



Dezernat IV
22.03.2024

BESCHLUSSVORLAGE
V613/2023

Betreff

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“,
hier: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus	Zuständigkeit
1. Ausschuss für Umwelt und Technik	16.05.2024	öffentlich	Vorberatung
2. Gemeinderat	13.06.2024	öffentlich	Entscheidung

Stadtbezirksbezug:
12 Käfertal

Vorgeschlagene Maßnahme zur Bürgerbeteiligung: Ja/~~Nein~~

Klimarelevanz: Einschätzung der potentiellen Auswirkungen;

Klimafolgenanpassung: negativ / neutral / positiv

Beschlussantrag:

1. Die als Beschlussanlage beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ wird beschlossen sowie dem im Sachverhalt gemäß Ziffer 2 dargestellten Maßnahmenpaket dem Grunde nach zugestimmt. Eventuell erforderliche Maßnahmengenehmigungen für die genannten Einzelprojekte bleiben davon unberührt.
2. Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 Baugesetzbuch eine Frist bis 31.12.2038 beschlossen.
3. Den Gesamtkosten der Maßnahme von rd. 7,625 Mio. € wird - wie im Sachverhalt auf Seite 14 ff. dargestellt - zugestimmt. Die Bereitstellung der Mittel erfolgt aus vorhandenen Budgetmitteln des FB 61 und nachrangig aus Mitteln des Dezernats IV.
4. Zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit sozialverträglichen Mieten wird die Verwaltung ermächtigt, im Rahmen der im Haushalt zur Verfügung stehenden Mittel und entsprechend der Höhe der bewilligten Städtebauförderungsmittel eine Vereinbarung mit der GBG Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH über die Gewährung eines Kostenerstattungsbeitrages zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Stadterneuerungsgebiet „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ in Höhe von max. 5,375 Mio. € abzuschließen.

Kurzfassung des Sachverhalts

I. Bezug zum städtischen Zielsystem (Strategische Ziele und/oder Ziele der Dienststellen)

Durch die Herstellung zeitgemäßer Wohnstandards und die Sicherung bezahlbarer Mieten durch Zuschüsse aus der Städtebauförderung sowie die Aufwertung des öffentlichen Raumes, wird das Strategische Ziel 2 (Gesundheit, Wohlbefinden und demografischer Wandel) der Stadt Mannheim unterstützt und bietet den Bürgerinnen und Bürgern eine vorbildliche urbane Lebensqualität. Ebenso das Leistungsziel 2 (Lebenswerte Quartiere) des FB 61 durch die Ausweisung eines neuen Sanierungsgebietes zur Beseitigung städtebauliche Mängel und Missstände nach §§ 136 ff. BauGB.

II. Woran sind Fortschritte erkennbar? Erwartete Wirkung des Beschlusses

Fortschritte lassen sich am jeweiligen Baufortschritt der geplanten Baumaßnahmen erkennen. Die Maßnahmen führen zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation der Menschen im Stadtteil Käfertal-Nord. Mit der Entsiegelung und Begrünung des Habichtplatzes werden zudem Maßnahmen zur Klimaanpassung durchgeführt.

Kennzahlen

	Istwerte		Planwert
	2022	2023	2024
Fläche/Anzahl der ausgewiesenen Sanierungs- und Entwicklungsgebiete/Einzelprojekte (ha/Anzahl)	571/15	571/17	556/11

III. Welche Maßnahmen bzw. welche Leistung wird beschlossen?

Neben dem Beschluss der Sanierungssatzung „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“, wird die Beteiligung an den Kosten für die Modernisierungsmaßnahmen im Stadterneuerungsgebiet „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“, die Umgestaltung des Habichtplatzes und des Reiherplatzes sowie ggfs. die Übernahme der Abbruchkosten zur Bereitstellung von Flächen für den sozialen Wohnungsbau beschlossen.

IV. Benötigte Ressourcen (Personal, Sachmittel) / Finanzielle Auswirkungen (einmalig/laufend) und Deckung (Haushaltsjahr, Kostenart)

Die städtische Beteiligung an der Sanierung und Modernisierung des GBG-Wohnungsbestands beträgt rd. 5,375 Mo. €. Die Kosten für die Umgestaltung des Habichtplatzes werden auf 1 Mio. € geschätzt. Die Kosten für die Abbrüche und für die Umgestaltung des Reiherplatzes werden zum aktuellen Zeitpunkt grob auf insgesamt 1,25 Mio. € geschätzt. Vorbehaltlich einer Programmaufnahmen ist mit Einnahmen aus der Städtebauförderung von rd. 4,5 Mio. € zu rechnen.

Specht

Eisenhauer

Zusammenfassung des Sachverhalts

Das im Stadtbezirk Käfertal liegende Quartier „Habichtplatz/Reiherplatz“ mit einer Größe von ca. 9 ha weist zum Teil erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände auf. Diese sollen im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme beseitigt und das Quartier gleichzeitig durch ergänzende Maßnahmen im öffentlichen Raum nachhaltig aufgewertet werden.

Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist Eigentümerin mehrerer Wohngebäude im geplanten Sanierungsgebiet. Einzelne Wohnhäuser im Bereich des Habichtplatzes hat die GBG in jüngster Vergangenheit bereits energetisch modernisiert. Drei weitere Wohnkomplexe entlang der Habichtstraße sind unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr erhaltenswürdig. Diese sollen abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Eine städtische Beteiligung an den Abbruchkosten ist grundsätzlich möglich, z. B. wenn dort sozialer Wohnungsbau entsteht.

Die übrigen Wohnhäuser der GBG befinden sich in der Reiherstraße/Schwalbenstraße. Die denkmalgeschützten Gebäude wurden in den 1920er Jahren errichtet und weisen deutliche Gebrauchsspuren auf. Zudem ist die Ausstattung der Wohnungen (z.B. nur Einzelöfen) mittlerweile nicht mehr zeitgemäß und die Wohnungen nicht mehr marktfähig. Eine umfangreiche Modernisierung ist daher unumgänglich und dringend erforderlich. Mit Hilfe eines Zuschusses der Stadt zu den Kosten für die Modernisierung und Sanierung in Form eines Kostenerstattungsbetrags (KEB) können die Wohnungen nach Abschluss der Maßnahmen zu bezahlbaren Mietpreisen angeboten werden.

Der im Quartier gelegene Habichtplatz weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad von nahezu 100% auf und hat keinerlei Aufenthaltsqualität. Hier gibt es schon seit einiger Zeit Überlegungen, den Platz zu entsiegeln und umzugestalten. Die Neugestaltung des Habichtplatzes wird auch vom Gestaltungsbeirat begrüßt, dem die Maßnahme am 07.12.2023 vorgestellt wurde. Die Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat werden in den weiteren Planungen berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2024 durch den EB 76. Ein weiterer öffentlicher Platz im Quartier ist der Reiherplatz. Aktuell befindet sich hier ein nicht mehr zeitgemäßer Spielplatz. Auch diese Fläche soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme aufgewertet werden.

Da insbesondere die Erhaltung bezahlbaren Wohnraumes einer der Schwerpunkte in der Städtebauförderung in Baden-Württemberg ist, wurde die Maßnahme „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ zum Programmjahr 2024 für ein Programm der Städtebauförderung angemeldet.

Der KEB an die GBG sowie die Durchführung der beschriebenen Maßnahmen im öffentlichen Raum stehen unter dem Vorbehalt einer Aufnahme im Programmjahr 2024 und der Bewilligung entsprechender Städtebauförderungsmittel. Die Gesamtkosten der städtischen Beteiligung werden aktuell auf rd. 7,625 Mio. € geschätzt. Es ist mit Einnahmen in Höhe von 4,5 Mio. € aus der Städtebauförderung zu rechnen, so dass ein Komplementäranteil für die Stadt von 3,125 Mio. € verbleibt.

Satzung der Stadt Mannheim über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ vom 13.06.2024

Aufgrund § 142 Abs. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung und § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat am **13.06.2024** folgende Satzung beschlossen.

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Das auf dem Lageplan gekennzeichnete Gebiet wird förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“.
- (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 anzuwenden.

§ 2 Verfahren

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

§ 3 Genehmigungspflicht

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

§ 4 Befristung

- (1) Für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gemäß § 142 Abs.3 BauGB eine Frist bis 31.12.2038 beschlossen.
- (2) Kann die Sanierung innerhalb dieser Frist nicht durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

§ 5
Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit dem Tage ihrer Bekanntmachung rechtverbindlich.

Mannheim, den 13.06.2024

Christian Specht
Oberbürgermeister

Beschlussanlage 2

Sanierungsgebiet Habichtplatz/Reiherplatz



Gliederung des Sachverhalts und Übersicht der Anlagen

- 1. Ausgangslage**
- 2. Geplante Maßnahmen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Habichtplatz/Reiherplatz“**
 - 2.1 Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der GBG
 - 2.2 Abriss und Neubebauung nicht entwicklungsfähiger Gebäude
 - 2.3 Neugestaltung von zwei öffentlichen Plätzen im Erneuerungsgebiet
 - 2.4. Errichtung einer Projektbegleitgruppe
- 3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
- 4. Kosten und Finanzierung**

Sachverhalt

1. Ausgangslage

Das ca. 9 ha große Gebiet „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ befindet sich im Norden des Mannheimer Stadtteils Käfertal. Das geplante Sanierungsgebiet wird im Westen durch die Straße „Auf dem Sand“, im Süden durch die Jägerstraße, im Norden durch die Obere Riedstraße und im Osten durch die Auerhahnstraße abgegrenzt. Aufgrund zahlreicher städtebaulicher Mängel und Missstände rückte dieses Gebiet in der Vergangenheit immer mehr in den Fokus der Verwaltung. Nun sollen diese Mängel und Missstände im Rahmen einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme beseitigt werden.

Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist Eigentümerin eines Gebäudeensembles im geplanten Sanierungsgebiet, das in den 1920er bzw. 1950er Jahren errichtet wurde. Durch unterschiedliche Maßnahmen soll der nicht mehr zeitgemäße Wohnungsbestand aufgewertet und an heute gültige Wohnstandards angepasst werden. Während vereinzelte Gebäudezeilen bereits energetisch modernisiert wurden, weisen die meisten - zum Teil denkmalgeschützten - Wohngebäude deutliche Gebrauchsspuren auf. Auch die Ausstattung der Wohnungen (z.B. nur Einzelöfen) ist mittlerweile nicht mehr zeitgemäß, so dass eine umfangreiche Modernisierung dringend erforderlich ist. Darüber hinaus sind Teile des Bestandes unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr erhaltenswürdig und sollen durch eine Neubebauung ersetzt werden.

Der im Quartier gelegene Habichtplatz weist aktuell einen hohen Versiegelungsgrad von nahezu 100% auf und hat keinerlei Aufenthaltsqualität. Hier gibt es schon seit einiger Zeit Überlegungen, den Platz zu entsiegeln und umzugestalten. Ein weiterer öffentlicher Platz im Quartier ist der Reiherplatz. Aktuell befindet hier ein in die Jahre gekommener Spielplatz. Auch dieser Platz soll im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme aufgewertet werden.

2. Geplante Maßnahmen im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Habichtplatz/Reiherplatz“

2.1 Sanierung und Modernisierung des Wohnungsbestandes der GBG

Die GBG - Mannheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH ist Eigentümerin zahlreicher Wohngebäude im geplanten Stadterneuerungsgebiet „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ (vgl. Abb. 1).



Abb. 1: GBG Gebäudebestand

Während die blau markierten Wohnhäuser in Abb. 1 in jüngster Vergangenheit bereits energetisch modernisiert wurden, bedürfen die grün markierten Gebäude einer dringenden Modernisierung. Die denkmalgeschützten Wohnhäuser aus den 1920er Jahren weisen deutliche Gebrauchsspuren auf und die Ausstattung der Wohnungen ist nicht mehr zeitgemäß. Darüber hinaus sind die gelb markierten Wohnhäuser unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten nicht mehr erhaltenswürdig. Sie sollen zukünftig abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die Modernisierung der in Abb. 1 grün markierten Gebäude erfolgt in vier Bauabschnitten, wobei der 1. Bauabschnitt bereits abgeschlossen und der 2. Bauabschnitt derzeit in der Umsetzung ist. Im Zuge der ersten beiden Bauabschnitte hat sich gezeigt, dass aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklungen eine weitere Sanierung ohne Einbeziehung in die Städtebauförderung zu später

sozialverträglichen Mieten kaum realisierbar sein wird. Daher sollen der 3. Bauabschnitt (2. Quartal 2024 bis 2. Quartal 2025) und der 4. Bauabschnitt (2. Quartal 2025 bis 3. Quartal 2026) in ein förmliches Sanierungsverfahren eingebunden werden.

Die Ausstattung ist überwiegend veraltet und zeigt sichtbare Gebrauchsspuren. Die Wohnungen wurden über mieterseitig gestellte Einzelöfen beheizt. Der Wohnwert als Indikator für die Qualität, den Zustand der Bausubstanz und die Ausstattung wird von der GBG bei den denkmalgeschützten Gebäuden gerade noch mit ausreichend bewertet. Wegen des hohen Instandsetzungsbedarfs konnten freigewordene Wohnungen nur schwer vermietet werden.

Konkret handelt es sich um die Wohnhäuser Reiherstraße 53-54, Schwalbenstraße 28-30, Schwalbenstraße 32-34 im 3. Bauabschnitt und die Wohnhäuser Schwalbenstraße 19 und Schwalbenstraße 25 sowie Reiherstraße 21 und Reiherstraße 22 im 4. Bauabschnitt.

Die in den Jahren 1920 bzw. 1926 errichteten Gebäude umfassen insgesamt 57 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 4.052 m²:

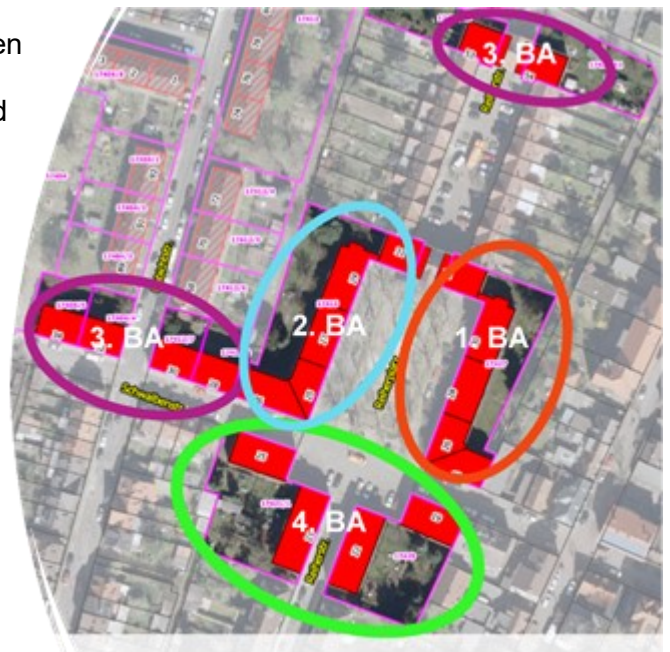


Abb. 2: Bauabschnitte Modernisierung

Die Dacheindeckungen wurden in allen Gebäuden vor ca. 20 Jahren überarbeitet bzw. teilerneuert. Die Fassaden erfuhren bereits in der Vergangenheit eine energetische Ertüchtigung durch ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS, zwischen 4-6 cm), allerdings ohne detaillierte Abstimmung mit dem Denkmalschutz.



Abb. 3: Außenansicht mit Walmdach und Klappläden

Das gesamte Gebäudeensemble mit seinen grünen Klappläden, der besonderen Dachform mit Mansarden in gestuften Walmdächern und Zwerchgiebeln steht unter Denkmalschutz und ist umgeben von hohen Bäumen, die den einzigartigen Charakter der Wohnanlage unterstreichen.



Abb. 4 bis 8: Zustand der Wohnungen

Neben einer Erneuerung der Wohnungsausstattung sowie eines Austauschs der Bäder und der gesamten Haustechnik (Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation), soll eine energetische Ertüchtigung der Wohnhäuser zu einer nachhaltigen Steigerung der Wohnqualität führen. Zudem sollen der Schallschutz an den Decken und den Wohnungstrennwänden verbessert und die alten Holzfenster durch neue Elemente ersetzt werden. Zur Beheizung der Wohnungen und des Brauchwassers sollen die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen werden und die Wohnungen sollen Wohnungswärmezentren erhalten. Aufgrund der Differenzstufen im Eingangsbereich kann eine barrierefreie Erschließung der Wohnungen nicht umgesetzt werden. Im Zuge der Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sollen die Wohnungen jedoch möglichst barrierearm ausgebaut werden.

2.2 Abriss und Neubebauung nicht entwicklungsfähiger Gebäude

Voruntersuchungen der Bausubstanz durch die GBG für die beiden zweigeschossigen Gebäude Habichtstr. 68-72 und 89-93 sowie des dreigeschossigen Gebäudes Habichtstr. 74-86 (Abb. 1, gelbe Gebäude) haben ergeben, dass diese weder unter wirtschaftlichen noch ökologischen Gesichtspunkten saniert und erhalten werden können.

Die Gebäude Habichtstr. 68-72 und 89-93 wurden voraussichtlich Ende der 1940er/Anfang der 1950er Jahre infolge von Kriegsschäden teilweise wieder auf den vorhandenen Grundrissen aufgebaut. Weiter haben die Voruntersuchungen ergeben, dass die Gebäude unterschiedliche Dachkonstruktionen aufweisen (Sparrendächer bzw. Pfettendächer) und insbesondere die Sparrendächer unter statischen Gesichtspunkten fast keine Lastreserven mehr haben, weil sie nur geleimt und zu schwach dimensioniert sind. Daher müsste die gesamte Dachkonstruktion erneuert werden.

Die Tragwerkskonstruktion in Stahl-Skelettbauweise besteht aus Profilstahlträgern und -stützen in den Außen- und Innenwänden sowie den Decken mit einer nicht stützenden Ausmauerung der Wände aus Zementschwemmsteinen. Diese Bauart war zum damaligen Zeitpunkt eher experimentell und entspricht nicht mehr heutigen - vor allem statischen - Anforderungen. Zur Ertüchtigung müsste das komplette Mauerwerk entfernt und wieder ausgemauert, die tragenden Stahlstützen/-träger verstärkt und die Decken wieder verkleidet werden. Der Aufwand würde einem Neubau gleichkommen, mit dann immer noch ca. 80 Jahren alten Stützen und Trägern von minderer Qualität. Auch der Brandschutz entspricht nicht heutigen Anforderungen. Bei der minderen Qualität der tragenden Bauteile müssen wir in der Betrachtung des Lebenszyklus überdies von einer wesentlich kürzeren Nutzungsdauer als bei einem Neubau ausgehen. Dies wird sich in der ökologischen Betrachtung negativ auswirken. Aufgrund der Baukonstruktion ist es auch nicht möglich, die Grundrisse zu ändern oder einen neuen Dachstuhl auszubauen, da die brandschutztechnischen und statischen Ertüchtigungen den Kostenrahmen sprengen würden.

Das Gebäude Habichtstr. 74-86 wurde 1950 ebenfalls in Einfachstbauweise errichtet. Die Qualität der Bausubstanz (u.a. tragende Bauteile wie Wände und Decken) und die Grundrisse sind schlecht. Auch hier müsste die gesamte Dachkonstruktion aufgrund geringer Lastreserven erneuert werden. Die Wohnungen haben weder Heizung noch Bäder (nur WC-Räume), dafür aber nicht mehr zeitgemäße Durchgangszimmer von der Küche ins Schlafzimmer. Um Bäder zu schaffen, müsste in statisch tragende Wände eingegriffen werden. Die Holzbalkendecken sind in schlechtem Zustand und weisen aufgrund im Bereich der WC-Räume und Küchen zum Teil Feuchteschäden auf.



Abb. 9 bis 13: Abbruchgebäude am Habichtplatz

Aufgrund der Zustandsbeschreibung und der Tatsache, dass auch der Schall- und Brandschutz in allen Gebäuden nicht heutigen Anforderungen entspricht, sollen die Wohngebäude abgebrochen und durch energieeffiziente Neubauten ersetzt werden. Dies ist nicht nur aus wirtschaftlichen, sondern auch aus ökologischen Überlegungen sinnvoll, da wegen des außergewöhnlich hohen Sanierungsbedarfs mit einem erheblichen Austausch von Baumassen und Gebäudeteilen zu rechnen ist, ohne dass damit eine substanzielle Verbesserung im Sinne der Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse erreicht wird. Eine Gebäudesanierung würde somit auch nicht den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme entsprechen, die auf nachhaltige Verbesserungen setzt.

Ob für den Neubau Mittel der Landeswohnraumförderung in Anspruch genommen werden, wird zu gegebener Zeit geprüft.

2.3 Neugestaltung von zwei öffentlichen Plätzen im Erneuerungsgebiet

Der rd. 3.100 m² große Habichtplatz im Quartier liegt an der vielbefahrenen Kreuzung „Auf dem Sand/Obere Riedstraße“ und ist eine überwiegend mit Asphalt versiegelte, weitgehend ungenutzte Fläche mit 32 großen Robinen. An den Rändern sind insgesamt 24 Parkplätze (zwei barrierefreie) und Stellflächen für Glas- und Kleidersammelcontainer verortet.

Die Freiraumplanung sieht eine klimatisch wirksame und fast vollständige Entsiegelung der Fläche vor. Der vorhandene Baumbestand soll erhalten und durch Neupflanzungen ergänzt werden. Die Umgestaltung soll mit einem Bürgerbeteiligungsprozess einhergehen. Die angrenzenden Fuß- und Radwege (ca. 400 m²) können bei einer Neugestaltung einbezogen werden. Den offenen Charakter soll der Freiraum beibehalten und gleichzeitig mit einer attraktiven Gestaltung mit mehreren Funktionen für unterschiedliche Nutzer aufgewertet werden. Die Neugestaltung des Habichtplatzes wird auch vom Gestaltungsbeirat begrüßt, dem die Maßnahme am 07.12.2023 vorgestellt wurde. Die Anregungen aus dem Gestaltungsbeirat werden in den weiteren Planungen berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt voraussichtlich ab dem 4. Quartal 2024 durch den EB 76.

Im 1. Quartal 2024 steht die Vorplanung der Platzfläche fest und kann weiter ausgearbeitet werden. Durch die Neugestaltung des Habichtplatzes soll ein Ort mit Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Aufgrund von Bauarbeiten an der BBC-Brücke und der damit verbundenen vorübergehenden Sperrung von einigen Parkplätzen zwischen der Oberen Riedstraße und der Galvanistraße, dient der Habichtplatz bis zur geplanten Neugestaltung z.Zt. als temporäre Ausweichfläche zum Parken von PKWs.



Abb. 14: Habichtplatz

Ein weiterer öffentlicher Platz, welcher im Rahmen der Sanierungsmaßnahme umgestaltet werden soll, ist der Reiherplatz. Aktuell befindet sich auf dieser Fläche ein Kinderspielplatz mit nur wenigen, nicht mehr zeitgemäßen Spielgeräten.



Abb. 15: Reiherplatz

Dieser könnte im Rahmen der Städtebauförderung umfangreich saniert werden. Maßnahmen zur Spielplatzgestaltung, Entsiegelung und einer weiteren Begrünung des Platzes sind ebenfalls vorstellbar. Es gibt zudem Überlegungen, eine Ladestation für E-Autos auf dem Platz zu errichten oder dort einen Platz für ein Car-Sharing-Angebot zu schaffen. Auch bei der Umgestaltung des Reiherplatzes soll die Bewohnerschaft in geeigneter Weise beteiligt werden.

2.4. Errichtung einer Projektbegleitgruppe

Es ist geplant, dass sich die an der Sanierungsmaßnahme „Käfertal Habichtplatz/Reiherplatz“ beteiligten Akteure in regelmäßigen Abständen über den Verlauf der einzelnen Maßnahmen im Sanierungsgebiet austauschen. Hierzu soll eine Projektbegleitgruppe errichtet werden. Zudem wird die Verwaltung die Käfertaler Bezirksbeiräte in regelmäßigen Intervallen über den aktuellen Stand der einzelnen Maßnahmen informieren.

3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Voraussetzung für die Durchführung und Förderung der Maßnahme ist die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (§ 142 Abs. 1 und 3 BauGB). Auf die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB konnte im zugrundeliegenden Fall verzichtet werden, da bereits umfassende Kenntnisse über die städtebaulichen Mängel und Missstände im Gebiet vorliegen.

Die Sanierungssatzung sieht vor, dass die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt wird. Es sind derzeit weder grundlegende Änderungen bei den Grundstückszuschnitten oder Grundstücksnutzungen vorgesehen noch ist eine grundlegende Umstrukturierung des Gebietes geplant. Die Sanierung dient überwiegend der Erhaltung bzw. Verbesserung des Wohnungsbestandes. Es sind daher keine wesentlichen Bodenwertsteigerungen zu erwarten, so dass für die Durchführung die Instrumente des vereinfachten Sanierungsverfahrens ausreichen.

Seit dem 01.01.2007 ist mit dem Beschluss über die Sanierungsatzung 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 31.12.2038 ist nach dem heutigen Stand des Sanierungskonzeptes ausreichend.

4. Kosten und Finanzierung

Die umfangreiche städtebauliche Aufwertung des Quartiers kann nur mit Hilfe von Städtebaufördermitteln durch Bund und Land geschultert werden. Entsprechend der Höhe der bewilligten Zuschüsse entwickelt die Verwaltung ein darauf abgestimmtes Maßnahmen- und Finanzierungskonzept. An den förderfähigen Kosten beteiligen sich Bund und Land mit 60%.

In diesem Zusammenhang muss in Abhängigkeit des jeweiligen Finanzrahmens insbesondere die Höhe des an die GBG zu gewährenden Kostenerstattungsbetrages (KEB) festgelegt werden. Gemäß Städtebauförderungsrichtlinien kann die Stadt die Aufwendungen der GBG mit einem KEB von bis zu 50% der Kosten finanziell unterstützen, da die Wohngebäude, welche modernisiert bzw. saniert werden sollen, unter Denkmalschutz stehen.

In der Regel wird für städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen ein Bewilligungszeitraum von zehn Jahren eingeräumt. Bezogen auf diesen Zeitraum (10 Jahre) ist daher von folgenden Gesamtkosten auszugehen:

Maßnahme	Gesamtkosten	davon förderfähig
KEB max. 50 % für die Modernisierung/Sanierung	5,375 Mio. €	5,375 Mio. €
Umgestaltung Habichtplatz	1,000 Mio. €	0,875 Mio. €
Umgestaltung Reiherplatz (Spielplatz)	0,500 Mio. €	0,500 Mio. €
Abbruchmaßnahmen	0,750 Mio. €	0,750 Mio. €
GESAMTKOSTEN	7,625 Mio. €	7,500 Mio. €
Einnahmen aus Städtebauförderung (60%)		4,500 Mio. €

Die Gesamtkosten für die Modernisierung und Sanierung der 57 Wohnungen in der Reiherstraße / Schwalbenstraße werden von der GBG auf rd. 10,75 Mio. € geschätzt. Daraus ergibt sich ein Kostenerstattungsbetrag von rd. 5,375 Mio. € (35% plus 15% Denkmalzuschlag). Mit einer Förderung aus einem städtebaulichen Erneuerungsprogramm bestünde für die GBG die Möglichkeit, die denkmalgeschützten Gebäude vollumfänglich zu sanieren und die Wohnungen im Anschluss dennoch zu moderaten Mietpreisen anbieten zu können.

Die Gesamtkosten für die Umgestaltung des Habichtplatzes werden aufgrund von Bodenverunreinigungen, welche sich derzeit unter dem Platz befinden, aktuell auf 1 Mio. € geschätzt. Bei einer Förderobergrenze in Höhe von 250 €/m² und einer Fläche von rd. 3.500 m² (inkl. Gehwege) können 875 T€ zur Förderung angemeldet werden. Ausgehend von den Kosten für den Habichtplatz werden die Kosten für die Umgestaltung des Reiherplatzes (Spielplatz) aktuell auf grob 500 T€ geschätzt (bei Spielplätzen gilt die Förderobergrenze von 250 €/m² nicht). Da aufgrund der frühen Planungsphase der Abbrüche in der Habichtstraße noch keine aussagekräftigen Kostenschätzungen vorliegen, wurden vergleichbare Abbruchmaßnahmen herangezogen (z.B. Schönau-Mitte oder Untermühlaustraße) und der Kostenumfang vorläufig auf rd. 750 T€ geschätzt. Eine städtische Beteiligung an den Abbruchkosten ist grundsätzlich möglich, z.B. wenn dort sozialer Wohnungsbau entsteht.

Kosten- und Finanzierungsplan ab 2025 ff.:

	GK	2025	2026	2027	2028	2029	2030 ff.
Ausgaben	7.625.000	3.000.000	2.500.000	1.000.000	500.000	500.000	125.000
Einnahmen	4.500.000	1.725.000	1.500.000	600.000	300.000	300.000	75.000
Saldo	3.125.000	1.275.000	1.000.000	400.000	200.000	200.000	50.000

Für inhaltliche Fragen zur Vorlage:

Vor- und Zuname: David Schewtschenko	Dst.: 61.4.1	Tel.:293-7846
--------------------------------------	--------------	---------------

Die Vorlage wurde von der Sachbearbeitung bereits mit folgenden Dienststellen abgestimmt:

Amt/FB/EB:	FB 20	FB 60	EB 76	GBG	67	
am:	22.03.2024	14.03.2024	18.03.2024	08.03.2024	19.04.024	