

Vorlage

x	öffentlich
	nicht - öffentlich

Amt/Geschäftszeichen	Datum	Drucksache/Nr.
Hauptamt	31.03.2022	2022-8

Gremium	Sitzung am	TOP
Gemeinderat	12.04.2022	7

Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“

- Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung
- Beschluss über die förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Zentrum Nord“/ Satzungsbeschluss
- Abschluss eines Vertrags zur Betreuung der Sanierung mit der STEG

Sachverhalt

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 10.02.2021 wurde die Gemeinde Gondelsheim mit dem Gebiet „Zentrum Nord“ in das Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ aufgenommen. Bewilligt wurde dabei ein Förderrahmen von 1,5 Mio. €.

Zur Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch sind im Vorfeld Vorbereitende Untersuchungen nach §141 BauGB durchzuführen.

Die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 18.05.2021 beschlossen. Die Ergebnisse lassen sich zusammenfassend wie folgt darstellen:

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.

Die städtebaulichen Mängel, Missstände und Potenziale im Untersuchungsgebiet wurden durch Begehungen, Informationen der Verwaltung sowie Befragungen erhoben und analysiert. Die räumlich zuordenbaren Ergebnisse sind im Plan Städtebauliche Missstände vom 28.03.2022 dargestellt.

Die festgestellten Mängel lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

Strukturelle Missstände

Strukturelle Mängel bezeichnet solche hinsichtlich der Nutzung von Gebäuden und Grundstücken. Sie beziehen sich auf die Nutzungsart von Grundstücken und damit in der Regel auf den privaten Raum im Untersuchungsgebiet. Leerstände und mindergenutzte Flächen haben einen negativen Einfluss auf das gesamte Ortsbild und die Aufenthaltsqualität in ihrer Umgebung. Gleichzeitig stellen diese Umstände Umnutzungs- und Innenentwicklungspotenziale dar.

- > Zum Teil bestehende Baulücken/fehlende Raumkanten
- > einzelner Gebäudeleerstand sowie Teilleerstand / ungenutzte Gebäude

Funktionale Missstände

Die Kategorie bezieht sich auf Frei- und Verkehrsflächen. Missstände sind dann als funktional zu betrachten, wenn einzelne Funktionen dieser Flächen „über- oder unternutzt“ werden. Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und für die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Zu den funktionalen Mängeln im Untersuchungsgebiet gehören ebenso negative Auswirkungen der Verkehrsbelastung sowie Missstände im öffentlichem Raum.

- > Bestehender Bahnübergang: Zerschneidung der Gemeinde in zwei Teile, erhebliche Verkehrsbelastung an der Bahnhofstraße und Bruchsaler Straße (insbesondere durch Rückstau), Geringe Standortqualität der angrenzenden Gebäude mit negativen Auswirkungen auf die Bausubstanz und das äußere Erscheinungsbild, u.a. Beeinträchtigung der Standortqualität des Hotels „Hahn“
- > fehlende Barrierefreiheit an öffentlichen Gebäuden und zu Teilen im öffentlichen Raum
- > fehlende Begegnungsmöglichkeiten / Aufenthaltsflächen im Freien
- > Geringe Ausprägung des Saalbachs
- > Dichte Bebauung bringt Stellplatzmangel und fehlende private Grünflächen

Räumliche Missstände und Ortsbild

Gestaltungsmängel in öffentlichen Platzbereichen, aber auch in privaten Hofbereichen sind ein störendes Element mit negativer Wirkung auf das Ortsbild und auf die Aufenthaltsqualität in diesen Bereichen. Darüber hinaus sind auch zahlreiche Mängel im Fassadenbereich oder ortsuntypische gestalterische Elemente an privaten Gebäuden vorzufinden.

- > Kreuzungsbereich Brettener-/ Bahnhof-/Bruchsaler Straße/Straße Brunnenberg mit erheblichen gestalterischen Mängeln, mangelnde Aufenthaltsqualität bei bestehenden Platzsituationen
- > Feuerwehrgebäude – anstehender Leerstand
- > Sanierungsbedarf ev. Gemeindehaus
- > ortsbildstörende, untypische Bebauung, teils unpassende Kubaturen bzw. unpassende Fassadenverkleidungen
- > Gestalterische und bauliche Mängel im öffentlichen Erschließungsraum
- > Geringe Durchgrünung, Gestaltungsdefizite in Hofbereichen sowie eine hoher Versiegelungsgrad

Bauliche Mängel

Bewertung des Gebäudezustands nach äußerer Einschätzung:

Zustand	Anzahl der Hauptgebäude (Nebengebäude)		Anteil an der Gesamtzahl (Nebengebäude)	
Neu Neuwertig	6	(5)	13 %	(8 %)
Geringe Mängel	24	(40)	51 %	(65 %)
Erhebliche Mängel	14	(15)	36 %	(25 %)
Substanzielle Mängel	3	(1)		(2 %)
Σ	47	(61)	100 %	100 %

(Erläuterung siehe Glossar)

- > mit umfangreichem Sanierungs- und Modernisierungsbedarf ca. 36% der Hauptgebäude und 27 % der Nebengebäude

2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse und den Rückmeldungen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen entwickelt. Es gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem Besonderen Städtebaurecht des BauGB vor. Das Entwicklungskonzept in zeichnerischer und textlicher Form soll einen Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen geben.

Die allgemeinen Sanierungsziele entsprechen den Förderschwerpunkten der aktuellen Programmausschreibung. Der Schaffung von zentrumsnahem Wohnraum kommt ein hohes Gewicht bei. Dabei wird eine zügige Umsetzung angestrebt. Die städtebaulichen Ziele und Maßnahmen für den Bereich „Zentrum Nord“ berücksichtigen die Inhalte des gesamt kommunalen Entwicklungskonzeptes und konkretisieren diese:

- > Stärkung der kommunalen Infrastruktur- und Begegnungsangebote in der Ortsmitte (in Gebäuden sowie im Außenraum)
- > Schwerpunkt erhaltende Sanierung
- > Erhalt und Stärkung des eigenen Charakters durch Sicherung und Aktivierung der nachhaltigen Nutzung der prägenden Gebäude im Sinne der Baukultur
- > Erhalt und Aktivierung von denkmalgeschützten Gebäuden aber auch Stärkung der allgemein prägenden Gebäude / Strukturen. Gestalterische Aufwertung des Kreuzungsbereiches Brettener Straße / Bahnhofstraße durch ortsbildgerechte Neuordnung

- > Stärkung des Wohnraumangebotes durch Neuordnung, innerörtliche Nachverdichtung und Behebung von Leerständen
- > Aufwertung der innerörtlichen Wohn- und Aufenthaltsqualität im Bereich der Bahnhofstraße durch Beseitigung des Stauschwerpunktes der Querung der Bahnanlage (Neubau: Bahnunterquerung – K 3506); Schaffung eines attraktiven Bahnhofsumfeldes und modernen Mobilitätsbereiches
- > Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen

Maßnahmenkonzept

Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- > energetische und allgemeine Erneuerungen im privaten und kommunalen Gebäudebestand
- > Behebung von (Teil-)Leerständen
- > Aufwertung der Fassadendefizite
- > Umnutzung der Nebengebäude
- > Neuordnung Kreuzungsbereich
- > Grunderwerb durch die Gemeinde, sofern notwendig
- > Innenentwicklung durch eine ortstypische Nachverdichtung

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- > Unterquerung der Bahnanlage
- > gestalterische bauliche Aufwertung des öffentlichen Erschließungsraumes
- > Gestaltung öffentlicher Platz-/Grün-/Begegnungsflächen
- > Erhalt und Sicherung der Durchgrünung
- > Barrierefreier Ausbau der Bushaltestellen

Vorbereitende Maßnahmen

- > Kontinuierliche Beteiligung der Bürger zur Gestaltung
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- > Ggf. Stellplatzbedarfsberechnung
- > Abbruch und Neubau
- > Zwischenerwerb für innerörtliche Nachverdichtung

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

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung der Covid19-Pandemie konnte auf die bewährte Auftaktveranstaltung nicht zurückgegriffen werden. Stattdessen wurde ein umfangreiches Informationspaket geschnürt, um die unmittelbar beteiligten Eigentümer zu informieren. Darüber hinaus wurden diese Informationen auf der Homepage veröffentlicht. Von Juli bis August 2021 fand eine ausführliche Befragung der beteiligten Eigentümer und Gewerbetreibenden statt. Die Befragten erhielten einen postalisch versandten Fragebogen.

Zu 65 Grundstücken/Gebäuden wurden die Eigentümer angeschrieben. Es erfolgte ein Rücklauf zu 38 Wohn- und Geschäftsgebäuden. Dies entspricht einer Rücklaufquote von 58 Prozent. Bezogen auf den Rücklauf von 58% wurden Eigentümerhaushalte mit 43% und Mieterhaushalte mit 51% ermittelt, leerstehende Haushalte wurden mit 6% ermittelt.

Erhoben wurden die konstruktiven Mängel, wie der bautechnische Zustand des Daches, der Außenwände, Sockelbereich und der Wärmedämmung. Über ein Viertel der Gebäude weisen in allen Bereichen erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Die wesentlichen energetischen Mängel mit über 50% finden sich insbesondere in den Bereichen Dacheindeckung, Fassade, Wärmedämmung Dach und Wärmedämmung Gebäudefassade.

Das Gebiet „Zentrum Nord“ ist hauptsächlich von historischer Bausubstanz geprägt. Aufgrund des hohen Anteils der Gebäude die vor 1918 erbaut wurden (47%), lässt sich ein umfassender Modernisierungsbedarf ableiten.

Die befragten Eigentümer haben bezogen auf den Wohnungsausbaustandard mitgeteilt, dass bei über 50% der Wohnungen ein umfassender Modernisierungsbedarf in den Bereichen Fenster, Heizung und Sanitäranlagen besteht.

Eine generelle Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung signalisierten 43% der ermittelten Eigentümer, kein Interesse an Maßnahmen haben 29% und keinen Bedarf 29% der Eigentümer mitgeteilt. Die Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer wird letzten Endes über den Erfolg der Sanierungsmaßnahme entscheiden. Das Ergebnis der mitwirkungsbereiten Eigentümer ist für die anstehende Sanierung „Zentrum Nord“ positiv zu bewerten.

Im Zuge der schriftlichen Befragung erfolgte ein Rücklauf von 6 Betrieben. Diese haben keinen Veränderungsbedarf mitgeteilt.

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

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angehört und um eine Stellungnahme gebeten (vgl. § 139 BauGB). Wesentliche Inhalte von Fachplanungen wurden nachrichtlich in die Planung übernommen.

Von den angeschriebenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden zum Teil Anregungen gegeben. Die Planungsanregungen konnten weitestgehend im vorliegenden 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 Maßnahmenkonzeption.

Mit dem Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm hatte die Gemeinde Gondelsheim einen Gesamtförderrahmen von rund € 3.454.000 beantragt.

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Zentrum Nord“ wurde im Rahmen des Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung - WEP ein Gesamtförderrahmen von € 1.500.000 bewilligt, Bewilligungszeitraum: 01.01.2021-30.04.2030. Der Anteil der Bundes-/Landesmittel beträgt € 900.000, der Anteil der Gemeinde Gondelsheim € 600.000.

Entsprechend der definierten Sanierungsziele wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt und basierend auf den vorgenannten Aspekten wurde ein Sanierungsbedarf von ca. € 3.891.750 ermittelt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet.

Nachdem mit der bewilligten Finanzhilfe die Sanierungsziele nicht umfänglich realisiert werden können, wird die Gemeinde Gondelsheim eine Eigenfinanzierungserklärung abgeben. Diese dient insbesondere zur Gewährleistung der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Die Eigenfinanzierungserklärung dient nicht dazu, die Gemeinde zu einer erhöhten Finanzierung der Sanierungsmaßnahme zu verpflichten, sondern es soll mit dieser Erklärung die Rechtssicherheit der Sanierungssatzung gewährleistet werden. Die Eigenfinanzierungserklärung mindert auch keinesfalls die Chancen für eine spätere Erhöhung der Landesfinanzhilfe.

6. Sanierungssatzung § 142 BauGB Förmliche Festlegung/Abgrenzung des Sanierungsgebiets

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; einzelne Grundstücke können auch in Teilen aufgenommen werden.

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 „Zentrum Nord“ liegt als Anlage bei.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die bestehenden städtebaulichen Missstände erstrecken sich über das gesamte Untersuchungsgebiet. Des Weiteren hat der Eigentümer der denkmalgeschützten Gebäude Bruchsaler Straße 4 und 6 (außerhalb des Untersuchungsgebiets gelegen, jedoch direkt angrenzend) Modernisierungsinteresse mitgeteilt. Die Modernisierung dieser städtebaulich bedeutsamen Gebäude (Gasthaus Löwenthor), welche energetische Mängel aufweisen, ist im Sinne der Sanierungsziele.

Die Notwendigkeit der Beseitigung der städtebaulichen Missstände in der Gesamtheit bezogen auf das Untersuchungsgebiet einschließlich der Grundstücke/Gebäude Bruchsaler Straße 4 und 6, welche dargelegt wird entsprechend des Neuordnungskonzeptes Plangrundlage der STEG Stadtentwicklung vom 28.03.2022, wird empfohlen das künftige Sanierungsgebiet entsprechend der Plangrundlage der STEG Stadtentwicklung vom 29.03.2022 förmlich festzulegen.

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 Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

9. Rechtliche Grundlagen der Verfahrenswahl „Vereinfachtes Verfahren“ und „Umfassendes Verfahren“

Nach § 142 Abs. 4 muss die Gemeinde vor Beschlussfassung der Sanierungssatzung prüfen, ob die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des II. Kapitels, 3. Abschnitt §§ 152 ff BauGB im jeweiligen Sanierungsverfahren benötigt werden.

Sind die genannten Regelungen der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich, d. h. wird die Sanierungsdurchführung durch den "Verzicht" voraussichtlich nicht erschwert, so ist die Gemeinde rechtlich verpflichtet, das so genannte vereinfachte Sanierungsverfahren durchzuführen. Somit ist hervorzuheben, dass die Gemeinde keine Wahlmöglichkeit zwischen den Verfahren hat, sondern entsprechend den Erfordernissen eines der Verfahren bestimmen muss.

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 über 10% übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

10. Wahl des Verfahrens

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen sowie unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwerung der Sanierungsdurchführung wird für die Gemeinde Gondelsheim im Bereich „Zentrum Nord“ die Durchführung des umfassenden Sanierungsverfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB vorgeschlagen und Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB.

Begründung

Das Neuordnungskonzept vom 28.03.2022 beinhaltet u.a. als Sanierungsziel die Unterquerung der Bahnlinie einschließlich umfassender Um- und Neugestaltung des Bahnhofsumfelds mit einer wesentlichen Verbesserung der Aufenthaltsqualität. Durch diese bauliche Maßnahme soll der bestehende Stauschwerpunkt der Querung der Bahnanlage beseitigt werden mit der Zielsetzung der Entflechtung und Beruhigung des innerörtlichen Verkehrs. Die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den dort angrenzenden Wohnbereichen soll hierdurch verbessert werden.

Im künftigen Sanierungsgebiet sind innerörtliche Nachverdichtungen/Neuordnungen mit einer ortsbildgerechten Bebauung vorgesehen sowie auch Untersuchungsbereiche für potentielle Nachverdichtungen.

Aufgrund dieser geplanten Maßnahmen kann eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nicht ausgeschlossen werden.

Weiter wird empfohlen, die Sanierungssatzung unter Einbeziehung des § 144 BauGB zu beschließen. Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Durchführung der Sanierung.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen

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,
- 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.

Ordnungsmaßnahmen können bis zu 100 % entschädigt werden. Der Fördersatz für private Maßnahmen ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Bei der Erneuerung und Änderung von örtlichen öffentlichen Erschließungsanlagen beträgt die Förderobergrenze € 250 pro m². Bei der Herstellung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern/Parkdecks beträgt die Förderobergrenze € 15.000 pro Stellplatz.

11.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung) von Gebäuden,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Bei der Modernisierung (Erneuerung) privater Gebäude kann eine Förderung durch die Gemeinde mit einem pauschalen Fördersatz nach StBauFR vom 01.02.2019 einer Standardmaßnahme bis maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten erfolgen. Für Gebäude mit hoher städtebaulicher Bedeutung, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu max. 15% des zuwendungsfähigen Aufwandes erhöht werden. Der jeweilige Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Befindet sich das Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung 60% des zuwendungsfähigen Aufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um max. 25 % bei gemeindeeigenen 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 60% des zuwendungsfähigen Aufwandes (Modernisierung/ Umbau) bzw. 30% der Baukosten (Neubau) in Betracht. Bei Mehrzweckhallen gelten 60% als Gemeinbedarfsnutzung. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um max. 25 % bei Gemeindeeigenen Gebäuden erfolgen.

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

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist nach § 142, Abs. 3, Satz 3 BauGB 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 10.02.2021 wurde der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ bis zum 30.04.2030 befristet. Nach Ziff. 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, für die Durchführung der Sanierung bis auf weiteres eine Frist bis zum 30.04.2035 zu beschließen.

13. Beauftragung der STEG Stadtentwicklungs-GmbH mit der Sanierungsdurchführung

Um die Ziele der Sanierung umsetzen zu können, ist es notwendig und auch üblich, einen Sanierungsträger zu beauftragen.

Mit der STEG wurden bereits in die vergangenen Sanierungsgebiete erfolgreich abgewickelt. Aufgrund der guten, langjährigen Zusammen wird vorgeschlagen, auch hier wieder einen Dienstleistungsvertrag zur Beratung und Betreuung abzuschließen.

Daher wird die Verwaltung ermächtigt, für die Sanierungsdurchführung einen entsprechenden Vertrag abzuschließen. Die Abrechnung erfolgt nach festen Fallpauschalen, was auch in anderen Gemeinden in dieser Form üblich ist.

In der Sitzung werden die Ergebnisse durch Frau Bürkle von der STEG detailliert vorgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Mittel sind im Haushalt 2022 eingestellt.

Beschlussvorschlag

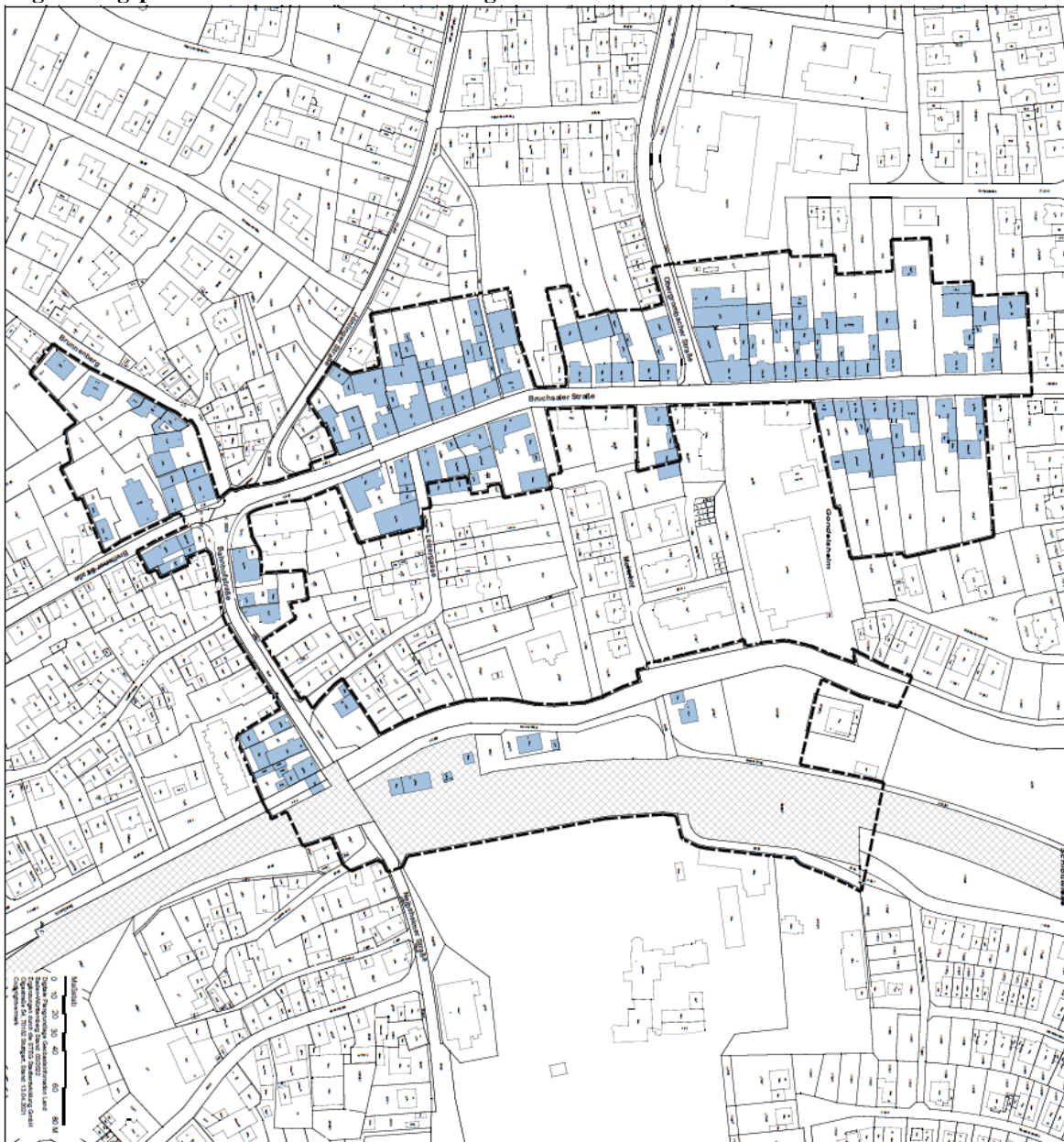
1. Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungskonzept vom 28.03.2022 und dem Maßnahmenkonzept vom 28.03.2022 wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Zentrum Nord“ in der Abgrenzung nach dem sich in der Anlage befindlichen Abgrenzungsplan vom 29.03.2022 (der STEG Stadtentwicklung im Maßstab 1:1000) beschlossen. Die Sanierungsmaßnahme „Zentrum Nord“ wird im umfassenden Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt unter Anwendung der §§ 152-156a BauGB. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
3. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Frist der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Zentrum Nord“ bis zum 30.04.2035 festgelegt. Kann die Sanierung nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann diese Frist durch Beschluss verlängert werden.
4. Die Förderquoten für private Maßnahmen werden aufgrund von § 147 BauGB für private Ordnungsmaßnahmen und § 148 BauGB für private Modernisierungsmaßnahmen entsprechend Anlage B beschlossen.
5. Die Verwaltung wird ermächtigt, einen Vertrag mit STEG Stadtentwicklung GmbH zur Durchführung der städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen „Zentrum Nord“ abzuschließen.

Anlagen

Anlage:

- A) Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchungen v. 29.01.2021
Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand: 18.03.2022
Neuordnungskonzept v. 28.03.2022
Maßnahmenkonzept v. 28.03.2022
Abgrenzungsplan förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet v. 29.03.2022
- B) Förderquoten für Private
- C) Broschüre Voruntersuchung
- D) Satzungsentwurf

A)
Abgrenzungsplan Vorbereitende Untersuchungen vom 29.01.2021



Abgrenzungsplan

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im
 Bereich Gondelsheim Zentrum Nord ca. 7,23 ha

Eisenbahnbetriebsgelände

**Gemeinde
 Gondelsheim**
 Integriertes Entwicklungskonzept
 Vorbereitende Untersuchungen
 Gondelsheim "Zentrum Nord"

Projekt Nr. 17/23
 17/23/2020/04/01
 28.03.2020/04/01



die STEG
 69126 Heidelberg
 81a D 07 81119 871
 Gondelsheim, 69126 Heidelberg

Kosten- und Finanzierungsübersicht vom 18.03.2022

Gebiet Gondelsheim „Zentrum Nord“, ca. 7,23 ha
Stand: 18.03.2022

				förderfähige Kosten	2022	2023	2024	2025- Ende
Ausgaben								
I+II Sanierungsvorbereitung					76.000 €	7.000 €	31.000 €	11.000 €
vorbereitende Untersuchungen					6.000 €	6.000 €		
Fachplanungen, städtebaul.					50.000 €	30.000 €	10.000 €	10.000 €
Untersuchungen								
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung					5.000 €	1.000 €	1.000 €	2.000 €
Gutachten					15.000 €			15.000 €
III. Grunderwerbe					670.000 €	0 €	190.000 €	100.000 €
Ecke Brettener Straße / Brunnenberg-					670.000 €	0 €	190.000 €	100.000 €
Brettener Straße 2								
Bruchsaler Straße 2 - ev. Gemeindehaus								
Platz Ecke Brettener Straße /								
Bahnhofstraße								
IV. Ordnungsmaßnahmen					2.293.750 €	0 €	115.000 €	375.000 €
Abbruchkosten								
Bodenordnung					pschl. 40.000 €	40.000 €		
Abbruch mit Nachfolgebebauung								
(Hauptgebäude)					ca. 7 Stk. à 25.000 €	175.000 €	50.000 €	50.000 €
Abbruch mit Nachfolgebebauung					ca. 3 Stk. à 15.000 €	45.000 €	15.000 €	15.000 €
(Nebengebäude)								
Abbruch ohne Nachfolgebebauung mit					ca. 5 Stk. à 10.000 €	50.000 €	10.000 €	10.000 €
Neugestaltung								
Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich								
Bahn - Gestaltung Umfeld					ca. 3.500 m² x 250 €/m²	875.000 €		300.000 €
Bahnhofstraße - Gehwegumgestaltung,					ca. 1.980 m² x 250 €/m²	495.000 €		
Obergrömbacher Straße - Gehweg,								
Fußweg zwischen Bruchsaler Straße 15								
und 17, Gehwegaufweitung vor ehemals								
Brettener Straße 2+ Platz gegenüber;								
Gehweggestaltung allgemein								
Gestaltung Grünfläche östlich der					ca. 980 m² x 250 €/m²	245.000 €		
Saalbachhalle-Boule, Zugang zum								
Saalbach, Bühne am Saalbach,								
öffentliche Grünfläche westlich Hotel								
Hahn								
Platzgestaltung Ecke Jöhlinger Straße /					ca. 275 m² x 250 €/m²	68.750 €		
Bruchsaler Straße								
Platzgestaltung Droué-Platz					ca. 140 m² x 250 €/m²	35.000 €		
Platzgestaltung Ecke Bahnhofstraße /					ca. 280 m² x 250 €/m²	70.000 €		
Brettener Straße								
Platzgestaltung Rathaus (zu 30%)					ca. 780 m² x 250 €/m²	195.000 €		
V. Baumaßnahmen					1.050.000 €	20.000 €	110.000 €	710.000 €
Erneuerung – privat								
umfassende Sanierung (24								
Hauptgebäude, 40 % Realisierungsgrad)					ca. 10 Stk. x 20.000 €	200.000 €	20.000 €	60.000 €
umfassende Sanierung städtebaulich								
bedeutsamer Gebäude/Denkmale, 11					ca. 5 Stk. x 50.000 €	250.000 €	50.000 €	50.000 €
Hauptgebäude, 40 % Realisierungsgrad)								
Erneuerung – kommunal - Gemeinbedarf								
Evangelisches Gemeindehaus					60% x 350.000 €	210.000 €		210.000 €
(Bruchsaler Straße 2)								
Brunnenberg 7					60% x 200.000 €	120.000 €		120.000 €
Sanierung und Herstellung					60% x 450.000 €	270.000 €		270.000 €
Barrierefreiheit "Alte Schule"								
VI. Sonstige Kosten					0 €	0 €	0 €	0 €
VII. Honorare					200.000 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €
Summe Ausgaben					4.289.750 €	52.000 €	471.000 €	1.221.000 €
Einnahmen					398.000 €	0 €	0 €	298.000 €
Verkauf gemeindeeigener Grundstücke					ca. 1.490 m² x 250 €/m²	298.000 €		
(Ecke Brettener Straße/Brunnenberg,								
Innenentwicklungsfläche)								
Ausgleichsbeträge					100.000 €			
Summe Einnahmen					398.000 €	0 €	0 €	298.000 €
Sanierungsbedingte Kosten								
zuwendungsfähige Gesamtkosten					3.891.750 €	52.000 €	471.000 €	923.000 €
△ erforderlicher Forderahmen								
Finanzierung								
Land/Bund					Finanzierungsanteil 60 %	2.335.050 €	31.200 €	282.600 €
Stadt					Finanzierungsanteil 40 %	1.556.700 €	20.800 €	188.400 €
							553.800 €	369.200 €
								1.467.450 €
								978.300 €

Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele vom 28.03.2022



Städtebaulichen Ziele/ Neuordnungskonzept

Abgrenzung

7 Abgrenzung der Vorberellenden Untersuchungen im Bereich Gortelsheim "Zentrum Nord" ca. 7/23 ha

Gebäude

Gebäude Bestand

Gebäude Umnutzung / Aktivierung der Nutzung

Gebäude Planung

Nebengebäude Bestand - Entwicklungspotenzia

Rückbau atypischer Fassadenverkleidung

Barrierefreie AUSAUSCH

Grundstücke / Erschließung / Ortsbild

Potentialfläche Nachverdichtung / Neuordnung

 weitere Untersuchungen

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Erschließungsbereich
Gestaltungsmaßnahmen im privaten Hofbereich

Ges:altungsmaßnahmen im öffentlichen Platzbereich

öffentlicher Grünflächen - neu prüfen

 Baum Neu

 Sicherung der Erschließung innen liegender Grundstücke

Eigentum der Gemeinde - ohne Erschließungsflächen
(Bestand)

laut L
1001-200

OB - ortsbildende Gebäude - laut Planverfasser

	Eisenbahnbetriebsgeände
--	-------------------------

**Gemeinde
Gondelsheim**

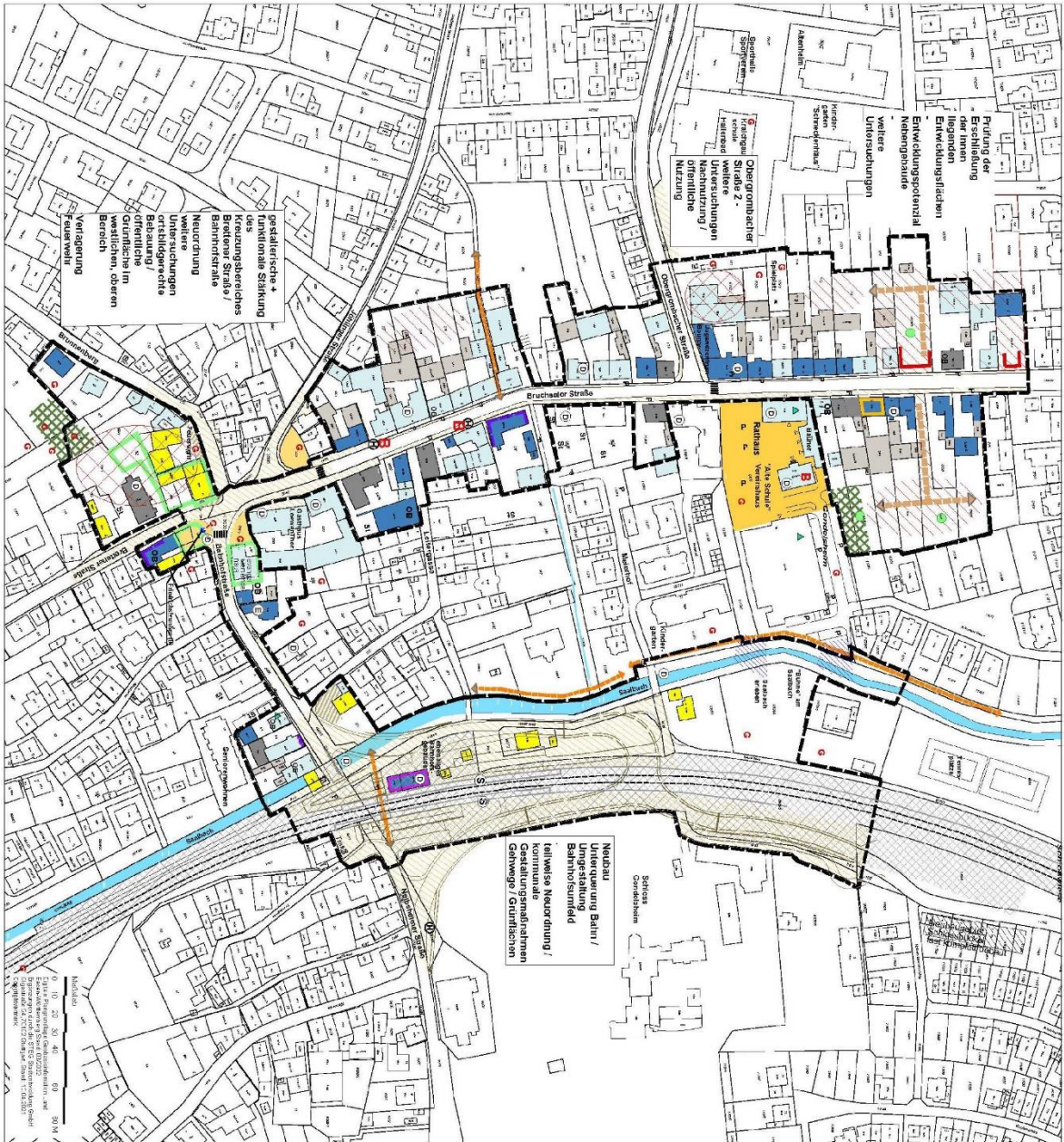
**Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
Gondelsheim "Zentrum Nord"**

die STEG
Stahntechnik GmbH
Standort Sauerland
Chemnitz 54 70832 Sülfert



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Charlottenstr. 54 70182 Stuttgart

Maßnahmenkonzept vom 28.03.2022



Massnahmenplan

Abgrenzung

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Gondelsheim "Zentrum Nord" ca. 7.23 ha

Gebäude

ohne Veränderung
keine Einsparung von außen möglich; nicht einsetzbar
Neueingebäude mit Entwicklungspotenzial

Modernisierung / Instandsetzung
- durchgreifende Intensität

Prüfung Abbruch / Abbruch
Prüfung Aufstockung

Frühjahr Auswertung


Barrierefreier Ausbau

Rückbau ortstypischer Fassadenverkleidung
Umnutzung

Grundstücke / Erschließung / Ortsbild

weitere Untersuchungen

Potentialitätliche Nachverdichtung / Neuordnung
Bauteile - potentialer Neubau

 **banknote - provizivni tisk**

Grundverb / Grundelverb putren

 Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Erschließungsbereich

Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

 Schaffung öffentlicher Grünflächen

	Neubau Unterquerung Bahnanlage
	Eilfuerverhandlung

Prüfung der Sicherung der Erschließung innen liegender Grundstücke

Sonstiges

laut Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg
- D - Umwelt- und Klimaschutz (geplante) - D - Pflanzfl. (Luste
Stand 03.06.2021) / E - Erhaltungswert (Stand 2013)
OB - ortsbildprägende Gebäude - laut Planverfasser
Eigenum der Gemeinde - ohne Erschließungsfläch en
bereits erfolgte Erneuerungsmaßnahmen im
Erneuerungsgebiet "Gondelsheim Ost"

	Eisenbahnbetriebsgelände
--	--------------------------

**Gemeinde
Gondelsheim**

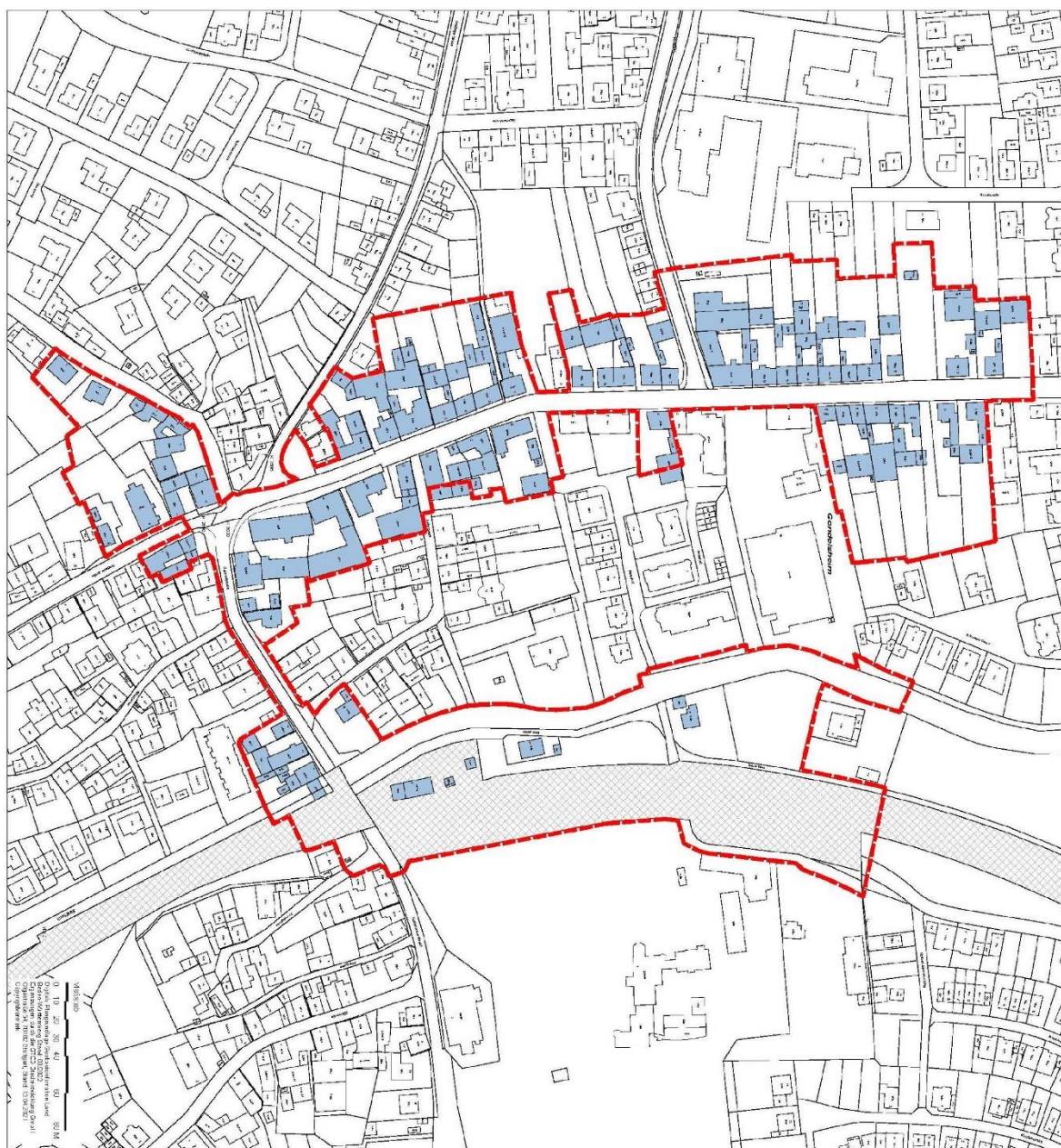
**Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
Gondelsheim "Zentrum Nord"**

Project Nr. 10743
-3.04.2021/af/af
-9.11.2021/af/af
03.12.2021/af/af
-7.03.2022/af/af
28.03.2022/af/af



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Oggestube 54 70182 Stuttgart

Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet vom 29.03.2022



Förmliche Festlegung
 Abgrenzung förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet
 Zentrum Nord ca. 7.45 ha

**Gemeinde
 Gondelsheim**
 Integriertes Entwicklungskonzept
 Vorbereitende Untersuchungen
 Gondelsheim "Zentrum Nord"

Stand: 10.02.2022
 1:1000
 200/03/2022/086



die STEG
 Stadtentwicklung GmbH
 Oberrhein 54, 7030 Stuttgart

B)

Städtebauliches Bewertungsschema / Förderquoten für Private

1. Modernisierungsuntersuchung

Bei einer Bezuschussung aus Mitteln des WEP sowie den Maßgaben der StBauFR sind **Standards bezüglich des Erhalts und der Ausstattung** des Gebäudes nach der durchgeführten Modernisierung und Instandsetzung einzuhalten. Hier sind beispielhaft zu nennen: Anlehnung bei der Wohnungsausstattung an Maßstäben des sozialen Wohnungsbaus.

Die Festlegung des notwendigen Maßnahmenumfangs und der einzelnen Modernisierungs- und Instandsetzungsge-
werke erfolgt im Bedarfsfall und nur in Abstimmung mit der Gemeinde auf Grundlage einer seitens der Sanierung durchzuführenden Modernisierungsuntersuchung durch den Maßnahmenträger.

2. Private Ordnungsmaßnahmen gemäß § 147 BauGB

(ohne Grunderwerb) auf der Grundlage des WEP bzw. der StBauFR
Mindestinvestition: € 10.000

Fördersätze / maximale Förderhöhe

2.1	Untergehende Bausubstanz	keine Förderung
2.2	Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude Deckelung maximal	Fördersatz - 100% € 25.000
2.3	Abbruch- und Abbruchfolgekosten eines Haupt-/Nebengebäudes bei Nachfolgebebauung mit einem Nebengebäude Deckelung maximal	Fördersatz - 50% € 15.000
2.4	Abbruch- und Abbruchfolgekosten ohne Neubebauung mit anschließenden Neugestaltung - Deckelung maximal	Fördersatz - 30% € 10.000

Eine Förderung der Abbruchkosten erfolgt unter Zugrundelegung des Neuordnungskonzeptes.

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 gemäß den StBauFR zugrunde zu legen.

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

**3. Allgemeine Grundlagen für eine Förderung der Baumaßnahmen gemäß § 148 BauGB
bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß WEP bzw. der StBauFR**

Fördervorgaben

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

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen.

Der Förderschwerpunkt liegt in der Verbesserung der energetischen Werte des Hauptgebäudes (z.B. WDVS Außenfassade mit neuem Außenanstrich, Austausch Fenster + Haustüre, sonstige Dämmmaßnahmen, Dachneueindeckung, Erneuern der Heizungsanlage und die damit verbundenen Folgemaßnahmen)

Fördersätze

3.1 Umfassende Modernisierung Wohn- / Geschäftsgebäude

Mindestinvestition € 20.000, Fördersatz 25%

Deckelung maximal € 20.000

3.2 Umfassende Modernisierung städtebaulich bedeutsames

Wohn- / Geschäftsgebäude

Mindestinvestition € 60.000, Fördersatz 35%

Deckelung maximal € 50.000

Nicht gefördert werden Außenanlagen sowie die Neuschaffung von Stellplätzen/Garagen.

Ein schadhafter Außenanstrich ist zwingend zu erneuern.

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

Die Gestaltung der Außenanlagen wird nur bezuschusst, sofern diese für die gestalterische Aufwertung des Sanierungsgebiets „Zentrum Nord“ von wesentlicher Bedeutung sind.

Für Modernisierungsmaßnahmen mit einem Investitionsaufwand bis € 20.000 kann eine Nullsummenvereinbarung für die steuerliche Abschreibung gem. § 7h, 10f, 11a EStG abgeschlossen werden.

Die Höhe der Fördersätze ist zeitlich befristet. Es erfolgt eine Überprüfung durch den Gemeinderat nach einem Fördermittelabruf durch Private in Höhe von € 250.000.

Weitere Fördervorgaben

Soweit die Kosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in ihrer wirtschaftlichen Vertretbarkeit auffällig sind, wird eine gemeinderätliche Einzelentscheidung 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.

Soweit bei der baulichen Ausführung der Zuschussmaßnahmen 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 zu erzielen.

4. Steuerliche Vergünstigung in Sanierungsgebieten aufgrund § 7h, 10f, 11a EStG

Steuerliche Sonderabschreibung der nicht geförderten Sanierungskosten auf Basis einer Vereinbarung des Eigentümers mit der Gemeinde.

Bei selbstgenutzten Wohn-/Geschäftsgebäuden

9% über 10 Jahre

Bei Mietobjekten

9 % über 8 Jahre

7 % über 4 Jahre