

# Gemeinde Grafenau

## Sanierungsmaßnahme „Ortskern Dätzingen II“



**KE**

Menschen  
Ideen  
Lösungen



# Vorbereitende Untersuchungen






Beschluss Einleitung

VU: 05.07.17 / 13.07.17

**Untersuchungsgebiet**



## Sanierungsverfahren – Sachverhalt / bisherige Beschlusslage

-  - Beteiligung der **Träger Öffentlicher Belange**
-  - **Befragung aller Eigentümer** - Mitwirkungsbereitschaft  
Einstellung zur Sanierung, Durchführung von Maßnahmen,  
Anregungen und Wünsche (46 B angeschrieben – Auswertung von 22 FB – 48%)
-  - Bestandsanalyse - **Außenbegehung**, Gebäudenutzung, Leerstände,  
Gebäudezustand, Eigentumsverhältnisse, Ortsbild
-  - **Auswertung** aller Erhebungen
-  - Formulierung der **Sanierungsziele** – Neuordnungskonzept –  
Maßnahmenplan – Finanzierung



## Sanierungsziele

### **1. Erhalt der historischen Ortsanlage:**

- ❖ Ortsgrundriss ablesbar
- ❖ Maßstäblichkeit der Bebauung
- ❖ ortstypischen Gebäudeformen und Details

### **2. Erhalt und Pflege der wertvollen, historischen Bausubstanz:**

- ❖ Erneuerung Ökonomiegebäude Schlosses
- ❖ Neue Nutzung Zehntscheuer

## Sanierungsziele

### **3. Städtebauliche Erneuerung – Erhalt, Aufwertung und Belegung des Ortskerns:**

- ❖ Modernisierung und Instandsetzung der privaten und öffentlichen Gebäude.
- ❖ Sicherung und Stärkung des Wohnens
- ❖ Schaffung von öffentlichen Freianlagen (Durchgrünung und Gestaltung Straßen- und Platzräume) mit
- ❖ Schaffung hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- ❖ Schaffung von Barrierefreiheit
- ❖ Keine Vergnügungsstätten (z. B. Wettbüros, Spielcasinos, ...)

## Sanierungsziele

### 4. Bausubstanz und Gebäudepotenziale:

- ❖ Verbesserung Wohnqualität und Energieeffizienz
- ❖ Abbruch von Gebäuden und rückwärtiger Bebauung
- ❖ maßstäblichen Ersatzbauten

### 5. Erhalt durch Umnutzung:

- ❖ Umnutzung von funktionslosen Scheunen

## Sanierungsziele

### 6. Nachverdichtung auf Baulücken und freigelegten Flächen, Innenentwicklung in rückwärtigen Bereichen:

- ❖ Maßvolle, bauliche Nachverdichtungsmaßnahmen entlang Döffinger Straße & Rückbereich

### 7. Behutsame Nachverdichtung von innerörtlichen Bauflächen:

- ❖ Behutsame Nachverdichtung rückliegender Bereiche





### Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Antragsstellung 14.10.2016
- Beantragter Förderrahmen: 4.070.000 €
- Beantragte Finanzhilfe: 2.442.000 €

\*\*\*\*\*

- Bewilligung der Maßnahme: 05.04.2017
- Bewilligter Förderrahmen: 1.333.333 €
- Bewilligte Finanzhilfe: 800.000 €
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2017 – 30.04.2026

### Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- gruppe	AUSGABEN/EINNAHMEN	Gesamtkosten in T €
I	Vorbereitende Untersuchungen	9
II	Weitere Vorbereitung	90
III	Grunderwerb	400
IV	Ordnungsmaßnahmen	1.307
V	Baumaßnahmen	2.280
VI	Sonstige Maßnahmen	0
VII	Vergütungen	120
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.206</b>
I	Erlöse aus Grundstücksveräußerungen	0
II	Darlehensrückflüsse	0
III	Sonstige Einnahmen	300
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>300</b>
<b>SALDO</b>		<b>3.906</b>

# Verfahrenswahl

## Verfahrenswahl

### Das vereinfachte Verfahren:

Muss gewählt werden wenn:

- die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) nicht erforderlich sind und
- die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

→ Wenn Sanierungsziele ohne nachhaltige Eingriffe in private Grundstücksverhältnisse (Umlegung, Erschließung, Grunderwerb) zu erreichen sind.

**In allen anderen Fällen MUSS das umfassende Verfahren gewählt werden!**

## Verfahrenswahl

### Das umfassende Verfahren:

Muss gewählt werden wenn:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind
- Grundstücksspekulationen möglich sind  
(Kontrolle der Grundstückspreise erleichtert die Durchführung der Sanierung)
- Die Struktur des Sanierungsgebietes tiefgreifend verändert wird

**In diesen Fällen MUSS das umfassende Verfahren gewählt werden!**

## **Verfahrenswahl**

### **§ 142 Abs. 4 BauGB**

#### **Das vereinfachte Verfahren**

**vs.**

#### **Das umfassende Verfahren**

- Keine Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB
- Gemeinde hat die Wahl der Anwendung der Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

- Anwendung der §§ 152 – 156a BauGB
- Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB sind anzuwenden

## Verfahrenswahl

### § 152 – 156a BauGB

#### Ausgleichsbetrag:

- Ausgleichsbetrag = Endwert – Anfangswert
- Private Eigentümer müssen am Ende der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge an die Gemeinde zahlen. Hiervon muss Gemeinde 60% an Land zurückführen.
  - Dient der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme
- Erschließungsbeiträge können nicht erhoben werden

#### Kaufpreisprüfung:

- Kaufverträge müssen in Bezug auf die Kaufpreishöhe geprüft werden.
- Kaufpreis = Verkehrswert / Anfangswert
- Überhöhte Kaufpreise in KV dürfen nicht genehmigt werden !
- Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen und zum Endwert verkaufen



## Verfahrenswahl

- Prognose der städtebaulichen Erneuerung:
  - Gemeinde wird voraussichtlich Grundstücke erwerben
  - Großfläche Bodenneuordnungen sind geplant
  - Erschließungsmaßnahmen geplant
  - Grundstücksspekulationen sind nicht ausgeschlossen
  
- Maßnahmen geplant, die zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen

## Verfahrenswahl

- Vorschlag: Die Sanierung wird im **umfassenden Verfahren** unter Anwendung des „Besonderen Städtebaurechts“ §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.
- § 144 BauGB: Genehmigungspflicht wird im vollem Umfang beibehalten.

# Sanierungssatzung

## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes



# **Befristung der Sanierung**

## Befristung der Sanierung

- Gemäß §142 Absatz 3 Satz 3 BauGB ist „die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll“
- Der Bewilligungszeitraum endet am 30.04.2026
- Vorschlag: **Befristung der Sanierung bis 31.12.2027**



# Kommunale Förderrichtlinien

### Private Erneuerungsmaßnahmen – Fördersätze

- **Umfassende Modernisierungsmaßnahmen / Rest- / Teilmodernisierungsmaßn.:**
  - **30%** Zuschuss
  - Wenn Fachförderung (KFW / ...) kann sich der Eigentümer für die Förderung entscheiden. Das einzelne Gewerk wird ggfs. herausgerechnet.
  - **Empfehlung:** im Vorfeld keine Herausnahme einzelner Gewerke aufgrund von Fachförderung.
  - Kumulierbar!
  
- **Neuschaffung von Wohnraum** durch Ausbau/Umnutzung in bestehenden Gebäuden (Dachgeschosse/Scheunen):
  - **30%** Zuschuss
  
- **Abbruchkosten:**
  - **100%** Zuschuss



Manuela Bader

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

**KE**

Menschen  
Ideen  
Lösungen