



Dezernat	IV	Az.	61.5	Datum	12.08.2011
----------	----	-----	------	-------	------------

Nr. 447 / 2011

Betreff:

Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)“
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme *Innenstadt Planken*

hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
Beschluss der Satzung

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

☐ Eilentscheidung gemäß § 43 GemO i. V. m. § 20 Abs. 3 Hauptsatzung

Beratungsfolge	TOP	Sitzungstermin	Öff.	N.Ö.	Empfehlung	Beschluss
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	24.00	27.09.2011		X		
2. Gemeinderat	21.00	11.10.2011	X			
3.						
4.						

☒ Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung
Bürgerbeteiligung im Rahmen des EKI-Prozesses

☒ Einladung an Bezirksbeirat/Sachverständige
BBR Innenstadt/Jungbusch

Finanzielle Auswirkungen ?

☐ ja

☒ nein

Beschluss/Antrag:

- Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes *Innenstadt Planken* nebst Lageplan wird beschlossen.
- Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch eine Frist bis 31.12.2025 beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen:

1) **Einmalige Kosten/ Erträge**

Gesamtkosten der Maßnahme		€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.)	./.	€
Kosten zu Lasten der Stadt		€

2) **Laufende Kosten / Erträge**

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand nach Fertigstellung der Baumaßnahme, Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. Durchführung der Maßnahme (einschl. Finanzierungskosten)		€
zu erwartende Erträge	./.	€
jährliche Belastung		€

Strategische Ziele:

Die Vorlage leistet voraussichtlich einen Beitrag zu folgenden strategischen Zielen:

direkt mittelbar

Stärkung der Urbanität

„Mannheim bietet mit einer ökologisch und sozial ausgewogenen Urbanität die Vorzüge einer Metropole auf engem Raum ohne die dabei sonst verbundenen negativen Eigenschaften von Megacities.“

☒ ☐

Talente überdurchschnittlich gewinnen, entwickeln und halten

„Mannheim etabliert sich als Stadt der Talente und Bildung und gewinnt mehr Menschen für sich.“

☐ ☐

Zahl der Unternehmen und (qualifizierten) Arbeitsplätze in Mannheim steigern

„Mannheim gewinnt überdurchschnittlich Unternehmen und Gründer/innen“

☐ ☒

Toleranz bewahren, zusammen leben

„Mannheim ist Vorbild für das Zusammenleben in Metropolen.“

☐ ☒

Bildungserfolg der in Mannheim lebenden Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen erhöhen

„Mannheim ist Vorbild für Bildungsgerechtigkeit in Deutschland.“

☐ ☐

Die zentralen Projekte „Kulturhauptstadt 2020“ und Masterplan

Kreativwirtschaft erfolgreich umsetzen

„Mannheim ist in der Spitzengruppe der besonders stadtkulturell und kreativwirtschaftlich geprägten und wahrgenommenen Städte.“

☒ ☐

Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und der Mitwirkung

„Mannheims Einwohnerinnen und Einwohner sind überdurchschnittlich bürgerschaftlich engagiert und werden von der Stadt in besonderem Maße unterstützt.“

☒ ☐

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 29.04.2008 (B-Vorlage Nr. 230/2008) wurden die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das geplante städtebauliche Erneuerungsgebiet *Innenstadt Planken* beschlossen.

Der Bereich der Planken lag ursprünglich in der noch bis zum 31.12.2008 laufenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme *PES Innenstadt*. Das Land hat es jedoch bereits 2007 mit Hinweis auf die lange Laufzeit dieser Maßnahme seit 1987 abgelehnt, die Umgestaltung der Planken als weitere Einzelmaßnahme in die Förderung aufzunehmen und den Bewilligungszeitraum erneut zu verlängern. Alternativ hat das Land vorgeschlagen, die Planken und ggf. weitere Bereiche aus dem alten PES-Gebiet herauszulösen und in eine neue Sanierungsmaßnahme zu überführen.

Wegen der noch zeitgleich laufenden Maßnahme *PES Innenstadt* hat das Land gefordert, für das neue städtebauliche Erneuerungsgebiet *Innenstadt Planken* zunächst vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchzuführen. Mit dem Land war dabei abgestimmt, dass die vorbereitenden Untersuchungen im Wesentlichen aus der Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe bestehen werden.

In das Untersuchungsgebiet wurden nicht nur die Planken incl. der Seitenstraßen einbezogen, sondern auch weitere Entwicklungsbereiche wie z.B. die Kapuzinerplanken, der Kaiserring, die Kunsthalle, die Straßenflächen um das Neubauprojekt Q6/Q7 oder die Quadrate B3, B4, B5 und A4 (Sternwarte). Das Untersuchungsgebiet wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2010 (B-Vorlage Nr. 121/2010) um den Bereich der Augusta-Anlage erweitert.

Die Kosten der vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Bescheid vom 05.06.2008 in das neue Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteile - ASP“ aufgenommen und Städtebauförderungsmitteln in Höhe von 300.000 € bewilligt. Mit Bescheid vom 21.05.2010 hat das Land die Mittel für die Durchführung der Maßnahme aufgestockt. Insgesamt stehen aktuell 1,4 Mio. € an Städtebauförderungsmitteln zur Verfügung. Eine Förderung der Neugestaltung der Augusta-Anlage hat das Land jedoch abgelehnt.

Nachdem der Wettbewerb zur Neugestaltung der Planken im November 2008 abgeschlossen wurde und daraus weitere Planungsentwürfe entwickelt wurden, sowie für den Bereich des „Boulevard Kaiserring“ in 2011 eine Mehrfachbeauftragung mit Empfehlungen zur Weiterbearbeitung durchgeführt wurde, können die vorbereitenden Untersuchungen nunmehr als beendet angesehen werden.

Um weitere Städtebauförderungsmittel abrufen zu können, ist es nach den Städtebauförderungsrichtlinien erforderlich, das Sanierungsgebiet nunmehr förmlich abzugrenzen und als Satzung zu beschließen sowie den Satzungsbeschluss öffentlich bekannt zu geben.

**Satzung
der Stadt Mannheim
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Innenstadt Planken“
vom 11.10.2011**

Aufgrund des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) und des § 142 Abs. 3 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. 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 in seiner Sitzung am 11.10.2011 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes**

- (1) Das in dem als Anlage beigefügten Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „**Innenstadt Planken**“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

**§ 2
Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Frist bis 31.12.2025 beschlossen.
- (2) Kann die Sanierung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, kann die Frist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch erneuten Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

§ 5

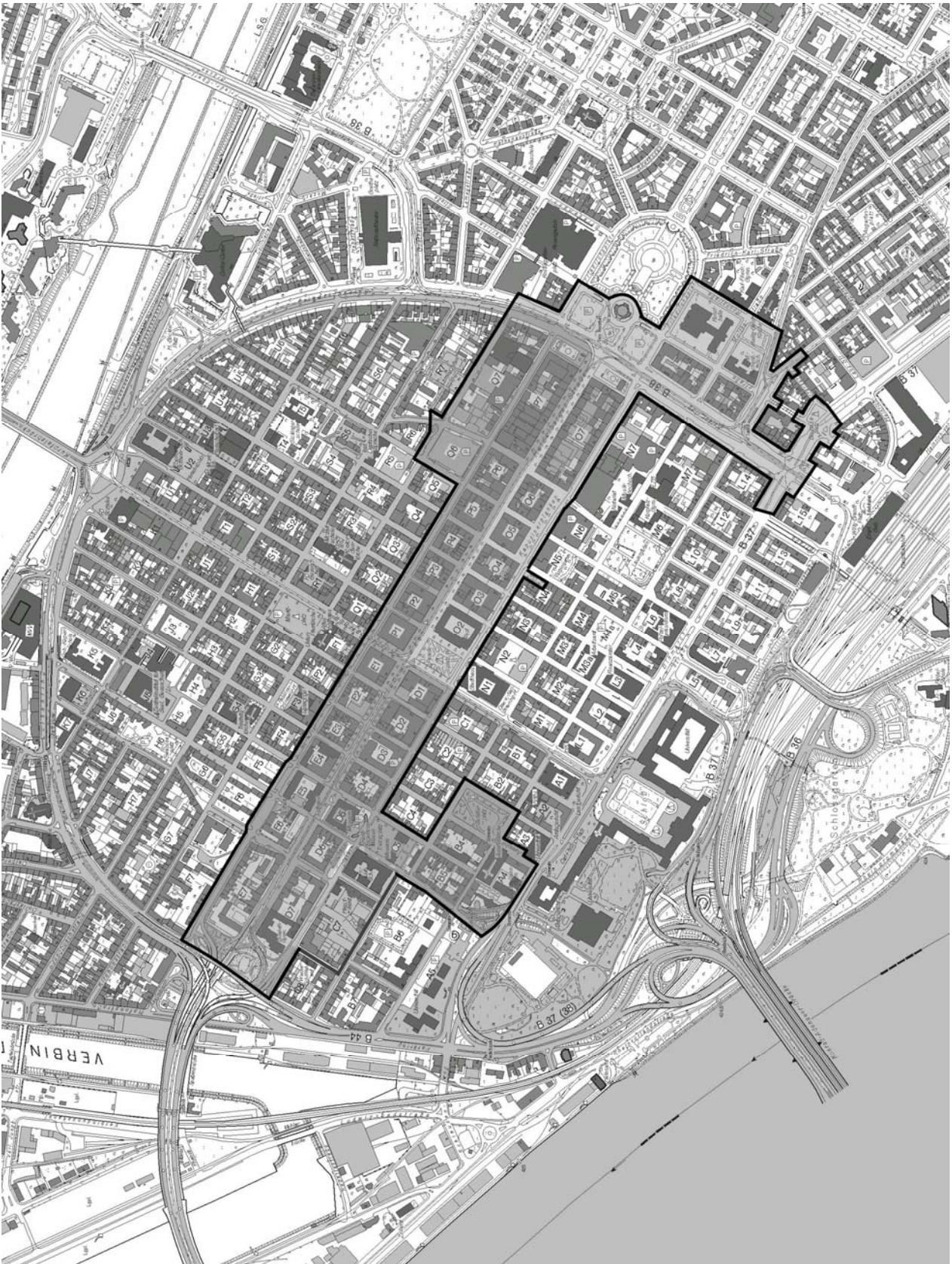
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mannheim, den 11.10.2011

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes **Innenstadt Planken**



1. Ausgangssituation
2. Wesentliche Einzelmaßnahmen
 - 2.1 Neugestaltung der Planken incl. Seitenstraßen, Plankenkopf (Kaiserring) und Kapuzinerplanken
 - 2.2 Neugestaltung des „Boulevard Kaiserring“ incl. Tattersall
 - 2.3 Sanierung der Sternwarte im Quadrat A4
 - 2.4 Sanierung des Altbaus der Kunsthalle (Billing-Bau)
 - 2.5 Weitere Maßnahmen
3. Wahl des Sanierungsverfahrens
4. Kosten- und Finanzierungsüberblick

1. Ausgangssituation

Anlass für die Einbeziehung der Planken in eine neue städtebauliche Sanierungsmaßnahme war die Tatsache, dass die bereits 1975 als Fußgängerzone angelegte Haupteinkaufsstraße Mannheims seither kaum gestalterische oder konzeptionelle Veränderungen erfahren hatte - auch nicht im Rahmen der Sanierungsmaßnahme *PES Innenstadt* - und daher weitgehend von einer städtebaulichen Aufwertung ausgenommen war.

Hinzu kamen Strukturveränderungen in den Citylagen, mit denen die Schließung alteingesessener mittelständiger Unternehmen einherging. Der Fortbestand des für Mannheim so wichtigen Einzelhandels in den zentralen Lagen ist u. a. nur durch die Steigerung der Attraktivität der Innenstadt sicherzustellen. Durch zahlreiche Baumaßnahmen (z. B. Peek & Cloppenburg in O3, Engelhorn in O5 oder die Umgestaltung von Ladengeschäften in O7) hat der Einzelhandel in den letzten Jahren in den Planken und in unmittelbarer Umgebung bereits einen wertvollen Beitrag zur Steigerung dieser Attraktivität geleistet und seinen Erneuerungswillen in den Premiumlagen gezeigt.

Um die Funktion der Planken als eine der wichtigsten Einkaufszentren in der Metropolregion Rhein-Neckar nachhaltig zu stabilisieren und den mit der Aufwertung der „Breiten Straße“ angestoßenen Prozess der Innenstadtentwicklung konsequent fortzuschreiben, muss auch das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums in und um die Planken im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme deutlich aufgewertet werden, da es den heutigen Ansprüchen an eine attraktive und funktionale Innenstadt nicht mehr genügen kann. Dabei ist die Maßnahme *Innenstadt Planken* im Rahmen des „Entwicklungskonzeptes Innenstadt - EKI“ in ein groß angelegtes Beteiligungsverfahren eingebettet.

Nachdem weite Teile der Mannheimer Innenstadt - so auch die Planken - bereits in das städtebauliche Erneuerungsgebiet *PES Innenstadt* einbezogen waren, hat das Land mit Hinweis auf die lange Laufzeit dieser Maßnahme seit 1987 abgelehnt, die Umgestaltung der Planken als weitere Einzelmaßnahme in die Förderung aufzunehmen und den Bewilligungszeitraum zu verlängern.

Stattdessen hat das Land vorgeschlagen, den Bereich der Planken und ggf. weiterer Bereiche durch Beschluss des Gemeinderates aus dem alten PES-Gebiet zu entlassen und in eine neue städtebauliche Erneuerungsmaßnahme zu überführen, sowie für 2008 einen Neuantrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm zu stellen.

Diese mit dem Land abgestimmte Lösung stellt eine Ausnahmeregelung dar. Grundsätzlich hätten die Planken frühestens 2010, nach Abrechnung und Aufhebung der Gebietsfestlegung für die Maßnahme *PES Innenstadt*, wieder in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen werden können.

Der förmlichen Festlegung der Planken als Sanierungsgebiet durch Satzung mussten auf ausdrücklichen Wunsch des Landes allerdings vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB vorgeschaltet werden, da zeitgleich die Maßnahme *PES Innenstadt* noch bis 31.12.2008 lief. Ein entsprechender Gemeinderatsbeschluss wurde am 29.04.2008 (B-Vorlage Nr. 230/2008) gefasst. Das Untersuchungsgebiet wurde um den Bereich der Augusta-Anlage mit Gemeinderatsbeschluss vom 30.03.2010 (B-Vorlage Nr. 121/2010) erweitert.

Dabei war mit dem Land abgestimmt, dass die vorbereitenden Untersuchungen im Wesentlichen aus der Durchführung städtebaulicher Wettbewerbe bestehen werden und es somit keinen „klassischen“ Abschlussbericht wie bei anderen Sanierungsverfahren geben wird. Vielmehr werden Anlass und Ziele der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme sowie die festgestellten Mängel und Missstände im Sanierungsgebiet in den jeweiligen Auslobungstexten umfassend beschrieben und bilden damit den Rahmen der Sanierungsmaßnahme. Die Ergebnisse der Wettbewerbe, die in der Regel in einer Dokumentation zusammengefasst werden, stellen dann das städtebauliche Neuordnungskonzept dar, so dass letztendlich auch auf diese Weise alle Merkmale eines Abschlussberichtes erfüllt sind.

Mit Bescheid vom 05.06.2008 wurde die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme *Innenstadt Planken* mit einer Finanzhilfe von zunächst 300.000 € in das neue Bund-Länder-Programm „Aktive Stadt- und Ortsteile - ASP“ aufgenommen. Mit Bescheid vom 21.05.2010 wurde zum Programmjahr 2010 eine Aufstockung der Finanzhilfe um 2,5 Mio. € bewilligt. Die zum Programmjahr 2011 beantragte Aufnahme der Umgestaltung der Augusta-Anlage als neue Einzelmaßnahme hat das Land mit Schreiben vom 16.11.2010 allerdings abgelehnt, weshalb eine Einbeziehung in das förmliche Sanierungsgebiet nicht erforderlich ist.

Nachdem sich die Umgestaltung der Planken - bis auf einige vorbereitende Maßnahmen - bis 2013 verschieben wird und bis dahin von der bewilligten Finanzhilfe in Höhe von 2,8 Mio. € keine wesentlichen Fördermittelabrufe zu erwarten sind, wurde mit dem Land mit Blick auf einen möglichen Verfall der Mittel vereinbart, zu Gunsten der Maßnahme *Käfertal Zentrum* 1,4 Mio. € zu kürzen. Damit konnte einerseits die Maßnahme *Käfertal Zentrum* in das Städtebauförderungsprogramm 2011 aufgenommen werden, andererseits sind die verbleibenden 1,4 Mio. € für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme *Innenstadt Planken* zunächst auskömmlich.

2. Wesentliche Einzelmaßnahmen

Durch die räumliche Verkleinerung der Maßnahme *PES Innenstadt* und die Ausweisung eines Gebietes nach § 141 BauGB eröffnete sich die Chance, nicht nur die Planken incl. der Seitenstraßen einer grundlegenden Neubetrachtung zu unterziehen und in eine neue Sanierungsmaßnahme zu überführen, sondern auch weitere Bereiche wie z. B. die Kapuzinerplanken, die Entwicklungsachse Kaiserring incl. Tattersall, das Areal der Kunsthalle, den öffentlichen Straßenraum um das Neubauprojekt Q6/Q7 oder die Quadrate B3 (Schillerplatz), B4 und B5 (Kriegsschäden, Baulücken) und A4 (Sternwarte) einzubeziehen. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konnten im Wesentlichen bisher folgende Einzelmaßnahmen definiert und mit dem Land abgestimmt werden:

2.1 Neugestaltung Planken incl. Seitenstraßen, Plankenkopf (Kaiserring) und Kapuzinerplanken

Die Umgestaltung der Planken ist nach wie vor das zentrale Projekt im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme *Innenstadt Planken*. Der Anlass der Planungen ist hinreichend beschrieben und bekannt. Auf der Grundlage des im Jahr 2008 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs wurde der Siegerentwurf der Planungsgemeinschaft Dr. Hartmut Holl (Würzburg) / Angela Bezzenberger (Darmstadt) zwischenzeitlich in einem breit angelegten Verfahren in den gemeinderätlichen Gremien und mit der Öffentlichkeit diskutiert. Der Planungsentwurf mit Zeitplan sowie die Fortführung der Ausführungsplanung werden in einer gesonderten Vorlage dem AUT vorgelegt.

Die Kosten für die Neugestaltung der Planken werden auf rd. 11,04 Mio. € geschätzt, für die Seitenstraßen werden rd. 4,43 Mio. € veranschlagt. Der Umbau der Planken soll im Zeitraum 2013 bis 2014 erfolgen. Zuvor werden die Ausführungsplanungen erarbeitet sowie bauvorbereitende Maßnahmen durchgeführt. Die Seitenstraßen sollen ab 2016 folgen, wobei mit Blick auf das Projekt Q6/Q7 die Gestaltung der Münzgasse auf 2013 vorgezogen werden soll.

Bei der Gestaltung öffentlicher Straßen, Wege und Plätze sind für die Förderung nicht die tatsächlichen Kosten maßgebend, sondern die umgestaltete Fläche. Hier gilt eine Förderobergrenze von 150 €/m². Da sich die exakte Fläche erst nach Abschluss der Ausführungsplanungen ermitteln lässt, können die möglichen Einnahmen aus der Städtebauförderung derzeit nur geschätzt werden.

Für den Bereich der Planken von O1/P1 bis O7/P7 werden rd. 13.500 m² sowie für die Flächen des Plankenkopfes (Kaiserring) rd. 6.000 m² angenommen. Hinzu kommen rd. 8.500 m² für die Seitenstraßen. Dies ergibt eine ungefähre Umbaufläche von rd. 28.000 m², wobei die Gleisflächen als Maßnahme der RNV unberücksichtigt bleiben müssen. Daraus ergeben sich förderfähige Kosten von 4,2 Mio. € und mögliche Städtebauförderungsmittel (60%) von rd. 2,52 Mio. €.

Die Neugestaltung der Kapuzinerplanken wird zunächst auf 2016 ff verschoben. Die Kosten werden auf rd. 2,66 Mio. € geschätzt. Ob für den Umbau erneut Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden können, muss noch abschließend mit dem Land geklärt werden, da die ursprüngliche Herstellung der Kapuzinerplanken (ehemals Parkplatzfläche) Anfang der 1990er Jahren bereits im Rahmen der Maßnahme *PES Innenstadt* gefördert wurde. Im Falle einer Förderung ergeben sich bei einer Fläche von rd. 4.000 m² damit förderfähige Kosten von rd. 600.000 € und Städtebauförderungsmittel (60%) von rd. 360.000 €.

2.2 Neugestaltung des „Boulevard Kaiserring“ incl. Tattersall

Zweiter wichtiger Gestaltungsbereich ist der Kaiserring, der heute als zentrale Verbindung vom Hauptbahnhof zur Innenstadt dient. Er ist damit quasi die Visitenkarte Mannheims und spiegelt den ersten Eindruck der Stadt wieder. Aufgrund dieser Bedeutung ist der Kaiserring auch in das „Entwicklungskonzept Innenstadt - EKI“ eingebettet.

Der einstige Boulevardcharakter des Kaiserrings, der im 19. Jahrhundert geplant und gebaut wurde, ist als solcher nicht mehr wahrnehmbar. Vielmehr ist er heute einer der verkehrsreichsten innerstädtischen Bereiche, was insbesondere für den Knoten Kaiserring/Bismarckstraße zutrifft. Mehrere Fahrspuren des Individualverkehrs sowie Stadtbahnlinien und Haltestellen prägen das Bild des Kaiserrings, der mit einem sehr dichten Ladenbesatz und einer Reihe von Cafés, Imbissen und Restaurants versehen ist. Nicht vorhandene bzw. unattraktive Querungsmöglichkeiten wie die Unterführung „Borelly-Grotte“ erschweren - ebenso wie die fehlende Radverkehrsführung - den Zugang zur Innenstadt.

Ein zentraler Gestaltungsbereich ist hierbei der ÖPNV Umsteigepunkt „Tattersall“. Die Stadtbahnhaltestelle wurde im frühen 20. Jahrhundert eingerichtet und das Wartehäuschen aus dem Jahr 1928 steht unter Denkmalschutz. Als zentraler Haltestellenpunkt wird der Tattersall den Ansprüchen einer konfliktfreien Verkehrsführung und einer zeitgemäßen Aufenthaltsqualität nicht mehr gerecht.

Daher wurde im Rahmen des EKI-Prozesses die Idee entwickelt, dem Kaiserring den ursprünglichen Boulevardcharakter unter Berücksichtigung heutiger städtebaulicher Anforderungen wieder zu geben. Hierzu wurden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Planungsansätze für eine qualitätsvolle Gestaltung des Kaiserrings und des Tattersall-Platzes erarbeitet. Dabei wurde der Beitrag der Arbeitsgemeinschaft SHP Ingenieure / TOPOTEK 1 als Grundlage für weitere Planungsentwürfe im Rahmen einer Preisgerichtssitzung am 30.06.2011 ausgewählt. Der Planungsentwurf sowie die Fortführung zum Entwurf werden ebenfalls in einer gesonderten Vorlage dem AUT vorgelegt.

Die Kosten werden auf rd. 9 Mio. € geschätzt. Auch für den Bereich des „Boulevard Kaiserring“ lassen sich die eventuellen Einnahmen aus der Städtebauförderung derzeit nur schätzungsweise angeben, da erst mit der Ausführungsplanung genaue Flächenangaben zu erwarten sind. Auch hier gilt die Förderobergrenze von 150 €/m². Bei rd. 20.000 m² Eingriffsfläche (ohne Gleisflächen) ergeben sich förderfähige Kosten von 3 Mio. € und eine Finanzhilfe (60%) von 1,8 Mio. €.

2.3 Sanierung der Sternwarte im Quadrat A4

Die denkmalgeschützte Sternwarte befand sich in dem von 1772 bis 1774 gebauten Sternwartenturm und blieb bis 1880 in Betrieb. Um die Sternwarte dem Universitätsbetrieb anzugliedern, verlegte man sie 1880 nach Karlsruhe. Das nun funktionslos gewordene barocke Bauwerk ging in den Besitz der Stadt Mannheim über, die es 1905 bis 1906 renovieren ließ. Schon vor dem Zweiten Weltkrieg wurde die Sternwarte zu Künstlerwerkstätten umgenutzt. 1958 erfolgte im Zuge einer Generalinstandsetzung der Einbau von Ateliers. Das historische Inventar des Observatoriums wird heute zum größten Teil im Technoseum - Landesmuseum für Technik und Arbeit in Mannheim aufbewahrt.

Es gibt Überlegungen, die Sternwarte insgesamt grundlegend zu sanieren und einer anderweitigen Nutzung zuzuführen. Konkrete und abschließende Planungen hierzu liegen aber derzeit noch nicht vor, so dass sich der aktuelle Sanierungsaufwand ausschließlich auf die Fassade/Außenhülle incl. der Fenster beschränkt, die sich in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Energetische Gesichtspunkte werden bei der Sanierung ebenfalls berücksichtigt. Insbesondere wegen der Beschädigungen der Natursteinbereiche musste der unmittelbar an das Gebäude angrenzende Außenbereich aus Sicherheitsgründen bereits abgesperrt werden.

Die Gesamtkosten werden auf rd. 1,0 Mio. € geschätzt. Mit Einnahmen aus der Städtebauförderung ist in einer Höhe von rd. 470.000 € zu rechnen. Zusätzlich sollen private Spenden über das „Aktionsbündnis Sternwarte“ eingeworben werden, durch die der Komplementäranteil der Stadt von 530.000 € reduziert werden kann.

2.4 Sanierung des Altbaus der Kunsthalle (Billing-Bau)

Die Sanierung des Billing-Baus erfolgt über das Bund-Länder-Programm „Energetische Modernisierung soziale Infrastruktur in den Kommunen - IVP“. Voraussetzung hierfür war, dass die Einrichtung in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet lag oder in einem Gebiet, in dem vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden. Daher war es erforderlich, den Bereich der Kunsthalle sowohl in das Untersuchungsgebiet *Innenstadt Planken* aufzunehmen wie auch in das nunmehr förmlich festzulegende Sanierungsgebiet.

Die Sanierungsbedürftigkeit des Billing-Baus war nicht zuletzt aufgrund der dokumentierten schlechten Bausubstanz und Energiebilanz unbestritten. Den Gesamtkosten von rd. 14,29 Mio. € stehen Einnahmen aus Städtebauförderungsmitteln von 6,83 Mio. € gegenüber, die vom Land fest zugesagt sind. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten ist im Dezember 2012 vorgesehen, die Wiedereröffnung ist für Mai 2013 geplant.

2.5 Weitere Maßnahmen

- *Umbau der Straßenbereiche Q6/Q7*

Im Zuge des Neubauprojekts Q6/Q7 sind voraussichtlich ab 2015 entsprechende Anpassungsmaßnahmen des umliegenden Straßenraums erforderlich. Die Kosten werden auf rd. 3 Mio. € geschätzt. Eine Förderung muss noch mit dem Land abgestimmt werden, vor allem weil der Umbaubereich in der „Fressgasse“ bereits im Rahmen der Maßnahme *PES Innenstadt* Ende der 1990er Jahre gefördert wurde. Bei einer Fläche von rd. 9.000 m² würden sich förderfähige Kosten von rd. 1,35 Mio. € ergeben und damit Städtebauförderungsmittel (60%) von rd. 800.000 €.

- *Quadrate B3, B4 und B5*

Zwar liegen hierzu keine konkreten Planungen vor und es sind auch noch keine näheren Details mit dem Land abgestimmt, durch entsprechende Anfragen aus den Gemeinderatsfraktionen in den vergangenen Jahren ist jedoch bekannt, dass auch hier ein Sanierungsbedarf gesehen wird (z. B. Neugestaltung des Schillerplatzes in B3 oder Beseitigung von Baulücken und Sanierung von im 2. Weltkrieg beschädigter Altbausubstanz in B4 und B5).

Darüber hinaus wird im „Entwicklungskonzept Innenstadt - EKI“ vorgeschlagen, die westliche Oberstadt als Museumsquartier zu entwickeln.

- *Neubau Kunsthalle (und Abbruch ehem. Mitzlaff-Bau)*

Ob und ggf. in welcher Höhe für den inzwischen beschlossenen Neubau der Kunsthalle zusätzliche Städtebauförderungsmittel eingeworben werden können - insbesondere vor dem Hintergrund der in Aussicht gestellten Spende in Höhe von 50 Mio. € - bleibt weiteren Gesprächen mit dem Land vorbehalten. Durch die Einbeziehung in das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet wird aber bereits heute eine der grundsätzlichen Fördervoraussetzungen geschaffen.

3. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach § 136 ff. BauGB ist das Vorhandensein oder die Absehbarkeit von städtebaulichen Missständen in einem Gebiet. Diese zu untersuchen und städtebauliche Maßnahmen zur Behebung der Missstände zu begründen war Zweck der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB.

Im Ergebnis liegen ausreichende Erkenntnisse vor, um eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im Zentrum einzuleiten. Voraussetzung für die Durchführung und Förderung der Maßnahme ist die förmliche Festlegung eines Gebiets, innerhalb dem sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 BauGB). Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets *Innenstadt Planken* umfasst eine Fläche von rd. 45 ha.

Die Sanierungssatzung sieht vor, dass die Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Es sind weder intensivere Grundstücksnutzungen, grundlegende Umstrukturierungen des Gebietes noch die Beseitigung störender Nutzungen beabsichtigt. Die betroffenen öffentlichen Flächen befinden sich in städtischem Eigentum. Die Sanierung dient ausschließlich der Erhaltung bzw. Verbesserung des Bestandes an öffentlichen Verkehrsflächen sowie der Modernisierung öffentlicher Gebäude. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten. Dadurch entfällt die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet.

Außerdem wird die Anwendung des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge ausgeschlossen, weil aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht zu erwarten ist, dass ein entsprechendes Regelungsbedürfnis besteht.

Seit dem 01.01.2007 ist mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung auch ein Beschluss über die Frist für die Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung zu treffen. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Bei der Bemessung ist die Einschätzung über den Zeitablauf des Sanierungsverfahrens maßgeblich. Allerdings ist die Frist nicht zwingend und kann bei Bedarf verlängert werden. Sie soll die Gemeinde lediglich zur Überprüfung veranlassen, ob auch nach Ablauf der Frist eine Fortführung der Sanierung erforderlich ist. Die Frist bis zum 31.12.2025 ist nach dem heutigen Stand des Sanierungskonzeptes ausreichend.

4. Kosten- und Finanzierungsüberblick

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes sind zunächst keine unmittelbaren Ausgaben verbunden. Konkrete Aussagen zu den jeweiligen Einzelmaßnahmen und die Bewilligung entsprechender Kosten durch die städtischen Gremien werden - soweit nicht schon geschehen - in den noch einzuholenden Maßnahmengenehmigungen erfolgen. Wie zuvor erwähnt, werden erst in diesem Zusammenhang dann auch konkretere Aussagen zu den jeweiligen Einnahmen möglich sein.

Aktuell ist von folgenden Kosten / Einnahmen aus Städtebauförderungsmitteln auszugehen:

Maßnahme	Kosten	Einnahmen	Eigenanteil Stadt
Umbau Planken incl. Seitenstraßen	16.470.000 €	2.520.000 €	13.950.000 €
Umbau Boulevard Kaiserring/Tattersall	9.000.000 €	1.800.000 €	7.200.000 €
Sanierung Sternwarte (Gebäudehülle/Fenster)	1.000.000 €	470.000 €	530.000 €
Zwischensumme 1	26.470.000 €	4.790.000 €	21.680.000 €
Umbau Kapuzinerplanken	2.655.000 €	* 360.000 €	2.295.000 €
Straßen um Q6/Q7 incl. Teilbereich Fressgasse	3.000.000 €	* 800.000 €	2.200.000 €
Zwischensumme 2	32.125.000 €	5.950.000 €	26.175.000 €
Sanierung Kunsthalle Altbau (Billing-Bau)	14.290.000 €	** 6.830.000 €	5.401.000 €

* Förderung muss noch mit Land abgestimmt werden

** gefördert über das Bund-Länder-Programm IVP

Die Sanierung der Kunsthalle (Billing-Bau) ist bereits im Haushalt etatisiert. Die Förderung erfolgt gesondert über das Bund-Länder-Programm „Energetische Modernisierung soziale Infrastruktur in den Kommunen - IVP“. Städtebauförderungsmittel stehen ausreichend zur Verfügung.

Für den Umbau der Planken sind bisher rd. 1 Mio. € verausgabt/etatisiert (für Planungen und vorgezogene Maßnahmen). Die restlichen Kosten von 15,47 Mio. € (incl. Seitenstraßen und Plankenkopf), die Kosten für die Anpassung der Straßenbereiche um Q6/Q7 von 3 Mio. € sowie für den Boulevard Kaiserring von 9 Mio. € sind in den Haushalt 2012/2013 bzw. die Finanzplanung 2014/2015 einzustellen. Die Kosten der Sanierung der Sternwarte sind ebenfalls in den Haushalt 2012/2013 einzustellen. Für die Neugestaltung der Kapuzinerplanken sind im Haushalt 2016 ff weitere Mittel zu veranschlagen.

Im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Aktive Stadt- und Ortsteile - ASP“ ist bzgl. der bereits mit dem Land abgestimmten Einzelmaßnahmen von einem Fördermittelbedarf von rd. 4,79 Mio. € auszugehen. Aktuell stehen Städtebauförderungsmittel von 1,4 Mio. € zur Verfügung, die zunächst auskömmlich sind, um die weitere Vorbereitung der Plankenaufwertung und die Sanierung der Sternwarte zu finanzieren.

Spätestens zum Programmjahr 2013 ff sind entsprechend dem Zeitplan sukzessive weitere Städtebauförderungsmittel in Höhe von rd. 3,4 Mio. € beim Land zu beantragen. Sofern auch für die Kapuzinerplanken und die Straßenbereiche Q6/Q7 Städtebauförderungsmittel in Frage kommen, würde sich der zusätzliche Fördermittelbedarf auf rd. 4,55 Mio. € erhöhen.

Über eine Förderung des Kunsthallenneubaus und des sich daraus ev. ergebenden Fördermittelbedarfs sind derzeit noch keine abschließenden Aussagen möglich.