



# Gemeinde Dossenheim Der Bürgermeister

öffentlich

Vorlage von: Fachbereich 2

Vorlage-Nr.: 2020/040

Datum: 09.03.2020

Aktenzeichen:

Auf Antrag von:

## Beschlussvorlage

### Städtebauliche Erneuerung "Ortsmitte II"

- Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte"
- Bericht der KE zu den durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen Teil II "Ortsmitte II"
- Satzungsbeschluss "Ortsmitte II" und Abgrenzungsplan

### Beratungsfolge:

Gremium	am	Status
Gemeinderat	24.03.2020	öffentlich

TOP: 05

### Finanzielle Auswirkungen:

Kosten	Haushaltsstelle	Haushaltsstelle-Ansatz
Ausgabe	Erläuterung/Deckungsvorschlag	

### Bisherige Vorgänge:

zu 1:

GR 25.04.2006 (2006/043), GR 25.07.2006 (2006/086), GR 17.07.2007 (2007/074),  
TA 12.12.2013 (2013/300 nö), GR 04.02.2014 (2014/017), GR 30.09.2014 (2014/172)

zu 2 und 3:

TA 14.02.2017 (2017/020); GR 21.02.2017 (2017/032), Bürgerworkshop 26.07.2017, GR 26.09.2017  
(2017/210), GR 22.10.2019 (2019/223)

### Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die beiliegende Satzung zur Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ gemäß § 162 BauGB.

2. Der Gemeinderat nimmt den Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) „Ortsmitte II“ zustimmend zur Kenntnis und stimmt den im Abschlussbericht der VU dargestellten Sanierungszielen zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der planerischen Festsetzung des in Anlage 2 zur Vorlage ausgewiesenen Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ zu. Gleichzeitig stimmt der Gemeinderat der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“ (Anlage 3 zur Vorlage) zu.
4. Der Gemeinderat stimmt der Begrenzung der Dauer des Sanierungsverfahrens „Ortsmitte II“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 31.12.2028 zu.
5. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum entsprechend den Darstellungen nach Ziffer 5.

**Begründung:****zu 1) Satzungsaufhebung „Ortsmitte“**

Gemäß § 162 BauGB ist die Sanierungssatzung aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist. Der Beschluss durch den die förmliche Festlegung aufgehoben wird, ergeht als Satzung.

Da die Bau- und Ordnungsmaßnahmen der Gemeinde mittlerweile abgeschlossen sind, der förderrechtliche Bewilligungszeitraum am 30.04.2018 endete, die bewilligten Finanzhilfen in Höhe von 1.891.190 EUR mit Bescheid vom 18.07.2018 zum Zuschuss erklärt wurden besteht keine Veranlassung die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes weiterhin beizubehalten. Auch im Hinblick auf die Festlegung des neuen Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“ mit Überschneidungsbereichen zum alten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ ist die Satzungsaufhebung für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ zwingende Voraussetzung. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, die bestehende Sanierungssatzung aufzuheben. Dies bedeutet auch, dass die im Grundbuch bei den einzelnen Grundstücken eingetragenen Sanierungsvermerke gelöscht werden (siehe **Anlage 1**: Aufhebungssatzung mit Veröffentlichungshinweisen und Lageplan).

**zu 2) Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchung (VU) „Ortsmitte II“ und Festlegung der Sanierungsziele**

Auf der Grundlage der in der Sitzung am 21.02.2017 vom Gemeinderat beschlossenen Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hierzu am 26.09.2017 einen Abschlussbericht für das erarbeitete gesamtörtliche Entwicklungskonzept und eines daraus abgeleiteten gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Stufe 1 der VU im Gemeinderat vorgestellt. Aus den Zielen dieser gesamtörtlichen Betrachtungsebene wurden die Ziele für das festzulegende Sanierungsgebiet abgeleitet. Diese notwendigen Schritte bildeten die Grundlage, dass der Gemeinde überhaupt eine Förderung über die städtebauliche Erneuerung in Aussicht gestellt werden konnte.

Durch Zuwendungsbescheid vom 25.03.2019 erhielt die Gemeinde vom Regierungspräsidium Karlsruhe einen Zuwendungsbescheid über die Programmaufnahme mit Fördermitteln in Höhe von (zunächst) 1,1 Mio. Euro. Als Ende des förderrechtlichen Bewilligungszeitraums wurde der 30.04.2028 genannt, wobei zeitliche Verlängerungen und auch Aufstockungen der Finanzhilfen bei entsprechender Begründung grundsätzlich möglich sind.

Im Anschluss an die erfolgte Programmaufnahme wurden im Zeitraum November 2019 – Februar 2020 die VU, Stufe II mit der Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer sowie der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Empfehlungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens, der Sanierungsziele und der Abgrenzung des Satzungsgebiets abgeschlossen (siehe **Anlage 2**: Abschlussbericht VU, Stufe II vom 06.03.2020). Der Inhalt dieses Berichts wird in der Sitzung des Gemeinderats durch Frau Dipl.-Ing. Arch. Julia Schütz und Herrn Dipl. Geogr. Mathias Ellessor erläutert.

Folgende vom Gemeinderat festzulegende Sanierungsziele werden empfohlen:

**Innerörtliche Verbesserung der Nutzung**

- Abbruchreife Bausubstanz sollte abgebrochen und durch angepassten Neubau ersetzt werden, mit Angeboten besonders für die Bevölkerungsgruppen, die eine zentrale Lage und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen benötigen (Familien mit Kindern, Senioren, Behinderte etc.)
- Nach Abbruch störender Bausubstanz können Neuordnungen zugunsten von öffentliche Freiflächen, Verkehrsberuhigungen und andere Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes vorgenommen werden
- Die nicht störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe können dabei ausgebaut oder um neue Betriebe ergänzt werden
- Beseitigung von Leerständen durch Wiedernutzung erhaltenswerter Bausubstanz

**Räumlicher Entwicklungsschwerpunkt im Bereich der Gewerbebranche Möbelhaus in Verbindung mit dem Raiffeisenplatz**

- Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Investoren und Grundstückseigentümer mit Zielsetzung der Freilegung der Bausubstanz und anschließender städtebaulich und gestalterisch abgestimmter Neubebauung
- Neuordnung des Geländes zur Schaffung von Wohnraum mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss unter

- Berücksichtigung der Parkierungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit
- Schaffung weiterer Parkangebote (Park&Ride für OEG-Bahnhof) mit Parkraumbewirtschaftung (abgestufte Angebote für Bewohner, Kunden, Arbeitspendler, Beschäftigte)

#### **Verbesserung der Standortbedingungen für das örtliche Gewerbe**

- Sicherung und Stärkung der für die Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlichen Läden und Dienstleistungen
- Schaffen von ausreichend Stellplätzen (Pkw und Fahrrad) für die Kunden der gewerblichen Nutzungen

#### **Verbesserung der Wohnnutzung**

- Stärkung des Wohnstandortes durch Bebauen von brachliegenden oder fallenden Flächen mit angepasstem Wohnungsbau
- Modernisierung bestehender Wohnhäuser zur Anpassung an den heutigen Standard hinsichtlich des Energieverbrauchs, der Wohnqualität und an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Baubiologie, Belichtung, Freifläche, Begrünung von Höfen, Dachterrassen und Außenwänden etc.)
- Sichere Hauszugänge an den stark befahrenen Straßen
- Schaffung baurechtlich nachzuweisender Stellplätze im Rahmen einer umfassenden Gebäudemodernisierung bzw. Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken oder Wohnraumerweiterungen mit Schaffung abgeschlossener zusätzlicher Wohneinheiten
- Verbessern des Wohnumfeldes durch Gestalten des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen
- Nachverdichtung in ausgewählten Teilbereichen

#### **Umgestaltung der Straßen und Wegen**

- Umgestaltung des Rathausplatzes in Abhängigkeit von der Modernisierung / Umbau des Rathausgebäudes und des Gebäudezugangs
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs v.a. in der Schwabenheimer Straße und der Bahnhofstraße
- Schaffen von zusätzlichen ggfs. auch bewirtschafteter Parkplätze in räumlicher Nähe zu sichernder Infrastruktureinrichtungen (Versorgungsinfrastruktur, OEG-Bahnhof)
- Erhöhung der Verkehrssicherheit, v.a. für schwächere Verkehrsteilnehmer

#### **Neuordnungsschwerpunkte**

- Neugestaltung des Rathauses inkl. dem Umfeld: Rathausplatz mit umliegenden Straßen und Abschnitten der Schwabenheimer Straße und des Silberhohl
- Innenentwicklungsbereiche mit Nachverdichtungspotential

### **zu 3) Zustimmung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und Satzungsbeschluss**

Nach Fertigstellung der VU ist das im Abschlussbericht als Vorschlag ausgewiesene Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (siehe beigefügter Lageplan mit dem Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets – **Anlage 3**). Aufgrund der erhobenen Gebäudezustände, den festgestellten Problemen und Potentialen und unter Würdigung der erhobenen Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft privater Grundstückseigentümer wurde das vorgeschlagene Abgrenzungsgebiet der Sanierungssatzung gegenüber dem Untersuchungsgebiet bis auf den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (Bergstraße Nord) und der Gebäudegrundfläche der Jahn-Mehrzweckhalle belassen.

Nachdem die im LSP bewilligten Fördermittel – wie üblich - niedriger als beantragt ausfallen, muss zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entweder eine Eigenfinanzierungserklärung des nicht finanzierten Anteils abgegeben, der beabsichtigte Maßnahmenkatalog angepasst, das Sanierungsgebiet verkleinert oder die Höhe der Zuwendungen gegenüber den Maximalansätzen der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) des Landes reduziert werden. Die Gesamtfinanzierung ist nach § 149 BauGB in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen.

Als Reaktion auf die im Vergleich zum Antrag reduzierte Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm schlägt die Verwaltung eine maßvolle Begrenzung der Zuwendungsbeträge für Maßnahmen auf Privatgrundstücken gemäß den Städtebauförderrichtlinien des Landes möglichen Förderobergrenzen für Bau- und Ordnungsmaßnahmen vor. Darüber hinaus ist beabsichtigt, den Förderrahmen von EUR 1.833.333,00 vorerst beizubehalten und in den kommenden Jahren nach Konkretisierung wichtiger Einzelvorhaben Aufstockungsanträge beim Land Baden-Württemberg zu stellen, um weitere Finanzmittel zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme generieren zu können.

Nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das festzulegende Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Maßgebend für diese Festlegung sind die im Abschlussbericht der VU (siehe obige Ziffer 2) dargestellten Sanierungsziele. Dabei sind vor allem das Gebot der zügigen

Durchführung der Maßnahmen und die finanziellen Möglichkeiten, insbesondere Bundes- und Landesfinanzhilfen, zu berücksichtigen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Satzungsgebiets richtet sich daher neben den zeitlichen und finanziellen Beschränkungen nach der Schwere der im Rahmen der VU erhobenen städtebaulichen Missstände sowie der erwarteten Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Privateigentümer.

Die Sanierung „Ortsmitte II“ wird im sogenannten „Klassischen Sanierungsverfahren“, dem Regelverfahren durchgeführt. Das heißt, dass die Sanierungsmaßnahme in Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt wird. Dies berücksichtigt der in **Anlage 4** beigefügte Satzungsvorschlag durch einen Verweis auf diese Bestimmungen, der auch die Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen einschließt. Es ist demnach vorgesehen, bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken Vereinbarungen mit Privaten Grundstückseigentümern abzuschließen. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, die sich durch die Freilegung und Neuordnung eines Grundstücks im Einzelfall ergeben können, sollen als Mitfinanzierungsbeitrag gleich mit der Gewährung der Förderung verrechnet und so vorzeitig abgelöst werden.

Nach § 142 BauGB ist zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen eine Satzung zu erlassen, welche Bestandteil derselben ist. Die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebietes erfolgt durch die in Anlage 4 beigefügte Satzung gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB.

Gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ist diese Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Satzung wird diese für alle Betroffenen rechtsverbindlich. Im Anschluss daran ist gemäß § 143 Abs. 2 das Grundbuchamt zu beauftragen, in das betroffene Grundbuch der Grundstücke den Sanierungsvermerk in Abteilung II einzutragen.

#### **zu 4) Begrenzung der Dauer des Sanierungsverfahrens**

Ergänzend dazu ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Dauer des Sanierungsverfahrens zeitlich zu begrenzen. Da der förderrechtliche Durchführungszeitraum auf den 30.04.2028 förderrechtlich begrenzt wurde und anschließend noch die förderrechtliche Abrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber dem Land erfolgen muss, schlägt die Verwaltung vor, die Dauer des Sanierungsverfahrens zunächst sanierungsrechtlich auf den 31.12.2028 zu begrenzen. Diese Frist kann durch erneuten Beschluss insbesondere dann sanierungsrechtlich verlängert werden, wenn der förderrechtliche Durchführungszeitraum auf Antrag über den genannten Zeitraum hinaus verlängert werden sollte.

#### **zu 5) Förderung von Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum**

Um investitionswillige Bürgerinnen und Bürger in geplanten Sprechtagen vor Ort seriös beraten zu können, ist es notwendig, Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen zu erstellen und zu verabschieden.

Als Reaktion auf die begrenzt zur Verfügung stehenden Landesfinanzhilfen und unter Hinweis auf den relativ großen Umfang des Sanierungsgebietes wird daher die Festlegung der nachstehenden Förderobergrenzen vorgeschlagen. Diese Förderobergrenzen dürfen sich nur innerhalb der maximal möglichen Fördermittel auf der Grundlage der aktuell geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg bewegen.

##### **1.1 Baumaßnahmen (§148 BauGB) – Erneuerung von Gebäuden durch Modernisierungsmaßnahmen:**

Eine Förderung kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn dabei die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt werden. Dies bedeutet insbesondere, dass bei Modernisierungsmaßnahmen die energetischen Vorgaben zur Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassaden, Fenster und Türen) sowie der Modernisierung der Heizungsanlagen zu beachten sind. Voraussetzung einer Förderung ist der Abschluss einer entsprechenden Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde, nach entsprechender Prüfung der Modernisierungsfähigkeit und –würdigkeit, ggfs. unter Beachtung gestalterischer Vorgaben sowie der baugenehmigungsrechtlichen Bestimmungen.

Folgende Fördergrenzen (maximaler Kostenerstattungsbetrag) für Maßnahmen auf Grundstücken in privatem Eigentum werden vorgeschlagen:

- a) Bei Erneuerung von Gebäuden (Modernisierungsmaßnahmen) max. **25 %** der zuwendungsfähigen Kosten,
- b) Bei einer Modernisierung von denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Fördersatz auf max. **35 %** der zuwendungsfähigen Kosten erhöht werden.

- c) Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück in Fällen der Ziffer 1.1 a) **50.000,00 €**
- d) Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück in Fällen der Ziffer 1.1 b) **75.000,00 €**
- e) Mindestgrenze: Die zu vereinbarende Modernisierungsvereinbarung muss zuwendungsfähige Kosten von mindestens **20.000,00 €** aufweisen. Maßnahmen mit geplanten zuwendungsfähigen Kosten unterhalb dieser Bagatellgrenze werden nicht gefördert.
- f) Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert.

### **1.2 Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) – Abbruchmaßnahmen, Freilegungen:**

- a) Bei Abbruchmaßnahmen, sofern diese den Zielen der Sanierung entsprechen (Notwendigkeit aufgrund städtebaulicher Gründe, in der Regel zur Vermeidung von Baulücken mit Wiederaufbauverpflichtung eines Folgegebäudes), max. **70 %** Entschädigung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei vorzeitiger Ablösung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung und Verrechnung mit der Kostenerstattung
- b) keine Entschädigung von Gebäuderestwerten für untergehende Bausubstanz
- g) Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück **20.000,00 €**.

### **1.3 Ausnahmen**

Ausnahmen von den vorstehend genannten Regelungen sind nur in begründeten Einzelfällen möglich. Jeder Einzelfall ist dem Gemeinderat bzw. dem zuständigen Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

**Eine evtl. Befangenheit bitten wir bei der Bratung und Beschlussfassung zu beachten.**

### **Anlagen:**

1. Satzung über die Aufhebung für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ mit Satzungsaufhebungsplan
2. Abschlussbericht Vorbereitende Untersuchungen, Stufe 2 „Ortsmitte II“
3. Lageplan mit dem Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“
4. Satzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte II“ mit Bekanntmachung und Anhang

---

David Faulhaber  
Bürgermeister

Jörg Ullrich  
Fachbereichsleitung

Jörg Ullrich  
Sachbearbeiter