
Städtebauliche Erneuerung in Sulzburg

Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“

Gemeinderatsitzung am 20.07.2023

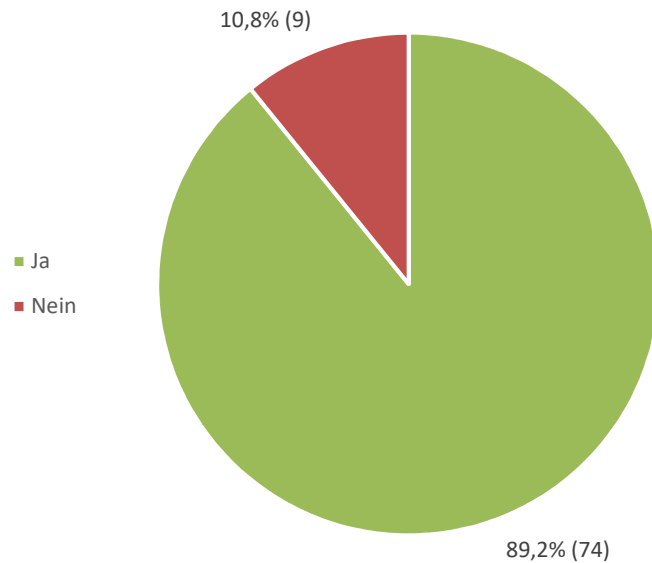
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

1. Mitwirkungsbereitschaft
2. Gebäudebewertung
3. Maßnahmenplan
4. Träger öffentlicher Belange (TöB)

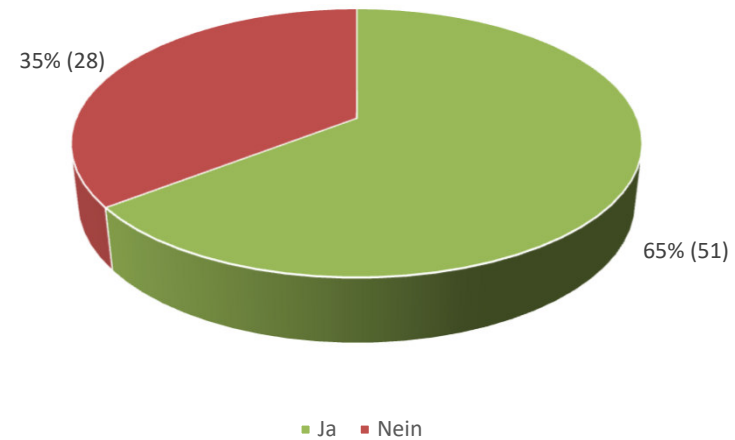
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Mitwirkungsbereitschaft

Unterstützung der
Sanierungsabsichten der Stadt,
n= 83

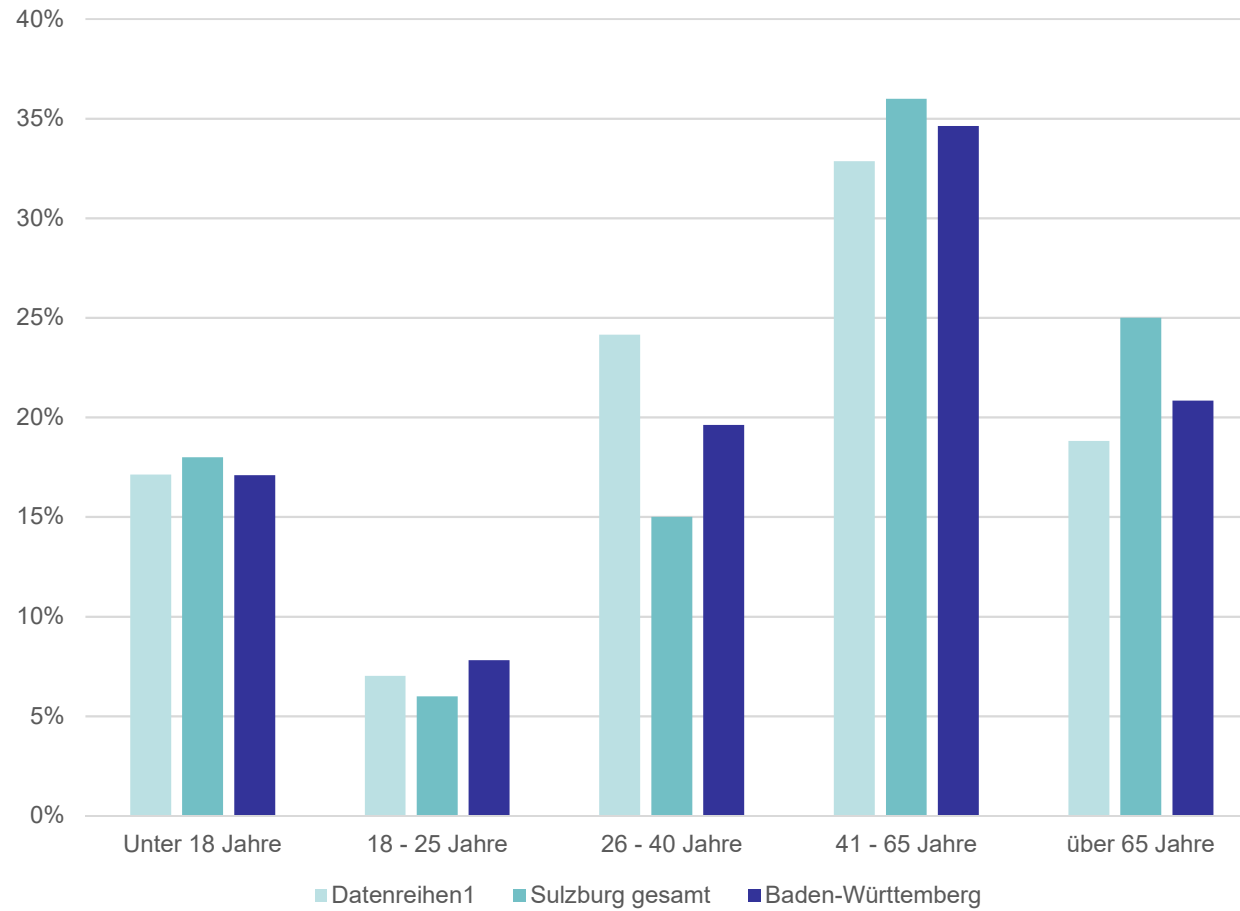


Modernisierung Hauptgebäude
Konkrete Maßnahmen, n=79



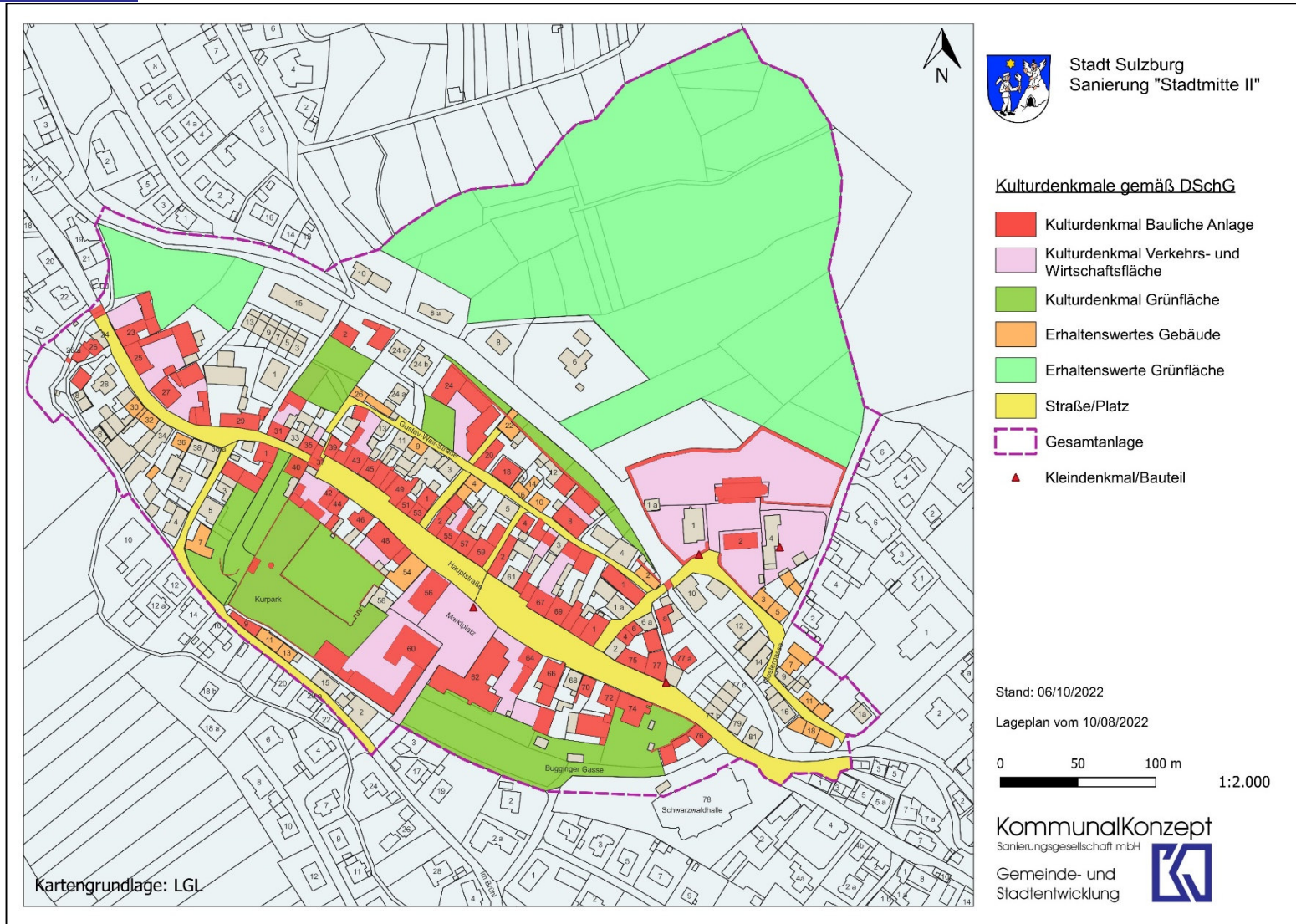
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung - Altersstruktur

Altersstruktur im Untersuchungsgebiet, n=356



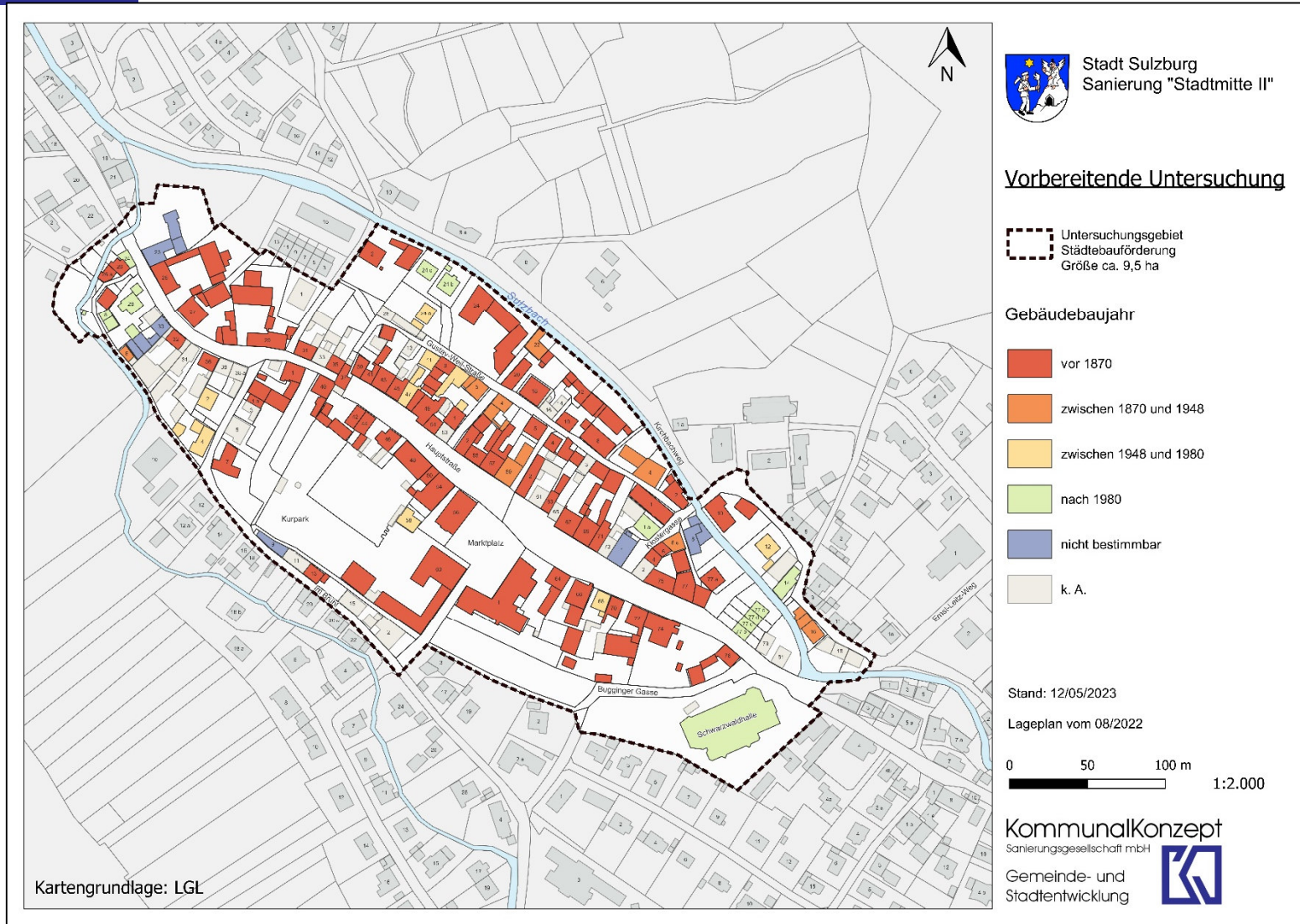
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Bau- und Kunstdenkmale



Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

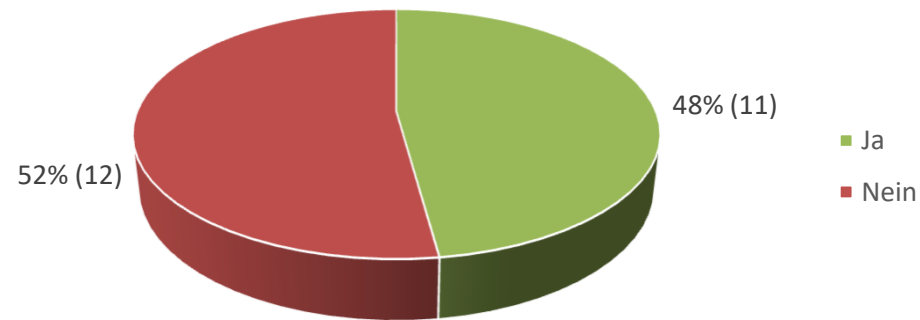
- Gebäudebaujahr



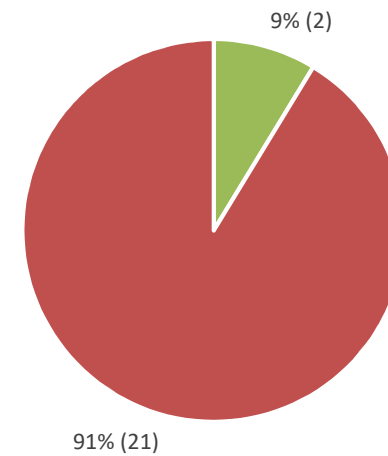
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Modernisierungsabsichten Private

Modernisierung Nebengebäude
Konkrete Maßnahmen, n= 23



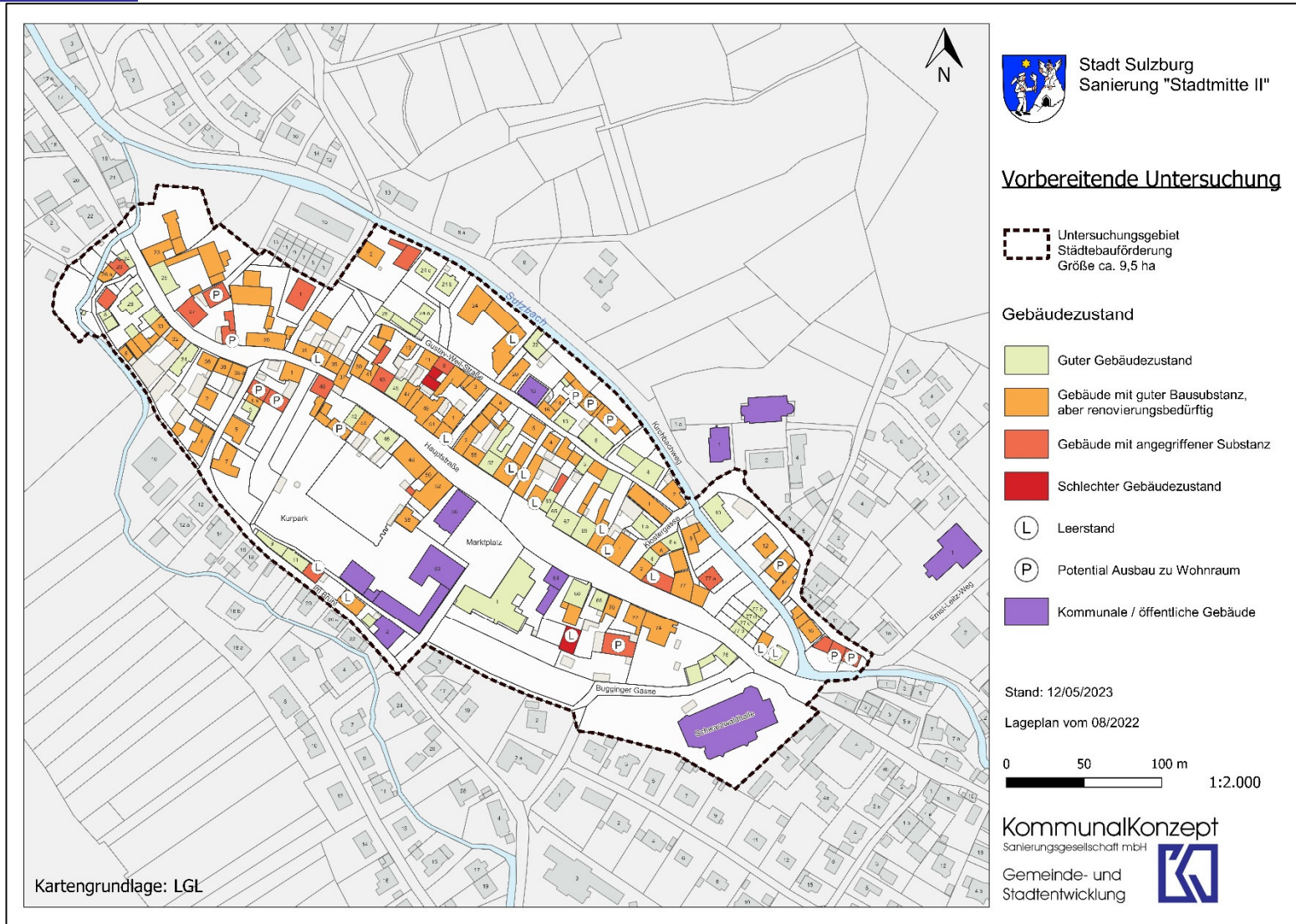
Ausbau Nebengebäude zu Wohnraum, n=23



-> 2 Nebengebäude,
die zu Wohnraum ausgebaut werden

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Gebäudezustand



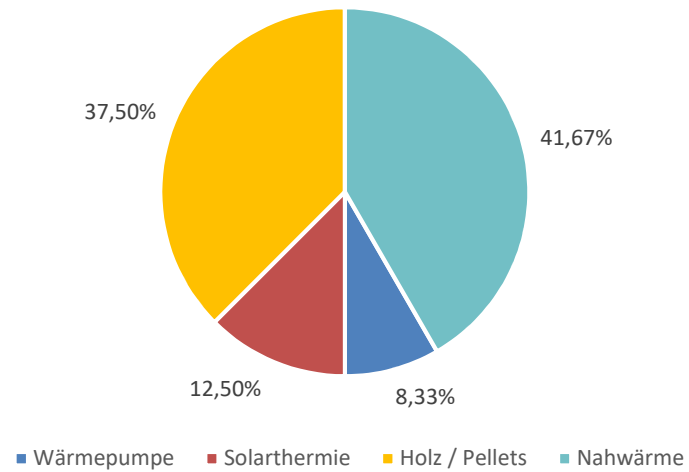
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Gebäudebewertung

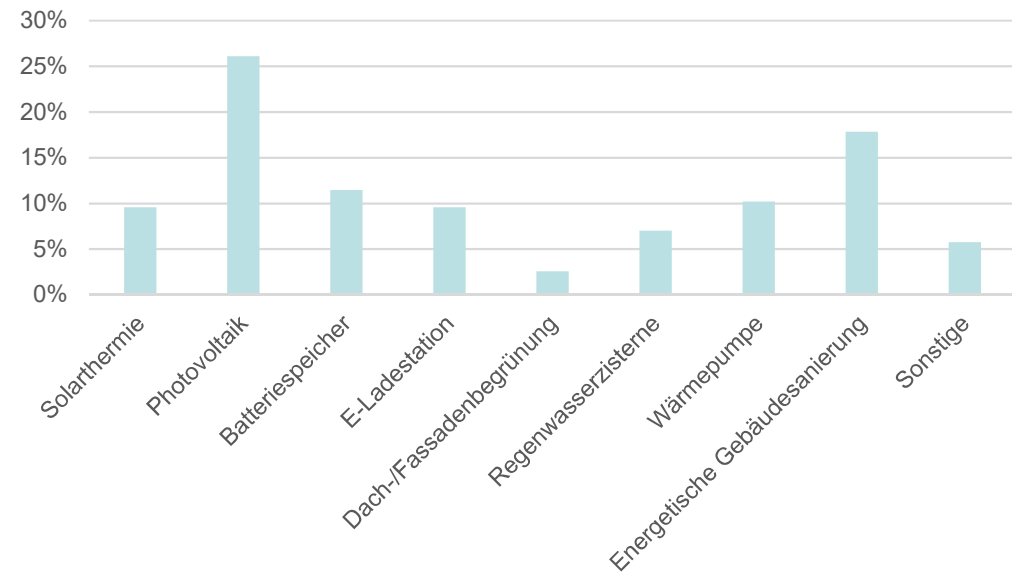
Stufe	Kriterien	Anzahl Hauptgebäude	%	Anzahl Nebengebäude	%
2	Guter Gebäudezustand Gebäude mit leichten Mängeln <u>Merkmale:</u> Hauseingänge, Treppen, Türen, Fenster, Simse, kleine Putzschäden	42	38,5	11	20,8
3	Gebäude mit guter Substanz aber renovierungsbedürftig <u>Merkmale:</u> Dach, Putz, Tapeten, Wandverkleidung, Ausfachung, Kamine, Fenster- und Türstürze, Treppenstufen	59	54,1	29	54,7
4	Gebäude mit angegriffener Substanz Renovierung nur unter Einsatz erheblicher Mittel <u>Merkmale:</u> Stützen, Träger, Dachkonstruktion, Kamine, Fach- und Mauerwerk	8	7,3	13	24,5
	insgesamt	109	100	53	100

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung - Klimaschutz

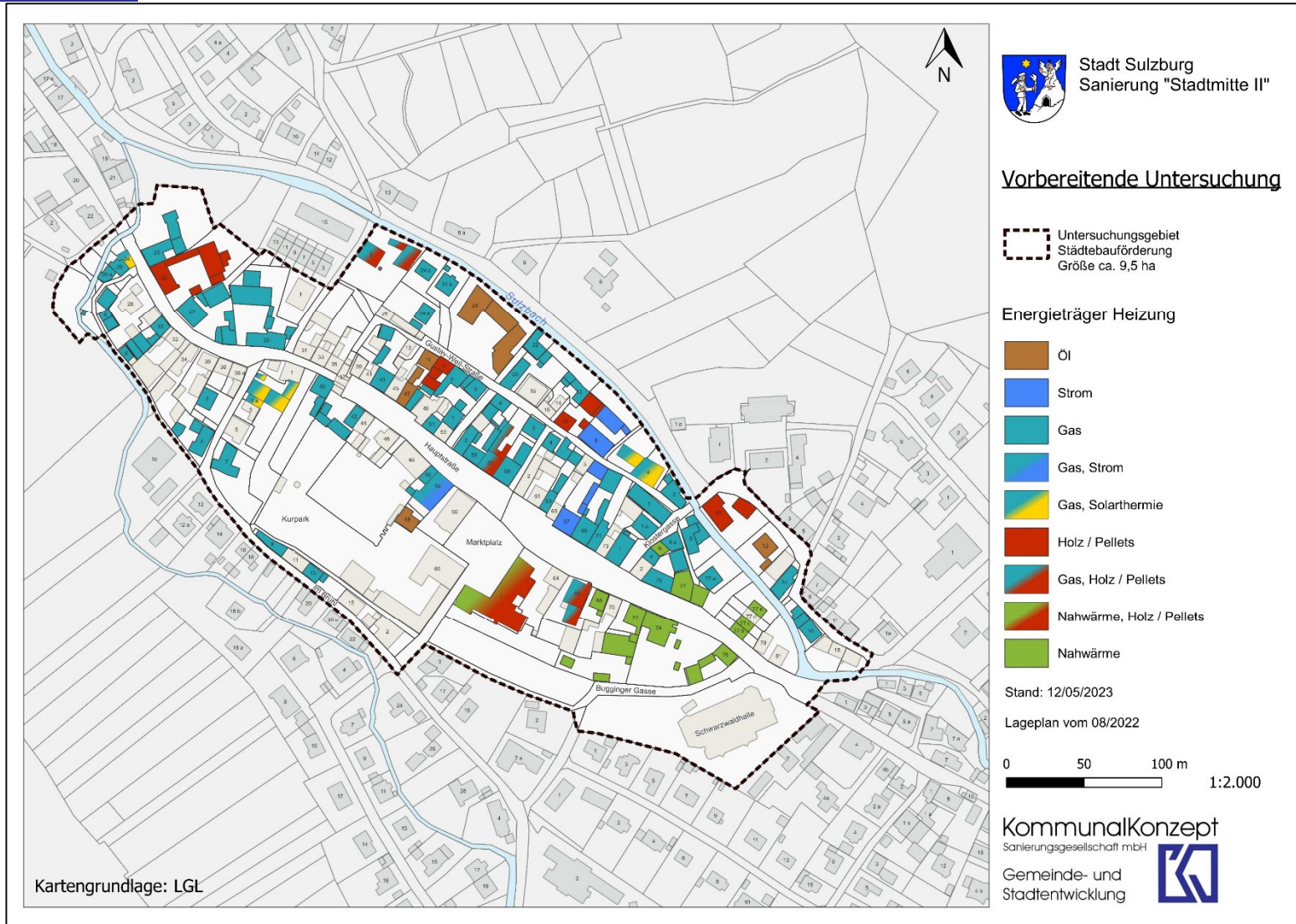
Regenerative Energie, n=23*



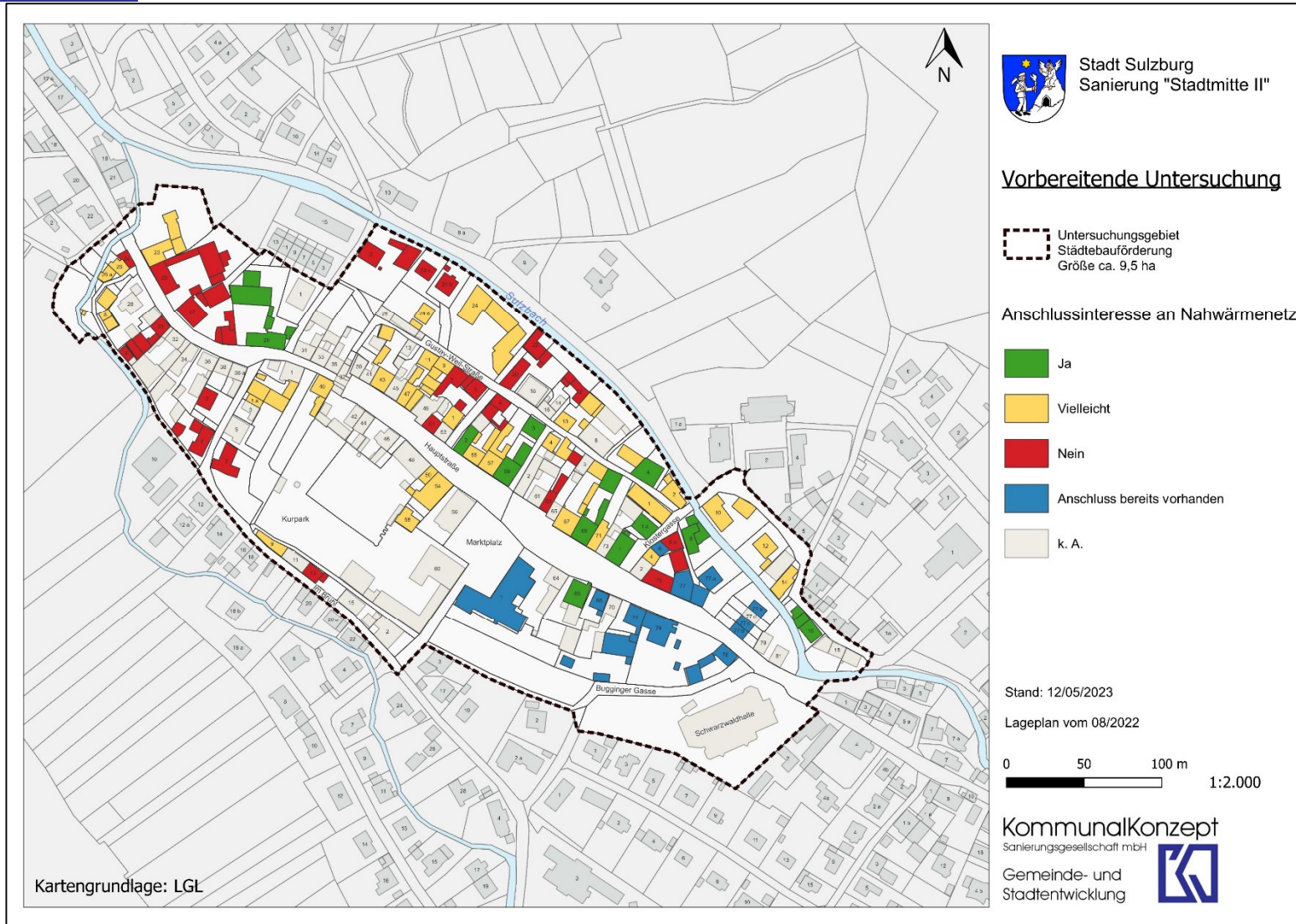
Interesse an privaten Klimaschutzmaßnahmen,
n=157*



Ergebnisse vorbereitende Untersuchung - Klimaschutz



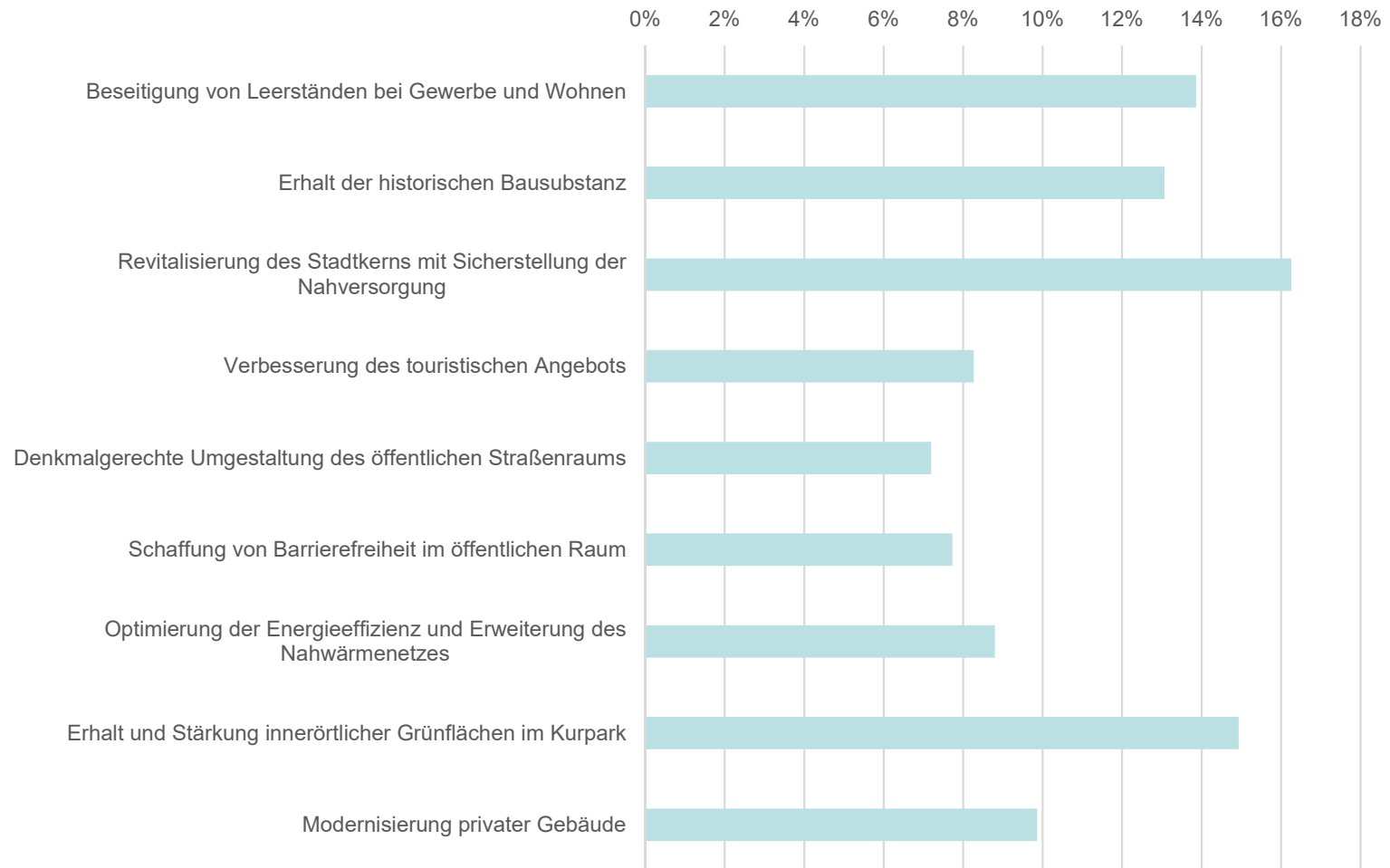
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung - Anschlussinteresse an Nahwärmenetz



Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

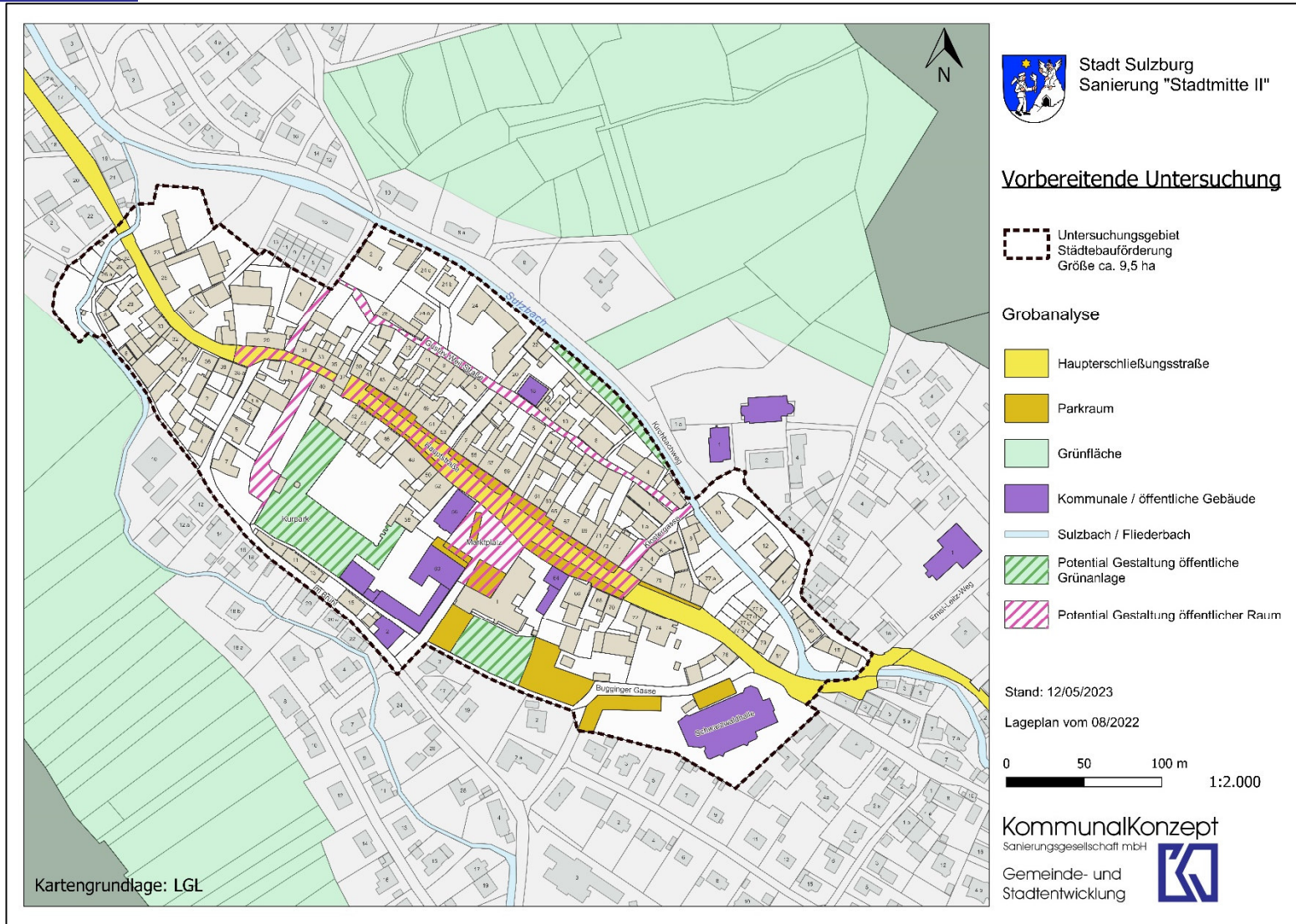
- Bewertung Entwicklungsziele

Relevanz der Entwicklungsziele, n=375*



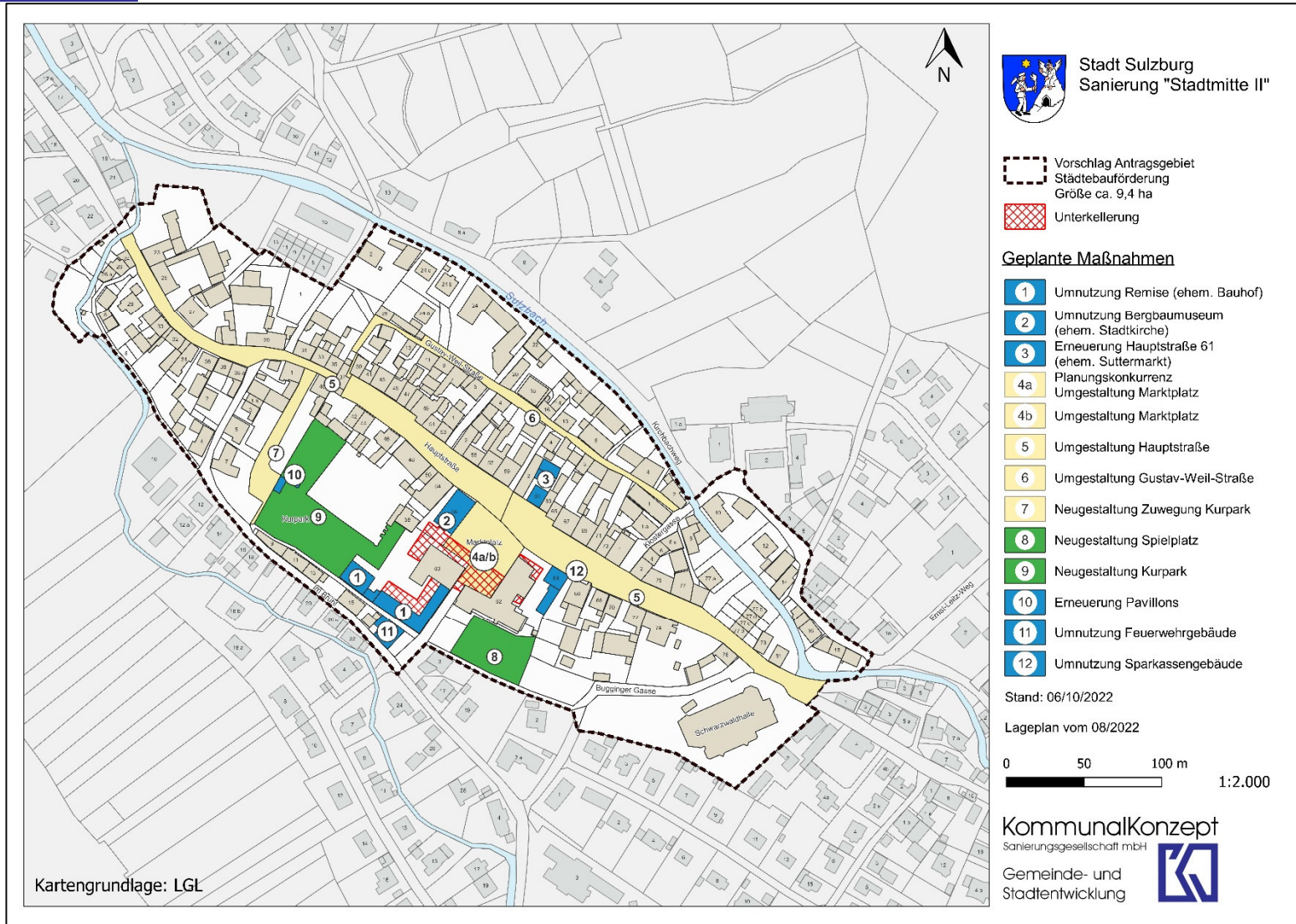
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Grobanalyse



Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Maßnahmenplan



Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Beschlussvorschlag

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme als Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

Gemäß § 139 Baugesetzbuch wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden können, gebeten, Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten beziehungsweise bereits eingeleiteten Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 25.05.2023.

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

Nr.	Name	Datum Antwort	Keine Anregungen/ Bedenken	Bemerkungen
1	LRA Breisgau-Hochschwarzwald - ALB	22.06.2023		Straßenraumgestaltung muss die Belange der Abfallentsorgung berücksichtigen: (Tragfähigkeit, Durchfahrtsbreiten Radien von Straßen/Wegen; Überfahrbarkeit von Bodenschwellen; Ausreichend Wendemöglichkeit in Sackstraßen bei möglicher Vermeidung von Rückwärtsfahren)
2	LRA Breisgau-Hochschwarzwald - FB 320 Gesundheitsschutz	22.06.2023	X	
3	LRA Breisgau-Hochschwarzwald - FB 410 Baurecht und Denkmalschutz	22.06.2023	X	Hinweis auf das grundsätzliche Verhältnis zwischen Sanierungssatzung und den Plansicherungsinstrumenten für Bauleitpläne
4	LRA Breisgau-Hochschwarzwald - FB 420 Naturschutz	22.06.2023		Vor Abriss/Umbau/Sanierung von Gebäuden sind artenschutzrechtliche Relevanzprüfungen durch eine Fachkraft durchzuführen. Bäume/Naturdenkmale im Kurpark: Bei Umgestaltung sollen ggf. Pflegeschnitte der zu erhaltenden Bäume durchgeführt werden; Verweis auf Merkblatt „Baumschutz im Bereich von Baustellen“
5	LRA Breisgau-Hochschwarzwald - FB 430/440 Umweltrecht / Wasser & Boden	22.06.2023		<p>Bodenschutz: Hohe Schermetallgehalte im Boden vorhanden. Überschussmassen sind vor Verwertung bzw. Deponierung auf Schwermetalle auf ihren eluierbaren Schadstoffanteil zu untersuchen. Kontaminierter Erdaushub kann innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet werden. Im Bereich von Kinderspielflächen und Haus- und Nutzgärten sollte der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.</p> <p>Oberflächengewässer/Hochwasserschutz: Klostergasse und Klostergelände liegen teilw. im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Bei Veränderungen auf Anliegergrundstücken entlang des Sulzbachs/Fliederbachs gelten die Verbotsbestände für die Gewässerrandstreifen gemäß § 38 WHG und § 29 Wassergesetz BW. Bezüglich der Schaffung eines Zugangs zum Bachlauf ist frühzeitig die Wasserbehörde einzubinden, um fachtechnische und rechtliche Möglichkeiten einer Umsetzung zu prüfen.</p>

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

6	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 450 Gewerbeaufsichtsamt	22.06.2023	X	
7	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 470 Vermessung und Geoinformation	22.06.2023	X	
8	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 510 Forst	22.06.2023	X	
9	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 520 Brand- und Katastrophenschutz	22.06.2023	X	
10	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 530 Wirtschaft & Klima	22.06.2023	X	Empfehlungen bzgl. Klimaanpassung bei Maßnahmen an Gebäuden: a) Material und Farbe der Gebäude so zu wählen, dass eine Aufheizung vermieden wird. b) Möglichst Gestaltung aller Dächer mit einer Neigung <10° als Gründächer. c) Die Kombination von PV und Gründach steigert die Leistung der Module durch Kühleffekt.
11	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 540 Flurneueordnung und Landentwicklung	22.06.2023	X	
12	LRA Breisgau- Hochschwarzwald - FB 580 Landwirtschaft	22.06.2023		Bei verkehrsberuhigenden Maßnahmen zur Straßenraumgestaltung sollten die Größen der landwirtschaftlichen Maschinen mitberücksichtigt werden. Lärm-/Staub-/Geruchsemissionen von innerörtlichen Hofstellen sind hinzunehmen, solange die Grenzwerte der TA Luft nicht überschritten werden.

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

13	LRA Breisgau-Hochschwarzwald - FB 650/660 Straßenverkehrsbehörde und Landkreis als Straßenbaulastträger	22.06.2023		Mittelfristig geplante Ertüchtigung der Brücke über den Fliederbach im Zuge der Kreisstraße K 4941. Hinweis auf erschwerte Erreichbarkeit der Stadtmitte bei Ausfall der Zufahrt über Fliederbachbrücke. Empfehlung bei Entwicklung der Stadtmitte sich besonders auch der verkehrlichen Erschließung zuzuwenden und vorausschauende Lösungen zu suchen und sich ggf. von einem erfahrenen Verkehrsplanungsbüro beraten zu lassen.
14	Regierungspräsidium Freiburg – Abt. 9 / Referat 91	21.06.2023	X	Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
15	Regierungspräsidium Freiburg Referat 21			
16	Regierungspräsidium Freiburg Referat 47.1			
17	Regierungspräsidium Freiburg – Stabsstelle für Energiewende, Windenergie und Klimaschutz			
18	Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5			
19	Regierungspräsidium Freiburg Referat 83			

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

20	Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart			
21	Regionalverband Südlicher Oberrhein	09.06.2023	X	
22	Industrie- und Handelskammer	13.06.2023		Empfehlung, Erdgeschoss des ehemaligen EDEKA-Markts und umliegender Geschäftshäuser weiterhin für belebende Betriebe vorzuhalten. Ansässige sowie ansiedlungswillige Betriebe sind frühzeitig zu beteiligen.
23	Handelsverband Südbaden e.V.			
24	Handwerkskammer Freiburg			
25	Amprion GmbH	26.05.2023	X	
26	badenovaNETZE GmbH			
27	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben			
28	Deutsche Telekom Technik GmbH	05.06.2023	X	Sanierungsmaßnahmen sind mit Telekom als TöB abzustimmen.
29	terranets bw GmbH			
30	Vodafone West GmbH	05.06.2023	X	
31	Netze BW GmbH	25.05.2023	X	
32	Landesnenschutzverband BW			
33	Transnet BW GmbH	26.05.2023	X	
34	BAIUDBw Referat Infra I 3	30.05.2023	X	
35	Polizeipräsidium Freiburg	31.05.2023	X	Bzgl. durchgehend barrierefreien Ausbau: Nach StVO sollen Fußgänger in Knotenpunkten queren – generell ist die Sicherheit von Fußgängern vor Fahrzeugen auf einem Hochbord am höchsten.
36	Badischer Landwirtschaftlicher Hauptverband e.V.	22.06.2023	X	

Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

37	BUND e.V.			
38	Zweckverband Gewerbepark Breisgau			
39	Zweckverband Gruppenwasserversorgung Sulzbachtal			
40	Abwasserverband Sulzbach			
41	Evangelisches Pfarramt Sulzburg	27.06.2023	X	Bittet darum, das evangelische Gemeindehaus, vor allem aber die historische Mauer um dessen Gelände in das Sanierungsgebiet aufzunehmen. Eine energetische Ertüchtigung aller kirchlicher Gebäude innerhalb der nächsten 3 Jahre steht an.
42	Katholisches Pfarramt Heitersheim			
43	Gemeinde Badenweiler			
44	Gemeinde Münstertal			
45	Gemeinde Buggingen			
46	Gemeindeverwaltungsverband Müllheim-Badenweiler			
47	Gemeindeverwaltungsverband Staufen-Münstertal			
48	Stadt Müllheim			
49	Stadt Staufen			
50	Vereinbarte Verwaltungsgemeinschaft Heitersheim, Ballrechten-Dottingen und Eschbach			

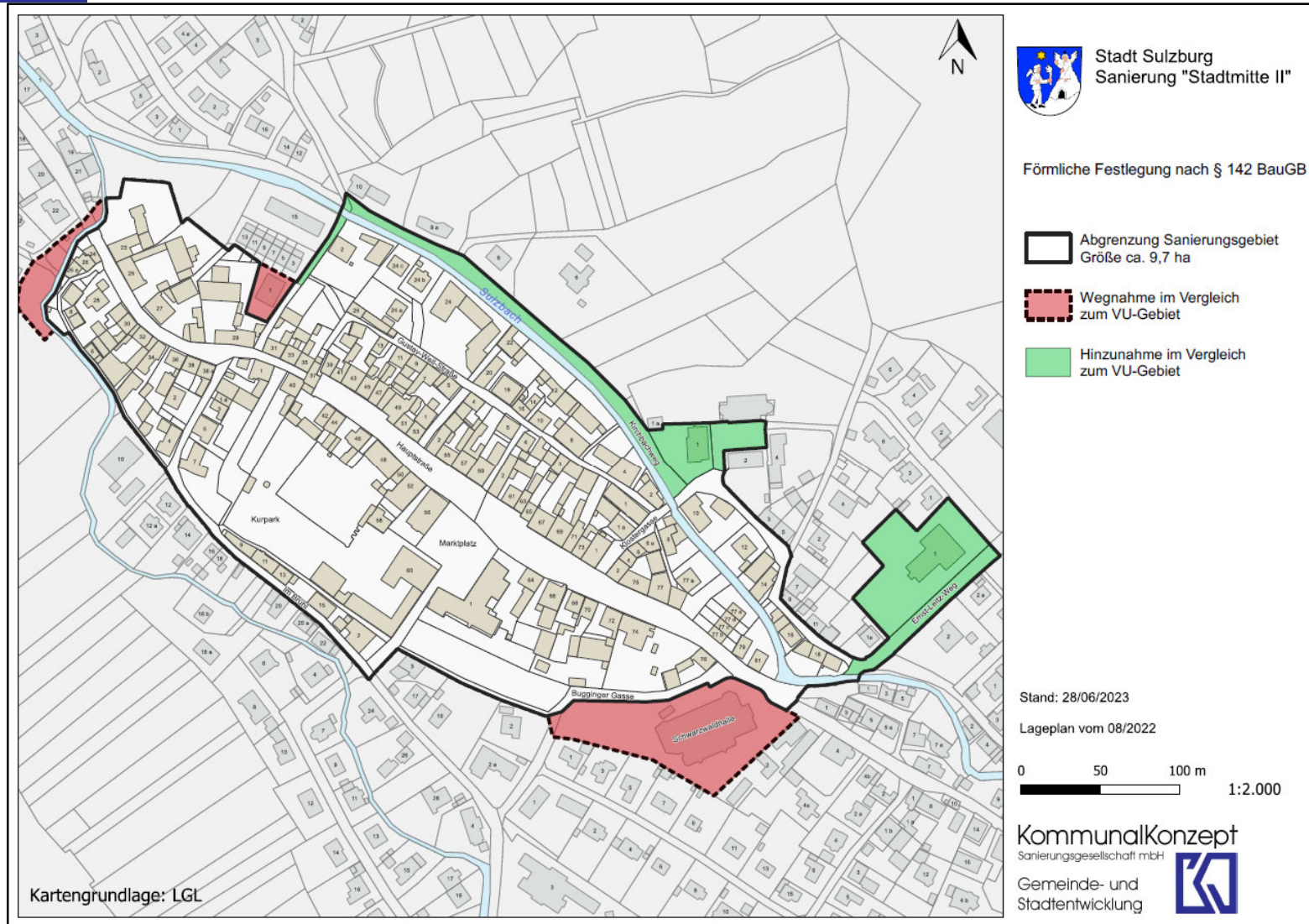
Ergebnisse vorbereitende Untersuchung

- Träger öffentlicher Belange (TöB)

Beschlussvorschlag:

Aus den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich keine unmittelbaren Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Planung konkreter Einzelmaßnahmen, gegebenenfalls in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Aufstellung und Fortschreibung des Neuordnungskonzepts beachtet und auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage nach Möglichkeit und Erfordernis berücksichtigt.

Förmliche Festlegung - Abgrenzungsvorschlag



Förmliche Festlegung

- Kosten- und Finanzierungs-
übersicht (KuF)

Sanierung "Stadtkern II"		Insgesamt	Anteil Land	Anteil Gemeinde
		in T €	in T €	in T €
I.	Vorbereitende Untersuchung	20	12	8
II.	Weitere Vorbereitung und Planung	280	168	112
III.	Grunderwerb	300	180	120
Zwischensumme I.-III.		600	360	240
IV.	Ordnungsmaßnahmen:			
	Abbruch	100	60	40
	Umgestaltung Marktplatz	625	375	250
	Erneuerung Kurpark einschließlich Zugang	400	240	160
	Straßenumgestaltung			
	Hauptstraße	1.325	795	530
	Gustav-Weil-Straße	400	240	160
	Schaffung von Stellplätzen	100	60	40
Zwischensumme IV.		2.950	1.470	980
V.	Baumaßnahmen Modernisierung			
	Erneuerung "Neue Mitte Sulzburg"	1400	840	560
	Hauptstraße 61, Remise, ehe. Stadtkirche, FW-Gebäude			
	Umnutzung Sparkassengebäude/Ärztelhaus	130	78	52
	Erneuerung Pavillions im Kurpark	70	42	28
	Private Erneuerungsmaßnahmen	650	390	260
Zwischensumme V.		2.250	1.350	900
VI.	Sonstige Maßnahmen			
Zwischensumme VI.		0	0	0
VII.	Vergütung	200	120	80
Summe Ausgaben		6.000	3.600	2.400
Einnahmen		0	0	0
Gesamtsumme		6.000	3.600	2.400

Förmliche Festlegung

- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Bescheid Regierungspräsidium Freiburg vom 12.05.2023:

- Bewilligungszeitraum 01.01.2023 bis 30.04.2032
 - Förderrahmen zunächst 1.500.000 Euro
- entspricht einer Finanzhilfe (60%) von 900.000 Euro

Förmliche Festlegung

- Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat der Stadt Sulzburg fasst folgenden Beschluss:

1. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Übernahme eines möglichen Fehlbetrages wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Stadt zugestimmt, wenn die insgesamt beantragten Finanzhilfen von Bund und Land nicht planmäßig zur Verfügung gestellt werden, ggf. werden von der Gemeinde die Sanierungsziele geändert. Über den Neuantrag für das Programmjahr 2023 wurde am 12.05.2023 positiv entschieden.

Ein Aufstockungsantrag ist zu gegebener Zeit zu stellen.

Förmliche Festlegung

- Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag:

Für die Durchführung privater Maßnahmen wird folgende pauschalierte Förderung festgelegt:

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer

Hauptgebäude **20%** der berücksichtigungsfähigen Kosten bei förderfähigen Investitionen von mindestens 20.000 €, maximal **30.000 € je Hauptgebäude**

Nebengebäude **bei Erhalt**
20 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bei förderfähigen Investitionen von mindestens 10.000 €, maximal **10.000 € je Grundstück**

Umnutzung im Bestand zu Wohnzwecken

30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bei förderfähigen Investitionen von mindestens 50.000 €, maximal **50.000 € je Grundstück**

Im Einzelfall z. B. bei besonderen strukturverbessernden Maßnahmen kann der Gemeinderat eine erhöhte Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinie gewähren.

Förmliche Festlegung

- Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag:

2. Ordnungsmaßnahmen privater Eigentümer (nur aus städtebaulichen Gründen)

Keine pauschale Förderung;

Bei besonderen strukturverbessernden Maßnahmen kann der Gemeinderat eine Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinie gewähren

Förmliche Festlegung

Sanierungsgebiet

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind als Gesamtmaßnahmen gebietsbezogen (§ 136 Abs. 2). Der Begriff des städtebaulichen Missstandes wird in § 136 Abs. 2 Satz 2 gesetzlich bestimmt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können:

- Substanzschwächen und
- Funktionsschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Eine **Funktionsschwächensanierung** kommt unter den genannten Voraussetzungen auch in Betracht zur Umnutzung von Flächen aus Gründen der städtebaulichen Umstrukturierung, Aufbereitung und Umnutzung von Flächen mit aufgegebener Nutzung (Brachflächen), baulichen Verdichtung bisher aufgelockerter Bebauung, Verbesserung der Wohnverhältnisse.

Förmliche Festlegung

- Wahl des Sanierungsverfahren

Behebung von städtebaulichen Missständen durch wesentliche Verbesserung des Gebiets

Ein Gebiet wird wesentlich verbessert, wenn unter Aufrechterhaltung der Gebietsstruktur bauliche und sonstige Anlagen errichtet, modernisiert, instandgesetzt oder erhalten werden.

Zur "Behebung" ist nicht erforderlich, dass alle städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Es reicht, wenn die vorhandenen Missstände wesentlich gemindert oder durch die Maßnahmen der Gemeinde private Investitionen so angeregt werden, dass sich der notwendige Umstrukturierungs- und Erneuerungsprozess aus eigener Kraft weiter vollziehen kann.

Förmliche Festlegung

- Wahl des Sanierungsverfahren

Das **vereinfachte** Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156) durchgeführt wird. Bei der vorgesehenen städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Stadtmitte II“ in Sulzburg sind generell keine umfassenden Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen oder Bodenordnungsmaßnahmen notwendig, die flächenhafte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten ließen

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung steht. Dennoch ist die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Vielmehr muss die Gemeinde in der Sanierungssatzung die Anwendung der §§ 152 – 156 ausschließen, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird

Förmliche Festlegung

- Wahl des Sanierungsverfahren

Somit sind die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB nicht gegeben. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte II“ in Sulzburg ist daher im vereinfachten Verfahren durchzuführen, bei dem die Anwendung dieser besonderen Vorschriften ausgeschlossen ist.

Indessen wird nicht Gebrauch gemacht von der Möglichkeit, die Bestimmungen des § 144 BauGB (Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänger mit und auf den Grundstücken im Sanierungsgebiet) auszuschließen. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen durch die Gemeinde ist erforderlich, um den Prozess der notwendigen erhaltenden und stadtbildgerechten Erneuerung steuern und in der erforderlichen Weise beeinflussen zu können.

Förmliche Festlegung

- Wahl des Sanierungsverfahren/ Genehmigungspflicht

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen,
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft unter anderem

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- die Teilung eines Grundstückes.

Förmliche Festlegung

- Satzung

S A T Z U N G

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (gemäß §§ 142, 143 BauGB) „Stadtmitte II“

Präambel / Zielsetzung

Die Stadt Sulzburg möchte mit dem Sanierungsverfahren im Rahmen eines Städtebauförderprogramms die städtebaulichen Missstände und Funktionsmängel im Bereich „Stadtmitte II“ mit Hilfe der nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuchs zur Verfügung stehenden rechtlichen Möglichkeiten, beheben.

- Erhalt der historischen Bausubstanz und Sicherung der Gesamtanlage gemäß § 19 DSchG
- Beseitigung von Leerständen bei Gewerbe und Wohnen
- Revitalisierung des Stadtkerns mit Sicherstellung der Nahversorgungs- und Daseinsvorsorge
- Verbesserung des touristischen Angebots
- Denkmalgerechte Umgestaltung des öffentlichen Straßenraums sowie Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Optimierung der Energieeffizienz und Schaffung/Erweiterung des Nahwärmenetzes
- Erhalt und Stärkung innerörtlicher Grünflächen im ehemaligen Schlossgarten (heute Kurpark/Naturdenkmal)
- Erneuerungsmaßnahmen an Gebäuden von privaten Eigentümern

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) jeweils in der derzeit geltenden Fassung hat der Gemeinderat der Stadt Sulzburg in seiner Sitzung am 20.07.2023 folgende Satzung beschlossen:

Förmliche Festlegung

- Satzung (Seite 2 von 2)

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II“

In der Stadt Sulzburg wird das Gebiet im historischen Bereich des alten Stadtkerns von Sulzburg als Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“ förmlich festgelegt. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan von 8/2022 mit Stand vom 28.06.2023 abgegrenzten Fläche. Dieser Lageplan ist Bestandteil der Satzung (Anlage).

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im einfachen Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung.

§ 3

Genehmigungspflicht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilung und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Durchführungszeitraum

Der Durchführungszeitraum dieser Satzung beginnt ab Inkrafttreten der Satzung für die folgenden 15 Jahre. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

§ 5

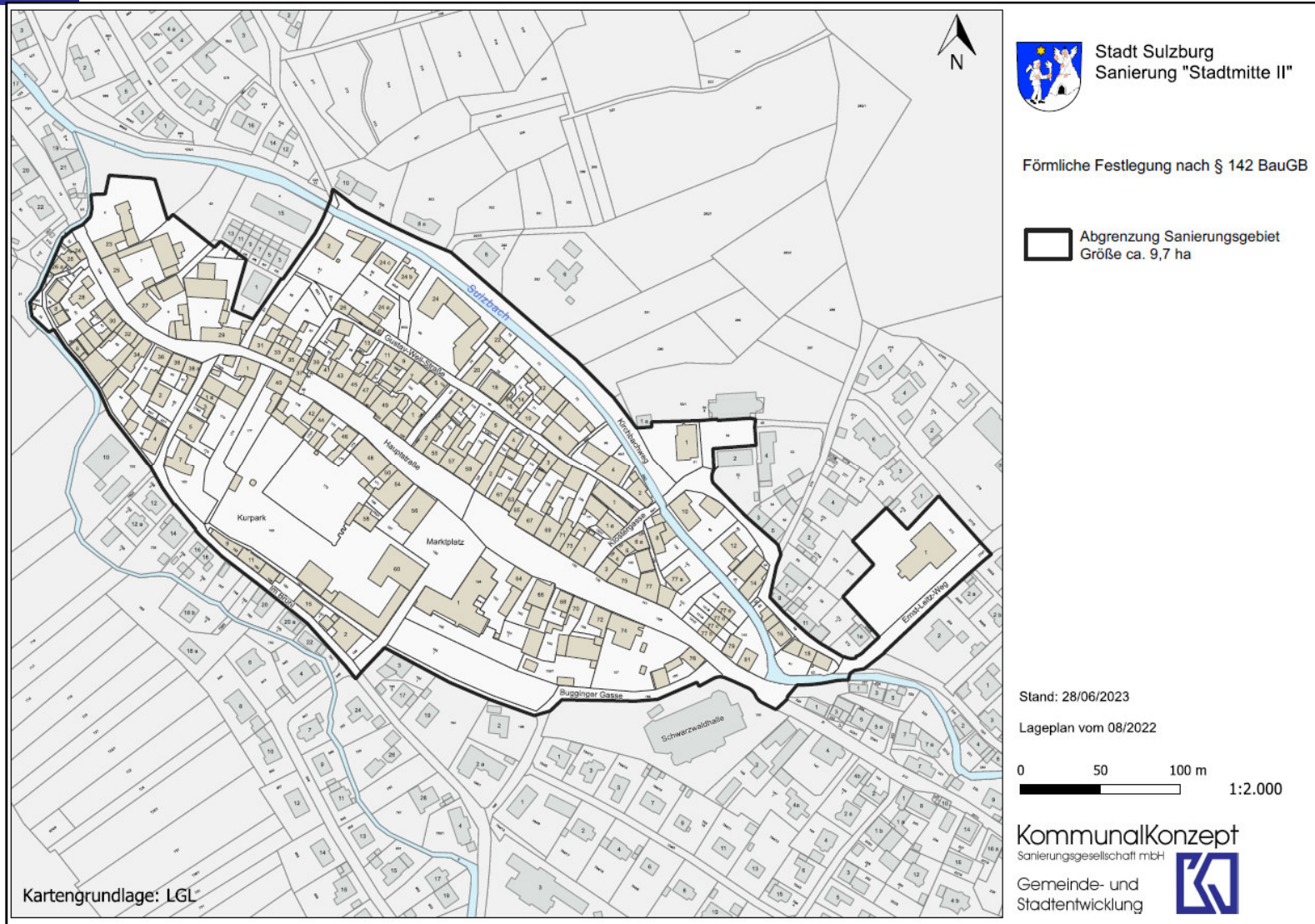
Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Stadt Sulzburg, 20.07.2023
Bürgermeisteramt
Blens
Bürgermeister

Förmliche Festlegung

- Satzung Abgrenzung Sanierungsgebiet



Förmliche Festlegung

- Sanierungsrechtliche Vorschriften

Rechtliche Folgen

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung ergeben sich für das Sanierungsgebiet rechtliche Folgen entsprechend den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs. Mit Abschluss der Sanierung und Löschen des Sanierungsvermerkes im Grundbuch werden diese wieder aufgehoben. Zu den wichtigsten Bestimmungen gehören die Genehmigungspflicht nach § 144. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB finden keine Anwendung.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre) erstreckt sich auf

- die Durchführung von Vorhaben nach § 29 BauGB (Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen),
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen,
- den Abschluss oder die Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr.

Die **Genehmigungspflicht** nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) betrifft unter anderem

- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstückes,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- die Teilung eines Grundstückes.

Förmliche Festlegung

- Abgrenzungsvorschlag

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadtmitte II“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB.

Der Satzungstext (Anlage 1) und der Plan der Gebietsabgrenzung (Anlage 2) sind Bestandteile des Satzungsbeschlusses.

Förmliche Festlegung

- Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Im Einzelnen sind folgende Verbesserungen in Gebäuden im Rahmen einer Gesamtkonzeption grundsätzlich förderfähig:

- Wärmedämmung
(z. B. Fassade, Fenster, Türen, Dach)
- Heizungsmodernisierung
(z. B. zentrale Heizungsanlage /
Warmwasserversorgung)
- Änderung des Wohnungsgrundrisses sowie
Schaffung von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung der sanitären
Einrichtungen
und Sanitärinstallationen
- Modernisierung der Elektroinstallationen
(Leitungsnetz)
- Verbesserung Lärmschutz
(z.B. Schallschutzfenster)
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Schaffung Barrierefreiheit

Förmliche Festlegung

- Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Der Bauherr muss nach Abschluss der Bauarbeiten im Einzelnen nachweisen, welche tatsächlichen Kosten entstanden sind.

Die Anträge nach § 7 h EstG erhalten Sie bei der Gemeindeverwaltung bzw. der KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH in Freiburg.

Die Stadt Sulzburg stellt nach erfolgter Prüfung und Einhaltung der Bescheinigungsvoraussetzungen die Bescheinigung für das Finanzamt aus.

Die genauen Bescheinigungsrichtlinien für die Anwendung der §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes sind in der gemeinsamen Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums und des Finanzministeriums vom 17.11.2016 Az: 2 – 2520.08 § 177/4 bekannt gemacht.

Förmliche Festlegung

- Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Beispielrechnung Erneuerung

Kostenvoranschlag Tore, Türen, Fenster	15.000,00 €
Kostenvoranschlag Elektro	15.000,00 €
Kostenvoranschlag Sanitär	20.000,00 €
<u>Kostenvoranschlag Dach</u>	<u>50.000,00 €</u>

berücksichtigungsfähige Kosten **100.000,00 €**

Davon 20 % Förderung
durch Gemeinde/Land, **20.000,00 €**
(Anteil Stadt an Förderung 40 %: 8.000,00 €)

Förmliche Festlegung

- Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

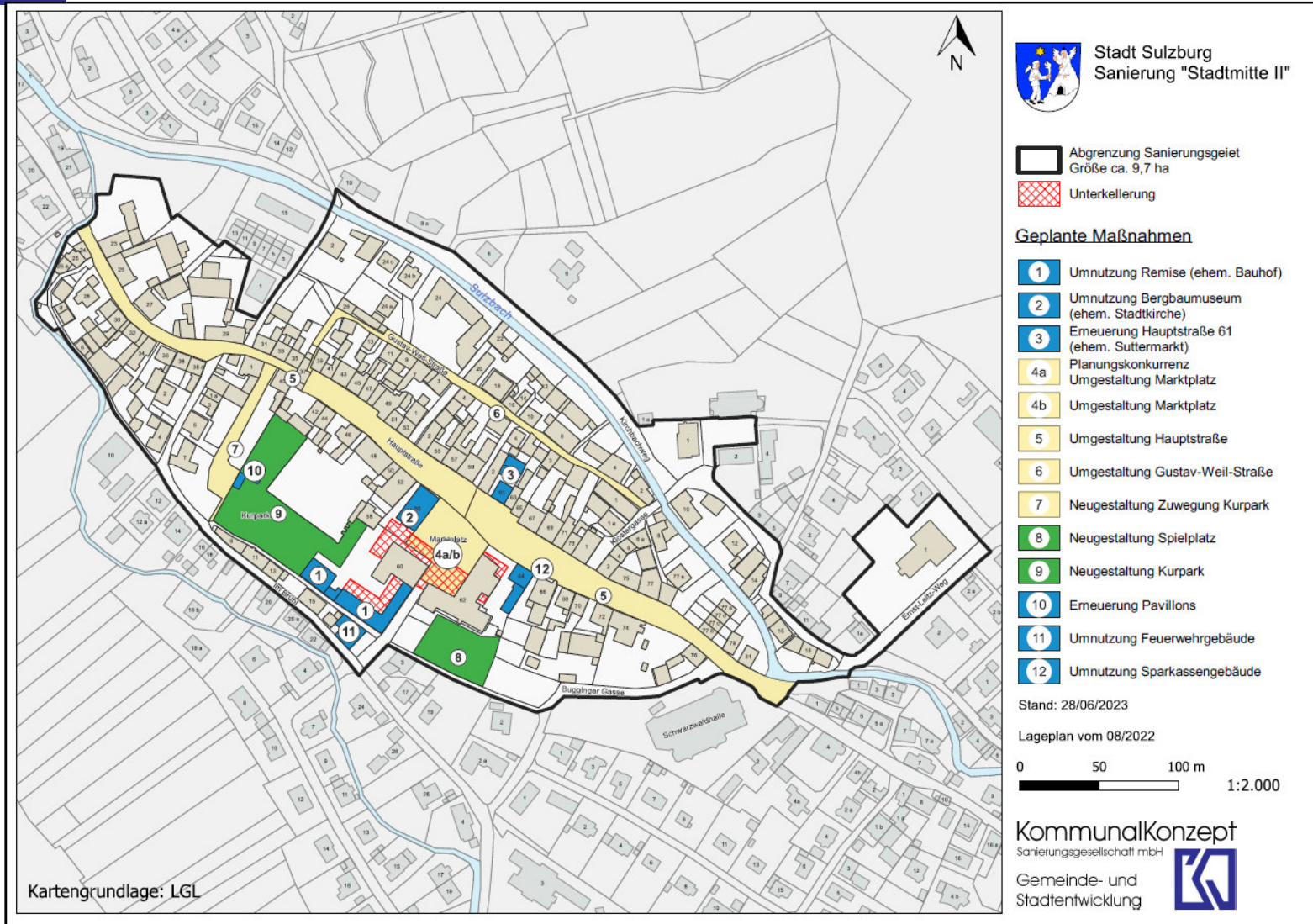
Beispielrechnung Umnutzung NG zu Wohnraum

Kostenvoranschlag Tore, Türen, Fenster	45.000,00 €
Kostenvoranschlag Elektro	35.000,00 €
Kostenvoranschlag Heizung / Sanitär	80.000,00 €
Kostenvoranschlag Dach	120.000,00 €
<u>Kostenvoranschlag Diverses</u>	<u>50.000,00 €</u>
Abzüglich GEG	-20.000,00 €
berücksichtigungsfähige Kosten	310.000,00 €

Davon 30 % Förderung
durch Gemeinde/Land, maximal jedoch **50.000,00 €**
(Anteil Stadt an Förderung 40 %: 20.000,00 €)

Förmliche Festlegung

- Maßnahmenplan



Förmliche Festlegung

- Förderung Kommunale Erneuerungsmaßnahmen

Beispielrechnung kommunale Erneuerung

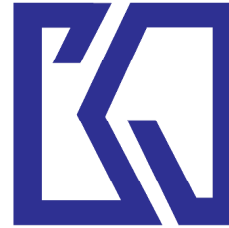
Kosten nach DIN 267	800.000,00 €
GEG	-100.000,00 €
berücksichtigungsfähige Kosten	700.000,00 €
Davon 85 % Förderung bei Kulturdenkmal	595.000,00 €
Förderzuschuss durch Land 60 % (Anteil Gemeinde 40 % 238.000 €)	357.000,00 €

Ihr Sanierungsträger

KommunalKonzept

Sanierungsgesellschaft mbH

Gemeinde- und
Stadtentwicklung



Anerkannter Sanierungs- und
Entwicklungsträger für das Land Baden-Württemberg

Geschäftsführer: Dipl.-Geograph Matthias Weber

Projektmitarbeit: Dipl.-Geographin Annerose Schlenker
Christian Schäfer B. A.
Achim Neff, M.Sc.
Selina Kurz (Kauffrau f. Büromanagement)

Engesserstraße 4a - 79108 Freiburg - Tel: 0761/20710-37 - Fax: 0761/20710-10
info@kommunalkonzept-sanierung.de - www.kommunalkonzept-sanierung.de