



Sanierung „Altstadt III“

Information Eigentümer 12.09.2023

KE - ein Unternehmen der

LB $\equiv$ **BW Immobilien**

Die Rolle der Kommunalentwicklung (KE)

- Die KE wurde von der Stadt Bräunlingen mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen (sanierungsrechtlicher Teil nach dem Baugesetzbuch) beauftragt.
- Die KE ist das kommunale Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um Stadtentwicklung, Städtebauliche Erneuerung, Konversion, Bauland- und Grundstücksentwicklung im LBBW-Konzern.

Ablauf der Sanierung „Altstadt III“

1. **Antrag** auf Aufnahme ins Landessanierungsprogramm im Oktober 2022
2. **Bewilligungsbescheid** des Regierungspräsidiums Freiburg in 2023
3. **Vorbereitende Untersuchungen**
Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat, mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets 13.07.2023
4. **Satzungsbeschluss** durch den Gemeinderat: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes voraussichtlich im 4. Quartal 2023
5. **Sanierungsdurchführung**: 8 – 12 Jahre
6. **Abrechnung** Fördermittel
7. **Satzungsaufhebung** durch den Gemeinderat

Was sind „Vorbereitende Untersuchungen“?

- Ablauf ist im **Baugesetzbuch** festgelegt.
- Vor dem Gemeinderatsbeschluss zur Festlegung eines Sanierungsgebiets **muss** die Stadt Vorbereitende Untersuchungen durchführen.
- **Ziele:** Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über
 - die Notwendigkeit der Sanierung,
 - die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
 - die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.
- **Beteiligung** von Eigentümern, Mietern und Pächtern ist gesetzlich vorgeschrieben, diese sind zur Auskunft verpflichtet.

Inhalte der „Vorbereitenden Untersuchungen“?

- **Beteiligung:** Fragebogenaktion und Informationsveranstaltung
 - Des Weiteren: Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange**
 - Planerische Bestandsaufnahme, Formulierung von **Sanierungszielen** und Maßnahmen, um diese Ziele zu erreichen
 - Erstellung eines **Neuordnungskonzepts** und einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- ➔ Gemeinderatsbeschluss: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als **Satzung**

Sanierungssatzung

- Grundlage für die Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Entscheidung zwischen „vereinfachtem“ und „umfassendem“
Sanierungsverfahren
- Vorkaufsrecht für die Stadt → **Sanierungsvermerk**
- **Sanierungsrechtliche Genehmigung** für bestimmte Vorhaben und
Rechtsvorgänge notwendig

Ablauf Sanierungsverfahren – Durchführung

- Bürgerbeteiligung bei wichtigen Einzelmaßnahmen
- Planerische **Konkretisierung** mit Detailplanung
- Durchführung von **privaten** Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie **öffentlichen** Baumaßnahmen
- Umsetzung der Sanierungsschwerpunkte
- Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung
- Sanierungsdauer: i. d. R. 8 bis 12 Jahre

Finanzierung / Förderung

- Vom Land bewilligter **Förderrahmen**: 1,17 Mio. €.
- Davon 60 % **Finanzhilfen** des Landes = 700.000 €
und 40 % städtischer Eigenanteil = 466.667 €.
- Stadt kann Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen, **fördern**.
- Förderung ist in den „**Städtebauförderungsrichtlinien**“ des Landes
(Verwaltungsvorschrift) geregelt.

Förderung von Privatmaßnahmen - Modernisierung

- Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung.
- Die Maßnahme muss den Sanierungszielen entsprechen. Die Außengestaltung ist mit der Stadt abzustimmen. EnEV etc. ist einzuhalten.
- Vor Vergabe der Arbeiten muss ein Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt geschlossen werden.
- Grundlage: Maßnahmenbeschreibung und Kostenschätzung eines Architekten / Handwerkerangebote.
- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei einer Gebäudemodernisierung im Sanierungsgebiet gem. Einkommensteuergesetz.

Förderung von Privatmaßnahmen - Gebäudeabbrüche

- Vor Vergabe der Arbeiten muss ein Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt geschlossen werden.
- Grundlage: 3 vergleichbare Angebote von Abbruchunternehmen, ggf. Ausschreibung nach VOB/A.
- Die Maßnahme muss den Sanierungszielen entsprechen. Planung für Neubebauung ist erforderlich. Außengestaltung ist mit Stadt abzustimmen.

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**

Fragebogen Eigentümer

1. Allgemeine Angaben

Name, Vorname: _____

Tel. / Email: _____

Straße, Hausnummer des Gebäudes im Gebiet: _____

Baujahr des Gebäudes im Gebiet: _____

Nutzung des Gebäudes: ☐ eigengenutzt ☐ vermietet / verpachtet ☐ eigengenutzt und
vermietet/verpachtet

2. PKW / Stellplätze

Wie viele PKW besitzen die Haushalte insgesamt: _____

Davon sind untergebracht: _____ in Garage/
Caport _____ auf Grundstück _____ im öffentlichen
Raum

Fragebogen Eigentümer

3. Gebäudenutzung

Im EG ☐ Wohnen ☐ Gewerbe/Handwerk ☐ Dienstleistung/Handel/Büro
☐ Gaststätte ☐ Ladengeschäft ☐ Leerstand

Im Rest: ☐ Wohnen ☐ Gewerbe/Handwerk ☐ Dienstleistung/Handel
☐ Gaststätte ☐ Ladengeschäft ☐ Leerstand

Wenn Gewerbe, was für eines? (Friseur, Bäcker, Apotheke, ...): _____

Beabsichtigen Sie eine Nutzungsänderung? ☐ nein ☐ ja, folgende _____

4. Gebäudezustand

☐ Sehr gut ☐ gut ☐ befriedigend ☐ mangelhaft ☐ abbruchreif

Fragebogen Eigentümer

5. Wo sehen Sie Erneuerungsbedarf (vorhandene Mängel am Gebäude)?

- ☐ Dach ☐ Fassade ☐ Fenster ☐ Elektroinstallation ☐ Sanitärbereich (Bad)
- ☐ Heizung / Kamin ☐ Innensanierung ☐ Außenanlage (Garten / Einfahrt)
- ☐ Stellplätze / Garage / Carport ☐ Sonstiges: _____
- Möchten Sie diese Mängel in den nächsten Jahren beseitigen? ☐ ja ☐ nein

Haben Sie etwas anderes mit dem Gebäude vor?

- ☐ Verkauf ☐ Erweiterung / Anbau ☐ Abbruch (ganz od. teilw.) ☐ Abbruch & Neubau
- ☐ Sonstiges: _____

6. Durchführungszeitraum der o.g. Maßnahmen

- ☐ 2024 ☐ 2025 ☐ 2026 ☐ 2027 ☐ zu späterem Zeitpunkt

7. Geschätzter Kostenaufwand

- ☐ unter 5.000 € ☐ 5.000 € - 10.000 € ☐ 10.000 € - 25.000 €
- ☐ 25.000 € - 50.000 € ☐ 50.000 € - 100.000 € ☐ über 100.000 €

Fragebogen Eigentümer

8. Gewerbebetrieb

Sofern das Gebäude insgesamt oder in Teilen gewerblich genutzt wird, beantworten Sie bitte folgende Fragen (gegebenenfalls Beantwortung durch Betriebsinhaber):

Bestehen des Betriebs seit _____ Jahren

Standort des Betriebs: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Ertragslage: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Eignung der Betriebsräume: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Zustand der Betriebsräume: ☐ sehr gut ☐ gut ☐ mäßig ☐ schlecht

Weiterer (geplanter) Betriebsverlauf:

☐ Betriebsverlagerung ☐ Betriebsschließung ☐ Betriebserweiterung ☐ Verpachtung

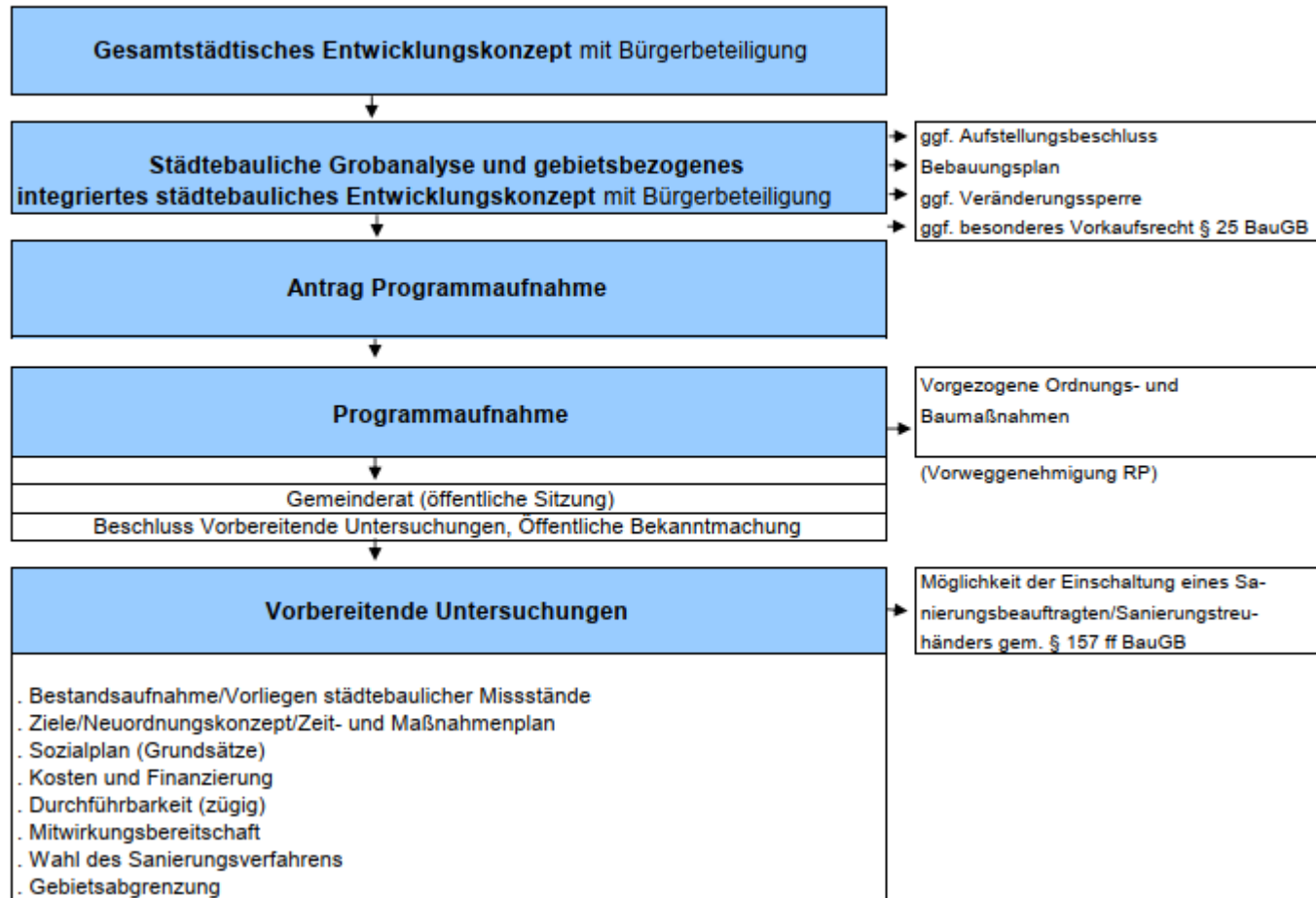
9. Schwerpunkte / Schwachpunkte / Sonstige Anregungen

Wo sehen Sie die Schwerpunkte / Schwachpunkte des Gebiets und was sollte Ihrer Meinung nach verbessert werden?

Bräunlingen, Sanierungsgebiet „Altstadt III“

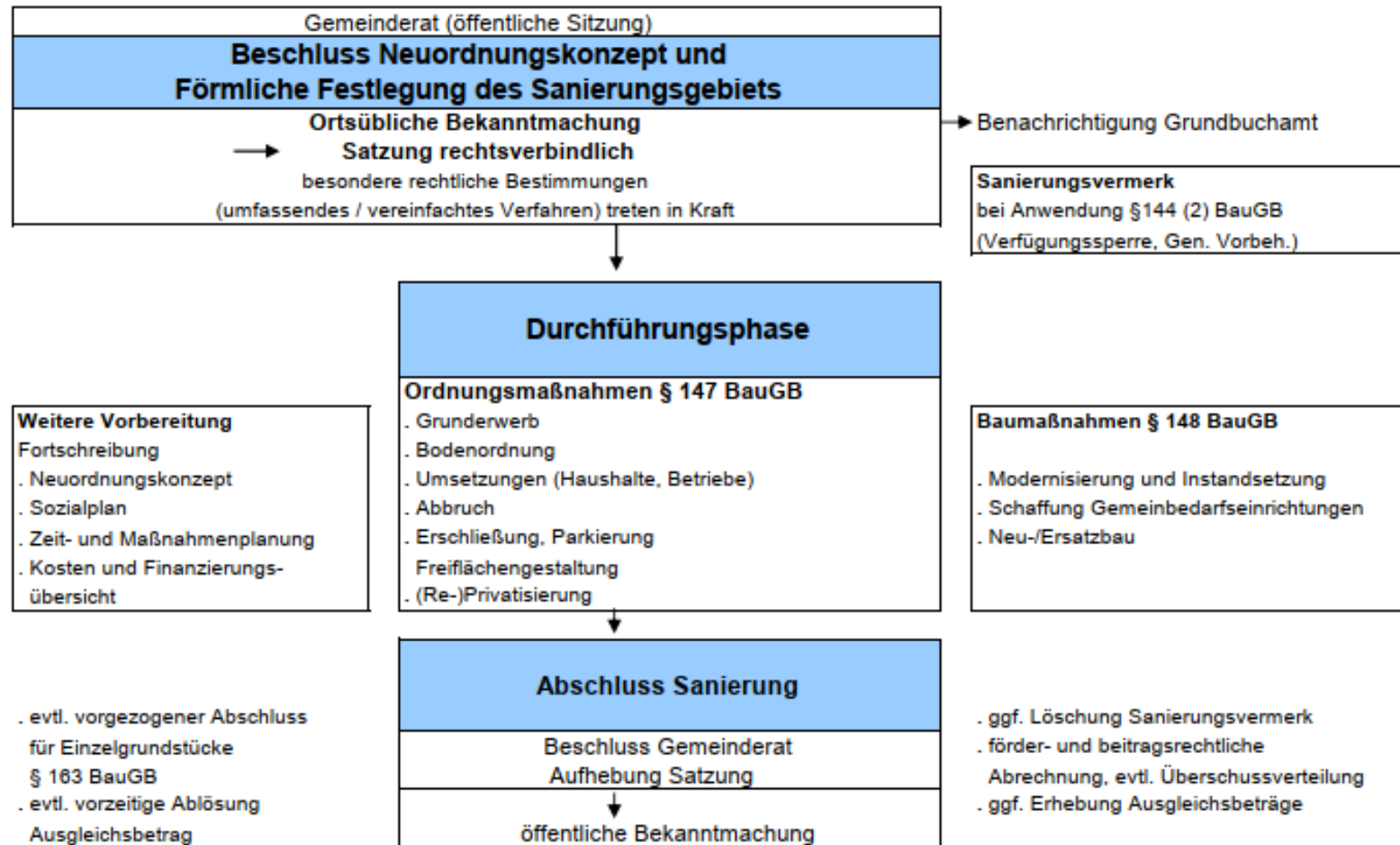
Information Eigentümer 12.09.2023

ABLAUSCHSCHEMA STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMASSNAHMEN



Bräunlingen, Sanierungsgebiet „Altstadt III“

Information Eigentümer 12.09.2023



Förderung von Privatmaßnahmen – Förderhöhe

- Fördergrundsätze müssen noch vom Gemeinderat beschlossen werden.
- Beispiel:
Modernisierungen: max. 20 % der Kosten, max. 20.000 € je Einzelmaßnahme, weitergehende Regelungen bspw. bei Denkmalschutz.

Abbrüche: bei anschließender Neubebauung max. 100 %, ohne Neubebauung max. 30 %.

- Kein Rechtsanspruch auf Förderung, städtische Haushaltsmittel müssen zur Verfügung stehen.

Bräunlingen, Sanierungsgebiet „Altstadt III“

Information Eigentümer 12.09.2023

Zeitplan Stadtsanierung

Arbeitsschritte	Zeit
Auftragserteilung KE	ist erteilt
Auftaktgespräch Verwaltung	21.6.2023
Einleitungsbeschluss zur VU durch den Gemeinderat	13.07.2023
Eigentümbefragung	Juli – Sept.
Anhörung Träger Öffentlicher Belange	Juli – Sept.
Informationsveranstaltung	Vorauss. 12.09.2023
Auswertung und Erstellung VU-Bericht	Sept./Okt.
Vorbereitung des Satzungsbeschlusses (Abgrenzung Sanierungsgebiet, Neuordnungskonzept, Kosten- und Finanzierungsplanung, Wahl des Sanierungsverfahrens)	Sept./Okt.
ggf. Entwurf der kommunalen Förderrichtlinien für private Maßnahmen	Sept./Okt.
Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat und Satzungsbeschluss	Nov.