

Auszug aus dem Sitzungsprotokoll des Gemeinderats aus dessen öffentlicher Sitzung vom 13.05.2024

TOP 4: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Bad Peterstal“ nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) / Satzungsbeschluss

I. Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durch die KKBW

1 Vorbemerkungen zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte Bad Peterstal“

Bereits im Jahr 2022 hatte die Gemeinde einen Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm gestellt, welcher jedoch einen negativen Bescheid erhalten hatte. Am 24.10.2023 wurde ein erneuter Antrag auf Aufnahme für das Programmjahr 2024 gestellt. Um die Sanierungsbedürftigkeit im Untersuchungsgebiet zu prüfen und die Chancen für eine erfolgreiche Programmaufnahme zu erhöhen, wurde der Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB bereits am 23.10.2023 beschlossen und die KommunalKonzept BW GmbH (KKBW) mit der Durchführung beauftragt.

Lt. dem Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg vom 23.04.2024 wurde die Gemeinde mit einem Förderrahmen von vorläufig 1,3 Mio. € in das Städtebauförderungsprogramm 2024 aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst bis zum 30.04.2032 festgelegt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen als wichtige Grundlage für die städtebauliche Erneuerung. Dabei werden gesicherte Erkenntnisse zu künftigen Maßnahmen gewonnen und deren Finanzierung erhoben. Des Weiteren wird die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Eigentümer mittels einer Befragung festgestellt und die Träger der öffentlichen Belange geben zum geplanten Vorhaben ihre Stellungnahmen ab. Zusätzlich werden städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet festgehalten. Mit dem Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde ab November 2023 eine detaillierte Bestandsaufnahme und Analyse der städtebaulichen Herausforderungen im abgegrenzten Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ vorgenommen. Dadurch konnten wichtige Aussagen zur Notwendigkeit und Durchführbarkeit einer Sanierung vor allem unter Berücksichtigung von sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen gewonnen werden.

Die privaten Eigentümer wurden am 28.02.2024 zu einer Informationsveranstaltung eingeladen, über das geplante Sanierungsverfahren informiert sowie zur Mitwirkung an der Sanierung gemäß § 137 BauGB angeregt. Darüber hinaus wurde im Untersuchungsgebiet eine Befragung aller Eigentümer zur Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude oder einem Gebäudeteil durchgeführt, die betroffenen Eigentümer über einen Informationsflyer über die Vorbereitenden Untersuchungen informiert und die Chancen der städtebaulichen Erneuerung dargestellt. Auch die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB wurden erhoben und Schlüsselgespräche mit wichtigen Akteuren geführt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen ergaben folgende Ergebnisse:

2 Zusammenfassende Ergebnisse der Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2024

2.1 Nutzungsstruktur

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das 25 ha große Untersuchungsgebiet mit insgesamt 193 Flurstücken analysiert. Der Fokus lag dabei auf den Nutzungen, dem aktuellen Zustand und der Gestalt des Gebäudebestandes und des öffentlichen Raumes.

Die Nutzung der Gebäude ist heterogen: Ein großer Anteil der Häuser sind reine Wohngebäude. Ein Teil der Gebäude – insbesondere entlang der fast städtisch anmutenden Geschäftszone an der B 28 – weist im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung mit Handel, Dienstleistungen oder Gastronomie auf, während in den Obergeschossen Wohnnutzung stattfindet (Mischnutzung). Rein gewerbliche Nutzungen finden hauptsächlich an den Ost- und Westflanken des Untersuchungsgebietes statt (Peterstaler Mineralquellen / Gesundheitshotel). Öffentliche Nutzungen wie das Rathaus, das Kulturhaus, die katholischen und evangelischen Kirchengebäude, Feuerwehr, Halle, Kindergarten und die Grundschule sind in der Ortsmitte vorhanden. Das prägnante Gebäude der Schlüsselbadklinik dominiert durch die Kubatur und die äußere Gestaltung die Ortsmitte. Diese Liegenschaft ist derzeit nicht genutzt und steht seit Ende 2022 leer. Auch allgemein wurde bei den Erhebungen ein erhöhter Leerstand sowohl im gewerblichen wie auch wohnlichen Bereich im Untersuchungsgebiet festgestellt.

Die Bebauung entlang der B 28 (Renchtalstraße/Schwarzwaldstraße) besteht hauptsächlich aus zweigeschossigen Wohnhäusern mit Satteldächern, die teilweise giebel- und teilweise traufständig zur Straße orientiert sind. Massiver tritt hierbei das Gebäude der Schlüsselbadklinik (viergeschossig) sowie das Rathaus (dreigeschossig) an zentralörtlicher Stelle in Erscheinung. Gegenüber von diesen beiden Gebäuden steht, topographisch erhöht, als städtebaulicher Kontrapunkt die katholische Kirche St. Peter und Paul.

Das Ortsbild mit einer typischen gewerblichen Erdgeschossnutzung und den früheren, jetzt zum Teil leerstehenden Gastronomie- und Beherbergungsbetrieben erinnert an die früheren Glanzzeiten der Gemeinde als Kurort.

2.2 Bewertung des Gebäudezustandes (§ 136 BauGB)

Bei der Begehung wurde der bauliche Zustand der Gebäude in Privateigentum von außen begutachtet und der Modernisierungsbedarf anhand der Fassade, der Fenster und des Daches erfasst sowie fotografisch dokumentiert.

Der Gebäudezustand wurde einem Wert in der Bewertungsskala von eins bis fünf zugeordnet. Dabei haben die einzelnen Noten folgende Bedeutung:

<u>Note</u>	<u>Sanierungsbedarf</u>	<u>Beschreibung</u>
1	keiner	Kein Sanierungsbedarf, sehr guter Zustand oder Neubau. Gebäude ist maximal 10 Jahre alt oder in den letzten 10 Jahren umfassend modernisiert worden
2	gering	Im wesentlichen guter Zustand mit geringfügigen Mängeln, ein bis zwei Gewerke denkbar
3	mittel	Mittlerer Gebäudezustand mit mittlerem Sanierungsbedarf von drei bis vier Gewerken
4	groß	Schlechter Zustand mit mehreren Mängeln, die eine umfassende Instandsetzung von fünf bis sieben Gewerken erfordern

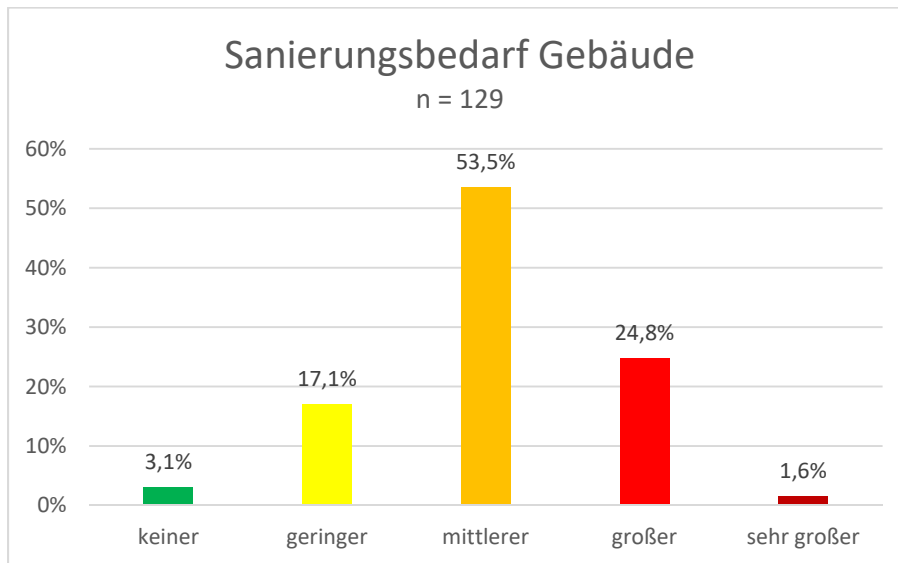


Abb. 1: Sanierungsbedarf in Prozent (KKBW)

Es wurde der Gebäudezustand von 129 Gebäuden erfasst. Der Zustand von Nebengebäuden wie Garagen und Scheunen wurde nicht bewertet.

Die Bestandserhebung des Gebäudezustands ergab, dass 53,5% der Gebäude einen mittleren und 24,8% einen großen Sanierungsbedarf aufweisen. Bei 17,1% Prozent besteht geringer Sanierungsbedarf während bei 3,1% keine baulichen Mängel festgestellt wurden.

Insgesamt wurden 79,7% Prozent der 129 erfassten Gebäude mit Note 3 oder schlechter bewertet, was auf einen umfassenden Sanierungsbedarf hinweist. Die vorhandene Bebauung kommt den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nach § 136 BauGB nur noch unzureichend nach, sodass im Gebiet eine Substanzschwäche zahlreicher Gebäude feststellbar ist.

2.3 Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 BauGB)

Die städtebaulichen Missstände ergeben sich im Wesentlichen aus der Substanzschwäche des baulichen Zustands der privaten und öffentlichen Gebäude. Das Ortsbild und die Funktionalität und Vitalität wird durch die sanierungsbedürftigen Gebäude und die Leerstände stellenweise stark beeinträchtigt. Durch die schleichenden Betriebsaufgaben und fehlende Nachfolge im gewerblichen Bereich sind weitere Leerstände und minderwertigere Nutzungen in der Ortsmitte zu erwarten. Von den privaten Eigentümern haben 10 eine Verkaufsbereitschaft ihrer Immobilie geäußert. Der sogenannte „trading-down-Effekt“ in der Ortsmitte wird sich damit verstärken, sofern es nicht gelingt, durch positive Impulse den Prozess umzukehren.

Die Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur, namentlich der Kindergarten, der Badische Hof, die Obdachlosenunterkunft und das Rathausgebäude weisen z. T. einen großen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf.

Dazu kommen Funktionsschwächen im öffentlichen Raum: Die starke Verkehrsbelastung der B 28 hat Sicherheitsrisiken für den Fuß- und Radverkehr und eine verminderte Aufenthalts- und Wohnqualität entlang der Straße zur Folge. Insgesamt hat das Gebiet weiteres Potential, Aufenthaltsmöglichkeiten und Grünflächen zu schaffen bzw. die vorhandenen Grün- und Freibereiche besser zu erschließen und anzubinden.

2.4 Mitwirkungsbereitschaft (§ 137 BauGB)

Ziel der Vorbereitenden Untersuchung ist nach § 137 des Baugesetzbuches, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an einer Sanierung festzustellen sowie die Betroffenen über das Sanierungsvorhaben zu informieren. Der Erfolg einer umfassenden Sanierung hängt von der Mitwirkung der Eigentümer entscheidend ab. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsangebote der Gemeinde geweckt und weiterentwickelt werden kann.

Von den 69 auswertbaren Fragebögen haben rd. 85,5% der befragten Eigentümer eine positive oder mitwirkungsbereite Einstellung zur Sanierung, rd. 1,5% äußerte sich negativ und rd. 13% machten keine Angabe zur Mitwirkungsbereitschaft oder haben eine neutrale Einstellung. Insgesamt ist durch die Befragung und die Gespräche mit Schlüsselpersonen deutlich geworden, dass die Mitwirkungsbereitschaft im Untersuchungsgebiet mehrheitlich gegeben ist.

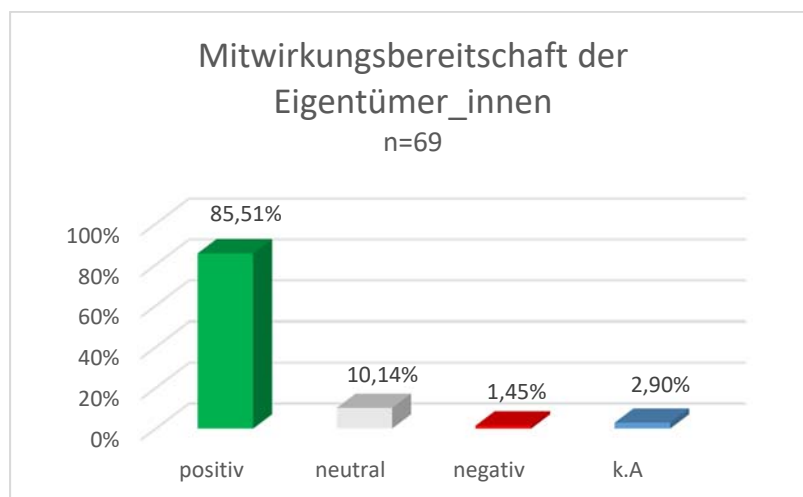


Abb. 2: Mitwirkungsbereitschaft in Prozent (KKBW)

Ein wichtiges Ergebnis der Befragung ist außerdem, dass die Eigentümer von 53 Gebäuden beabsichtigen, in den kommenden zehn Jahren eine Modernisierung ihrer Immobilie durchzuführen. Für zwei Eigentümer ist ein vollständiger Abbruch und Neubau denkbar. Es ist also davon auszugehen, dass sich zahlreiche Eigentümer aktiv an dem Sanierungsvorhaben mit der Umsetzung einer eigenen Maßnahme beteiligen möchten.

3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)

Die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange wurden zum geplanten Sanierungsgebiet im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 139 BauGB angehört. Die betroffenen Behörden haben keine grundsätzlichen Einwände gegen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ geäußert.

Das Landesamt für Denkmalpflege (LDA) weist einige der im Untersuchungsgebiet liegenden Gebäude als Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz bzw. als erhaltenswerte

Gebäude aus. Für diese Gebäude gilt aus denkmalfachlicher Sicht die Planungsempfehlung, diese Gebäude zu erhalten. Weiterhin sind Planungen bzw. Maßnahmen, die diese Kulturdenkmale betreffen, möglichst frühzeitig mit den Denkmalbehörden abzustimmen.

Das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz teilte mit, dass im Geltungsbereich des Untersuchungsgebiets mehrere im Zusammenhang mit der Altlasten- und Schadensfallbearbeitung stehende Flächen bekannt seien. Bei der Planung einer Änderung der Nutzung dieser Flächen sind von einem erfahrenen Ingenieurbüro fallbezogene Erkundungsmaßnahmen durchzuführen, um das Gefährdungspotential bewerten zu können. Der detaillierte Umfang der Erkundungsmaßnahmen ist mit dem Landratsamt abzustimmen.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung Umwelt zeigt in seiner Stellungnahme auf, dass „aktuell mehrere Umgestaltungen von Gewässerrandstreifen an der Rench mit städtebaulichen und ökologischen Verbesserungen geplant bzw. denkbar sind“.

Auf die ausführliche Zusammenstellung der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wird verwiesen.

II. Beschlussfassungen

a) Kenntnisnahme der Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ zur Kenntnis

b) Definition der Sanierungsziele und geplante Maßnahmen

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden folgende **Sanierungsziele** definiert:

- Schaffung einer Ortsmitte mit dem Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
- Aktivierung von Leerstand und untergenutzten Flächen zur Wohnraumschaffung und für Nutzungen im Zusammenhang mit Arbeiten/Gewerbe/Tourismus
- Energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanz, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
- Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Freiersbach
- Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortskern

Diese Ziele sind während der Durchführung der Sanierung kontinuierlich fortzuschreiben und zu konkretisieren.

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur Umsetzung der Sanierungsziele kommen insbesondere folgende **Maßnahmen** im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Betracht:

- Neukonzeption, Modernisierung und/oder Teilneubau des kommunalen Kindergartens
- Neukonzeption, Modernisierung und Teilabbruch des Badischen Hofes (möglicherweise im Rahmen der Kindergartenerweiterung/-modernisierung)
- Nachnutzung der ehemaligen Schlüsselbadklinik im medizinischen Bereich
- Neuordnung und Aktivierung der Fläche des ehemaligen Kurheims Stahlbad
- Energetische Erneuerung und barrierefreie Erschließung des Rathauses
- Energetische Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum
- Aktivierung von Leerständen und Zuführung zur Wohnnutzung

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der fußläufigen Erschließung in der Ortsmitte: Überplanung der bisher überwiegend asphaltierten Flächen zwischen Badischer Hof – Feuerwehr – Kindergarten und Pfarrhaus; Schaffung von „Shared-spaces“; Reduzierung der Hitzeentwicklung durch entsprechende Oberflächen und ausreichende Begrünung; Einbindung des Elements Wasser in die Oberflächengestaltung; ergänzende Maßnahmen zur Verbesserung der Biodiversität
- Überplanung der nicht geordneten, überwiegend befestigten Flächen des Bahnhofparkplatzes, Schaffung von Grünbereichen zur Stärkung der Aufenthaltsqualität, Schaffung einer Mobilitätsstation
- Überprüfung weiterer Begrünung in den Randbereichen der Ortsdurchfahrt (B 28)
- (Weitere) Renaturierung der Rench und Erlebarmachen des Elements Wasser, Verknüpfung mit vorhandenen touristischen Aspekten/Angeboten entlang der Rench
- Neukonzeption Gebäude Lutherweg 1
- Modernisierung des Feuerwehrhauses (nicht förderfähig im Rahmen der Städtebauförderung)

Die öffentlichen Maßnahmen sind in der Anlage 3 in einem Maßnahmenplan visualisiert.

c) Auswirkungen auf Betroffene - Sozialplan (§ 180 BauGB)

Gemäß § 180 BauGB wird die Erstellung eines Sozialplanes dann gefordert, wenn bei der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen nachteilige Auswirkungen zu erwarten sind. Dies betrifft i.d.R. diejenigen Fälle, bei denen mit den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen eine vollständige Umstrukturierung des Gebietes, beispielsweise durch umfassende Nutzungsänderungen oder auch Ordnungsmaßnahmen, verbunden ist. Mögliche Auswirkungen können durch die Zerstörung bestehender nachbarschaftlicher Kontakte oder durch Wohnungs- oder Arbeitsplatzwechsel für die Bewohner und Eigentümer sehr einschneidend sein.

Da im vorliegenden Fall zum jetzigen Zeitpunkt keine umfassenden Ordnungsmaßnahmen vorgesehen sind, ist derzeit die Aufstellung eines Sozialplanes nicht erforderlich. Bei Bedarf wird dieser im Laufe des Sanierungsverfahrens erarbeitet.

d) Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen

Modernisierungsabsichten von Eigentümer/innen, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden sollen, verdienen im Rahmen der Sanierung eine finanzielle Unterstützung. Erklärtes Ziel der Antragstellung war es, private Sanierungsvorhaben aktiv zu unterstützen und aus dem privaten Engagement heraus zum Erhalt des dörflichen Charakters und insbesondere der denkmalgeschützten Bausubstanz beizutragen.

Grundsätzlich können nach den derzeit geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) private Maßnahmen mit bis zu 35% der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei denkmalgeschützten oder als erhaltenswert eingestuften Gebäuden kann der Fördersatz auf bis zu 50% angehoben werden.

Nach der Auswertung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ergibt sich ein Investitionsbedarf bei insgesamt 95 möglichen Modernisierungsmaßnahmen in Höhe von ca. 12 Mio. €. Von den 95 Maßnahmen sind insgesamt 66 Maßnahmen mit einer Investition von mehr als 100.000 € als umfassend einzustufen. Von diesen 66 Maßnahmen sind wiederum 4 Gebäude als erhaltenswert bzw. als Kulturdenkmal ausgewiesen.

Mit Hinblick auf den großen nachgewiesenen Bedarf und das große Interesse an der Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen werden folgende Fördermodalitäten vorgeschlagen:

Private Modernisierungsmaßnahmen werden grundsätzlich mit **25%** der förderfähigen Kosten bezuschusst. Dabei muss die **Mindestinvestitionssumme 15.000,- €** betragen, der Zuschuss wird auf **maximal 25.000,- €** pro Maßnahme und Flurstück begrenzt.

Nach Auswertung der Vorbereitenden Untersuchung wurden zwei mögliche Maßnahmen angemeldet, bei welchen der Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils denkbar ist. Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich begründeten Fällen durch Übernahme der Abbruchkosten des Gebäudes zu **100%**. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird nicht gefördert. Eine Zuschussobergrenze wird wie bei privaten Modernisierungsmaßnahmen auf **25.000,- €** pro Maßnahme und Flurstück festgelegt, das **Mindestinvestitionsvolumen auf 15.000,- €**. Eine Restwertentschädigung erfolgt nicht.

Für den Fall, dass sowohl eine Ordnungsmaßnahme als auch eine Modernisierungsmaßnahme vorgesehen ist, gilt, dass die jeweils festgelegte Zuschussobergrenze insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden darf.

Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Investitionsbedarfe sowie einer angenommenen Realisierungsquote von 50% wird von einem Anteil am Förderrahmen von voraussichtlich 970.000,- € für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen ausgegangen. Dabei entfallen rd. 145.000,- € auf Modernisierungsmaßnahmen mit Investitionskosten von unter 100.000,- € (Bezuschussung mit einem Fördersatz von 25%) und rd. 825.000,- € auf Maßnahmen mit Investitionskosten von 100.000,- € oder mehr (Deckelung des Zuschusses auf 25.000,- €).

Für die Modernisierung der **Schlüsselbadklinik** wird zum Zeitpunkt der Beschlussfassung pauschal ein benötigter Zuschuss von zusätzlichen 200.000,- € (beihilferechtliche Deckelung) angenommen.

Der Förderrahmen wird somit insgesamt auf etwa 1,17 Mio. € geschätzt. Der **Eigenanteil der Gemeinde beträgt 40% und damit rd. 470.000,- €** und wird sukzessive während der Laufzeit des Sanierungsverfahrens (durchschnittliche Dauer 8-10 Jahre) anfallen.

Es wird empfohlen die Fördersatz nach 3-4 Jahren zu evaluieren und ggf. nachzusteuern.

e) Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

In die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB wurden die Kosten nach dem Stand der Planung und unter Berücksichtigung der Maßnahmen und Erfordernisse der öffentlichen Aufgabenträger zusammengestellt. Das Gesamtvolumen der Planungskosten und Investitionen beträgt im Sanierungsgebiet rund 9,5 Mio. € (Stand: 04/2024) für öffentliche Maßnahmen. Dazu kommen die Kosten zur Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und Ordnungsmaßnahmen (vgl. Abs. d)).

Von den insgesamt förderfähigen Kosten in Höhe von 9,275 Mio. € (Stand: 04/2024) sind bislang nur 1,33 Mio. € vom derzeit bewilligten Förderrahmen abgedeckt. Wenn der nach der Kosten- und Finanzierungsübersicht ermittelte Förderrahmen höher ist als der tatsächlich bewilligte Förderrahmen, wird vom Fördermittelgeber eine Eigenfinanzierungserklärung der Kommune gefordert.

Die Eigenfinanzierungserklärung hat folgenden Wortlaut:

Sofern die Sanierungsmaßnahme nicht in dem erforderlichen Umfang mit Aufstockungsmitteln bedacht wird, sondern nur einen Teilbetrag bewilligt bekommt, wird hiermit erklärt, dass die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes aus eigenen Mitteln gewährleistet, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sicherzustellen.

Dabei geht die Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach davon aus, dass die Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung von Aufstockungsanträgen darstellt.

Das notwendige Fördervolumen soll durch sukzessive Aufstockungsanträge erreicht werden. Nach der Finanzplanung und dem prognostizierten Mittelabfluss wird der erste Aufstockungsantrag voraussichtlich bereits für das Programmjahr 2025 erforderlich werden.

Die gesamt Kosten- und Finanzierungsübersicht ist in Anlage 4 nachzuvollziehen.

f) Abwägung

§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB enthält das allgemeine sanierungsrechtliche Abwägungsgebot. Danach sind bei den städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gegenstand der Abwägung ist die Sanierungsplanung. Zu einer ordnungsgemäßen Abwägung gehört neben der Wahl des Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB, dass sich der Satzungsgeber ausgehend vom jeweiligen Stand der Planung über das Vorliegen der tatsächlichen und rechtlichen Voraussetzungen für die Erreichbarkeit des Sanierungsziels vergewissert.

Diesbezüglich ist nach vorliegendem Planungsstand festzustellen, dass das Sanierungskonzept verwirklicht werden kann und dabei gewährleistet ist, dass der zeitliche Rahmen eingehalten werden kann (Zügigkeitsgebot). Das Sanierungsgebiet wurde so begrenzt, dass nach heutiger Kenntnislage eine zweckmäßige und zügige Umsetzung gewährleistet ist. Die Sanierungsziele dienen dem Wohl der Allgemeinheit.

Weiterhin ist die geplante Sanierungsmaßnahme finanzierbar, da die Kommune ausgehend von der Kosten- und Finanzierungsübersicht ihren Eigenanteil aufbringen kann. Aufgrund der Finanzschwäche der Gemeinde wäre eine Realisierung der Maßnahmen in dem angedachten Zeitraum von 8-10 Jahren ohne die Fördermittel des Landes jedoch ausgeschlossen.

Bei der Entscheidung über die Festlegung des Sanierungsgebietes und damit auch die Abgrenzung des Gebietes wurden die vorhandenen städtebaulichen Missstände, die Mitwirkungsbereitschaft sowie die Sanierungsziele berücksichtigt. Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen weist Substanz- und Funktionsschwächen und damit städtebauliche und strukturelle Defizite auf. Im Gebiet finden sich zahlreiche Leerstände. Das Wohnraumpotenzial ist als hoch einzustufen. Mehr als ein Dreiviertel der bestehenden Gebäude weist mittlere bis erhebliche Mängel auf (vgl. Ziffer 2.2 und 2.3).

Die überwiegende Mitwirkungsbereitschaft und die möglichen Maßnahmen der betroffenen Eigentümer sowie die geplanten öffentlichen Maßnahmen lassen den Schluss zu, dass sich zunächst nur mit Hilfe einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme nach dem BauGB ein Gebiet aus sich heraus erneuern lässt (Ziffer 2.4).

Die Maßnahmen anderer Träger öffentlicher Belange stehen der Sanierung nicht entgegen bzw. unterstützen diese (Ziffer 3).

Die Auswirkungen auf die privaten Eigentumsrechte wird durch die Wahl des **vereinfachten Verfahrens** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB auf das notwendige Maß beschränkt (siehe g)).

In der Abwägung zwischen dem Eingriff in die Eigentumsrechte der privaten Eigentümer_innen durch die rechtlichen Einschränkungen des Städtebaurechtes einerseits und der geplanten Erreichung der Sanierungsziele andererseits wird der öffentliche Zweck höher bewertet. Ein weniger stark einschränkendes Instrument kommt zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht. Im Übrigen wird auf die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange verwiesen.

g) Wahl des Sanierungsverfahrens

I. Vereinfachtes und klassisches Verfahren im BauGB

Nach dem BauGB stehen grundsätzlich zwei Arten von Sanierungsverfahren zur Auswahl: Bei dem allgemeinen oder klassischen Sanierungsverfahren finden neben den allgemeinen Vorschriften des Städtebaurechtes auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung. In diesen Vorschriften ist geregelt, dass nach Abschluss der Sanierung von den Eigentümer im Sanierungsgebiet ein Ausgleichsbetrag zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen – unter Anrechnung der Aufwendungen für private Maßnahmen – zu erheben ist; zugleich begründen diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften die sogenannte Preiskontrolle, d.h. die Unzulässigkeit einer Veräußerung von Grundstücken zu einem Kaufpreis, der über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert hinausgeht.

Das im Ausnahmefall mögliche vereinfachte Sanierungsverfahren schließt die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit aus, so dass es nicht zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages kommt und eine Preiskontrolle nicht stattfindet. Gemäß § 144 Abs. 4 BauGB ist dies möglich, wenn diese besonderen Regelungen für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Bei der Wahl des Sanierungsverfahrens hat die Gemeinde kein Ermessen. Zwar ist der Ausschluss der Anwendung der §§ 152-156a BauGB im Gesetz als Ausnahme vorgesehen, sofern jedoch die Vorschriften zum Erreichen der Sanierungsziele nicht notwendig sind, besteht die Rechtspflicht, das für die Eigentümer_innen weniger belastende Verfahren zu wählen. Bei der Entscheidung darüber, ob die Anwendung der §§ 152-156a BauGB nicht erforderlich ist bzw. der Ausschluss die Sanierung nicht erschwert, steht der Kommune aber ein weiterer Beurteilungsspielraum zu. Beurteilungsgrundlage hierfür bildet grundsätzlich das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) sowie die Sanierungsziele.

Ein wesentliches Kriterium bei der Entscheidung besteht in der ggf. zu erwartenden bzw. nicht zu erwartenden sanierungsbedingten Wertsteigerung von Grundstücken. Eine zu erwartende Wertsteigerung allein begründet allerdings noch nicht die Anwendung des allgemeinen Sanierungsverfahrens. Erforderlich ist die Anwendung der §§ 152-156a BauGB vor allem dann, wenn Bodenwertsteigerungen die Sanierung erschweren können, weil die Gemeinde z. B. notwendige Grundstücke nicht mehr zum sanierungsunbeeinflussten Wert erwerben kann. Zudem kann sich die Notwendigkeit einer Anwendung der §§ 152-156a BauGB dann ergeben, wenn die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung erforderlich ist, um die Sanierung insgesamt finanzieren zu können.

II. Die Verfahrenswahl im Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“

Auf der Grundlage der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist in der Ortsmitte von Bad Peterstal nicht mit wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu rechnen. Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und in der öffentlichen Infrastruktur wirken sich auf den Bodenwert nicht zwangsläufig aus. Zwar könnten sich die vorgesehenen Verbesserungen im öffentlichen Raum in geringfügigem Umfang auf den Verkehrswert von Grundstücken auswirken, jedoch wäre dieser Effekt allenfalls absehbar gering, da ein sogenannter „trading-down-Effekt“ festgestellt wurde: Bereits seit längerem entwickelt sich die ehemals vitale Ortsmitte zu einem Bereich mit zunehmenden Leerständen inklusive ausbleibender Kundschaft und Abwanderung von Bewohnern. Es ist zu erwarten, dass weitere Leerstände entstehen und/oder ehemals hochwertigere Nutzungen durch geringwertigere Nutzungen ersetzt werden. Mehrere Eigentümer haben bereits Verkaufsabsichten geäußert.

Die Auswertung der Entwicklung der Bodenrichtwerte von 2019 bis 2022 lässt erkennen, dass in diesem Zeitraum kein Anstieg für die Zone des Ortskerns stattgefunden hat. Im Vergleich zur allgemein ansteigenden Bodenwertentwicklung in anderen Gemeinden stagnieren die Bodenwerte in Bad Peterstal seit vielen Jahren. Ergänzend zu dieser Analyse wurden Kaufpreisvorfälle aus dem Jahr 2023 geprüft. Bezogen auf die Gesamtgemeinde waren es 10 Verkaufsfälle, bei denen die Gemeinde hinsichtlich dem Vorhandensein und der Ausübung von Vorkaufsrechten nach dem BauGB bzw. Wassergesetz angefragt wurde. Aus diesen Kaufverträgen war ebenfalls nicht zu erkennen, dass Preissteigerungen eingetreten sind.

Die Sanierungsziele beinhalten dringend notwendige Impulse zur Belebung der Ortsmitte und beabsichtigen ein Aufhalten und ein Umkehren des bisherigen Trends. Es wird prognostiziert, dass die Bodenwerte allenfalls verstetigt werden können, sofern es gelingt, die entsprechenden Maßnahmen gemeinsam mit den privaten Eigentümern umzusetzen. Diese Einschätzung wird auch von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Renchtal bestätigt.

Zur Finanzierung des Sanierungsverfahrens könnte eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen somit nicht nennenswert beitragen, zumal dabei auch noch der Aufwand für die Ermittlung und Erhebung der Ausgleichsbeträge gegenzurechnen wäre.

Sanierungsbedingter Grunderwerb durch die Gemeinde zur Erreichung der Sanierungsziele ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht zwingend erforderlich. Sofern sich u. a. bei kirchlichen Liegenschaften Veränderungen ergeben, wäre ein Erwerb durch die Gemeinde für die Erweiterung kommunaler Gemeinbedarfseinrichtungen als Ergänzung zum vorhandenen Angebot denkbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung ist für diese Art der Liegenschaften nicht zu erwarten.

Künftige Veränderungen des Planungsrechts sind für einzelne Grundstücke nicht ausgeschlossen (insbesondere für die Schlüsselbadklinik und das Stahlbad). Damit wird eine höherwertige bzw. intensivere Grundstücksnutzung angestrebt, die jedoch keine signifikanten Bodenwertsteigerungen erwarten lässt. Den zu erwartenden etwas höheren Grundstückswerten sind die hierfür zu tätigen erheblichen Aufwendungen zur Aufwertung des Grundstücks gegenzurechnen. Mit Ausnahme der beiden genannten Grundstücksbereiche zielt die Sanierung im Bereich „Ortsmitte“ auf ein behutsames Verfahren ab, das im Wesentlichen auf eine Bestandserhaltung konzentriert ist.

Um die Sanierungsziele zu erreichen, ist eine Einflussnahme über Rechtsinstrumente des klassischen Verfahrens damit nicht notwendig. Der Verzicht auf diese Instrumente führt auch zu keiner Erschwerung des Sanierungsverfahrens.

Auch im vereinfachten Verfahren finden besondere bodenrechtliche Regelungen Anwendung, die sich aus dem Anwendungsbereich des § 144 BauGB ergeben (vgl. g) III.). Mit dem Instrument der sanierungsrechtlichen Genehmigung bestimmter Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet hat die Gemeinde ein wichtiges Steuerungsinstrument an der Hand, um die Sanierungsziele erreichen zu können.

Aus diesen Gründen liegen die Voraussetzungen für das **vereinfachte Sanierungsverfahren** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB vor, dass die Anwendung der besonderen Regelungen der §§ 152-156a BauGB explizit ausschließt.

III. Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung

Grundsätzlich erhalten gemäß § 143 (2) BauGB alle Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Die Gemeinde muss genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 i. V. m. § 145 BauGB sanierungsrechtlich genehmigen. Die Prüfung beinhaltet, ob Vorhaben oder Rechtsvorgänge die Sanierungsziele erschweren oder unmöglich machen. In diesem Fall ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

Die rechtlichen Folgen für die Grundstückseigentümer sind nachfolgend aufgeführt:

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (**Veränderungssperre**) für

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB; dies sind Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen zum Gegenstand haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlicher wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind,
- die Teilung eines Grundstückes,
- sowie der Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (**Verfügungssperre**) für

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz BauGB). Sie kann in der Sanierungssatzung die Anwendung folgender Vorschriften ausschließen:

- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB,
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB oder
- die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB insgesamt.

Allgemeines Vorkaufsrecht

Über die Genehmigungspflicht nach §§ 144 und 145 BauGB hinaus kommt sowohl im vereinfachten als auch im umfassenden Sanierungsverfahren § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB das **allgemeine Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich zur Anwendung. Es ist zu beachten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt sein muss. Sie muss sich an den konkreten Erfordernissen der Sanierung orientieren und dazu beitragen, dass die besonderen Maßnahmen unterstützt werden, die zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände erforderlich sind.

h) Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen wurde weiter gefasst als der Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Für die Vorbereitenden Untersuchungen war ein erweiterter Untersuchungsraum zunächst wichtig, um die Erkenntnisse aus der Bestandsaufnahme für einen größeren Bereich zu erhalten, mehr Eigentümer_innen mit einzubinden und um schließlich die Abgrenzung des Sanierungsgebiets in den Randbereichen fundiert begründen zu können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes muss im Vergleich zum Untersuchungsgebiet fokussierter ausfallen, um die Zügigkeit und Finanzierbarkeit der städtebaulichen Erneuerung gewährleisten zu können.

Die Abgrenzung orientiert sich dabei zum einen an der Zweckmäßigkeit: Die für das Sanierungsgebiet formulierten Ziele und Zwecke und die sich daraus ergebenden Maßnahmen müssen innerhalb des Sanierungsgebiets erreichbar bzw. durchführbar sein. Des Weiteren wurden städtebauliche Missstände berücksichtigt: Gebäude in den Randbereichen, bei welchen ein mittlerer, großer oder sehr großer Sanierungsbedarf (vgl. 2.2) festgestellt wurde, wurden in das Sanierungsgebiet aufgenommen; Gebäude mit keinem oder nur geringem Sanierungsbedarf wurden aus dem Gebiet ausgeschlossen. Neben dem Gebäudezustand waren auch eine fehlende Mitwirkungsbereitschaft oder Gebäudenutzungen, bei welchen die Städtebauförderung für Modernisierungen nicht einschlägig ist (z.B. evangelische Kirche), Gründe für einen Ausschluss aus dem Sanierungsgebiet. Auch unbebaute Grundstücke wurden nicht in das Sanierungsgebiet aufgenommen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in Anlage 2 dargestellt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist nicht als endgültig zu betrachten; vielmehr ist zu empfehlen, sie im weiteren Verlauf zu überprüfen und bei Bedarf Anpassungen vorzunehmen.

i) Satzung über die Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142 und 143 BauGB)

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets erfolgt auf der Grundlage des vorstehenden Abwägungsvorschlags und der vorstehenden Abwägungen zur Abgrenzung des

Sanierungsgebiets und zur Anwendbarkeit sanierungsrechtlicher Vorschriften durch die im Entwurf beigefügte Satzung.

Nach Beratung werden folgende Beschlüsse gefasst:

- a) **Der Gemeinderat nimmt die Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB für das Gebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ zur Kenntnis (siehe I).**
- b) **Der Gemeinderat beschließt folgende Sanierungsziele:**
- Schaffung einer Ortsmitte mit dem Schwerpunkt Ausbau kommunaler Infrastruktur im Bereich Kinderbetreuung
 - Aktivierung von Leerstand und untergenutzten Flächen zur Wohnraumschaffung und für Nutzungen im Zusammenhang mit Arbeiten/Gewerbe/Tourismus
 - Energetische Erneuerung vorhandener Bausubstanz, Anpassung an den demographischen Wandel, Klimaneutralität anstreben
 - Erhalt und Aufwertung des Ortsbildes
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
 - Verbesserung der Zugänglichkeit zur Rench und dem Freiersbach
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgung im Ortskern
- c) **Der Gemeinderat beschließt, dass auf einen Sozialplan nach § 180 BauGB verzichtet werden kann.**
- d) **Der Gemeinderat beschließt die Förderung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen wie folgt:**
- Private Modernisierungsmaßnahmen werden grundsätzlich mit 25% der förderfähigen Kosten bezuschusst. Dabei muss die Mindestinvestitionssumme 15.000,- € betragen, der Zuschuss wird auf maximal 25.000,- € pro Maßnahme und Flurstück begrenzt.
- Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich begründeten Ausnahmefällen durch Übernahme der Abbruchkosten des Gebäudes zu 100%. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird nicht gefördert. Eine Zuschussobergrenze wird wie bei privaten Modernisierungsmaßnahmen auf 25.000,- € pro Maßnahme und Flurstück festgelegt. Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 15.000,- €. Eine Restwertentschädigung erfolgt nicht.
- Für den Fall, dass sowohl eine Ordnungsmaßnahme als auch eine Modernisierungsmaßnahme auf einem Flurstück vorgesehen ist, gilt, dass die jeweils festgelegte Zuschussobergrenze insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden kann.
- In begründeten Einzelfällen kann bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung die Förderobergrenze von 25.000,- € pro Gebäude überschritten werden. Dafür bedarf es eines gesonderten Beschlusses des Gemeinderates.
- e) **Der Gemeinderat beschließt die Kosten- und Finanzierungsübersicht nach § 149 BauGB mit einem Gesamtvolumen von 9.275 Mio. € und stimmt der Eigenfinanzierungserklärung zu.**
- f) **Der Gemeinderat beschließt die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens unter Ausschluss der besonderen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB.**
- g) **Der Gemeinderat stimmt der Abgrenzung des Sanierungsgebietes gemäß Anlage 2 zu.**

- h) Der Gemeinderat beschließt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gemäß dem Beschlussvorschlag in Verbindung mit dem Abgrenzungsvorschlag in Anlage 2 das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ als Satzung (Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB).**

Beschlussfassung jeweils einstimmig

Folgende Mitglieder des Gemeinderates haben sich wegen Verwandtschafts-/Schwägerschaftsverhältnissen zu Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet bzw. aufgrund von eigenem Grundbesitz im Sanierungsgebiet für befangen erklärt; sie haben sich während der Beratung und Beschlussfassung im Zuhörerraum aufgehalten:

Meinrad Baumann, Franz Doll, Albrecht Doll, Andreas Kimmig, Roman Müller, Bernhard Männle, Birgit Hennersdorf.

Den Vorsitz hat Bürgermeister-Stellvertreterin Inge Bayer übernommen.