

Stand 26.02.2024

Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte in Bad Peterstal

Informationsveranstaltung für
Eigentümerinnen und Eigentümer
am 28.02.2024 / Kulturhaus Bad Peterstal

Ablauf / Gliederung

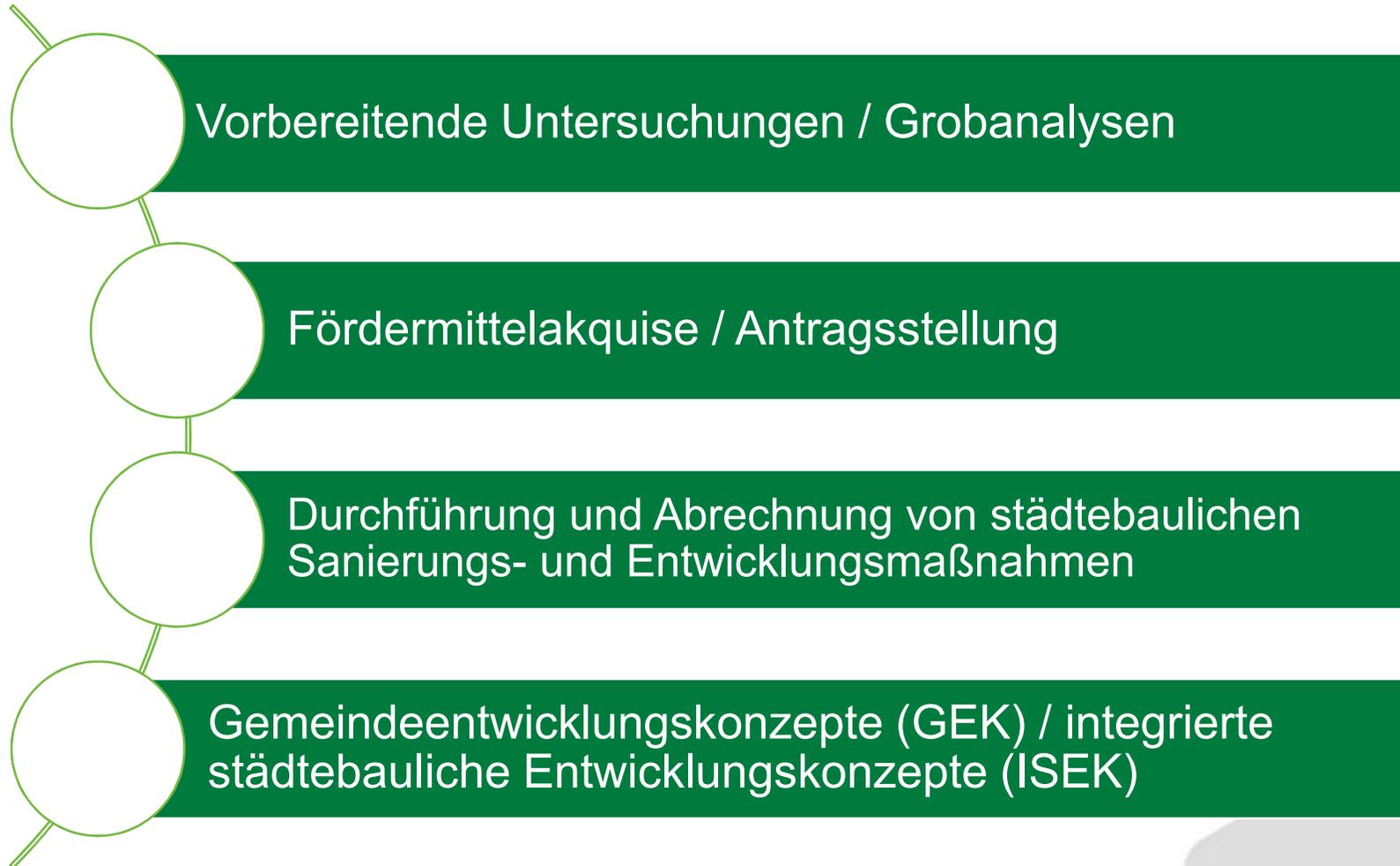
- Kurze Vorstellung KKBW GmbH
- Ablauf eines Sanierungsverfahrens
- Was sind vorbereitende Untersuchungen

- „Suchraum“ für das mögliche Sanierungsgebiet
- Warum ein Sanierungsgebiet?
- Geplante Maßnahmen
- Vorteile für Eigentümer

- Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung
- Wie geht es weiter?

Vorstellung der KommunalKonzept BW GmbH im Bereich Sanierung

Leistungen der KKBW GmbH im Bereich der Sanierung



Wird sind Mitglied....

- der Arbeitsgemeinschaft Sanierungsträger Baden-Württemberg – ADS

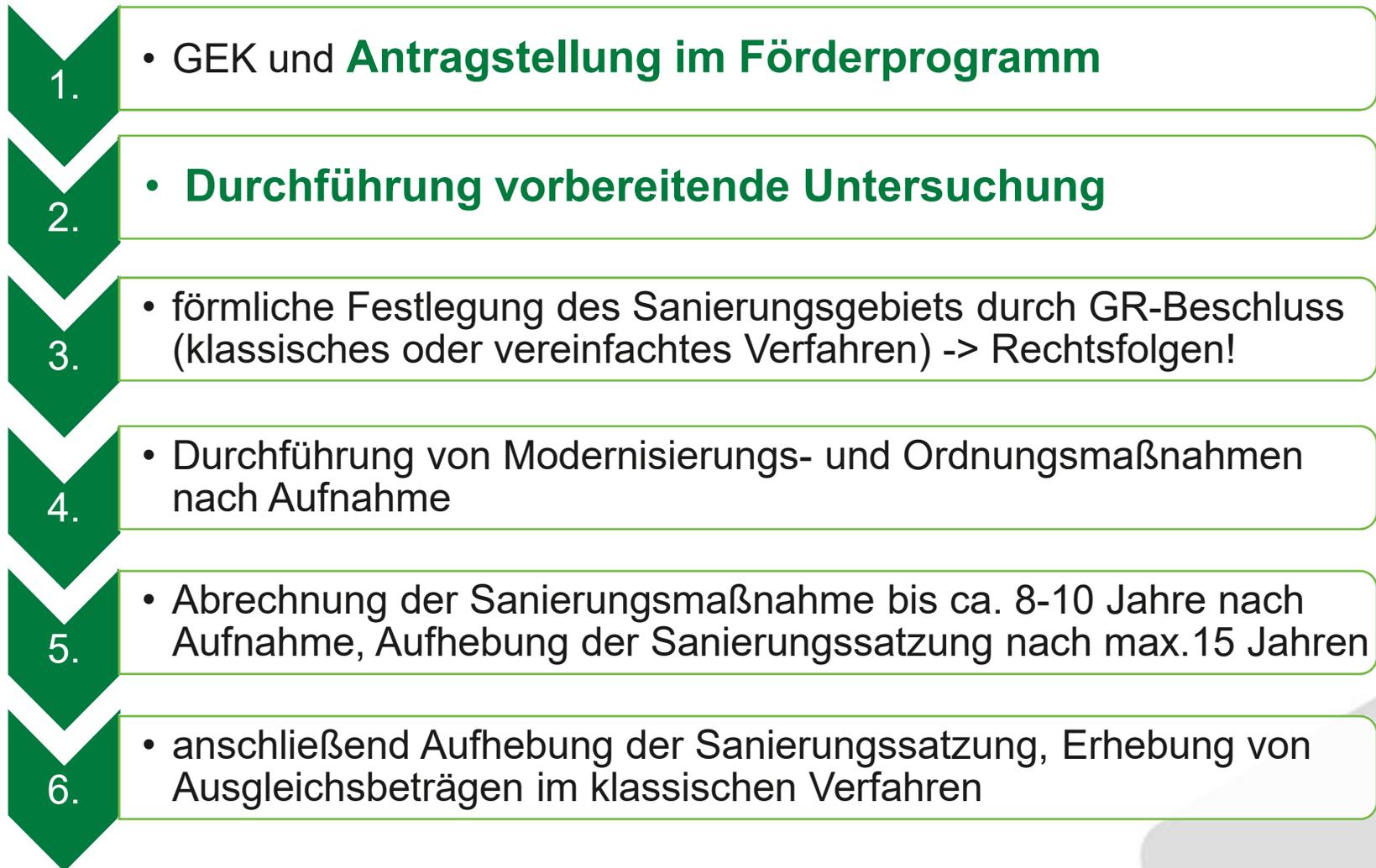


- und des Bundesverbands Die StadtEntwickler



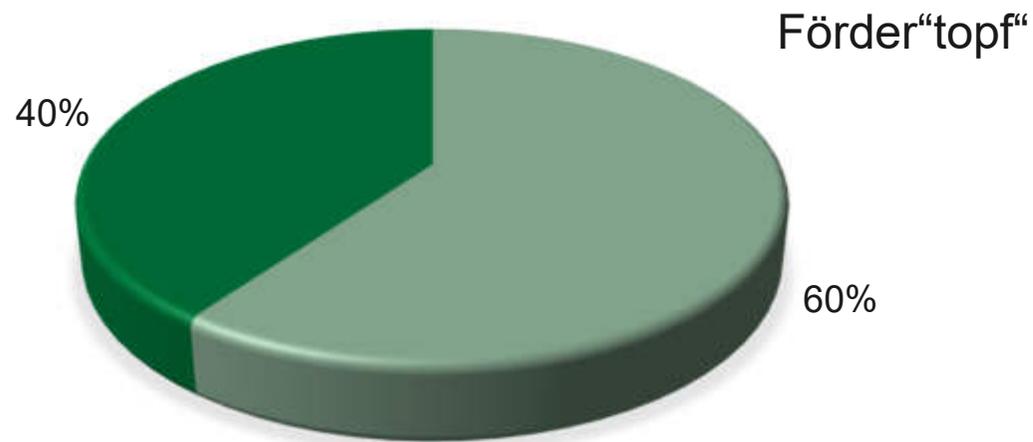
- betreuen derzeit rund 20 Sanierungsverfahren
- haben in unserem Unternehmen Sanierungsexpertise seit mehr als 20 Jahren

Ablauf eines Sanierungsverfahrens mit Fördermitteln



Antragstellung im Förderprogramm 2024

▪ Beantragter Förderrahmen	6.535.000 €
▪ Hieraus Finanzhilfe (60%)	3.921.000 €
▪ Eigenanteil Gemeinde (40%)	2.614.000 €



Was sind vorbereitende Untersuchungen? (1)

- Verfahrensschritt gemäß § 141 Abs. 1 BauGB in einer Sanierung
- Schaffung Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung
- Bestandsaufnahme städtebaulicher und funktionaler Missstände
- Einholung Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- **Erhebung von geplanten privaten und öffentlichen Sanierungsvorhaben**
- **Einholung Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/-innen**
- **Sammlung von Anregungen der Betroffenen für das Sanierungsverfahren**

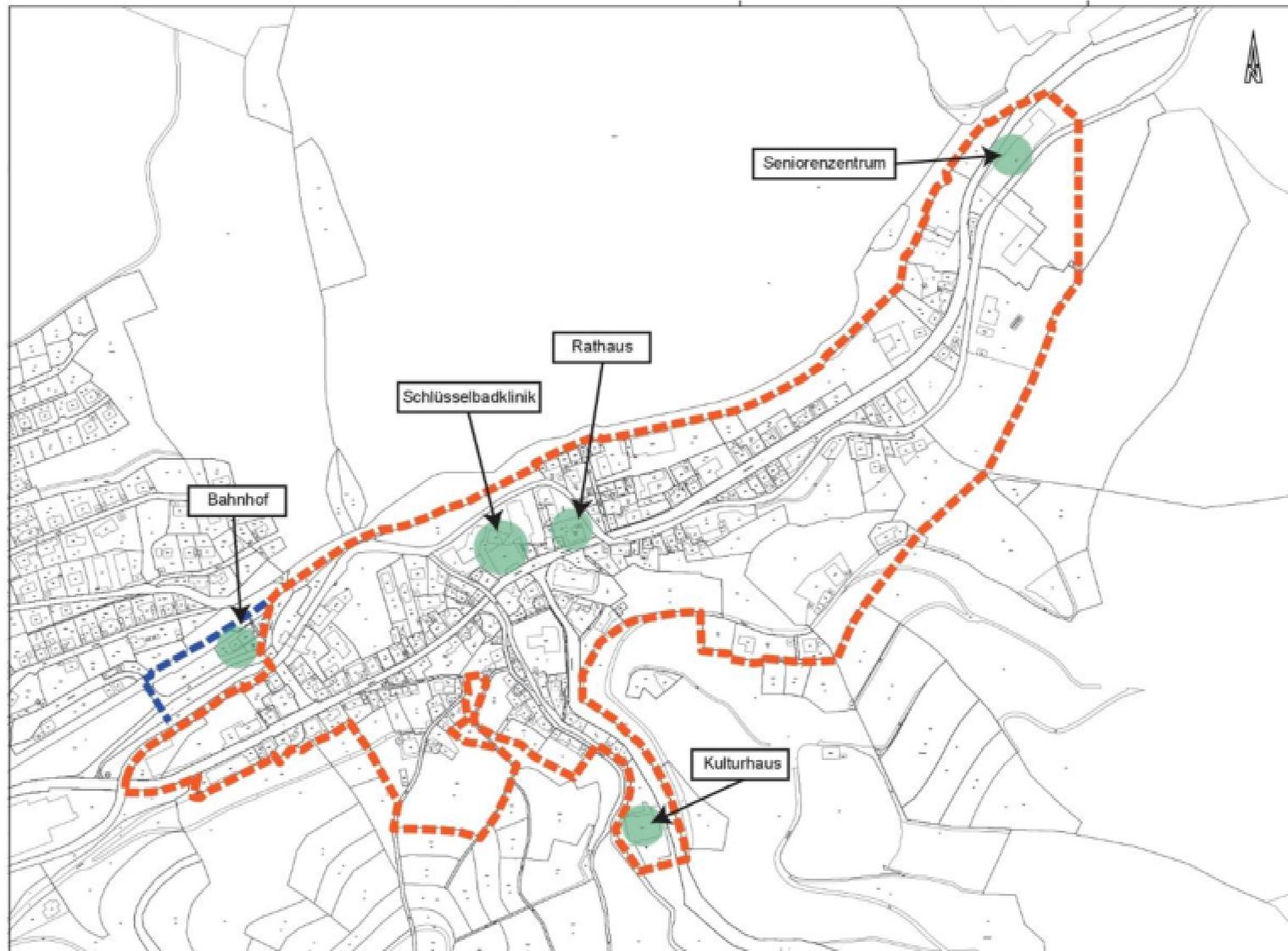
Was sind vorbereitende Untersuchungen? (2)

- Zusammenfassung der Ergebnisse:
 - Bestandsanalyse
 - Art und Umfang des Sanierungsbedarfs
 - Sanierungsziele und Maßnahmen
 - Festlegung des Gebietszuschnitt der Sanierung
 - Maßnahmenkonzept
 - Kosten- und Finanzierung
 - Verfahrenswahl
- > Entscheidungsgrundlage für den Gemeinderat

Was sind vorbereitende Untersuchungen? (3)

- Bestandsaufnahme von außen erfolgt
 - erfolgreiche Sanierung nur mit Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen möglich (§ 137 BauGB)
 - Fragebögen versendet an Eigentümer_innen und Gewerbetreibende
 - erhobene Daten werden nur zu Sanierungszwecken verwendet (§ 138 Abs. 3 BauGB)
 - Verlängerte Abgabe Fragebögen analog oder digital bis **15.03.2024**
 - **Weitere Informationen auf Website: Rathaus & Bürgerservice > Bauen und Wohnen > Sanierungsgebiete**
- **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Dialog mit Eigentümerinnen und Eigentümern**

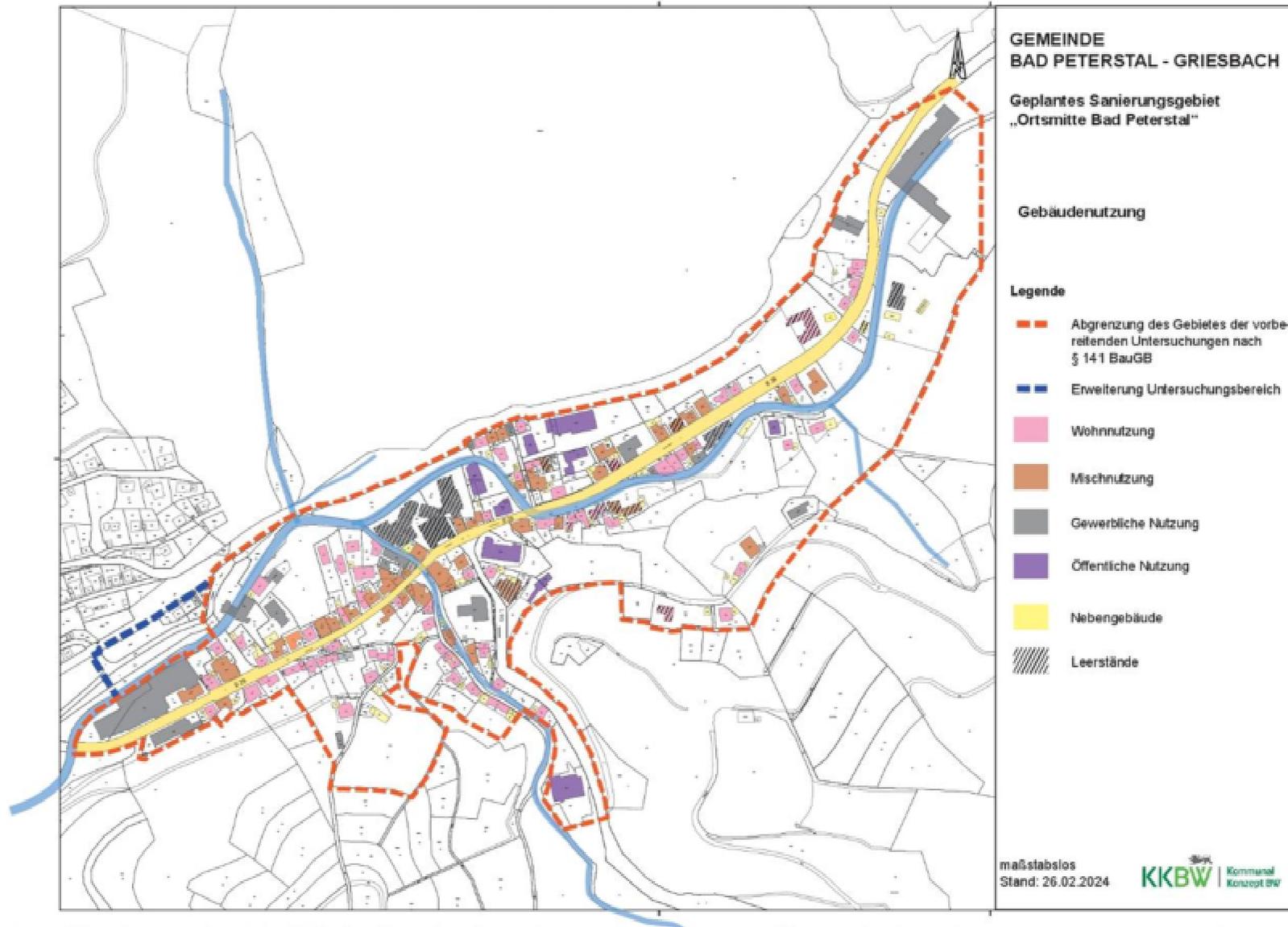
„Suchraum“ für das mögliche Sanierungsgebiet



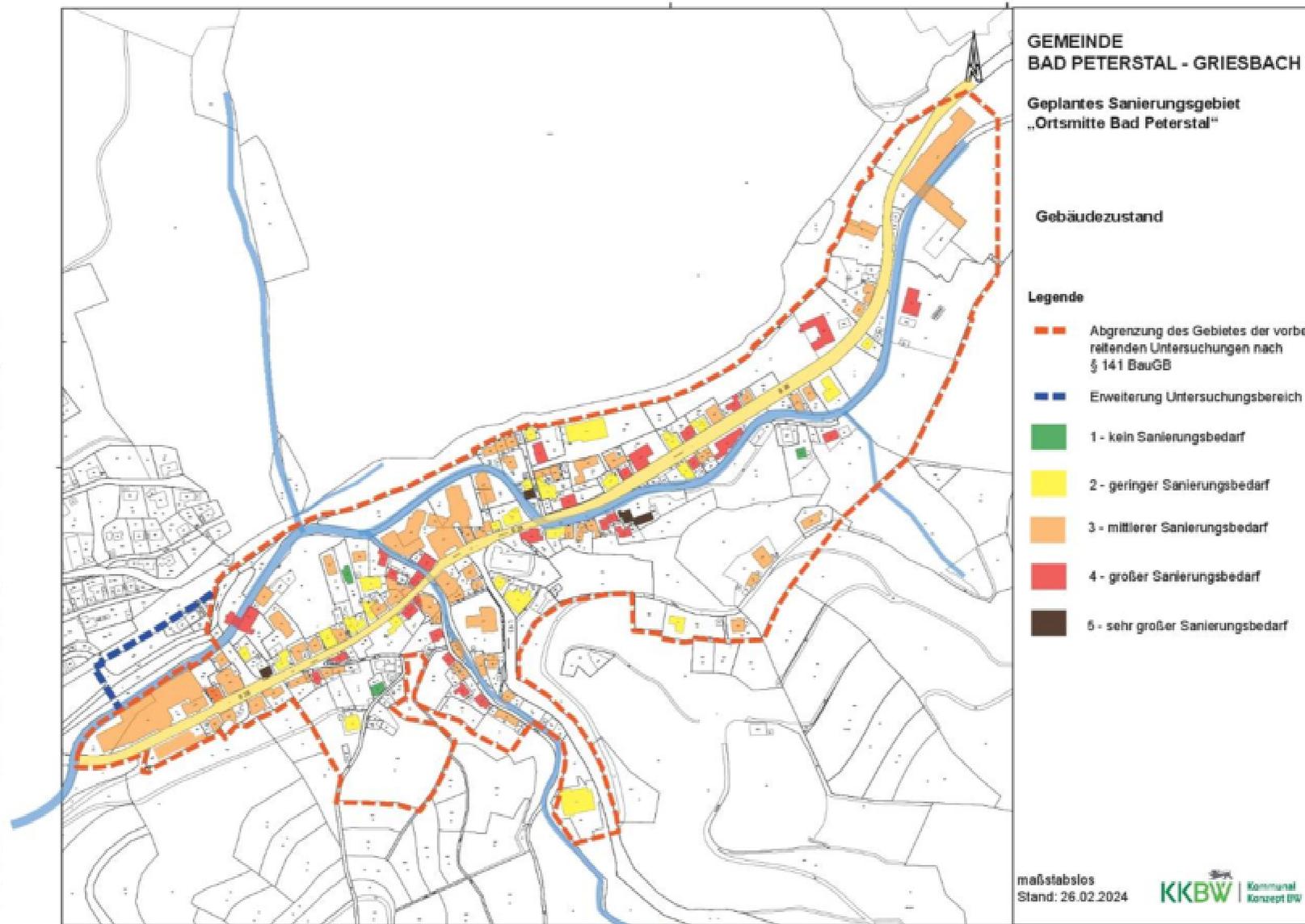
Warum ein Sanierungsgebiet? Eindrücke aus der Ortsmitte



(Zwischen-)Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Gebäudenutzungen

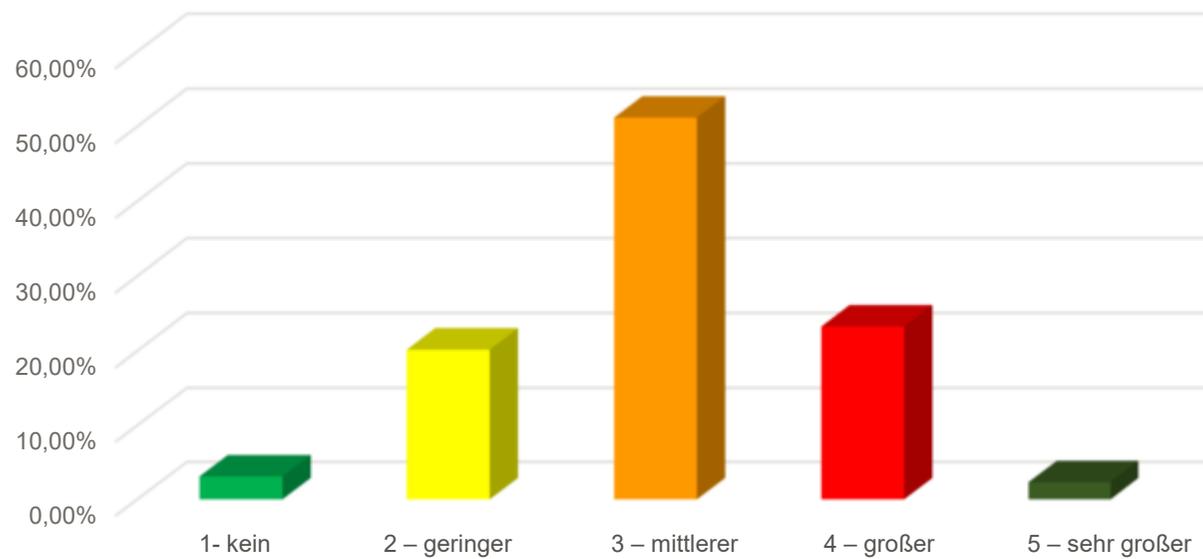


(Zwischen-)Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Gebäudezustand



(Zwischen-)Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Gebäudezustand

Gebäudezustand (Note 1-5)
n=129



(Zwischen-)Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Städtebauliche Missstände

- Substanzschwäche
- Funktionsschwächen
- Verkehrsbelastung
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten, Grünflächen, Zugänglichkeit zur Rench und dem Freiersbach



Schwarzwaldstraße 20



„Badischer Hof“ – Schwarzwaldstraße 21



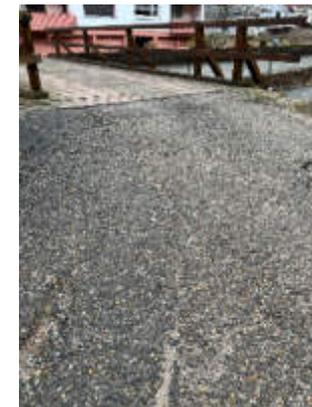
Obdachlosenunterkunft – Lutherweg 1



Wilhelmstraße 1



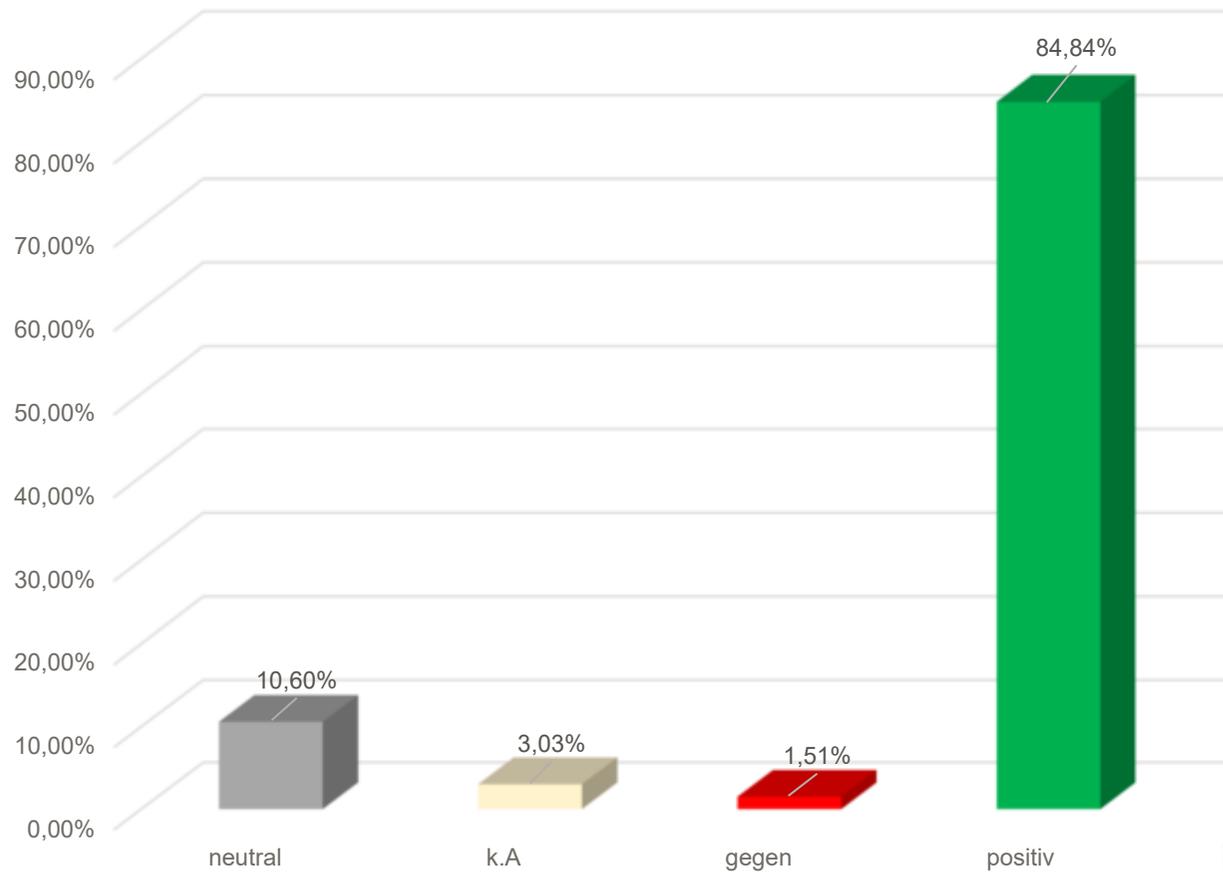
Engelberg



Lutherweg

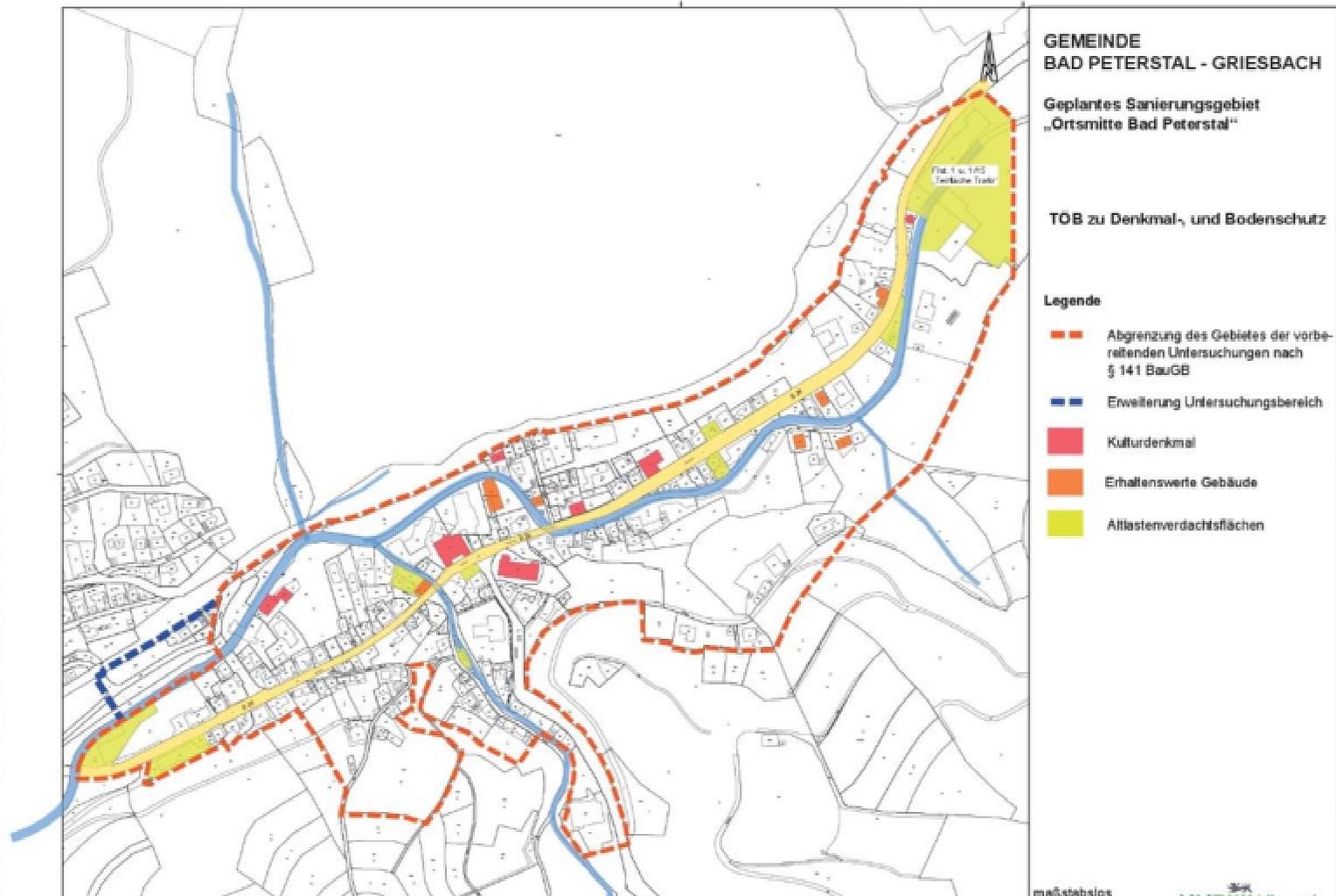
(Zwischen-)Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Mitwirkungsbereitschaft

Mitwirkungsbereitschaft in Prozent
n=66



(Zwischen-)Ergebnisse der Bestandsaufnahme: Beteiligung der TöB

- 24 TöBs angeschrieben
- 20 Rückmeldungen (Rücklauf von 83 %)
- Hinweise auf Kultur- und Denkmalschutz

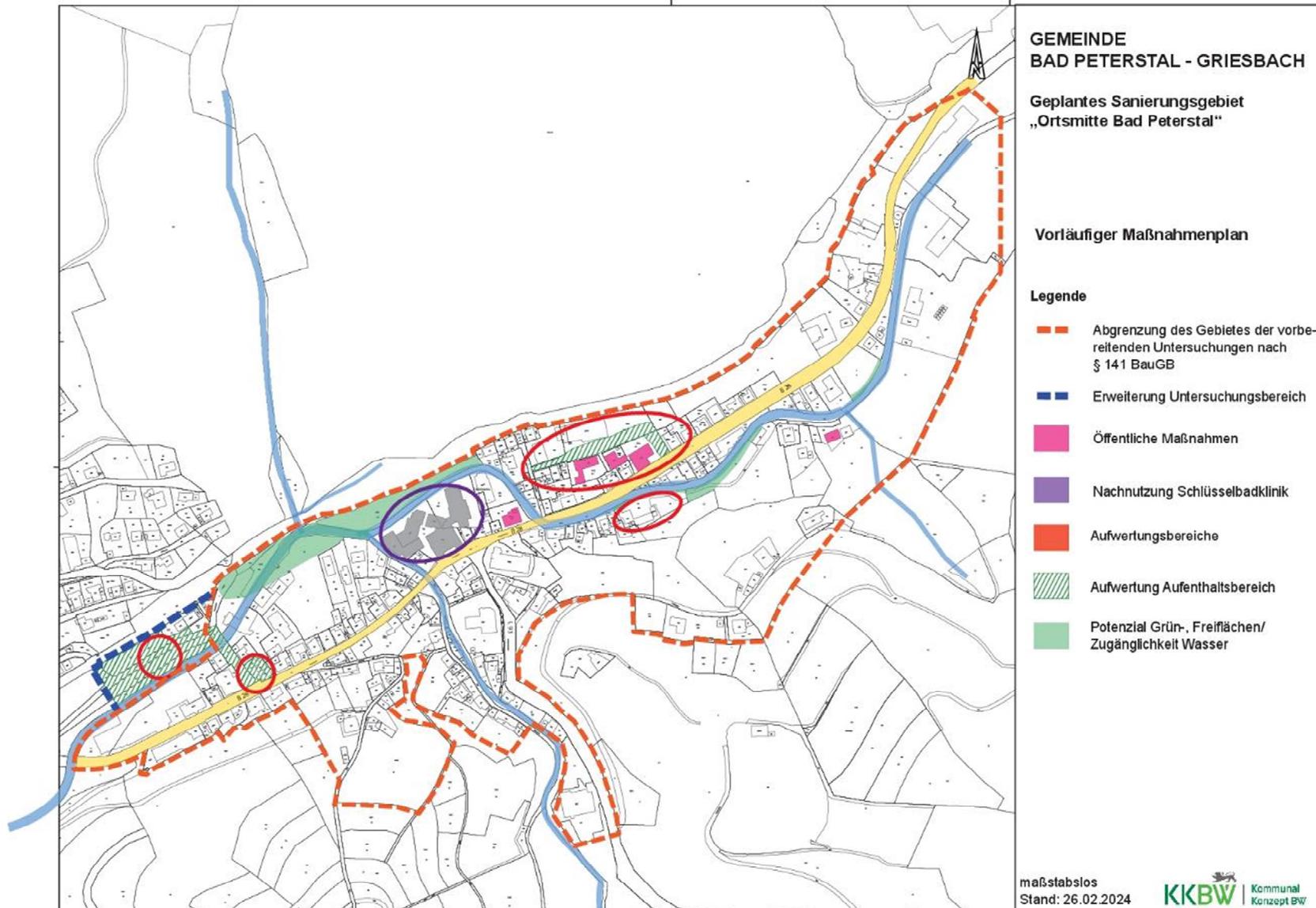


Warum ein Sanierungsgebiet?

Sanierungsziele:

- **Schaffung einer Ortsmitte** mit Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- **Aktivierung Leerstand** und untergenutzte Flächen zur **Wohnraumschaffung**
- **energetische Erneuerung** vorhandener Bausubstanz, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
- **Erhalt des Ortsbildes**
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- **Verbesserung der Zugänglichkeit** zur Rench und dem Freiersbach

Geplante Maßnahmen



- Neukonzeption Kindergarten

Variante: Modernisierung Badischer Hof (Denkmalschutz)

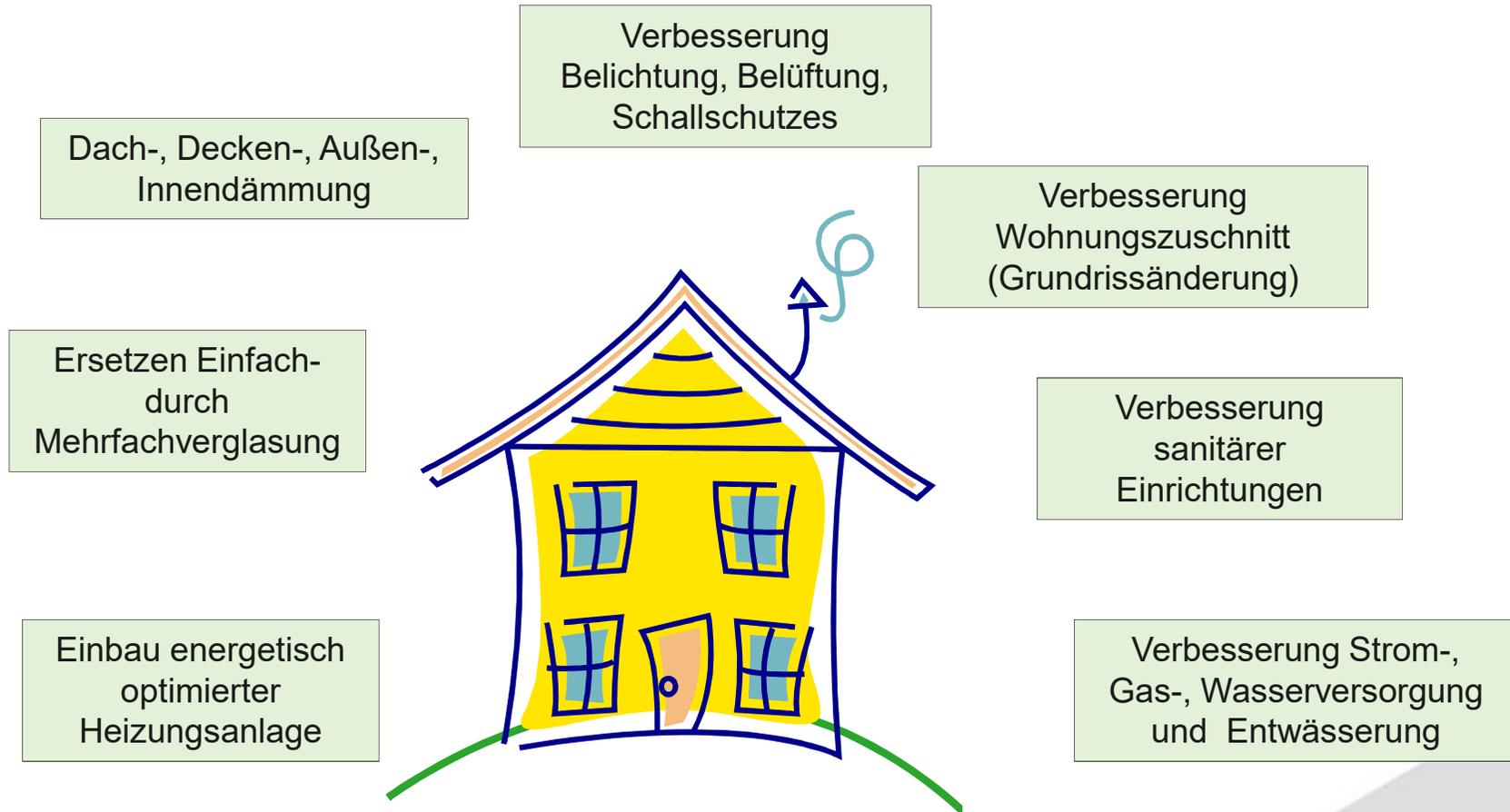
- Aktivierung und Umnutzung Badischer Hof und angrenzender Gebäude Ortsmitte
- (Teil-)Modernisierung Rathaus
- Neu- und Platzgestaltung Ortsmitte
- Verbesserungen/Aufwertungen entlang B 28
- Aufwertung Bereich Bahnhof
- ...

- **Private Modernisierungsmaßnahmen**

-> Vorbehalt Aufnahme der Gemeinde in das Förderprogramm und nach förmlicher Festlegung Sanierungsgebiet

1. erhöhte steuerlichen Abschreibung nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) für Private
 - ✓ in den ersten acht Jahren nach Modernisierung:
9% der Sanierungskosten
 - ✓ im 9. bis 12. Jahr 7%
2. Städtebauförderungsmittel für die Gemeinde und Private
 - ✓ Fördergrundlage StBauFR: mögliche Förderung für Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Förderfähige Maßnahmen



Förderfähige Maßnahmen / Fördervoraussetzung

Förderfähig sind:

- Umfassende Modernisierungen mit nachhaltiger Erhöhung des Gebrauchswerts
- Restmodernisierungen

Nicht förderfähig sind:

- punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Unterhaltungsarbeiten

Fördervoraussetzung:

Abschluss Modernisierungsvereinbarung bzw.
Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Gemeinde vor Beginn der
Maßnahme

Ausblick: Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung (1)

§ 143 BauGB: Sanierungsvermerk im Grundbuch

§ 144 BauGB: Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge u. a.

- Bauvorhaben im Sinne § 29 BauGB
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Schuldrechtliche Nutzungsverträge (u.a. Miet- und Pachtverträge) mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Kaufverträge, Übereignung Erbbaurechte
- Bestellung von dinglichen Rechten (Grundschulden, Dienstbarkeiten)
- Teilung von Grundstücken
- Änderung, Aufhebung von Baulasten

Ausblick: Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung (2)

§ 145 BauGB: Sanierungsrechtliche Genehmigung

- Antrag zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung
 - ✓ eigenständige Prüfung durch Sanierungsstelle
 - ✓ Fristen: 1 Monat bei Rechtsgeschäften, 2 Monate bei Bauvorhaben
 - ✓ Sanierungsrechtliche Genehmigung: Prüfung ob Vorhaben oder Rechtsvorgang die Sanierungsziele erschwert oder unmöglich macht

→ **Ziel: Erreichung der Sanierungsziele**

Ausblick: Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung (3)

§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Vorkaufsrecht

- Rechtfertigung über Wohl der Allgemeinheit
- Begründung über Umsetzung der Sanierungsziele
- Angabe des Verwendungszwecks des Grundstücks
- Veräußerungspflicht § 89 BauGB

Ihre Meinung ist uns wichtig!

ohne Auskunftsbereitschaft keine
erfolgreiche Sanierung

Ergebnisse fließen in VU-Bericht ein

Auswertung der Fragebögen bis Ende
März 2024

Vorstellung der Ergebnisse im
Gemeinderat vsl. am 13. Mai 2024

Wie geht es weiter?

- Entscheidung über Bewilligung / Antragsaufnahme vsl. März/April 2024

Anschließend

- Beschluss Sanierungsgebiet mit genauer Abgrenzung
- Beschluss Höhe der Förderung für private Eigentümer durch den Gemeinde

Ansprechpartner_innen

Bauamt Bad Peterstal-Griesbach

Markus Waidele

07806 / 79-23

Waidele.Markus@Bad-Peterstal-Griesbach.de

Kommunalkonzept BW GmbH

Sybille Hurter

0761 / 557389-43

s.hurter@kommunalkonzept.de

Fragen

