

Niederschrift

über die öffentlichen Verhandlungen des Gemeinderates

am **02.06.2025** (Beginn **19:00** Uhr; Ende **19:40** Uhr)
in **Bürgersaal Assamstadt**
(Montag, Bürgersaal)

Vorsitzender: **Bürgermeister Joachim Döffinger**

Zahl der anwesenden ordentlichen Mitglieder: **11** (Normalzahl 12 Mitglieder)

Namen der **nicht anwesenden** ordentlichen Mitglieder:

Karl Heinz Hügel

(V)*)

Schriftführer: **Weiland**

Als Urkundspersonen wurden bestellt: **Jochen Hügel und Patrick Belz**

Sonstige Verhandlungsteilnehmer: **Rechnungsamtsleiterin Schneider
Carsten Stimpel (Wüstenrot), zu TOP 2 und 3**

Nach Eröffnung der Verhandlung stellt der Vorsitzende fest, dass

1. zu der Verhandlung durch Ladung vom **26.05.2025** ordnungsgemäß eingeladen worden ist;
2. die Tagesordnung für den öffentlichen Teil der Verhandlung am **30.05.2025** ortsüblich bekannt gegeben worden ist;
3. das Kollegium beschlussfähig ist, weil mindestens **7** Mitglieder anwesend sind.

Hierauf wurde in die Beratung eingetreten und Folgendes beschlossen:

*) Der Abwesenheitsgrund wird in der Klammer durch die Kurzzeichen (K) = krank, (V) = verhindert mit Entschuldigung, (u) = unentschuldigt ferngeblieben, angegeben.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

TOP 1

Bekanntgaben

Es gibt keine Bekanntgaben.

TOP 2

Beratung und Beschlussfassung über die Aufhebung der Sanierungssatzung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“

Bürgermeister (BM) Döffinger begrüßt Herrn Carsten Stimpel von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH.

Der BM ruft in Erinnerung, dass die Gemeinde die Zusage für eine LSP-Förderung mit einem Zuwendungsbetrag von 800.000 € erhalten hat; der Gemeinderat wurde hierrüber bereits informiert.

Anschließend übergibt er das Wort an Herrn Stimpel.

Zum Sachvortrag von Herrn Stimpel wird im Wesentlichen auf die dem Protokoll als Anlage beigefügte ppt-Präsentation (Folie 1 - 9) verwiesen.

Herr Stimpel ruft in Erinnerung, dass mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.04.2014 die Maßnahme „Ortskern II“ in Assamstadt in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen wurde. Der Förderrahmen wurde auf 833.333,00 € festgelegt und eine Finanzhilfe in Höhe von 500.000,00 € gewährt. Der Bewilligungszeitraum zur Verwendung der Fördermittel endete zunächst am 31.12.2022.

Im weiteren Verlauf der Sanierungsmaßnahme hat die Gemeinde einen Aufstockungsantrag gestellt. Mit Bescheid des Regierungspräsidiums vom 08.04.2020 erfolgte die Aufstockung mit einem Förderrahmen von insgesamt 1.666.666,00 € (1.000.000,00 € Finanzhilfe). Außerdem erfolgte eine mehrmalige Verlängerung des Bewilligungszeitraumes mit Bescheiden vom 08.04.2020 und 07.12.2021, bis zum 30.04.2024.

Erweiterungen des Sanierungsgebietes erfolgten in den Jahren 2017 und 2022.

Die Abrechnung der Sanierungsmaßnahme wurde zum 01.10.2024 erstellt. Ein Bescheid vom 05.03.2025 über die Abrechnung des Gebietes liegt seitens des Regierungspräsidiums Stuttgart vor.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Erreichung der Sanierungsziele wurden durchgeführt. Gemäß § 162 BauGB ist somit die Sanierungssatzung aufzuheben (siehe Anlage). Die Aufhebung der (alten) Sanierungssatzung „Ortskern II“ ist Voraussetzung für die Festlegung des neuen Sanierungsprogramms „Ortskern III“

Nach der öffentlichen Bekanntmachung der Aufhebung der Satzung kann von der Verwaltung die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch beim Grundbuchamt beantragt werden (§ 162 Abs. 3 BauGB).

BESCHLUSS:

1. Die als Anlage beigefügte Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ wird einstimmig beschlossen.
2. Einstimmig wird die Verwaltung beauftragt die Aufhebung der Satzung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ öffentlich bekannt zu machen.
3. Ebenso einstimmig wird die Verwaltung beauftragt die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch beim Grundbuchamt zu beantragen (§ 162 Abs. 3 BauGB).

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Satzung

über die Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern II“

Aufgrund des § 162 des Baugesetzbuches (BauGB) und in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der jeweils gültigen Fassung beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Assamstadt folgende Satzung:

§ 1

Die Satzung der Gemeinde Assamstadt über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 18.05.2015 und öffentlich bekannt gemacht am 30.05.2015 sowie die Satzung über die 1.Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 24.04.2017 und die Satzung über die 2.Erweiterung des Sanierungsgebietes „Ortskern II“ beschlossen in der Gemeinderatssitzung am 14.03.2022, werden aufgehoben.

§ 2

Diese Satzung wird gemäß § 162 Absatz 2 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Bekanntmachungshinweise:

1. Die Satzung ist ortsüblich bekannt zu machen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Aufhebungssatzung mitzuteilen und hierbei die von der Aufhebungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen.

Assamstadt, den

.....

(Joachim Döffinger)
-Bürgermeister-

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich



Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

TOP 3

Beratung und Beschlussfassung zur Stadterneuerung ,Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Herr Carsten Stimpel von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH berichtet über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen für das Untersuchungsgebiet „Ortskern III“, über die Wahlmöglichkeiten hinsichtlich des Sanierungsverfahrens, die Festlegung der Durchführungsfrist und die Festlegung der Fördergrundsätze für das neue Sanierungsgebiet „Ortskern III“.

Zum Sachvortrag von Herrn Stimpel wird im Wesentlichen auf die dem Protokoll beigefügte ppt-Präsentation (Folien 10 - 30) verwiesen.

a) Untersuchungsgebiet „Ortskern III“ – Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen

Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 13.05.2024 die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde am 24.05.2025 ortsüblich bekannt gemacht (Untersuchungsgebiet „Ortskern III“).

Die von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS), Ludwigsburg, im Auftrag der Gemeinde Assamstadt durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Ortskern III“ sind abgeschlossen. Der Ergebnisbericht liegt der Verwaltung und dem Gemeinderat zur Ansicht vor. Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse sowie die Sanierungsziele zusammengefasst dargestellt.

Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen / Sanierungsziele

Die im Bericht zu den vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Ergebnisse wurden auf der Grundlage von Ortsbegehungen, der Auswertung von vorhandenen Datengrundlagen und Planungen der Gemeinde Assamstadt sowie einer Befragung der Grundstückseigentümer mittels eines standardisierten Fragebogens gewonnen.

Mängel- und Konfliktanalyse

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden städtebauliche Mängel und Konflikte festgestellt. Diese sind im Ergebnisbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich dargestellt.

Die festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet machen deutlich, dass eine Behebung dieser Mängel und Missstände nur im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch möglich ist.

Ergebnisse der Befragung

Bei der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführten Befragung von privaten Eigentümern, Mietern und Pächtern betrug der Rücklauf 77 Fragebögen, was einen vergleichsweise hohen Wert darstellt. Die erforderliche Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten, also die positive Einstellung zu privaten Modernisierungsmaßnahmen, liegt im Sanierungsgebiet mit 50 % vor.

Weitere Details zum Ergebnis der Befragung sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen in Kapitel 4 dokumentiert.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die betroffenen öffentlichen Aufgabenträger wurden angeschrieben, die wesentlichen Punkte deren Stellungnahmen einschließlich Abwägungsvorschlag sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen aufgeführt. Die Stellungnahmen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt.

Sanierungsziele und gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Aus den im Rahmen der Erhebungen festgestellten städtebaulichen und funktionalen Mängel, Konflikte und Missstände ergeben sich Sanierungsziele, die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Sanierungsdurchführung im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ dargestellt sind (Anlage 2).

Dieses Entwicklungskonzept stellt eine Leitlinie für die auf einen Zeitrahmen von voraussichtlich rd. 10 Jahren angesetzte Sanierungsdurchführung im Gebiet „Ortskern III“ dar. Änderungen, sei es durch neue Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung oder aber durch eine nicht gegebene Realisierungsmöglichkeit von Einzelzielen, sind nicht ausgeschlossen und in Einzelfällen durchaus auch zu erwarten.

Die grundlegenden Sanierungsziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern III“ und die Handlungsschwerpunkte sind im Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen formuliert.

b) Wahl des Sanierungsverfahrens: Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen vorbereitet worden (vgl. Anlage 3). In Bezug auf die geplante Sanierung „Ortskern III“ kann hierzu festgehalten werden:

Unter Anbetracht der gesetzten Ziele und Schwerpunkte der Sanierungsmaßnahme sind keine Bodenwertsteigerungen infolge der Sanierung zu erwarten. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB kann ausgeschlossen werden. Die volle Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sollte jedoch zur Anwendung gelangen, um beispielsweise künftige Nutzungsstrukturen im Sinne der Sanierungsziele beeinflussen zu können. Aus diesem Grund wird empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist in der zur Beschlussfassung vorliegenden Sanierungssatzung (vgl. Anlage) berücksichtigt.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes und Finanzierung

Insgesamt ist ein Gebiet abzugrenzen, in welchem die vorgesehenen Neuordnungsmaßnahmen unter Berücksichtigung der Finanzierbarkeit zweckmäßig und zügig durchgeführt werden können.

Das Gebiet „Ortskern III“ wurde mit einem Förderrahmen von 133.333,00 € in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommen (Finanzhilfen des Landes (60 %) des Förderrahmens: 800.000,00 €). Die Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Sanierung „Ortskern III“ ist als Anlage 4 beigelegt.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Bei der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen zeigte sich, dass die zu Beginn vorgenommene Gebietsabgrenzung, die auch Bestandteil des Neuaufnahmeantrages in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung war, als richtig und zweckmäßig beibehalten werden kann. Es wird empfohlen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wie im beigefügten Abgrenzungsplan, der Bestandteil der zu beschließenden Satzung ist, festzulegen und als förmliches Sanierungsgebiet auszuweisen. Es ist festzuhalten, dass städtebauliche sowie funktionale Missstände und Mängel – in unterschiedlicher Intensität – im gesamten Gebiet vorhanden sind.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im beigefügten Plan vom September 2024 – Anlage zum Satzungstext – dargestellt.

Auf Nachfrage von GR Jochen Hügel teilt Herr Stimpel mit, dass die Abgrenzung des Sanierungsgebiets mit dem Beschluss des Gemeinderats „fix ist“. Das Regierungspräsidium oder sonstige öffentliche Stellen werden an der vom Gemeinderat festgelegten Abgrenzung nichts mehr ändern.

Eintragung Sanierungsvermerk

Nach Inkrafttreten der Satzung hat die Gemeinde dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sog. Sanierungsvermerk ein.

c) Festlegung der Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Beim Beschluss über die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortskern III“ gem. § 142 Abs. 1 und 3 BauGB ist ergänzend gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB die Frist zur Durchführung der Sanierung festzulegen. Die Frist soll nach BauGB eine Dauer von 15 Jahren nicht überschreiten.

Zu empfehlen ist, den Zeitraum so zu legen, dass die Durchführungsdauer der Sanierung den Bewilligungszeitraum übersteigt. Der Bewilligungszeitraum wurde bis zum 30.04.2035 festgelegt. Dieser kann nach derzeitiger Praxis in begründeten Fällen um zwei Jahre verlängert werden. Für den Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird mindestens ein weiteres Jahr veranschlagt. Es wird deshalb empfohlen, die Durchführungsfrist auf 15 Jahre festzulegen. Bei Bedarf kann die Frist jedoch gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Gemeinderates verlängert werden.

d) Festlegung der Fördergrundsätze für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Grundlage der Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen bildet die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Zur finanziellen Unterstützung privater Gebäudeeigentümer bei der Verwirklichung der Sanierungsziele sollen Fördergrundsätze beschlossen werden. Diese sind in Anlage 5 dargestellt.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

BESCHLUSS:

- a) Dem Bericht über das Ergebnis der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Ortskern III“ wird einstimmig zugestimmt.
- b) Der als Anlage 1 beigefügte Satzungsentwurf über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern III“ wird einstimmig als Satzung beschlossen.
- c) Die Durchführungsfrist wird einstimmig auf einen Zeitraum von 15 Jahren, gerechnet ab dem Beginn des Förderzeitraums, festgelegt, d. h. bis zum 31.12.2040.
- d) Den als Anlage 5 beigefügten Fördergrundsätzen für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ wird einstimmig zugestimmt.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Anlage 1:

Entwurf Sanierungssatzung

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Assamstadt in seiner Sitzung am 02.06.2025 folgende

S a t z u n g
über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes „Ortskern III“ in
Assamstadt

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 20,7 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Sanierungsgebiet Ortskern III“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Sanierungsgebiet Ortskern III“ vom Mai 2024 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3 Genehmigungspflichten

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird nicht ausgeschlossen.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Assamstadt, den 02.06.2025

Joachim Döffinger
Bürgermeister

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

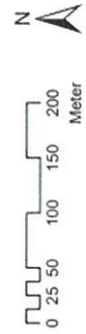
Öffentlich

Gemeinde Assamstadt

Vorbereitende Untersuchungen
"Ortskern III"

Abgrenzungsplan
Sanierungsgebiet

Gebietsabgrenzung
(20,7 ha)



1:4 250

September 2024

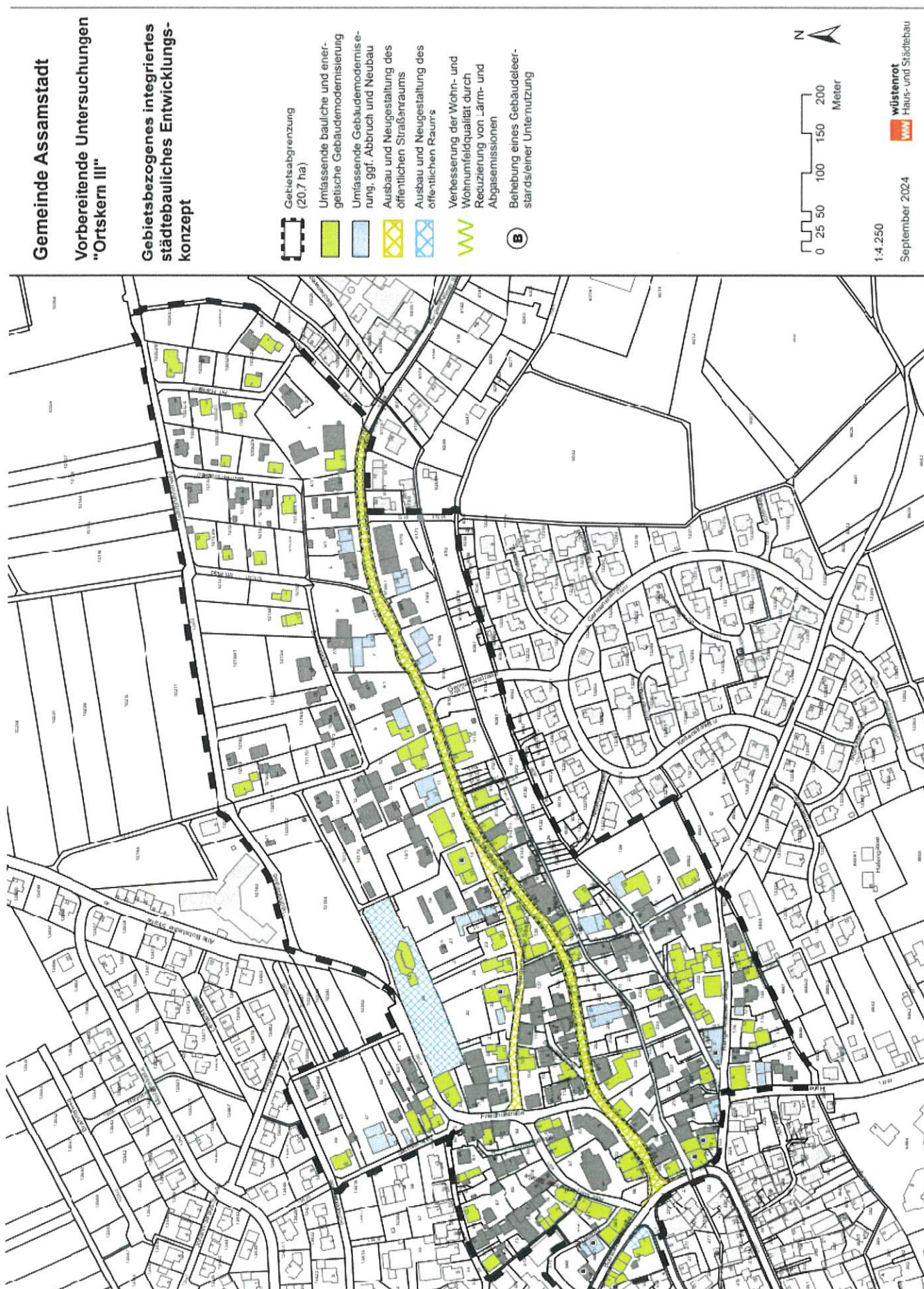
wüstenrot
Haus- und Städtebau



Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Anlage 2



Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Anlage 3

Abwägung und Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wahl Sanierungsverfahren

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

- das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB („klassisches Verfahren“) oder
- das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ unter Ausschluss dieser Vorschriften

zur Verfügung steht.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h. ob die Sanierung im „klassischen Verfahren“ oder im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ (§§ 152 bis 156a BauGB).

Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des „vereinfachten Verfahrens“ verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „klassischen Verfahren“ folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsgeschäften, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

„Klassisches“ Verfahren

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Insbesondere zu erwähnen sind:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB),
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes, das unter die Veräußerungspflicht nach §§ 89 bzw. 159 Abs. 3 fällt, nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag),
- die sogenannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB),
- die Vorschrift, dass – falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen – der Überschuss auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

„Vereinfachtes“ Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, ist die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Das heißt mit anderen Worten, es erfolgt

- keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB,
- keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen,
- keine Preiskontrolle.

Sind die Voraussetzungen für eine Sanierungsdurchführung im „vereinfachten Verfahren“ gegeben, so stehen der Kommune hinsichtlich des Einsatzes der Verfügungs- und Veränderungssperre folgende weitere Entscheidungsmöglichkeiten offen:

- Bestimmt die Kommune in der Sanierungssatzung – neben der Anordnung des „vereinfachten Verfahrens“ – nichts weiteres, findet die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass

- nur § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre, Teilungsgenehmigung, Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist. Die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch;

- nur § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist; in diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung;
- die Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB keine Anwendung findet.

Diese Darstellung macht deutlich, dass die Kommune auch im „vereinfachten Verfahren“ ein auf die Bedürfnisse der jeweiligen Sanierungsmaßnahme abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung hat.

Entscheidung über das anzuwendende Sanierungsverfahren

Wie oben bereits dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen, wenn

- die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten.

Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind bereits skizziert; diese sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel,
- Entwicklung untergenutzter Bereiche für Wohnen,
- Erhalt und Ausbau der gewachsenen Versorgungsstrukturen,
- Verbesserung der öffentlichen Einrichtungen, insbesondere des Rathauses,
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte.

Es ist somit festzuhalten, dass die Kommune neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Zwar wird die längerfristige Entwicklung der Bodenpreise im Untersuchungsgebiet, wie in Kerngebieten / innerörtlichen Gebieten auch, allein schon aufgrund des immer knapper werdenden Angebotes an Grundstücken (in zentraler Lage) weiter fortschreiten. Gerade darin liegt jedoch insbesondere im privaten Bereich die Chance für eine im Wesentlichen aus eigener Kraft stattfindenden städtebaulichen Weiterentwicklung, insbesondere auf den heute untergenutzten Flächen. Da diese Form der Wertsteigerung jedenfalls nicht als im Sinne von § 154 BauGB „durch die Sanierung bedingt“ anzusehen ist, ist die Anwendung dieser Vorschrift im Hinblick auf die Möglichkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur teilweisen Finanzierung der Erneuerungsmaßnahme ebenfalls ohne Bedeutung.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen und hierzu die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungssatzung auszuschließen.

Die Frage nach dem vollständigen oder teilweisen Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB ist letztlich danach zu beantworten, ob die zwischen dem allgemeinen oder besonderen Städtebaurecht bestehenden Unterschiede für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme entscheidungserheblich sein könnten.

Für die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB spricht allein schon die in dieser Vorschrift enthaltene sanierungsrechtliche Veränderungssperre. Gegenüber der Veränderungssperre nach § 14 BauGB ist sie z. B. zur Vermeidung unerwünschter baulicher Veränderungen (Gestalt / Nutzung) im Sanierungsgebiet besonders praxisrelevant.

Das Sanierungsrecht kennt die verfahrensmäßigen und zeitlichen sowie die entschädigungsrechtlichen Einengungen der Veränderungssperre des § 14 BauGB nicht. Maßstab für die Erteilung der Genehmigung ist allein das örtliche Sanierungskonzept, so dass die sanierungsrechtliche Veränderungssperre auch flexibler als die planungsrechtliche Veränderungssperre ist.

Anlass und Ziel einer sanierungsrechtlichen Veränderungssperre ist darüber hinaus nicht – wie bei § 14 BauGB – die Sicherung eines aufzustellenden Bebauungsplanes, sondern die Verwirklichung eines Sanierungskonzeptes, was eine beabsichtigte und zu sichernde Bauleitplanung (z. B. für Teilgebiete) einschließen kann, aber nicht notwendigerweise voraussetzt.

Wenn die Genehmigungspflicht von rechtsgeschäftlichen Grundstücksveräußerungen gemäß § 144 Abs. 2 BauGB hauptsächlich in Verbindung mit der im vereinfachten Verfahren

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

nicht anzuwendenden „Preisprüfung“ des § 153 Abs. 2 BauGB zu sehen ist, so hat sie doch auch ohne die Preisprüfung ihre Bedeutung zur Sicherung der Sanierungsziele im vereinfachten Verfahren.

Dies ergibt sich bereits daraus, dass Grundstücksveräußerungen auch außerhalb einer Bodenordnung dem Sanierungszweck zuwiderlaufen können, wenn z. B. die mit dem Erwerb eines Grundstückes erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder dem Sanierungszweck zuwiderlaufen würde.

Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ mit der vollen Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB erscheint daher sinnvoll.

Auch wenn die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB möglicherweise keine besondere Bedeutung bei der Sanierungsdurchführung erlangen wird, sollte doch vorläufig nicht auf sie verzichtet werden.

Stellt sich im Laufe der Sanierungsdurchführung heraus, dass im Rahmen der Anwendung der §§ 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB „zu viel“ bodenrechtliche Steuerungsmöglichkeiten bestehen, so bleibt – neben der in § 144 Abs. 3 BauGB geregelten Vorweggenehmigung für bestimmte Genehmigungstatbestände – die Möglichkeit einer Änderung der Sanierungssatzung unberührt.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Kriterien wird empfohlen, bei der Entscheidung über die Anwendung des vereinfachten Verfahrens die Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB weder vollständig noch teilweise auszuschließen.

Aus den in den vorausgegangenen Kapiteln erwähnten Gründen wird empfohlen, nachfolgende Sanierungssatzung in dieser Form zu beschließen.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Anlage 4

Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahme (KuF-neu)						
AUSGABEN						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungs-fähige Gesamtkosten	Kosten im Programm-jahr 2025	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2026	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2027	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Vorbereitende Untersuchungen	20	20				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	40	10	6	6	18	
III. Grunderwerb						
1 Grunderwerb Sachsenweg 2	160	160				Fördersatz 100% StBauFR 9.1
2 Grunderwerb Mergentheimer Str. 6	250	250				Fördersatz 100% StBauFR 9.1
3 Grunderwerb Flurstück 557	3	3				Fördersatz 100% StBauFR 9.1
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen						
4 Neugestaltung Nebenflächen L514 Mergentheimer Straße Straße	521		50	50	421	2.085 m² zu 250 €/m²
5 Neugestaltung Vorplatz Friedhofskapelle	675		75	600		2.700 m² zu 250 €/m²
6 Abbruch bestehendes Rathaus	200	200				Fördersatz 100% StBauFR 9.4
7 Abbruch Bobstadter Straße 3	100	100				Fördersatz 100% StBauFR 9.4
8 Neugestaltung Vorplatz Rathaus	100		25	75		400 m² zu 250 €/m²
9 Radwegelückenschluss Brunnenweg	100		25	75		400 m² zu 250 €/m²
10 Private Ordnungsmaßnahmen	300		30	30	240	Zehn Maßnahmen à 30 T€
V. Baumaßnahmen						
11 Neubau Rathaus	840	200	640			Fördersatz 30% StBauFR 10.4.2
12 Modernisierung Friedhofskapelle	120			30	90	Fördersatz 85% StBauFR 10.3
13 Umbau einer Liegenschaft zum Jugendclub	60	60				Fördersatz 60% StBauFR 10.3
14 Pauschalansatz für private Modernisierungen	500		50	50	400	Zehn Maßnahmen à 50 T€
VI. Sonstige Maßnahmen	0					
VII. Vergütung	200	20	20	20	140	
Summe Ausgaben (I. - VII.)	4.189	1.023	921	936	1.309	

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

EINNAHMEN						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamt- einnahmen	Einnahmen im Programm- jahr 2025	Weitere Einnahmen im Folge- programm- jahr 2026	Weitere Einnahmen im Folge- programm- jahr 2027	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	T€	T€	T€	T€	T€	
I. Grundstückserlöse	0					
II. Darlehensrückflüsse	0					
III. Sonstige Einnahmen	0					
Summe Einnahmen (I. - III.)	0	0	0	0	0	
Saldo Ausgaben- Einnahmen	4.189	1.023	921	936	1.309	
<u>Ermittlung des Finanzhilfebedarfs:</u>						
(Aufgrund der prozentualen Berechnung der Finanzhilfe können sich im weiteren Verlauf unwesentliche Rundungsfehler ergeben)						
bei einem Fördersatz von 60% ergibt das Ergebnis des Saldos aus Ausgaben abzüglich Einnahmen einen Finanzhilfebedarf von	2.514	614	553	562	786	

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Anlage 5**Fördergrundsätze****für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ der
Gemeinde Assamstadt****1. Allgemeines**

Die Förderung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit, die erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten in Anspruch zu nehmen.

Für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ der Gemeinde Assamstadt werden hiermit im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten allgemein geltende Richtlinien für die Förderung privater Maßnahmen in diesem Sanierungsgebiet festgelegt.

Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnraum können im Einzelfall ebenfalls gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde Assamstadt.

Kann eine private Maßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, so kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht.

2. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Grundlagen der Förderung

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen sind die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) sowie bei Modernisierungsmaßnahmen, das Einkommensteuergesetz (§§ 7h, 10f, 11a EStG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Förderung des Abbruchs von denkmalgeschützten Gebäuden ist gem. Ziff. 5.4.5 der Städtebauförderungsrichtlinien ausgeschlossen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Förderung. Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen der Gemeinde Assamstadt für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ entsprechen.

3. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden**3.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen**

- Maßnahmenbeschreibung.
- Fachmännische Kostenschätzung, z. B. durch einen Architekten oder durch die Einholung von Angeboten von Handwerkern (möglichst drei je Gewerk).
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt (nur bei Umnutzung und Nutzungserweiterung).
- gegebenenfalls Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen insbesondere des Denkmalschutzprogramms, KfW-Programme.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Assamstadt; Eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Assamstadt ist verpflichtend.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

3.2. Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt im **Regelfall 25 %**. Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach Städtebauförderungsrichtlinien.
- b) Bei denkmalgeschützten oder städtebaulich besonders erhaltenswerten Gebäuden beträgt der Förderzuschuss im **Regelfall 40 %**. Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach Städtebauförderungsrichtlinien.
- c) Die Förderhöhe für private Modernisierungsmaßnahmen hat **mindestens 5.000 €** zu betragen. Bei Maßnahmen mit geringerer Förderhöhe erfolgt keine Förderung.

4. Abbruch von Gebäuden / Ordnungsmaßnahmen

4.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstückes.
- Drei vergleichbare Abbruchangebote verschiedener Fachfirmen.
- Einhaltung aller Durchführungs- und/oder Gestaltungsauflagen der Gemeinde Assamstadt; Eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Assamstadt ist verpflichtend.

4.2. Förderhöhe

- a) Bei einer anschließenden Neubebauung mit Wohnraum: maximal **100 %** der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- b) Bei keiner anschließenden Neubebauung bzw. einer Neubebauung mit Nebengebäuden: Maximal 50 % der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- c) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht.

5. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall (*Einzelmaßnahme*)

Die Förderung gem. Ziff. 3.2 wird im Regelfall wie folgt begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 50.000 €.
- b) Die maximale Förderung beträgt 50.000 €.

Die Förderung gem. Ziff. 4.2 wird im Regelfall wie folgt begrenzt:

Die maximale Förderung beträgt 50.000 €.

6. Verfahren und Zuständigkeiten

Die Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf können sich hinsichtlich der Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und Abbruchmaßnahmen von dem Sanierungsbetreuer kostenfrei beraten und über die Ziele der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen informieren lassen.

Auf Grundlage der Ziffern 3.1 und 4.1 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Nach Fertigstellung der Maßnahme hat der Eigentümer dem Modernisierungsbetreuer oder der Gemeinde unverzüglich die Abrechnung mit dem Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen. Der Modernisierungsbetreuer und/oder die Gemeinde Assamstadt stellen dann die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Gemeinde Assamstadt dem Eigentümer auf dessen Antrag die nach Bescheinigungsrichtlinie zum EStG notwendige Bescheinigung zur Geltendmachung der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebiet aus.

Über die Regelförderung von Einzelmaßnahmen nach Ziff. 3.2 Buchstabe a) und b) sowie Ziff. 4.2 Buchstabe a) und b) entscheidet die Gemeindeverwaltung im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes. In allen übrigen Fällen, insbesondere bei der Abweichung von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Assamstadt.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Förderung.

7. Übersicht

Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Förder-satz	Minimum Förderung	Höchstförde-rung	Bemerkung
Modernisierung ei-nes Gebäudes	25 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 a)
Modernisierung ei-nes denkmalge-schützten oder aus städtebaulicher Sicht erhaltenswer-ten Gebäudes	40 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 b)
Abbruch <u>mit</u> Neube-bauung mit Wohn-raum	100 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 4.2 a)
Abbruch <u>ohne</u> Neu-bebauung mit Wohnraum	50 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 4.2 b)

Verhandlung des Gemeinderates vom 02.06.2025

Öffentlich

Carsten Stimpel verlässt die Sitzung.

TOP 4

Baugesuche

Es liegen keine Baugesuche zur Beratung vor.

TOP 5

Verschiedenes

Es gibt keine Wortmeldungen.

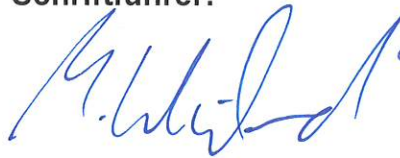
Vorsitzender:



Gemeinderäte:



Schriftführer:



Gemeinde Assamstadt**Sanierungsgebiet „Ortskern II“ und zukünftiges Sanierungsgebiet „Ortskern III“**

Rathaus Assamstadt

Referent: Carsten Stimpel

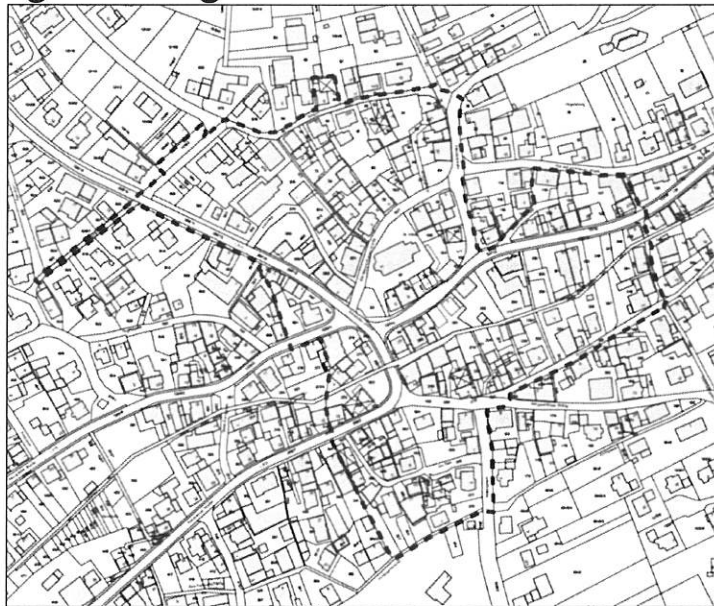


Agenda

- Begrüßung und Einführung
- „Ortskern II“**
 - Darstellung Abschluss des „Ortskern II“
- „Ortskern III“**
 - Darstellung des aktuellen Sachstands „Ortskern III“
 - Beteiligung der Betroffenen
 - Vorgesehene Sanierungsziele
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht
 - Fördergrundsätze für das zukünftige Sanierungsgebiet
 - Rückfragen und Abschluss

Abschluss des Sanierungsgebietes „Ortskern II“

Die Gebietsabgrenzung



Ablauf und Finanzmittel

- Aufnahme in die Städtebauförderung 2014
- 18.05.2015 förmlich festgelegt und am 30.05.2015 veröffentlicht
- Durchführung im umfassenden Verfahren
 - Sanierungsbedingte Ausgaben: **1.601.666,00 €**
 - Abgerufene Finanzhilfe: **961.000,00 €**
 - Kommunalen Eigenanteil: **640.666,00 €**
- Abrechnungsbescheid vom 05.03.2025

Die Sanierungsziele

- Modernisierung der Gemeinbedarfseinrichtung im Feuerwehrgerätehaus
 - Modernisierung Veranstaltungsraum
- Anpassung des Rathauses an den demografischen Wandel durch Um- und Ausbau zur Erreichung der Barrierefreiheit.
 - Verschieben auf Ortskern III
- Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes – insbesondere energetische und altengerechte Sanierung – sowie Nutzbarmachung von Baulücken und untergenutzter Bausubstanz.
 - 5 priv. Modernisierungen
- Neustrukturierung und Neunutzung von Flächen mit Entwicklungspotenzial
 - Schlecker Areal

Maßnahmenbeispiele



wüstenrot
Haus- und Städtebau



7

Assamstadt
das Ass im Ärmel Frankens

Maßnahmenbeispiele



wüstenrot
Haus- und Städtebau



8

Assamstadt
das Ass im Ärmel Frankens

Beschlussvorlage Aufhebung Sanierungssatzung „Ortskern II“

Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Zeitplan „Ortskern III“

Zeitraum	Inhalt	Status
13.05.2024	Einleitungsbeschluss des Gemeinderates nach § 141 BauGB	✓
24.05.2024	Ämtliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	✓
17.06.2024	Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet	✓
Juni/Juli 2024	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	✓
Juli 2024	Befragung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe)	✓
August/ September 2024	Zusammenfassung der Mängel und Konflikte / Bearbeitung des Ergebnisberichts	✓
17. 10.2024	Einreichung Neuaufnahmeantrag	✓
14.05.2025	Programmaufnahme 2025	✓
02.06.2025	Vorstellung der Ergebnisse der VU im Gemeinderat und Satzungsbeschlussvorlage	

Förderung „Ortskern III“

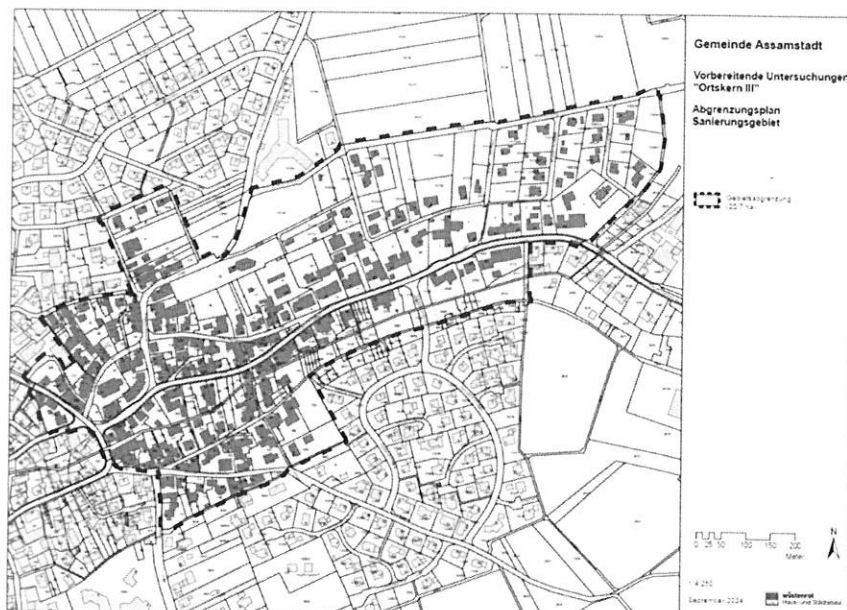
Förderrahmen: 1.333.333,00 €
100 %

Finanzhilfe Land: 800.000,00 €
60 %

Kommunaler Eigenanteil: 533.333,00 €
40 %

- Bewilligungszeitraum: 01.01.2025 bis 30.04.2034 → Verlängerung möglich
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Ziele der VU

Untersuchung zum Nachweis der
Notwendigkeit der Sanierung

Erhebung der sozialen,
strukturellen und städtebaulichen
Missstände

Untersuchung nachteiliger
Auswirkungen auf die Betroffenen

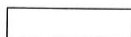
Formulierung von Sanierungszielen
und Abwägung zur Wahl des
Sanierungsverfahrens

Darstellung der Durchführbarkeit
und der Finanzierbarkeit

Erhebung der
Mitwirkungsbereitschaft der
Betroffenen



- Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebietes
- Erfüllung der Vorgaben des § 141 BauGB



Inhalte der VU

Darstellung von Stärken,
Schwächen und Potentialen

Neuordnungskonzept für das
Untersuchungsgebiet

Darstellung der zu erwartenden
Ausgaben

Aussagen zu kommunalen
Maßnahmen

Aussagen zur Gebäudesubstanz
und zu den Nutzungen

Aufbereitung der Ergebnisse in
Form von Texten und Plänen

Grundstücks- und Eigentums- verhältnisse im Untersuchungs- gebiet

 Gebietsabgrenzung
(20,7 ha)

 Privat
 Kommune
 Land



Gebäudezustand im Untersuchungs- gebiet

-  Gebietsabgrenzung
(20,7 ha)
-  Gebäude ohne / mit sehr geringen
Mängeln
 Gebäude mit Modernisierungsbedarf
 Gebäude mit substanziellen
Mängeln
 Nicht bewertet / nicht einsehbar
- Nachrichtlich:
-  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
 Erhaltenswertes/Stadtbild
prägendes Gebäude
 Archäologisches Denkmal



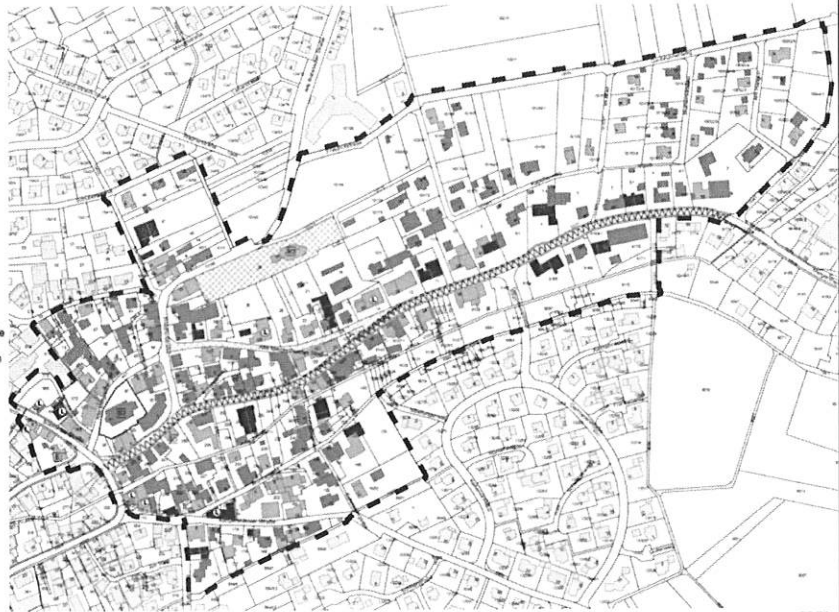
Gebäudenutzung im Untersuchungs- gebiet

-  Gebietsabgrenzung
(20,7 ha)
-  Wohngebäude
 Wohn- und Geschäftsgebäude
 Geschäfts-/Betriebsgebäude
 Gebäude mit öffentlicher Nutzung
 Garagen und sonstige Nebengebäude
-  Leerstand / Unternutzung



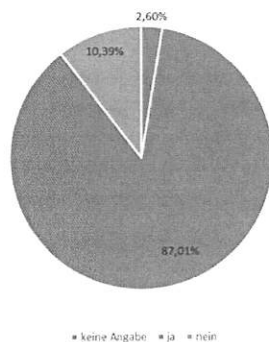
Mängel und Konflikte im Untersuchungsgebiet

-  Gebietsabgrenzung (20,7 ha)
-  Modernisierungsbedürftiges Gebäude
-  Gebäude mit substanziellen Mängeln
-  Gestaltensiche und/oder funktionale Mängel im Straßenraum
-  Gestaltensiche und/oder funktionale Mängel im öffentlichen Raum
-  Lärm- und Abgasemissionen
-  (Teil-)Leerstand/Gebäude augenscheinlich untergenutzt
- Nachrichtlich:
 -  Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG
 -  Erhaltenswertes/Stadtbild prägendes Gebäude
 -  Archaisches Denkmal

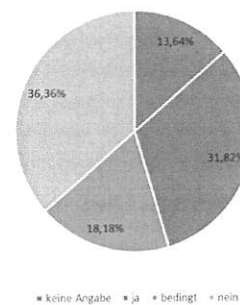


Befragungsergebnisse

1. Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks?



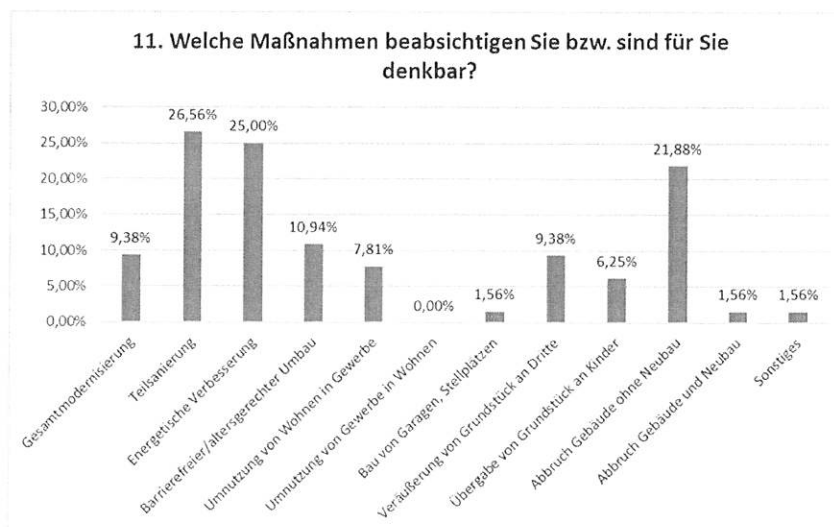
10. Können Sie sich vorstellen, (...) im Rahmen der Sanierung mitzuwirken?



Befragungsergebnisse



Befragungsergebnisse



Vorgesehene Sanierungsziele I

- Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden zur Anpassung an aktuelle Standards (insbesondere mit Blick auf energetische Parameter sowie die Wohnqualität).
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien. Soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude mit anschließender Neubebauung.
- Anpassung der Strukturen an den demographischen Wandel (insbesondere durch die Schaffung barrierefreier Zugänge sowie die altersgerechte Modernisierung von Bestandsgebäuden).
- Anpassung der kommunalen Gemeinbedarfseinrichtungen an aktuelle Erfordernisse (vor allem der Barrierefreiheit und hinsichtlich energetischer Parameter).
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude.



Vorgesehene Sanierungsziele II

- Sicherung und Wiederherstellung einer städtebaulich ansprechenden baulichen Struktur entlang einer der wichtigsten Verkehrsachsen der Gemeinde. Revitalisierung und Stärkung der Ortsmitte (insbesondere durch bauliche Umgestaltungen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum).
- Aufwertung und Neugestaltung weiterer Straßen, Straßenrandbereiche und Verkehrsflächen sowie Gliederung des Straßenraumes (insbesondere zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs).
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen, Aktivierung der Naturkreisläufe in den festgelegten Gebieten.
- Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen.



Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

-  Gebietsabgrenzung (20,7 ha)
-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
-  Ausbau und Neugestaltung des öffentlichen Raums
-  Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
-  Behebung eines Gebäudeleerstands einer Unternutzung

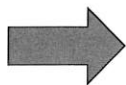


Abgrenzungsvorschlag für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Eine spätere Erweiterung des Sanierungsgebietes ist ebenfalls durch einen Gemeinderatsbeschluss möglich.



Wahl des Sanierungsverfahrens



Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Es ist somit festzuhalten, dass die Kommune neben den bereits in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücksflächen weder für Neuordnungs- noch für Erschließungsmaßnahmen weitere Grundstücke zwingend hinzuerwerben muss. Aus diesem Grund wird keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 BauGB – Erwerb zum sanierungsbeeinflussten Grundstückswert).

Die im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept im Bereich der privaten Grundstücke vorgesehenen Maßnahmen sind grundsätzlich auch heute bereits im Zuge des Baurechtsverfahrens möglich und werden ausschließlich auf privater Basis erfolgen. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung dieser Grundstücke kann somit ausgeschlossen werden.

Förderung im zukünftigen Sanierungsgebiet

- Durch einen Förderzuschuss entsprechend der Fördergrundsätze
- Zusätzlich besteht ggf. die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung

Entwurf der Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Stadtmitte Nord“ in Modernisierungsmaßnahmen:

- Fördersatz von 25 % (denkmalgeschützt oder stadtbildprägend 40%)
- Zuschuss bis 50.000,00 €
- Mindestförderung 5.000,00 €

Ordnungsmaßnahmen:

- Fördersatz 100 % mit Neubebauung (50% ohne Neubebauung)
- Zuschuss bis 50.000,00 €
- Mindestförderung 5.000,00 €



Was gilt es für Private zu beachten?

- 
 - Unverbindliches Beratungsgespräch mit der WHS
 - Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
 - Klärung der beabsichtigten Maßnahme
 - detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten
- 
 - Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer
 - Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
 - Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
 - Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde
- 
 - Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde
 - Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung
- 
 - Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung

Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

Carsten Stimpel

Tel.: 07141 16-757259

Mail: carsten.stimpel@wuestenrot.de

