

Sanierung Bruchsal „Innenstadt Nord-West“



Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen Stand Oktober 2013

INHALTSVERZEICHNIS:

	Seite
1. Vorbemerkungen	3
2. Planungsverflechtungen	5
3. Bestandsaufnahme	7
3.1 Abgrenzung der Gebiete zu den vorbereitenden Untersuchungen	7
3.2 Grundstückssituation	7
3.3 Gebäudesituation	9
3.4 Wohnungssituation	13
3.5 Sozialstruktur	13
3.6 Stellplatzbilanz Teilgebiet Nord	13
3.7 Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange	13
4. Sanierungskonzept	19
4.1 Neuordnungskonzept	19
4.2 Maßnahmenplan	23
5. Realisierung	24
6. Kosten und Finanzierung der Sanierung	28
7. Beschlussvorschlag	30
7.1 Wahl des Sanierungsverfahrens	30
7.2 Sanierungssatzung	35

Pläne in der Anlage:

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	1
Eigentumsverhältnisse	2
Bestandsplan	3
Kulturdenkmale	4
Gebäudezustand	5
Gebäudenutzung	6
Neuordnungsplan	7
Maßnahmenplan	8



Stadt Bruchsal
Stadtplanungsamt
Oktober 2013

Frau Fuchs
Frau Klingmüller, Herr Gohl

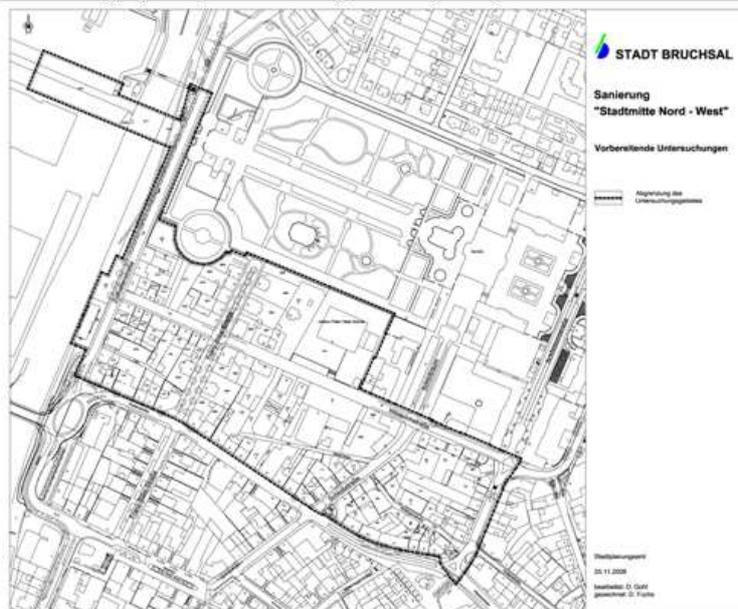
1. Vorbemerkungen

Mit diesem Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen „Innenstadt Nord-West“ werden die eingeleiteten Verfahren zu dem Teilgebiet Nord, als vorbereitende Untersuchungen zum Gebiet „Stadtmitte Nord-West“ begonnen und dem Teilgebiet West, als vorbereitende Untersuchungen zum Gebiet „Bahnstadt Süd – Stumpfgelände“ begonnen zusammen gefasst.

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat am 25.11.2008 die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen „Stadtmitte Nord-West“ im Sinne von § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.11.2008 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal bekannt gemacht.

Sanierung Bruchsal „Stadtmitte Nord-West“ Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 25.11.2008 beschlossen, in dem aus dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Gebiet „Stadtmitte Nord-West“ vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.



Die vorbereitenden Untersuchungen wird die Stadtverwaltung selbst durchführen. Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen ist unter anderem die Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet mit einer Begehung des Gebietes und der Befragung der Eigentümer und Mieter. Die Befragung erfolgt im Rahmen einer Fragebogenaktion, sowie durch Einzelgespräche. Nach § 138 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft zu erteilen. Die Auskunftspflicht bezieht sich auf Informationen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten Mieter, Pächter oder Nutzungsberechtigte auf die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen. Die erhobenen Daten unterliegen dem besonderen Datenschutz nach § 139 Abs. 2 BauGB und dürfen nur für die Zwecke der Sanierung eingesetzt werden.

Bruchsal, den 26.11.2008
Bernd Doll
Oberbürgermeister

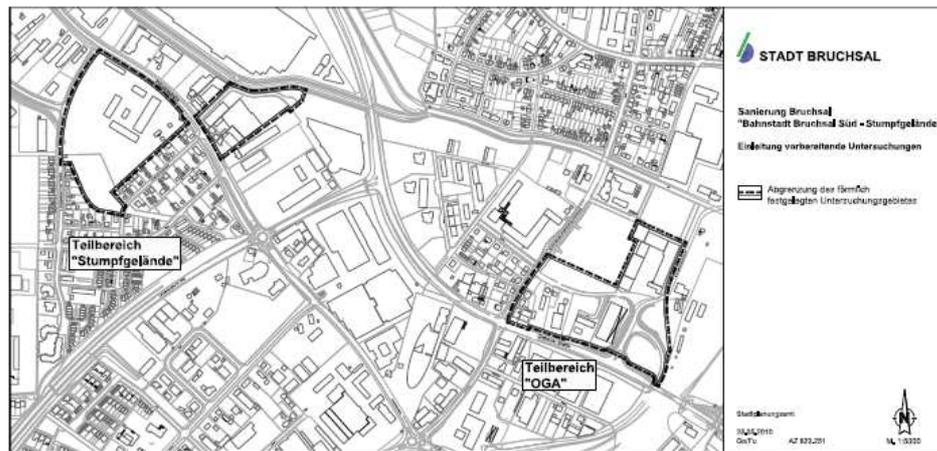
Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Der Beschluss wurde am 24.06.2010 im Amtsblatt der Stadt Bruchsal bekannt gemacht.

Sanierung Bruchsal „Bahnstadt Bruchsal Süd – Stumpfgelände“

Beginn der vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Bruchsal hat in seiner Sitzung am 22. Juni 2010 beschlossen, in dem aus

dem beigefügten Lageplan ersichtlichen Gebiet „Bahnstadt Bruchsal Süd – Stumpfgelände“ vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Bau-gesetzbuch (BauGB) durchzuführen.



Die vorbereitenden Untersuchungen wird die Stadtverwaltung selbst durchführen. Gegenstand der vorbereitenden Untersuchungen ist unter anderem die Bestandsaufnahme für das Untersuchungsgebiet. Nach § 138 BauGB sind die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils

Berechtigten sowie ihre Beauftragten verpflichtet, Auskunft zu erteilen. Die Auskunftspflicht bezieht sich auf Informationen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Eigentümer, die nicht selbst im Gebäude wohnen, werden gebeten Mieter, Pächter oder Nutzungsbe-

rechtigte auf die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hinzuweisen. Die erhobenen Daten unterliegen dem besonderen Datenschutz nach § 139 Abs. 2 BauGB und dürfen

nur für die Zwecke der Sanierung eingesetzt werden.

Bruchsal, den 23. Juni 2010
gez. Cornelia Petzold-Schick, Oberbürgermeisterin

Die beiden vorbereitenden Untersuchungen wurden vom Stadtplanungsamt durchgeführt. Für den Teilbereich Nord wurde dem Gemeinderat bereits ein Bericht im Oktober 2009 vorgestellt. Da dieser einige Jahre zurück liegt, wird in dem jetzt vorliegenden Bericht dieser Teilbereich aktualisiert und um den Bericht zum Teilgebiet West ergänzt.

2. Planungsverflechtungen

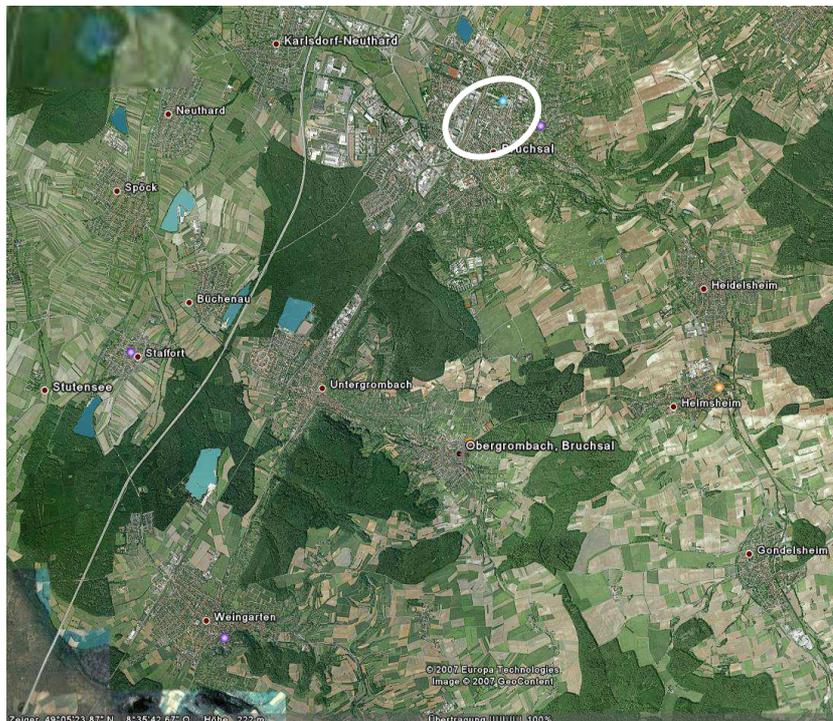
Der Landes- und Regionalplan

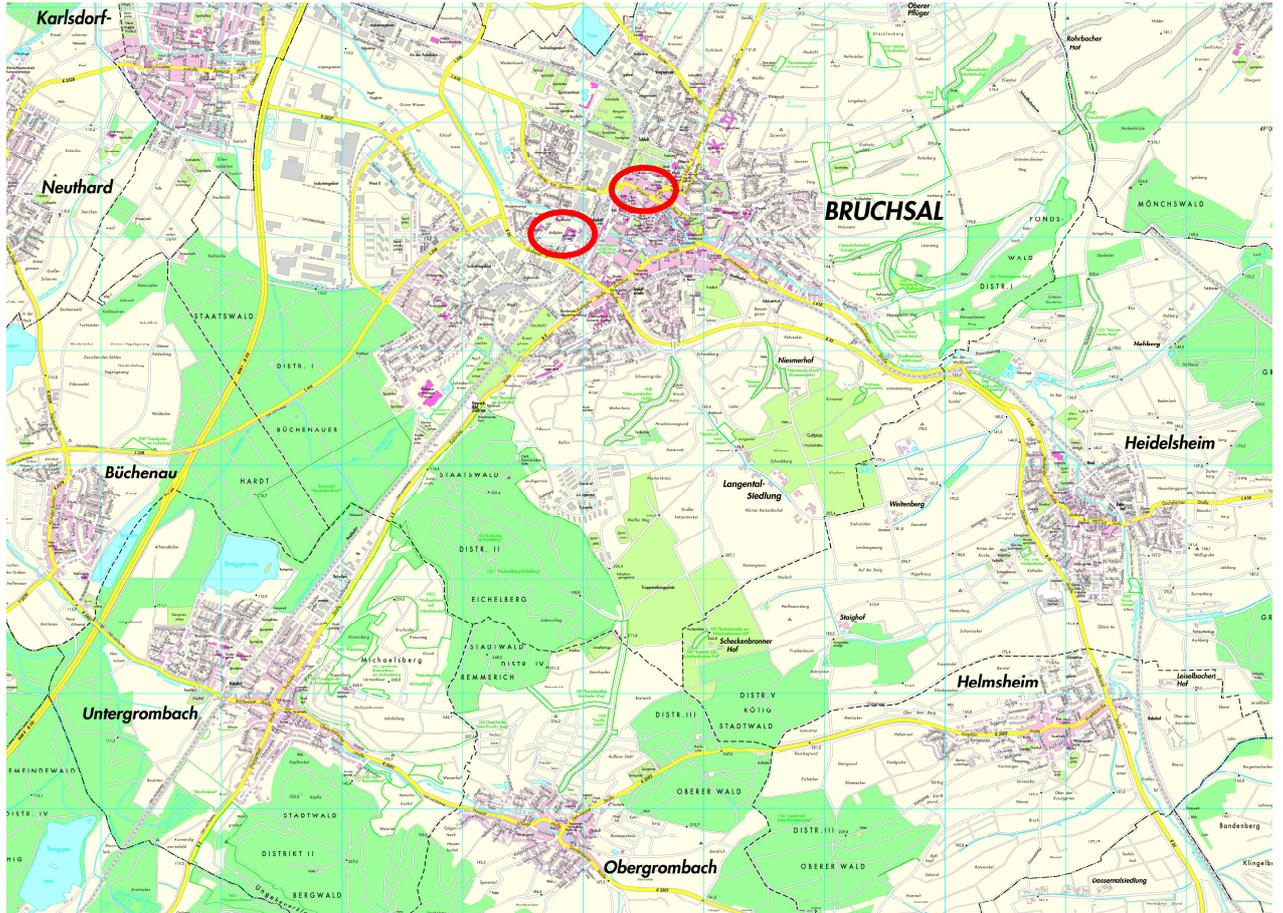
Nach dem Landesentwicklungsplan liegt Bruchsal in der Region Mittlerer Oberrhein. Bruchsal hat eine Bevölkerungsdichte von 400 bis 500 Einwohner / km². Bruchsal liegt als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. Für Bruchsal wird ein Bevölkerungswachstum von knapp über 6% prognostiziert, wobei die ältere Bevölkerung (über 60 Jahre) auf über 24% der Gesamtbevölkerung zunehmen wird.

Nach dem Landesentwicklungsplan liegt Bruchsal in der Region Mittlerer Oberrhein. Bruchsal hat eine Bevölkerungsdichte von 400 bis 500 Einwohner / km². Bruchsal liegt als Mittelzentrum in der Randzone um den Verdichtungsraum Karlsruhe. Für Bruchsal wird ein Bevölkerungswachstum von knapp über 6% prognostiziert, wobei die ältere Bevölkerung (über 60 Jahre) auf über 24% der Gesamtbevölkerung zunehmen wird.

Bruchsal ist als Einpendlergemeinde mit mehr als 10.000 Einpendlern ausgewiesen. Die Einpendler kommen größtenteils aus Kraichtal, Östringen, Waghäusel, Hambrücken, Ubstadt-Weiher und Forst.

Bruchsal liegt an den Entwicklungsachsen Karlsruhe – Heidelberg und Germersheim – Bretten. Obergrombach liegt außerhalb der Entwicklungsachsen im Kraichgaurand eingebettet. Obergrombach übernimmt keine Funktionen des Mittelzentrums Bruchsal. Obergrombach ist über Buslinien nach Untergrombach und Helmsheim an den schienegebundenen Nahverkehr angeschlossen.



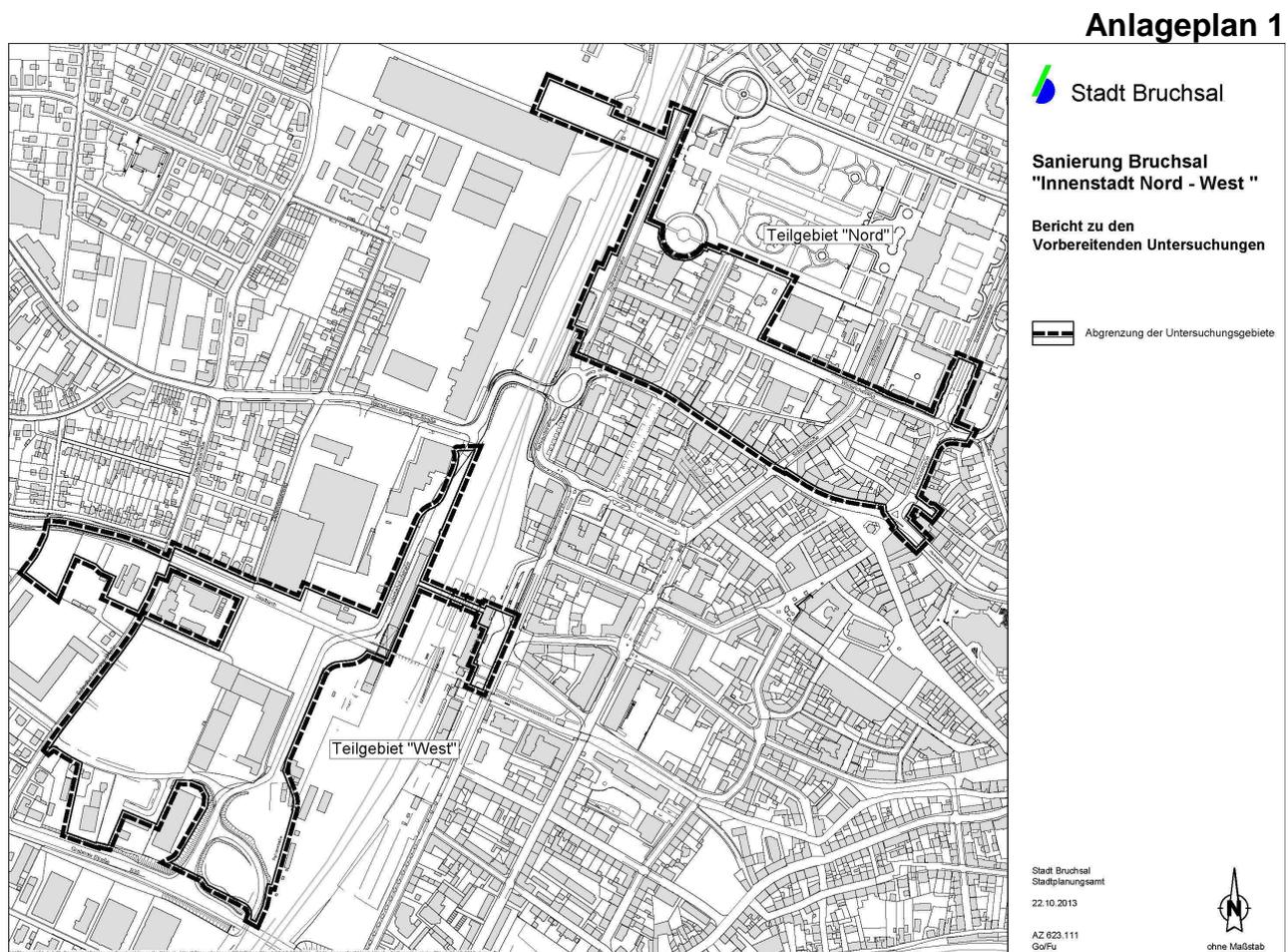


3. Bestandsaufnahme

3.1 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet besteht aus zwei Teilgebieten „Nord“ und „West“.
Das Teilgebiet Nord umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen Schlosspark und Kaiserstraße, begrenzt durch die Zollhallenstraße und die nördliche Friedrichstraße.
Das Teilgebiet West umfasst im Wesentlichen den Bereich des Güterbahnhofes, sowie die Fläche zwischen Saalbach, Bahnflächen, Bundesstraße B35 und Schnabel-Henning-Straße.

Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem nachfolgend abgebildeten Übersichtsplan.



3.2 Grundstückssituation

Das Untersuchungsgebiet weist insgesamt eine Fläche von

20,6 ha (Teilgebiet West 11,8 ha / Teilgebiet Nord 8,8 ha)

aus.

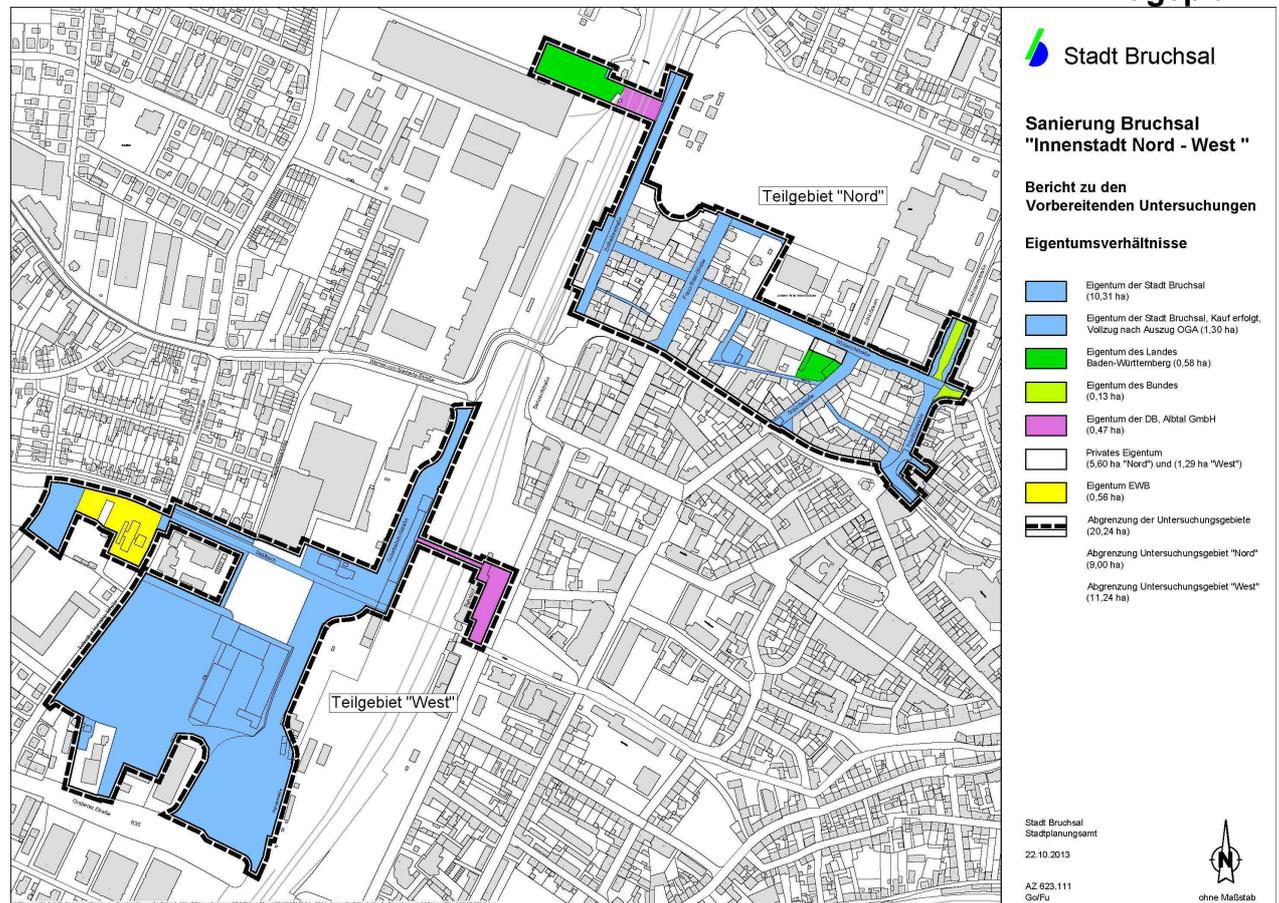
Ausgehend von den Eigentumsverhältnissen kann festgestellt werden, dass der Schwerpunkt der Sanierungsdurchführung im Teilgebiet Nord im privaten Bereich liegen wird. Neben den privaten Grundstückseigentümern ist die Stadt Bruchsal und das Land Baden-Württemberg Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet.

Die Grundstückszuschnitte sind in vielen Innenbereichen mit ihren nur teilweise vorhandenen rückwärtigen Erschließungen unzureichend genutzt. Insbesondere der Nähe zum Zentrum wird zu wenig Wertigkeit gegeben.

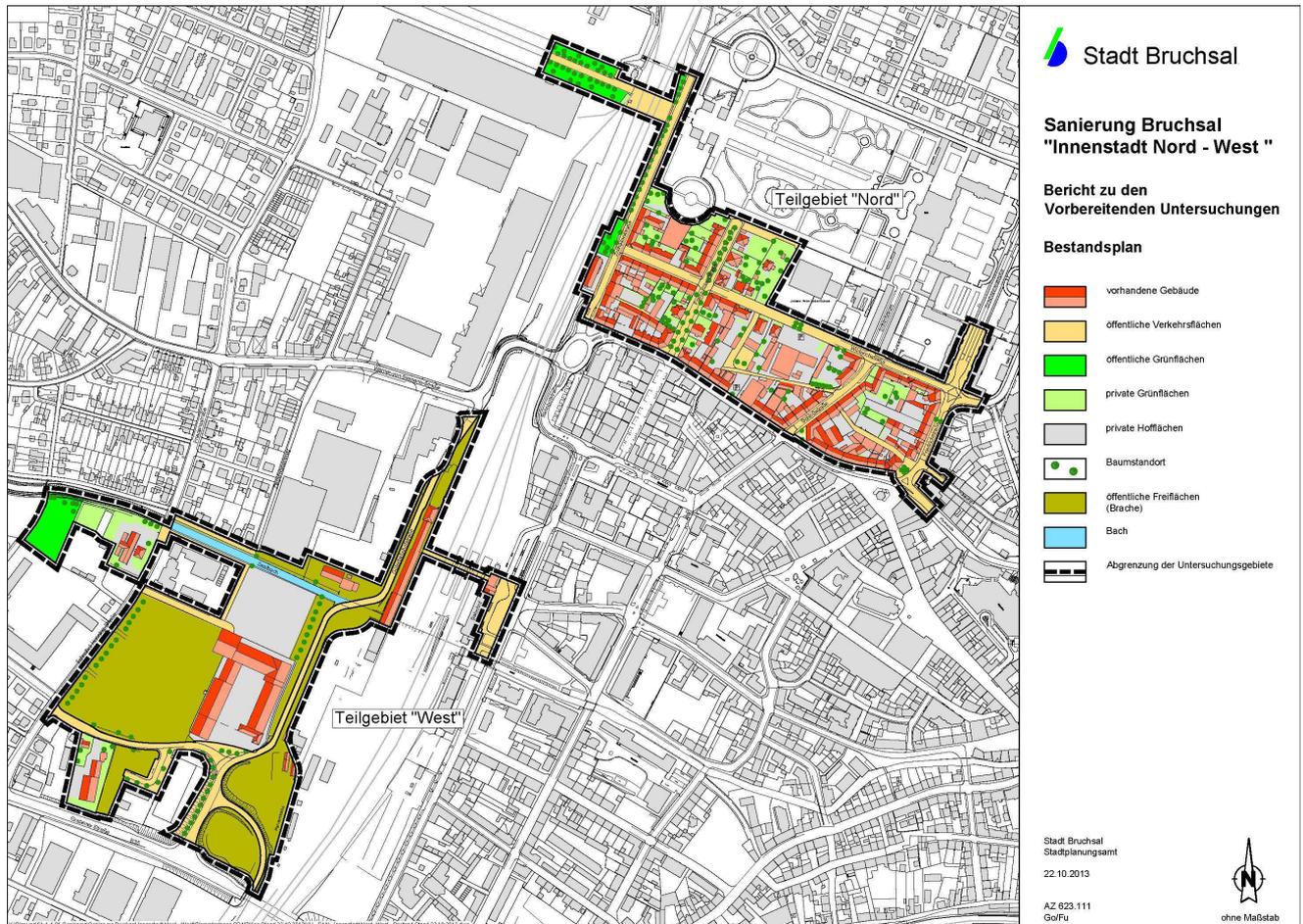
Um brach liegende oder brach fallende Grundstücke einer adäquaten Nutzung zuführen zu können, werden Grundstücksneuordnungen sehr wichtig. Die Stadt Bruchsal hat sich zur Sicherung der Entwicklung über eine Vorkaufssatzung entsprechende Einflussnahme gesichert.

Im Teilgebiet West liegt der Schwerpunkt auf der Neuordnung des Areals der OGA. Neben dem Rückbau der OGA wird auch der Messplatz einer Entwicklung zugeführt. Die weiteren Flächen sind durch Umfeldmaßnahmen geprägt. Die Stadt Bruchsal hat zur Sicherung der Entwicklung auch für diesen Teilbereich eine Vorkaufssatzung erlassen.

Anlageplan 2



Anlageplan 3



3.3 Gebäudesituation

Stadtbild, Denkmalpflege

Das Untersuchungsgebiet Nord umfasst die Randbebauung zwischen Schlosspark und Innenstadt. Das Gebiet wird durch die stark befahrene Kaiserstraße nicht nur räumlich abgegrenzt. Das Untersuchungsgebiet West ist durch die Brache des Messplatzes und den Gewerbebetrieb OGA geprägt. Die Bereiche entlang der Bahn sind minder genutzt.

Bei den Kulturdenkmälern, die sich nur im Untersuchungsgebiet Nord befinden, handelt es sich um solche, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie von baugeschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung für Bruchsal sind (§2 DSchG).

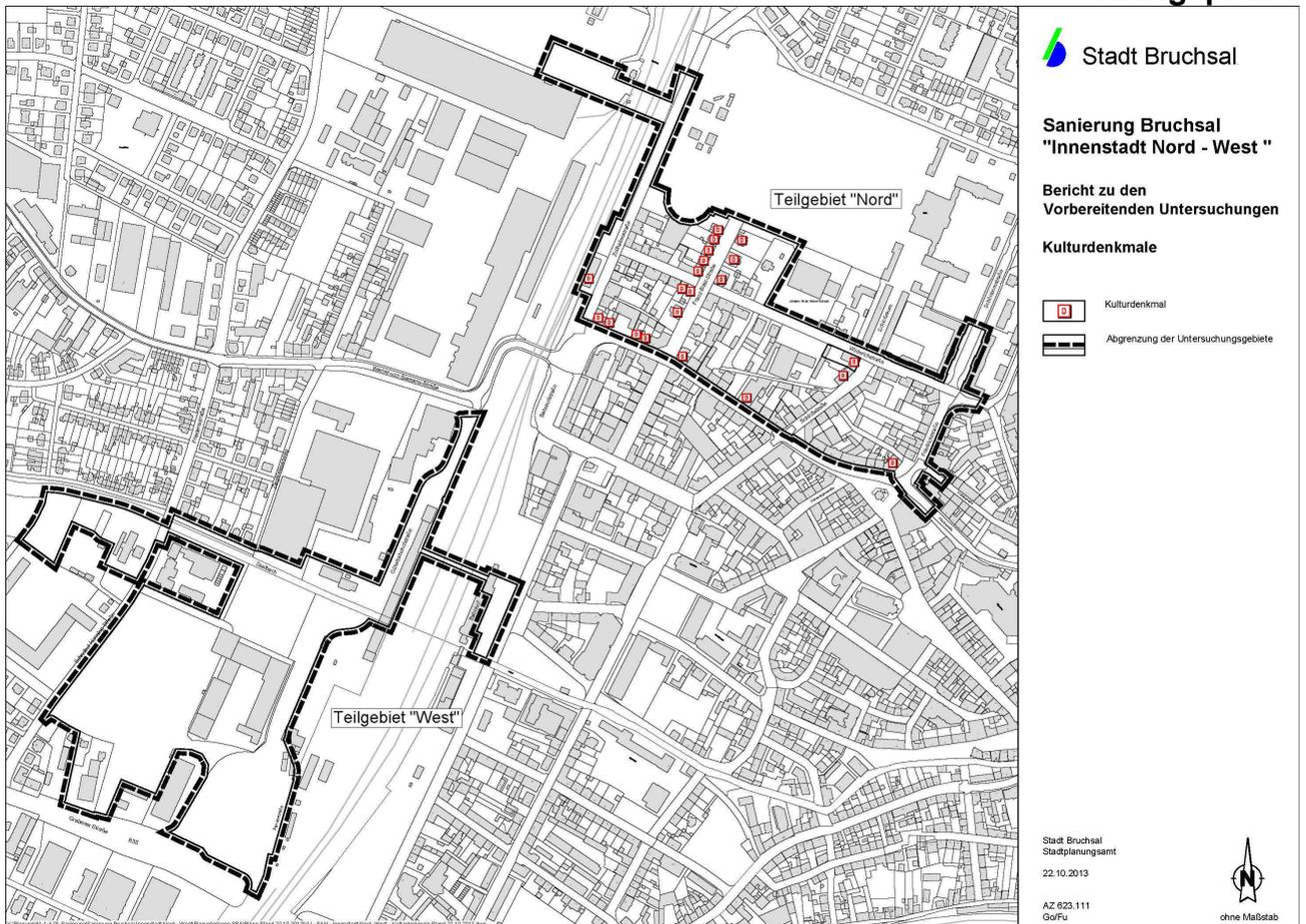
Sollten diese unter Denkmalschutz stehenden Gebäude oder Gebäudeteile beseitigt oder in ihrem Erscheinungsbild verändert werden, so ist die Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen. Die Vorgaben der Denkmalschutzbehörde stellen ein wesentliches Sanierungsziel dar und müssen eingehalten werden.

Kulturdenkmale im Untersuchungsgebiet:

- Zollhallenstraße 1
- Wilderichstraße 9 / Schlosstraße 23

- Wilderichstraße 26
- Wilderichstraße 33, 35
- Rollingenstraße 1/Kaiserstraße 43/Friedrichstraße 18
- Kaiserstraße 1
- Kaiserstraße 3
- Kaiserstraße 9-11
- Kaiserstraße 15
- Kaiserstraße 27
- Franz-Bläsi-Straße 11
- Franz-Bläsi-Straße 13
- Franz-Bläsi-Straße 15
- Franz-Bläsi-Straße 17
- Franz-Bläsi-Straße 18
- Franz-Bläsi-Straße 19
- Franz-Bläsi-Straße 20
- Franz-Bläsi-Straße 21

Anlageplan 4



Gebäudezustand

Der bauliche Zustand der Gebäude wurde durch Ortsbegehung und Befragung unter Berücksichtigung folgender Kriterien aufgenommen und beurteilt:

➤ **Konstruktion**

Insbesondere Fundament, Wände, Decken, Böden, Dach, Treppen

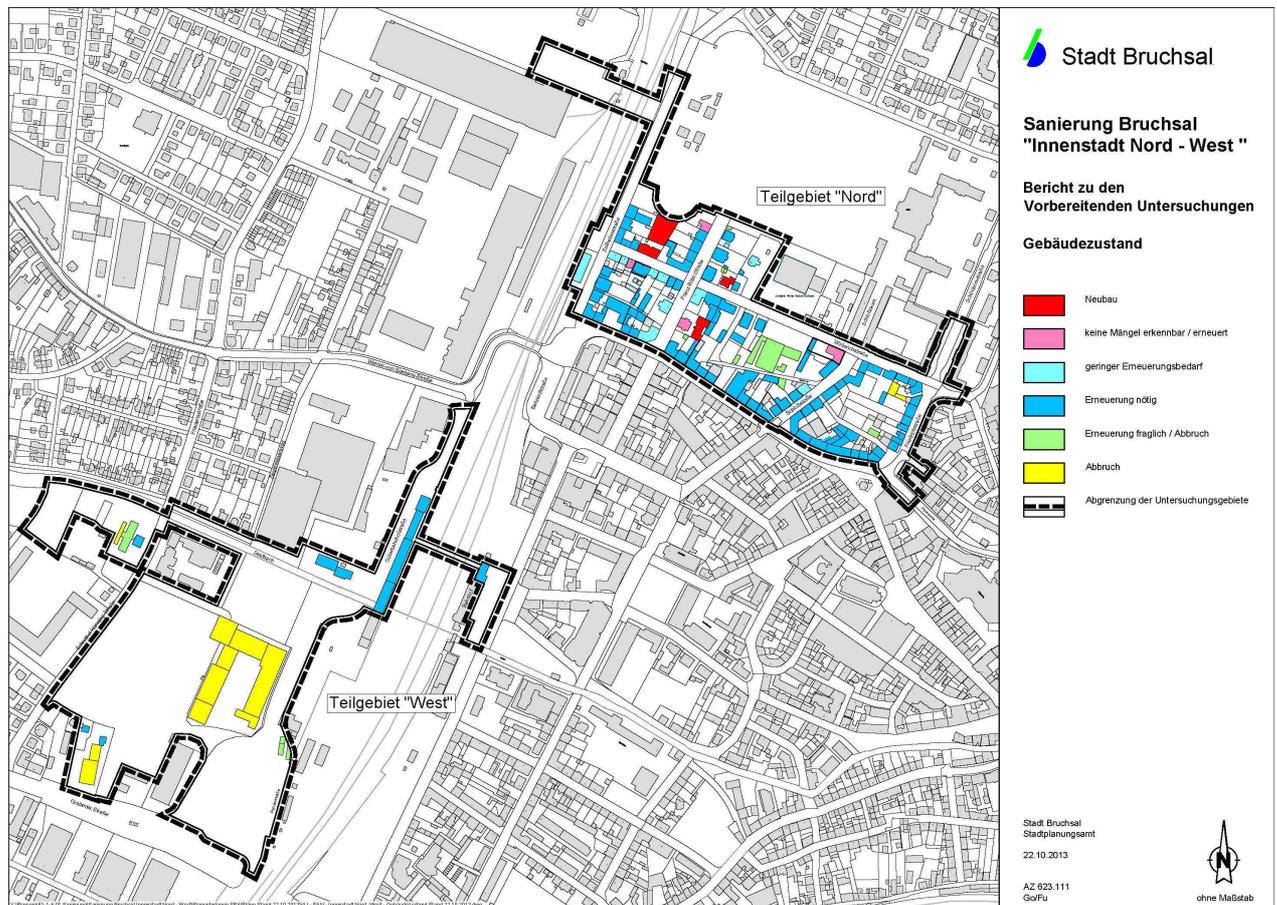
➤ **Ausbau**

Insbesondere Dachdeckung, Dachrinnen, Außenverkleidung, Putz, Anstrich, Türen, Fenster, Kälte- und Wärmeschutz, Feuchtigkeitsschutz.

Im Untersuchungsgebiet sind insgesamt 177 Gebäude vorhanden. Die Nutzungen teilen sich wie folgt auf:

Wohn- und Geschäftshäuser	96
Lagergebäude	42
Werkstattgebäude	10
Garagengebäude	28
Versammlungsstätte	1
	177

Anlageplan 5



Die 96 Wohn- und Geschäftshäusern weisen folgenden Zustand auf

Neubau	3	3,1 %
Keine Mängel ersichtlich	4	4,1 %
Gering Mängel	13	13,5 %
Erneuerung erforderlich	70	73,0 %
Erhalt fraglich	1	1,1 %
Steht zum Abbruch	5	5,2 %
	96	100%

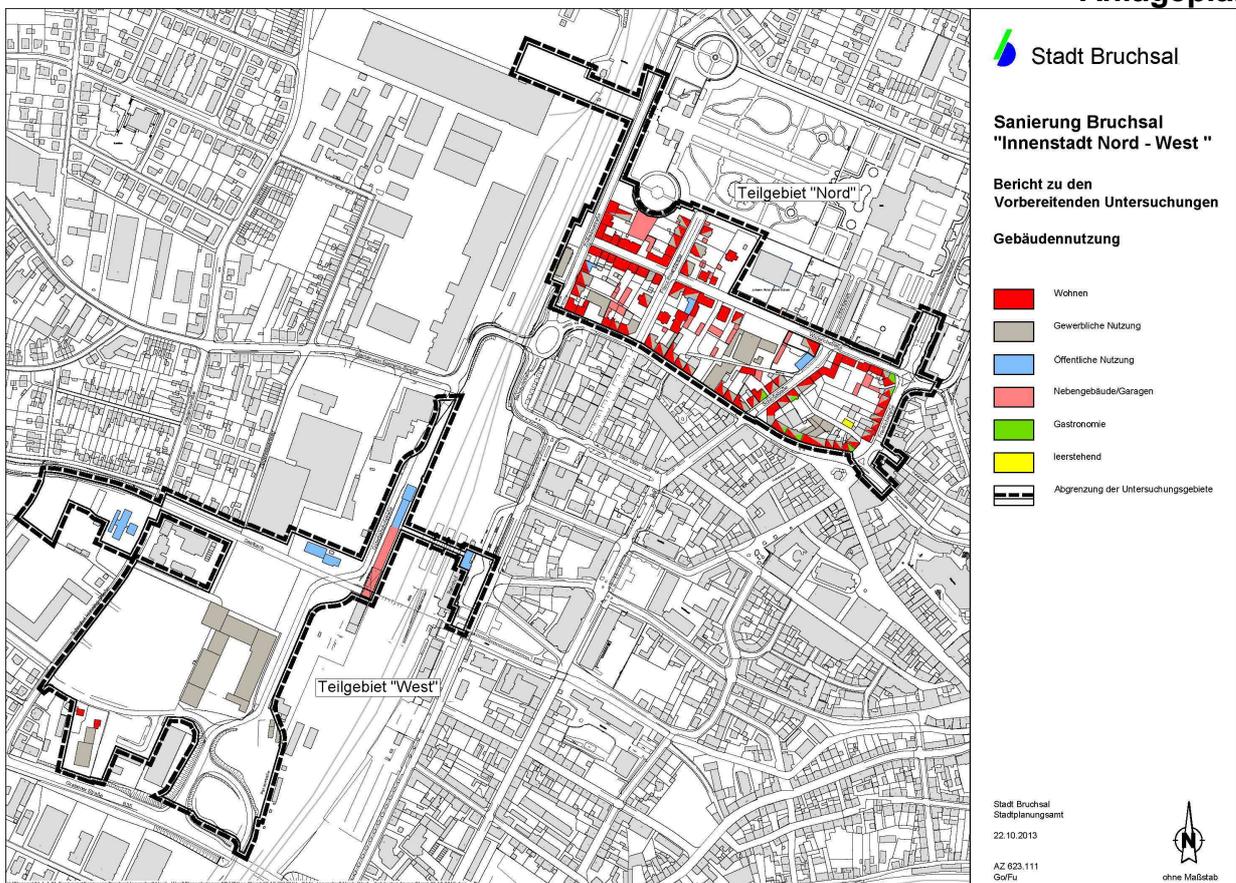
Gebäudenutzung

Das gesamte Teilgebiet „Nord“ ist durch die Mischung aus Wohnen und Arbeiten geprägt. Das Gebäude, das nur der Wohnnutzung oder nur einer gewerblichen Nutzung dient ist der Ausnahmefall. Entlang der Kaiserstraße dominiert das Einzelhandelsangebot. Dienstleistungen und Handwerk verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet.

Öffentliche Einrichtungen sind in der Schlossstraße die Außenstelle des Polizeipräsidiums Karlsruhe.

Das Teilgebiet „West“ ist durch den leerstehenden Güterbahnhof sowie über den gebäudekomplex der OGA geprägt. Große freie, bzw. unter genutzte Flächen prägen das Bild. In westlicher Richtung wird das Gebiet durch die jetzt noch vorhandene Umspannstation, die kurzfristig in die Industriestraße verlagert wird dominiert. Es sind nur zwei Wohngebäude im gesamten Teilgebiet vorhanden.

Anlageplan 6



3.4 Wohnungssituation

Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Wohnungsbegehung erfolgt ist. Die Ergebnisse sind aus der Eigentümerbefragung, aber auch aus der Haushaltsbefragung zusammengestellt. Hier weichen die Einschätzungen zwischen Eigentümer und Nutzer teilweise erheblich ab. Bei den zahlreichen Rückläufen der Fragebogen kann aber von einer in den Prozentsätzen relativen Aussagekraft ausgegangen werden.

- Baulicher Zustand
- Zuschnitt, Grundriss
- Ausstattung
- Immissionen.

Wohnungszustand

Guter Zustand	94	23,7 %
Leichte Mängel	27	6,8 %
Geringer Erneuerungsbedarf	31	7,8 %
Umfassender Erneuerungsbedarf	244	61,7 %
	396	100,0 %

Der hohe Prozentsatz der als umfassend Erneuerungsbedürftig eingestuften Wohnungen spiegelt sich auch in der Bewertung der Gebäudebewertungen wieder.

3.5 Sozialstruktur

Altersstruktur

Bis 12 Jahre	93	15,6 %
13 – 20 Jahre	37	6,2%
21 – 35 Jahre	152	25,4%
36 – 50 Jahre	132	22,1%
51 – 65 Jahre	84	14,0 %
66 – 80 Jahre	75	12,5%
81 Jahre bis	25	4,2%
	598	100,0%

Ausländische Mitbürger/innen	172	28,8%
------------------------------	-----	-------

**3.6 Stellplatzbilanz Teilgebiet „Nord“
zur Ermittlung der förderfähigen öffentlichen Stellplätze
(9.5.3.2 Städtebauförderrichtlinien)**

Wohnen			
Je Wohnung 1-2 Stellplätze	Ansatz 1 Stellplatz/Wohnung	396 WE Bestand + 50 WE Neuordnung	446 Stellplätze

Ladennutzungen			
1 Stellplatz je 30-50 m ² , mind. 2	1 Stellplatz je 40 m ² , mind. 2	47 Ladeneinheiten	146 Stellplätze
Handwerk			
1 Stellplatz je 50-70 m ² o. je drei Beschäftigte	1 Stellplatz je 60 m ² o. je drei Beschäftigte	Fahrzeughandel, Baufirma, Tank + Apparate, Dach- deckerbetrieb, Sani- tätshaus	28 Stellplätze
Gastronomie			
1 Stellplatz je 6-12 m ² Gastraum	1 Stellplatz je 9 m ² Gastraum	Zwei Gaststätten, drei Schnellimbiss, drei Cafés, eine Spielhalle	37 Stellplätze
Büronutzung mit Schalterbetrieb			
1 Stellplatz je 20-30 m ² , mindesten 3	1 Stellplatz je 25 m ² , mindesten 3	Commerzbank, Steu- erbüros, Ärzte, Not- dienst, DRK, Kripo	65 Stellplätze
Büronutzung			
1 Stellplatz je 30-40 m ²	1 Stellplatz je 35 m ²	26 Büroeinheiten	86 Stellplätze
Summe der bei erstmaliger Herstellung erforderlichen privaten Stellplätze			808 Stellplätze
Anteil der förderfähigen öffentlichen Stellplätze bei 50% (9.5.3.2 Städtebauförderrichtlinien)			404 Stellplätze

Vorhandene öffentliche Stellplätze

▪ Friedrichstraße	- 13 Stellplätze
▪ Wilderichstraße	- 70 Stellplätze
▪ Franz-Bläsi-Straße	- 61 Stellplätze
▪ Zollhallenstraße	- 19 Stellplätze
▪ Bleichweg	- 40 Stellplätze
▪ Schloßstraße	- 11 Stellplätze

**Mit Sanierungsmitteln könnten
als förderfähige öffentliche Stellplätze neu geschaffen werden! 190 Stellplätze**

3.7 Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.01.2009 für das Teilgebiet „Nord“ und mit Schreiben vom 12.11.2010 für das Teilgebiet „West“ von der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen unterrichtet und um Stellungnahme sowie ggf. um Mitteilung eigener Planungen und Vorstellungen gebeten.

Grundsätzliche Bedenken gegen die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wurden nicht erhoben; vorgeschlagene Anregungen müssen im Zuge der weiteren Planung und Durchführung berücksichtigt werden.

Träger öffentlicher Belange

	Stellungnahme
1. Bau- und Vermessungsamt	<u>Teilgebiete „Nord“ und „West“</u> Die aktuelle Liste der Kulturdenkmale wird übergeben. Für die Zollhallenstraße, die Franz-Bläsi-Straße und die Friedrichsstraße werden Tiefbaumaßnahmen angekündigt. Die Liste der Altlastenverdachtsflächen wird übergeben.
2. Abwasserbetrieb Bruchsal	Die Kanalstränge im Saalbachbett müssen zugänglich bleiben.
3. Eisenbahn-Bundesamt	Hat keine Planungen. Es sollen jedoch auch DB Netz AG, DB Station&Service AG sowie DB Services Immobilien GmbH im Verfahren beteiligt werden. Flächen der Eisenbahn dürfen nicht überplant werden. Das Bundeseisenbahnvermögen wünscht keine weitere Beteiligung.
4. Energie- und Wasserversorgung Bruchsal GmbH	<u>Teilgebiet „Nord“</u> Das Untersuchungsgebiet ist ausreichend mit Erdgas, Wasser und Strom versorgt. <u>Teilgebiet „West“</u> Für die Wasserversorgung muss ein neuer Ringschluss hergestellt werden. Der Bereich kann bei Bedarf an das Gasnetz angeschlossen werden. Die Strominfrastruktur muss ausgebaut und die bestehenden 20 KV Trassen angepasst werden.

Auf bestehende Leistungstrassen zur Versorgung anderer Stadtteile wird hingewiesen.

5. Handwerkskammer Karlsruhe Keine Bedenken.
6. Industrie- und Handelskammer Karlsruhe
Teilgebiet „Nord“
Im Gebiet sollen gemischt genutzte Nutzungskategorien möglich sein.
Die Erreichbarkeit durch Geschäfts- und Kundenverkehr soll gewährleistet werden.
Öffentliche Stellplätze sollen vermehrt angeboten werden.
Die Fläche des Kaufhauses Schneider sollte mit einbezogen werden.
- Teilgebiet „West“
Bei der Zulassung von Einzelhandelsbetrieben sollte auf Innenstadt relevante Sortimente verzichtet werden. Empfohlen werden Möbel, Sport, Baumarkt und Elektro. Eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Innenstadt wird dringend empfohlen.
7. Kabel BW Bestehende Einrichtungen müssen gesichert werden.
8. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Die vorhandene Netzstruktur muss bei der Neuordnung berücksichtigt werden. Die Telekom ist weiter zu beteiligen. Sie wird, sofern es für sie wirtschaftlich ist, ihr Angebot ausweiten.
9. Landratsamt Karlsruhe
Teilgebiet „Nord“
Im Altlasten/Bodenschutzkataster werden geführt:
 - Kaiserstraße 5-7
 - Kaiserstraße 31
 - Schloßstraße 12
 - Wilderichstraße 13
 - Wilderichstraße 41Das Umweltamt ist bei zukünftigen Eingriffen in den Boden zu beteiligen.
- Im Entwurf von Hochwassergefahrenkarten liegt der südwestliche Bereich in einer, bei einem 100-jährigen Hochwasser hochwassergefährdeten Fläche.

Vorhandene Grünstrukturen sollen so weit wie möglich erhalten bleiben.

Teilgebiet „West“

Die bodenschutzrechtlichen Beurteilungen müssen im Einzelfall vorgenommen werden. Die Behörde ist zu beteiligen.

Der Saalbach ist Gewässer zweiter Ordnung. Maßnahmen müssen mit der Behörde abgestimmt werden. Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpen bedürfen einer Erlaubnis.

Für den Teilbereich muss ein Artenschutzgutachten erstellt werden. Die Behörde ist zu beteiligen.

Für die Versickerung und Einleitung von Oberflächenwasser wird auf die Genehmigungspflicht bei belasteten Bodenflächen hingewiesen.

10. Ordnungsamt

Der Radweg entlang der Zollhallenstraße ist zu erneuern. Der Fußgängerüberweg in der Zollhallenstraße soll auf Höhe des Schlossparks durch eine Querungshilfe ersetzt werden.

11. Polizeipräsidium Karlsruhe

Keine Bedenken

12. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 2

Sanierung:

Es erfolgt der Hinweis auf das einzuhaltende Verfahren zur Sanierung wie auch zur Satzungsge-
nehmigung.

Raumordnung:

Raumordnerisch wird die Maßnahme begrüßt.

Bodenarchäologie:

Bei Eingriffe in den Boden im Bereich des Innerquartiers Rollingenstraße ist die Bodenarchäologie zu beteiligen.

Kulturdenkmale:

Überarbeitung der Liste der Kulturdenkmale (im bericht separat dargestellt).

13. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 3

Die Fischereibehörde ist bei Eingriffen in den Saalbach zu beteiligen.

14. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 4

Es wird auf die Abstandsflächen zur B35 hingewiesen.
Die Lärm- und Immissionsrichtlinien müssen berücksichtigt werden. Das Regierungspräsidium plant selbst keine Maßnahmen.

- | | | |
|--|-----------|--|
| 15. Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5 | Karlsruhe | Es werden keine Bedenken erhoben. |
| 16. Regionalverband Oberrhein | Mittlerer | Zustimmung, keine Bedenken |
| 17. Vermögen- und Bauamt Karlsruhe | Karlsruhe | Eine neue Verbindung zwischen dem oberen und mittleren Schlossgarten wird begrüßt. Die weitere Mitsprache wird erbeten. Finanzierungen können nicht in Aussicht gestellt werden. |
| Zusammenfassung | | Es werden weitere Beteiligungen erbeten. Gravierende Bedenken werden nicht geäußert. |

4. Sanierungskonzept

4.1 Neuordnungskonzept

Für das Untersuchungsgebiet wurde ein Neuordnungskonzept erarbeitet. Grundlagen für dieses Neuordnungskonzept waren

- Die Ergebnisse der Bestandsuntersuchung
- Informationen, Wünsche, Anregungen von Hauseigentümern, Mietern und Gewerbetreibenden
- Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange

Wesentliche Ziele der Sanierung „Innenstadt Nord-West“ sind:

- **Beseitigung der Brachen, brach fallender Grundstücke und Aufwertung der untergenutzten Grundstücke**
- **Schaffung einer zentralen Jugendeinrichtung**
- **Aufwertung der Quartiere durch ein enges Mit- und Nebeneinander von Arbeiten, Wohnen, Handel, Freizeit, Verkehr, Alt und Jung**
- **Aufwertung der Quartiere durch eine Verbesserung der Wohn- / Arbeitssituation und Wohn-/Arbeitsqualität. Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfeldes.**
- **Durchmischung der Bauformen für die Neubauquartiere mit Eigentums- und Mietwohnungsbauten, mit Geschosswohnungsbauten für anspruchsvolle Etagenwohnungen und urbanen Stadthäusern**
- **Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und zwar für Fußgänger und Fahrverkehr sowie die Verbesserung des Stellplatzangebotes.**
- **Aufwertung der öffentlichen und privaten Räume durch Gestaltung und Begrünung. Einbindung der Saalbach in eine öffentliche Platznutzung.**
- **Durchführung aller Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen nach energetischen Gesichtspunkten.**

Die Sanierungsziele korrespondieren mit dem integrierten Stadtentwicklungskonzept Bruchsal.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Bruchsal
(ISEK Bruchsal)



Bevölkerungsentwicklung

- Weiterer Zuwachs angestrebt
- Wachstum lenken
- Attraktiven Standort ausbauen

✓
✓
✓

Räumliche Entwicklung

- Mittelzentrum ausbauen
- Innenentwicklung stärken

✓
✓

Wohnen und Wohnumfeld

- Vielfältiges Wohnraumangebot schaffen
- Generationenübergreifendes Wohnen fördern
- Attraktives Wohnumfeld gestalten

✓
✓
✓

Attraktive Innenstadt

- Innenstadt als Zentrum ausbauen
- Aufenthaltsqualität verbessern
- Erreichbarkeit der Innenstadt optimieren

✓
✓
✓

Verkehrsentwicklung

- Verkehrliche Lagegunst nutzen
- Öffentlichen Nahverkehr fördern und ausbauen
- Individualverkehr lenken
- Straßenraumgestaltung und Parkangebot optimieren
- Lärmbelästigung reduzieren

✓
✓
✓
✓
✓

Arbeiten, Gewerbe und Handel

- Arbeitsplätze schaffen
- Regionale Produkte vermarkten

✓
✓

Zusammenleben „Eine Stadt für alle“

- Behindertengerechte Stadt ausbauen

✓

Soziale Infrastruktur

- Kinder- und familienfreundliche Angebote ausbauen
- Jugendeinrichtungen vernetzen

✓
✓

Bildungsangebot

Bildung als Integrationsfaktor verankern

✓

Kulturlandschaft und Freiräume in den Innenbereichen

Mehr Aufenthaltsqualität schaffen

✓

Fließgewässer erlebbar machen

✓

Freiräume aufwerten und nutzbar machen

✓

Nachhaltige Ressourcennutzung

Ressourcenpolitik bei der Stadtplanung berücksichtigen

✓

Bodengüte sichern

✓

Sparsamen Umgang mit Ressourcen fördern

✓

Kultur und Tourismus

Kulturelle Vielfalt sichern

✓

Bürgernahe Verwaltung und Bürgerengagement

Bürgerschaftliches Engagement unterstützen

✓

Verwaltungsinterne Zusammenarbeit fördern

✓

Anlageplan 7



Stadt Bruchsal

**Sanierung Bruchsal
"Innenstadt Nord - West"**

Bericht zu den
Vorbereitenden Untersuchungen

Neuordnung

- vorhandene Gebäude
- öffentliche Verkehrsflächen
- Platz und Gehwegbereiche
- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- private Höflächen
- Baumstandort
- Bach
- Abgrenzung der Untersuchungsgebiete

Stadt Bruchsal
Stadtplanungsamt
22.10.2013
AZ 623.111
GoFu

ohne Maßstab

Thema Wohnen

Teilgebiet „Nord“

Die Wohnlage im Untersuchungsgebiet ist trotz einiger Rahmenbedingungen sehr attraktiv. Die Nähe zum Stadtzentrum bietet den uneingeschränkten Zugriff auf alle Leistungen der Grundversorgung. Gleichzeitig ist neben dem Schlosspark auch der kurze Weg in die angrenzenden Freiräume über die Schlossachse möglich.

Im Gebiet sind rd. 400 Wohneinheiten bereits vorhanden. Bei dem Bedarf der Stadt Bruchsal an zusätzlichen Geschosswohnungen muss hier jedoch ein zusätzliches Angebot geschaffen werden. Hierzu sollten die bestehenden Baulücken bebaut, aber auch untergenutzte Flächen zu Wohnflächen umgewandelt werden.

Eine Vielzahl von Wohnungen und Gebäuden bedarf einer umfassenden Erneuerung.

Teilgebiet „West“

Durch das Angebot umfangreicher Wohnbauflächen kann eine Verbesserung des Wohnungsangebotes in der Weststadt, wie auch der Gesamtstadt Bruchsal geschaffen werden. Ein attraktives Wohnumfeld, wie auch eine kurze Verbindung zur Innenstadt sind Grundvoraussetzung.

Thema Grün- und Freiflächen

Teilgebiet „Nord“

Den Grün- und Freiflächen kommt aus ökologischer Sicht, aber auch für Erholung, Spiel und Kommunikation besondere Bedeutung zu. Neben den Gestaltungsmaßnahmen darf die Sicherung und Ergänzung vorhandener Bepflanzungen nicht vernachlässigt werden. Im gesamten Untersuchungsgebiet sind nur sehr wenige Grün- und Freiflächen vorhanden.

Bei öffentlichen- wie auch privaten Maßnahmen muss ein großes Augenmerk auf die Gestaltung der Freiräume gelegt werden.

Teilgebiet „West“

Der Platz an der Saalbach ist der zentrale Dreh- und Angelpunkt des Quartiers. Die Grün- und Freiflächen werden hier an den Übergang zur Innenstadt angebunden. Das Saalbachufer muss erlebbar gemacht werden. Die übergeordneten Fuß- und Radwegachse müssen attraktiv aufgewertet werden.

Thema Verkehr

Teilgebiet „Nord“

Durch das hohe Verkehrsaufkommen wirken die Straßenzüge wie Barrieren für eine geordnete Entwicklung. Die Straßenräume müssen strukturiert und mit einer höheren Aufenthaltsqualität versehen werden.

Für die Angebotsausweitung an Parkraum müssen private wie auch öffentliche Stellplätze neu geschaffen werden.

Der Straßenraum muss für alle Verkehrsteilnehmer sicher gestaltet werden.

Teilgebiet „West“

Im Rahmen der Neuordnung müssen ausreichend private Stellplätze innerhalb der Neu-

bauquartiere geschaffen werden. Öffentliche Parkplätze können straßenbegleitend angeboten werden.
Besonders der Fuß- und Radfahrerverkehr muss bei der Neuordnung berücksichtigt werden.

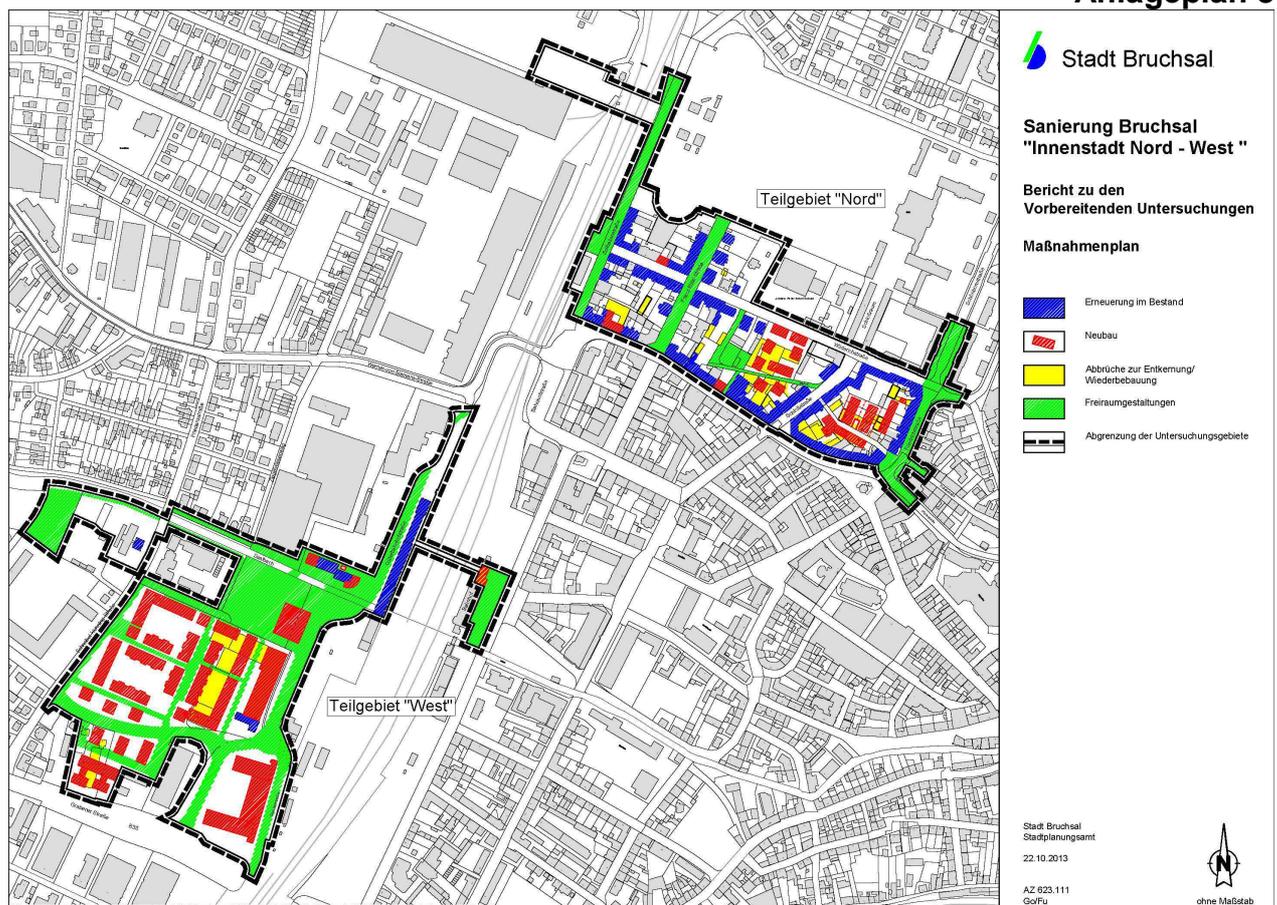
4.2 Maßnahmenplan

Der Maßnahmenplan enthält bezogen auf jedes einzelne Gebäude Aussagen, was künftig mit dem jeweiligen Gebäude geschehen soll, um den Zielen des Neuordnungskonzeptes näher zu kommen.

Der Maßnahmenplan gilt als „vorläufiger Maßnahmenplan“, denn selbstverständlich soll nicht ausgeschlossen werden, dass während der Sanierung auftretende neue Sachverhalte in den Sanierungsablauf einbezogen werden können.

Die Handhabung des Neuordnungskonzeptes und Maßnahmenplanes sollte flexibel erfolgen, damit feinfühlig auf Chancen reagiert werden kann, die sich im Laufe des Sanierungszeitraumes ergeben.

Anlageplan 8



5. Realisierung

Realisierbarkeit durch Eigentümer, Mieter, Pächter

Die Verwirklichung einer Sanierungsmaßnahme hängt in erster Linie von der Bereitschaft der Bewohner und der Bürger des gesamten Quartiers ab. Deshalb wurde zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen eine Befragung aller Eigentümer, Haushalte und Betriebe während der Bestandsaufnahme vorgenommen

Dabei hat sich ergeben, dass Sanierungsmaßnahmen begrüßt werden und bei Erneuerungsmaßnahmen eine Mitwirkungsbereitschaft bei entsprechender finanzieller Unterstützung in vielen Fällen gegeben ist.

Die von den Eigentümern, Mietern, Pächtern gemachten Einzelangaben sind vertraulich zu behandeln. Sie sind in den Unterlagen zur Bestandsaufnahme enthalten. Von Seiten der Bewohner und Bürger ist die Sanierungsmaßnahme realisierbar.

Die Sanierungsmaßnahme, welche auf Grund des vorgegebenen Neuordnungskonzeptes als erhaltende und nicht als Flächensanierung angesehen werden muss, wird für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen, im wirtschaftlichen und sozialen Bereich nach dem derzeitigen Erkenntnisstand voraussichtlich keine nachteiligen oder nur geringe Auswirkungen haben.

- ◆ Die Grund- und Hauseigentümer werden keine Nachteile erleiden, da die Erneuerung von Gebäuden und Wohnungen auf freiwilliger Basis durchgeführt wird; bei Abbruchmaßnahmen erhalten sie Entschädigungsleistungen – werden Kostenübernahmen vorgenommen.
- ◆ Mieter / Pächter und sozial schwächere Gruppen der Bevölkerung – ältere Bewohner, Rentner, Ausländer – werden ebenfalls keine Nachteile haben, da sie während der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Gebäude bleiben oder vorübergehend durch die Stadt Bruchsal in umgesetzt werden.

Von der Aufstellung der Grundsätze für einen Sozialplan kann deshalb abgesehen werden.

Realisierung durch Gemeinde und Land

Die Verwirklichung der Sanierung innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren ist durch die Stadt Bruchsal gegeben. Die Stadt Bruchsal hat die finanzielle Beteiligung bereits in der mittelfristigen Finanzplanung abgesichert.

Die Stadt Bruchsal bereitet derzeit den Antrag auf Aufnahme in ein Bund-Länder Sanierungsprogramm vor. Die Sanierung wird von der Stadt Bruchsal angegangen, sobald eine entsprechende Aufnahme erfolgt ist.

Die Stadt Bruchsal wird die Sanierungsmaßnahme selbst durchführen. Eine freiwillige, nur den Grundstückseigentümern überlassene Sanierung würde voraussichtlich nicht durchführbar sein, da diese organisatorisch und wirtschaftlich nicht in der Lage sind, die notwendigen Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen ohne Mitwirkung der öffentlichen Hand selbst auszuführen bzw. die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung zu gewährleisten.

Welche Kosten sind förderfähig?

Die Tragung der Kosten von Sanierungsmaßnahmen ist in den §§ 147 und 148 BauGB geregelt. Hiernach gilt grundsätzlich:

- Die Kosten der Ordnungsmaßnahmen sind von der Stadt Bruchsal zu tragen (§ 147 BauGB).
- Die Kosten der Baumaßnahmen trägt der Eigentümer (§ 148 BauGB).
- Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen trägt der Eigentümer, aber nur soweit sie rentierlich sind (§ 148 BauGB).

Ordnungsmaßnahmen

(1) Bodenordnung durch Umlegung und Grunderwerb

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im einzelnen erfolgen:

- Als freihändiger Erwerb
- Durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- Durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB).

Wesentlich ist dabei, dass die Stadt Bruchsal die Grundstücke, die sie nach der förmlichen Festlegung erwirbt und nicht für den Gemeinbedarf benötigt, wieder reprivatisieren muss.

(2) Entschädigung an Eigentümer für Gebäudesubstanzverlust

Durch die Beseitigung baulicher Anlagen entsprechend den Neuordnungszielen entstehen dem Eigentümer Vermögensnachteile, die die Stadt Bruchsal angemessen entschädigen muss. Für die Entschädigung gilt das Baugesetzbuch (Festsetzung des Wertes nach Gutachten).

Erfolgt der Abbruch im eigenen Interesse des Eigentümers wird der untergehende Gebäuderestwert nicht erstattet.

(3) Beseitigung baulicher Anlagen

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Stadt Bruchsal kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

Es muss ein Bebauungsplan vorhanden sein, und die Erneuerung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen, für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

(4) Umsetzung von Bewohnern und Betriebe

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl und die Größe der, in den für Abbrüche vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Stadt Bruchsal soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnraum unterstützen. Der Aufwand für Beschaffung von Ersatzwohnraum, wie. z.B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzuges. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt allerdings zu den Baumaßnahmen.

Das Baugesetzbuch gibt der Stadt Bruchsal grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädigung in Geld zu leisten.

Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- oder Pachtvertrages ergeben, muss die Differenz zwischen marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden. Bei den Wohnungen im Untersuchungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, so dass keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

(5) Entschädigungen an gewerbetreibende Eigentümer

Für gewerbetreibende Eigentümer, deren Gebäude abgerissen werden sollen, können außer dem Verlust der Gebäudesubstanz noch andere zu entschädigende Vermögensnachteile entstehen, wie z.B. Geschäftsausfall während des Umzuges und Wiedereinrichtung, Lagennachteile am neuen Standort, Unbrauchbarkeit des bisherigen Inventars, Anlaufkosten, Aufgabe des Gewerbebetriebes.

(6) Erschließung

Die Herstellung und Verbesserung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei nur öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen.

Baumaßnahmen

(1) Neubau von Wohnungen und Betrieben

Das sind Baumaßnahmen, deren Durchführung den Eigentümern selbst überlassen bleibt. Eine Förderung durch das Landessanierungsprogramm ist nicht möglich. In Einzelfällen stehen Förderungen aus dem Landeswohnungsbauprogramm oder den Gewerbeförderungen des Landes zur Verfügung.

(2) Erneuerung

Wenn ein Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht, eine Modernisierung aber unter dem Gesichtspunkt der Ertragsfähigkeit möglich ist, dann soll die Stadt Bruchsal die Behebung der Mängel mit dem Eigentümer erörtern. Wird Einigkeit erzielt, so wird eine Fördervereinbarung abgeschlossen, in welcher der Umfang der Modernisierung und die Kostentragung festgelegt werden. Dachgeschossausbauten und Scheunenumnutzungen sind der Modernisierung gleichgestellt.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden aus Sanierungsmitteln gefördert. Die Höhe der Förderung richtet sich nach den Vorschriften der Städtebauförderrichtlinien vom 23.11.2006 und nach dem Beschluss des Gemeinderates über deren Anwendung (Festlegung des Fördersatzes).

Ausgleichsbeträge

Die Maßnahme muss nach dem umfassenden Sanierungsverfahren ausgeführt werden. Ausgleichsbeträge können entstehen. Eine Bewertung muss durch den Gutachterausschuss erfolgen. Zum jetzigen Zeitpunkt können die Beträge noch nicht benannt werden. Betroffen sind jedoch nur die Grundstücke, bei denen sich eine sanierungsbedingte Wertsteigerung einstellt

6. Kosten und Finanzierungsübersicht

Ausgaben:	(GK = Gesamtkosten)	förderfähige Kosten
1. Vorbereitende Untersuchungen		0,00 €
2. Weitere Vorbereitungen Berichte, Gutachten, Bebauungsplan		99.000,00 €
3 Grunderwerbe		
3.1 Triwo Parkplatz		263.813,00 €
3.2 Flurstück 12527		395.000,00 €
4. Ordnungsmaßnahmen		
4.1 Teilbetriebsaufgabe Gaststätte		200.000,00 €
4.2 Verlagerung OGA		200.000,00 €
4.3 Gebäudeabbrüche		1.559.300,00 €
4.4 Gebäuderestwerte		731.884,00 €
4.5 Güterbahnhofstraße / Panzerstraße	(GK: 2.587.000 €)	1.743.450,00 €
4.6 Verbindungsstraße Nord	(GK: 397.500 €)	238.500,00 €
4.7 Verbindungsstraße Süd / Am Viehmarkt	(GK: 998.950 €)	550.350,00 €
4.8 Platzflächen Teilgebiet West	(GK: 1.912.720 €)	1.716.000,00 €
4.9 Brücke über den Saalbach	(GK: 300.000 €)	300.000,00 €
4.10 Gestaltung Friedrichstraße	(GK: 1.000.000 €)	420.000,00 €
4.11 Gestaltung Franz-Bläsi-Straße	(GK: 1.100.000 €)	537.750,00 €
4.12 Gestaltung Zollhallenstraße	(GK: 1.100.000 €)	660.000,00 €
4.13 Verlagerung von Medien		300.000,00 €
4.14 Parkierungsanlage Wilderichstraße (60 öffentliche Stellplätze zu 13 T€ Förderobergrenze/Stellplatz))		780.000,00 €

5.	V. Baumaßnahmen	
5.1	Private Erneuerungsmaßnahmen	860.000,00 €
6.	Sonstige Maßnahmen	0,00 €
7.	Vergütungen an Dritte	
	Planungsleistungen	<u>120.000,00 €</u>
	Summe der Ausgaben	<u>11.675.047,00 €</u>
8.	Einnahmen:	
	Ausgleichsbeträge	514.860,00 €
	Summe der Einnahmen	<u>514.860,00 €</u>
	Benötigter Förderrahmen	11.160.187,00 €

7. Beschlussvorschlag

7.1. Wahl des Sanierungsverfahrens

Möglichkeiten der Verfahrenswahl

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren, das vereinfachte und das umfassende Verfahren.

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss die Stadt Bruchsal das Sanierungsverfahren wählen, das die städtebauliche Situation im künftigen Sanierungsgebiet berücksichtigt und die Zügigkeit des Verfahrens gewährleistet.

Das vereinfachte Verfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Stadt nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Stadt hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

Das umfassende Verfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Stadt muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.

- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Stadt darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Stadt muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahren

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 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.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

Wahl des Sanierungsverfahrens für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Nord-West“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die städtebauliche Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im festzulegenden Gebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise; soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff. BauGB,
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB) oder
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im Untersuchungsgebiet „Stadtmitte Nord-West“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets,
- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- Stand der städtebaulichen Entwicklung,
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets,
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit.

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden nur teilweise verändert,
- Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben in Teilgebiet „Nord“ im Wesentlichen gleich und ändern sich im Teilgebiet „West“ umfassend,
- In Teilbereichen sind umfassende bodenordnende Maßnahmen notwendig,
- Neben der erhaltenden Erneuerungen werden Brachen großflächig beseitigt,
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden in Teilbereichen erwartet.

Die Stadt Bruchsal wird die Sanierung des Gebietes „Innenstadt Nord-West“ im umfassenden Verfahren durchzuführen!

7.2 Sanierungssatzung

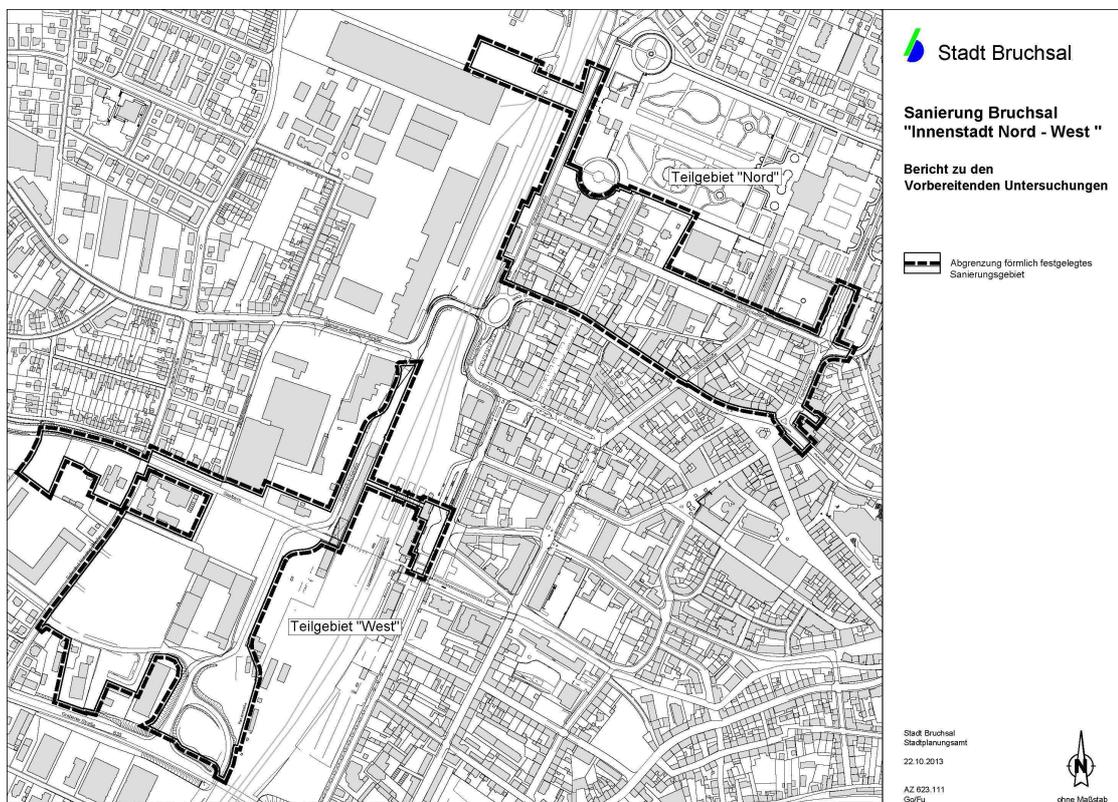
über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Nord-West“

Aufgrund von § 142 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) hat der Gemeinderat Bruchsal am folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dem Lageplan vom 22.08.2012 abgegrenzt. Es umfasst die Flurstücke der Gemarkung Bruchsal Nr. :

9 (tw), 9/8, 9/30, 20, 22, 27/1, 325 (tw), 905, 905/1, 905/2, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 915, 915/2, 915/3, 915/4, 918, 920, 923/1, 923/2, 923/3, 923/4, 924, 924/1, 925, 925/1, 926, 926/1, 926/3, 928, 928/1, 929, 993 (tw), 993/3 (tw), 993/5, 1110/1, 1110/2, 1111, 1112, 1113, 1114, 1116/1, 1116/2, 1116/3, 1117, 1118, 1119/1, 1119/2, 1119/3, 1119/4, 1140, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1161/1, 1162 (tw), 1162/1, 1162/2, 1163, 1163/1, 1166/2, 1166/3, 1169/1, 1169/2, 1171/2, 1185/1, 1187, 1191, 1191/1, 1191/2, 1191/3, 12430/2, 12463/1, 12473, 12497, 12527, 12527/1, 12533, 12533/5, 12533/6, 12533/10, 12533/11, 12543/1, 12543/2, 17612, 18608, 18608/1, 18687, 18688, 18689, 18690, 18691, 18692, 18693, 18694, 18695, 18696, 18697, 18698, 18699, 18700, 18701, 18703, 18703/1, 18704, 18705, 18706, 18707, 18708, 18709, 18710, 18711, 18712, 18713, 18715, 18716, 19709/8, 19710/2 (tw)



§ 2 Sanierungsverfahren

Die Satzung wird entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB im klassischen Verfahren durchgeführt.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4 Durchführungszeitraum

Die Durchführung der Sanierung soll gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2022 abgeschlossen sein.

§ 5 Rechtsverbindlichkeit

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt
Bruchsal, den
Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin

Hinweis:

Auf die Genehmigungspflicht gem. § 144 BauGB von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet sowie auf das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB wird hingewiesen.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach § 215 Abs. 1 und 2 BauGB unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Gemeinde schriftlich geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Bruchsal, den

Cornelia Petzold-Schick
Oberbürgermeisterin