommunalen Projektsteuerung zur ressortübergreifenden Mittelbündelung sowie zur Koordinierung der verschiedenen Aktivitäten im Gebiet entsprechend dem integrierten Entwicklungskonzept sorgen; sie muss eine Beteiligung und Aktivierung der Quartiersbevölkerung für die Zielbestimmung und Maßnahmendurchführung in die Wege leiten und sie muss eine prozesshafte Steuerung und Controlling der Maßnahmen sowie eine dauerhafte Absicherung der eingeleiteten Entwicklung sicherstellen.

Ablauf einer Sanierung nach dem Baugesetzbuch

Phase 1	Grobanalyse und Antragstellung für ein städtebauliches Erneuerungsprogramm <ul style="list-style-type: none">• Feststellung und Analyse der städtebaulichen Missstände• Gestaltungskonzept• Maßnahmenplan• Kosten- und Finanzierungsübersicht• Antrag
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen <ul style="list-style-type: none">• Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände• Gespräche mit den beteiligten Bürgern über Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange• Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten für eine Sanierung• Grundzüge zum Sozialplan• Städtebauliche Neuordnungskonzepte• Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht• Ergebnisbericht
Beschluss des Gemeinderats	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
Phase 3	Sanierungsdurchführung <ul style="list-style-type: none">• Betreuung und Beratung der Gemeinde und der beteiligten Bürger (Organisation und Koordination)• Stadtplanerische Konkretisierung (z. B. Wettbewerb, Einzelbereich, Bebauungsplan)• finanzielle Abwicklung (Treuhandvermögen)• Ordnungsmaßnahmen und Grunderwerb sowie grundstücksbezogene Maßnahmen (Beginn der Bodenordnung, Verhandlungen und Gespräche mit den beteiligten Eigentümern, Umsetzung von Bewohnern, Reprivatisierung)• Modernisierung und Instandsetzung (Betreuung und Beratung der Eigentümer)• Erschließung
Beschluss des Gemeinderats	Aufhebung der förmlichen Festlegung

In dem vorliegenden Antrag wurde die dringend notwendige Aufwertung des Bereichs „Kanadaring“ in Lahr beschrieben. Die erforderlichen Aufwendungen, um dem Gebiet langfristig eine Perspektive zu geben, können allein mit Mitteln der Stadt und der Privateigentümer nicht aufgebracht werden. Nur mit dem Einsatz von zusätzlichen finanziellen Förderungen aus dem Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ und weiteren Förderprogrammen aus dem sozialen Bereich lassen sich die baulichen und die sozialen Maßnahmen bewältigen.

Das Sanierungsvorhaben hat nicht nur in der Politik und Stadtverwaltung breiten Rückhalt, sondern auch die Städtische Wohnbaugesellschaft, welche über den größten Flächenanteil im Gebiet verfügt, zeigt eine hohe Investitionsbereitschaft. Aufgrund dieser Unterstützung und im Hinblick auf eine zeitnahe mögliche Umsetzung sind die Erfolgsaussichten eines Sanierungsgebiets „Kanadaring“ bereits zum jetzigen Zeitpunkt als sehr gut zu bezeichnen.

10. EMPFEHLUNG ZUR DURCHFÜHRUNG

10.1. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Die Stadt kann die förmliche Festlegung eines Gebiets, in dem Maßnahmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ durchgeführt werden, entweder als Satzung nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB (Sanierungssatzung) beschließen oder durch Beschluss nach § 171e BauGB (Maßnahmen der Sozialen Stadt) festlegen.

Die Stadt kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

10.2. Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Zur Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das **umfassende Sanierungsverfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB **oder** das **vereinfachte Sanierungsverfahren** unter Ausschluss dieser Vorschriften und gegebenenfalls auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Verfahrens hat der Stadtrat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt ist.

10.3. Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB

sowohl im **vereinfachten** als auch im **umfassenden Sanierungsverfahren** zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich (zum besonderen Satzungs-vorkaufsrecht vor förmlicher Festlegung vgl. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB);
- § 27a Abs. 1 Nr. 2 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers;
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen;
- § 89 BauGB über die Veräußerungspflicht der Stadt von Grundstücken, die sie durch Vorkauf oder Enteignung erworben hat (zur weitergehenden Veräußerungspflicht der Sanierungsträger, vgl. § 159 Abs. 3 BauGB);
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen. Hier ist jedoch zu beachten, dass die Stadt im **vereinfachten Verfahren** die Anwendung dieser Vorschriften ausschließen kann (vgl. unten):
 - § 164a BauGB über den Einsatz der Städtebauförderungsmittel;
 - §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich;
 - §§ 182 bis 186 BauGB über Miet- und Pachtverhältnisse.

Die §§ 144 und 145 BauGB treten an die Stelle der entsprechenden Vorschriften des allgemeinen Städtebaurechts, die in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nur insoweit Anwendung finden, wie die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB im vereinfachten Sanierungsverfahren ausgeschlossen wurde (vgl. § 14 Abs. 4, § 15 Abs. 2, § 17 Abs. 6, § 19 Abs. 4 Nr. 2 und § 51 Abs. 1 Punkt 4 Satz 2 BauGB).

Die Genehmigung nach § 144 BauGB ist eine spezielle, selbständige Sanierungsgenehmigung, die zu einer Baugenehmigung hinzutritt. Es handelt sich um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichnete Vorhaben wie:

- Die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB. Dies sind Vorhaben, welche die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben. Nutzungsänderungen einer baulichen Anlage sind Änderungen, durch die der Anlage eine von der bisherigen Nutzung abweichende Zweckbestimmung gegeben wird und die einer baurechtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder gegenüber der Bauaufsichtsbehörde anzeigepflichtig sind.
- Die Beseitigung baulicher Anlagen.
- Die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Veränderungen sind nur Maßnahmen tatsächlicher Art, nicht Veränderungen in rechtlicher Art.
- Den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit vor mehr als einem Jahr.

Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft:

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (Ausnahme zur Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 BauGB),

- Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- Die Teilung eines Grundstücks.

Für die Handhabung der Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB sind vor allem folgende **Einzelregelungen** von Bedeutung:

- Die Stadt kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben durch ortsübliche Bekanntmachung allgemein erteilen (§ 144 Abs. 3 BauGB). Auf demselben Wege kann sie die Genehmigung für die Zukunft widerrufen.
- Über die Genehmigung ist gem. § 145 Abs. 1 Satz 1 BauGB binnen eines Monats nach Eingang des Antrags bei der Stadt zu entscheiden. Unter den in § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 3 bis 5 BauGB genannten Voraussetzungen kann die Frist um höchstens drei Monate verlängert werden. Nach § 145 Abs. 1 Satz 2 und § 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB gilt die Genehmigung als erteilt, wenn sie nicht innerhalb der Frist versagt wird.
- Für die Genehmigungserteilung besteht kein Ermessen der Stadt. Daher ist die Genehmigung nach § 145 Abs. 2 BauGB zwingend zu versagen, wenn das Vorhaben, der Rechtsvorgang, der Rechtsakt oder die mit ihm erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme unmöglich machen, wesentlich erschweren oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderlaufen würde.

Die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, die der Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB unterliegen, orientiert sich an den Zielen und Zwecken der Sanierung, wie sie sich aus dem Sanierungskonzept der Stadt ergeben. Dies kann in einem Bebauungsplan oder einer informellen Rahmenplanung (§ 140 Nr. 4 BauGB) niedergelegt sein. Während zu Beginn der Sanierung allgemein gehaltene Ziele und Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage für die Prüfung der Genehmigungsfähigkeit herangezogen werden können, müssen diese mit dem Fortgang der Sanierung konkretisiert werden.

Es wird keine Gewissheit verlangt, sondern es genügen konkrete Anhaltspunkte, die die Annahme rechtfertigen, dass Beeinträchtigungen i. S. des § 145 Abs. 2 BauGB zu erwarten sind. Hierbei kommt es im Wesentlichen auf die Lage des Einzelfalles an. Die Beteiligten können die Genehmigungsfähigkeit von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen dadurch herbeiführen, dass sie für sich und ihre Rechtsnachfolger auf spätere Entschädigungen verzichten (§ 145 Abs. 3 BauGB). Eine Genehmigungsversagung führt bei Nachweis des Eigentümers der sanierungsbedingten Unwirtschaftlichkeit seines Grundstücks auf sein Verlangen zur Übernahme durch die Stadt oder zur Enteignung zu deren Gunsten.

- Das Grundbuchamt darf aufgrund einer nach § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB genehmigungspflichtigen Teilung eines Grundstücks die Eintragung in das Grundbuch erst vornehmen, wenn der Genehmigungsbescheid vorliegt. Das selbe gilt für genehmigungspflichtige Rechtsvorgänge nach § 144 Abs. 2 BauGB (z.B. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks).

10.4. Das Umfassende Sanierungsverfahren

Dem **umfassenden Sanierungsverfahren** nach §§ 152 bis 156a BauGB liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Stadt damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen), vgl. § 153 Abs. 1 BauGB. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB), die durch Erneuerungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Stadt Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsbedingten Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme abschöpfen kann. Dafür findet das Erschließungsbeitragsrecht für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB keine Anwendung.

Die Verkehrswerte von Grundstücken steigen erfahrungsgemäß dann sanierungsbedingt an, wenn die Stadt nach ihren Sanierungszielen folgende Änderungen anstrebt:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets (Beispiele: Ausweitung eines Stadt-/Ortskerns auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich, Beseitigung von Nutzungskonflikten);
- Entwicklungsstufe des Sanierungsgebiets (Beispiel: Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebranche für neue gewerbliche Nutzungen);
- Erschließungszustand (Beispiele: Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch attraktive Fußgängerzone, Tiefgarage / Parkhaus, Begrünung etc.);
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung;
- Grundstücksgestalt und Bodenbeschaffenheit (Beispiele: durch eine Bodenordnung entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubare Grundstücke, Beseitigung von Altlasten).

Im **umfassenden Sanierungsverfahren** gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

- Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch:
 - den gemeindlichen Erwerb von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4 BauGB,
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB sowie
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 BauGB.
- Preisprüfung durch die Stadt nach § 153 Abs. 2 BauGB, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144 und 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis

wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z.B. Anlagen für die Entwässerung sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt. Dies gilt auch für Beitragspflichten für Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entstanden sind (§ 156 Abs. 1 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

10.5. Das Vereinfachte Sanierungsverfahren

Das **vereinfachte Verfahren** nach § 142 Abs. 4 BauGB ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) durchgeführt wird.

Zu beachten ist, dass nach § 142 Abs. 4 BauGB in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften ausdrücklich auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Verfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Stadt bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 insgesamt.

10.6. Verfahrenswechsel

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Ein solcher Wechsel ist aber mit einer Vielzahl von Rechtsproblemen behaftet, auf die hier nicht näher eingegangen werden kann. Dies gilt besonders für den Wechsel vom umfassenden auf das vereinfachte Verfahren. Dabei kann es in solchen Fällen sinnvoller sein, bestimmte Grundstücke nach § 163 BauGB vorzeitig aus der Sanierung zu entlassen oder eine Teilaufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB durchzuführen, als für das gesamte Sanierungsgebiet vom „umfassenden“ zum „einfachen“ Verfahren zu wechseln.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens ist es dagegen möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei ist die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 BauGB, und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

10.7. Wahl des Verfahrens

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des Baugesetzbuches (§ 152–156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Gemeinde hat das „vereinfachte Verfahren“ zu wählen, wenn die o. g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

Grundsätzlich ist das umfassende Verfahren zu wählen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird. Das vereinfachte Verfahren wird angewandt, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Stadt. Vielmehr muss die Stadt in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB). Das Gesetz verlangt damit von der Stadt zweierlei:

- Sie muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Grundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB).
- Sie muss die verlangte „Erforderlichkeitsprüfung“ anstellen.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- **Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen.** Diese treten insbesondere ein, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen, die Beseitigung störender Nutzungen oder sonst eine Umstrukturierung des Gebiets beabsichtigt. Solche Werterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den gemeindlichen Grunderwerb für Ordnungsmaßnahmen erschweren und Investoren abschrecken. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung. Dies ist nur im umfassenden Verfahren möglich. Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z.B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.
- **Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge.** Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Stadt Bodenwerterhöhungen zu erwarten, bietet das umfassende Verfahren der Stadt die Möglichkeit, diese Werterhöhungen abzuschöpfen und für die Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme zu verwenden.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 Abs. 2 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, so ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen. Die Stadt kann in diesem Fall ihre Kosten über § 127 BauGB bzw. KAG decken, die im vereinfachten Verfahren gelten.

Es ist jedoch denkbar, dass Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB zu einer höheren Belastung der Grundstückseigentümer – und mittelbar auch der Mieter – führen,

als bei der Abschöpfung von Werterhöhungen durch Ausgleichsbeträge. In diesem Fall kann es für die Verwirklichung und Durchsetzbarkeit des gemeindlichen Sanierungskonzepts günstiger sein, wenn die Stadt das umfassende Sanierungsverfahren bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen wählt („Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags“).

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende Sanierungsziele vorgesehen, die Neuordnungen nach sich ziehen:

- Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche, Bodenordnung)
- Grunderwerbe durch die Stadt Lahr
- Nachverdichtung im zentralen Quartiersbereich
- Verbesserung der Erschließung und Schaffung von Stellplatzflächen
- Umfassende Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- Neuschaffung eines Bürgerzentrums

Somit ist es wichtig, dass im Sanierungsgebiet keine spekulationsbedingten Kaufpreise gezahlt werden, die die Finanzierbarkeit der Sanierung insgesamt erschweren. Die Kaufpreiskontrolle gem. § 153 BauGB ist deshalb erforderlich. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen können zum heutigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden. Diese Bodenwertsteigerungen sind gem. § 154 BauGB als Ausgleichsbetrag vom Eigentümer abzuschöpfen und zur Finanzierung der Sanierung heranzuziehen. Die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts des BauGB (§§152–156 a BauGB) ist deshalb aus heutiger Sicht erforderlich.

Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) zu beschließen.

10.8. Empfohlene Gemeinderatsbeschlüsse

Es empfiehlt sich, dass der Gemeinderat die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zur Kenntnis nimmt und den vorgeschlagenen Sanierungszielen und

-maßnahmen zustimmt. Nach erfolgter Programmaufnahme und Vorliegen des Förderrahmens, hat die Stadt zur Entscheidung im Gemeinderat zu prüfen:

- Ist die vorgeschlagene Gebietsgröße mit dem genehmigten Förderrahmen zu verwirklichen?
- Ist die Sanierung im umfassenden Verfahren oder im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 bis 156 a BauGB durchzuführen?

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Aus der Begründung (siehe Ziff. 10.7) ergibt sich die Empfehlung, die Sanierung im **umfassenden Verfahren**, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156a BauGB durchzuführen, sowie der Regelungen des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge.

Es wird empfohlen die Gebietsabgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen beizubehalten und die Flächen der schulischen Einrichtungen mit einzubeziehen, um eine Prioritätsstellung in Fachförderprogrammen zu erhalten.

Nach den Nebenbestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinien ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets bei der höheren Verwaltungsbehörde (Regierungspräsidium) anzuzeigen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung gem. § 143 BauGB wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

Dauer der Sanierung

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird empfohlen, die Frist zunächst bis zum 31.12.2017 anzusetzen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

Eigenfinanzierungserklärung

Für die Gesamtsanierungsmaßnahme sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht die unter Ziff. 8 genannten Kosten zu erwarten. Der derzeit bewilligte Förderrahmen reicht nicht für die erfolgreiche Durchführung der Sanierung aus. Aufgrund dessen muss der Gemeinderat für die Rechtssicherheit der Satzung eine Eigenfinanzierungs-

erklärung abgeben, die die im bewilligten Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten einschließt und die Finanzierung der notwendigen Maßnahmen gewährleistet. Diese Eigenfinanzierungserklärung ist der Anzeige des Satzungsbeschlusses dem Regierungspräsidium beizulegen. Sie steht im Übrigen weiteren Aufstockungsanträgen nicht entgegen.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Es wird empfohlen, die Frist zunächst bis zum 31.12.2017 anzusetzen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

11. SOZIALPLAN

Wegen der schwerwiegenden Auswirkungen, die ein Sanierungsverfahren auf die persönlichen Lebensverhältnisse der Betroffenen haben kann, sieht der Gesetzgeber die Erstellung eines Sozialplanes (§ 180 BauGB) vor. Sozialplanerische Maßnahmen sind vorzubereiten und durchzuführen, wenn sich nach dem Stand der Vorbereitenden Untersuchungen hierfür ein Erfordernis ergibt. Es soll eine schriftliche Darstellung und Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Nachteilen für die Betroffenen erfolgen. Die Gemeinde soll mit den Betroffenen die Maßnahmen erörtern, um eventuelle nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu vermindern. Neben den Instrumentarien des BauGB stehen der Gemeinde hier weitere Möglichkeiten zur Verfügung:

- Mittel zur Förderung des sozialen Wohnungsbaus bei Neubaumaßnahmen
- Leistungen nach dem Bundessozialhilfegesetz
- Leistungen nach dem Wohngeldgesetz

Nach dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen kann jedoch der Personenkreis noch nicht bestimmt werden, der soziale Nachteile erfahren wird. Aufgrund der bisherigen Erfahrungen wurde deshalb im Zuge der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen darauf geachtet, eventuelle Nachteile für Betroffene zu erkennen und beim Neuordnungskonzept zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang sollen allgemeine Grundsätze für einen Sozialplan dargestellt werden.

Das Neuordnungskonzept ist orientiert an den Bedürfnissen und Möglichkeiten der Betroffenen, die in geeigneter Weise an der Entwicklung und Umsetzung des Neuordnungskonzeptes beteiligt werden.

Die vorhandenen sozialen Bindungen im Untersuchungsgebiet sind zu berücksichtigen. Eventuelle notwendige Umsetzungen sollen möglichst innerhalb des Quartiers erfolgen. Die Wohnungen und das Wohnumfeld sind so zu gestalten, dass sie auch den Bedürfnissen von Familien mit Kindern gerecht werden. Anstatt durch Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote sollen die erforderlichen Maßnahmen durch Vereinbarungen im Sinne des § 177 BauGB herbeigeführt werden. Bei allen Problemen, die sich durch die Sanierungsdurchführung ergeben, stehen die Gemeinde und ihre Beauftragten den Betroffenen mit Beratung und Hilfestellung zur Verfügung. Nach diesen allgemeinen Grundsätzen sind die im Verlauf der Sanierungsvorbereitung bekannt gewordenen Wünsche und Vorstellungen der Betroffenen als Bestandteil des fortgeschriebenen Sozialplans nach § 180 BauGB anzusehen.

12. SCHLUSSBEMERKUNG

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen ein deutliches Bild der Sanierungsnotwendigkeit im abgegrenzten Untersuchungsgebiet „Kanadaring“ in der Stadt Lahr. Dies wird belegt durch die einerseits für den strukturellen und funktionalen Erhalt notwendigen städtebaulichen Neuordnungs- und Entwicklungsaufgaben sowie andererseits durch die Aufgaben im Rahmen der Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz und auch im öffentlichen Bereich.

Mit dem Beschluss des Gemeinderats der Stadt Lahr das Sanierungsgebiet „Kanadaring“ auszuweisen und mit dem Einsatz von Fördermitteln zu unterstützen, eröffnet sich die Chance, die vorgefundenen städtebaulichen Missstände innerhalb eines überschaubaren Rahmens zu beseitigen. Hierfür leisten auch das Land Baden-Württemberg und der Bund durch eine Finanzhilfe einen Beitrag zur Stadtentwicklung.

Nach dem nun die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen worden sind, wird öffentliches Engagement zusammen mit der Mitwirkungsbereitschaft in der Bevölkerung eine deutliche Aufwertung des Lebens- und Wohnumfelds bewirken.

Anhang

Luftbild



Bausubstanz



Bausubstanz



Bausubstanz



Ehemalige Tabakfabrik



Gebäudenutzung



Freibereich



Erschließungsstraßen



Erschließungstraßen / Parken



1. Übersichtsplan

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Kanadaring" ca. 18,09 ha
-  Formlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Nördliche Altstadt" ca. 5,42 ha
-  Ehemalige Sanierungsgebiete

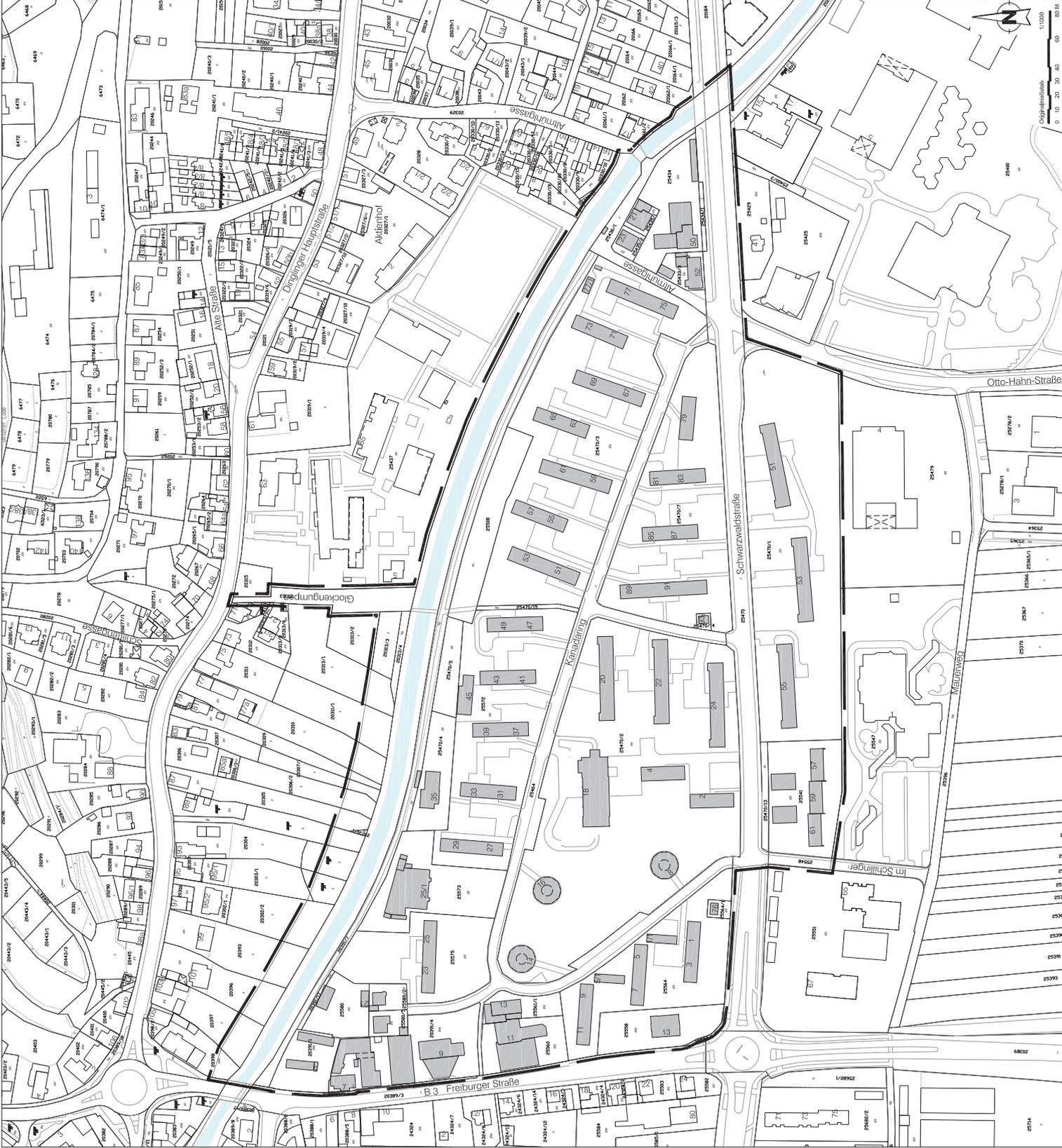


Stadt Lehr Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 80700
17.07.2006/11041
06.08.2006/111

2. Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Kanadaring" ca. 18,09 ha



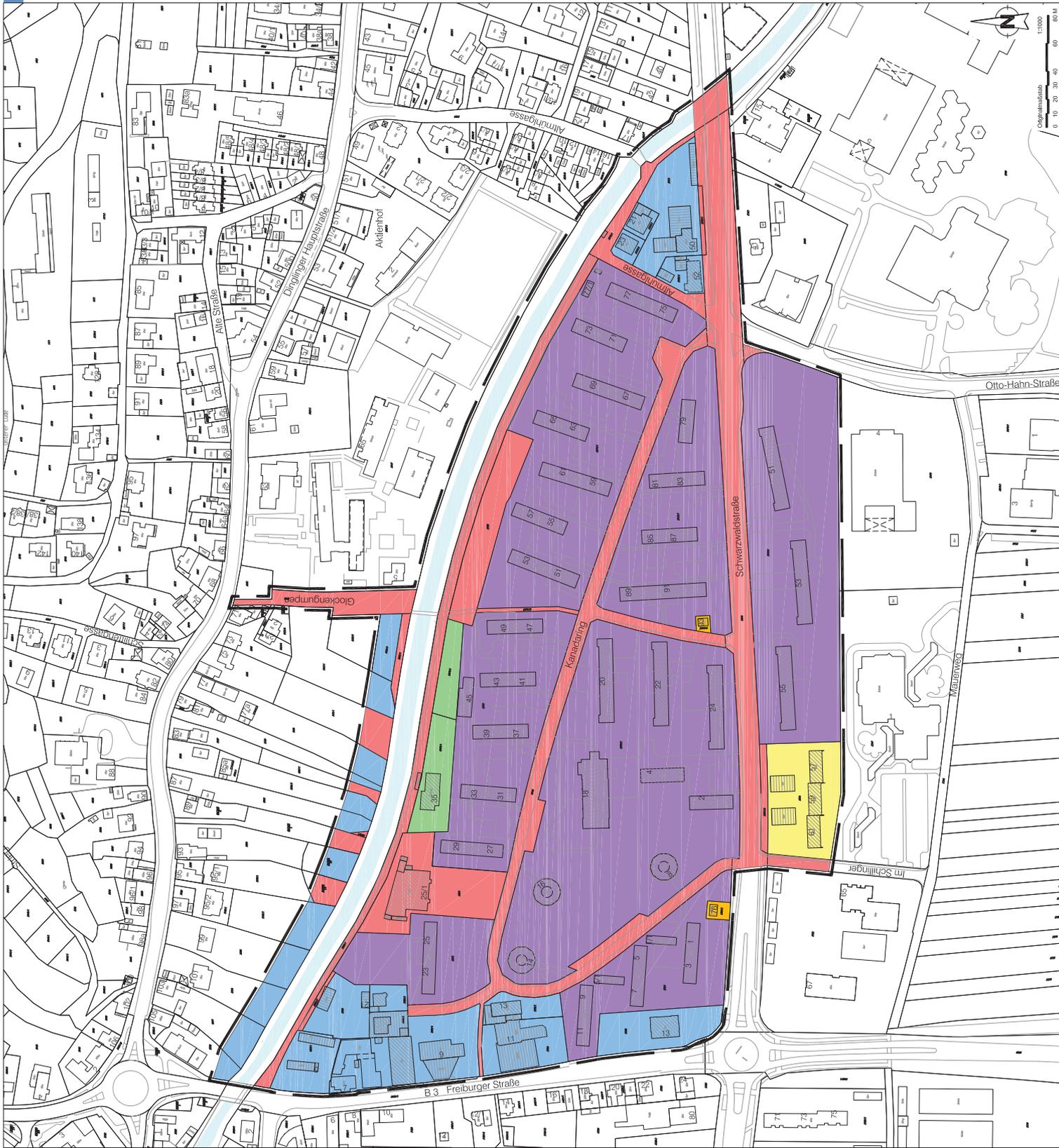
Stadt Lahr

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 80700
17.07.2008/Line1
08.08.2008/14

3. Eigentümerstruktur

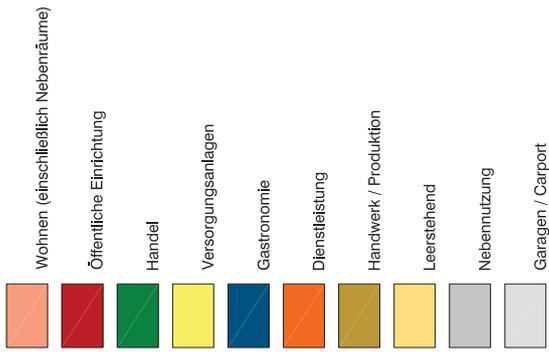
- Städtische Wohnungsbau-Gesellschaft
- Stadt Lahr
- sonstige Eigentümer
- EWM
- private Eigentümer
- Eigentümergemeinschaft
- TV Dillingen



Stadt Lahr Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgenstraße 64
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 80700
13.08.2008HT
18.08.2008HT

4. Städtebauliche Situation EG - Nutzung



Stadt Lahr Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"

5. Städtebauliche Analyse

Bausubstanz / Gebäudequalität

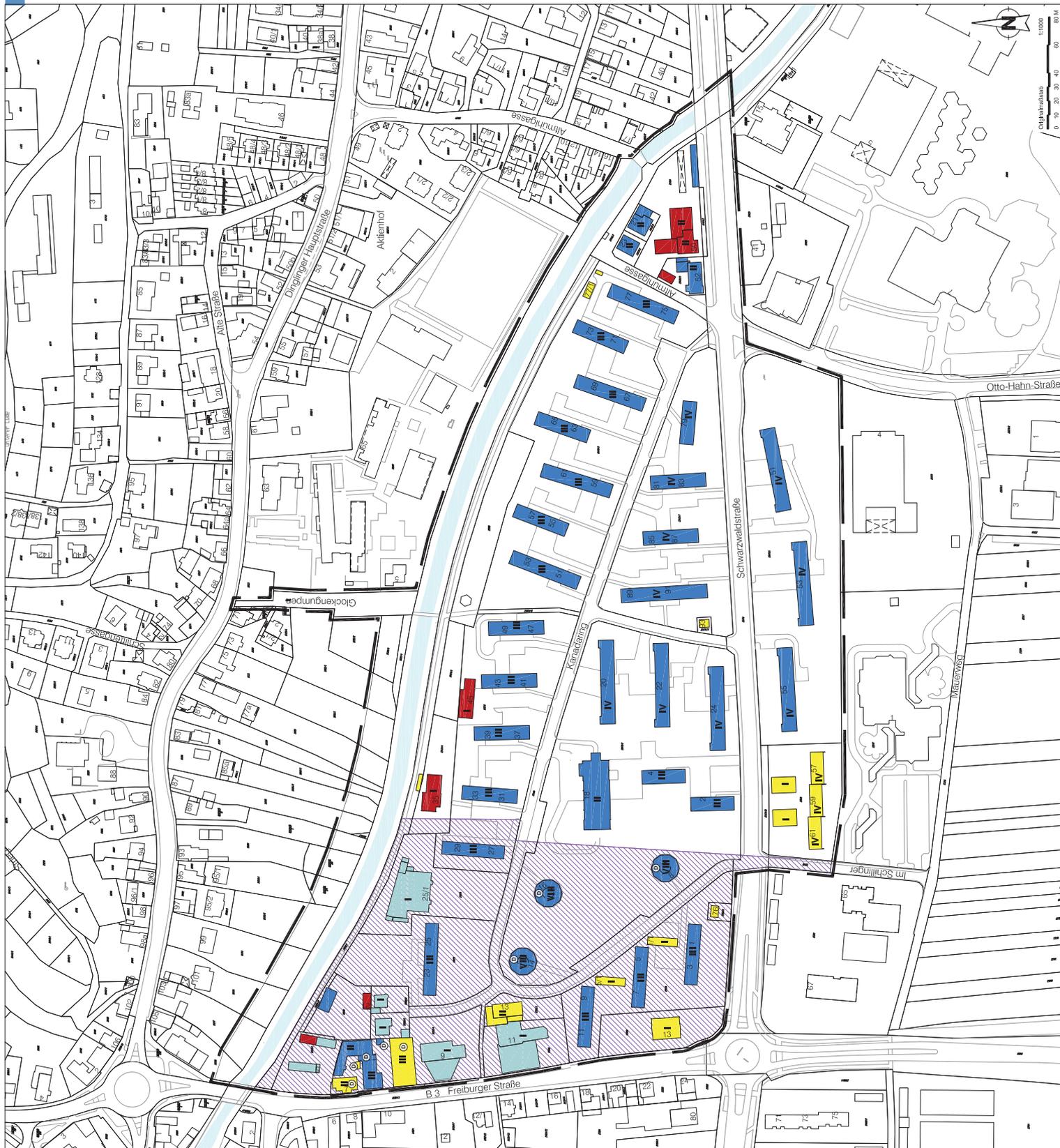
-  ohne Mängel
 -  geringe Mängel / Defizite
 -  erhebliche Mängel / Defizite
 -  substantielle Mängel / Defizite
- Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort.

Geschossigkeit der Gebäude

-  Anzahl der Vollgeschosse der Hauptgebäude

Bau- und Kulturdenkmale

-  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
-  Archäologische Denkmalpflege
- Grabungsschutzgebiet gem. § 22 DSchG



Stadt Lahr

Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"

8. Städtebauliches Maßnahmenkonzept

- Entwicklungsaufgaben**
-  Städtebauliche Neuordnung / weitere städtebauliche Untersuchungen
 -  Erschließung / Freiflächen
 -  Neuorganisation des Verkehrs / geschwindigkeitsreduzierende Maßnahmen
 -  Überquerungshilfen
 -  Gestaltungsmaßnahmen und Instandsetzung
 -  Gestaltung / Ausbau der Verbindungswege
 -  Brücken - Neubau / Instandsetzung
 -  Grünflächengestaltung - Uferbereich
 -  Neugestaltung der Spiel- / Grünbereiche
- Abgrenzungen**
-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen "Kanadaring" ca. 18,09 ha
 -  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Kanadaring" ca. 21,2 ha

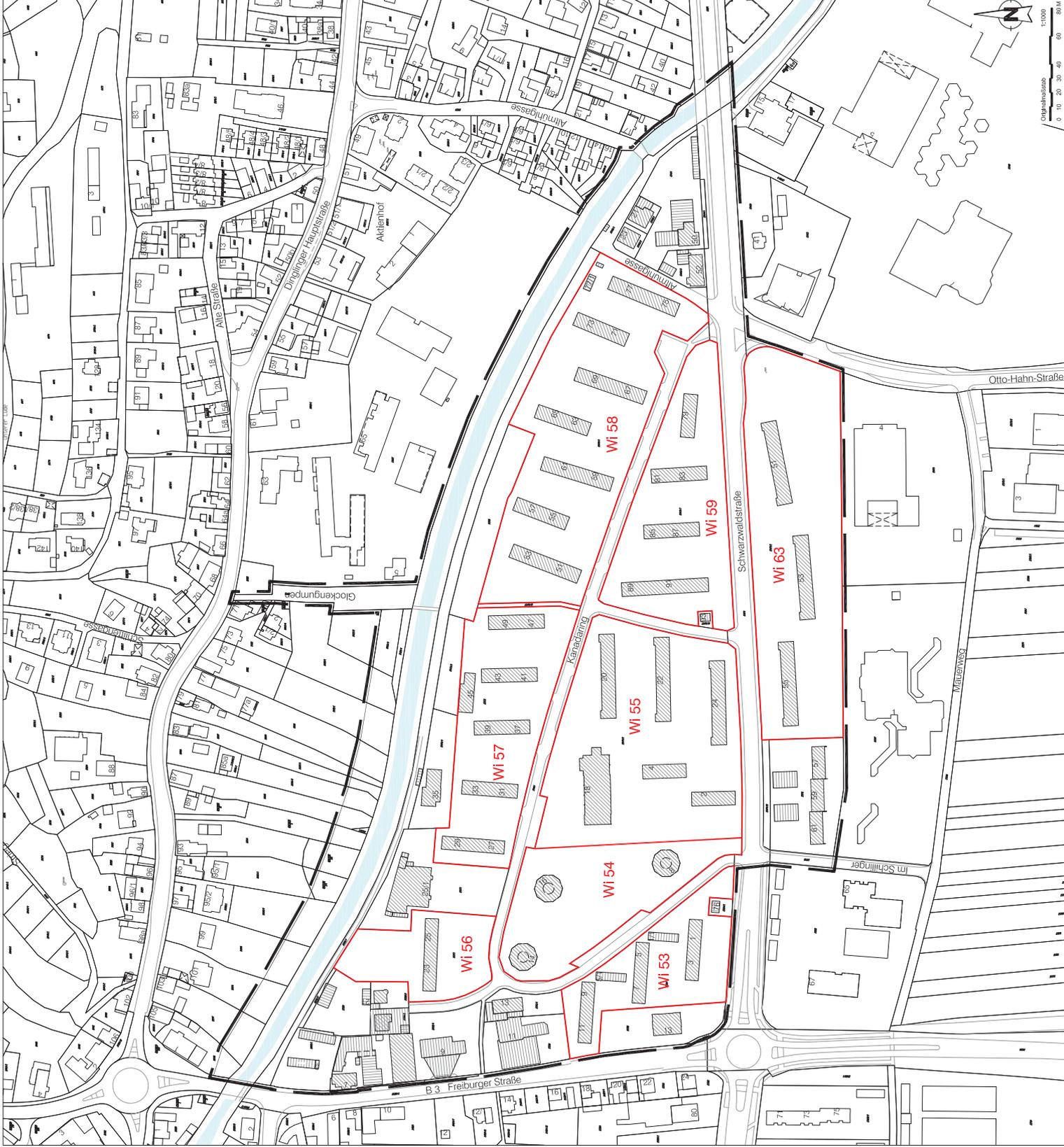
Stadt Lahr Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"



9. Wirtschaftseinheiten der Städtischen Wohnungsbau GmbH Lahr



Wirtschaftseinheiten



Stadt Lahr Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Kanadaring"

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgasstraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr. 80700
15.08.2008/HT 15.08.2008/HT
03.09.2008/HT 30.07.2009