

Gemeinde Steißlingen

Sitzung des Gemeinderates am 29.11.2021 öffentlich	Tagesordnungspunkt 3
---	----------------------------------

Satzungsbeschluss zur Städtebauförderung

- **Zusammenfassung der Vorbereitenden Untersuchungen**
- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte II"**
- **Fördersätze für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen**

Az.: 623.22

Sachbericht:

Aufgrund von mehreren Befangenheiten bei diesem Tagesordnungspunkt im Gemeinderat wird auf Folgendes hingewiesen:

Sollte die Beschlussfähigkeit nicht gegeben sein, da nicht mindestens die Hälfte aller Mitglieder anwesend und stimmberechtigt ist, genügen ausnahmsweise mindestens 3 stimmberechtigte Mitglieder, um dennoch beschließen zu können.

Nach positiver Aufnahme ins Förderprogramm im Frühjahr 2021 wurde in der Sitzung vom 29.03.2021 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Diese hat über die Sommermonate stattgefunden und kann nun durch den förmlichen Satzungsbeschluss ihren Abschluss finden.

Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung können Förderanträge gestellt werden. Frau Rapphold von der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart wird die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen vorstellen. In der Sitzung näher inhaltlich thematisiert werden die Gebietskulisse und die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, sowie die Festlegung der Fördersätze für private Maßnahmen.

Für Eigentümer und sonstige Interessierte ist für den Beginn des Jahres 2022 eine Informationsveranstaltung vorgesehen. Ebenso wird eine umfassende Informationsbroschüre für Sanierungswillige veröffentlicht werden.

Anlagenübersicht:

- Anlage 1: Abgrenzungsplan
- Anlage 2: Sanierungssatzung

A) Zusammenfassung der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Steißlingen vom 29.03.2021

(öffentliche Bekanntmachung am 08.04.2021) wurden für das Gebiet „Ortsmitte II“ in der Gemeinde Steißlingen die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit und die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Dazu gehört die Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken. 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 Gesamtmaßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar.

2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in durch Missstände und Mängel gekennzeichnete Ortskernbereiche lenken. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde.

Mit der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ wird der historische Ortskern der Gemeinde Steißlingen zu einem Gebiet der städtebaulichen Erneuerung.

Das geplante Sanierungsgebiet umfasst 4 Entwicklungsschwerpunkte:

- 1 – Lange Straße West, Radolfzeller Straße (Mischgebiet)
- 2 – Ortsmitte Steißlingen (Mischgebiet/Gemeinbedarf)
- 3 – Lange Straße Ost (Mischgebiet)
- 4 – Böllerstraße (Mischgebiet)

Das Ortsbild innerhalb der Gebietskulisse weist grundsätzlich eine zweistöckige Bebauung mit geeigneten Dachformen auf. Der historische Ortskern, welcher sich östlich und südlich von der St. Remigiuskirche befindet, verfügt über eine Vielzahl ortsbildprägender und historischer Gebäude. Dieses kulturelle Erbe gilt es mit der vorliegenden städtebaulichen Sanierung zu bewahren und für die Zukunft zu sichern. Des Weiteren sind Wohngebäude mit einem dazugehörigen Wirtschaftsteil typisch für die Bauweise von Steißlingen und pflegen somit einen ortsbildprägenden Charakter, welchen es ebenfalls zu erhalten gilt.

Insgesamt umfasst das Abgrenzungsgebiet 9,82 ha. Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist dem Plan zu entnehmen, der als **Anlage 1** beigefügt ist. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind:

„Strukturelle Missstände“

Im Abgrenzungsgebiet befinden sich einzelne leerstehende oder mindergenutzte Gebäude, teilweise auch mit einem erheblichen Umnutzungspotenzial (z. B. nicht mehr genutzte Scheune und Wirtschaftsteile). Ebenfalls befinden sich innerhalb des Gebietes mindergenutzte oder untergeordnete Flächen mit Innenentwicklungspotenzial.

„Funktionale Missstände“

Zu den funktionalen Missständen zählen unter anderem Lärm- und Feinstaubemissionen. Die Lange Straße / Landesstraße L 226 ist auf Grund starker Verkehrsbelastungen erheblich durch Lärm- und Feinstaubemissionen beeinträchtigt. In einigen Bereichen werden die erforderliche Gehwegbreiten für Fußgänger deutlich unterschritten. Im Bereich der Lange Straße zeigen sich fehlende bzw. unausgeprägte Fußwegeverbindungen. Außerdem fehlen in einige Bereichen Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, beispielweise im Bereich Lange Straße zwischen Schloßstraße und Verkehrskreisel. Ebenfalls fehlt es an straßenbegleitender Begrünung in der Lange Straße.

„Räumliche Missstände“ und Ortsbild

Die öffentlichen Räume / Straßenräume besitzen wenig Aufenthaltsqualität, aber auch private Bereiche / Höfe und Einfahrten im Untersuchungsgebiet weisen Gestaltungsmängel auf. Einige Gebäude weisen erhebliche Gestaltungsmängel in der Fassade auf. In Teilen fehlt dem Ortsgrundriss eine räumliche Ausprägung durch Bebauung bzw. Raumkanten.

Substanzschwächen

Im Abgrenzungsgebiet Untersuchungsgebiet weisen 36% der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Orts- und baujahrestypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind in einigen Bereichen überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben). Ein großer Teil der Gebäude ist in einem schlechten energetischen Zustand.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebiets sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten zahlreiche Ansätze zur Behebung.

Die im Zuge der Sanierungsdurchführung geplanten Maßnahmen dienen insbesondere der Erhaltung und Weiterentwicklung des Gebietes innerhalb der Gesamtgemeinde als Ort mit reicher kultureller Bedeutung sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Im Wesentlichen sollen im Laufe der Sanierungsdurchführung folgende Ziele und Maßnahmen realisiert werden:

- Entwicklung einer lebendigen zukunftsfähigen Ortsmitte
- Sicherung und Pflege des Ortsbildes
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen mit dem Schwerpunkt Wohnbau
- Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Revitalisierung bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude

Entwicklungsschwerpunkt Ortsmitte

- Stärkung des Ortskerns Steißlingen durch Sicherung und Aktivierung der Mischnutzungsstrukturen – Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, Bildung, Kultur, Verwaltung und Wohnen
- Aufwertung des öffentlichen Raums im zentralen Bereich der Ortsmitte
- Abbruch Radolfzeller Straße 2

Entwicklungsschwerpunkt Lange Straße West / Radolfzeller Straße

- Maßnahmen für den Immissionsschutz, Tempo 30 Zone
- Aufwertung und Gliederung des öffentlichen Raums Lange Straße durch straßenbegleitende Gehölze

Entwicklungsschwerpunkt Lange Straße Ost

- Aktivierung von Brachflächen für den Wohnbau unter Berücksichtigung des Ortsbildes
- Aufwertung und Gliederung des öffentlichen Raums Lange Straße durch straßenbegleitende Gehölze

Gebäudebezogene Maßnahmen

- Abbruch von Gebäuden mit substanziellen Mängeln
- Modernisierungsmaßnahmen für private Gebäude

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Aufwertung des öffentlichen Raums Lange Straße zwischen Schloßstraße und Verkehrskreisel, südlicher Bereich Kirchstraße und Aufwertung Fußwegeverbindungen mit Querungshilfen Lange Straße
- Neugestaltung Freiraum Parkplätze entlang Lange Straße
- Neugestaltung Platz vor Gesundheitshaus
- Schaffung von (möglichst) unterirdischem öffentlichen Stellplätzen
- Neue Platzgestaltung für Narrenbrunnen

Grundstücksbezogene Maßnahmen

- Neuordnung der Flächen Entwicklungsschwerpunkt Singener Straße und Lange Straße Ost

Vorbereitende Maßnahmen

- Fachplanungen und Bebauungspläne

3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Vom 20. 04.2021 bis zum 28.05.2021 (alle Fragebögen berücksichtigt bis zum 04. Juni 2021) fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Gewerbetreibenden statt. Die durch die Gemeinde ermittelten Adressaten erhielten einen postalisch versandten Befragungsbogen. Das Befragungskonzept hatte zur Aufgabe, die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Beteiligten festzustellen, da diese ein wesentliches Indiz für die Durchführbarkeit der Sanierung im Hinblick auf private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen darstellt.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass im Untersuchungsgebiet ein überdurchschnittlich hoher Anteil an alten Bestandsgebäuden vorherrscht. Das durchschnittlich hohe Alter der Gebäude lässt auf einen ausgeprägten Sanierungsbedarf schließen.

Die Befragung zeigte, dass bei ca. 38 Prozent der Gebäude die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1990 stattgefunden haben. Es ist daher davon auszugehen, dass ein großer Anteil der Gebäude heutigen energetischen Standards nicht entspricht.

Im Zuge der Befragung konnte festgestellt werden, dass bei Hauptgebäuden in allen baulichen Bereichen Mängel zu finden sind. Insbesondere im Fassadenbereich bzw. Mauerwerk und bei den Fenstern zeigen sich erhebliche Mängel. Substanzielle Mängel größeren Ausmaßes findet man bei einigen Gebäuden auch im Dachbereich. Die Befragung stützt das Ergebnis aus der Inaugenscheinnahme, ein Sanierungsbedarf innerhalb des Gebietes ist zweifelsohne gegeben.

Aufgrund der Befragung der Beteiligten kann festgehalten werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist. 19 Prozent der Befragten halten die Sanierungsmaßnahme für dringend notwendig, weitere 74 Prozent gaben an, dass die Sanierung teilweise notwendig ist. Dass nur 5 Prozent der Befragten die Sanierung für nicht notwendig hält, verdeutlicht, dass eine generelle Verbesserung der Wohnverhältnisse gewünscht ist.

Aus der Frage nach den Zukunftsabsichten lässt sich ein Mitwirkungsbereitschaftsniveau erkennen. Dabei gaben insgesamt 59 Prozent der Eigentümer an, Modernisierungsmaßnahmen (39 Prozent) oder Abbruchmaßnahmen mit anschließender Neubebauung (20 Prozent) durchführen zu wollen.

Somit ist die Sanierungsdurchführbarkeit hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft belegt.

4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 30.03.2021 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um ihre Stellungnahme gebeten. Insgesamt wurden 29 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 11 geantwortet haben.

Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, wird eine weitere Verfahrensbeteiligung gewährleistet. Die vollständigen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen als Anhang beigefügt.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmekonzeption. Das Land Baden-Württemberg hat für die Maßnahme „Ortsmitte II“ einen Gesamtförderrahmen aus dem Landessanierungsprogramm LSP in Höhe von 1.166.667 € zur Verfügung gestellt (Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 09.02.2021). Der ermittelte Förderrahmen für die Sanierungsdurchführung beträgt 3.210.000 €.

Um das Sanierungsgebiet unter Zugrundelegung des Neuordnungskonzepts (Sanierungsziele) und des bewilligten Förderrahmens förmlich als Satzung festlegen zu können, wird die Abgabe einer Eigenfinanzierungserklärung i. H. v. 2.043.333,- EUR vorgeschlagen (Differenz zwischen dem benötigten und dem bewilligten Förderrahmen).

A) Beschlussvorschlag:

Der Bericht der STEG über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

B) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Steißlingen hat in seiner Sitzung am 29.03.2021 beschlossen, die Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart beauftragt, die die Gemeinde bereits im Zuge der Antragstellung zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm beraten und betreut hat.

2. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass in dem geplanten Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ Mängel und Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden können.

Die Gemeinde kann das Gebiet durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets 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. Die Sanierungssatzung mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Lageplan der STEG vom 11.10.2021) ist in der **Anlage 2** beigefügt.

Innerhalb des festgelegten Gebietes finden unter anderem die in Ziffer 4. aufgeführten Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des "Besonderen Städtebaurechts" (§§ 136 ff. BauGB). Die Satzung ist dem Landratsamt anzuzeigen. Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB) – Empfehlung

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:

- a) Das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB)
- b) das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156a BauGB).

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren dann zu wählen, wenn die §§ 152 ff. BauGB für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die im Neuordnungskonzept und im Maßnahmenplan vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen bzw. Neuordnungsbereiche werden aller Voraussicht nach nicht zu einer wesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhung von Grundstücken im gesamten Sanierungsgebiet und auch nicht in Teilbereichen führen.

Die Umsetzung der Ziele, bzw. die Realisierung der Maßnahmen erfordert vor allem erhaltende Maßnahmen. Zwar ist eine punktuelle Aufwertung einiger öffentlicher Erschließungsanlagen geplant. Eine grundlegende Umgestaltung und ein damit einhergehender höherer Standard sind jedoch nicht vorgesehen.

Es sind zur Realisierung der kommunalen Maßnahmen auch keine größeren Grunderwerbe durch die Gemeinde Steißlingen vorgesehen. Betriebsverlagerungen innerhalb des Gebietes sind ebenfalls nicht vorgesehen.

Im privaten Bereich sollen Abbruchmaßnahmen nur in ganz besonderen Ausnahmefällen gefördert werden, da die historische Bausubstanz innerhalb des Gebietes erhalten bleiben soll und das Ortsbild mit seiner teilweise noch ländlichen Überprägung bestehen bleiben soll.

Zusammenfassend liegt der Fokus durch die empfohlene Gebietsabgrenzung ganz überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Diese Mängel sind jedoch nicht so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Es ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Die voraussichtlich punktuelle Verbesserung der Bausubstanz wird jedoch nicht zu einer durchgreifenden Quartiersverbesserung führen, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen annehmen lässt.

Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche oder Aufstockung von Gebäuden und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Ebenso wird keine Veränderung des Planungsrechts angestrebt.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Ortsmitte II“ auf ein behutsames Verfahren ab, das auf eine Bestandserhaltung konzentriert ist und entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Ziel ist vielmehr die Stärkung und Verbesserung der vorhandenen Strukturen.

Aus diesem Grund kann von den Regelungen und Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB bei der Sanierungsmaßnahme abgesehen werden.

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis in Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine ggf. zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 – 156a BauGB empfohlen.

4. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 und 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 diese 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.

5. Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

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

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde Steißlingen. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücksneuordnungen (Abbruch oder Freilegung des Grundstücks und Errichtung einer Neubebauung) werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen.

Ordnungsmaßnahmen werden entschädigt. Bei der Freilegung von Grundstücken können die Abbruchkosten, die Abbruchneben- und -folgekosten sowie die sog. „untergehende Bausubstanz“ (Restwert) bis zu 100 % erstattet werden.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde Steißlingen. Bei der Erschließung sind Erschließungsmaßnahmen (funktionale Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen) bis zu einer Förderobergrenze von derzeit 250 Euro/m² zuwendungsfähig.

6. Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung und Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Private Erneuerungsmaßnahmen können mit einem pauschalen Fördersatz gefördert werden. Die Höchstgrenze beträgt dabei 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z. B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % erfolgen.

Kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen. Sie sollen die soziale, kulturelle sowie verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner gewährleisten. Der Bau bzw. die Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist Aufgabe der Gemeinde, kann aber auch auf eine andere Stelle übertragen werden. Der Fördersatz für Neubauten beträgt 30 %. Die Erneuerung von kommunalen Gebäuden ist mit 60 % förderfähig. Bei der Erneuerung/Modernisierung von Gebäuden mit besonderer historischer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 25 % erfolgen.

7. Festlegung der Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

8 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 GemO vorliegt. Die Mitwirkung eines solchen Gremiumsmitglieds hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Aufgrund der oben dargelegten Sach- und Rechtslage macht die Verwaltung folgenden

B) Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund der erkennbaren und nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte II“ (siehe Anlage: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ und Lageplan der STEG vom 11.10.2021) beschlossen.
2. Es wird das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der §§ 152 – 156a BauGB gewählt.
3. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
4. Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte II“ durchgeführt werden soll, wird auf 15 Jahre, d. h. bis zum 01.11.2036 festgelegt.

C) Fördersätze für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

1. Allgemeines

Im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ besteht die Möglichkeit, für private Erneuerungsmaßnahmen einen Kostenerstattungsbetrag (Förderung, Zuschuss) zu gewähren. Grundsätzlich gilt, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ liegen und vor Durchführung mit der Gemeinde abgestimmt worden sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

2. Voraussetzungen

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen (siehe hierzu Punkt 5: Festlegung des Mindestausbaustandards). Zudem müssen sich diese Maßnahmen in das Ortsbild einfügen und die Vorschriften der **Gestaltungsrichtlinie** beachten.

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahme müssen wirtschaftlich sein. Ausnahmen hiervon sind Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die als Kulturdenkmale eingestuft sind.

3. Festlegung des Kostenerstattungsbetrags

Die Bezuschussung von privaten Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, 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, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) kann dieser Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung bis maximal 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z. B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % erfolgen. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

4. Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen, Gebäuderestwertentschädigung / Abbruchkosten

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde.

Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung auf Grund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

5. Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass ein Gebäude nach Abschluss der Sanierung eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich 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 aufweisen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreanlagen und mit zentraler Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
7. Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der Ortsbildpflege zu dienen. Dies wird in den jeweiligen Einzelfällen entschieden.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1–7) 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.

Aufgrund der oben dargelegten Sach- und Rechtslage macht die Verwaltung folgenden

C) Beschlussvorschlag:

1. „Erneuerungszuschuss“

- a) Für die Erstattung der Kosten von privaten Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen) an Gebäuden gelten die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR).
Der Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung beträgt maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung und Denkmaleigenschaft bzw. bei erhaltenswerten Gebäuden kann eine Förderung von maximal 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten gewährt werden.
- b) Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 25.000,- € „gedeckelt“. Liegen Besonderheiten aufgrund der Größe oder des Umfangs der Sanierung vor, kann die Deckelung in Ausnahmefällen auf max. 50.000,- € angehoben werden.
- c) Bei besonderen Gebäuden mit Denkmaleigenschaft bzw. bei erhaltenswerten Gebäuden kann der Kostenerstattungsbetrag auf max. 35.000,- € erhöht werden.
Liegen Besonderheiten aufgrund der Größe oder des Umfangs der Sanierung vor, kann die Deckelung in Ausnahmefällen auf max. 50.000,- € angehoben werden.
- d) Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 20.000 €
- e) Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen.

2. „Erstattung von Abbruchkosten“

- a) Die Durchführung von privaten Ordnungsmaßnahmen wird nur in begründeten Ausnahmefällen gefördert.
- b) Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten entsprechend der Sanierungszielsetzung bis maximal 100 % erstattet.
- c) Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird nicht gewährt.
- d) Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 20.000,- € „gedeckt“. Hinsichtlich der Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten kann auch ein geringerer Betrag erstattet werden.
- e) Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 10.000 €
- f) Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen.

3. „Mindestausbaustandard“ und Gestaltungsgrundsätze

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist darauf zu achten, dass die Anforderungen (Punkt 5, Ziffer 1–7) eingehalten werden. Eine Abweichung im Einzelfall soll nur dann erfolgen, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z. B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbarer Kostenaufwand verbunden wäre.