

Adresse: Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg  
Internet: [www.kommunkonzept-bw.de](http://www.kommunkonzept-bw.de)  
Ansprechpartner/in: Ricarda Roth  
Email: [r.roth@kommunkonzept.de](mailto:r.roth@kommunkonzept.de)  
Telefon: 0761 / 55 73 89 - 50  
Datum: 11.10.2024

## **I. Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ in Bad Peterstal-Griesbach**

Der Gemeinderat hat am 13.05.2024 das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Bad Peterstal“ förmlich festgelegt. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung. Die Sanierung läuft voraussichtlich bis April 2033 und verfolgt folgende Ziele:

- 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

Zur Behebung städtebaulicher Missstände und zur Umsetzung der Sanierungsziele wurden bislang folgende öffentliche Maßnahmen beschlossen und umgesetzt:

- 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 Kurheimes 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 Bahnhofsparkplatzes, 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 Erlebbarmachen 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)

## II. Fördermöglichkeiten für private Eigentümer\_innen

Im Sanierungsgebiet können auch private Eigentümerinnen und Eigentümer von Fördermitteln profitieren.

### a) Was ist förderfähig?

Die geplante Maßnahme muss den Tatbestand einer **umfassenden und nachhaltigen Erneuerung** erfüllen, d.h. das Vorhaben muss geeignet sein, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände eines Gebäudes zu beseitigen und dessen Gebrauchswert nachhaltig zu erhöhen. An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen, sogenannte **Restmodernisierungen**, gefördert werden.

Grundsätzlich nicht förderfähig sind punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie turnusmäßige Unterhaltungsarbeiten und Renovierungen. Das **Mindestinvestitionsvolumen** beträgt **15.000 €**.

Gefördert werden u.a.:

- Einbau von energetisch optimierten Heizungsanlagen
- Ersetzen von Einfach- durch Mehrfachverglasungen
- Dach-, Decken-, Außen-, Innendämmungen
- Verbesserung von Belichtung, Belüftung, Schallschutz
- Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- Verbesserung der sanitären Anlagen
- Strom-, Gas-, Wasserversorgung
- Sicherheit vor Einbruch / Diebstahl
- Energetische Sanierungen
- Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken
- Umbau von Scheunen zu Wohnzwecken

Auch **Abbrüche** können in begründbaren Ausnahmefällen gefördert werden, sofern sie der Erreichung der Sanierungsziele dienen.

#### **b) Wie hoch ist die Förderung?**

##### **Modernisierung**

Umfassende Modernisierungen und Restmodernisierungen werden mit **25%** der berücksichtigungsfähigen Kosten bis maximal **25.000 €** pro Gesamtprojekt gefördert.

Neben der Förderung sind **erhöhte steuerliche Abschreibungen** der Baukosten nach **§§ 7h, 10f, 11a Einkommenssteuergesetz** möglich.

##### **Abbruch**

Die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen erfolgt nur in städtebaulich begründeten Fällen durch jeweiligen Einzelfallbeschluss des Gemeinderates. Der Abbruch denkmalgeschützter Bausubstanz wird nicht gefördert. Eine Restwertentschädigung erfolgt ebenfalls nicht.

#### **c) Was ist bei einer Förderung zu beachten?**

- Ihr Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Sie modernisieren umfassend oder beabsichtigen eine Restmodernisierung.
- Sie haben das Mindestinvestitionsvolumen erreicht.
- Sie haben mit der Modernisierung noch nicht begonnen, d.h. keine Bauleistungen beauftragt.

#### **d) Wie ist das Vorgehen bei einer Förderung?**

1. Kontaktaufnahme mit dem Sanierungsberater und ggf. Vereinbarung eines Beratungstermins
2. Vereinbarung eines Besichtigungstermins
3. Abgabe des Datenblatts „Privates Modernisierungsvorhaben“, von einer Kostenschätzung bzw. Kostenvoranschlägen, Planunterlagen und Bildern
4. Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung bzw. bei Abbrüchen eines Ordnungsmaßnahmenvertrags
5. Durchführung der Maßnahme
6. Abnahme der Maßnahme
7. Einreichung der Rechnungen inkl. Zahlungsbelegen
8. Auszahlung von Sanierungszuschüssen
9. Ausstellung der § 7h ,10f, 11a Einkommenssteuergesetz Bescheinigung

### **III. Rechtsfolgen einer Sanierungssatzung**

#### **a) Sanierungsvermerk**

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

### **b) Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge**

Damit muss die Gemeinde 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 Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer 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.

### **c) Allgemeines Vorkaufsrecht**

Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB hat die Gemeinde in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein **allgemeines Vorkaufsrecht**. 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.

### **Haben Sie noch Fragen?**

Bitte wenden Sie sich zu allen Themen rund um die Förderung an folgende Stellen:

#### **Sanierungsberater**

KommunalKonzept BW GmbH  
Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg i. Br.

Sybille Hurter

Telefon: 0761 / 557389-43

Email: [s.hurter@kommunalkonzept.de](mailto:s.hurter@kommunalkonzept.de)

Ricarda Roth

Telefon: 0761 / 557389-50

Email: [r.roth@kommunalkonzept.de](mailto:r.roth@kommunalkonzept.de)

#### **Gemeinde Bad Peterstal-Griesbach**

Bauverwaltung  
Schwarzwaldstraße 11  
77740 Bad Peterstal-Griesbach  
Markus Waidele  
Telefon: 07806 79-23  
E-Mail: [waidele.markus@bad-peterstal-griesbach.de](mailto:waidele.markus@bad-peterstal-griesbach.de)

#### **Anlage(n)**

1. Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen
2. Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet
3. Satzung Förmliche Festlegung
4. Maßnahmenplan Sanierungsgebiet
5. Datenblatt private Modernisierung
6. Informationsflyer für private Eigentümer und Eigentümerinnen