

Gemeinde Ortenberg**Beschlussvorlage für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“**

1	Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB).....	2
1.1	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB).....	2
1.2	Sanierungsziele (§ 136 BauGB).....	3
1.3	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)	4
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)	5
1.5	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)	7
2	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	10
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes	10
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)	10
2.3	Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)	10
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	11
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)	12
2.6	Befangenheit.....	13
3	Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen	13
4	Förderung privater Ordnungsmaßnahmen	15
5	Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung.....	15
6	Beauftragung eines Sanierungsträgers	15

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Die Grobanalyse „Ortsmitte“ vom Oktober 2009 und die damit verbundene Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm gaben Anlass für eine intensive Erörterung der weiteren städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Ortenberg. Der Wiederholungsantrag für das Programmjahr 2012 war erfolgreich. Mit dem Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg vom 04.04.2013 wurde die Gemeinde Ortenberg mit ihrem Gebiet „Ortsmitte“ in das Förderprogramm aufgenommen. Zunächst wurde allerdings ein Förderrahmen ausschließlich für Vorbereitung der Maßnahme ausgewiesen. Im Jahr 2015 kam es zu einer Aufstockung des Förderrahmens, um die Maßnahmen realisieren zu können.

Mit großem Interesse wurde dieses Thema ebenfalls von der Bevölkerung aufgenommen. So fand am 22.10.2013 eine umfassende Informationsveranstaltung zur bevorstehenden Sanierung „Ortsmitte“ statt. Am 02.10.2014 folgte ein Streifzug durch die Ortsmitte mit anschließender Bürgerwerkstatt. Die Ergebnisse dieser Veranstaltung sind in das Sanierungskonzept eingeflossen.

Gemäß § 142 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Dazu gehört insbesondere die Einbeziehung der unmittelbar Betroffenen im Gebiet. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören eine Analyse der strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele.

Bei den vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme durchführbar?

1.1 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Funktionale und strukturelle Mängel

- Problematische Verkehrsverhältnisse an der Ortsdurchfahrt wobei hohe Verkehrsaufkommen eine konfliktfreie Querung erschweren.

- Entlang der Hauptstraße findet man noch Einzelhandel- und Gewerbebetriebe, allerdings kann nicht der komplette Bedarf gedeckt werden, weshalb die Einwohner noch notwendige Einkäufe in der Nachbarstadt Offenburg erledigen müssen.
- Fehlende räumliche und gestalterische Ausarbeitung öffentlicher Freibereiche

Bausubstanz

- Bausubstanzielle Mängel an privaten Gebäuden: nahezu alle Gebäude entlang der Hauptstraße und Offenburger Straße weisen geringe bis erhebliche, vereinzelt sogar substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf.
- Baustruktur des Ortes sehr ortsbildprägend und historisch wertvoll, aber häufig in schlechtem baulichen Zustand; hoher Modernisierungsbedarf und mangelnde Ausstattung der bestehenden Gebäude

Ortsbild und Straßenraum

- Das Straßendorf entwickelte sich aus zwei Ortsteilen und wuchs entlang der Hauptstraße nach und nach zusammen. So finden sich die historischen Gebäude nicht im Zentrum, sondern im südlichen und nördlichen Ortsteil.
- Von der Hauptstraße gehen einige kleinere Straßen und Verkehrsknoten ab, an welchen sich der Straßenraum erweitert. Neben dem Gehwegbereich der Hauptstraße sind auch hier einige Gestaltungsdefizite sowohl in privaten als auch öffentlichen Grundstücks- und Hofbereichen zu verzeichnen. Zum Teil sind die Flächen unnötig versiegelt.
- Die komplette Hauptstraße und Offenburger Straße weisen zum einen gestalterische Mängel im Erschließungsbereich (u.a. ungeordnete Parkierung, Mangel an Grünflächen und raumbildenden Straßenbäumen, zu enge Gehwege) sowie Missstände durch Verkehr, Lärm und Abgasen auf.
- Es fehlt ein durchgängiges ausgewiesenes Fußgänger- und Radwegenetz, das die wichtigsten Bereiche miteinander verbindet, und ein zusammenhängendes öffentliches Grünordnungskonzept.

1.2 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

- **Stärkung als Wohnstandort und Verbesserung der Wohnsituation:**
Stabilisierung und Verbesserung der innerörtlichen Wohnnutzung. Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Verbesserung der Aufenthaltsqualität der anschließenden öffentlichen Freibereiche. Dies gilt im Besonderen für den Straßenraum der Ortsdurchfahrt, da hier durch Ersatzbauten und Nachverdichtungen in 2. Reihe weiteres Entwicklungspotential erschlossen werden kann. Ausbau der vorhandenen Fußwegeverbindungen. Wege durchgängig gestalten und wenn möglich als „sichere“ Schulwege ausbauen.

- **Aufwertung des Ortsbildes:**
Instandsetzung der ortsbildprägenden, historischen und meist von landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Baustruktur. Bewahrung des gewachsenen Ortsbildes. Instandsetzung und Modernisierung erhaltenswerter Bausubstanz.
- **Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse:**
Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit schlechter Bausubstanz zur Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und Behebung von Gestaltungsdefiziten an Gebäudefassaden und privaten Freiflächen. Bei einzelnen Bauten eventuell Gebäudeabbrüche bedingt durch die schlechte Bausubstanz.
- **Verbesserung der Nutzungsstruktur:**
Gezielte Steuerung der weiteren Einzelhandelsentwicklung - Konzentration auf einen zentralen Versorgungsbereich, Vermeidung eines Trading-Down-Effekts. Gewährleistung über eine Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Umgestaltung der Ortsdurchfahrt zur Ansiedelung von Wohnnutzungen in zentralen Bereichen. Entstehung eines kommunikativen und identitätsstiftenden Ortes.
- **Maßvolle Nachverdichtung:**
Konzentration auf die Innenentwicklung, nachdem Baulandreserven im Außenbereich aufgebraucht sind.
- **Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel:**
Die städtebauliche Entwicklung hat für die Gemeinde Ortenberg eine sehr hohe Priorität. Um gewünschte Entwicklungen anzustoßen und städtebauliche Ziele weiterzuerfolgen hat sich die Gemeinde entschlossen, einzelne Grundstücke im zukünftigen Sanierungsgebiet zu erwerben (siehe Maßnahmenplan). Dazu gehören die Flurstücke 1193 und 1195/1 im Bereich der geplanten Altenpflegeeinrichtung, sowie ein kleiner Grundstücksteil von 1159 im Bereich Untere Matt/ Bruchstraße für eine neue Erschließung des Pflegeheims, und zum anderen ein Teil von Flurstück 1194/3 in der Hauptstraße für die neue Zufahrt des Rathauses.

1.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 22. Oktober 2013 wurden deshalb die betroffenen Personen auf einer Informationsveranstaltung über die vorbereitenden Untersuchungen informiert. Die Betroffenen wurden darüber hinaus über Fragebögen zu den Gebäuden, Wohnungen und Bewohnern befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Dies zeigt sich auch im regen Rücklauf der an die Eigentümer versandten Befragungsbögen der bei guten 57 % lag. Somit konnten von 76 Gebäuden 43 erfasst werden.

In der Befragung haben 41 % der Eigentümer zum Ausdruck gebracht, dass sie an einer Modernisierung bzw. einem Umbau interessiert sind. Weitere 5 % der Eigentümer wollen langfristig ihre Immobile veräußern, rund 2 % sehen sogar Abbruch und Neubebauung vor und noch-

mals 11 % können sich sonstige Veränderungen vorstellen. Insgesamt sind damit 59 % der Eigentümer zu Veränderungen an ihrem Eigentum bereit. Schon die hohe Absicht zu Umbau und Modernisierung kann als Signal zur vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft gewertet werden.

Viele Eigentümer und Anwohner nahmen im Rahmen der persönlichen Befragung die Möglichkeit wahr, zu sämtlichen Themen rund um die künftige Sanierung Stellung zu nehmen.

Das Thema Verkehr und Parken ist für viele Eigentümer und Anwohner ein zentrales Thema. Ein Wunsch hierbei ist unter anderem, dass eine Geschwindigkeitsbegrenzung von Tempo 30 eingeführt wird, um die Verkehrsbelästigung zu mindern. Andere Anwohner sehen genau das mögliche Tempolimit 30 als problematisch an, da so der Verkehrsfluss gestört werden könnte. Einig ist man sich wieder bei dem Wunsch nach neuen Parkmöglichkeiten und einer Aufwertung der Ortsdurchfahrt.

Ein weiteres häufig erwähntes Thema ist die Gestaltung des Umfeldes. Für viele ist eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum wichtig, z.B. durch attraktivere Einkaufsmöglichkeiten und weitere Grünflächen.

Bei dem Streifzug durch die Ortsmitte mit anschließender Bürgerwerkstatt am 02.10.2014 zeigt sich, dass es eine hohe Übereinstimmung mit der bisherigen Planung gibt. Betont wurde in den intensiven Diskussionen, u.a.:

- Die Ortsmitte soll weiter- bzw. zu Ende gebaut werden.
- Besonderes Augenmerk soll auf die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Identifikation mit der Ortsmitte gelegt werden. Die grüne Mitte soll als Besonderheit erhalten und weiterentwickelt werden (Orientierung Dorfplatz Richtung Westen, Sport- und Freizeitaktivitäten, Wasser als Gestaltungselement)
- Durch die Teilumfahrung entstehen Chancen, die es nun zu nutzen gilt. Die Ortsdurchfahrt kann neu gestaltet werden und die Ortsmitte städtebaulich lesbar gemacht werden. Eine Nachverdichtung soll in Maßen mit Rücksicht auf die dörfliche Struktur stattfinden. Die innerörtliche Wegestruktur ist zu stärken und auszubauen.

Die Sanierungsziele wurden bestätigt bzw. noch weiter ergänzt (z.B. Grünbezug Dorfplatz). Wesentliche Ergebnisse wurden in das Neuordnungskonzept eingearbeitet.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Nach § 149 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein.

Mit Schreiben vom 24.05.2012 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der For-

mulierung der Sanierungsziele – soweit erforderlich – berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

- RP Freiburg, Straßenwesen und Verkehr: Eine Abstufung der Landesstraße in der Ortsdurchfahrt ist absehbar. Sofern Änderungen an der Ortsdurchfahrt vor der Verkehrsfreigabe der Ortsumfahrung und der Abstufung der Ortsdurchfahrt geplant sind, ist die Abteilung Straßenwesen und Verkehr, Referat 44, rechtzeitig in die konkrete Planung einzubeziehen.
Möglicherweise sind Unterhaltungsmaßnahmen des derzeitigen Baulastträgers erforderlich, um eine ordnungsgemäße Übergabe der Straße durchführen zu können. Sollten sich diese mit den seitens der Gemeinde geplanten Maßnahmen überschneiden, so ist dies spätestens im Rahmen der Abstufungsverhandlung bzw. der Bauschau zu klären.
- Die Handwerkskammer Freiburg bittet um weitere Informationen, sobald die Planung weiter fortgeschritten ist.
- IHK Südlicher Oberrhein: Anregung, ob nicht auch die Gebäude um die Postfiliale in das Sanierungsgebiet einbezogen werden sollen. Des Weiteren wird angeregt einen Bereich räumlich festzulegen, in dem besonders nahversorgungsrelevante Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister „gewünscht“ und gefördert werden sollen. In die vorgesehene Altenpflegeeinrichtung könnten auch kleine Läden integriert oder ein Geschäftshaus in der Nähe gebaut werden. Angeregt wird ebenso, die Maßnahmen für die Bildung eines zentralen Versorgungsbereiches auf alle relevanten Altersgruppen auszurichten. Es wird gebeten, die im Sanierungsgebiet liegende Betriebe in die Planungen einzubinden.
- Polizeidirektion Offenburg: Es wird auf zwei Stellen im Untersuchungsgebiet verwiesen, die durch Verkehrsunfälle gekennzeichnet sind. Die erste Stelle ist der Kreisverkehr am südlichen Ende des Untersuchungsgebiets. Die zweite Stelle ist die Einmündung Hauptstraße/ Bühlweg. In beiden Bereichen wurde hauptsächlich die Vorfahrt missachtet. Die Stellen wurden in den Maßnahmenplan übernommen.
- Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft: Es wird darauf hingewiesen, dass die Neugestaltung von Straßen- und Platzraum dazu führen kann, dass Straßen und Straßenteile nicht mehr mit 3-achsigen Müllsammelfahrzeugen befahren werden können und dadurch Einschränkungen im bisher gewohnten Entsorgungsservice entstehen können. Es wird um Berücksichtigung bei der Interessensabwägung eventueller Veränderungen der Erschließungssituation gebeten.
- Badenova: Bitte um Beteiligung am weiteren Verfahren und insbesondere an der Detailplanung
- Landratsamt Ortenaukreis: Bitte um Abstimmung bei eventuellen Umgestaltungen an der Landesstraße (L 99)

- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen: Zusendung des Verzeichnisses der Bau- und Kunstdenkmäler und der zu prüfenden Objekte im Untersuchungsgebiet und Auszug aus dem Gemarkungsatlas von 1856 mit der Bitte um Abstimmung bei Planungen und Maßnahmen die aufgezählte Objekte betreffen.
- Landratsamt Ortenaukreis_Grundwasserschutz/Wasserversorgung: Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Untersuchungsgebiet in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes „Kinzigmatt“ der Wassergewinnungsanlage der Stadt Offenburg befindet und die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes beachtet werden muss.
- Landratsamt Ortenaukreis_Abwasserentsorgung/ Oberflächenentwässerung: Dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz liegt der Generalentwässerungsplan der Gemeinde Ortenberg vor. Hier wird darauf hingewiesen, dass die Kanalisation in der Hauptstraße teilweise hydraulisch überlastet ist und ein Austausch der Kanäle in eventuell neuer Trasse vorgeschlagen wird. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Straßenbauarbeiten im Untersuchungsgebiet auch zu prüfen ist, welche Kanalsanierungsmaßnahmen erforderlich sind und im Zuge der Straßenbauarbeiten umgesetzt werden können. Es wird darum gebeten in Bezug auf den Neubau der Altenpflegeeinrichtung zusätzlich prüfen zu lassen, inwieweit hier Einzelkomponenten der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung mit berücksichtigt werden können. Auf die verschiedenen Arbeitshilfen wird im Anschreiben verwiesen.
- Landratsamt Ortenaukreis_Altlasten/ Bodenschutz: Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz verweist auf Altlasten im Untersuchungsgebiet (markiert im Missständeplan). Es werden Erkundungsmaßnahmen empfohlen, die Aufschlüsse über mögliche Nutzungen/ Nutzungseinschränkungen und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen geben. Diese Erkundungsmaßnahmen sind von einem sachkundigen Büro durchzuführen und vorab mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

1.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ ist im Rahmen des Landessanierungsprogramm ein Gesamtförderrahmen von € 1.166.667,- bewilligt worden. Davon trägt das Land € 700.000,- sowie die Gemeinde Ortenberg € 466.667,-.

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von € 3.220.000,- ermittelt. Die Kosten liegen somit über dem bewilligten Förderrahmen, aufgrund dessen müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept in Frage stellen, sollte eine Eigenfinanzierungserklärung der Gemeinde über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden.

Aus den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung wurde bereits eine Reduzierung der Förderung privater Maßnahmen durch Begrenzung der maximalen Förderhöhe berücksichtigt. Somit kann im Sinne einer Anreizförderung ein wirtschaftlicher Umgang mit den verfügbaren Finanzmitteln erreicht werden.

Auf dieser Grundlage ergibt sich die angefügte Kosten und Finanzierungsübersicht. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungstatbeständen dargestellt und berechnet. Daraus ergibt sich eine vertretbare Deckungslücke in Höhe von € 2.053.333,- in Bezug auf den bewilligten Förderrahmen von € 1.166.667,-. Aus Gründen der Rechtssicherheit muss der nicht abgedeckte Finanzierungsbedarf zunächst von der Gemeinde über eine Eigenfinanzierungserklärung ausgeglichen werden. Sollte sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung ein tatsächlicher Finanzierungsbedarf in dieser Größenordnung ergeben, so besteht die Möglichkeit eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen.

Die Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung wurde vom Gemeinderat am 13. April 2015 beschlossen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Ortenberg „Ortsmitte“

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT		Stand 23.03.2015	
(Gebiet mit ca. 10,1 ha)			
I.	Vorbereitende Untersuchungen	EUR	20.000
II.	Weitere Vorbereitende Untersuchungen		
	Fachplanungen / Wettbewerb	EUR	50.000
	Öffentlichkeitsarbeit	EUR	10.000
		EUR	60.000
III.	Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen		
	Grunderwerb		
	ca. 3000 m ² x 200,-	EUR	600.000
	Abbruch* 6 x EUR 20.000,-	EUR	120.000
	Erschließung* 5.000 m ² x 150,-	EUR	750.000
		EUR	1.470.000
IV.	Baumaßnahmen		
	privat geringe Intensität		
	15 Gebäude * x EUR 10.000	EUR	150.000
	privat hohe Intensität		
	16 Gebäude * x EUR 30.000	EUR	480.000
	öffentliche Baumaßnahmen	EUR	900.000
	(Alte Schule, Altes Rathaus, Bauhof)	EUR	1.530.000
V.	Vergütung / Honorar	EUR	200.000
<hr/>			
	Gesamtkosten (brutto)	EUR	3.260.000
	Einnahmen (Ausgleichsbeträge)	EUR	20.000
	Einnahmen (Reprivatisierung)	EUR	20.000
<hr/>			
	Gesamtförderrahmen (netto)	EUR	3.220.000

* Realisierungsgrad 40-50%

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG entnommen werden.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

2.3 Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kauf-

preis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende wesentliche Sanierungsziele vorgesehen:

- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude, insbesondere hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung,
- Umnutzung leerstehender oder untergenutzter Gebäude oder Gebäudeteile zur Schaffung von Wohnraum,
- Abbrüche und maßstabsgerechte Neubebauung
- Gestaltung der Erschließungsbereiche.

Grundstücksneuordnungen sollen vorwiegend auf freiwilliger Basis erfolgen, der Einsatz von Sanierungsmitteln hierfür ist nicht vorgesehen. Die vorgesehenen Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich werden keine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Durch die vorwiegend bestandserhaltende Sanierung sind nennenswerte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

Allerdings zeichnet sich ab, dass bei Abbrüchen und anschließender Neubebauung eine intensivere Ausnutzung der Grundstücke angestrebt wird. Des Weiteren kann aufgrund der Lage auf dem Grundstücksmarkt nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücksspekulationen entstehen, die sich in der Aussicht auf Sanierungsvorteile begründen. Eine Kontrolle der Kaufpreise §§ 152 bis 156a BauGB zur Dämpfung der Grundstückspreisentwicklung sollte also ermöglicht werden.

In Abwägung der vorstehenden Rechtsinstrumentarien, deren Erfordernis auch im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens unter Berücksichtigung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften § 152 bis 156a BauGB empfohlen. Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden.

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB)gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde ,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist entsprechend dem Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2022 anzusetzen.

2.6 Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missestände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
8. Die Räumlichkeiten und Zugänge sollen barrierefrei bzw. barrierearm sein.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

Förderung

In erster Linie soll die Förderung einen attraktiven Anreiz setzen eine umfassende Erneuerung eines Gebäudes anzugehen, aber es ist auch ein wirtschaftlicher Umgang mit den Fördermitteln anzustreben. Die Städtebauförderungsrichtlinie erlaubt eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude insbesondere Kulturdenkmale kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% zusätzlich erhöht werden.

4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereit gestellten Finanzhilfen wird empfohlen Abbruchmaßnahmen in voller Höhe, den Substanzverlust jedoch nicht zu erstatten.

5 Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden. Grundsätzlich sollte die individuelle Abstimmung ortsbildprägender Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) auf dieser Grundlage mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

6 Beauftragung eines Sanierungsträgers

Nach dem vorliegenden Vertragsangebot erhält die STEG eine jährliche Grundvergütung für die allgemeine Betreuung des Sanierungsverfahrens (inklusive städtebaulicher und planerischer Beratung) sowie die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Alle weiteren Vergütungen sind erfolgsbasiert. Der Gemeinde steht ein jährliches Kündigungsrecht zu.

Die Beauftragung der STEG erfolgte aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 13. April 2015.