

Datum: 25.02.2015
Amt: Kämmerei
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
Aktenzeichen: 623.22
Vorgang: GRV 083/2014 GR.-Sitzung - ö.- am 01.07.2014
GRV 017/2015 GR.-Sitzung - nö.- am 31.01.2015
GRV 026/2015 GR.-Sitzung - ö.- am 10.02.2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand

- Sanierungsmaßnahme Zentrum Nord**
- Wahl des Sanierungsverfahrens**
- Eigenfinanzierungserklärung der Gemeinde**
- Befristung der Sanierungsmaßnahme**
- Sanierungssatzung „Zentrum Nord“**

Gemeinderat 17.03.2015 öffentlich beschließend

Anlagen:

Entwurf Sanierungssatzung 17.03.2015
Abgrenzungsplan Förmliche Festlegung Sanierung Zentrum Nord vom 26.02.2015
Eigenfinanzierungserklärung der Gemeinde

Kommunikation:

Priorität A: Beteiligte / Betroffene, Öffentlichkeit, Gemeinderat, Bürgermeister und Amtsleiter sind über alle Schritte aktiv zu informieren und entsprechend zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen Ja Nein

- Ergebnishaushalt
Teilhaushalt: Produktgruppe:
- Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben	in €	lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
Planansatz				
üpl / apl				

	Gesamt		
--	--------	--	--

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

1. Den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept Sanierung „Zentrum Nord“ wird zugestimmt.

2. Da die Finanzierungsmaßnahme nicht dem beantragtem Umfang, sondern nur mit einem Teilbetrag in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde, erklärt der Gemeinderat die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln zu gewährleisten.

3. Die Sanierungsmaßnahme soll entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von 9 Jahren (angelehnt an den Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.01.2014 bis 31.12.2022) durchgeführt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch einen späteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

4. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ der Gemeinde Reichenbach an der Fils (gem. Anlage) in der Abgrenzung nach dem in Anlage beigefügten Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 26.02.2015 beschlossen.
Als Sanierungsverfahren wird das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB gewählt. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung (Wortlaut der Satzung).

Sachdarstellung:

Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Reichenbach a. d. Fils vom 01.07.2014 wurden für das Gebiet „Zentrum Nord“ 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 über 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?

Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB wurde am 10.02.2015 zur Kenntnis genommen. Den Sanierungszielen sowie dem Maßnahmen- und Neuordnungskonzept wird zugestimmt.

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“ der VU (vgl. GRV 026/2015) dargestellt.

Die festgestellten Mängel lassen sich in folgende Kategorien einteilen:

a) Strukturelle Mängel

- Leerstehende und/ oder mindergenutzte Bausubstanz (Ladenlokale, Wohnhäuser und Nebengebäude)
 - v.a. entlang der Straßenzüge Hauptstraße, Schorndorfer Straße, Wilhelmstraße, Karlstraße, Schulstraße
- Mindergenutzte Flächen und unangepasste Nutzungen (nicht ausgenutzte Potenziale für Innenentwicklung mit Grundstücksneuordnung)
 - Flächen an Karl- und Wilhelmstraße
 - Flächen zwischen Karl- und Schulstraße (Areal Brunnenschule, Areal Paulinenstraße 8)
 - Fläche "Koppscher Garten" gegenüber der Brühlhalle südlich der Karlstraße
 - Nicht standortgerecht genutztes Flurstück (Nummer 174) in der Hauptstraße nördlich der Kreissparkasse
 - Nicht standortgerecht genutztes Flurstück (Nummer 172/3) in der Moltkestraße
- Mittelfristige Aufgabe der Brunnenschule als Grundschule im Rahmen der Schulentwicklungsplanung
- Bereits lang andauernder Leerstand des für den Ortsbereich von Reichenbach an der Fils prägenden 6-geschossigen Lager- und Verwaltungsbau der Fa. Electrostar.

b) Funktionale Mängel

- Hohes Verkehrsaufkommen in der Karl-, Wilhelm-, Haupt- und Marienstraße
- Mangelhafte Aufenthaltsqualität in der Haupt- und Marienstraße
- Hauptstraße als Hauptgeschäftsstraße und Rückgrat des Ortszentrums: Fehlende Barrierefreiheit, hoher Parksuchverkehr, Gefährdung der Verkehrsteilnehmer, fehlende Querungsmöglichkeiten, topografische Gegebenheiten (verschiedene Höhenniveaus)
- hoher Parkdruck insbesondere in der Haupt-, Marien- und Moltkestraße
- gefährlicher Kreuzungsbereich Karl-, Paulinen- und Schillerstraße durch Dimensionierung, schlechte Einsehbarkeit und fehlende Gestaltung
- gefährlicher Kreuzungsbereich Haupt-, Karl- und Wilhelmstraße durch rechtsabbiegenden Verkehr
- Beeinträchtigung der Luftqualität im Ortszentrum durch Emissionen aufgrund hohen Verkehrsaufkommens entlang Karl- und Wilhelmstraße
- Trennwirkung durch Karl- und Wilhelmstraße
- Fehlende Radwege entlang der Paulinen-, Karl- und Wilhelmstraße
- parkende Fahrzeuge im Einfahrtsbereich Marienstraße 11
- Fehlende Querungsmöglichkeiten im Verlauf der Paulinen-, Karl- und Wilhelmstraße
- Hoher Versiegelungsgrad im Bereich der Brunnenschule

- unausgeprägte und ungestaltete Fußwegverbindungen
- Fehlende Fußwegverbindung zwischen Haupt- und Moltkestraße.

c) Räumliche Mängel/ Ortsbild

- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich der Karl- und Wilhelmstraße aufgrund rein funktionalen Ausbaus, fehlender Begrünung und Gliederung der Seitenräume
- Gestaltungsmängel/ fehlende Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes im Bereich Haupt- und Marienstraße
- Fehlende bzw. zu verbessernde Gestaltung und Aufenthaltsqualität der Platzfläche südlich der Schulstraße
- Gestaltungsmängel im Bereich des straßenraumflankierenden Vorbereiches der Brühlhalle
- Zahlreiche leerstehende , teilweise leerstehende oder vom Leerstand bedrohte Gebäude
- Fehlende Raumkanten aufgrund mindergenutzter Grundstücke im Innenbereich (v. a. Areal Koppscher Garten, an Haupt-, Paulinen-, Moltke- und Schorndorfer Straße) → Potenziale für Innenentwicklung
- Mängel im Fassadenbereich, die das Ortsbild beeinträchtigen und auf angrenzende Bereiche ausstrahlen, v.a. Schillerstraße,
- Unangepasste Baukörper, standortuntypische Gebäudeformen und –materialien, die das Ortsbild beeinträchtigen
- Ungestaltete bzw. versiegelte öffentliche Fläche/ private Hofbereiche in der Wilhelm-, Schul- und Schorndorfer Straße
- Versiegelte Bereiche im Bereich der Gebäude Brunnenschule und Betriebsgebäude der Electrostar Schöttle GmbH.
- Trennwirkung des Lager- und Verwaltungsbaus der Fa. Electrostar zwischen der Wohnbebauung im Westen der Stuttgarter Straße und dem aufgewerteten Bereich „Zentrum Süd“ mit Seniorenwohnanlage im östlichen Bereich der Stuttgarter Straße

d) Bauliche Mängel

- Insgesamt befinden sich 68 Haupt- und 68 Nebengebäude im Untersuchungsgebiet. Erhebliche bis substanzielle bauliche Mängel sind bei 36 % der Haupt- und Nebengebäude vorzufinden. Geringe bauliche Mängel liegen ebenfalls bei 36 % der Haupt- und Nebengebäude vor. Von den insgesamt 136 Gebäuden im Untersuchungsgebiet haben demnach über 70 % der Gebäude Erneuerungsbedarf.
- Aufgrund des baulichen Zustandes ist bei einigen Gebäuden im Untersuchungsgebiet eine Sanierung als nicht mehr wirtschaftlich einzustufen. In diesen Fällen sollte über einen Abriss und einen ortsbild- und standortgerechten Ersatzneubau nachgedacht werden.
- Die energetische Sanierung einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist notwendig.

Allgemeine Sanierungsziele

- Funktionen des Gebietes „Zentrum Nord“ erhalten, stärken und somit sichern.
- Gebäude mit substanziellen baulichen Mängeln sowie nicht wirtschaftlich nach- bzw. umnutzbare Gebäude bzw. Gebäudeteile abbrechen und durch ortsgerechte Ersatzneubauten ersetzen.
- Energetische und ökologische Erneuerung des Gebäudebestands.
- Berücksichtigung der Folgen des demografischen Wandels bei Erneuerungsmaßnahmen.
- Entwicklung verschiedener Quartiersstrukturen mit unterschiedlichen Charakteristika im Bereich innerörtlicher mindergenutzter Flächen.
- Maßvolle, ortsbildgerechte Nachverdichtung.

- Gestaltung des öffentlichen Raums durchgehend barrierefrei sowie mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Stärkung von Rad- und Fußwegverbindungen in ihrer jeweiligen Ausprägung.

Neuordnungskonzept / Entwicklungskonzept

a) Stärkung des Ortszentrums/ Profilierung der kommunalen Identität und Individualität

Stärkung des Bereiches des Ortszentrums und Stärkung der Identität durch gestalterische und funktionale Maßnahmen:

- Gestaltung eines lebendigen Ortszentrums mit vielfältigen Wohn-, Handels- und Dienstleistungsangeboten durch hohe Aufenthaltsqualität und sichergestellte Nahversorgung
- Erhalt typischer Ortsbildstrukturen
- funktionale und barrierefreie Aufwertung der Hauptstraße als Rückgrat des Ortszentrums (Neuordnung des Verkehrsraumes, Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer)
- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Karl- und Wilhelmstraße sowie des Kreuzungsbereichs Karl-, Wilhelm- und Hauptstraße
- Aufwertung des westlichen Ortseinganges durch städtebaulichen Auftakt im Bereich Brühlhalle unter Einbezug der Gesamtsituation
- Verbesserung der innerörtlichen Vernetzung durch Gestaltung, Aufwertung und Erweiterung der innerörtlichen Fußwegbeziehungen (Areal Brunnenschule, Bereich zwischen Haupt- und Moltkestraße)
- Umnutzung des Gebäudes der Brunnenschule für zielgruppengerechte Wohnangebote in der Ortsmitte
- Maßvolle Innenentwicklung: Nutzung der innerörtlichen Flächen- und Gebäudepotenziale für attraktives Wohnen in der Ortsmitte sowie Integration von barrierefreiem Wohnangeboten für alle Lebensphasen (Senioren, Familien etc.), ggf. durch Grundstücksneuordnungen, evtl. Integration von EG-Nutzung für Ladengeschäfte, insbesondere im Bereich östlich der Hauptstraße
- Erhalt und Sicherung von ortstypischen Bausubstanzen durch Erneuerungsmaßnahmen, insbesondere energetische sowie Modernisierungsmaßnahmen.

b) Verbesserung des Wohnangebots, der Wohnqualität und des Wohnumfeldes, Sicherung des Wohnstandortes, Energetische Erneuerung

- Langfristige Sicherung des Wohnstandortes und Verbesserung des Wohnungsangebotes durch private Modernisierung sowie Erneuerungsmaßnahmen zur Steigerung der Wohnqualität und Wohnumfeldqualität
- Erneuerungsmaßnahmen im Wohnungs- und Gebäudebestand unter energetischen Gesichtspunkten
- Aktives Entgegenwirken gegen weitere Leerstände und Revitalisierung von vorhandenen Leerständen/Teilleerständen, insbesondere von ortsbildprägenden Gebäuden
- Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale zur Entwicklung von charakteristischen Wohnquartieren (Bereich zwischen Graben- und Wilhelmstraße, Areal Brunnenschule, Kopscher Garten)
- Abbruch und Umnutzung von mindergenutzten bzw. leerstehenden Haupt- und Nebengebäuden für Umnutzung oder ortsbildgerechten Ersatzneubau
- Neuordnung von Grundstücksbereichen
- Aufwertung des Wohnumfeldes im Ortszentrum (differenziertes Freiraumangebot)
- Verbesserung der Gestaltung von Fassaden (Verwendung ortstypischer Materialien, Rückbau von unsachgemäßen An- und Umbauten) und privaten Hofbereichen sowie gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes
- Aktivierung der Flächenleerstände im Electrostar-Gebäude durch Erneuerungsmaßnahmen und Umsetzung. Dabei Schaffung eines möglichst variablen Nutzungsmix aus Laden-, Dienstleistung- und Wohnflächen.

- Für das Einzelobjekt „6-geschossiges Lagergebäude“ wird eine Umnutzung in ein Wohn- und Geschäftshaus als Sanierungsziel formuliert. Eine bisherige Nutzung als einfaches Lagergebäude wird mit Blick auf die künftigen Entwicklungen der Gemeinde als störend angesehen.
- Herstellung einer barrierefreien Fußwegevernetzung im Ortszentrum vor dem Hintergrund demografischer Veränderungen.

c) Sicherung innerörtlicher Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität

- Gestalterische Aufwertung von öffentlichem Raum mit hoher Aufenthaltsqualität (Vorbereich der Brühlhalle, Areal Brunenschule, Flächen zwischen Graben- und Wilhelmstraße, Platzfläche an der Schulstraße)
- Erlebbarkeit und Zugänglichkeit des Reichenbachs
- Erhalt und gestalterische Aufwertung der innerörtlichen Grün- und Freiraumstruktur
- Sicherung für charakteristisches privates Grün (Bereich südlich der Grabenstraße)
- Sicherung und weiterer Ausbau von grünen Inseln /Pocketparks
- Sichere, barrierefreie Fuß- und Radwegverbindungen
- Entsiegelungs- und gestalterische Maßnahmen in privaten Hofbereichen.

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden nach einer öffentlichen Informationsveranstaltung die Eigentümer von 73 Gebäuden angeschrieben und mittels Fragebogen nach dem Zustand ihrer Gebäude, ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Außerdem wurden die im Untersuchungsgebiet befindlichen Haushalte sowie die Gewerbetreibenden schriftlich befragt. Bezogen auf den Rücklauf wurden 27 Eigentümer- und 19 Mieterhaushalte ermittelt; 4 Haushalte bewohnen ihre Wohnung auf der Grundlage eines unentgeltlichen Wohnrechts. 7 Wohnungen waren unbewohnt (12 %!).

Darüber hinaus wurden alle Sanierungsbeteiligten gebeten, weitere Anregungen, Wünsche oder Bedenken zu äußern. Die eingegangenen Antworten beziehen sich überwiegend auf die verkehrlichen Verhältnisse, insbesondere wird die Parkplatzsituation für Anwohner kritisiert. Aber auch die Lärmbelästigung und der schlechte bauliche Zustand einzelner Straßen, vor allem der Hauptstraße, werden thematisiert. Positiv hervorgehoben werden dagegen die guten Einkaufsmöglichkeiten.

Bezogen auf die Gebäude, deren Eigentümer uns mitgeteilt haben, dass im Rahmen der Sanierung Handlungsbedarf besteht, haben eine generelle Mitwirkungsbereitschaft an der Sanierung rund 51 % der Eigentümer signalisiert. Lediglich 3 % wollen keine Veränderungen an ihrem Gebäude vornehmen, 32 % sind noch unentschlossen und 14 % haben keine Angaben gemacht.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer wird letzten Endes über den Erfolg der Sanierungsmaßnahme entscheiden. Das Ergebnis der mitwirkungsbereiten Eigentümer ist für die anstehende Sanierung in Reichenbach positiv zu bewerten.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 08.10.2014. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 21.11.2014 eingeräumt. Insgesamt wurden 52 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben, von denen 32 geantwortet haben.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und

sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

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.

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Zentrum Nord“ wurde im Rahmen des Landessanierungsprogramms ein Gesamtderrahmen von € 1.333.333,- bewilligt. Von diesen Kosten trägt das Land Baden-Württemberg € 800.000,- und die Gemeinde € 533.333,-. Auf Grundlage des tatsächlichen Sanierungsbedarfs d.h. der definierten Sanierungsziele wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden dabei getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet.

Für das förmlich festzulegende Sanierungsgebiet von ca. 6,1 ha wurde, basierend auf den vorgenannten Aspekten ein Finanzbedarf von ca. € 2.751.000 ermittelt.

Nachdem mit der bewilligten Landesfinanzhilfe die Sanierungsziele nicht voll umfänglich realisiert werden können, wird die Gemeinde Reichenbach 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 Landesfinanzhilfen.

Sanierungssatzung § 142 BauGB

a) 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 im Folgenden dargelegten 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 Abgrenzungsplan vom 26.02.2015 über die förmliche Festlegung grenzt das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ ab.

b) 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.

c) Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)

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

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

e) Wahl des Verfahrens

Die Gemeinde hat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Bei der Entscheidung über die Verfahrenswahl hat die Gemeinde die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen. Die Verfahrenswahl wird als rechtlich gebundene Entscheidung ohne Ermessensspielraum (Grundsatz der Erforderlichkeit) bezeichnet.

Gem. § 142 Abs. 4 BauGB ist die Anwendung der Vorschriften der §§ 152ff. BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Sie ist verpflichtet, die Vorschriften der §§ 152ff BauGB (Kaufpreiskontrolle und Regelung des Ausgleichsbetrags) anzuwenden, wenn sie für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder die Durchführung durch den Ausschluss voraussichtlich erschwert wird.

Auf der Grundlage des Ergebnisses der Vorbereitenden Untersuchungen bleibt festzustellen, dass nach der städtebaulichen Situation und den derzeit formulierten Sanierungszielen damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, wesentlich erschwert werden könnten.

Unter Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung, wird für die Gemeinde Reichenbach im Bereich „Zentrum Nord“ festgestellt, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlich sind. Ihre Anwendung ist somit gem. § 142 Abs. 4 BauGB nicht auszuschließen.

Begründet wird dies damit, dass das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen gezeigt hat, dass es erforderlich ist, Grundstücke durch die Gemeinde zu erwerben, um sie einer umfassenden Neuordnung zuzuführen. Damit besteht grundsätzlich die Gefahr von Spekulationen auf sanierungsbedingte Werterhöhungen der Grundstücke. Die Anwendung der Regelungen und Vorschriften des § 153 BauGB zur Kontrolle der Höhe von Kaufpreisen ist deshalb für die zügige Durchführbarkeit und Finanzierbarkeit der Sanierung erforderlich.

Eine weitere bodenwertsteigernde Wirkung geht insbesondere von den geplanten Maßnahmen zur Neuordnung und Nachverdichtung aus. Hier werden bisher minder- oder fehlgenutzte Grundstücke durch Abbruch der vorhandenen Gebäude, bodenordnerische und anschließende Erschließungsmaßnahmen (wieder) einer Bebauung zugeführt. Dabei ist davon auszugehen, dass sich im Rahmen der Überplanung auch Art und Maß der baulichen Nutzung gegenüber den bisherigen Verhältnissen maßgeblich verändern werden.

Befristung der Sanierung (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Mit dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich ein Beschluss über die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. In Anlehnung an den Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart soll die Sanierung vom 01.01.2014 bis 31.12.2022 durchgeführt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch einen späteren Gemeinderatsbeschluss verlängert werden.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

a) 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. Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des untergehenden Gebäudewertes hinzukommen. Der Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Bei der Erneuerung und Änderung von örtlichen öffentlichen Erschließungsanlagen beträgt die Förderobergrenze derzeit 150,- Euro pro m².

b) Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

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

Bei der Modernisierung (Erneuerung) privater Gebäude kann eine Förderung durch die Gemeinde mit einem pauschalen Fördersatz nach StBauFR vom 23.09.2013 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.

Die Höhe der Förderung im Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ wird in einem gesonderten Tagesordnungspunkt im Gemeinderat behandelt (vgl. GRV 032/2015).

