



Dezernat IV
Az. 61.4

BESCHLUSSVORLAGE

Datum: 28.10.2015

Nr. V622/2015

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Benjamin-Franklin-Village“

Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Betrifft Antrag/Anfrage Nr.

Antragsteller/in:

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit	TOP
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	01.12.2015	öffentlich	Vorberatung	6
2. Gemeinderat-Etat	14.-16.12.2015	öffentlich	Entscheidung	3
3.				
4.				

Stadtteilbezug: Käfertal/Vogelstang

Einladung an Bezirksbeirat / Sachverständige: Käfertal/Vogelstang

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung:

Nein

Beschluss / Antrag:

1. Der Abschlussbericht des Büro Drees & Sommer vom Januar 2015 über die Durchführung von „Vorbereitenden Untersuchungen (VU)“ nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) wird zur Kenntnis genommen.
2. Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Benjamin-Franklin-Village“ zur Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen wird beschlossen.
3. Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Benjamin-Franklin-Village“ wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB bis 31.12.2029 befristet.

BESCHLUSSVORLAGE

Nr. V622/2015

1) Welches strategische Ziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme unterstützt?

Stärkung der Urbanität, Talente überdurchschnittlich gewinnen, Zahl der Unternehmen u. Arbeitsplätze in Mannheim steigern, Toleranz bewahren, Bildungserfolg erhöhen, Stärkung des bürger-schaftlichen Engagements

Begründung:

Durch die Schaffung eines neuen Stadtteils wird die Urbanität Mannheims gestärkt, es werden An-siedlungsmöglichkeiten für Unternehmen geschaffen, unterschiedliche Wohnformen sprechen ein vielfältiges Klientel an, der Neubau von Kinderhäusern und der Ausbau einer Schule erhöhen den Bildungserfolg, die planerische Entwicklung des Stadtteils mit Bürgerbeteiligung stärkt das bürger-schaftliche Engagement.

2) Welches Managementziel wird durch die Leistung bzw. Maßnahme angesprochen?

Städtebauliche Mängel und Missstände bzw. die Neuordnung von Entwicklungsbereichen in einem räumlich abgegrenzten Sanierungs- oder Entwicklungsgebiet sind beseitigt bzw. erreicht.

Begründung:

Durch die umfangreiche Neuordnung einer bisher militärisch genutzten Fläche für zivile Zwecke durch ein förmliches Sanierungsverfahren nach §§ 136 ff BauGB werden städtebauliche Mängel und Missstände beseitigt und eine bisher abgekoppelter Fläche wieder ins Stadtgefüge integriert.

3) Welche Kennzahl wird direkt oder indirekt beeinflusst?

Fläche und Anzahl der Sanierungsgebiete werden erhöht.

Begründung:

Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes mit ca. 155 ha.

Falls durch die Maßnahme eine Änderung des Zielwertes erfolgt, bitte nachfolgend eintragen:

Kennzahl	Zielwert bisher	Zielwert neu
Fläche Sanierungsgebiete	300	455
Anzahl der Sanierungsgebiete	10	11

Die Leistung ist eine Pflichtaufgabe ☐ ja ☒ nein

4) Welche über- bzw. außerplanmäßigen Ressourcen sind zur Durchführung der Leistung bzw. Maßnahme erforderlich?

Ergebnishaushalt	Aktuelles HH-Jahr	jährlich ab xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx in €	Erläuterungen
Ertrag			
Personalaufwand			
Sachaufwand			
Transferaufwand			
Zuschüsse			
Saldo			

Die Auswirkungen der Maßnahme auf den Teilfinanzhaushalt sind auf Seite 14 dar-gestellt.

- 5) Die Deckung erfolgt durch Mehrertrag/Minderaufwand (Mehreinzahlung/Minderauszahlung) in der Dienststelle bzw. beim Dezernat bei

Jahr	Betrag	Produkt-Nr. xxxxx	Projekt-Nr. / Investitions-auftrag xxxxx
20xx			
20xx			

Dr. Kurz

Quast

Kurzfassung des Sachverhaltes

Mit Beschluss vom 31.01.2012 (B-Vorlage Nr. V022/2012) wurden u.a. für die Benjamin-Franklin-Village „Vorbereitende Untersuchungen (VU)“ gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die VU dienen dazu, Erkenntnisse über städtebauliche Mängel und Missstände in einem räumlich abgegrenzten Gebiet zu gewinnen und Feststellungen darüber zu treffen, ob diese im Rahmen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Vorschriften der §§136 ff BauGB beseitigt werden können. Darüber hinaus ist die Durchführung von VU in der Regel Voraussetzung dafür, von Bund und Land Mittel aus der Städtebauförderung zu erhalten.

Der Abschlussbericht des mit der VU beauftragten Büros Drees & Sommer aus Stuttgart vom Januar 2015 bestätigt, dass die Konversion der ehemaligen Militärfäche im Rahmen eines städtebaulichen Sanierungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB und nur durch die Mitfinanzierung im Rahmen der Städtebauförderung sichergestellt werden kann.

Parallel zu den VU wurde im Rahmen eines iterativen Planungsprozesses ein städtebaulicher Rahmenplan für das Gebiet der Benjamin-Franklin-Village erstellt, auf dessen Basis das Konversionsgelände durch die MWS-Projektentwicklungsgesellschaft mbH (MWSP) zu einem neuen Stadtteil mit 1.000 Arbeitsplätzen und rd. 8.000 Einwohnern sowie der notwendigen Infrastruktur entwickelt werden soll.

Das Land Baden-Württemberg hat inzwischen auf Antrag des Dezernats IV, Fachbereich Stadtplanung vom 23.10.2014 die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme mit dem Arbeitstitel „Benjamin-Franklin-Village“ mit Städtebaufördermitteln von zunächst 4,2 Mio. € in das Städtebauförderprogramm Stadtumbau West (SUW) aufgenommen (Bescheid des Regierungspräsidiums vom 17.03.2015).

Voraussetzung, um die bewilligten Fördergelder entsprechend den weiteren Entwicklungsschritten im Benjamin-Franklin-Village abrufen bzw. weitere Städtebauförderungsmittel beantragen zu können, ist die förmliche Festlegung des städtebauliches Erneuerungsgebietes gem. § 142 BauGB durch Satzung.

Mit der Protokollierung des Kaufvertrages zwischen der MWSP und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) am 26.10.2015 konnte erst jetzt eine wichtige Voraussetzung geschaffen werden, um ein förmliches Sanierungsverfahren durchführen zu können. Deshalb auch der lange Zeitraum zwischen Abschluss der VU und Satzungsbeschluss. Die Veröffentlichung der Sanierungssatzung und damit deren Rechtswirksamkeit erfolgt aber erst nach endgültiger Zustimmung zum Kaufvertrag durch Bundestag und Bundesrat.

Satzung
der Stadt Mannheim
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Benjamin-Franklin-Village“
vom 14.12.2015

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 16.04.2013 (GBl. S. 55) m. W. v. 20.04.2013 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 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m. W. v. 24.10.2015 hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.12.2015 folgende Satzung beschlossen.

§ 1
Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „**Benjamin-Franklin-Village**“.
- (2) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem als Anlage beigefügten 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 umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB eine Frist bis 31.12.2029 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 14.12.2015

Dr. Peter Kurz
Oberbürgermeister

Gliederung des Sachverhaltes und Übersicht der Anlagen

1. Ausgangssituation
2. Grundlegende städtebauliche Erneuerungsziele und Entwicklungskonzepte
3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
4. Abwicklung der Maßnahme durch die MWSP
5. Städtebauförderungsmittel und Finanzierung

Anlage

Vorbereitende Untersuchung Benjamin Franklin Village

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Mit dem 2010 erstmals in Aussicht gestellten Abzug der US-Streitkräfte aus Mannheim eröffnete sich für die Stadt Mannheim die Möglichkeit, über 500 ha ehemalige Militärfäche einer zivilen Nachnutzungen zuzuführen und entsprechende kommunale Planungen in die Wege zu leiten.

Hiervon betroffen ist auch die Benjamin-Franklin-Village (incl. Funari und Sullivan), die mit rd. 2.000 Wohneinheiten (überwiegend Geschosswohnungsbau) sowie einer räumlich getrennten Offizierssiedlung mit rd. 100 Doppel- und Einfamilienhäusern und bis zu 8.000 Einwohnern die größte zusammenhängende US-Wohnsiedlung im Bundesgebiet war.

Neben den Planungsinstrumenten des allgemeinen Städtebaurechts wie z.B. Bebauungsplanverfahren, bietet das Baugesetzbuch aber auch die Möglichkeit der Durchführung eines städtebaulichen Sanierungs- und Erneuerungsverfahrens nach §§ 136 ff BauGB. Voraussetzung hierfür ist in der Regel, dass im Rahmen sogenannter „Vorbereitender Untersuchungen“ (VU) nach § 141 BauGB umfassende Beurteilungsunterlagen über die städtebaulichen Mängel und Missstände und damit die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen gewonnen werden. Darüber hinaus ist die Durchführung von VU in der Regel Voraussetzung für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes und die Bewilligung von Mittel aus der Städtebauförderung von Bund und Land.

Deshalb wurden am 31.01.2012 vom Gemeinderat (Vorlage Nr. V022/2012) die VU für das Areal Benjamin-Franklin-Village, Sullivan Barracks und Funari Barracks beschlossen. Die VU wurden vom Büro Drees & Sommer aus Stuttgart durchgeführt.

Es wurden entsprechend dem Abschlussbericht vom Januar 2015 bezogen auf

- den Stadtraum und das Stadtbild,
- die Gebäudebeschaffenheit und den Gebäudezustand,
- die innere und äußere Erschließung,
- die Infrastruktur,
- die Grün- und Freiflächen sowie
- die Umweltbelastungen

erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände im Gebiet festgestellt, die die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach §§136 ff BauGB rechtfertigen und die ohne Mitfinanzierung im Rahmen der Städtebauförderung nicht behoben werden können.

2. Grundlegende städtebauliche Erneuerungsziele und Entwicklungskonzepte

Aufgrund der sehr komplexen Aufgabenstellung einer schrittweisen Siedlungsentwicklung dieser Konversionsflächen hat sich die Stadt Mannheim auf der planungsrechtlichen Ebene zunächst für einen iterativen Planungsprozess entschieden. Aus dem favorisierten Siedlungsmodell des dänischen Büros Tegnestedt Vandkunsten wurde als nächster Schritt zur Sicherung der Ergebnisse aus dem iterativen Planungsprozess ein Rahmenplan entwickelt, der die räumlich programmatische Grundlage für die Entwicklung des Areals als eigenständiger Stadtteil darstellt. Der Rahmenplan wurde im Mai 2014 (Vorlage Nr. V155/2014) beschlossen.

Neben dem informellen Planungsinstrument des Rahmenplans wurde in einem weiteren Schritt im April 2014 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71.47 „Benjamin-Franklin-Village mit Funari Barracks und Sullivan Barracks“ (Vorlage Nr. V156/2014) für die gesamte Fläche beschlossen. Um flexibel auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können, sollen im weiteren Verfahren einzelne Entwicklungsabschnitte definiert und im Rahmen von Teilbebauungsplänen qualifiziert werden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde der Bebauungsplan dementsprechend in mehrere Teilbebauungspläne geteilt. Nach derzeitigem Stand wird das ehemalige Kasernenareal voraussichtlich in fünf Teilbebauungsplänen weiterentwickelt. So soll der ursprünglich für das gesamte Kasernenareal begonnene Bebauungsplan Nr. 71.47 nun unter dem Titel „Franklin Mitte“ für den mittig liegenden Teil der ehemaligen „Housing Area“ fortgeführt werden. Für die anderen Teilbereiche wird das Verfahren unter anderer Nummerierung fortgesetzt.

Aufgrund der vorhandenen Gebietsstruktur soll aus Sicht der Stadtentwicklung der zukünftige Wohnungsbauschwerpunkt Mannheims auf dieser Konversionsfläche abgebildet werden mit dem Ziel, ein eigenständiges Stadtquartier mit Kindergärten, Grundschule, Nahversorgungseinrichtungen und ca. 1.000 Arbeitsplätzen zu schaffen. Bei vollständiger Entwicklung der Fläche werden perspektivisch bis zu 8.000 Menschen dort leben. Dabei soll der bereits vorhandene Charakter eines eigenständigen Stadtquartiers gestärkt und mit einem eigenen Profil ausgestattet werden. Trotz der angestrebten Selbständigkeit soll das Quartier räumlich funktional mit der Nachbarschaft (Käfertal und Vogelstang) verflochten werden und gleichzeitig innovative Ansätze aus den Bereichen Ökologie, Mobilität und Energie aufweisen, um so zu einem Modellquartier mit einem spezifischen Wohnprogramm und einer ausgewogenen sozialen Mischung für alle Generationen zu werden. Dabei soll der Bestand integriert, umgenutzt sowie durch neue Stadtbausteine ergänzt werden, um so in Kombination von respektvollem Bestandserhalt und neuen baulichen Akzenten ein Stadtquartier mit Alleinstellungsmerkmal zu schaffen.

Der gewerblich geprägte Standort an der Bundesstraße 38 nutzt einerseits die hohe Erschließungsqualität, gleichzeitig dient er als Puffer für die weiter nördlich gelegenen sensiblen Wohnbauflächen und Grünräume. An das Gewerbegebiet schließen sich insbesondere Mischgebiets- sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen an. Die durchgrünten Wohnbauflächen befinden sich am weitesten von der Bundesstraße 38 entfernt. Sie docken nördlich an die gemischt genutzten Areale an. Hier soll künftig das Quartierszentrum entstehen. Das ganze Quartier soll mittels mehrerer Haltestellen einer neuen Stadtbahntrasse direkt mit der Innenstadt verbunden werden.

Mit der Revitalisierung der drei US-Militärflächen Benjamin-Franklin-Village, Sullivan Barracks und Funari Barracks wird der gesamtstädtischen Zielsetzung „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ in besonderem Maße Rechnung getragen. Grundlage hierfür ist das „Modell Räumliche Ordnung - MRO“ aus 1992 (Fortschreibung 1998). Das Stadtentwicklungskonzept MRO ist das Grundgerüst für den räumlichen Entwicklungsrahmen der Stadt Mannheim mit einer konsequenten Ausrichtung der künftigen Siedlungsflächenentwicklung auf die Innenentwicklung.

Auf dieser Grundlage entsteht auf rd. 155 ha innerhalb Mannheims ein neues Stadtquartier, womit eine bisher von der zivilen städtebaulichen Entwicklung ausgeschlossene Fläche wieder in das Stadtgefüge integriert werden kann. Die städtebaulichen Zielsetzungen zu Benjamin-Franklin, Sullivan und Funari sind Bestandteil einer umfassenden Strukturplanung für alle Konversionsflächen. Im Rahmen dieser Strukturplanung wurde - neben der Wahrung der Vorgaben aus dem MRO - auch Wert darauf gelegt, dass bestehende sektorale Stadtentwicklungskonzepte berücksichtigt und in die weiteren Planungen integriert werden. Dies sind, um nur zwei Beispiele zu nennen, das Zentrenkonzept als Handlungsrahmen für die Entwicklung von Einzelhandelsflächen oder das wohnungspolitische Programm „Wohn.Raum.Stadt“ der Stadt Mannheim.

Zum aktuellen Planungstand selbst verweisen wir auf die jüngsten Sachstandsberichte in den städtischen Gremien u.a. im Unterausschuss Konversion.

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Benjamin-Franklin-Village“

Im Abschlussbericht zu den der VU nach § 141 BauGB hat das Büro Drees & Sommer aus Stuttgart vorgeschlagen, das Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren durchzuführen, d. h. unter Geltung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des 3. Abschnitts der §§ 152 bis 156a BauGB mit dem besonderen Preisprüfungs-, Entschädigungs-, Umlegungs- und Ausgleichsbetragsrecht.

Das umfassende Verfahren ist anzuwenden, wenn im Rahmen der Sanierungsmaßnahme eine grundlegende Bodenneuordnung mit umfangreichem Grunderwerb erfolgt und erhebliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Dies ist im Sanierungsgebiet „Benjamin-Franklin-Village“ der

Fall. Dies deckt sich auch mit den Feststellungen und Forderungen des Regierungspräsidiums Karlsruhe, dass ebenfalls im Vorfeld das umfassende Verfahren gefordert hat.

Daher finden auch die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge Anwendung. Durch diese Genehmigungspflicht hat die Stadt z.B. bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr oder bei der Veräußerung von Grundstücken die Möglichkeit durch Versagung solcher Rechtsgeschäfte steuernd einzugreifen.

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. Im zugrundeliegenden wird eine Frist bis zum 31.12.2029 zunächst als ausreichend erachtet, um das Sanierungsverfahren abzuschließen.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes soll auch gegenüber dem Land ein Signal gesetzt und zweifelsfrei dokumentiert werden, dass die Entwicklung der Benjamin-Franklin-Village im Allgemeinen und das sanierungsrechtliche Verfahren im Besonderen trotz der Flüchtlingsthematik fortgesetzt wird. Andernfalls bestünde die große Gefahr, dass sich das Land zunächst aus einer Förderung zurückziehen könnte (siehe hierzu auch Ziffer 5).

Mit der Protokollierung des Kaufvertrages zwischen der MWSP und der BlmA am 26.10.2015 konnte erst jetzt eine wichtige Voraussetzung geschaffen werden, um ein förmliches Sanierungsverfahren einleiten und durchführen zu können. Deshalb auch der vergleichsweise lange Zeitraum zwischen Abschluss der VU und Satzungsbeschluss. Da zur Wirksamkeit des Kaufvertrages zunächst noch der Genehmigung durch den Bundestag und den Bundesrat erforderlich ist, wird mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung und damit deren Rechtswirksamkeit abgewartet, bis diese Zustimmung vorliegt.

4. Abwicklung der Maßnahme durch die MWSP

In der Regel werden städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach §§ 136 ff BauGB durch die Gemeinde als Aufgabenträger durchgeführt. Insbesondere der Grunderwerb von Flächen und die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen wie der Rückbau nicht mehr benötigter Gebäude oder die Entsiegelung von Flächen, die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Grünflächen usw.), die Neuordnung von Grundstücken oder die ökologischen Ausgleichsmaßnahmen sind klassische Aufgaben der Kommune im Rahmen der Stadtsanierung. Darüber hinaus ist auch die Schaffung und Änderung von öffentlichen Gemeinbedarfs- und Folgeein-

richtungen (z.B. Kindergärten, Schulen, Stadtteilzentren, Jugendhäusern usw.) normalerweise kommunale Aufgabe.

Neben anderen Konversionsflächen wie Turley und Taylor ist die MWSP auch im Fall der Benjamin-Franklin-Village beauftragt, das ehemalige Militärareal baureif zu entwickeln, zu erschließen und die Fläche wieder ins Stadtgebiet einzugliedern. Hierzu wurden bereits im Vorfeld umfangreiche Planungen und Beteiligungsprozesse in Abstimmung mit der Stadt durchgeführt. Vorbehaltlich der Zustimmung durch den Bundestag und den Bundesrat kann die MWSP nach der notariellen Protokollierung des Kaufvertrages vom 26.10.2015 ab 01.01.2016 auf die Offizierssiedlung und ab 01.04.2016 auf die Bereiche Benjamin-Franklin-Mitte, Funari und Sullivan (Teilbereiche von Funari und Sullivan-Süd werden bis 31.03.2016 für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt) unmittelbar zugreifen und die angestoßenen Planungen und Entwicklungen fortführen. Das Columbus-Quartier soll noch bis 31.12.2018 für die Unterbringung von Asylsuchenden vorgehalten werden. Generell ist mit diesen derzeit gültigen Regelungen und Absprachen eine weitere Entwicklung des Gesamtareals möglich, auch wenn einzelne Verfahrensschritte ggfs. neu getaktet werden müssen.

Die Stadt kann die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sowie die Schaffung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen aus Gründen der Zweckmäßigkeit aber ganz oder teilweise der MWSP als Eigentümerin per Vertrag übertragen (§ 146 Abs. 3 BauGB). Es ist daher vorgesehen, diese Maßnahmen im Rahmen eines oder mehrerer städtebaulicher Verträge der MWSP zu übertragen.

In diesem Vertrag / diesen Verträgen ist die genaue Aufgabenzuweisung an die MWSP festzulegen und Regelungen hinsichtlich der Ausgleichbetragspflicht der MWSP zu treffen. Da die städtebauliche Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt werden muss (siehe Ziffer 4) und damit die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung finden, muss die MWSP als Grundstückseigentümerin grundsätzlich für die durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung zur Mitfinanzierung der Maßnahme einen sogenannten Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB an die Stadt entrichten.

Nach einer ersten gutachterlichen Einschätzung, die derzeit überarbeitet wird, werden Ausgleichsbeträge in Höhe von rd. 124 Mio. € erwartet. Gemäß § 155 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind auf den Ausgleichsbetrag aber die Kosten anzurechnen, die der MWSP aufgrund der nach § 146 Abs. 3 BauGB übertragenen Maßnahmen und Aufgaben entstanden sind. Nach aktuellem Stand übersteigen diese Kosten den Ausgleichsbetrag.

Für die städtebaulichen Verträge nach § 146 Abs. 3 BauGB werden dem Gemeinderat und seinen Ausschüssen rechtzeitig gesonderte Beschlussvorlagen mit detaillierten Angaben zu Kosten und zur Verrechnung mit den Ausgleichsbeträgen vorgelegt.

Das Land wurde im Rahmen des zum 15.11.2015 vorzulegenden Sachstandberichtes über dieses Abwicklungsmodell ebenfalls unterrichtet.

5. Städtebauförderungsmittel und Finanzierung

Mit Datum vom 23.10.2014 hat das Dezernat IV, Fachbereich Stadtplanung für das Jahr 2015 die Aufnahme der Maßnahme „Benjamin-Franklin-Village“ in ein Programm der Städtebauförderung beantragt. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 17.03.2015 wurde die Sanierungsmaßnahme in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West (SUW)“ aufgenommen.

Insgesamt ergeben sich derzeit aus der sog. Sanierungsrechnung (*), also aus der Gegenüberstellung von förderfähigen Ausgaben und sanierungsbedingten Einnahmen nach den einschlägigen Vorschriften zur Städtebauförderung Ausgaben von rd. 141 Mio. € und Einnahmen von rd. 124 Mio. €. Das sanierungsrechtliche Defizit beträgt somit rd. 17 Mio. €. Bei einer Förderquote von 60% betragen die erforderlichen Städtebauförderungsmittel rd. 10,2 Mio. €, von denen mit o.g. Programmaufnahme bereits 4,2 Mio. € bewilligt wurden. Damit werden in den kommenden Jahren voraussichtlich weitere Fördermittel in Höhe von 6 Mio. € benötigt.

Der Komplementäranteil in Höhe von 7 Mio. € ist von der Stadt zu tragen und entsprechend dem Entwicklungsfortschritt im Haushalt zu etatisieren. Folgende Ansätze sind unter dem Investitionsauftrag **I 61-BFV Benjamin-Franklin-Village** in den Haushaltsplanentwurf 2016/2017 und die mittelfristige Finanzplanung eingestellt.

Haushaltsjahr	2016	2017	2018	2019
I 61-BFV	1 Mio. €	1 Mio. €	1,5 Mio. €	2 Mio. €

(* Die Sanierungsrechnung ist Grundlage für den Nachweis von förderfähigen Kosten gegenüber dem Land und daher nicht gleichzusetzen mit den Kosten aus dem Businessplan der MWSP. Nicht alle Kosten aus dem Businessplan sind förderfähig und somit auch nicht Bestandteil der Sanierungsrechnung. Dafür sind in der Sanierungsrechnung wiederum förderfähige Kosten enthalten, die nicht im Businessplan enthalten sind wie z.B. der Umbau der B38. Wie der Businessplan auch, wird die Sanierungsrechnung ständig fortgeschrieben und an sich verändernde Kosten angepasst.)