



Sanierung Walzbachtal „Bahnhofsareal im OT Wössingen“

Vorbereitende Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

0. Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Walzbachtal vom 07.04.2005 wurden für das Gebiet "Bahnhofsareal" Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, 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 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.

Bei den vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

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

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 lassen sich feststellen:

- Mängel in der Bausubstanz der privaten Gebäude, wovon etwa 11 % erhebliche und 4 % substanzielle Mängel aufweisen.
- Funktionale und gestalterische Mängel im öffentlichen Raum (Trennwirkung der Alten Straße - Wössinger Straße durch die relativ unübersichtliche Einfahrt, Gefahrenpunkte an Kreuzungsbereichen, fehlende Durchgrünung und Gestaltung der Erschließungsstraßen, zu Teil fehlende Parkierung).
- Funktionale und gestalterische Mängel im privaten Bereich (eingeengte Lagen beeinträchtigen die Belichtung von Wohngebäuden, ungeordnete Bereiche in den einzelnen Quartiersmitten, in einzelnen Fällen sind die Gebäude nur über Gemeinschaftszufahrten / -höfe erreichbar).
- Mängel im Ortsbild (Lücken im Ortsgrundriss, ungeordnete Bereiche, gestalterische Mängel im Fassadenbereich).

2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse entwickelt. Es gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor.

Wesentliche Zielsetzung ist die Stärkung des Ortskerns als Handels- und Dienstleistungsstandort sowie als attraktiver Wohnstandort, Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse und die Verbesserung des Ortsbildes. Wesentliche Schwerpunkte der Erneuerung sind im Folgenden aufgeführt:

- Schaffung eines attraktiven und erlebbaren Bahnhofareals:
Integration des Bahnhofareals ins Ortsbild, Nachnutzung von leerstehenden Gebäuden und ungenutzten Brachflächen auf dem Gelände.
- Stärkung des Wohnstandorts durch Verbesserung der Wohnsituation und Aufwertung des Ortsbildes:
Vorrangig sollen die ortsbildprägenden Gebäude sowie Straßenzeilen modernisiert und erhalten werden. Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den öffentlichen Frei- und Erschließungsbereichen, sowie Rücknahme des hohen Versiegelungsgrades der privaten Hofflächen.
- Verbesserung und Ausbau des Erschließungssystems:
Verbesserung der verkehrlichen Erschließung im Bereich des Bahnhofs durch Gestaltungs-, Neu- und Umbaumaßnahmen. Rückbau der überdimensionierten Wössinger Straße, zur Verkehrsberuhigung und zur Schaffung von zusätzlichen Stellplätzen
- Modernisierung und Instandsetzung öffentliche Gebäude:

Umnutzung und Erweiterung des leerstehenden Bahnhofgebäudes zum Rathaus

- Erhalt und Ausbau der kleinteiligen Struktur innerörtlicher Fußwege

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

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt.

Mit insgesamt 45 % konnte eine erfreulich hohe Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen festgestellt werden. So sind 42 % der Eigentümer bereit, Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Verkaufsbereitschaft äußerten 3 % und für 2 % kommt ein Gebäudeabbruch und die Neubebauung des Grundstücks in Frage. Es ist davon auszugehen, dass sich das Interesse an einer Modernisierung noch erhöht, wenn weitere positive Beispiele im Ort sichtbar werden. Dies lässt eine zügige und erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele erwarten.

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

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit den Schreiben vom 08.08.2005 und 07.09.2005 um eine Stellungnahme gebeten (vgl. § 139 BauGB).

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Teil Anregungen gegeben. Die Planungsanregungen konnten weitestgehend im Sanierungskonzept berücksichtigt werden. Träger, welche den Wunsch nach "weiterer Beteiligung" äußerten, werden im Rahmen der weiteren Sanierungsvorbereitung mit eingebunden.

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 Maßnahmekonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme "Bahnhofsareal" ist vom Land ein Gesamtförderrahmen von 1.500.000 € bereitgestellt worden. Von diesen Kosten trägt das Land 60 % und die Gemeinde Walzbachtal 40 %.

Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet. Es wurde ein Sanierungsbedarf von 1.500.000,-- € ermittelt.

Der zur Verfügung gestellte Förderrahmen ist damit zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände nahezu ausreichend und die Durchführung der Sanierungsmaßnahme mit dem bewilligten Förderrahmen auskömmlich.

(Kosten- und Finanzierungsübersicht vgl. Anlage)

6. Sanierungssatzung § 142 BauGB

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Innerhalb des festgelegten Gebietes finden die folgenden Rechtsvorschriften ihre Anwendung. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist auf einem Lageplan genau zu kennzeichnen. Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des "Besonderen Städtebaurechts" (§ 136 ff BauGB).

Der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Bahnhofsareal“ liegt als Anlage bei.

7. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 ff BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert oder behindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

8. Vorkaufsrecht der Gemeinde (§24 BauGB)

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Stadt ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

9. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 - 156a BauGB)

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der **Kaufpreiskontrolle** und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten.

Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks, nicht die marktbedingte Bodenwertsteigerung.

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).

10. Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§ 152 - 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde

hat das "vereinfachte Verfahren" zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

In Abwägung der vorstehenden Rechtsinstrumentarien, deren Erfordernis auch im Hinblick auf eine mögliche Erschwerung der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des **umfassende 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.

Begründung:

Sanierungsbedingte Werterhöhungen sind nicht auszuschließen. Aus diesem Grund sind die Regelungen und Vorschriften des § 153 BauGB bei der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme erforderlich. Die vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen in den Quartieren werden voraussichtlich eine Werterhöhung der Grundstücke bewirken. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen ist somit gegeben, so dass eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) im Bereich des Möglichen liegt.

11. Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

11.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

~~Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken. Dazu gehören:~~

- ~~- Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,~~
- ~~- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,~~
- ~~- die Freilegung von Grundstücken,~~
- ~~- 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 Erschließungsanlage hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.~~

~~Ordnungsmaßnahmen können bis zu 100 % entschädigt werden. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes hinzu kommen. Der Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.~~

~~Dem Gemeinderat wird empfohlen, für die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen den Fördersatz bei 100% auf Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei einer anschließenden Neubebauung festzulegen und keinen untergehenden Gebäudewert zu erstatten.~~

~~Der Gemeinderat behält sich vor, bei städtebaulich herausragender Bedeutung abweichend hiervon anteilig einen Gebäuderestwert zu erstatten.~~

~~Bei der Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen ist von Seiten des Landes eine Förderobergrenze von € 100, pro m² eingeführt worden.~~

~~11.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)~~

~~Zu den Baumaßnahmen gehören:~~

- ~~- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,~~
- ~~- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,~~
- ~~- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.~~

~~Bei der Modernisierung privater Gebäude kann eine Förderung durch die Gemeinde mit einem pauschalen Fördersatz bei Wohnnutzung bis maximal 40 % und bei sonstiger Nutzung bis max. 25 % des zuwendungsfähigen Aufwandes erfolgen. Der jeweilige Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.~~

~~Dem Gemeinderat wird zur Förderung privater Gebäude empfohlen einen Fördersatz bei Wohnnutzung auf maximal 30% und bei sonstiger Nutzung auf max. 25% festzulegen. Eine Höchstförderung sollte bei € 50.000, pro Anwesen festgelegt werden.~~

~~Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung 70 % bei Wohnnutzung und 45 % bei sonstiger Nutzung des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung kann eine Erhöhung des Fördersatzes um max. 15 % bei gemeindeeigenen und 10 % bei privaten Gebäuden erfolgen.~~

~~Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt ein Förderanteil von 50 % des zuwendungsfähigen Aufwandes (Modernisierung/ Umbau) bzw. 10 % der Baukosten (Neubau) in Betracht. Bei der Modernisierung von bedeutenden Gebäuden (Denkmalschutz, städtebaulich herausragend) kann der Fördersatz um weitere 15 % erhöht werden.~~

**GEMEINDE WALZBACHTAL
SANIERUNG „BAHNHOFSAREAL IM OT WÖSSINGEN“**

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

A	Ausgaben	T€
I.	<u>Vorbereitende Untersuchung</u>	10
II.	<u>Weitere Vorbereitung</u> (Fachplanungen, Gutachten, Wettbewerb)	50
III.	<u>Grunderwerb</u> ca. 500 m ² à € 150,--/m ²	75
IV.	<u>Ordnungsmaßnahmen</u> Freilegung von Grundstücken ca. 1 Gebäude* / 20 T€ Restwert + Abbruchkosten Erschließung ca. 4.000 m ² à € 100,--/m ² öffentl. Grün ca. 1.000 m ² x € 100,--/ m ²	20 400 100
V.	<u>Baumaßnahmen</u> Modernisierung und Instandsetzung Öffentliche Maßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtung) ca. 6 Gebäude*/KEB 30 T€	730 180
VI.	<u>Honorare</u>	80
<hr/> Ausgaben gesamt		1.645
B	Einnahmen Grundstückserlöse / Ausgleichsbeträge	100
<hr/> C Finanzierungsbedarf		<u>1.545</u>
bewilligter Förderrahmen		1.500
Anteil Land 60%		900
Anteil Gemeinde 40%		600

* entspricht 60 % Realisierung

Stand: Januar 2006

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Bahnhofsareal-Wössingen“ Walzbachtal Änderung der Förderquoten für private Maßnahmen Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2010

Die gemäß Beschluss des Gemeinderates vom 02.02.2006 beschlossenen Förderquoten für private Maßnahmen (siehe Anlage) werden wie folgt modifiziert:

Private Eigentümersanierungsmaßnahmen im Bereich Ordnungsmaßnahmen

Bei privaten Ordnungsmaßnahmen gelten folgende Fördersätze

Untergehende Bausubstanz	keine Förderung
Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten bei Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude	Fördersatz - 80%**
Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten ohne Neubebauung	Fördersatz - 50%**

** die Förderung erfolgt nur in Anlehnung an das Neuordnungskonzept bzw. unter der Zustimmung des Gemeinderats.

Grundsätze zur Förderung

Für die Berücksichtigung von **Abbruch- und Abbruchfolgekosten** hat zugrunde zu liegen:

- bei den Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten mindestens 3 Angebote von Firmen nach Bestimmung des Eigentümers. Der günstigste Bieter ist als Angebotspreis der Förderung zugrunde zulegen;
- **Deckelung der Förderung bei einem Hauptgebäude € 15.000,-, und bei einem Nebengebäude € 10.000,-**

Im Einzelfall kann der Gemeinderat, bei Maßnahmen die im öffentlichen Interesse liegen, höhere Beträge festlegen.

Soweit mit dem Abbruch eine **Neubebauung** des freigemachten Grundstücks, evtl. auch an anderem Ort im Sanierungsgebiet „Bahnhofsareal Wössingen“, durch den begünstigten Eigentümer erforderlich wird, ist eine Bauverpflichtung bindende Grundlage für die Bezuschussung.

Der Maßstab für die Notwendigkeit einer Neubebauung ergibt sich aus dem Neuordnungskonzept bzw. dessen städtebauliche Bedeutung.

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Bahnhofsareal Wössingen“ Walzbachtal
Änderung der Förderquoten für private Maßnahmen
Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2010**

Allgemeine Grundlagen für eine Förderung der privaten Baumaßnahmen

Fördervorgaben

Förderfähig sind Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung (anteilig) sowie Erweiterungen von eigenständigen Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten (bis zu 50% Nutzfläche bzw. Kubatur)

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen

Fördersatz

Die Förderung aus dem Landessanierungsprogramm wird bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen / Erneuerungsmaßnahmen wie folgt bemessen:

Unterteilung und Bewertung in Maßnahmen:

**Energetische Erneuerungsmaßnahmen
Bautechnische/bestandserhaltende Maßnahmen**

(z.B. WDVS Außenfassade mit neuem Außenanstrich, Austausch Fenster + Haustüre, sonstige Dämmmaßnahmen, Dachneueindeckung, Erneuern der Heizungsanlage und die damit verbundenen Folgemaßnahmen)

Förderhöhe

bei Wohngebäuden 25%

bei gewerblich genutzten Gebäuden/Einheiten
sowie sonstigen Nebengebäuden 15%

Maßnahmen im Innern sowie die Gestaltung der Außenanlagen werden mit 15% gefördert. Dies gilt auch für das Erneuern des Außenanstrichs als Einzelmaßnahme.

Deckelung der Einzelförderung bei Wohn- und gewerblich genutzten Gebäuden maximal € 20.000,--, bei sonstigen Nebengebäuden maximal € 10.000,--.

Im Einzelfall kann der Gemeinderat, bei Maßnahmen die im öffentlichen Interesse liegen, höhere Beträge festlegen.

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Bahnhofsareal Wössingen“ Walzbachtal
Änderung der Förderquoten für private Maßnahmen
Beschluss des Gemeinderates vom 07.12.2010**

Weitere Fördervorgaben

Soweit die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in ihrer wirtschaftlichen Vertretbarkeit auffällig sind, wird eine Einzelentscheidung des Gemeinderats über die Durchführung getroffen.

Modernisierungsfördermittel werden nur gewährt, soweit auf dem Anwesen auch etwaige weitere Gebäude oder andere Einrichtungen **keine städtebaulichen Mängel**, insbesondere **Gestaltungsmängel**, aufweisen bzw. solche Missstände im Rahmen der Maßnahme, gegebenenfalls auch ohne Förderung, beseitigt werden; auch notwendige Grunderwerbe sind bei der Vergabe von Fördermitteln zu berücksichtigen.

Private PKW-Stellplätze / Garagen sind, soweit beim Bau der zugeordneten Wohnung keine Stellplatzverpflichtung bestand, förderfähig. In Anlehnung an die Förderobergrenze bei öffentlichen Parkieranlagen erfolgt eine Förderung im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung für das zugeordnete Wohngebäude (Bedingung) nur bis zur **maximalen Bemessungsgrundlage von Euro 10.000,-**.

Soweit bei der baulichen Ausführung der Zuschussvereinbarungen sich **weitere Maßnahmen bzw. wesentlich höhere Baukosten** als in den Kostenschätzungen ergeben, sind diese vom Eigentümer zu begründen und können nur im **Ausnahmefall** z. B. bei Maßnahmen für nachhaltige Verbesserung Berücksichtigung finden. Hierfür ist ein Vertragsnachtrag erforderlich.

Für die Vergabe der Fördermittel ist mit dem Eigentümer eine Übereinstimmung bezüglich der Außen- und Detailgestaltung oder sonstiger Sanierungsziele zu erzielen.

Gemeinde Walzbachtal, den 07.12.2010

Anlage

Förderquoten vom 02.02.2006