

BESCHLUSSVORLAGE



Vorlagen Nr: 60/1452/2023

Verantwortung: Guthmann, Joachim

Sanierungsgebiet „Ortsmitte Langensteinbach,,

a) Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

b) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets - Fassen des Satzungsbeschlusses

c) Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

d) Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

e) Beauftragung der STEG mit der Durchführung der Sanierung

Beratungsfolge dieser Vorlage/Nr.	am	Öffentlichkeitsstatus	Ergebnis
Gemeinderat	26.04.2023	öffentlich	Entscheidung

Antrag an den Gemeinderat / Ausschuss:

Siehe Vorlage – Ziff. 1.7, 2.7, 3.3, 4.2 u. 5.3

Finanzielle Auswirkungen:

ja ☐ (dann bitte Tabelle ausfüllen) nein ☐ (dann keine weiteren Eintragungen)			
Gesamtkosten der Maßnahme	Einzahlungen/Erträge (Zuschüsse u. Ä.)	Finanzierung durch kommunalen Haushalt	Jährliche laufende Belastung (Folgekosten mit kalkulatorischen Kosten abzügl. Folgeerträge und Folgeeinsparungen)
Haushaltsmittel stehen wie folgt zur Verfügung: (Invest.-Nr., Sachkonto, Produkt, Kostenstelle eintragen)			
Agenda	nein ☐ ja ☐	Handlungsfeld:	
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	nein ☐ ja ☐	Durchgeführt am	

Vermerk der Verwaltung:

Abstimmung	Ja:	Nein:	Enthaltung:
Sonstiges:			

Sachverhalt:

1	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB).....	3
1.1	Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)	3
1.2	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)	4
1.3	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB).....	4
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB).....	5
1.5	Sanierungsziele (§ 136 BauGB)	6
1.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).....	7
1.7	Beschlussvorschlag	10
2	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes.....	11
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes	11
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)	12
2.3	Verfahrensart (§ 142 Abs. 4 BauGB)	12
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	13
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB).....	14
2.6	Befangenheit.....	14
2.7	Beschlussvorschlag	14
3	Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen.....	15
3.1	Vorbemerkungen.....	15
3.2	Voraussetzungen	15
3.3	Beschlussvorschlag	16
4	Förderung privater Ordnungsmaßnahmen.....	17
4.1	Vorbemerkungen.....	17
4.2	Beschlussvorschlag	17
5	Beauftragung der STEG mit der Durchführung der Sanierung... Fehler! Textmarke nicht definiert.	
5.1	Leistungsbild der STEG	17
5.2	Leistungsbild der STEG	17
5.3	Beschlussvorschlag Fehler! Textmarke nicht definiert.	

1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1.1 Vorbemerkungen

Mit dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe (RP Karlsruhe) vom **14.06.2022** wurde dem Antrag der Gemeinde Karlsbad auf Aufnahme des Gebiets „**Ortsmitte Langensteinbach**“ in ein Städtebauförderungsprogramm stattgegeben.

Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von **1.300.000 Euro** ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 % einem Gesamtförderrahmen in Höhe von **2.166.667 Euro**. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer vom **01.01.2022** bis zum **30.04.2031** festgelegt.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Karlsbad vom **26.10.2022** wurden für das Gebiet "**Ortsmitte Langensteinbach**" vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der Gemeinde Karlsbad Langensteinbach zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses am **27.10.2022** im Amtsblatt mitveröffentlicht.

Gemäß § 141 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Dies umfasst insbesondere die Einbeziehung der unmittelbar Betroffenen im Gebiet. 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 strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme durchführbar?

1.2 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)

Das Untersuchungsgebiet von ca. 15,47 ha umfasst im Wesentlichen die Ortsmitte von Langensteinbach. Grundsätzlich handelt es sich um die angrenzenden Bereiche an der Haupt- und Pforzheimer Straße, sowie die Hirtenstraße im Norden und die Speicherstraße im Süden. Im Nordwesten enthält das Gebiet die erste Reihe der nördlichen Seite der Pforzheimer Straße mit Teilen der Hermann-Löns-Weg und der Wilferdinger Straße und grenzt an der Kreuzung zwischen Pforzheimer Straße und Ettlinger Straße ab. Als Satelliten inbegriffen sind die Jahn- und Schelmenbuschhalle. (Anlage: Abgrenzungsplan)

1.3 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 (Anlage: Plan Städtebauliche Missstände). Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Funktionale Missstände

- Haupt- und Pforzheimer Straßen als **Emissionsquelle** (Lärm, Schadstoffe, Durchgangsverkehr),
- stadträumliche Barriere,
- **fehlende Querungsmöglichkeiten**,
- **Engstellen** und Schäden im Gehwegbereich,
- **mangelhafte Gestaltung** für Parkplätze,
- funktional-gestalterische Mängel im öffentlichen Erschließungsbereich,
- funktional-gestalterische Mängel im öffentlichen Raum, mindergenutzte Platzsituationen/ mangelhafte Aufenthaltsqualität,
- Fehlende funktional-gestalterische Anpassung an **Klimawandelauswirkungen** im öffentlichen Raum

Strukturelle Missstände

- Teilleerstände und Leerstände für Wohn- und Gewerbenutzung,
- Gebäude mit Umnutzungspotenzial,
- Flächenpotenzial

Räumliche Missstände und Ortsbild

- Teilweise ungenügende Barrierefreiheit, insbesondere im Bereich öffentlicher Plätze, Kreuzungen und Gehwege
- Missstände im ruhenden Verkehr durch fehlende gebündelte Parkierungsflächen
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum

Bauliche Missstände

- Maßnahmenswerpunkt auf privater Seite bildet die energetisch-bauliche Sanierung von Wohnhäusern. Die baulichen Substanzschwächen zahlreicher Gebäude erfordern umfassenden Handlungsbedarf.
- Im Untersuchungsgebiet weisen nach augenscheinlicher Einschätzung 83 der 193 Hauptgebäude erhebliche, 2 gar substanzielle Mängel auf.

1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den beteiligten Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Am 08.12.2022 wurden die betroffenen Personen im Gebiet und die Bürgerschaft deshalb in einer Auftakt- und Informationsveranstaltung über die genauen Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen informiert. Es wurde unter anderem über spezielle Sanierungsthemen aufgeklärt wie die notwendigen Rechtsgrundlagen nach dem Baugesetzbuch (genehmigungspflichtige Vorhaben, Vorkaufsrecht der Gemeinde, eventuelle Ausgleichsbetragspflicht) und Fördermöglichkeiten.

Im Zuge der Befragung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen mittels Fragebogenversand wurden die betroffenen Bürger/innen nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und nach ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt.

Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Dies zeigt sich auch im zufriedenstellenden Rücklauf der Befragungsbögen, der bei rund 62% lag.

Auf die Frage nach der generellen Modernisierungsbereitschaft im Zuge der geplanten Sanierungsdurchführung geben 34% (n=56) der antwortenden Eigentümer an, in den nächsten Jahren Modernisierungsmaßnahmen umsetzen zu wollen oder das Gebäude abzureißen. Weitere 6 Prozent (n=10) denken an den Verkauf ihres Eigentums. 43% (n=28) der Interessierten wollen darüber hinaus zeitnah in den nächsten 1-3 Jahren modernisieren. Die größten Mängel liegen im Bereich der energetischen Gewerke. Sowohl bei den Außenfassaden als auch bei den Kellerdecken liegen Defizite vor. Lediglich 14 Prozent (n=16) der Gebäude erhielten eine umfassende energetische Sanierung der Kellerdecke und nur 31 Prozent (n=40) der Gebäude haben in der Vergangenheit eine ausreichende Fassadendämmung erhalten. Zudem ist vor allem im Bereich der Sanitäreinrichtungen und der Fenster noch Aufholbedarf. 58 Prozent der Sanitäreinrichtungen und 72 Prozent der Fenster weisen Mängel auf. Im Bereich der Elektroinstallation oder der Grundrisse bestehen zwar weniger Mängel, trotzdem weisen in beiden Fällen noch über 34 Prozent geringe oder substanzielle Mängel auf.

Die zum Ausdruck gebrachte Absicht zu Umbau und Modernisierung oder Neubau von Gebäuden sowie die Erkenntnis des Sanierungserfordernisses in Langensteinbach können als Signale zur vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft interpretiert werden.

1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öff. Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Nach § 149 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) holt die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, möglichst frühzeitig ein.

Die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) wurden mit Schreiben vom 01.12.2022 um ihre schriftliche Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen gebeten. Insgesamt wurden 20 öffentliche Aufgabenträger angeschrieben. Von den angeschriebenen öffentlichen Aufgabenträgern haben 13 geantwortet. Es wurden keine Bedenken geäußert, jedoch einzelne Hinweise gegeben, die im Folgenden in Kurzform dargestellt werden:

- KVV Karlsruher Verkehrsverbund GmbH

Die bestehenden Bushaltestellen im Plangebiet sollen barrierefrei ausgebaut und entsprechend in das Gesamtkonzept eingebaut werden.

- Nachbarschaftsverband Karlsruhe
Bitte um Berücksichtigung, dass die Interessen des Verbands durch Veränderungen der Nutzungsarten berührt werden können.

Soweit im Rahmen der Stellungnahmen Anregungen für das Sanierungskonzept gegeben wurden, wurden diese geprüft und – soweit erforderlich – in das Sanierungskonzept eingearbeitet. Die vom Amt für Denkmalpflege mitgeteilten Bau- und Kunstdenkmale sowie die erhaltenswerten Gebäude wurden dementsprechend in den Plänen berücksichtigt.

1.6 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Langfristig kann durch Neuordnung, Innenentwicklung und Umnutzung eine sinnvolle Ergänzung zum Bestand erfolgen und eine Stärkung der innerörtlichen Struktur herbeigeführt werden. Es gilt den gesamten Ortskernbereich attraktiv und lebendig für die dort lebenden Menschen und Besucher zu gestalten.

Der Rahmenplan mit den städtebaulichen Entwicklungszielen sowie das Neuordnungskonzept in textlicher und zeichnerischer Form (Anlage: Neuordnungskonzept) Plananhang) für den Ortskern IV geben einen Überblick über die vorhandenen Potenziale und Entwicklungschancen. Folgende Ziele werden vorgeschlagen:

Allgemeine Sanierungsziele

- Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudebestandes durch **energetische Sanierung** und Modernisierung **unter Beachtung des Denkmalschutzes**
- Zeitgemäße und **bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestands**
- **Aktivierung von Leerständen** für Wohn- und Gewerbenutzung
- **Nachverdichtung durch Innenentwicklung** insbesondere durch Neuordnung der Flächenpotentiale an der Frankenstraße und ggf. ortsbildsensiblen Neubauten in der zweiten Reihe
- **Verbesserung der Wohnumfeldqualität** durch gestalterische Aufwertung privater Hof- und Einfahrtsbereiche im Rahmen von Gebäudeerneuerungsmaßnahmen
- **Anpassung der öffentlichen Räume** an die Herausforderungen des **Klimawandels** und Schaffung von **Schutzmaßnahmen gegen Klimawandelereignisse** (Starkregenereignisse)
- **Schaffung von barrierefreien** öffentlichen Räumen und Parkmöglichkeiten
- **Ausbau und Aufwertung der Fußgängerverbindungen** insbesondere an der Hauptstraße, Gotenstraße und Frankenstraße
- Gestalterische und funktionale **Aufwertung öffentlicher Erschließungsbereiche** insbesondere im Bereich der Hirtenstraße und der Frankenstraße
- **Sanierung und Modernisierung der Sporthallen** (Jahn- und Schelmenbuschhalle)

Entwicklungsschwerpunkte

Im Neuordnungskonzept sind Entwicklungsschwerpunkte dargestellt, in denen verschiedene Einzelmaßnahmen gebündelt werden können, die räumlich, inhaltlich oder zeitlich zusammenhängen. Die Sanierungsbemühungen sollten sich deshalb darauf konzentrieren diese Bereiche einheitlich zu entwickeln.

- Nachverdichtung im Bereich Frankenstraße
- Sanierung und Modernisierung der Schelmenbusch- und der Jahnhalle
- Sanierung, Umbau und Modernisierung von privaten und kommunalen Gebäuden
- Schutzmaßnahmen gegen Starkregen

Die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen können dem Maßnahmenkonzept entnommen werden und sind im ausführlichen Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen näher beschrieben (Anlage: Maßnahmenkonzept). Der damit verbundene Kostenaufwand für die Gemeinde findet in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Niederschlag. Während der Sanierungsdurchführung sind das Neuordnungskonzept, das Maßnahmenkonzept und die Kosten- und Finanzierungsübersicht fortzuschreiben und ggf. auf neue Planungsabsichten der Gemeinde anzupassen.

1.7 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 Maßnahmekonzeption.

Unter Berücksichtigung aller zu erwartenden Kosten und möglichen Einnahmen werden die Gesamtkosten auf etwa 14.870.800 Euro geschätzt. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Langensteinbach“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 12.704.133 Euro. Die Darstellung der Gesamtfinanzierung und damit auch Durchführbarkeit der Maßnahme dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung. Deshalb müssen folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde Karlsbad gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellen würde, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen

Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden. Darin bestätigt die Gemeinde, dass sie den Fehlbetrag innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen.

Kosten- und Finanzierungsübersicht
Gebiet „Ortsmitte Langensteinbach“

Ausgaben	Gesamtkosten					förderfähige Kosten
II. Sanierungsvorbereitung	120.000,00 €					120.000,00 €
vorbereitende Untersuchungen	15.000,00 €					15.000,00 €
Wettbewerb, Fachplanungen, Gutachten	100.000,00 €					100.000,00 €
Öffentlichkeitsarbeit	5.000,00 €					5.000,00 €
III. Grunderwerbe	1.184.800,00 €					1.184.800,00 €
Hauptstraße 54, Flst. 79 (Pension am Rathaus)	1.184.800,00 €					1.184.800,00 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	1.226.000,00 €					850.250,00 €
Bodenordnung- und Vermessung	10.000,00 €					10.000,00 €
Abbruch Hirtenstraße 2	50.000,00 €					50.000,00 €
Abbruch Frankenstraße 5, 7 und 11	150.000,00 €					150.000,00 €
Abbruch private Gebäude	50.000,00 €					50.000,00 €
Hirtenstraße 14, Umgestaltung Rathausvorplatz	130.000,00 €	271	qm	x	250,00 €	67.750,00 €
Erschließungsmaßnahmen - Frankenstraße -Hauptstraße	836.000,00 €	2.090	qm	x	250,00 € =	522.500,00 €
V. Baumaßnahmen	12.160.000,00 €					5.760.000,00 €
Umbau/Erneuerung Hauptstraße 54	300.000,00 €					300.000,00 €
Sanierung der Jahn-und Schelmenbuschhalle (FQ:36%)	10.000.000,00 €	10.000.000	€	x	0,36	3.600.000,00 €
Modernisierung privater Gebäude	1.860.000,00 €					1.860.000,00 €
VI. Sonstige Kosten						- €
VII. Honorare	200.000,00 €					200.000,00 €
Sanierungsträger	200.000,00 €					200.000,00 €
Summe Ausgaben						8.115.050,00 €
Einnahmen	20.000,00 €					20.000,00 €
Wertansätze	- €					- €
Ausgleichsbeträge	20.000,00 €					20.000,00 €
Summe Einnahmen	20.000,00 €					20.000,00 €
Sanierungsbedingte Kosten	14.870.800,00 €					
zuwendungsfähige Gesamtkosten (Ausgaben - Einnahmen)						8.095.050,00 €
Finanzierung						
Land/Bund		Finanzierungsanteil 60 %		4.857.030,00 €		
Gemeinde		Finanzierungsanteil 40 %		3.238.020,00 €		

Stand: 14.3.2023

1.8 Beschlussvorschlag

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Anlage:

Planteil (Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebiets, Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan)
Eigenfinanzierungserklärung

2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes entspricht im Wesentlichen dem Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Entnommen werden kann aus dem Gebiet das Flurstück 46, da es sich um ein schulisches Gebäude handelt, welches im Rahmen eines Sanierungsgebietes nicht gefördert werden kann. Es ergeben sich jedoch keine Nachteile, wenn das Gebäude Bestandteil des Sanierungsgebietes bleibt.

Ein Eigentümer meldete sich im Rahmen der Befragung und bat um Herausnahme seines Gebäudes aufgrund von Randlage im Gebiet und keinem Modernisierungsinteresse. Die Abwägung ergab, dass das betroffene Gebäude in der Speicherstraße nicht herausgenommen werden kann.

Das betroffene Gebäude entspricht hinsichtlich Bauform und Bauzeit der städtebaulichen heterogenen Gesamtcharakteristik in diesem Bereich, der durchschnittlichen Erneuerungsbedarf aufweist (geringe/erhebliche Mängel).

Allgemein sind keine städtebaulichen Gründe ersichtlich, die eine Herausnahme einzelner Grundstücke im Gebiet nahelegen. Vielmehr ist es Sanierungsziel die Möglichkeit einer Bestandserneuerung über einen längeren Zeitraum zu sichern.

Die Begründung der Randlage und keiner persönlichen Modernisierungsbereitschaft ist kein ausreichender Tatbestand, um einzelne Gebäude aus der Gebietsabgrenzung herauszunehmen.

Wesentliche Absicht der Abgrenzung mit der zugehörigen Konzeption ist es, den Bereich **Ortsmitte Langensteinbach** so zu bestimmen, dass eine zügige Umsetzung der Sanierungsmaßnahme mit den vorhandenen Finanzmitteln gewährleistet ist und ein erkennbarer Zusammenhang zwischen den Einzelmaßnahmen möglich wird. Der genaue Abgrenzungsvorschlag kann dem Lageplan der STEG entnommen werden.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144/145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

2.3 Verfahrensart (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- Das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Übersteigt jedoch der zu erwartende Verwaltungsaufwand zur Erhebung aller Ausgleichsbeträge nachweislich die zu erwartenden Einnahmen, kann von der Erhebung der Ausgleichsbeträge durch Gemeinderatsbeschluss abgesehen werden (Bagatellregelung).

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). Ziel dieser Regelung ist es, einerseits einen spekulativen Grundstücksverkehr im Sanierungsgebiet einzudämmen, insbesondere wenn die Gemeinde selbst Grunderwerbe anstrebt, und andererseits andere Grundstückskäufer vor einer unangemessenen Belastung durch spätere Ausgleichszahlungen zu schützen.

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Im aktuellen Maßnahmenkonzept sind folgende hierfür relevante Sanierungsmaßnahmen

vorgesehen:

Weitere Vorbereitung

- Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
- Gestaltungsrichtlinien oder Gestaltungssatzung
- Bei Bedarf Stellplatzbedarfsberechnung

Ordnungsmaßnahmen

- Neuordnung der Flurstücke im Bereich Frankenstraße und Erschließung
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Hirtenstraße
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Fußwegverbindung der Frankenstraße
- Schaffung von zusätzlichen Querungsmöglichkeiten
- Neugestaltung und Aufwertung der Gehwege an der Hauptstraße

Baumaßnahmen

- Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden
- Schaffung neuen Wohnraums durch Neubebauung, Erweiterung oder Umnutzung
- Kommunalen Grunderwerb Hauptstraße 52 und Umnutzung in Verwaltungsflächen
- Sanierung und Modernisierung der Sporthallen (Jahn- und Schelmenbuschhalle)

Aufgrund der vorgenannten Maßnahmen, kann nicht ausgeschlossen werden, dass die vorgesehenen Ordnungs- und Gestaltungsmaßnahmen eine Erhöhung von Grundstückswerten in Teilbereichen bewirken. Die Anwendung der Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB (§§152–156 a BauGB) ist aus vorgenannten Gründen angezeigt. Es wird daher empfohlen, die Satzung unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) zu beschließen.

Die Vorschrift über die genehmigungspflichtigen Vorhaben gem. § 144 BauGB ist für die Gemeinde ein wichtiges Kontrollinstrument für die Umsetzung der Sanierungsziele. Vorhaben, die das Erreichen von Sanierungszielen erschweren oder behindern, können somit verhindert werden. Zusammen mit dem Beschluss des umfassenden Sanierungsverfahrens tritt § 144 BauGB in Kraft.

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB) 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.

Zu den Baumaßnahmen (§148 BauGB) gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

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

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

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Es wird empfohlen, die Frist um 4 Jahre über den derzeitigen Bewilligungszeitraum (bis 30.04.2031) hinaus bis zum 30.04.2035 anzusetzen.

2.6 Befangenheit

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.

2.7 Beschlussvorschlag

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte Langensteinbach“ beschlossen.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Sanierungsverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB zur Anwendung. Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge werden damit ebenfalls in Kraft gesetzt.

Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte Langensteinbach“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2035 festgelegt.

Anlage: Satzungstext mit Plan Förmliche Festlegung

3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

3.1 Vorbemerkungen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

3.2 Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

Förderung

In erster Linie soll die Förderung einen attraktiven Anreiz setzen eine umfassende Erneuerung eines Gebäudes anzugehen, aber es ist auch ein wirtschaftlicher Umgang mit den Fördermitteln anzustreben. Die Städtebauförderungsrichtlinie erlaubt eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude insbesondere Kulturdenkmale kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % zusätzlich erhöht werden.

Vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereit gestellten Finanzhilfen wird empfohlen den Fördersatz und die Gesamtförderung zu begrenzen.

3.3 Beschlussvorschlag

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie. Der Zuschuss wird in der Regel auf max. 40.000 € je Maßnahme begrenzt. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude insbesondere Kulturdenkmale ist eine Erhöhung der Förderquote um bis zu 15 % möglich. Die Maximalförderung wird entsprechend angepasst.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Abweichungen bei der Förderquote oder der Maximalförderung können im begründeten Einzelfall vom Gemeinderat beschlossen werden.

4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

4.1 Vorbemerkungen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereitgestellten Finanzhilfen wird empfohlen den Substanzverlust gar nicht und Abbruchmaßnahmen in voller Höhe zu erstatten.

4.2 Beschlussvorschlag

Abbruch- und Abbruchfolgekosten werden mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Eine Erstattung des Substanzverlusts wird nicht vorgesehen.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Abweichungen können im begründeten Einzelfall vom Gemeinderat beschlossen werden.

5 Beauftragung der STEG mit der Durchführung

5.1 Leistungsbild der STEG

Die STEG bietet ein ganzheitliches Leistungsportfolio an, das sich an den städtebaulichen Zusammenhängen der Gemeinde Karlsbad orientiert. Das Leistungsbild ist dabei modular aufgebaut setzt sich wie folgt zusammen:

- Beratung und Betreuung der Gemeinde in städtebaulicher und konzeptioneller Hinsicht. Es wird ein gemeinsames Projektmanagement eingerichtet, um die formulierten, zum Teil übergeordneten Sanierungsziele in konkrete städtebauliche Maßnahmen zu überführen. Wesentlicher Leistungsbestandteil ist dabei eine zügige Durchführung in hoher Qualität.
- Finanzielle Abwicklung auf der Grundlage einer übersichtlichen Sanierungsbuchhaltung. Im Einzelnen ist darunter die Nachbuchung der von der Gemeinde verauslagten Kosten, die Erarbeitung von Auszahlungsanträgen, die Vorbereitung von Sachstandsberichten bzw. Aufstockungsanträgen und die Erstellung tagesaktueller Kosten- und Finanzierungsübersichten zu verstehen. Die STEG setzt mit dem eigens entwickelten Finanz-Management-System (FMS) neue Maßstäbe bei der finanziellen Abwicklung von

Städtebaufördermaßnahmen in Bezug auf Maßnahmenbuchhaltung, Dokumentation, Abrechnung und Information der Kommune. Durch einen passwortgeschützten Internetzugang haben die Mitarbeiter der Kommune Einsicht in die STEG-Maßnahmenbuchhaltung mit sämtlichen Konten und Buchungen sowie dazugehörigen Belegen, Verträgen, Plänen, Gutachten etc., die tagesaktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht (als EXCEL-Download verfügbar) sowie den tagesaktuellen Stand der Abrechnung.

- Einbeziehung und Beratung von Grundstücks- und Gebäudeeigentümern, Mietern und von sonstigen Beteiligten und Interessenten. Hierunter fällt die Beratung und Motivation der Sanierungsbeteiligten, z. B. hinsichtlich der individuellen Fördermöglichkeiten sowie die Überprüfung der jeweiligen Fördervoraussetzungen nach den Vorgaben und Anforderungen von Bund, Land und Gemeinde. Die STEG motiviert die Eigentümer zur Erneuerung von Gebäuden zur Wahrung des Ortsbildcharakters in städtebaulich angemessener und energetisch sinnvoller Weise und erarbeitet Vereinbarungen, auch nach EStG. Im zukünftigen Sanierungsgebiet sind auch Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist z. B. die Freimachung von Grundstücken zu organisieren oder die Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen. Weiterhin ist die Beratung und Betreuung von mindestens einem Grunderwerb zu nennen.

5.2 Honorarangebot

Eine Beauftragung der STEG erfolgt auf der Grundlage eines Vertrags über die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen, der nach Bedarf und in Abstimmung mit der Gemeinde im Verlauf der Sanierung konkretisiert wird. Es wird eine jährliche Kündigungsklausel vereinbart.

Hinsichtlich der Aufgaben der städtebaulichen und konzeptionellen Beratung und Betreuung der Gemeinde sowie für das Finanzmittelmanagement bieten wir jeweils eine jährliche Pauschale in. In dieser Pauschale sind sämtliche Nebenkosten einschließlich Reisekosten und Kosten für allgemeine Verwaltungsarbeiten / Sekretariat enthalten.

Einzelne Arbeitsvorgänge, wie z. B. die Betreuung eines privaten Eigentümers zur Erneuerung seines Gebäudes, werden grundstücks- bzw. gebäudebezogen von der Gemeinde veranlasst. Hierzu schlagen wir ein erfolgsbezogenes Honorar vor, welches das gemeinsam formulierte Ziel (in diesem Fall das modernisierte Gebäude) in den Vordergrund stellt. Für die STEG ist das Ergebnis von Bedeutung und nicht die Zeit, die hierfür aufgebracht wird. Die STEG übernimmt dabei die Verantwortung im Sinne einer ergebnisorientierten Vorgehensweise.

Bei der Honorargestaltung sind Differenzierungen vorgesehen, die nach Intensität und in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der STEG zum Ansatz kommen. Zwischen der Gemeinde und der STEG werden regelmäßig Abstimmungsgespräche vereinbart. Zudem schlagen wir ein Jahresauftaktgespräch vor, um das Jahresprogramm gemeinsam festzulegen.

Das Honorarangebot ist bis zum 30.06.2023 gebunden.

Das bepreiste Honorarangebot ist dieser Vorlage beigelegt.

5.3 Beschlussvorschlag

Da die umfangreichen Beratungs- und Dienstleistungen zur Durchführung der Sanierung von der Verwaltung mit eigenen Mitarbeitern nicht bewältigt werden können, empfiehlt die Verwaltung die STEG mit der Durchführung der Sanierung „Ortsmitte Langensteinbach“ zu beauftragen.

Jens Timm
Bürgermeister