die STEG

Stadt Schrozberg

„Nord“

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung

Sitzung des Gemeinderats am 24. Mai 2023

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

STADT SCHROZBERG

Vorbereitende Untersuchungen im Gebiet „Nord“

Projektteam STEG

Projektleitung Stadterneuerung

Ralph Jaeschke

Projektleitung Stadtplanung

Anette Steinmayer-Geiger

Untersuchungsgebiet „Nord“

Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum	01.01.2022 bis 30.04.2031
Förderrahmen	**1.500.000,00 Euro**
Anteil Landesfinanzhilfe (60 %)	900.000,00 Euro
Anteil Stadt (40 %)	600.000,00 Euro

Formelle und rechtliche Grundlagen

Vorbemerkungen

- § 141 BauGB — verpflichtet die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes
- Zielsetzung — ist die Gewinnung von entsprechenden Beurteilungs-grundlagen für die anstehende Sanierungsmaßnahme
- hinsichtlich
  1. der Notwendigkeit der Maßnahmen
  2. der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
  3. der Ziele der Sanierung
  4. der Durchführbarkeit der Sanierung

Vorbemerkungen

- Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung
  - Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes
  - Abwägung der Wahl des Sanierungsverfahrens gemäß BauGB
  - Voraussichtliche Gesamtkosten und deren vorgesehene Finanzierung
  - Zeitrahmen für die Abwicklung der Maßnahmen
  - Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten (insbesondere Eigentümer von Schlüsselgrundstücken) und der öffentlichen Aufgabenträger

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§142 und §143 BauGB)
  - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch

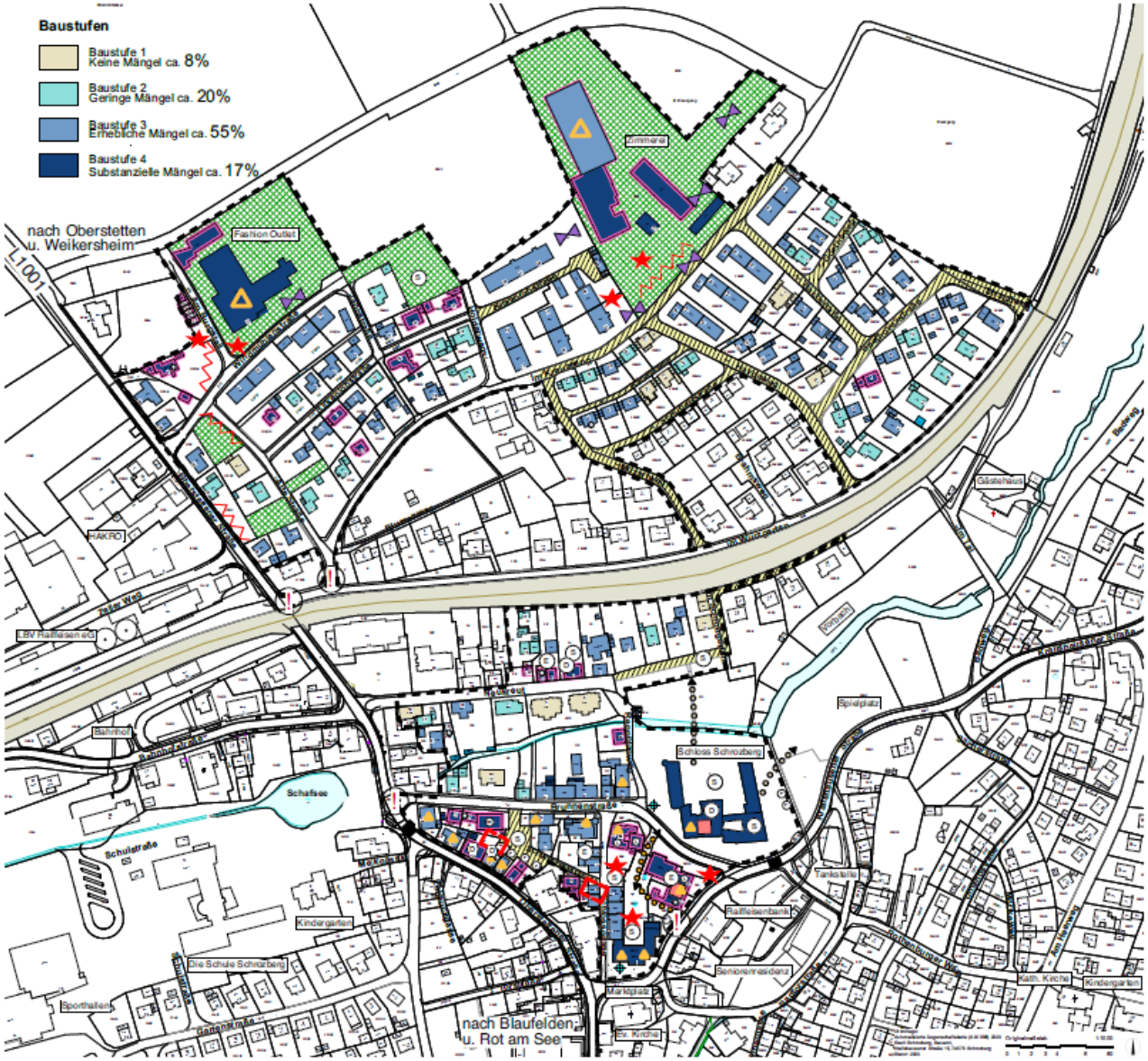
Verfahrensablauf

15.10.2021	Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung	
22.06.2022	Mitteilung über Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid RPS)	
27.09.2022 30.09.2022	Einleitung Vorbereitende Untersuchungen Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
Oktober 2022 bis April 2023	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	Trägeranhörung und Befragung der Beteiligten
	Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmenkonzept und Sozialplan
24.05.2023	Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	
im Anschluss	Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	
- 2031	Sanierungsdurchführung anschl. Abschluss und Abrechnung	

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchungen

Städtebauliche Missstände – Analyse



Städtebauliche Analyse / Missstände

Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Nord" ca. 16,75 ha

Potentiale

- Stadtbildprägende Gebäude / Erhaltensweite Gebäude
- Eigentum Stadt / Denkmalschutz §2 + §28 n. DschG
- Nachverdichtung möglich
- Bahnlinie / Fußweg
- best. Querungshilfen / Bus Haltestelle
- Brunnen / Bachlauf
- EG Nutzung: Gewerbe/ Dienstleistung/ Handwerk

Defizite

- Techn. + gestalt. Mängel im Erschließungsbereich
- Nutzungskonflikte
- Mängel im Fassadenbereich
- Fehlende Raumkante
- Leerstand
- Mängel in der Aufenthaltsqualität
- Eingeengte Lage
- Gefahrenpunkt

Stadt Schrozberg

Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen im Bereich **"Nord"**

STÄDTEBAULICHE ANALYSE / MISSSTÄNDE

dieSTEG
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
arg Stadtplanung

Projekt Nr.: 10 708
19.10.2022
20.02.2023

Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen

Sanierungsschwerpunkt Gebäude

Sanierung und Erhalt denkmalpflegerisch historisch wertvoller Bausubstanz und ortsbildprägende Gebäude

- Sanierung ehem. Schulhaus u. Gemeindekasse, Neukreut 4

- Sanierung Schloss Schrozberg im Dachraum mit Dämmung und Neudeckung des Daches
- Moderne technische Infrastrukturausstattung (Heizungs-, Elektro-, Sanitärinstallationen) – energetische Gebäudesanierung
- Sanierung Gebäudeecke am Westflügel

„Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen
Sanierungsschwerpunkt Umstrukturierung
von wohnunverträglichen Nutzungen

- Ordnungsmaßnahmen für das Areal mit Zimmerei und Sägewerk Im Kreuzgang 23
- Geplante Umsiedelung in Gewerbegebiet „Herdwiesen“
- Geplante innerörtliche Nachverdichtung mit Wohnen

Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen-Sanierungsschwerpunkt Freiflächen

Aufwertung des Wohnumfeldes für mehr qualitätsvollen innerörtlichen Aufenthalt für mehr Sicherheit und zur Belebung der Ortsmitte Schrozbergs

- Neugestaltung des bestehenden Quartierplatzes an der Schlossgasse – bspw. für Spielen
- Bäume für Schatten, bessere fußläufige Durchwegung

- Gestaltung mit Fläche für Außengastronomie für das
- „Café Schrooz am Markt“, an der Nordseite des Wohn- und Geschäftshauses, Marktplatz 1=> Quartiersplatz Schlossgasse

Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen- Sanierungsschwerpunkt Erschließung

Sanierung der Wohn- und Anliegerstraßen
- Neuem Oberflächenbelag
- Absenken der Bordsteine
- Tempo 30 km/h in den Wohn- und Anliegerstraßen

→ mehr verkehrliche Sicherheit und mehr Barrierefreiheit

- mit neuen Wasserleitungen

Nördlich der Taubertal-Bahntrasse:
- Teilbereich Im Kreuzgang, Händelweg, Schubertstraße,
- Goetheweg, Bachstraße, Beethovenstraße, Brahmsweg,
- Mozartweg

Südlich der Taubertal-Bahntrasse :
- Im Schlossgarten, Neukreut

„Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

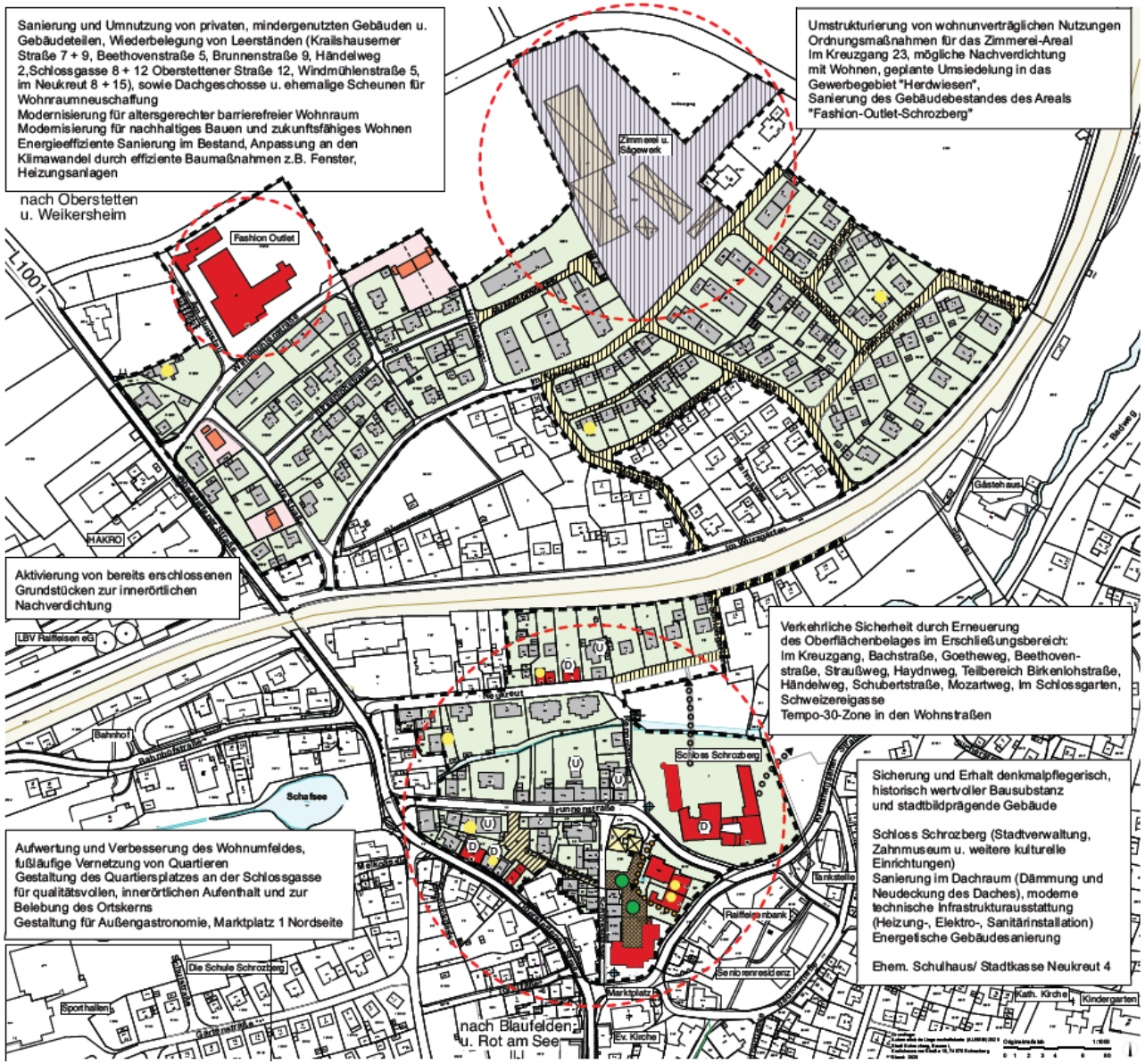
Geplante private Maßnahmen- Sanierungsschwerpunkt Gebäude

- Anpassung an den Klimawandel durch energieeffiziente Sanierung im Bestand.
- Umfassende Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- Sanierung und Wiederbelegung der 11 Leerstände

- Modernisierung für nachhaltiges Bauen und Zukunft fähiges Wohnen
- Schaffung von qualitätsvollem, dem heutigen Standard entsprechender Wohnraum
- neue Heizungsanlagen, PV- Anlagen, Fenster, Dämmung etc.

- Sanierung Gebäudebestand des Areals „Fashion-Outlet Schrozberg“ Windmühlenstraße 11
- Sanierung Wohn- und Geschäftshaus, Marktplatz 1

„Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)



Zielkonzept

- Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Nord" ca. 16,75 ha

Gebäude

- Entwicklungsschwerpunkte / Maßnahmenbereiche in Bauabschnitten
- Gebäude Bestand
- Geplante Gebäude Sanierungen
- Mögliche Nachverdichtung für Wohnraumneuschaffung
- Umnutzung für Wohnraumneuschaffung Kulturdenkmal § 2 DschG
- Aktivierung Leerstand
- Abbruch / Prüfung Abbruch

Erschließung / Freiflächen

- Anliegerstraßen mit neuem Oberflächenbelag
- Gestaltung Quartiersplatz zur Aufwertung und Förderung der Ortsgemeinschaft
- Ordnungsmaßnahmen (Abbruch, Grundstücksneuordnung, Grunderwerb)
- Grünbereiche / Bäume
- Bahnlinie
- Fußweg
- Brunnen

Stadt Schrozberg

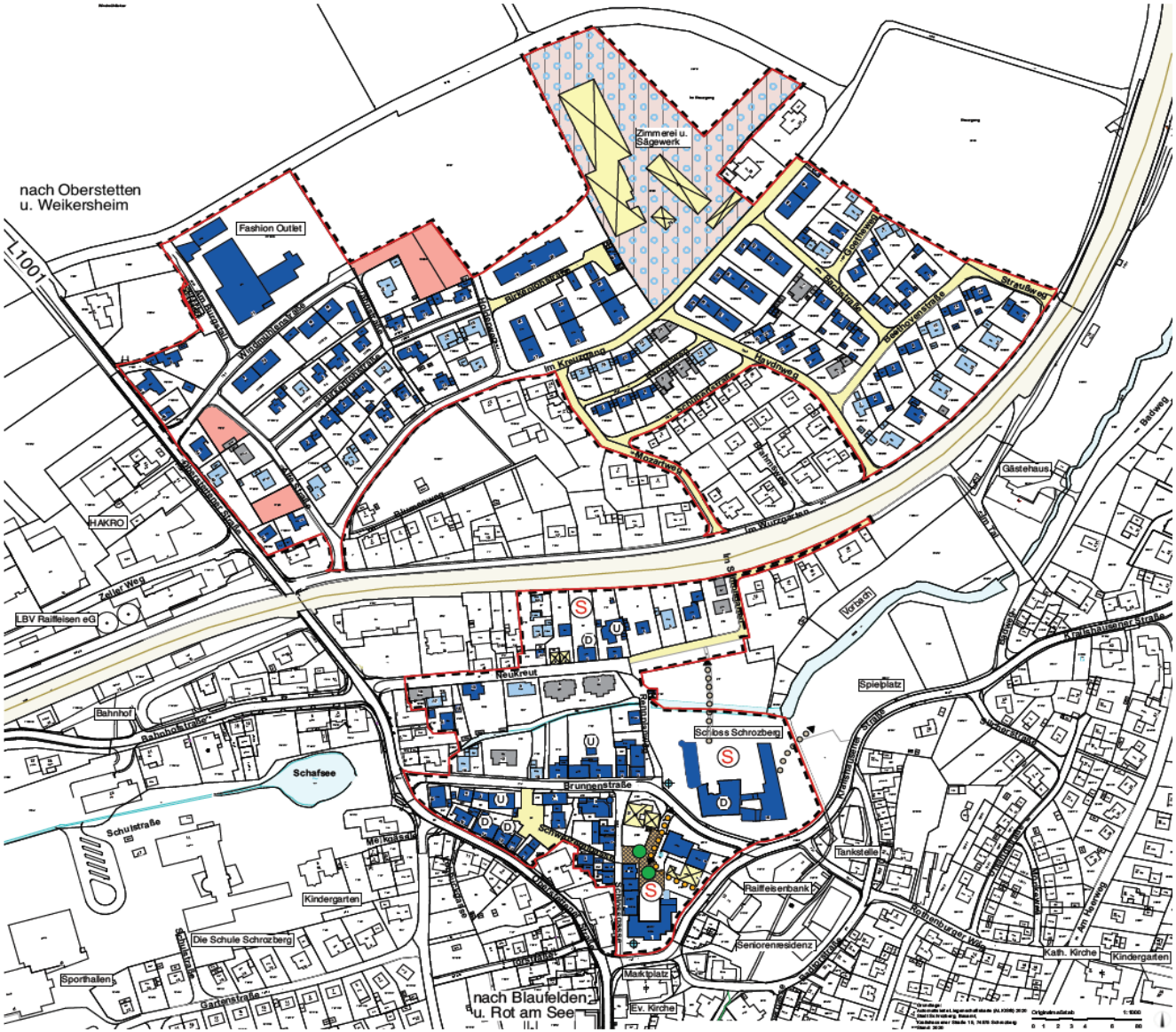
Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen im Bereich **"Nord"**

ZIELKONZEPT

dieSTEG
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
asg Stadtplanung

Projekt Nr.: 10708
20.10.2022
20.02.2023
30.03.2023

„Maßnahmenkonzept



Maßnahmenkonzept

Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Nord" ca. 16,75 ha

Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Nord" ca. 16,75 ha

Gebäude

- Ohne Veränderung
- Modernisierung/ Instandsetzung (geringe Intensität) einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung/ Instandsetzung (durchgreifende Intensität) einschl. energetische Sanierung
- Mögliche Nachverdichtung für Wohnraumneuschaffung
- Abbruch / Prüfung Abbruch
- Umnutzung für Wohnraumneuschaffung Kulturdenkmal nach §2 DSchG

Erschließung / Freiflächen / Grundstücke

- Anliegerstraßen mit neuem Oberflächenbelag und Senkung der Bordsteine für Barrierefreiheit
- Gestaltung Quartiersplatz zur Aufwertung und Förderung der Ortsgemeinschaft
- Ordnungsmaßnahmen
- Weitere städtebaul. Planungen
- Grundstücke im Eigentum der Stadt Schrozberg
- Fußweg
- Grünbereiche / Bäume
- Bahnlinie

Stadt Schrozberg

Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen im Bereich **"Nord"**

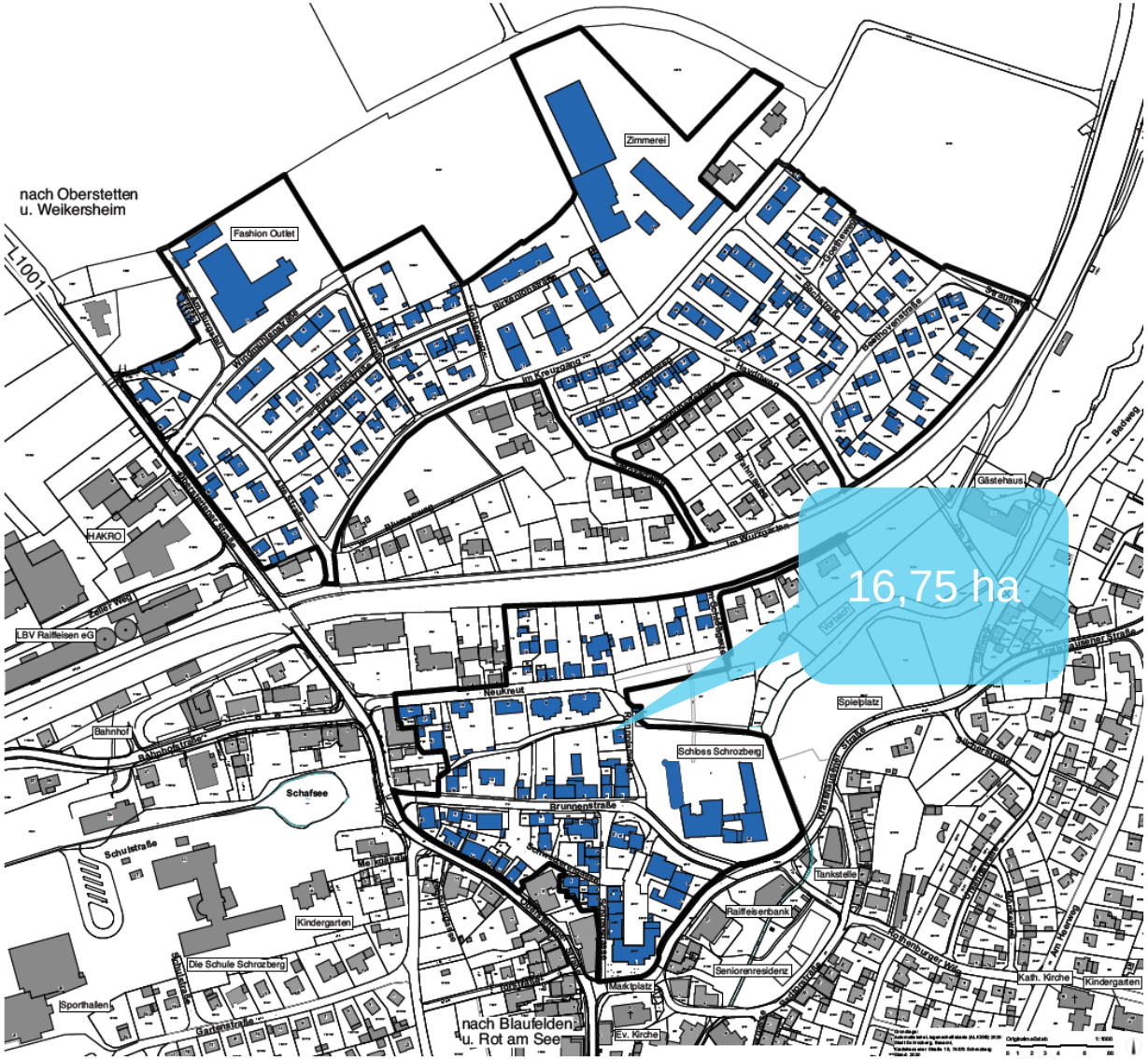
MAßNAHMENKONZEPT

dieSTEG
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
asg Stadtplanung

Projekt Nr.: 10708
20.10.2022
24.02.2023

Empfehlungen zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

„Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nord“



Förmliche Festlegung

Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Nord" ca. 16,75 ha

Ausfertigungsvermerke:

Hinweis:

Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung „Nord“

Beschlossen am: 24.05.2023
Öffentliche Bekanntmachung:

Ausgefertigt:
Schrozberg, den

.....
Jacqueline Förderer
(Bürgermeisterin)

Stadt Schrozberg

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Nord"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

dieSTEG
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
arg Stadtplanung

Projekt Nr.: 10708
13.04.2023

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Sanierungsvermerk gemäß § 143 Abs. 2 BauGB

- Eintragung im Grundbuch mit Rechtskraft der Satzung
- keine unmittelbare rechtliche Wirkung
- Informations- und Sicherungsfunktion

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Stadt Kenntnisse über folgende Vorhaben/Rechtsvorgänge:

- Neubauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Nutzungsänderungen
- wertsteigernde Veränderungen am Grundstück oder an baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Erbbaurecht, Grundschuldrechte)

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Umfassendes Sanierungsverfahren (Regelverfahren) – Besonderheiten

Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB)

- Überprüfung des Kaufpreises – Genehmigungspflicht
- Kaufpreis darf den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigen (maximal 10 %), der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (sanierungsunabhängiger Wert) → Unterbindung von Preisspekulationen

Ausgleichsbeträge (§§ 154 ff. BauGB)

- jeder Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Sanierungsgebiets, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) und wird unter Berücksichtigung verschiedener Anrechnungstatbestände ermittelt.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

	Regelverfahren (umfassendes Verfahren) mit §§ 152-156 BauGB	Vereinfachtes Verfahren ohne §§ 152-156 BauGB
Zielsetzung	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung zu erreichen § 136 BauGB	
Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
Grundbucheintrag	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	
Enteignung	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)	
Genehmigung	Sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144, 145 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	Sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144, 145 BauGB)
Steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, 10f, 11a EStG)	
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)	
Finanzierung aus Wertsteigerung	Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbetrag (§§ 154, 155 BauGB)	Kommunalabgabengesetz
Finanzierung aus Zuschüssen	Städtebauförderung	

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Ausgehend von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen können durch den Einsatz von Mitteln der Städtebauförderung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen derzeit nicht ausgeschlossen werden.

→ Regelverfahren gemäß § 142 BauGB unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB

- Fokus nicht rein bzw. nicht nur auf Verbesserung des Bestandes – Prüfung von Abbrüchen, die aus städtebaulicher Sicht bzw. aus Sicht der Sanierung sinnvoll sind
- Zielsetzung der Nachverdichtung zur zeitgemäßen und zielgruppenorientierten Wohnraumschaffung (Flst. 1096/1, 1120, 1122, 3980 nach vollzogener Betriebsverlagerung) – teilweise
  - umfangreichere Ordnungsmaßnahmen
  - Neuordnungen (ggf. Verbesserung Planungsrecht, intensivere Grundstücksnutzung)
  - sowie Neugestaltungen erforderlich.
- Ggf. umfangreichere verkehrsberuhigende Maßnahmen (Tempo 30) in den Wohnerschließungsstraßen
- Schaffung und Gestaltung eines Quartiersplatzes an der Schlossgasse

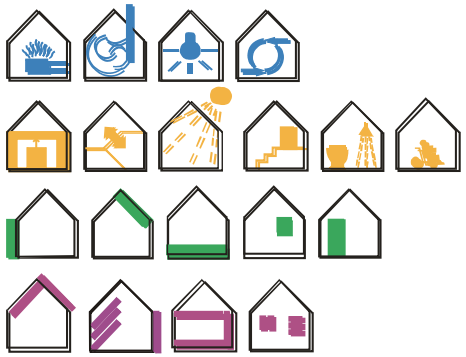
Förderbedingungen für private Maßnahmen

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Welche privaten Maßnahmen können gefördert werden?

Modernisierung und Instandsetzung

- Verbesserung der Haustechnik
- Verbesserung der Wohnungen
- Energetische Verbesserungen
- Bautechnische Verbesserungen



- Es muss eine umfassende Sanierung mit der Durchführung von mind. 3 Hauptgewerken sein

Rückbau untergeordneter Gebäudeteile

Abbruch- und Abbruchfolgekosten

Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken

Nutzflächenerweiterungen um mehr als 50 % und Neubauten sind nicht förderfähig

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Die Beurteilung der Förderfähigkeit der Erneuerungsmaßnahme erfolgt unter Zugrundelegung des Neuordnungskonzeptes. D.h. eine Förderung kann dann erfolgen, wenn die allgemeinen Fördervoraussetzungen erfüllt werden und das Vorhaben den städtebaulichen Planungen sowie den Zielsetzungen der Sanierung entspricht.

Modernisierung/Instandsetzung Wohn-/Geschäftsgebäude

- Umfassende Modernisierung und Instandsetzung eines Wohn-/Geschäftsgebäudes ohne Denkmaleigenschaft:

  Förderung der berücksichtigungsfähigen Baukosten zu **30 %**, eine Deckelung der Fördersumme **pro Gebäude** ist durch Einzelfallentscheidung des GR möglich

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Modernisierung/Instandsetzung Wohn-/Geschäftsgebäude

- Umfassende Modernisierung und Instandsetzung eines Wohn-/Geschäftsgebäudes mit Denkmaleigenschaft bzw. eines erhaltenswerten Wohn-/Geschäftsgebäudes gemäß denkmalpflegerischem Werteplan:

  Förderung der berücksichtigungsfähigen Baukosten zu **30 + 15 %**, jedoch nur nach Einzelfallentscheidung des GR möglich

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Im Mittelpunkt steht die umfassende und vor allem energetische Modernisierung des Wohn-/Geschäftsgebäudes. Es können auch punktuelle Maßnahmen (Restmodernisierung) zuwendungsfähig sein, wenn das Gebäude durch vorherige Modernisierungen ansonsten aktuellen und zeitgemäßen Wohnanforderungen entspricht.

<u>Weitere Fördermöglichkeiten:</u>

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Modernisierung/Instandsetzung Nebengebäude

- Modernisierung und Instandsetzung eines Nebengebäudes:

  Schwierigkeit: auch hier muss eine umfassende Modernisierung anstehen

  Förderung der berücksichtigungsfähigen Baukosten zu **30 %**

Umnutzung Nicht-Wohngebäude zu Wohnzwecken

- Umnutzung eines Nicht-Wohngebäudes zu Wohnzwecken: *grundsätzlich förderfähig, jedoch Förderabstimmung im Einzelfall ratsam*

  Förderung der berücksichtigungsfähigen Baukosten zu **30 %**, eine Deckelung der Fördersumme **pro Gebäude** ist durch Einzelfallentscheidung des GR möglich

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Besonderheit in Schrozberg:

Eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden, für die bereits im Rahmen des Sanierungsgebiets Schrozberg „Innenstadt“ oder früherer Sanierungsgebiete Fördermittel ausbezahlt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Doppelförderung von Gewerken ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten sowie unter Einhaltung der Mindestbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Stadtrat.

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen, § 147 BauGB)

Die Beurteilung der Förderfähigkeit der Abbruchkosten und der Abbruchfolgekosten erfolgt unter Zugrundelegung des Neuordnungs-/ bzw. Zielkonzeptes. D.h. eine Förderung kann dann erfolgen, wenn die allgemeinen Fördervoraussetzungen erfüllt werden und das Vorhaben den städtebaulichen Planungen sowie den Zielsetzungen der Sanierung entspricht.

Abbruch eines Bestandsgebäudes mit/ohne Nachfolgebebauung gem. Zielkonzeptes:

- Erstattung der Abbruchkosten und der Abbruchfolgekosten mit **bis zu 100 %,** eine Deckelung der Fördersumme **pro Gebäude** ist durch Einzelfallentscheidung des GR möglich.
- Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen (Ordnungsmaßnahmen, § 147 BauGB)

Für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages, die Verlagerung von Betrieben und den Umzug von Bewohnern behält sich der Stadtrat den Einzelfallentscheid vor.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Stadtrat.