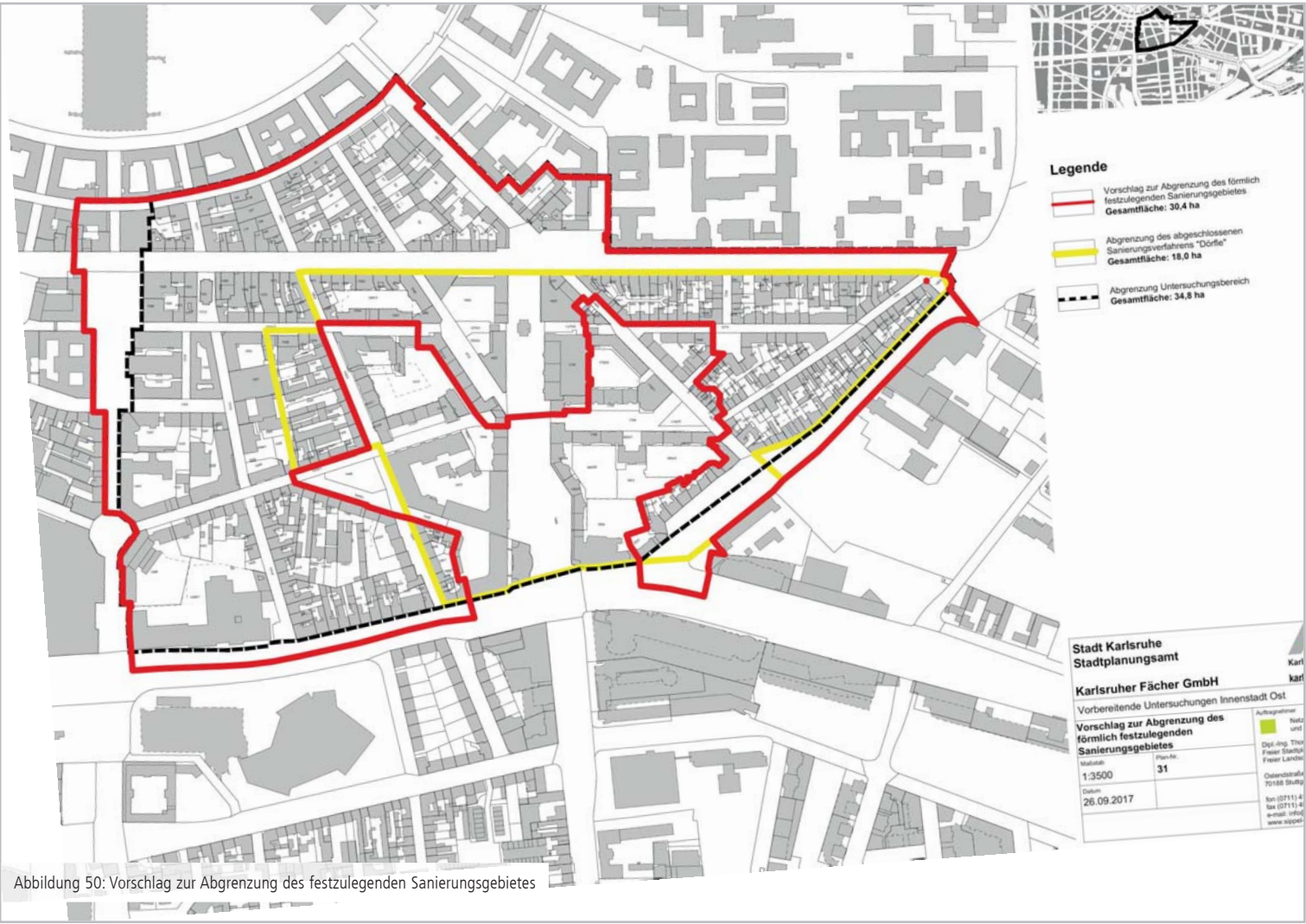


Empfehlung zum Sanierungsverfahren

■ **Umfassendes Sanierungsverfahren/Regelverfahren**

Die geplanten Maßnahmen können gegebenenfalls zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (Ausgleichsbetrag, Kaufpreiskontrolle) ist für die Durchführung der Sanierung erforderlich. Mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen können eventuell entstehende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft und für die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme verwendet werden. Hierbei sind jedoch die Bodenwertsteigerungen ausgehend von der Umsetzung der U-Strab-Maßnahme und die

Bodenwertsteigerung, welche sich über das Sanierungsverfahren ergeben, differenziert zu betrachten. Das Instrument der Kaufpreiskontrolle kann zur Vermeidung von Spekulationen angewendet werden. Liegt ein Kaufpreis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144/145 BauGB) zu versagen. Im umfassenden Sanierungsverfahren sind die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge anzuwenden. Die Vorschriften ermöglichen eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens und sichern der Stadt weitere Eingriffsmöglichkeiten.



9. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Nach § 149 BauGB ist nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchung ist mit den in der Anlage dargestellten sanierungsbedingten Kosten zu rechnen.

Zu der in der Anlage beiliegenden tabellarischen Aufstellung wird folgendes angemerkt:

- Die Ansätze für die Vorbereitung enthalten neben der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen und der weiteren Begleitung des Sanierungsprozesses in den ersten zwei Jahren auch Ansätze für einen Quartiersmanager und weitere Vorbereitungskosten wie beispielsweise Gutachten, Dokumentationen.
- Die für die Gestaltung der öffentlichen Räume angesetzten Kosten variieren zwischen derzeit anrechenbaren 150 Euro/m² und 100 Euro/m², welche für die Gestaltung des Marktplatzes, die Karl-Friedrich-Straße nördlich des Rondellplatzes, den Abschnitt der Fußgängerzone der Kaiserstraße, den Berliner Platz und den Umbau der Kriegsstraße angesetzt wurden. Hintergrund ist, dass diese Maßnahmen Teil der U-Strab beziehungsweise Kombilösung sind und hier zwischen der Maßnahme der KASIG und der finalen Gestaltung der öffentlichen Räume dezidierte vertragliche Regelungen über die Wiederherstellung der Straßenräume getroffen wurden, welche den reduzierten Ansatz von nur 100 Euro/m² rechtfertigen.
- Der im Norden des Kronenplatzes geplante Neubau einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (zum Beispiel Stadtbibliothek) ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Grunderwerbs- und Baukosten enthalten. Sofern sich im Laufe der Sanierung eine Antragstellung in ein Sonderprogramm wie beispielsweise dem Investitionspaket Soziale Integration im Quartier mit gegebenenfalls besseren Förderbedingungen ergibt, ist beabsichtigt, ein solches Sonderförderprogramm in Anspruch zu nehmen. Für den Neubau einer bildungsaffinen Gemeinbedarfseinrichtung (zum Beispiel Stadtbibliothek) wurden rund 25 Millionen Euro Baukosten zuzüglich Ausstattungskosten in Höhe von 5 Millionen Euro kalkuliert. Förderfähig sind nur die Baukosten in Höhe von 25 Millionen Euro. Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien kann der Neubau für Gemeinbedarfseinrichtungen, die nicht nur dem Gebiet dienen, mit 30 Prozent gefördert werden. Somit ergeben sich für die Kosten- und Finanzierungsübersicht förderfähige Kosten in Höhe von 7,5 Millionen Euro. Alternativ könnte auch ein Dritter – beispielsweise die KFG – die bildungsaffine Gemeinbedarfseinrichtung bauen und die Stadt die Räume mieten. So würden für die Stadt Mietkosten anfallen, die im Falle einer zentralen Stadtbibliothek bereits jetzt für die Erwachsenenbibliothek im Ständehaus und für die Jugendbibliothek im Prinz-Max-Palais anfallen. Zudem eröffnet die Verlagerung der Stadtbibliothek an den Kronenplatz für das Ständehaus und

das Prinz-Max-Palais alternative Nutzungsmöglichkeiten. In finanzieller Hinsicht entsteht also nicht nur ein zusätzlicher Aufwand, sondern auch ein zusätzliches Potential – auch wenn dies Stand heute noch nicht beziffert werden kann.

- Ebenso soll für die beabsichtigte Modernisierung beziehungsweise den Umbau des Markgräflichen Palais (Gebäudekomplex BB Bank) für die Bündelung von Verwaltungseinheiten ebenfalls ein Sonderprogramm in Anspruch genommen werden – sofern sich daraus verbesserte Förderbedingungen ergeben.
- Das HGW hat die Modernisierungs-/Umbaukosten für eine langfristige Nutzung des Gebäudes durch die Stadt Karlsruhe auf rund 30 Millionen Euro beziffert. Gemäß Städtebauförderrichtlinien kann die Modernisierung einer Gemeinbedarfseinrichtung mit 60 Prozent gefördert werden. Somit ergeben sich für die Kosten- und Finanzierungsübersicht förderfähige Kosten in Höhe von 18 Millionen Euro.
- Die Grunderwerbskosten und der Gebäuderestwert für das Markgräfliche Palais (BB Bank Areal) wurden bereits gutachterlich ermittelt, müssen aber gegebenenfalls aktualisiert werden.
- Die Ansätze für den Umbau des JUBEZ am Kronenplatz und der Farben-Schule in der Fritz-Erler-Straße 7 – 11 stellen ebenso erste Kostenansätze wie die Ansätze für Betriebsverlagerungen dar, welche im weiteren Verfahren verifiziert werden müssen. Für die Modernisierung beziehungsweise den Umbau der Gemeinbedarfseinrichtungen gilt ebenfalls der Fördersatz von 60 Prozent der förderfähigen Kosten. Betriebsverlagerungen sind gemäß Städtebauförderrichtlinien zu 100 Prozent förderfähig. Kostenansätze für eventuelle Altlastenentsorgungen sind nicht berücksichtigt und sind – sofern welche anfallen – nicht förderfähig.
- Alternativ zum Bestandserhalt der Bebauung nördlich des Berliner Platzes soll eine Neuordnung des Areals geprüft werden. Kosten hierfür sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Hierzu sollen mit den Grundstückseigentümern zu Beginn der Sanierungsmaßnahme Gespräche geführt werden. Als mögliche Nutzungen kämen in Betracht: KIT-affine Nutzungen, Wohnen, Alternativstandort für Stadtbibliothek und so weiter.
- Kosten für die angestrebte städtebauliche Neuordnung des Postgiro-Areals sind in der Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht berücksichtigt. Zum heutigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Maßnahme gegebenenfalls ein Dritter nach den Maßgaben der Sanierungszielsetzungen umsetzt.

Abbildung 51: Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen

Abbildung 51: Kosten- und Finanzierungsübersicht nach Maßnahmen

	Zahl	ca. m²	m²	Ansatz	Kalkulation Gesamtkosten in Euro	forderfähig gemäß StBAuFR	Kalkulation förderfähige Kosten (Gesamtfördermaßnahmen) in Euro	Förderung Bund/Land (60%) in Euro	Kollfinanzierung Stadt (40%) Zuschlag, nicht förderfähiger Kosten in Euro
A) Ausgaben									
1. Vorbreitung									
Vorbereitende Untersuchung mit Beteiligungsgesellschaften					80.000,00	100%	80.000,00	48.000,00	32.000,00
Weiteres externes Beziehen des Sanierungsprozesses/Dialog, ergänzende externe Planungsleistungen/Quartiersmanager					150.000,00	100%	150.000,00	90.000,00	60.000,00
Weitere Vorbereitung (z.B. Gutachten, Dokumentation)					100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
2. Neugestaltung Öffentlicher Raum									
Umgestaltung Marktplatz und Karl-Friedrich-Straße bis Zirkel	10.450,00			100 €/m²	1.045.000,00	100%	1.045.000,00	627.000,00	418.000,00
Umgestaltung Karl-Friedrich-Straße (nordlich Rondellplatz)	1.915,00			100 €/m²	191.500,00	100%	191.500,00	114.900,00	76.600,00
Umgestaltung Kaiserstraße (Marktplatz bis Berliner Platz)	9.300,00			100 €/m²	930.000,00	100%	930.000,00	558.000,00	372.000,00
Umgestaltung Kaiserstraße Mitte mit Berliner Platz	5.900,00			150 €/m²	885.000,00	100%	885.000,00	531.000,00	354.000,00
Umgestaltung Kaiserstraße Ost (Berliner Platz bis Dulacher Tor)	8.875,00			150 €/m²	1.331.250,00	100%	1.331.250,00	798.750,00	532.500,00
Umgestaltung Strahlenstraßen, Kreuzstraße, Adlerstraße, Kronenstraße	3.260,00			150 €/m²	489.000,00	100%	489.000,00	293.400,00	195.600,00
Umgestaltung Fasanenstraße	580,00			150 €/m²	87.000,00	100%	87.000,00	52.200,00	34.800,00
Umgestaltung Kronenstraße/Zähringerstraße (Kronenplatz Süd)	1.015,00			150 €/m²	152.250,00	100%	152.250,00	91.350,00	60.900,00
Umgestaltung Kapellenstraße	3.195,00			150 €/m²	479.250,00	100%	479.250,00	287.550,00	191.700,00
Umgestaltung Kriegerstraße	16.150,00			150 €/m²	2.422.500,00	100%	2.422.500,00	1.453.500,00	969.000,00
	7.600,00				760.000,00	100%	760.000,00	456.000,00	304.000,00
3. Ordnungsmaßnahmen									
Abbruch Nebengebäude Berliner Platz Nord (kalkulatorisch)		8.130,00		20 €/m³	162.600,00	100%	162.600,00	97.560,00	65.040,00
Weitere Abbrüche von Nebengebäuden in Blockumräumen bzw. Hofentleerung zur Verbesserung der klimatischen Situation	5			30.000 €	150.000,00	100%	150.000,00	90.000,00	60.000,00
4. Grunderwerb									
Aniel Kronenplatz für Neubau Stadtbibliothek (Flurstück 1940 Bodennutzungszone 1765001)		1.500,00		1.800 €/m²	2.700.000,00	100%	2.700.000,00	1.620.000,00	1.080.000,00
Grundstück ehemalige BB-Bank zur Nachnutzung Stadtverwaltung (Flurstücke 1398, 1400), gemäß Gutachten vom 16.02.2015					5.670.000,00	100%	5.670.000,00	3.402.000,00	2.268.000,00
5. Restwertentschädigung									
Restwertentschädigung für Nebengebäude nördlich des Berliner Platzes*					200.000,00	100%	200.000,00	120.000,00	80.000,00
Restwertentschädigung für ehemalige BB-Bank, Restwert gemäß Gutachten vom 16.02.2015					6.830.000,00	100%	6.830.000,00	4.098.000,00	2.732.000,00
6. Modernisierungsmaßnahmen / Umnutzungen									
Erneuerung des Bodennutzungsplans / Gewerkschaftswohnungsbauplatz à 150.000 EUR	30			150.000 €	4.500.000,00	100%	4.500.000,00	2.700.000,00	1.800.000,00
Erneuerung des Bodennutzungsplans / Gewerkschaftswohnungsbauplatz à 150.000 EUR	20			50.000 €	1.000.000,00	100%	1.000.000,00	600.000,00	400.000,00
Neubau bildungsaffine Gewerkschaftswohnanlage (Stadtbibliothek am Kronenplatz)**	10.000,00				30.000.000,00	30%	9.000.000,00	5.400.000,00	3.600.000,00
Modernisierung Umbau Gebäudekomplex BB Bank für öffentliches Verwaltungseinrichtungen***					30.000.000,00	60%	18.000.000,00	10.800.000,00	7.200.000,00
Umbau Julez					500.000,00	60%	300.000,00	180.000,00	120.000,00
Umbau Fritz-Erlm-Str. 7-11 nach Auszug Farben-Schule/Heinrich-Hübisch-Schule*					833.333,00	60%	500.000,00	300.000,00	533.333,00
7. Betriebsverlagerungen									
Betriebsverlagerung Candglass / Tankstelle Waldhornstraße*					100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
Betriebsverlagerung Autovermietung Vieilleber*					100.000,00	100%	100.000,00	60.000,00	40.000,00
Summe Ausgaben					91.848.683,00		56.815.350,00	34.089.210,00	57.759.473,00
B) Einnahmen									
(nach derzeitigem Stand: keine Grundstücksentfesse, keine Darlehensrückflüsse, keine sonstigen Einnahmen)							0,00		
Summe ****(A) - (B)					91.848.683,00		56.815.350,00	34.089.210,00	57.759.473,00

* geschätzte Kosten

* geschätzte Kosten
** Gesamtkosten Neubau Gemeinbedarfs-einrichtung (Stadtbibliothek): geschätzt 25 000 000 Euro Baukosten bei einer Bruttofläche von rd. 10 000 m² zuzüglich geschätzt 5 000 000 Euro nicht förderfähiger Ausstattung = insg. 30 000 000 Euro. Förderfähig nur der Baukosten in Höhe von 25 000 000 Euro

**** Gesamtkosten Modernisierung/Umbau Gebäudekomplex BB Bank für öffentliche Verwaltungseinheiten/Gemeinbedarfseinrichtung: rund 30 Mio Euro; förderfähige Kosten: 60% = 18 Mio Euro; nicht berücksichtigte ist ein ggf. möglicher denkmalbedingter Zuschlag für die Fassadensanierung

* * * Kosten für die alternative Planung für den Berliner Platz mit einer Neuordnung des Postgroß-Areals sind nicht in der KoF enthalten. Ebenso sind die Kosten bei Betriebsverlagerungen enthalten.

* * * Kosten für die alternative Planung für den Berliner Platz mit einer Neuordnung des Postgroß-Areals sind nicht in der KoF enthalten. Ebenso sind die Kosten bei Betriebsverlagerungen enthalten.

- Anlage 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Anlage 2 Luftbild Untersuchungsgebiet
- Anlage 3 Schwarzplan
- Anlage 4 Stadtgrundriss vor und nach Flächensanierung
- Anlage 5 Denkmale
- Anlage 6 Baublocktypologien
- Anlage 7 Städtebauliche Dichten
- Anlage 8 Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme
- Anlage 9 Gebäudenutzung Erdgeschoss (Basis City-Monitoring)
- Anlage 10 Trading Down Tendenz (Basis City-Monitoring)
- Anlage 11 Anteil unter 18-Jährige auf Baublockebene
- Anlage 12 Anteil 18 – 29-Jährige auf Baublockebene
- Anlage 13 Anteil 30 – 64-Jährige auf Baublockebene
- Anlage 14 Anteil über 64-Jährige auf Baublockebene
- Anlage 15 MIV und Parkierung
- Anlage 16 Linienführung nach Umsetzung U-Strab und Kombilösung
- Anlage 17 Radverkehr Cityrouten und Hauptnetz
- Anlage 18 Freiraumtypologien
- Anlage 19 Freiraumstrukturen
- Anlage 20 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
- Anlage 21 Leitungsverlauf PME-Anlage
- Anlage 22 Prägende Innere Charaktere
- Anlage 23 Äußere Impulsgeber
- Anlage 24 Stadtstrukturelle Mängel und Missstände
- Anlage 25 Mängel in der Nutzungsfunktion Wohnen
- Anlage 26 Mängel in der Nutzungsfunktion Handel
- Anlage 27 Mängel in der Freiraumstruktur
- Anlage 28 Mängel in der klimatischen Funktion
- Anlage 29 Neuordnungskonzept
- Anlage 30 Umbauoption Kaiserstraße Ost
- Anlage 31 Vorschlag zur Abgrenzung des festzulegenden Sanierungsgebietes
- Anlage 32 Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anlage 33 Maßnahmenplan
- Anlage 34 Fotodokumentation
- Anlage 35 Ergebnisse der Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Anlage 1 Abgrenzung Untersuchungsgebiet



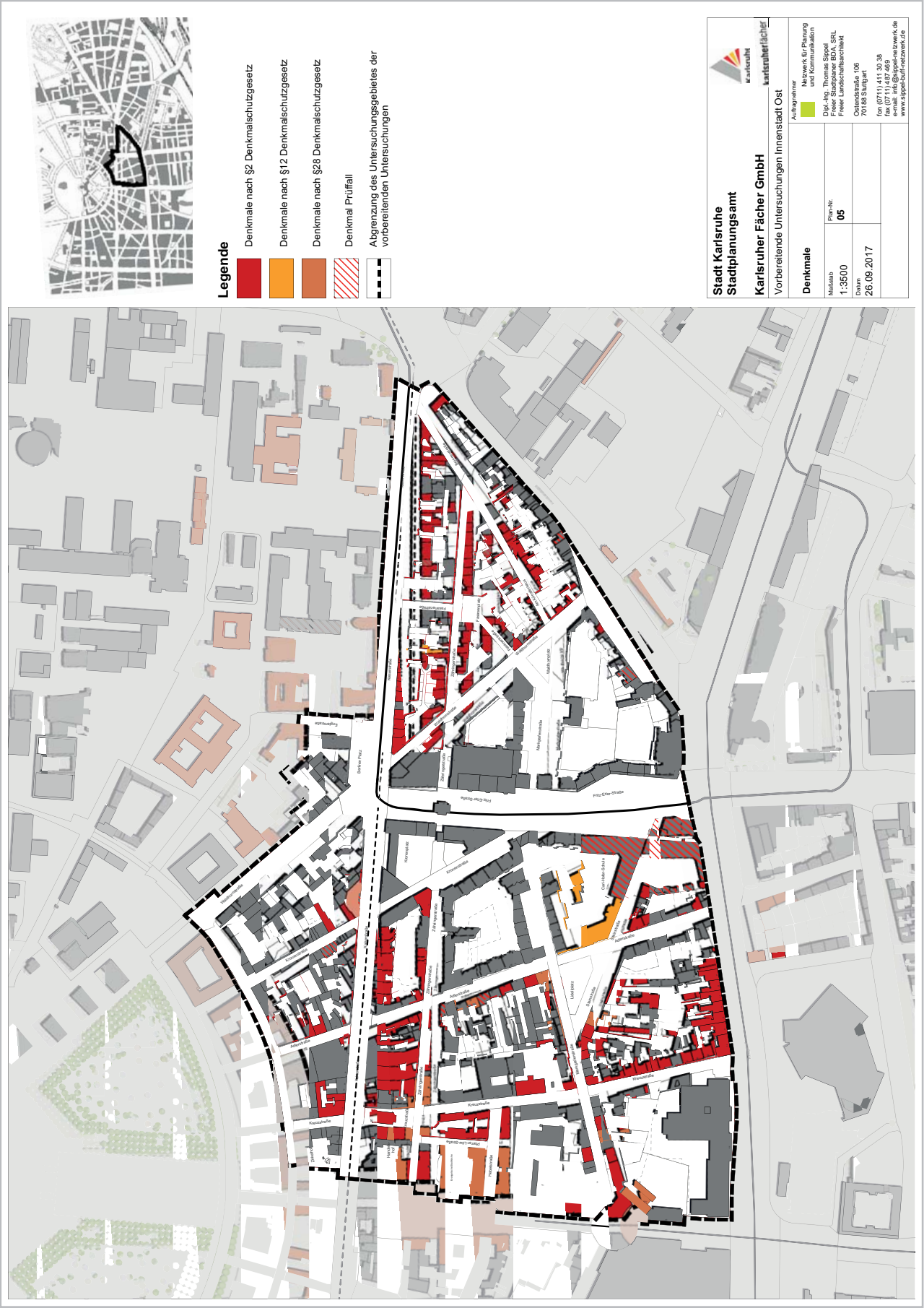
Anlage 2 Luftbild Untersuchungsgebiet



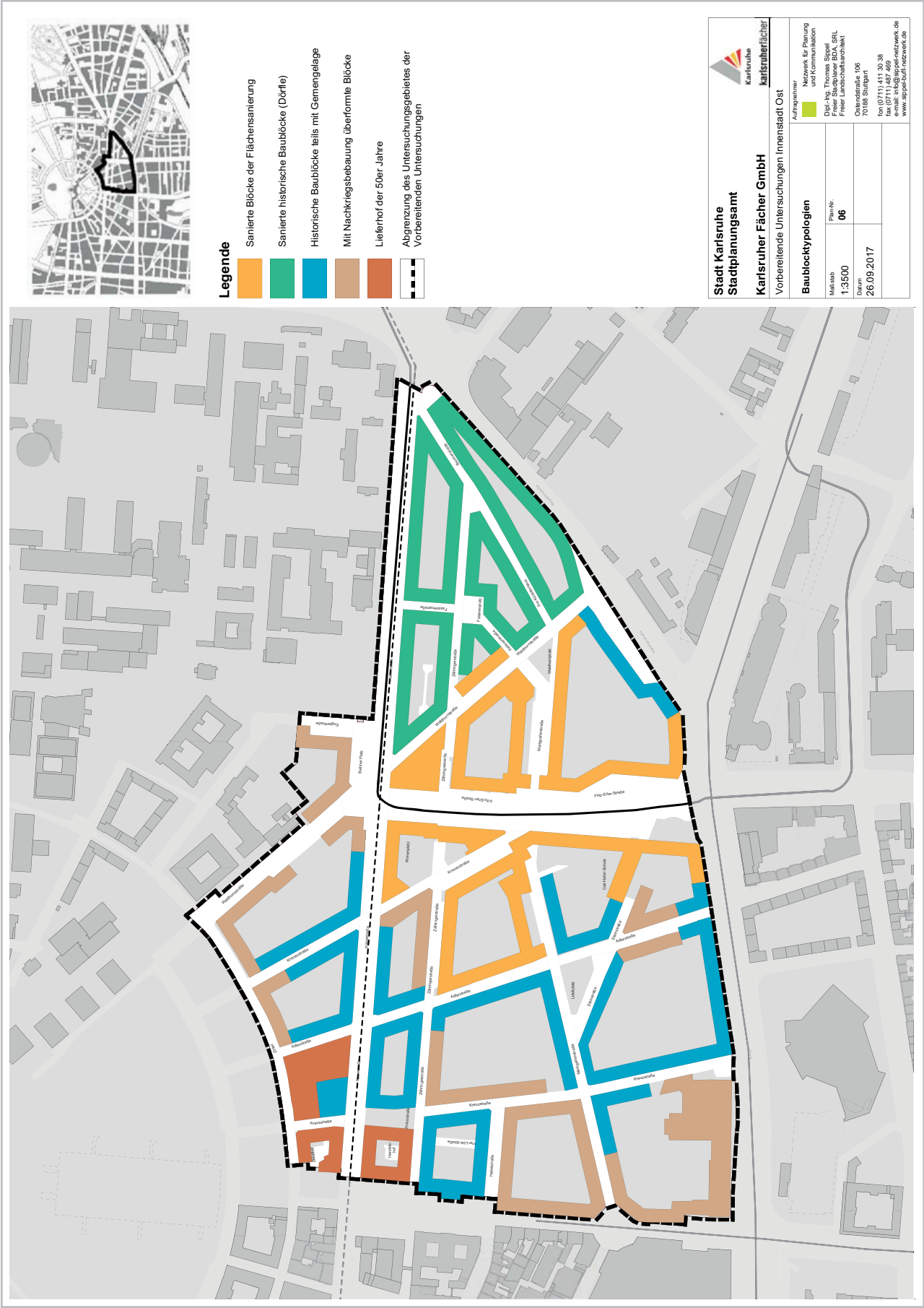
Anlage 3 Schwarzplan



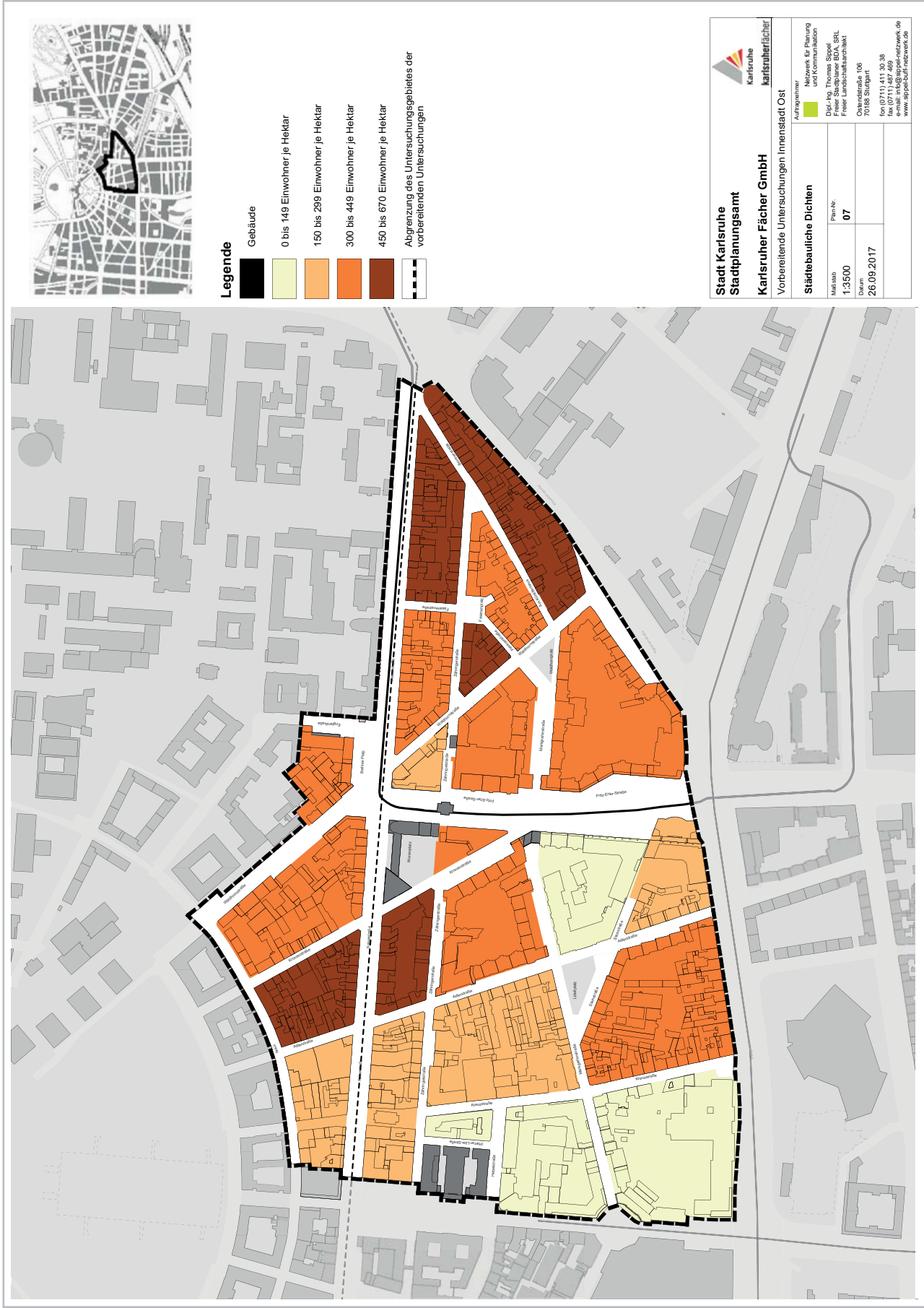
Anlage 5 Denkmale



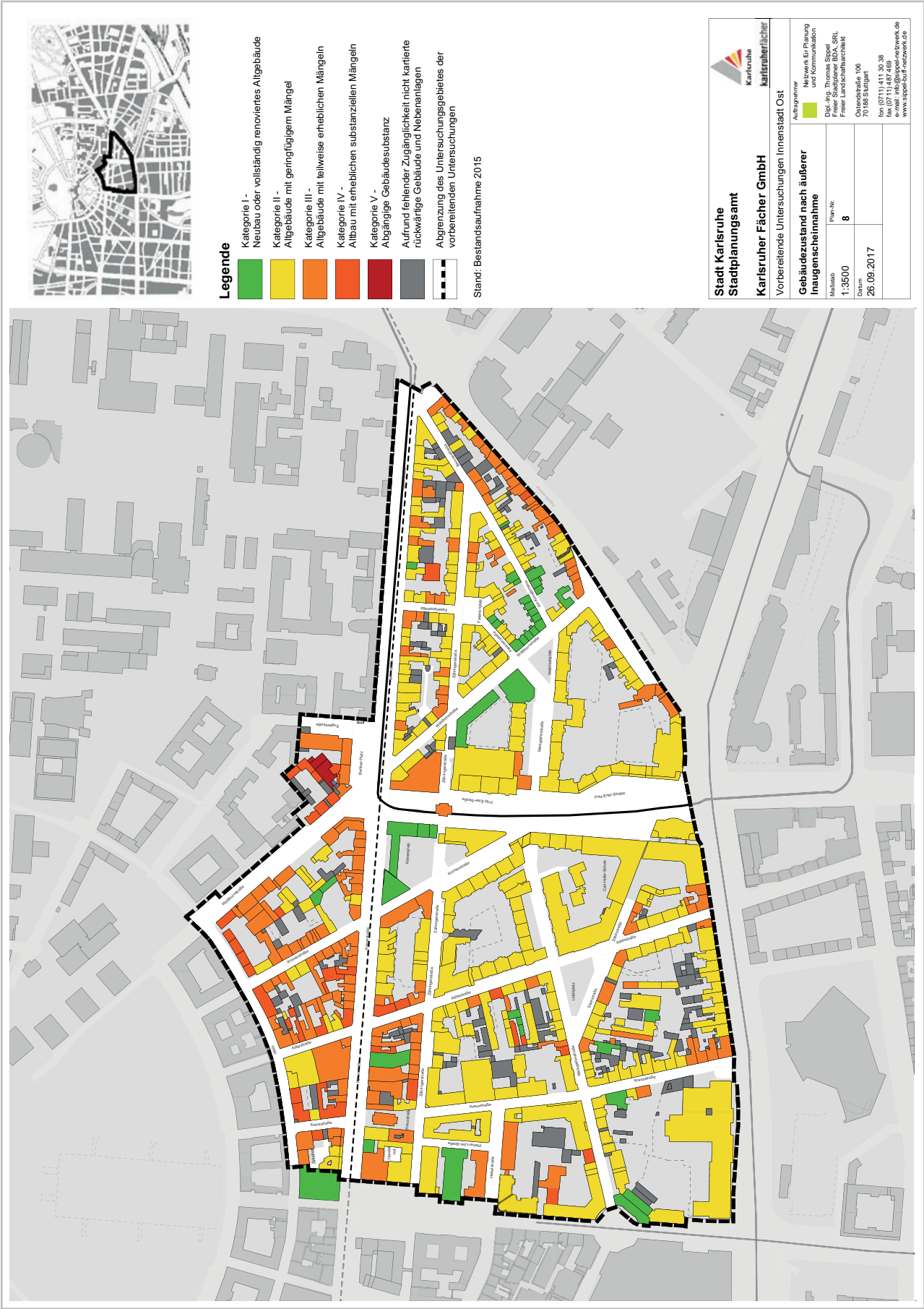
Anlage 6 Baublocktypologien



Anlage 7 Städtebauliche Dichten



Anlage 8 Gebäudezustand nach äußerer Inaugenscheinnahme



Anlage 9 Gebäudenutzung Erdgeschoss (Basis City-Monitoring)

