



Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte-Campus“

Gremium:	öffentl./nichtöffentl.	Beschlussart:	Sitzungsdatum:
GR	öffentlich	Beschlussfassung	28.09.2023

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit gültigen Fassung, wird die als Anlage 1 beigefügte Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte-Campus“ beschlossen.
2. Die Fördersätze für Private werden wie empfohlen beschlossen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt die Satzung bekanntzumachen.

Finanzielle Auswirkungen:

HH-Stelle	HH-Mittel	Vergabesumme

Nach der erfolgreichen Aufnahme in das Landessanierungsprogramm im April 2023 wurden keine Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt, da bereits aufgrund des ehemaligen Sanierungsgebietes „Ortskern III“ ein ausreichender Beurteilungsgrad vorliegt.

Mit dem Beschluss der Sanierungssatzung kann mit den öffentlichen Maßnahmen begonnen und bereits getätigte Planungsleistungen abgerechnet werden, sowie die Beratung für private Modernisierungsvorhaben durchgeführt werden.

Begründung

Voraussetzung für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsraum. Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 BauGB gesetzlich bestimmt. Dabei werden Substanzschwächen und Funktionschwächen unterschieden. Auf Grundlage der städtebaulichen und räumlichen Analysen sowie der Aussagen aus den verschiedenen Beteiligungsschritten lassen sich Substanzschwächen der vorhandenen Bebauung im Untersuchungsraum feststellen. Im Gebiet finden sich Funktionsverluste und Leerstände sowohl privater Wohngebäude und Nebengebäude. Insbesondere für die Nutzung des gemeindlichen Grundstücks Campus sowie dem Zustand der Bebauung entlang der Dorfstraße und In der Gaß gilt es hinsichtlich städtebaulicher Gestalt und Nutzung eine adäquate Lösung zu finden.

Sanierungsziele und Maßnahmen

Nach § 140 Nr. 3 BauGB umfasst die Vorbereitung der Sanierung die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Diese wurden im Rahmen der Erstellung des Masterplans Kirchentellinsfurt 2030 und GISEKs, zusammen mit der Verwaltung, Gemeinderat und der interessierten Öffentlichkeit erarbeitet und werden für das Sanierungsverfahren übernommen:

Übergeordnete Entwicklungsziele

- Stärkerer Fokus auf den Innenbereich
- Weiterentwicklung und Ausgestaltung des „Campus Kirchentellinsfurt“
- Weiterentwicklung der kommunalen Liegenschaften
- Verbesserung der allgemeinen Verkehrs- und Mobilitätsbedingungen
- Stärkung und Erhalt des historischen Ortskerns und des dörflichen Charakters

Inhaltliche Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet

- Neuordnung und Aufwertung der Gebäudesubstanz
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Stärkung der Ortsmitte
- Stärkung des Klimaschutzes

Wahl des Verfahrens, Gebietsabgrenzung und rechtliche Auswirkung der Sanierungssatzung

Das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches sieht verschiedene Rechtsinstrumente zur Vorbereitung, Steuerung und Durchsetzung von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen vor, zu deren Umsetzung wiederum Mittel der Städtebauförderung durch Bund und Länder bereitgestellt werden. Nicht jedes Rechtsinstrument ist dabei für jede Erneuerungsaufgabe vorgesehen, und die Fördervoraussetzungen variieren ebenfalls. Für den Untersuchungsraum „Ortsmitte-Campus“ konnten im Rahmen der Erstellung des Masterplans Kirchentellinsfurt 2030 und GISEKs städtebauliche Missstände im Sinne von Substanz- und Funktionschwächen festgestellt werden.

Für die Initiierung von Erneuerungsmaßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und zur langfristigen Stabilisierung soll ein Maßnahmegebiet der Städtebauförderung beschlossen werden. Weiterhin wird, zur Absicherung der Sanierungsziele und Behebung der festgestellten Substanz- und Funktionsmängel, die Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB vorgeschlagen.

Hinsichtlich der Verfahrensart muss festgelegt werden, ob die Sanierung in einem sog. umfassenden oder in einem vereinfachten Sanierungsverfahren durchgeführt werden soll. Im umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB Anwendung. Durch die Abschöpfung zu erwartender sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen sowie der Preisprüfung sichert die Gemeinde im umfassenden Verfahren die Finanzierung und zügige Durchführung der Sanierung.

Hingegen werden im Rahmen eines vereinfachten Verfahrens die Vorschriften des Dritten Abschnitts zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung und ggf. die Genehmigungstatbestände des § 144 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB ausgeschlossen. Dies setzt nach § 142 Abs. 4 BauGB voraus, dass die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die zügige Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Die Verfahrenswahl hängt daher maßgeblich von den zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertentwicklungen und Preisspekulationen von Schlüsselgrundstücken im Sanierungsgebiet ab. Eine weitere Anforderung an eine Sanierungsmaßnahme ist ihre zügige Durchführbarkeit, die gem. § 136 Abs. 1 BauGB gewährleistet werden muss. Im vereinfachten Sanierungsverfahren muss die Sanierung auch ohne die Anwendung der §§ 152 ff. BauGB zügig durchführbar sein.

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet zu erwarten, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB in der Regel erforderlich, um mit Ausgleichsbeträgen die Finanzierung der Sanierung zu sichern, um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Anfangswert zu erwerben oder um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerung zu verhindern.

Für den Bereich „Ortsmitte-Campus“, der als Sanierungsgebiet festgesetzt werden soll, wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung als derart geringfügig eingeschätzt, dass die Anwendung der §§ 152-156a BauGB nicht notwendig ist. Aufgrund der aktuell stattfindenden Aktualisierung des Bodenrichtwertes ist nur mit einer geringen Bodenwertsteigerung zu rechnen. Eine erschwerte Durchführung der Sanierung aufgrund vom Erwerb von Schlüsselgrundstücken ist nicht zu erwarten, da sich die Grundstücke für die öffentliche Maßnahme Campus bereits im gemeindlichen Besitz befinden. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass die festgestellten Sanierungsziele auch im vereinfachten Verfahren erreicht und die Sanierung zügig im Sinne des § 136 BauGB durchgeführt werden kann. Daher wird vorgeschlagen, die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB auszuschließen und ein vereinfachtes Sanierungsverfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen soll über die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln gesichert werden

Damit die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in Kirchentellinsfurt gelenkt und abgesichert werden können, sollen die sanierungsrechtlichen Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB innerhalb des Sanierungsgebietes angewendet werden. Der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat den Zweck, das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen wie z.B. durch Vorhaben und sonstige Maßnahmen, die den städtebaulichen Zielsetzungen und Sanierungszielen entgegenstehen, abzusichern und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Realisierung ihrer Ziele und der Maßnahmen einzuräumen. Allerdings ist die Eintragung eines Sanierungsvermerkes in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes hierfür nicht erforderlich.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt nach § 136 Abs. 1 BauGB voraus, dass die zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist. Daher ist gem. § 142 Abs. 3 BauGB durch Beschluss festzulegen, innerhalb welcher Frist die Sanierung durchzuführen ist. Die Frist darf maximal 15 Jahre betragen. Da mit der Umsetzung der erarbeiteten Maßnahmen erst noch begonnen wird, erscheint eine

Frist von 15 Jahren als angemessen. Können die noch ausstehenden Maßnahmen nicht innerhalb dieser Frist durchgeführt werden, kann die Frist nach § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss des Rates verlängert werden.

Private Fördersätze

Eine Bagatellgrenze von 10.000 € (einer Untergrenze für anererkennungsfähigen Herstellungskosten), wird festgelegt, damit Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad ausgeschlossen werden (da hier der Aufwand für eine Prüfung die Fördersumme übersteigt).

Eine Förderung privater Neuordnungen (Abbrüche) ist grundsätzlich an die Regelung geknüpft, das Grundstück wieder einer Bebauung nach gestalterischen und städtebaulichen Maßgaben und der Einhaltung der Entwicklungsziele zuzuführen. Für den Umfang der Förderung für Grundstücksneuordnungen wird auf die Entschädigung des Gebäuderestwerts verzichtet und die Entschädigung der durch Rechnungsvorlage nachgewiesenen Abbruchkosten auf eine Förderobergrenze von maximal 30.000€ begrenzt. In Ausnahmefällen kann von dieser Regelung bei Großprojekten abgewichen werden.

Des Weiteren wird eine Staffelung der Zuschussquote und der Verzicht auf eine Zuschussobergrenze, um kostenintensive und umfassende Gebäudeerneuerungen nicht zu hemmen, festgelegt.

Staffelung:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

Die maximale Förderung der Gemeinde beträgt nach Nummer 10.2.2.1 der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR 2019) 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und kann mit anderen Fördermitteln aus z.B. Bafa oder KfW kombiniert werden.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung der Gemeinde Kirchentellinsfurt. Zusätzlich zu einer Förderung durch die Gemeinde können die EigentümerInnen im Sanierungsgebiet erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten in der Einkommensteuer für die Modernisierungen in Anspruch nehmen.

Kirchentellinsfurt, 08.09.2023

Ute Mang, FB Bauen und Liegenschaften

Anlagen

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte-Campus“
Abgrenzungsplan des Sanierungsgebietes, Reschl Stadtentwicklung, 21.08.2023