

## **SITZUNGSVORLAGE**

Fachamt: Finanzverwaltung  
Datum/Verfasser: 26.01.2017/Markus Schwarz  
Aktenzeichen: 623.22

### **Erweiterung des Sanierungsgebiets Ortskern IV**

- Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen**
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**
- Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll (§ 142 Abs. 3 BauGB)**
- Förderung privater Maßnahmen**

#### **1. Sachverhalt**

##### **1.1 Erweiterung des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“**

Das Sanierungsverfahren „Ortsmitte III“ wurde abgerechnet, so dass hier für Sanierungsmaßnahmen keine Finanzhilfen mehr zur Verfügung stehen. Im Ortskern Bereich Urbach Süd sind jedoch Entwicklungen im Gange, die durch Sanierungsmittel befördert werden könnten. Da im bestehenden und angrenzenden Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ noch Finanzhilfen vorhanden sind, besteht die Möglichkeit, über eine Gebietserweiterung auf diese Mittel zuzugreifen.

Das Regierungspräsidium hat hierzu keine grundsätzlichen Einwände vorgebracht, jedoch den Hinweis gegeben, dass ein möglicher Aufstockungsbedarf nicht mit der Erweiterung begründet werden kann. Für bereits in vorangegangenen Sanierungsgebieten geförderte Maßnahmen dürfen keine neuen Finanzhilfen eingesetzt werden. Davon wären insbesondere neu zu gestaltende Flächen im öffentlichen Raum betroffen.

##### **1.2 Vorbereitende Untersuchungen**

Gemäß § 142 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Von förmlichen vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn hinreichende Beurteilungsgrundlagen bereits vorliegen.

Der wesentliche Sanierungsbedarf ist bereits in den vorbereitenden Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ dokumentiert. Diese Ergebnisse wurden aktualisiert und die betroffenen Eigentümer erneut beteiligt. Es fand eine Informationsveranstaltung am 19. September 2016 statt an der rund 20 Personen teilnahmen. Im Rahmen einer Haushaltsumfrage gaben die Eigentümer zu 10 Gebäuden genauere Informationen weiter. Aufgrund der wenigen privaten Eigentümer im Erweiterungsgebiet und der geringen Zahl von Rückmeldungen, sind allerdings verallgemeinernde Aussagen nicht möglich.

Die Antworten der Beteiligten zeigen, dass der Gebäudezustand zufriedenstellend ist. Vereinzelt werden Mängel an Gebäudeteilen angegeben, die einer Erneuerung bedürfen. Die Wohnungen befinden sich zum Großteil in einem guten Zustand. Die Rückmeldungen lassen aber auch hier auf einzelne Ausstattungsmängel schließen. Hier wurden von den Antwortenden vor allem veraltete Heizsysteme hervorgehoben. Eine Mitwirkungsbereitschaft ist bei diesen Beteiligten zu erkennen. Lediglich Beteiligte, die in den letzten Jahren bereits eine größere Modernisierung durchgeführt haben, konnten sich keine weitere Maßnahme vorstellen.

Neben verbesserungswürdigen Wohnverhältnissen bemängeln die Bewohner die hohe Lärmbelastung im Gebiet durch die Hauptdurchgangsstraße.

Es zeigt sich aus den Fragebögen und der Informationsveranstaltung, dass von Seiten der Eigentümer keine wesentlichen Bedenken vorgebracht wurden und in der Tendenz Mitwirkungsbereitschaft besteht.

### **1.3 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)**

Im Gebiet treten städtebauliche Missstände im öffentlichen Bereich aber auch an privatem Eigentum auf. Hier finden sich Gebäude mit Verbesserungsbedarf sowie Grundstücke mit Entwicklungspotenzial. Teilweise muss hier der Gebäudebestand in seiner Nutzung und seines Zustandes hinterfragt werden.

Strukturell besteht eine unzureichende Verbindung zwischen der öffentlichen Infrastruktur (Rathaus und Rathausplatz) und dem neuen Einzelhandelsstandort Neue Mitte. Attraktive Aufenthaltsbereiche sind in diesem zentralen Bereich kaum vorhanden. Die sichere Querung der breit angelegten Hauptstraße ist für Fußgänger schwierig. Es bestehen kaum Kurzparkmöglichkeiten an der Straße.

Das Grundproblem ist insbesondere die Hauptstraße an sich. Starker Durchgangsverkehr und die daraus resultierende hohe Schadstoffbelastung (Feinstaub, Dioxide) sind ursächlich für einen Sanierungsbedarf auch im öffentlichen Raum (z.B. Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit) und an Gebäuden z.B. (Erneuerung alter Heizsysteme).

### **1.4 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)**

Entwicklungen aus der vergangenen Sanierung „Ortskern III“ sollen im Erweiterungsgebiet „Ortskern IV“ fortgeführt werden. Abgeleitet aus der Analyse der städtebaulichen Missstände werden für den Erweiterungsbereich folgende städtebauliche Zielsetzungen formuliert:

- ▶ Verbesserung der verkehrlichen Situation / Umgestaltung des öffentlichen Raums
  - Gestaltung der Randbereiche der Hauptstraße
  - Verknüpfung der Bereiche Rathaus und Neue Mitte
- ▶ Funktionale Stärkung des Ortszentrums
  - sinnvolle Anpassung der vorhandenen z.T. nicht mehr zeitgemäßen Strukturen durch Grundrissveränderungen oder auch Erweiterungen
  - optisch ansprechende bauliche Gestaltung
  - Erneuerungsmaßnahmen

- ▶ Punktuelle Neuordnung
  - Abbruch der Gebäude Hauptstr. 20 und 22 zur Schaffung einer Neubebauung und einer öffentlichen Platzfläche
  - Ggf. weitere Abbruchmaßnahmen in der Friedhofstraße zur Schaffung einer zusammenhängenden Fläche für Einzelhandel
- ▶ Sicherung des Wohnungsbestandes/Energetische Gebäudeerneuerung
  - Modernisierung- und Instandsetzung bestehender Gebäude

## 1.5 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus der Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption und den damit verbundenen Kosten für Grunderwerb, Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowie Nebenkosten. Der Aufwand in der Sanierung wird entsprechend den geltenden Fördersätzen der Städtebauförderung in der Kosten- und Finanzierungsübersicht berücksichtigt.

Für die laufende Sanierungsmaßnahme „Ortskern IV“ mit der bisherigen Abgrenzung steht ein Förderrahmen in Höhe von 1.000.000 € zur Verfügung. Von diesem Betrag trägt das Land 60 % (600.000 €) und die Gemeinde 40 % (400.000 €) der anfallenden förderfähigen Kosten.

Der Mittelabfluss im bestehenden Sanierungsbereich ist verhalten und auch die prognostizierten Kosten werden aller Voraussicht nach überschaubar bleiben. Aus diesem Grund können die Förderungen für den Erweiterungsbereich nach derzeitigem Stand mit dem bereits bewilligten Förderrahmen abgedeckt werden.

			<b>Bisheriges Gebiet</b>			<b>Erweiterung</b>	<b>GESAMT [T€]</b>
			ange- fallen	weitere Kosten	Summe		
<b>I.</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>		<b>10</b>		<b>10</b>		<b>10</b>
<b>II.</b>	<b>Weitere Vorbereitung</b>		<b>4</b>		<b>4</b>		<b>4</b>
<b>III.</b>	<b>Grunderwerb</b>						
<b>IV</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		<b>189</b>	<b>50</b>	<b>239</b>	<b>250</b>	<b>489</b>
	Abbruchmaßnahmen		45	50	95	100	
	Erschließungsmaßnahmen		144		144	150	
<b>V.</b>	<b>Baumaßnahmen (Gebäude)</b>		<b>253</b>	<b>40</b>	<b>293</b>	<b>50</b>	<b>343</b>
	private Baumaßnahmen		59	40	99	50	
	öffentliche Baumaßnahmen		194		194		
<b>VI.</b>	<b>Sonstiges</b>						
<b>VII.</b>	<b>Vergütung / Honorare</b>		<b>81</b>	<b>73</b>	<b>154</b>		<b>154</b>
<b>VIII.</b>	<b>Gesamtkosten</b>				<b>700</b>	<b>300</b>	<b>1.000</b>

<b>IX. Einnahmen</b>			
<b>X. GESAMT Finanzierungsbedarf</b>	<b>700</b>	<b>300</b>	<b>1.000</b>
Landesanteil 60 %	<b>420</b>	<b>180</b>	<b>600</b>
Anteil Gemeinde Urbach 40 %	<b>280</b>	<b>120</b>	<b>400</b>
<b>XI. Eigenfinanzierungsbedarf Gemeinde</b>	<b>280</b>	<b>300</b>	<b>580</b>

Hinweis: 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.

## 2. Beschlussvorschlag

### 2.1 Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen

Der Bericht der STEG über die Sanierungserfordernis im geplanten Erweiterungsbereich wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

- Anlagen: 1. Abgrenzungsplan  
2. Bausubstanz  
3. Neuordnungskonzept  
4. Maßnahmenplan

### 2.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Änderung der Satzung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern IV“ gemäß der in der Anlage vorliegenden Abgrenzung wird beschlossen.

Anlage: 5. Satzungstext mit Abgrenzungsplan

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

Die Frist, in der die Sanierung „Ortskern IV“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2020 festgelegt.

### 2.4 Förderung privater Maßnahmen

Es wird empfohlen, die bestehenden Förderbedingungen „Ortskern IV“ auch für den Erweiterungsbereich anzuwenden und durch Beschluss festzulegen:

- Private Erneuerungsmaßnahmen: ein Fördersatz von 25 % bis max. 30.000 €.

- Bei Durchführung von privaten Ordnungsmaßnahmen wie Abbrüchen wird keine Kostenerstattung vorgesehen. Die Entschädigung von Gebäuderestwerten wird ebenfalls ausgeschlossen.

Die vom Gemeinderat beschlossenen Förderbedingungen für das Sanierungsgebiet „Ortskern IV“ gelten auch für den Erweiterungsbereich.

Anlage: 6. Förderinformationen

Herr Gandbhir von der STEG Stadtentwicklung GmbH wird in der Sitzung anwesend sein und steht für Fragen zur Verfügung.

Hetzinger  
Bürgermeister

Anlage 1: Abgrenzungsplan

Anlage 2: Bausubstanz

Anlage 3: Neuordnungskonzept

Anlage 4: Maßnahmenplan

Anlage 5: Satzungstext Erweiterung Sanierungsgebiet Ortskern IV

Anlage 6: Abgrenzungsplan zur Satzung

Anlage 7: Förderinformationen