



Sanierung Lauffen IV hier: Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen, Sanierungssatzung, Wahl des Sanierungsverfahrens, Förderrichtlinien, Beauftragung Sanierungsträger

Az: 023.122 –sp
Amt: Stadtbauamt
Datum: 22.01.2014

Beratung

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Bau- und Umweltausschuss | am 12.02.2014 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Verwaltung- und Finanzausschuss | am 05.02.2014 |
| <input type="checkbox"/> Gemeinderat | am |
| <input type="checkbox"/> öffentlich | <input checked="" type="checkbox"/> nicht öffentlich |

Beschluss

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Bau- und Umweltausschuss | am |
| <input type="checkbox"/> Verwaltung- und Finanzausschuss | am |
| <input checked="" type="checkbox"/> Gemeinderat | am 19.02.2014 |
| <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich | <input type="checkbox"/> nicht öffentlich |

Bisherige Sitzungen

Datum	Gremium
12.09.2012	VA/FA – Vorlage Nr.72/2012
19.09.2012	BA/UA – Vorlage Nr.72/2012
17.04.2013	VA / FA Vorlage Nr. 42/2013
24.04.2013	BA / UA Vorlage Nr.42/2013
08.05.2013	GR Vorlage Nr. 42/2013
18.09.2013	BA/UA Vorlage Nr.100/2013
25.09.2013	GR Vorlage Nr.100/2013

Beschlussvorschlag

1. Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen sowie dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept „Lauffen IV“ wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit wird gemäß § 142 BauGB die Sanierungssatzung für das Gebiet „Lauffen IV“ in der Abgrenzung nach dem in der Anlage befindlichen Abgrenzungsplan der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 03.12.2013 beschlossen. Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung (Wortlaut der Satzung siehe Anlage).
3. Die Sanierungsmaßnahme soll entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von acht Jahren (angelehnt an den Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 01.01.2013 bis zum 31.12.2021) durchgeführt werden. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch späteren Beschluss verlängert werden.

4. Die Förderrichtlinien nach Ziffer 12 dieser Beschlussvorlage werden entsprechend der Ausformulierung in der Anlage „Förderrichtlinien für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen“ aufgrund von § 147 BauGB für private Ordnungsmaßnahmen und § 148 BauGB für private Modernisierungsmaßnahmen beschlossen.
5. Der Bürgermeister wird zum Abschluss von Ordnungsmaßnahme- und Modernisierungsverträgen bis zur Einzelfallobergrenze von 40.000,- Euro ermächtigt. Dem Gemeinderat wird in der jeweils folgenden Gemeinderatsitzung über den Abschluss von Ordnungsmaßnahme- und Modernisierungsverträgen berichtet.
6. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Beauftragung eines Sanierungsträgers nach Rechtskraft der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Lauffen IV“ durchzuführen.
7. Die Verwaltung wird beauftragt, den Beschluss der Sanierungssatzung öffentlich bekanntzumachen.

Finanzierung

Haushaltsplanansatz:
Bisher verbraucht:
Kosten der Maßnahme
Restmittel:
Ausser/ -Überplanmäßig:

Ergebnis

beschlossen

einstimmig

mit Gegenstimmen
Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

nicht beschlossen

Stimmverhältnis:
Enthaltungen:

1. Vorbemerkungen:

Mit dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart (RP Stuttgart) vom 28.03.2013 wurde dem Antrag der Stadt Lauffen a. N. auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg (LSP) für das Gebiet „Lauffen IV“ stattgegeben, so dass die Phase der Vorbereitenden Untersuchungen Mitte 2013 eingeleitet werden konnte.

Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von 600.000,- Euro ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40% einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.000.000,- Euro. Als Bewilligungszeitraum wurde der 01.01.2013 bis 31.12.2021 festgelegt.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Stadt Lauffen a. N. vom 08.05.2013, welcher am 23.05.2013 veröffentlicht wurde, wurden für das Gebiet „Lauffen IV“ in Lauffen a. N. Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist dem als Anlage beigefügten Plan vom 22.03.2013 zu entnehmen.

Wesentlicher Bestandteil des Untersuchungsgebiets „Lauffen IV“ ist der bebaute Bereich entlang der Kiesstraße (L 1103), der Bereich zwischen Bahntrasse und Regiswindiskirche, der unter anderem einen Teil der nördlichen Altstadt erfasst. Zwischen Zaber und Kiesstraße befinden sich private Grünflächen, die als Gartenland genutzt werden. Der Bereich nördlich der Kiesstraße befindet sich im Überschwemmungsgebiet und grenzt an den im Jahr 2012/2013 neu gestalteten „Kiesplatz“ an. Die Wohnquartiere zwischen Mittlere- und Weinstraße werden im Westen vom Bahnhofsareal und im Norden von der Eisenbahnstraße bzw. der dahinter befindlichen Bahntrasse begrenzt. Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt ca. 7,1 ha.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung des Untersuchungsgebietes erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Hierzu gehören unter anderem eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die möglichen nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um die folgenden Fragenkomplexe:

1. Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
2. Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen? Welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
3. Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

Die folgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der für die Abwägung der Sanierungsziele und -hintergründe relevanten Untersuchungsergebnisse dar und dienen somit

als Entscheidungsgrundlage für den Beschluss einer Sanierungssatzung im Bereich „Lauffen IV“. Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Lauffen IV“ wird im detaillierten Ergebnisbericht zusammengestellt und befindet sich in der Ausarbeitung, die Fertigstellung ist für das 1. Quartal 2014 vorgesehen.

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

Nach dem Einleitungsbeschluss wurden alle Beteiligten zu einer zentralen Informationsveranstaltung (Beteiligtenversammlung) am 27.06.2013 eingeladen. Im Rahmen der Veranstaltung wurden die Beteiligten ausführlich über die Vorbereitenden Untersuchungen und die möglichen Auswirkungen einer förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes informiert. Im Rahmen eines Gebietsrundgangs am 18.07.2013 mit ca. 50 Teilnehmern sowie einer Planungswerkstatt am 17.09.2013 (Protokolle s. Anlagen) wurden die Anregungen der Beteiligten aufgenommen und im Rahmen der Entwicklung der Sanierungsziele soweit möglich berücksichtigt.

Weiterhin wurden im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die schriftliche Befragung der Eigentümer fand im Juli 2013 statt. Insgesamt haben von den 122 privaten Eigentümern bebauter Grundstücke im Untersuchungsgebiet 71, also 58,2 %, an der schriftlichen Befragung teilgenommen.

Die befragten Eigentümer signalisierten in diesem Zusammenhang eine große Mitwirkungsbereitschaft. Diese ist eine unabdingbare Voraussetzung zur erfolgreichen Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. Die wesentlichen Ergebnisse der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Befragung der Beteiligten (Gesamtzahl: 63, 81 Nennungen) sind folgende Punkte:

Baualter der Gebäude

63% der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind älter als Baujahr 1950 (23% wurden vor 1900 errichtet, 40% wurden von 1900-1949 erbaut, 34% zwischen 1950 und 1989; 2% ab 1990). Für 1% der Gebäude liegen keine Angaben von antwortenden Eigentümern vor.

Einschätzung der Gebäudemängel durch die Eigentümer

Aus Sicht der Eigentümer weisen die Gebäude teilweise erhebliche Mängel in der Bausubstanz und hier insbesondere in der energetischen Ausstattung auf:

- 44% Mängel im Bereich Dach/Dachstuhl, hierbei 26% mind. deutliche Mängel
- 55% Mängel in der Dachdämmung, hierbei 25% keine Dachdämmung
- 67% Mängel im Bereich Mauerwerk/Fassade, hierbei 25% mind. deutliche Mängel
- 57% Mängel in der Fassadendämmung, hierbei 29% keine Fassadendämmung
- 71% Mängel im Bereich Heizungsanlage
- 66% Mängel im Bereich Fenster
- 57% Mängel im Bereich Sanitäreinrichtung
- 40% Mängel im Bereich Elektroinstallation
- 34% Mängel im Bereich Grundriss

Grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

- 46% der befragten Eigentümer von Immobilien im Untersuchungsgebiet möchten an ihren Gebäuden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen
- 11% der befragten Eigentümer möchten ihre Gebäude ganz oder teilweise abbrechen;
- 8% der befragten Eigentümer haben Interesse am Verkauf ihres Gebäudes bzw. Grundstücks
- 8% der befragten Eigentümer hat Interesse am Erwerb von Nachbargebäuden bzw. -grundstücken im Untersuchungsgebiet
- 3% der befragten Eigentümer möchten ihr Gebäude erweitern bzw. umbauen
- 27% der befragten Eigentümer halten eine Veränderung am Gebäude für nicht notwendig
- 25% der befragten Eigentümer möchten aktuell keine Veränderung an ihren Gebäuden und Grundstücken vornehmen

Bereitschaft Erneuerungsmaßnahmen bei Unterstützung durch eine Sanierungsförderung durchzuführen

Im Falle einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen steigt das Modernisierungsinteresse von oben genannten 46% auf 69% der Eigentümer an. Dieses Potential kann durch eine sinnvolle Gestaltung der Förderrichtlinien für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen aktiviert werden.

Über Dreiviertel der befragten Eigentümer, die eine Modernisierung planen, möchten diese innerhalb der nächsten fünf Jahre durchführen.

Erwartungen an die Sanierung

Diese o.g. hohe Beteiligungsbereitschaft deckt sich mit einer generell positiven Einstellung gegenüber der Sanierung. Nur sechs Beteiligte (9%) standen zum Zeitpunkt der Befragung einer Sanierung kritisch gegenüber und bezweifelten deren Erfolg. Hingegen erwarten 31 Befragte positive Wirkungen, was einem prozentualen Anteil von 46% entspricht. Ein fast ebenso großer Anteil von 45% steht dem Vorhaben aber noch neutral gegenüber und kann im weiteren Verfahren von den Vorteilen der Sanierung überzeugt werden.

Bewertung des Wohnumfeldes durch die Eigentümer

Bei der Bewertung des Wohnumfeldes durch die Eigentümer zeigt sich, dass mittels Vergabe von Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“ sehr deutliche Defizite in den Bereichen „Ruhe / wenig Straßenlärm“ (Durchschnitts-Note 4,04), bei der Nähe zu Grünflächen (Durchschnitts-Note 3,16) und der Gestaltung von Straßen und Plätzen (Durchschnitts-Note 3,07) existieren. Leicht positiver werden das vorhandene Parkplatzangebot (Durchschnitts-Note 2,99) und das generelle Erscheinungsbild (Durchschnitts-Note 2,94) bewertet. Als positiv wird die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten (Durchschnitts-Note 1,69) betrachtet.

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

Nach § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) holt die Stadt Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 27.05.2013 zur Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Lauffen IV“ gebeten. Die vorliegenden Stellungnahmen werden bei der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung entsprechend berücksichtigt. Sofern einzelne Sanierungsmaßnahmen öffentliche Aufgabenträger betreffen, wird vor Durchführung der Einzelmaßnahmen eine entsprechende Abstimmung mit den jeweiligen Aufgabenträgern erfolgen.

Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange werden in der Langversion des Abschlussberichts über die Vorbereitenden Untersuchungen dem Anhang beigefügt.

4. Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB)

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Basierend auf der planerischen Einschätzung lassen sich wesentliche städtebauliche Missstände wie folgt für das Sanierungsgebiet „Lauffen IV“ feststellen:

Funktionale und strukturelle Mängel

- sehr hohe Verkehrsbelastung (rund 17.000 Kfz/LKW am Tag) auf der L 1103 (Kiesstraße) verbunden mit starkem Verkehrslärm für die Anwohner
- vom nördlich an das Gebiet angrenzenden Bahndamm dringt Eisenbahnlärm in das Untersuchungsgebiet
- sehr schmale Gehwege (teils nur 30-40 cm) und zu wenige Querungsmöglichkeiten im Bereich der Kiesstraße
- Knotenpunkt Eisenbahnstraße/ Kiesstraße überlastet
- unausgeprägte Fußwegeverbindung zu den Naherholungsbereichen (Neckarufer, Kiesgärten, Zaber) sowie zu den angrenzenden Quartieren (Altstadt, Seniorenheim nordwestlich der Zaber)
- teils hohe stadträumliche Dichte in den Quartieren/ eingeeengte Lagen

- einzelne Leerstände/ mindergenutzte Gebäude (Gärtnerei, ehemals landwirtschaftliche Anwesen, Wohnhäuser)
- mindergenutzte, nicht standortgerecht genutzte Grundstücke nördlich der Kiesstraße (Schrottplatz, private Grünflächen)
- einzelne Baulücken
- fehlende Parkmöglichkeiten für Innenstadtbewohner
- weite Teile des Untersuchungsgebiets liegen im Überschwemmungsgebiet (HQ 100)

Räumliche Mängel/ Stadtbild

- nicht standortgerechte, heterogene Baustruktur nördlich der Kiesstraße/ unausgeprägter Stadtraum
- rein funktionaler Ausbau der Kiesstraße/ fehlende Durchgrünung im Straßenraum
- Mängel im Fassadenbereich, unmaßstäbliche/ nicht standortgerechte Gebäude
- Gestaltungsmängel in den Quartiersstraßen (Heiligkreuzstraße, Hintere Straße) und teils versiegelte, ungestaltete Hofbereiche

Bauliche Mängel

Der Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet ist nach einer Begehung und der planerischen Einschätzung kritischer zu betrachten, als die Eigentümer im Rahmen der schriftlichen Befragung befanden. Zwar konnten für nur 2% der Gebäude substanzielle Mängel ermittelt werden, dennoch haben 50% der Gebäude einen umfassenden und 40% einen einfachen Sanierungsbedarf. Insgesamt haben damit rund 92% der Gebäude im gesamten Untersuchungsgebiet Erneuerungsbedarf!

(vgl. Plandarstellung „Städtebauliche Missstände“ in der Anlage)

5. Sanierungsziele (§ 136 Abs. 4 BauGB)

Das Neuordnungskonzept wurde aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse sowie den Beteiligungsergebnissen entwickelt und die städtebaulichen Ziele formuliert. Das Neuordnungskonzept gibt den Rahmen für die künftige Sanierungsmaßnahme nach dem besonderen Städtebaurecht des BauGB vor und kann im weiteren Verlauf der Sanierung konkretisiert und angepasst werden.

Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme Lauffen a. N. "Lauffen IV" wird im Besonderen charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsaufgaben im Sinne einer erhaltenden Sanierung sowie durch umfassende Neuordnungsmaßnahmen:

- Städtebauliche Neugliederung des Gebiets nördlich der Kiesstraße
- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung/ Schaffung einer „Kiespromenade“
- Sicherung und Aufwertung der historischen Bausubstanz in der nördlichen Altstadt (südlich der Kiesstraße) Sanierung und Modernisierung der vorhandenen Gebäudesubstanz, insbesondere Wohnbebauung

- Schaffung eines engmaschigen und barrierefreien Fuß- und Radwegenetzes
- Neugestaltung und Aufwertung von vorhandenen Erschließungsbereichen
- Aufwertung von privaten Hof- und Gartenbereichen bzw. Grünstrukturen innerhalb der Wohnquartiere

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“ kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation wie auch zur Behebung funktionaler Problemfelder beitragen. Das Neuordnungskonzept sowie der Maßnahmenplan zeigen Möglichkeiten der Sanierung auf und dienen als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Vorrangig ist eine Entwicklung des Bereichs nördlich der Kiesstraße, die Lösung von Verkehrsproblematiken im Bereich Kiesstraße sowie die Erneuerung privater und kommunaler Bausubstanz vorgesehen. Folgende Zielsetzungen sollen in einem zukünftigen Sanierungsgebiet „Lauffen IV“ umgesetzt werden:

Profilierung der kommunalen Individualität

- Städtebauliche Neugliederung, Attraktivierung und landschaftsarchitektonische Aufwertung des Gebiets nördlich der Kiesstraße zur Erweiterung des Naherholungsgebiets an der Zabermündung (Stadt am Fluss) und zur Inwertsetzung der Altstadt durch die Neuordnung der heterogenen nicht standortgerechten Baustruktur auf dem „Kies“.
- Integration hochwasserangepasster öffentlicher Einrichtungen z.B. Jugendhaus/ Bürgerhaus und verschiedener Freizeitnutzungen (z.B. Bolzplatz, Spielplatz, Liegewiese).
- Neustrukturierung einer Teilfläche zur weiteren Nutzung als private Gärten.
- Anlegung von weiteren Parkplätzen im Bereich Kies und entlang der Kiesstraße für die Altstadtbewohner.
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz in der denkmalgeschützten historischen Gesamtanlage der nördlichen Altstadt Lauffens.
- Stärkung des Neckartalwegs sowie des Radwegs Richtung Brackenheim und ins Zabergäu durch separaten Radweg parallel zur Altstadt und mit Durchstich durch den Bahndamm.

Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes

- Energetische Sanierung und gestalterische Aufwertung vorhandener Bausubstanz (nördliche Altstadt) zur Stärkung der Wohnfunktion. Bei einzelnen Gebäuden in den Wohnquartieren wird eine Modernisierung aus Kostengründen nicht mehr möglich sein, so dass ein Ersatzneubau erforderlich wird.

Aufwertung des Wohnumfeldes

- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zur Verbesserung der untragbaren Situation an der Landesstraße durch breitere Gebäudevorzonen (z.B. Vorgärten, breitere Gehwege, Längsparkstreifen)
- Optimierung des Kreuzungspunktes Kiesstraße/ Eisenbahnstraße gemäß den Ergebnissen der Verkehrsuntersuchung.

- Schaffung eines engmaschigen Fuß- und Radwegenetzes, welches möglichst barrierefrei nutzbar sein soll.
- Neugestaltung und Aufwertung von vorhandenen Erschließungsbereichen (Heiligkreuzstraße, Hintere Straße).
- Verbesserung der Fußwegeverbindungen zwischen den Quartieren und zu den Naherholungspotenzialen.
- Aufwertung von privaten Hof- und Gartenbereichen bzw. Grünstrukturen innerhalb der Wohnquartiere.

Ökologische Erneuerung

- Verlegung und funktionale Umgestaltung der Kiesstraße (L 1103) zum Abbau von Lärm- und Schadstoffbelastungen für Anwohner und Gefahrensituation zwischen motorisiertem und nicht motorisiertem Individualverkehr.
- Energetischen Sanierung der Gebäude
- Neuordnungs-, Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Bereich Kies und auch in privaten Hofbereichen sollen das Stadtklima verbessern und die Naturkreisläufe im Gebiet aktivieren.

Weitere vorbereitende und begleitende Maßnahmen

- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung
- Sanierungsberatung für interessierte Eigentümer
- Nutzungskonzepte / Verkehrskonzepte

(vgl. Plandarstellung „Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele“ in der Anlage)

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt und berechnet.

Mit der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm wurde für die Sanierungsmaßnahme „Lauffen IV“ vorerst ein **Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.000.000,- Euro** bereitgestellt. Hiervon trägt das Land Baden-Württemberg 60% (600.000,- Euro) und die Stadt Lauffen a. N. 40% (400.000,- Euro).

Bezug nehmend auf die aktuell bewilligten Sanierungsfördermittel und den beantragten Finanzrahmen, werden bei der Festlegung des Sanierungsgebietes und dem Beschlussvorschlag von gemeindlichen Förderrichtlinien folgende Einschränkungen bei der Sanierungsdurchführung vorgenommen:

- Bildung von Umsetzungsprioritäten bei der Neugestaltung öffentlicher Flächen und der Innenentwicklung.
- Reduzierung der Modernisierungsförderung privater Maßnahmen auf maximal 25% für Wohngebäude und 20% für Nebengebäude. Aufstockung um 10% wird bei privaten Modernisierungsvorhaben im Bereich der Gesamtanlagensatzung gewährt.
- Deckelung der Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen bei maximal 30.000,- Euro Zuschuss pro Gebäudeeinheit mit Möglichkeit zum Einzelfallentscheid des Gemeinderats. Aufstockung um weitere 10.000,- Euro bei privaten Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Gesamtanlagensatzung.

Da zur Erreichung der Sanierungsziele im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die bis dato zur Verfügung stehenden 1.000.000,- Euro Förderrahmen notwendig sind, kann die Stadt Lauffen a. N. die als notwendig erachteten Maßnahmen ggf. mit Eigenmitteln vorfinanzieren. Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sicherzustellen, da davon auszugehen ist, dass eine Verkleinerung des Gebiets bzw. eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würde. Dabei würde die Stadt Lauffen a. N. davon ausgehen, dass eine sog. Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung eines späteren Aufstockungsantrags darstellt.

Eine Aufstockung der Landesfördermittel bis hin zum in der Kosten- und Finanzierungsübersicht genannten Gesamtförderrahmen in Höhe von 4.294.000,- Euro wird bei erfolgreichem Verlauf der Sanierungsdurchführung angestrebt und in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg vorbereitet.

(vgl. Plandarstellung „Maßnahmenkonzept“ und Kosten- und Finanzierungsübersicht in der Anlage)

7. Festlegung der Gebietskulisse

Die Stadt Lauffen kann ein Gebiet, in dem städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum mit einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln beseitigt werden können.

Die Stadt Lauffen beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen.

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets finden die in den nachfolgenden Punkten beschriebenen Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Lauffen IV“ liegt als Anlage bei. Der Abgrenzungsvorschlag sieht eine Verkleinerung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegenüber dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vor, da hier in manchen Bereichen aus heutiger Sicht keine konkreten Maßnahmen in den nächsten Jahren anstehen, die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer nicht gegeben ist und insbesondere der zur Verfügung stehende Finanzrahmen nicht ausreicht.

Zu den Teilbereichen, die bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes nicht berücksichtigt werden zählen:

- Parkplatz in der Mittleren Straße (Flst.Nr. 582), da hier aus heutiger Sicht keine umfassenden Erneuerungsmaßnahmen anstehen.
- Bebauung nördlich der Dammstraße, da die Eigentümer im Rahmen der schriftlichen Befragung erklärten keine Veränderungen am Anwesen vornehmen zu wollen.

8. Genehmigungspflichtige Vorhaben

Die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Maßnahmen dient der Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung.

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durch die Stadt. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Durchführung der städtebaulichen Erneuerung voraussichtlich erschwert oder behindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

In der Sanierungssatzung kann die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB folgendermaßen eingeschränkt werden:

- Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB (Bauvorhaben, Miet- und Pachtverträge)
- Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 2 BauGB (privater und öffentlicher Grundstücksverkehr)
- Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Bauvorhaben, Miet- und Pachtverträge, privater und öffentlicher Grundstücksverkehr)

9. Vorkaufsrecht der Stadt (§ 24 BauGB)

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

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

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Stadt nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und ggf. auch der Genehmigungspflicht gemäß §144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten. Diese werden im Zuge eines umfassenden Sanierungsverfahrens angewandt:

- Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag wird anhand der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes ermittelt, nicht anhand der marktbedingten.
- 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 wesentlich übersteigen, der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

11. Wahl des Sanierungsverfahrens und Begründung

Die Stadt Lauffen hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Lauffen IV“ erforderlich sind. In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Stadt hat das ‚vereinfachte Sanierungsverfahren‘ 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 vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis im Hinblick auf eine mögliche Erschwerung der Sanierungsdurchführung wird dem Gemeinderat die Anwendung des **umfassenden Sanierungsverfahrens** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden.

Das Sanierungsgebiet ist nach § 142 Abs. 3 BauGB als Satzung (Sanierungssatzung) förmlich festzulegen. Der Durchführungszeitraum der Sanierung ist entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB zu begrenzen. Die Satzung bedarf der öffentlichen Bekanntmachung.

Begründung

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. Teilweise sind diese Mängel so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei zu erhaltenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist mit einer Aufwertung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen.

Das Neuordnungskonzept für den Bereich „Lauffen IV“ sieht neben der erhaltenden Sanierung von Bestandsgebäuden insbesondere die städtebauliche Neuordnung und Attraktivierung des Gebiets nördlich der Kiesstraße vor, das parallel zu einer Inwertsetzung der angrenzenden Altstadtquartiere führen kann. Zwar sind keine Neubebauungen vorgesehen, dennoch würden insbesondere die Grundstücke südlich der Kiesstraße von den geplanten Maßnahmen profitieren.

In den Quartieren südlich der Kiesstraße ist abhängig von den Vorstellungen der Eigentümer und den baurechtlichen Möglichkeiten sowohl eine Umnutzung der rückwärtigen Flächen als auch ein Abbruch und ersatzweiser Neubau von Gebäuden denkbar.

Der Kaufpreiskontrolle gemäß § 153 BauGB kommt daher im Verlauf der Sanierungsdurchführung eine wichtige Rolle zu. Des Weiteren kann eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung in einzelnen von einer Neuordnung betroffenen Bereichen nicht ausgeschlossen werden. Die Notwendigkeit einer Abschöpfung von sanierungsbedingten Wertsteigerungen in Teilbereichen ist somit gegeben, so dass eine Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß § 154 BauGB im Bereich des Möglichen liegt.

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge (Veränderungssperre und Verfügungssperre) sollen mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Stadt Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

12. Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

I. Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken, hierzu zählen:

- Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Stadt,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben,
- sonstige Ordnungsmaßnahmen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Sie kann aber die Durchführung auf 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 Stadt.

Ordnungsmaßnahmen können aus Mitteln der Städtebauförderung mit bis zu 100% der zuwendungsfähigen Kosten entschädigt werden.

Eine Ausnahme hiervon bildet die Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen bei diesen Maßnahmen wurde seitens des Landes eine Förderobergrenze von 150,-- €/m² eingeführt.

Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des Gebäuderestwertes hinzukommen. Der Fördersatz für private Ordnungsmaßnahmen ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen für private Ordnungsmaßnahmen bei denen es sich um Abbruchmaßnahmen handelt die Fördersätze wie folgt dargestellt festzulegen, um eine Gleichbehandlung zu erreichen und die Umsetzung der Sanierungsziele zu unterstützen.

Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung:
 - Förderung der Abbruch und Abbruchfolgekosten mit 100% jedoch maximal 30.000,- Euro
 - keine Erstattung des Gebäuderestwertes
- Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne anschließende Neubebauung mit einem Hauptgebäude:
 - Förderung der Abbruch und Abbruchfolgekosten mit 50% jedoch maximal 30.000,- Euro
 - keine Erstattung des Gebäuderestwertes

Ebenfalls wird dem Gemeinderat empfohlen in den nachfolgend aufgezählten Fällen von privaten Ordnungsmaßnahmen über die tatsächliche Höhe der prozentualen Förderung im Einzelfall anhand der angestrebten Maßnahme gesondert zu entscheiden. Den Einzelfallentscheid sollte sich der Gemeinderat vorbehalten für:

- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

Dieses Vorgehen ist sinnvoll, da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und unterschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

II. Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Modernisierung- und Instandsetzung von Gebäuden,

- die Neubebauung und die Errichtung von Ersatzbauten (förderfähig ist in Ausnahmefällen ausschließlich der städtebaulich bedingte Mehraufwand),
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Mehrzweckhallen werden hierbei nur teilweise anerkannt,
- sonstige Baumaßnahmen.

Die Durchführung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe des Eigentümers.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Stadt. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

Bei einer Mehrzweckhalle gelten insgesamt 60% als Gemeinbedarfsnutzung.

Baumaßnahmen können ebenfalls aus Mitteln der Städtebauförderung entschädigt werden.

Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind Aufgabe der Stadt, Baumaßnahmen an allen anderen Gebäuden sind Aufgabe des jeweiligen Eigentümers.

Befindet sich das zu erneuernde Gebäude im Eigentum der Stadt, so beträgt die Förderung 60% des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um bis zu 25% bei stadteigenen Gebäuden erfolgen.

Bei einer privaten Erneuerungsmaßnahme (Modernisierung und Instandsetzung) können bis zu 35% des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes gefördert werden. Bei Gebäuden von besonderer städtebaulicher Bedeutung bzw. mit Denkmaleigenschaften, kann eine Erhöhung dieses Fördersatzes um bis zu 15% erfolgen. Der jeweilige Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen für private Baumaßnahmen bei denen es sich um Erneuerungsmaßnahmen handelt die Fördersätze wie folgt dargestellt festzulegen, um eine Gleichbehandlung zu erreichen und die Umsetzung der Sanierungsziele zu unterstützen.

Fördersatz für private Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung eines Hauptgebäudes außerhalb des Bereichs der Gesamtanlagensatzung:
 - Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit 25%
 - jedoch maximal 30.000,-- Euro pro Gebäudeeinheit
- Modernisierung und Instandsetzung eines Hauptgebäudes im Bereich der Gesamtanlagensatzung:
 - Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit 35%
 - jedoch maximal 40.000,-- Euro pro Gebäudeeinheit

- Modernisierung und Instandsetzung eines Nebengebäudes:
 - Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 20%
 - Bei Lage des zu modernisierenden Nebengebäudes im Bereich der Gesamtanlagensatzung der Stadt Lauffen a. N. erhöht sich der Fördersatz auf 30%.
 - Jedoch maximal 30.000,-- Euro pro Gebäudeeinheit

Der private Eigentümer kann darüber hinaus die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung bspw. gemäß § 7h EStG in Anspruch nehmen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen in den nachfolgend aufgezählten Fällen von privaten Baumaßnahmen über die tatsächliche Höhe der prozentualen Förderung im Einzelfall anhand der angestrebten Maßnahme gesondert zu entscheiden. Den Einzelfallentscheid sollte sich der Gemeinderat vorbehalten für:

- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

Dieses Vorgehen ist sinnvoll da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und unterschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

13. Sanierungsdurchführung, Sanierungsträger

Für eine effiziente und zügige Durchführung der Sanierung ist aus Sicht der Verwaltung die Beauftragung eines erfahrenen Sanierungsträgers erforderlich. Diese Vorgehensweise ist bei kleineren Städten und Gemeinden, die keine eigene Sanierungsstelle mit der entsprechenden personellen Ausstattung unterhalten, üblich.

Mit Schreiben vom 04.11.2013 wurde durch die STEG Stadtentwicklung ein Honorarangebot für die Durchführung der Sanierung über die voraussichtliche Laufzeit von 8 – 10 Jahren vorgelegt.

Darin wird in Abstimmung mit der Verwaltung vorgeschlagen, folgende Leistungen auf die STEG übertragen:

1. Allgemeine Betreuung und Beratung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
2. Städtebauliche und planerische Beratung und Betreuung der Stadt in allen mit der Maßnahme zusammenhängenden Fragen
3. Finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
4. Beratung und Betreuung privater Erneuerungs- und Neubaumaßnahmen
5. Beratung und Betreuung von kommunalen Erneuerungsmaßnahmen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen
6. Beratung und Betreuung privater Ordnungsmaßnahmen (Abbrüche)

7. Beratung und Betreuung von Ordnungsmaßnahmen der Kommune (Grunderwerb und Erschließung)

Die Vergütung der Leistungen erfolgt für die Punkte 1 - 3 über eine jährliche Pauschale in Höhe von 14.200 Euro netto. Die Vergütung der Leistungen für die Punkte 4 – 7 erfolgt je nach Intensität als gestaffelte Fallpauschalen je Einzelsanierungsmaßnahme. Dies bedeutet, dass in 4 Stufen über Beratung, Vorbereitung, Vertrag und Abwicklung der einzelnen Maßnahmen Pauschalsätze für die einzelnen Leistungsstufen erhoben werden. Hierbei wird nach einfachen und umfassenden Fällen unterschieden. Das Honorar ist abhängig von der Anzahl der Fälle und deren Erneuerungs-/Beratungsaufwand.

Die Vereinbarung ist jährlich kündbar.

Aus Sicht der Verwaltung steht einer Fortsetzung der bislang erfolgreichen Zusammenarbeit mit der STEG nichts entgegen.

14. Weiteres Vorgehen

Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung mit deren Veröffentlichung besteht die Möglichkeit für Privateigentümer, Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen mit der Stadt abzuschließen. Eine Beteiligtenversammlung als offizieller Sanierungsauftritt ist für den 12.03.2014 im CVJM-Saal geplant. Zur Information der Beteiligten wird auch ein Flyer erstellt und verteilt, der in komprimierter Form die wichtigsten Informationen bereitstellt.

Für die im Sanierungskonzept grundsätzlich überlegte Freiraumgestaltung im Bereich der Kiesgärten/Zaber sowie die Verlegung der Kiesstraße soll im Zusammenhang mit der derzeit laufenden Konzeptplanung zum Hochwasserschutz im Laufe der nächsten Monate eine weitere Konkretisierung erfolgen und entsprechende Vorgespräche mit den zuständigen Stellen geführt werden. Im Zuge der weiteren Planungen ist eine Weiterführung der Planungswerkstatt/Bürgerbeteiligung nach Vorliegen erster Plankonzepte angedacht.