

**Stadtverwaltung Gernsbach
Bauverwaltung, Baurecht**

Gernsbach, 06.12.2021
30.1 ml

**Sanierungsgebiet "Altstadt II"
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sowie Grundsatzbeschluss zur
Förderung privater Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen
Beauftragung des Sanierungsträgers**

I. Vorlage an:

den Gemeinderat zur Beschlussfassung 13.12.2021 Ö

II. Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt:

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

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

2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

- Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Gernsbach „Altstadt II“ beschlossen.
- Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
- Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das vereinfachte Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.
- Die Frist, in der die Sanierung „Altstadt II“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2032 festgelegt.

3. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Nachdem sich das gesamte Sanierungsgebiet innerhalb der Gesamtanlagenschutzverordnung Altstadt Gernsbach befindet, werden private Erneuerungsmaßnahmen wie folgt bezuschusst:
-

-	Schutzstatus	-	Fördersatz	-	Förderhöchstgrenze
-	Kulturdenkmal	-	40 %	-	75.000,00 €
-	Gesamtanlage	-	25 % innen	-	60.000,00 €
		-	40 % außen		

-
Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsvolumen für die Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 20.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

- Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung werden die Abbruchkosten mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 25.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Das Mindestinvestitionsvolumen für die Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

5. Beauftragung des Sanierungsträgers

- Die Stadtverwaltung wird beauftragt mit der STEG Stadtentwicklung GmbH die Betreuung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Altstadt II“ als Sanierungsträger abzustimmen und nach Abwägung der Sachlage zu vereinbaren.

III. Begründung:

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

1.1 Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Stadt Gernsbach vom 22.03.2021 wurden für das Gebiet „Altstadt II“ in Gernsbach Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Stadt Gernsbach vom 31.03.2021 mitveröffentlicht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. 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 sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken, falls solche vorhanden sind.

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 und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

1.2 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:

a) Funktionale Mängel

Hohes Verkehrsaufkommen im Altstadtbereich, dadurch mangelnde Aufenthaltsqualität und Nutzung als Kommunikationsfläche; angestrebt wird eine überwiegend verkehrsfreie Altstadt, Ungeordnete bzw. nicht ausreichende Anzahl privater und öffentlicher Parkflächen, Färbertorplatz: Hochgradig versiegelte Parkplatzfläche im Zentrum von Gernsbach, hohes Potenzial zur Herstellung eines Parkdecks/Parkhauses zur verkehrlichen Entlastung der Altstadt,

- > Gestaltungsmängel und eingeschränkte Funktion der Plätze im öffentlichen Bereich / mangelnde Aufenthaltsqualität, teilweise beeinträchtigte Barrierefreiheit oder Engstellen für Fußgänger (Oberer Marktplatz/Metzgerbrunnen, Pfarrgasse)

b) Strukturelle Mängel

- > Leerstände bzw. Teilleerstände von Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten in zentraler Lage der Altstadt mit negativen Auswirkungen auf die Nutzungsstruktur,
- > Leerstände ortsbildprägender Gebäude
- > Mindergenutzte Flächen bzw. innerörtliche Nachverdichtungspotenziale,
- > Mangel an seniorenrechtlichen und barrierefreien Wohnungen.

c) Räumliche Mängel

gestalterische Mängel im Fassadenbereich einzelner Gebäude beispielsweise durch provisorische Überbauungen oder Risse im Putz, leerstehende Gebäude gehen in der Regel mit unterlassener Instandhaltung einher, mangelnde Durchgrünung im öffentlichen Straßenraum bzw. auf öffentlichen Plätzen.

d) Bauliche, energetische und gestalterische Mängel

Erhebliche bis substanzielle Mängel bei ca. der Hälfte der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet, Ca. 13 % leerstehende oder mindergenutzte Hauptgebäude, orts- und baujahrstypische Gestaltungs- und Gliederungselemente der Gebäude sind oft überformt oder vernachlässigt (Fenster, Haustüren, Traufen, Gesimse, Dachgauben).

1.3 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:

Neuordnungskonzept:

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Altstadt

Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz, der Erhalt der Gesamtanlage Gernsbach einschließlich der historischen Stadtmauer sowie ortsbildprägender Gebäude, zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung des historischen Ortskerns, Gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums und Schaffung von Aufenthaltsqualität in der Altstadt von Gernsbach, Aufwertung des Ortsbildes, Aufwertung mindergenutzter Plätze, insbesondere im Bereich Metzgerbrunnen, Verbesserung der Durchgrünung, Verbesserung der fußläufigen Verbindungen und Radwegeverbindungen von und zur Altstadt, Vernetzung insbesondere mit Flächen zur Naherholung und zur Nahversorgung.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnen

Erhalt und nachhaltige Modernisierung der Wohnungen im Bestand, Verbesserungen der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in der Altstadt, Erhalt der Denkmaleigenschaften bestehender Wohngebäude, Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz,

Schaffung von innerörtlichem und insbesondere altersgerechtem, barrierefreiem Wohnraum,
Umnutzung von leerstehenden Gebäuden, insbesondere Umnutzung ehemals landwirtschaftlich und gewerblich genutzter Gebäude und/oder Scheunen zu Wohnzwecken.

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Verkehr

Verkehrsentlastung der Innenstadt hin zur verkehrsfreien Altstadt
Neubau und Einbindung Parkdeck/Parkhaus am Färbertorplatz

Maßnahmenkonzept:

Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

Modernisierung und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudebestand,
Fassadengestaltung, energetische Sanierung, Objektbezogene Maßnahmen zum Hochwasserschutz im Rahmen einer Gebäudesanierung
Abbruch leerstehender und untergenutzter Gebäude(teile) mit substantziellen Mängeln,
Barrierefreier Umbau bzw. Änderung von nicht mehr zeitgemäßen Haus- und Wohnungszuschnitten,
Umbau und Umnutzung erhaltenswerter Gebäudebestände (z. B. Brückenmühle),
Erhalt und Sanierung von städtebaulich und ortsgeschichtlich prägenden öffentlichen Gebäuden (z. B. Rathaus, Musikschule).

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Reduzierung des hohen Verkehrsaufkommens im Innenstadtbereich; angestrebt wird eine überwiegend verkehrsfreie Altstadt,
Beseitigung von Gestaltungsmängeln der Plätze im öffentlichen Bereich / mangelnde Aufenthaltsqualität, teilweise beeinträchtigte Barrierefreiheit oder Engstellen für Fußgänger (Oberer Marktplatz / Metzgerbrunnen, Pfarrgasse),
Verbesserung der Durchgrünung im öffentlichen Straßenraum bzw. auf öffentlichen Plätzen,
Verbesserung der Fußwege- und Radwegeverbindungen von und zur Altstadt.

Vorbereitende Maßnahmen

Weitere Beteiligung der Bürger zur Entwicklung und Gestaltung der Altstadt von Gernsbach
Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden.

Im Zuge einer schriftlichen Befragung wurden die betroffenen Eigentümer, Bewohner sowie Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und insbesondere nach ihrer Mitwirkungsmöglichkeit befragt. Bis Ende August 2021 bestand die Möglichkeit, den im Juli zugesandten Fragebogen auszufüllen oder an der Befragung online teilzunehmen:

<https://www.steg.de/vu-gernsbach/>. Coronabedingt wurde diese Alternative bevorzugt genutzt.

Die Hälfte der Bewohner (50 %) wünscht sich eine Verbesserung der Wohnverhältnisse. Dieser Wunsch nach einer Steigerung der Wohnqualität deckt sich mit den, in der städtebaulichen Analyse festgestellten, Mängeln. Lediglich 16 % der Befragten geben an, dass ihre Wohnung derzeitigen Wohnansprüchen genügt. 34 % wünschen keine Verbesserung.

33 % der Eigentümer geben an, dass sie Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen an ihrem Gebäude durchführen möchten. 6 % erwägen einen Verkauf ihres Grundstückes / Gebäudes. Während 30 % der Befragten eine Veränderung für nicht erforderlich halten oder ausschließen haben 31 % aktuell noch keine feststehenden Pläne für ihr Grundstück bzw. Gebäude. 71 % der Befragten können sich aber vorstellen ihr Gebäude mithilfe von Fördermitteln zu modernisieren. Das lässt auf eine grundsätzliche hohe Mitwirkungsbereitschaft schließen.

Insgesamt äußerte sich die überwiegende Mehrheit der Befragten überaus positiv zum bevorstehenden Sanierungsgebiet „Altstadt II“.

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

Mit Schreiben vom 28.06.2021 wurden die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) um ihre Stellungnahme bis zum 13.08.2021 gebeten. Insgesamt wurden 16 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele - soweit erforderlich - berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme „Altstadt II“. Die Hinweise und Anregungen stimmen mit den Analysen und Planungen der STEG überein. Die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) werden im weiteren Verfahren und bei konkreten Einzelmaßnahmen beteiligt und informiert.

Im Untersuchungsgebiet sind insbesondere private Bauherren möglichst frühzeitig auf mögliche Abstimmungen bzw. ergänzende Untersuchungen hinzuweisen. Dies betrifft u. a. die Bereiche

Denkmalschutz

Artenschutz an Gebäuden

Hochwasserflächen an der Murg

Altlasten (Altstandort Grötz/Tankstelle)

1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme (Sanierung) ist die Finanzierung der sog. unrentierlichen Kosten. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption (Sanierungszielsetzung).

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.02.2021 wurde die Stadt Gernsbach mit dem Gebiet „Altstadt II“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WEP) aufgenommen. Der sog.

Förderrahmen (100%) beläuft sich auf 1.500.000,- €. Daran beteiligen sich der Bund und das Land Baden-Württemberg mit insges. 60% (900.000,- €) und die Stadt mit ihrem Eigenanteil von 40% (600.000,- €). Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 9.169.000,- Euro ermittelt. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei die kommunalen und privaten Erneuerungsmaßnahmen sowie die öffentlichen Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt (siehe **Anlage**).

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Altstadt II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 7.669.000,- **Euro**.

Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen betrachtet werden, damit die Sanierungssatzung nicht anfechtbar ist:

Das Sanierungsgebiet wird verkleinert, so dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.

Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.

Die Stadt gibt gegenüber dem Regierungspräsidium Karlsruhe eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie grundsätzlich bereit ist, 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 maßgeblich in Frage stellt, sollte dem RP Karlsruhe eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Stadt nicht daran, zu gegebener Zeit Aufstockungsanträge zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Stadt dadurch, die „erhöhten“ Ausgaben, die sie ohne finanzielle Unterstützung des Bundes und Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Stadt vollständig „Herrin des Verfahrens“ ist, kann sie die Sanierung jederzeit vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden, vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

Anlagen:

1. Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen vom November 2021 einschließlich der Planteile (Abgrenzungsplan der vorbereitenden Untersuchungen, Stadtbild/Stadtstruktur, Erdgeschossnutzungen, Denkmalpflegerischer Wertepplan, Städtebauliche Missstände, Neuordnungskonzept/städtebauliche Ziele, Maßnahmenkonzept, Abgrenzungsvorschlag zur förmlichen Festlegung).
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) vom 22.11.2021.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

1.7 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Stadt 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. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG dargestellt.

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

1.8 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 Stadt. Dabei hat die Stadt 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 Stadt zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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

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

- das umfassende Verfahren (Regelverfahren) 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 Bodenwerterhöhung 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 Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht

auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Stadt hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152-156a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Stadt, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Durch die empfohlene Gebietsabgrenzung liegt der Fokus des Gebietes „Altstadt II“ überwiegend auf der Verbesserung des Bestands. Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Es ist mit einer Modernisierung der in vielen Fällen denkmalgeschützten 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, die sich über mehrere Flurstücke erstreckt.

Aufgrund der aktuell geplanten Maßnahmen kann aus heutiger Sicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwerterhöhungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren ohne Einbeziehung der §§ 152 - 156a BauGB zu beschließen.

1.10 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

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

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt Gernsbach. 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 Stadt.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen 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 Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

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

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist 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. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 16.02.2021 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Altstadt II“ bis zum 30.04.2030 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, diese Frist zzgl. einer Verlängerung um 2 Jahre bis auf weiteres für die Durchführung der Sanierung zu übernehmen.

1.12 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.

Anlage:

Satzungstext (Bekanntmachung) mit Abgrenzungsplan vom 22.11.2021

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

1.13 Vorbemerkungen

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 Stadt 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 Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

1.14 Voraussetzungen

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 Missstände 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 Sanitäreinrichtungen 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.

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.

1.15 Steuerliche Vorteile

Mit der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt haben die Eigentümer die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach § 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz:

Vermietete Gebäude (§ 7h EStG):

erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten (für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren.

Vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG):

erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten (für Baumaßnahmen, die insb. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren.

Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude oder Baudenkmale können gem. § 10f EStG wie

Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden.

Die Steuervorteile im Sanierungsgebiet bestehen nur für die Sanierung von Bestandsgebäuden, nicht jedoch für Abbruchmaßnahmen und Neubauten.

Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

1.16 Vorbemerkungen

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

- Vertraglich vereinbarte Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten werden entsprechend der Sanierungszielsetzung bis maximal 100 % erstattet.
- Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird nicht gewährt.
- Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 25.000,- € „gedeckt“
- Die Bagatellgrenze für Ordnungsmaßnahmen liegt bei 10.000 €. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

Michael Chemelli
Stellvertreter des Bürgermeisters