Gemeinde Ammerbuch

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

LRP „Ortsmitte Breitenholz“

Vorbereitende Untersuchungen

KE
Menschen
Ideen
Lösungen

Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme

LRP „Ortsmitte Breitenholz“ in Ammerbuch

Auftraggeber:

Gemeinde Ammerbuch
Frau Bürgermeisterin Christel Halm
Kirchstraße 6
72119 Ammerbuch

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454 2219
Fax +49 711 6454 2100
www.kommunalentwicklung.de

Projektbearbeitung: Ernst Manogg
Wolfgang Fürst
Thomas Geissler
Jasmin Kizler

KE Stuttgart
Stand: März 2018

Inhalt

1 Vorbemerkung 1
2 Vertraulichkeit 1
3 Allgemeine Ziele der Sanierung 1
4 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen 2
5 Das Untersuchungsgebiet 3
6 Ergebnisse der Haushaltsbefragung 3
6.1 Wohnwert und Infrastruktur 4
6.2 Gebäudezustand 5
6.3 Mitwirkungsbereitschaft 6
6.4 Geplante private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 8
7 Anhörung der Träger öffentlicher Belange 9
8 Mängel und Konflikte 16
9 Neuordnung/Maßnahmenkonzept 17
10 Sozialplan 19
11 Kosten- und Finanzierungsübersicht 20
12 Förmliche Festlegung 23
13 Art und Wahl des Sanierungsverfahrens 23
14.1 Allgemeines 23
14.2 Pflicht zur Wahl des Verfahrens 24
14.3 Umfassendes Sanierungsverfahren (§§ 152 ff. BauGB) 24
14.4 Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) 26
14.5 Vorschlag für das zu wählende Sanierungsverfahren 27
14 Bürgerbeteiligung 28
15 Schlussbemerkung 28

Diagramme

Diagramm 1: Wie bewerten Sie die Ausstattung und Qualität von Breitenholz 4
Diagramm 2: Gebäudezustand 5
Diagramm 3: Gebäudezustand KE 6
Diagramm 4: Planen Sie in Zukunft Baumaßnahmen an Ihrem Gebäude? 7
Diagramm 5: Planen Sie 7
Diagramm 6: Geplante Baumaßnahmen 8

Anlagen

Plan 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet 29
Plan 2: Gebäudenutzung 30
Plan 3: Eigentumsverhältnisse 31
Plan 4: Neuordnungskonzept 32
Plan 5: Maßnahmenplan 33
Plan 6: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet (vorher-nachher) 34
Plan 7: Abgrenzungsplan förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet 35
Flyer mit den vom GR beschlossenen Fördermöglichkeiten 36

1 Vorbemerkung

Zur Behebung der städtebaulichen und strukturellen Mängel und Missstände bemüht sich die Gemeinde Ammerbuch seit Jahren, die Ortskerne der einzelnen Teilorte nachhaltig zu entwickeln und zu stärken. Die Gemeinde führt bereits seit vielen Jahren erfolgreich städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen durch.

Im Jahr 2015 beauftragte die Gemeinde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit der Ausarbeitung eines Aufnahmeantrags in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung. Im Programmjahr 2017 wurde die Sanierungsmaßnahme in das Bund-Länder-Programm für kleinere Städte und Gemeinden (LRP) aufgenommen.

Grundlage des Antrages waren die vielfältigen Untersuchungsergebnisse mit dem Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK) und dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der KE. Dieser umfangreiche Bericht mit Planunterlagen bildet die Grundlage für die Sanierungsdurchführung. Der vorliegende Bericht beinhaltet lediglich notwendige Ergänzungen und Aktualisierungen, die sich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen insbesondere mit der Haushaltsbefragung ergaben.

2 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die Erhebungen, die bei den Eigentümern und Pächtern getätigt werden, streng vertraulich zu behandeln.

Die Mitarbeiter der KE sind zur Geheimhaltung aller ihnen bekannt gewordenen Daten verpflichtet.

Die in Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten werden deshalb in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von statistischen Aussagen verwendet.

3 Allgemeine Ziele der Sanierung

Sanierungsmaßnahmen sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen, die aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) von den Kommunen vorbereitet und durchgeführt werden.

Nach § 136 Abs. 2 BauGB werden Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden die beiden folgenden Arten von Missständen unterschieden.

- **Substanzschwächen**
  Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 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.

- **Funktionsschwächen**
  Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz Nr. 2 vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Im Untersuchungsgebiet liegen sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen vor. Diese Schwächen sind teilweise sehr ausgeprägt und werden im Folgenden dargestellt und erläutert.

4 Aufgabenstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet durch Gemeinderatsbeschluss förmlich festgelegt werden kann, sind nach § 141 Abs. 1 BauGB Vorbereitende Untersuchungen vorgeschrieben. Dadurch sollen Erkenntnisse und Grundlagen gewonnen werden, um beurteilen zu können, ob städtebauliche Missstände vorliegen, die durch eine Sanierung behoben werden können. Auch die Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes kann so erfolgen.

Ziel dieser Untersuchungen ist es, vor allem auch durch eine Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet und der Anhörung der Träger öffentlicher Belange Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen, die dem Gemeinderat Entscheidungsgrundlagen für die Sanierungsdurchführung unterbreiten, zum Beispiel:

- ob die vorhandenen städtebaulichen Mängel die Durchführung einer Sanierung erfordern,
- wie die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge aussehen,
- ob ausreichende Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen gegeben ist,
- ob sich wegen der beabsichtigten Sanierung nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im sozialen wie im wirtschaftlichen Bereich ergeben (§ 141 Abs. 1 BauGB) und wenn ja, welche,
- wie die allgemeinen Ziele für eine erfolgreiche Sanierung aussehen müssen,
- mit welchem Kostenaufwand zu rechnen ist und wie die Finanzierung erfolgt,
- ob voraussichtlich mit sanierungsbedingten Wertsteigerungen zu rechnen ist und
- wie die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes erfolgen soll.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Aktualisierung und Fortschreibung des Städtebaulichen Neuordnungskonzeptes wurde die KE beauftragt.

5 Das Untersuchungsgebiet

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 22.05.2017 die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und das Untersuchungsgebiet abgegrenzt. Der Beschluss wurde am 08.06.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Das Untersuchungsgebiet hat eine Fläche von ca. 4,1 ha.

Das Gebiet umfasst im Wesentlichen Teilbereiche der Raiffeisen-, der Müneck- und der Walterstraße sowie der Straßen Bei der Linde, Oberes Waltergässle und Langes Gartengässle. Des Weiteren befindet sich das Grundstück Walterstraße 25 an der Ecke Walterstraße/Friesenweg im Untersuchungsgebiet.

6 Ergebnisse der Haushaltsbefragung

Alle Grundstückseigentümer wurden mit Schreiben vom 13.07.2017 über die geplante Sanierung und deren Fördermöglichkeiten informiert. Beigefügt war ein Fragebogen, in dem die Eigentümer ihre Absichten und Vorstellungen angeben konnten.

Parallel dazu wurden die Bürger auf einer gut besuchten Bürgerwerkstatt am 21.10.2017 ausführlich informiert. Vielfältige Fragen und Antworten wurden hierbei vorgebracht und die Ziele der Sanierung konkretisiert. Auch wurden gezielte Eigentümergespräche geführt, um die Sanierung schnell voranzubringen. Anhand des Fragebogens wurden folgende Themen abgefragt:

- Gebietsbewertung
- Schwerpunkte der Sanierung
- Nutzung des Gebäudes
- Alter und Zustand des Gebäudes
- Wohnwert der Wohnung
- Modernisierungs-/Instandsetzungsbereitschaft
- Geplante Maßnahmen am Gebäude
- Beabsichtigte Nutzungsänderung/Veräußerung.

Insgesamt konnten 59 Fragebögen ausgewertet werden. Von den angeschriebenen 75 Eigentümern haben somit 78,7 % geantwortet. Allerdings wurden manche Fragebögen nicht vollständig ausgefüllt. Die Rücklaufquote ist als sehr positiv zu werten und gibt wichtige Erkenntnisse in Bezug

auf die Sanierungsschwerpunkte. Für die Gesamtgemeinde ist das Ergebnis nicht repräsentativ. Es liefert jedoch wichtige Hinweise für die anzustrebenden Sanierungsziele. Im Folgenden werden die Ergebnisse in Textform sowie mit Hilfe von Diagrammen aufgezeigt.

6.1 Wohnwert und Infrastruktur

39 Eigentümer (74 % der zurückgesandten Fragebögen) haben ausgesagt, dass sie gerne im Untersuchungsgebiet wohnen und betonen einen guten Wohnwert. Lediglich ein Befragter hat dies verneint. Der Rest machte keine Angaben.

In Bezug auf die Ausstattung werden das Rad- und Fußwegenetz sowie die Qualität der Kinderspielplätze sehr positiv gesehen. Ebenso positiv bewertet wurde das Thema Ordnung und Sauberkeit, während v. a. die täglichen Versorgungsmöglichkeiten als sehr schlecht eingestuft wurden.

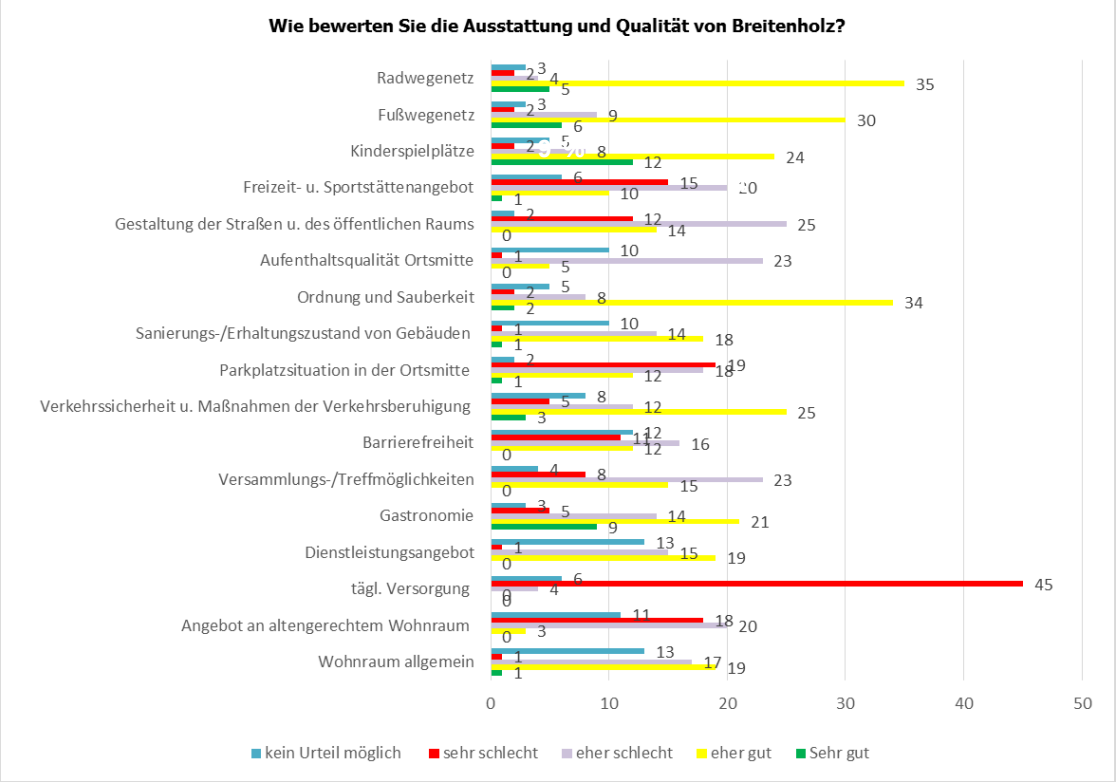


Diagramm 1: Wie bewerten Sie die Ausstattung und Qualität von Breitenholz

Sanierungsziele und Schwerpunkte

Die vielfältigen Anregungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Modernisierung und Instandsetzung der Bausubstanz
- Abbruch von baufälligen, leer stehenden/untergenutzten Gebäuden
- Verbesserung der Parkierungssituation
- Schaffung einer Versammlungsmöglichkeit/eines Bürgersaals
- Aufwertung des öffentlichen Raums
- Erhalt des dörflichen Charakters.

6.2 Gebäudezustand

Das Baualter ist sehr unterschiedlich und reicht von Gebäuden, die im späten 19. Jahrhundert errichtet wurden, bis zu zeitgemäßen Neubauten. Es lässt sich jedoch eine klare Häufung bei Gebäuden erkennen, die vor 1940 erbaut wurden.

Die Eigentümer haben den Gebäudezustand überwiegend mit „sehr gut“ und „ gut“ (43 %) bewertet. Starke und schwerwiegende Mängel werden hingegen bei ca. 29 % der Gebäude verzeichnet.

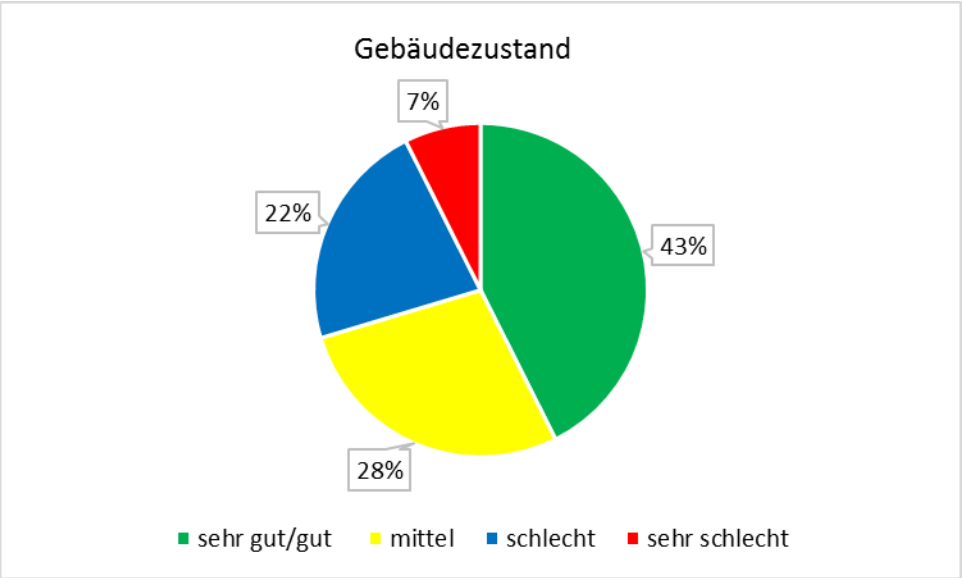


Diagramm 2: Gebäudezustand

Die Bestandsaufnahme durch die KE im Rahmen der Antragstellung, durch Inaugenscheinnahme von außen, ergab größere bauliche Mängel. Mit „gut“ und „sehr gut“ werden dabei nur ca. 35 % eingestuft, während ca. 55 % als „schlecht“ und „sehr schlecht“ klassifiziert wurden. Vermutlich wurden von den Eigentümern energetische Defizite nicht benannt. Erfahrungsgemäß werden bauliche Mängel auch nicht aufgeführt, wenn keine Bereitschaft zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen z. B. wegen hohen Alters oder der Finanzierung besteht.

Nachfolgend zum Vergleich die Auswertung auf der Grundlage der Bewertung der KE:

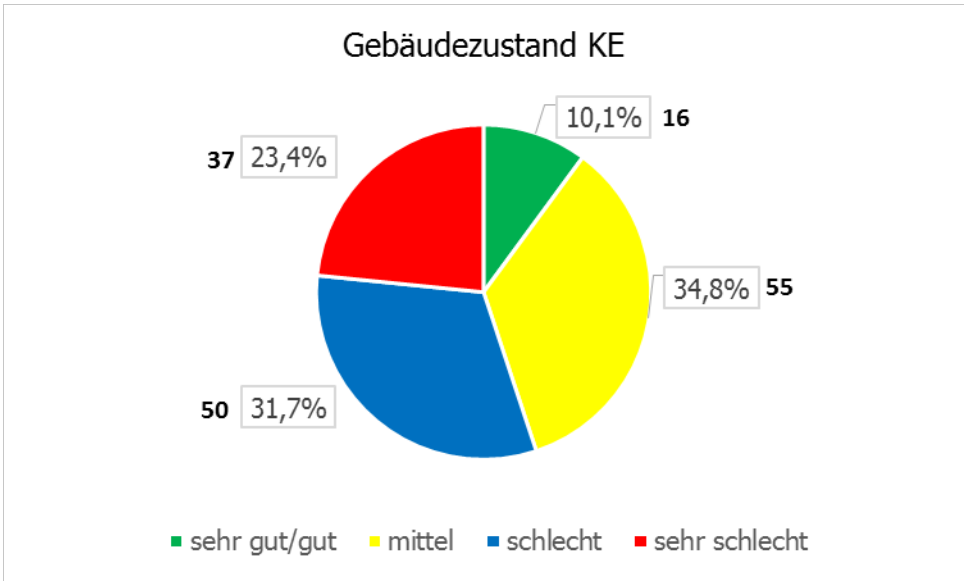


Diagramm 3: Gebäudezustand KE

6.3 Mitwirkungsbereitschaft

6

Von den befragten Eigentümern haben 18 signalisiert, dass sie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen planen. Weitere 21 Eigentümer wollen unter bestimmten Bedingungen Sanierungsmaßnahmen durchführen. Das bedeutet, dass 69,6 % derjenigen, die an der Befragung teilgenommen haben, grundsätzlich bereit sind Maßnahmen durchzuführen. Diese Quote ist sehr erfreulich.

Erfahrungsgemäß entscheidet sich dann jedoch nur ein deutlich geringerer Teil, Sanierungsmaßnahmen tatsächlich durchzuführen.

Es muss jedoch das Ziel sein, möglichst viele solcher Sanierungsmaßnahmen auch tatsächlich umzusetzen.

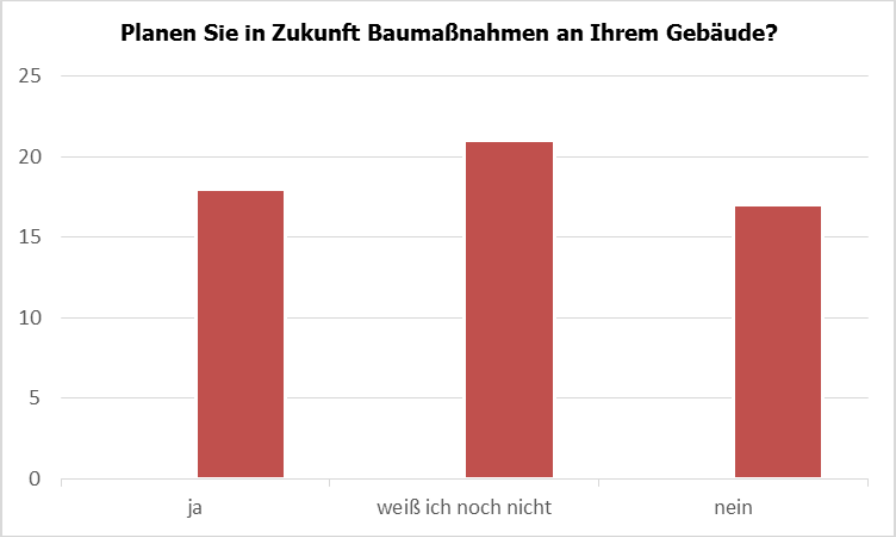


Diagramm 4: Planen Sie in Zukunft Baumaßnahmen an Ihrem Gebäude?

Jeweils acht Eigentümer haben signalisiert, dass sie auf ihrem Grundstück Abbruchmaßnahmen durchführen wollen oder das Grundstück evtl. verkaufen möchten. Weitere sechs Eigentümer planen ggf. eine Neubebauung, möglicherweise auf zuvor freigeräumten Flächen.

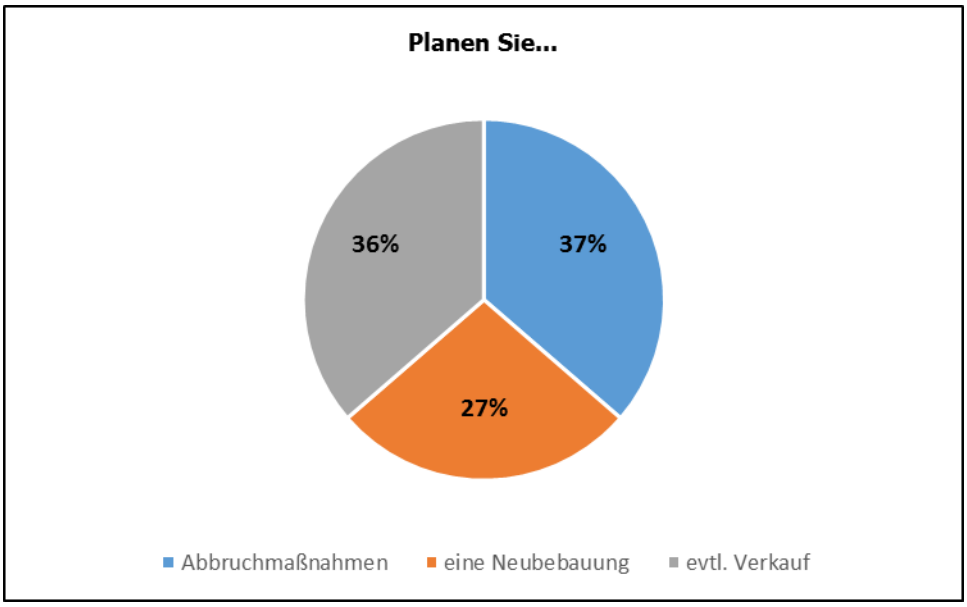
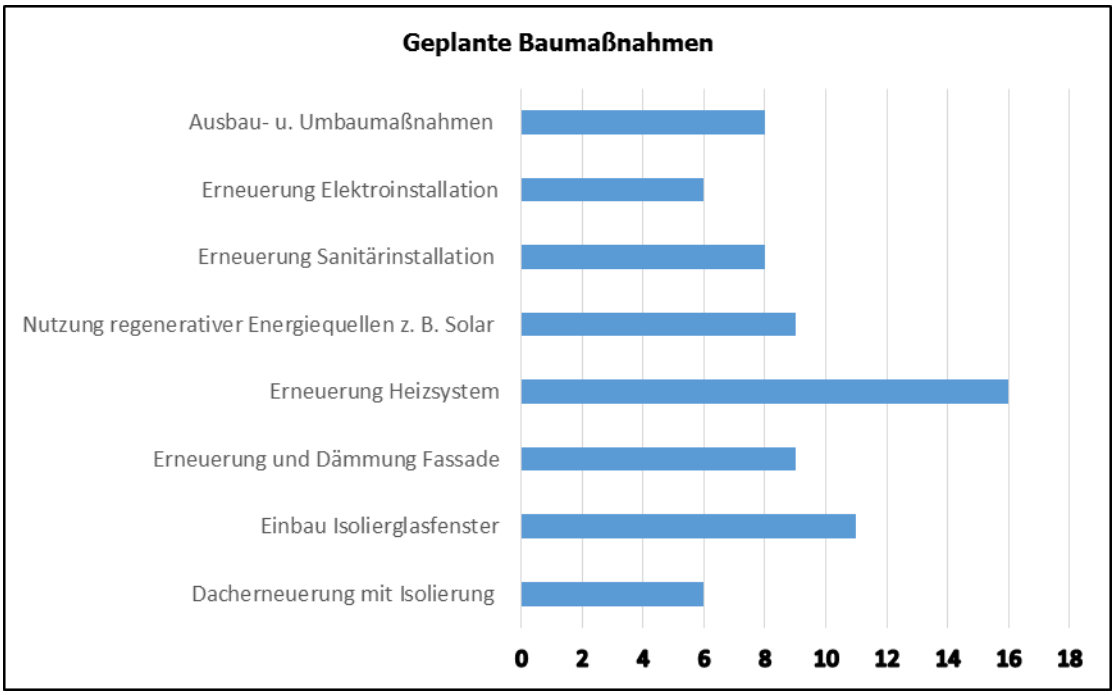


Abbildung 5: Planen Sie...

6.4 Geplante private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Eigentümer wurden außerdem darum gebeten anzugeben, welche Art von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar:



8 Diagramm 6: Geplante Baumaßnahmen

Im Vordergrund steht die Erneuerung von Heizsystemen, der Einbau von Isolierglasfenstern, die Nutzung regenerativer Energiequellen und die Erneuerung und Dämmung der Fassaden. Sanierungsschwerpunkte sind somit voraussichtlich vor allem Baumaßnahmen, die die Energieeffizienz der Gebäude bzw. Wohnungen verbessern.

Die Gemeinde und die KE sind bereits dabei, mit den interessierten Eigentümern Gespräche zu führen und den Abschluss von Sanierungsverträgen sowie die fördertechnische Abwicklung abzustimmen. Der Gemeinderat hat bereits attraktive Fördersätze für die Förderung von Privatmaßnahmen beschlossen (vgl. Flyer Anlage).

7 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Nach § 139 Absatz 2 BauGB in Verbindung mit § 4 BauGB ist den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange deren Aufgabengebiet u. U. von der Sanierung tangiert wird möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Nachdem der Gemeinderat die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen hatte, wurden mit Schreiben vom 27.07.2017 die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der KE im Auftrag der Gemeinde aufgefordert, ihre Stellungnahme zur geplanten Sanierung abzugeben. Als Anhang wurde ein Plan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes beigefügt.

Die Auswertung und Abwägung kann beigefügter Zusammenfassung entnommen werden.

Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme vom	Anregungen / Hinweise
1. Stadtwerke Tübingen Bereich Netze	22.08.2017	Der Großteil der Stromversorgung im geplanten Sanierungsgebiet erfolgt über Freileitung (BJ größtenteils 1962). Je nach Umbau/Ausbau der einzelnen Gebäude kann eine Umstellung von Freileitung auf Erdkabel notwendig beziehungsweise sinnvoll sein. Abhängig von Art und Umfang der Sanierungsmaßnahmen, z. B. Sanierung der Straßenbereiche, wäre eine straßenzugweise Umstellung auf Erdkabel- bis hin zur kompletten Stromversorgung mit Erdkabel- möglich. Wir bitten daher, in den weiteren Planungsprozess zwecks inhaltlicher und terminlicher Abstimmung einbezogen zu werden.
2. Unitiymedia	21.08.2017	Im Planbereich befinden sich keine Versorgungsanlagen der Unitymedia BW GmbH. Deshalb haben wir keine Einwände gegen die o. g. Planung. Eigene Arbeiten oder Mitverlegungen sind nicht geplant.
3. Polizeipräsidium Reutlingen Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle	15.08.2017	<u>Planung</u> Geplant sind nach vorliegendem Sanierungskonzept die Verstärkung der Innenentwicklung, Modernisierung und ortsbildgerechte Instandsetzung von Wohnungen und Gebäuden, Ausbau und Stärkung der Infrastruktur, Schaffung einer wohnungsnahen Grundversorgung, gestalterische Verbesserung des Ortsbildes und Verbesserung des Wohnumfeldes.

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen / Hinweise
		Für das Sicherheitsgefühl der Menschen und die Kriminalitätsentwicklung sind die städtebaulichen Verhältnisse von großer Bedeutung. Wichtige Faktoren für die Sicherheit einer Stadt sind lebendige Stadtquartiere, die von vielen Menschen im Alltag zu verschiedenen Zwecken und zu unterschiedlichen Zeiten genutzt werden. Die Menschen sollen sich für ihre Umgebung verantwortlich fühlen, so dass eine informelle soziale Kontrolle entsteht. Grundsätzlich sollen vielfältige Nutzungsmischungen aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Freizeit usw. erhalten und weiterentwickelt werden. Es gilt, Monostrukturen nach Möglichkeit zu vermeiden. Durch eine Vielfalt an Wohnformen und Eigentumsverhältnissen sollte eine gemischte Bewohnerschaft angestrebt werden. Hierzu zählt auch die Schaffung guter Voraussetzungen für das Zurücklegen von Wegen zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln. <u>Kommunale Gebäude</u> Geplant ist die Umnutzung des alten Rathauses als Standort für die Feuerwehr sowie die Nutzung des Bestandsgebäudes mit Sanitäts- und Schulungsräumen. Aus kriminalpolizeilicher Sicht wird bereits in der Planungsphase auf die Notwendigkeiten des Einbruchschutzes hingewiesen. Die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Reutlingen führt im Vorfeld gerne kostenlose Beratungen nach Terminabsprache durch. <u>Modernisierung privater Gebäude I Schaffung von Wohnraum</u> Geplant ist unter anderem die Modernisierung privater Gebäude. Neben energetischen Maßnahmen sollte auch hier bereits in der Planungsphase auf die Notwendigkeit des Einbruchschutzes geachtet werden. Beim Austausch von Fenstern im Rahmen der Modernisierung oder bei Neubauten, die hier durch den Abriss bestehender Scheunen geschaffen werden, werden Fenster mit der Widerstandsklasse RC2 (P4A-Glas / A3-Glas) oder RC2 N (N = Normalglas) empfohlen. Für neue Haustüren werden Türen mit der

10

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen / Hinweise
		Widerstandsklasse RC2 (DIN EN 1627 - 1630) empfohlen, das gleiche gilt für Nebeneingangstüren. <u>Fördermöglichkeiten i. S. Einbruchschutz</u> Auf das Förderprogramm der KfW im Rahmen des Einbruchschutzes wird hingewiesen. <u>Ortsmitte/Grünanlagen/Wegekonzept/Spielplatz</u> Aus polizeilicher Sicht sollten Wege und Plätze zwischen den Gebäuden in der gesamten Länge überschaubar sein. Zur Vermeidung von Angsträumen sollte eine ausreichende Beleuchtung vorhanden sein. Bei der Bepflanzung, insbesondere im Bereich geplanter Spielplätze, sollten die Flächen übersichtlich gestaltet werden, hohe Hecken oder Mauern, die als Versteckmöglichkeiten für Straftäter dienen könnten, sollten vermieden werden. <u>Gemeinschaftseinrichtungen</u> Mit Gemeinschaftseinrichtungen (z. Bsp. Sitzmöglichkeiten an Gebäuden) können Kontaktmöglichkeiten der Bewohner gefördert werden. Die Beteiligung der Bewohner beim Anlegen der Gemeinschaftseinrichtungen trägt zur Identifikation bei. <u>Neuordnung des ruhenden Verkehrs</u> Es sollte darauf geachtet werden, dass keine unübersichtlichen Parkplätze, verbaut durch Büsche, Sträucher oder Bäume entstehen. Die Verbindungswege zwischen den Wohnungen und Parkplätzen sollen möglichst kurz, übersichtlich, einsehbar und gut beleuchtet sein (Vermeidung von Angsträumen). <u>ÖPNV</u> Bei der Standortauswahl sollte darauf geachtet werden, dass keine abgelegenen Haltestellen entstehen. Empfohlen werden transparente Wartehallen oder Wartebereiche in öffentlich einsehbaren Bereichen. Ebenso sollten Fahrkartenautomaten und Fahrpläne in öffentlichen und einsehbaren Bereichen platziert werden (Sachbeschädigung durch Graffiti).

11

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen / Hinweise
		Sichere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollten in ausreichender Anzahl gut zugänglich vorhanden sein. (Bsp.: Stabile Befestigungsmöglichkeiten) <u>Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle</u> Es wird eingehend darauf hingewiesen, dass bereits im Rahmen der Planung die kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Auskunft bezüglich sinnvoller Maßnahmen zum Thema Einbruchschutz gibt. Hier können bereits in der Bauphase notwendige Informationen eingeholt werden.
4. Regionalverband Neckar-Alb Mössingen	14.08.2017	Von den Sanierungszielen im Untersuchungsgebiet werden regionalplanerische Belange nicht berührt. Es werden daher keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.
5. Zweckverband Wasserversorgung Ammertal-Schönbuchgruppe	31.07.2017	In diesem Bereich haben wir keine Leitungen, verweisen jedoch auf die Lage in der Schutzzone IIIB unseres Wasserschutzgebietes.
6. RP Tübingen	11.08.2017	Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht.
7. RP Tübingen Vermögen und Bau	01.08.217	In dem geplanten Sanierungsgebiet hat das Land BW -Liegenschaftsverwaltung- keine Grundstücke, insofern auch keine Einwendungen.
8. Netze BW GmbH	08.08.2017	Im Bereich der o. g. Planung unterhalten wir keine elektrischen Anlagen. Wir haben daher zu der Planung keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.
9. Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Ndl. Südwest	16.08.2017	Die Telekom hat hier zurzeit keine Baumaßnahmen geplant. Somit spricht aus unserer Sicht im Augenblick nichts gegen die Planungen.
10. Handwerkskammer Reutlingen Gebäudemanagement, IT und Personal	11.08.2017	Von Seiten der Handwerkskammer Reutlingen werden die geplanten Maßnahmen zur Stärkung der Innenwicklung, Modernisierung, Ausbau und Verbesserung der Infrastruktur im Ortsteil Breitenholz begrüßt.

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen / Hinweise	
		Wir möchten hierzu folgende Anregungen zur Vitalisierung des Ortskerns und zur Belebung der wohnungsnahen Grundversorgung im Dienstleistungsbereich einbringen: Innerörtliche Leerstände könnten zur Ansiedlung nichtstörender Handwerksbetriebe benutzt werden. Insbesondere Betriebe aus dem Dienstleistungssektor können zur Attraktivität des Ortskerns beitragen. Für eine innerörtliche Ansiedlung geeignet und interessant sind u. a. Handwerksbetriebe aus folgenden Bereichen: • Lebensmittelgewerbe • Gesundheits-, Körperpflege-, Chemisches und Reinigungsgewerbe • Bekleidungs-, Textil- und Ledergewerbe • Glas-, Papier-, Keramische und sonstige Gewerbe. Wir hoffen, dass unsere Anregungen in die Formulierung und Sanierungs- u. Entwicklungsziele für die Gemeinde Ammerbuch mit einfließen können.	13
11. RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Städtebauliche Denkmalpflege	17.08.2017	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflege</u> Das Sanierungsbiet umfasst den gesamten historischen Kern des Ortes Breitenholz. Wie bereits bekannt war und durch eine kurze Ortsbegehung am 15.08.2017 erneut bestätigt wurde, befinden sich innerhalb der alten Ortslage nicht nur eine Reihe von Kulturdenkmalen und Prüffällen, sondern auch zahlreiche ortsbildprägende und damit erhaltenswerte Gebäude. Gut überliefert ist zudem die innere Struktur des Ortes, die in dem vergleichsweise spät gegründeten Ort - er entwickelte sich aus einem Weiler - mit seinem spezifischen Wachstumsringen noch immer gut ablesbar ist. Gut dokumentiert ist die siedlungs-geschichtliche Besonderheit des Ortes u. a. im Historischen Atlas von Baden-Württemberg (Herrmann Grees). Wie in Baden-Württemberg im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bei gut überlieferten und erhaltenswerten Ortskernen üblich, soll auch hier eine Ortsanalyse angefertigt werden, um so die denkmalfachlichen und städtebaulichen Wertigkeiten der Qualität des Ortes	

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen / Hinweise
		entsprechend darstellen zu können. Da derartige Gutachten nach außen zu vergeben sind, werden noch einige Monate vergehen, bis diese Untersuchung vorliegt. Um den denkmalfachlichen Belangen gerecht zu werden, bitten wir darum, erst dann die Planungen weiter zu konkretisieren. Vorläufig müssen wir uns auch ferien- und urlaubsbedingt mit einigen allgemeinen Hinweisen begnügen: Grundsätzlich regen wir unter Bezug auf§ 1, Abs. 5, Nr. 4 und 5 BauGB an, „(...) die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes" und „(...) die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung" bei den Planungen entsprechend zu berücksichtigen . Die Sanierung sollte so gestaltet werden, dass die historisch gewachsenen Strukturen von Breitenholz erhalten bleiben. Neuplanungen sollten ohne Konflikte mit den bestehenden Kulturdenkmalen und der erhaltenswerten Substanz gestaltet werden. Die als ortsbildprägenden und damit erhaltenswerten Gebäude besitzen zwar nicht die Eigenschaften von Kulturdenkmalen , sollten jedoch als interessante Beispiele der Bau- und Ortsbaugeschichte im Sinne eines Erhalts Eingang in die Planung finden sollten. <u>Archäologische Denkmalpflege</u> Die Planung betrifft einen erheblichen Teil des Prüffallgebiets „mittelalterliche Siedlung Breitenholz" sowie das Kultur-denkmal gemäß §2 DSchG „Pfarrkirche St. Wendelin und ehemaliger Friedhof (?)".In bisher unbebauten bzw. nicht unterkellerten Bereichen können sich im Boden mittelalterliche bis frühneuzeitliche Siedlungsstrukturen sowie Bestattungen und Fundamente der ehemaligen Kirchhofmauer erhalten haben, bei denen es sich ggf. um Kulturdenkmale gemäß §2 DSchG handelt und deren undokumentierte Zerstörung nach §8 DSchG unzulässig wäre. Für größere Erdbauarbeiten im Prüffallgebiet (z. B. für Keller, Fundamente, Leitungsgräben etc.) sowie für sämtliche Erdbauarbeiten im Bereich des Kulturdenkmals ist deshalb eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die je nach Art und Umfang der Erdbauarbeiten Auflagen enthalten kann.

Träger öffentlicher Belange	Stellung-nahme vom	Anregungen / Hinweise
		Ansprechpartnerin ist: Dr. Beate Schmid Tel. 07071/757-2449; Fax: 07071/757-2431; mail: beate.schmid@rps .bwl.de.

Einige Träger öffentlicher Belange haben nicht geantwortet. In den eingegangenen Stellungnahmen wird die geplante Sanierungsmaßnahme grundsätzlich begrüßt, d. h. Bedenken werden nicht vorgebracht.

Bei der Sanierungsdurchführung sind die vorgebrachten Anregungen und Hinweise zu beachten. Dies betrifft insbesondere die Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege.

8 Mängel und Konflikte

Die Bestandsaufnahme vor Ort und die Analyse der erhobenen Fakten ergeben folgende städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet:

- Der öffentliche Raum zeigt im Bereich der Straßen und Plätze große Gestaltungsmängel. Eine Barrierefreiheit ist fast nirgends vorhanden. Der Versiegelungsgrad ist sehr hoch.
- Im gesamten Ortskern herrscht ein Mangel an Stellplätzen. Auf dem Grundstück der Feuerwehr existieren zu wenige Stellplätze; bei Einsätzen wird ein privates Grundstück genutzt, das zukünftig aber umgestaltet werden soll und nicht mehr zur Verfügung steht.
- Die Zufahrt zum Parkplatz des Hotels / Restaurants Ochsen ist auf Grund der Topografie und Durchfahrtsbreite zwischen den Bestandsgebäuden unzureichend. Das abendliche Besucheraufkommen des Ochsen schlägt mit bis zu 70 Fahrzeugen zu Buche.
- Im Ortskern ist fast durchgängig eine vernachlässigte Bausubstanz zu finden. Somit besteht ein hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an Wohngebäuden.
- Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Wirtschaftsgebäude lassen eine hohe Leerstandsquote erkennen.
- Die historisch bedingten Grundstückszuschnitte sind heute nicht mehr sinnvoll und hemmen eine nachhaltige Nutzung. Es existieren Wegerechte, die die Nutzung von Grundstücken erschweren.
- Das denkmalgeschützte Rathaus aus dem Jahr 1563 zeigt einen starken Modernisierungsbedarf. Die Verwaltungsräume im Obergeschoss sind nicht barrierefrei. Die letzte Modernisierung liegt fast 60 Jahre zurück.
- Die denkmalgeschützte, leerstehende ehemalige Grundschule aus dem Jahr 1829 zeigt ebenfalls starke Mängel. Die letzte Modernisierung des Gebäudes erfolgte vor 50 Jahren. Bei der Anfang des Jahres 2016 durchgeführten Grundstücksausschreibung konnte kein Käufer gefunden werden.
- Das Feuerwehrhaus ist in schlechtem baulichem Zustand. Das im Jahr 1958/59 ehemals als Kelter errichtete Gebäude zeigt trotz der vor zehn Jahren vorgenommenen Umbaumaßnahmen große funktionale Mängel. Vor dem Gebäude existiert keine Freifläche, Stellplätze für Einsatzkräfte sind nicht in ausreichendem Maß vorhanden.
- Eine eigentliche Ortsmitte ist nicht erkennbar.
- Ein ausreichend großer Versammlungsraum ist nicht vorhanden.
- Es fehlen Einkaufsmöglichkeiten.

9 Neuordnung/Maßnahmenkonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Des Weiteren dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfs.

Ziel der städtebaulichen Erneuerung von Breitenholz ist es, den Ort in seinem typischen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln. Ein zentrales Leitbild ist dabei die Verstärkung der Innenentwicklung und Schaffung zeitgemäßer Wohnverhältnisse im Bestand. Hierzu zählt auch die Umnutzung und Sanierung der historisch und landwirtschaftlich geprägten Bebauung sowie die Neubebauung freigelegter Grundstücke.

Ein wichtiges städtebauliches Ziel ist die funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums. Breitenholz soll im Bereich Bei der Linde eine Ortsmitte erhalten. Somit kann die Aufenthaltsqualität und das Wohnumfeld im Ortskernbereich wesentlich erhöht werden. Hierzu zählt auch die Schaffung von Wohnraum in Neubauten.
Die Erschließungsstraßen sollen durch Freiflächengestaltung und Neuordnung der Fußweg- und Parkierungsflächen aufgewertet werden.

Aufgrund des gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts sowie der Bestandsanalyse lassen sich folgende Sanierungsziele und Maßnahmenschwerpunkte formulieren:

<u>Sanierungsziele</u>

- Ausbau und Stärkung der Funktionen Verwaltung, Gemeinbedarf und Infrastruktur – auch im Hinblick auf die Gesamtgemeinde Ammerbuch mit ihren anderen Ortsteilen.
- Schaffung einer wohnungsnahen Grundversorgung mit dem Ziel der „kurzen Wege“.
- Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern durch:
  - Schaffung von zusätzlichem Wohnraum für Familien und Senioren durch Nachverdichtung, Baulückenschließung und Umnutzung;
  - ortsbildgerechte Modernisierung und Instandsetzung von erhaltungsfähigen und erhaltungswürdigen Wohngebäuden;
  - im Hinblick auf die zunehmende Anzahl an Senioren insbesondere Schaffung von barrierefreiem/altengerechtem Wohnraum.
- Gestalterische Verbesserung des Ortsbildes durch:
  - Erhalt, Erneuerung und Fortentwicklung der historisch gewachsenen typischen Baustruktur.
  - Sensibler Umgang mit Kulturdenkmalen und ortsbildprägenden Gebäuden durch Gestaltungsmaßnahmen an den Gebäuden und deren Umfeld.
  - Aufwertung des öffentlichen Raums.

- Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch:
  - barrierearme Gestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen;
  - qualitätsvolle Gestaltung der Freiräume;
  - Bewahrung des dörflichen Charakters.
- Bauliche und energetische Modernisierung privater Gebäude.
- Maßnahmen zum Energie- und Klimaschutz.

Aus diesen übergeordneten Sanierungszielen werden auf Basis der festgestellten städtebaulichen Missstände und den Anregungen aus der Bürgerschaft die nachfolgenden Maßnahmenschwerpunkte im Erneuerungsgebiet angestrebt.

Wohnquartiere Müneckstraße und Oberes Waltergässle

- Bauliche und energetische Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren Wohnraums.
- Anpassung von Grundrissen
- Nachverdichtung und Neuordnung: Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, Umnutzung leerstehender Scheunen
- Schaffung von barrierefreiem Wohnraum
- Neuordnung der Grundstücke mit dem Ziel private Freiflächen für die Gartennutzung und für private Stellplätze zu generieren.

Altes Rathaus (Müneckstraße 16)

- Bauliche und energetische Modernisierung
- Umnutzung/Nachnutzung: Wohnen.

Bereich Ortskern/Bei der Linde

- Schaffung einer Ortsmitte: grundlegende Neuordnung der Grundstücke zwischen Bei der Linde und Müneckstraße.
- Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz zur Schaffung größerer zusammenhängender Neubauflächen.
- Neuordnung der Parkierung für das Hotel/Restaurant Ochsen mit neuer Zufahrt von Süden über den Friesenweg oder direkt von der Walterstraße.

Altes Schulhaus (Bei der Linde 12)

- bauliche und energetische Modernisierung, barrierefreie Erschließung.
- Umnutzung/Einbeziehung in das Konzept des innerörtlichen Wohnquartiers.

Alte Kelter (Bei der Linde 16)

- Bauliche und energetische Modernisierung.
- Evtl. Unterbringung Ortschaftsverwaltung und Schaffung Bürgersaal.
- Schaffung von Stellplätzen.

Aufwertung des öffentlichen Raums und der Erschließungsbereiche

- Gestalterische Aufwertung der Erschließungsstraßen „Bei der Linde“ und „Müneckstraße“.
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs.
- Gestaltung des Straßenraums im Teilgebiet „Bei der Linde“ mit dem Ziel, eine erlebbare Ortsmitte zu schaffen.
- Schaffen eines „Marktplatzes“ mit Standplätzen für mobile Einzelhändler.
- Stärkung/Schaffung von Fußwegeverbindungen.

Die Plandarstellungen zu Bestandsaufnahme, Gebietsanalyse, Neuordnung/Maßnahmenkonzept und den räumlichen Maßnahmenschwerpunkten befinden sich im Anhang.

10 Sozialplan

Gemäß § 141 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen somit zugleich der Vorbereitung eines gegebenenfalls erforderlich werdenden Sozialplanes im Sinne des § 180 BauGB. Danach soll die Gemeinde Vorstellungen entwickeln und mit den Betroffenen erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Gemeinde zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Gemeinde erforderlich, hat sie geeignete Maßnahmen zu prüfen. Gemäß § 180 Abs. 2 BauGB sind das Ergebnis der Erörterungen und Prüfungen (§ 180 Abs. 1 BauGB) sowie die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Gemeinde und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung schriftlich darzustellen (Sozialplan).

Zum jetzigen Zeitpunkt bezieht sich eine Erörterung möglicher Auswirkungen der Sanierungsdurchführung zunächst nur auf allgemein vorstellbare Planungsmöglichkeiten. Sobald im Verlauf der weiteren Vorbereitung und Durchführung der Sanierung negative Auswirkungen auf Einzelpersonen erkennbar werden, müssen die im BauGB vorgesehenen Möglichkeiten auf den Einzelfall angewendet und für die betroffenen Personen individuell berücksichtigt werden.

Obwohl das BauGB zur Erreichung der Sanierungsziele Maßnahmen verschiedener Art vorsieht (z. B. Abbruch-, Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot), erscheint es aus heutiger Sicht nicht erforderlich und angesichts der mit solchen Maßnahmen verbundenen Problematik auch nicht geboten, im künftigen Sanierungsgebiet davon Gebrauch zu machen. Die Freiwilligkeit sollte an oberster Stelle stehen und auf oben genannte Zwangsmittel sollte, wenn möglich, verzichtet werden.

Sollten Mieter ihre Wohnungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen räumen müssen, so kann eine Zwischenunterbringung in Ersatzobjekten oder der Bezug einer neuen Wohnung notwendig werden. Zur Vermeidung sozialer Härten können verschiedene Lösungsmöglichkeiten gefunden werden, z. B. Ausgleichszahlungen bei Umzug, Übernahme der Mietkosten usw., die sich aus der persönlichen Situation ergeben und im Einzelfall individuell erörtert werden müssen.

Bei der sanierungsbedingten Verlagerung von Gewerbe- oder landwirtschaftlichen Betrieben ist darauf zu achten, dass betroffene Betriebe durch diese Maßnahmen nicht nachhaltig wirtschaftlich geschädigt oder gar in ihrer Existenz gefährdet werden. Zur Abfederung oder Kompensation sanierungsbedingter Eingriffe können durch die Übernahme von Betriebsverlagerungskosten und anderer umzugsbedingter Vermögensnachteile sowie Gewährung von Überbrückungshilfen oder Betriebsausfallkosten soziale Härten ausgeglichen werden; falls erforderlich, ist bei der Suche nach einem Ersatzbetriebsstandort eine aktive Unterstützung durch die Gemeinde angebracht.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung Probleme in Einzelfällen ergeben werden, die im Rahmen eines Sozialplanes gelöst werden müssen. Sind hiervon bei der Durchführung im konkreten Falle Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird nach der jeweils rechtlichen Situation die für die Betroffenen schonendste Lösung zur Durchführung empfohlen, die stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden sollte.

11 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können zum Teil erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhung und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von 1,3 Mio. € (= 100 %) für die Sanierung Ortsmitte Breitenholz erforderlich sein wird. Die Kosten für die Neugestaltung der Straßenbereiche sind darin nur teilweise berücksichtigt.

Die 60 %-ige Finanzhilfe würde sich dann auf 780 T€ und der kommunale Eigenteil (= 40 %) auf 520 T€ belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 10 Jahren würde sich der Investitionsaufwand der Gemeinde im Schnitt auf ca. 50.000 €/Haushaltsjahr belaufen.

Die Bewilligungsbehörden haben bei der Programmaufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm für kleinere Städte und Gemeinde (LRP) einen Förderrahmen in Höhe von 833,3 T€ bewilligt. Dies entspricht einer Finanzhilfe in Höhe von 500.000 € (60 %). Das Regierungspräsidium hat auf die im BauGB geforderte Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme hingewiesen. Demnach ist bei der

vorhandenen Deckungslücke zwischen benötigtem und bewilligtem Förderrahmen entweder die Sanierungsmaßnahme an die Höhe der bewilligten Mittel anzupassen (durch Änderung des Maßnahmenkatalogs oder Verkleinerung des Sanierungsgebiets), oder die Gemeinde hat die ggf. notwendige Eigenfinanzierung der geplanten Maßnahmen zu erklären.

Nach Abwägung und Prüfung der Sanierungsschwerpunkte halten es Gemeinde und KE derzeit nicht für sachgerecht, das Sanierungsgebiet zu verkleinern bzw. den Maßnahmenkatalog in großem Umfang zu reduzieren. Sollte das Land Baden-Württemberg keine ausreichende Sanierungsfördermittel durch Aufstockungen entsprechend dem Sanierungsfortschritt bereitstellen können, wird die Gemeinde jedoch umgehend reagieren und die Sanierungsdurchführung verlangsamen und die weiteren Sanierungsmaßnahmen auf den Prüfstand stellen. Zur Finanzierung von vordringlichen Aufgaben wäre die Gemeinde auch bereit, die Kosten zu 100 % eigen zu finanzieren.

Die Steuerung der Sanierung und die Prioritätensetzung erfolgt auf jeden Fall so, dass auch dann der Erfolg der Sanierung zumindest in Teilbereichen gesichert ist und die wesentlichen Mängel beseitigt werden. Wichtig für den Sanierungserfolg erscheint eine schnelle und weitgehend umfassende Anschubfinanzierung, um die Sanierung in Gang zu bringen. Der Verzicht auf die Förderung bestimmter Einzelmaßnahmen schon zu Beginn wäre kontraproduktiv und würde die Mitwirkungsbereitschaft negativ beeinflussen.

Kostengruppe / Maßnahme	Zwischen-summe in €	Zuwendungsfähi-ge Gesamtkosten in €	Bemerkung
I. Vorbereitende Untersuchungen	10.000	**10.000**	
II. Weitere Vorbereitung		**35.000**	
▪ Fachplanung	28.000		
▪ Bürgerbeteiligung	7.000		
III. Grunderwerb	90.000	**90.000**	Arrondierung und Bodernordnung, Bei der Linde
IV. Ordnungsmaßnahmen		**650.000**	
▪ Abbruchkosten	200.000		
▪ Gestaltung von Straßen- und Frei-flächen (2000 m² x 150€)	300.000		
▪ Öffentliche Stellplätze	150.000		
V. Baumaßnahmen		**455.000**	
▪ 10 x Restmodernisierung á 15.000 €	150.000		
▪ 5 x Umfassende Erneuerung á 25.000 €	125.000		
▪ Bürgersaal (Alte Kelter) 300.000 € x 60 %	180.000		Ohne Feuerwehr
VI. Sonstiges	0	**0**	
VII. Vergütungen	60.000	**60.000**	
Unrentierliche Kosten		**1.300.000**	

12 Förmliche Festlegung

Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ist darauf zu achten, dass das Sanierungsgebiet so abgegrenzt wird, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Auch die Finanzierung muss gesichert sein.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird vorgeschlagen folgende Änderungen gegenüber dem abgegrenztem Untersuchungsgebiet vorzunehmen (vgl. Abgrenzungsplan Anlage):

- Vom Flst. 118/1 (Wegfläche) wird der westliche Teil, unmittelbar südlich der Flst. 108/2 (Kirche, Bei der Linde 13) und 123/1 (Bei der Linde 7 und 7/1) in das Sanierungsgebiet einbezogen. Diese Fläche soll im Rahmen der Sanierungsdurchführung neu gestaltet werden.

- Das Grundstück Raiffeisenstraße 12 (Flst. 46) wird in das Gebiet einbezogen. Das Gebäude weist baulichen und energetischen Modernisierungsbedarf auf. Der Eigentümer hat bereits signalisiert, das Gebäude modernisieren zu wollen. Da das Grundstück unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzt, scheint eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet sinnvoll um die vorgesehene Privatmaßnahme im Rahmen der Sanierungsdurchführung unterstützen zu können.

- Das Grundstück des evangelischen Gemeindehauses Walterstraße 25 (Flst. 144) wird nicht in das Sanierungsgebiet einbezogen, da die ursprünglich geplante Versammlungsstätte hier nicht realisiert werden kann bzw. soll.

13 Art und Wahl des Sanierungsverfahrens

14.1 Allgemeines

In der Sanierungssatzung hat die Gemeinde gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch unterscheidet dabei zwei unterschiedliche Vorgehensweisen:

- Dem Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB), auch „klassisches“ oder „umfassendes“ Sanierungsverfahren genannt und

- dem „vereinfachten Verfahren“ unter Ausschluss der Anwendungen der §§ 152 bis 156 a BauGB.

Bei der praktischen Anwendung des § 142 Abs. 4 sind folgende Punkte wichtig:

- Die Gemeinde **muss** eine Entscheidung über die im Einzelfall zutreffende Verfahrensart fällen. Maßgebend ist die jeweilige städtebauliche Situation bzw. das Neuordnungskonzept für das zu erneuernde Gebiet.

- Es muss nachvollziehbar sein, warum sich der Gemeinderat bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung für die eine oder andere Verfahrensart entschieden hat.

14.2 Pflicht zur Wahl des Verfahrens

Nach dem Wortlaut des Gesetzes (§ 142 Abs. 4 BauGB) ist die Gemeinde „automatisch“ im umfassenden oder klassischen Sanierungsverfahren, wenn sie in der Satzung die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB nicht ausdrücklich ausschließt. Notwendig ist, dass die Gemeinde nach § 142 Abs. 4 BauGB vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung eine konkrete und individuelle Einzelfallbetrachtung anhand der städtebaulichen Situation anstellt und überprüft, ob sie die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB zur Durchführung der Sanierung benötigt oder nicht.

Sind die genannten Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich und wird die Durchführung durch den Verzicht auf diese Vorschriften voraussichtlich nicht erschwert, so ist die Gemeinde verpflichtet, die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB in der Sanierungssatzung ausdrücklich auszuschließen. Sie ist dann im „vereinfachten Verfahren“.

14.3 Umfassendes Sanierungsverfahren (§§ 152 ff. BauGB)

Das „umfassende“ oder auch „klassische“ Sanierungsverfahren beinhaltet die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB. Es sind dies die sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnittes des „Besonderen Städtebaurechts“ im BauGB.

Dem umfassenden Sanierungsverfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ eintreten (vgl. § 153 Abs. 1 BauGB). Das Baugesetzbuch geht dann davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Der Kernpunkt dieser Verfahrensart liegt darin, dass die Gemeinde Entschädigungs- und Ausgleichszahlungen sowie Kaufpreise auf den sanierungsunabhängigen Bodenwert beschränken und außerdem sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme abschöpfen kann.

Rechtswirkungen der Sanierungssatzung im umfassenden Verfahren im Detail:

Im umfassenden Sanierungsverfahren gelten für Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende Besonderheiten:

a) Abschöpfung sanierungsbedingter Werterhöhungen durch

- den Erwerb durch die Gemeinde von Grundstücken zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert nach § 153 Abs. 3 BauGB und ggf. die Veräußerung zum Neuordnungswert nach § 153 Abs. 4,

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach §§ 154 und 155 BauGB,
  d. h. die Verpflichtung des Eigentümers eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes, zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht,

- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Umlegungsverfahren gemäß § 153 Abs. 5 Nr. 1 und 2.

b) Preisprüfung durch die Gemeinde gemäß § 153 Abs. 2, bei bestimmten Grundstücksgeschäften Dritter (Veräußerung von Grundstücken sowie Bestellung oder Veräußerung von Erbbaurechten). Die Preisprüfung erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 144, 145 BauGB. Liegt der vereinbarte Preis wesentlich über dem sanierungsunabhängigen Wert, ist die Genehmigung zu versagen.

   Die Gemeinde hat bei allen rechtsgeschäftlichen Grundstücksvorgängen die Pflicht der Preisprüfung, um sicherzustellen, dass im Sanierungsgebiet der Grundstücksverkehr und dies gilt auch für die Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts zum Sanierungsunbeeinflussten Bodenwert erfolgt.

c) Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach BauGB für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 (vgl. § 154 Abs. 1 Satz 2 BauGB). An die Stelle des Beitrags für Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB tritt der Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB.

d) Beiträge nach § 154 Abs. 2a BauGB
Mit dieser Regelung wurde die Möglichkeit geschaffen, durch Satzung zu bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von der Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen ausgehend von dem Aufwand für die Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 Nr. 1 - 3 (Verkehrsanlagen) zu berechnen ist.

Folgende Zielsetzungen der Sanierung würden für die Anwendung des „umfassenden“ Sanierungsverfahrens sprechen:

- Höherstufung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes, z. B. durch die Beseitigung von Nutzungskonflikten,
- Erschwerter Grunderwerb zur Umsetzung der Sanierungsziele durch überhöhte Kaufpreise,
- Deutliche Verbesserung der Erschließungssituation,
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch die Beseitigung der Altlasten.

14.4 Vereinfachtes Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der oben dargestellten, besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) durchgeführt wird.

Dabei ist zu beachten, dass nach § 142 Abs. 4 in der Sanierungssatzung die Anwendung der erwähnten Vorschriften auszuschließen ist, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung voraussichtlich nicht erschwert wird, wenn sie nicht zur Anwendung kommen (vereinfachtes Sanierungsverfahren). Das bedeutet, dass je nach der städtebaulichen Situation und den gemeindlichen Sanierungszielen eine Verpflichtung der Gemeinde bestehen kann, den Weg des vereinfachten Verfahrens zu beschreiten.

Beim vereinfachten Verfahren gibt es wiederum vier Varianten:

- Anwendung von § 144 Abs. 1 und 2 BauGB
- Anwendung nur von Abs. 1
- Anwendung nur von Abs. 2
- Ausschluss von § 144 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Entscheidung für das umfassende oder das vereinfachte Verfahren hängt also im Einzelfall davon ab, ob der Einsatz oder wenigstens die Verfügbarkeit der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB erforderlich ist. Folgende Kriterien spielen bei der Entscheidung eine besondere Rolle:

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen können die Durchführung der Sanierung beeinträchtigen, weil sie den Grunderwerb für Sanierungszwecke erschweren und Investoren abschrecken könnten. Hier hat insbesondere die Preisprüfung (§ 153 Abs. 2 BauGB) dämpfende Wirkung auf die Bodenpreisentwicklung; sie ist nur im umfassenden Verfahren möglich.

- Keine Bodenwerterhöhungen sind dagegen in der Regel zu erwarten, wenn die Gemeinde vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden. Auch die Neugestaltung von Straßenräumen ist einer „erhaltenden“ Erneuerung zuzuordnen.

- Sind durch den planerischen und finanziellen Einsatz der Gemeinde Bodenwerterhöhungen zu erwarten, so bietet das umfassende Verfahren der Gemeinde die Möglichkeit, die Werterhöhungen zur Mitfinanzierung der Sanierungsmaßnahme über Ausgleichsbeträge abzuschöpfen.

Sind es allerdings ausschließlich Erschließungsanlagen i. S. von § 127 BauGB, von denen die Werterhöhungen zu erwarten sind, ist es nicht notwendig, das umfassende Sanierungsverfahren durchzuführen.

Wichtiger und in der Praxis wesentlicher Unterschied ist weiter, dass beim „vereinfachten Verfahren“ eine eventuelle sanierungsbedingte Wertsteigerung nicht entsteht, d. h. keine Ausgleichsbeträge erhoben werden können.

Bezüglich der Förderung der Einzelmaßnahmen ergeben sich bei der Anwendung des „vereinfachten“ Verfahrens keine Veränderungen.

Auch die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches und des Steuerrechts, insbesondere die steuerlichen Vergünstigungen nach § 7 ESTG und § 10 EStG für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sanierungsgebiet finden bei beiden Verfahrensarten Anwendung.

14.5 Vorschlag für das zu wählende Sanierungsverfahren

Neben den bereits im Eigentum der Gemeinde befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben sein. Des Weiteren sind – aufgrund der teilweise vorhandenen schwierigen Eigentumssituationen mit Überfahrts-

rechten auf rückwärtige Grundstücke etc. – Grundstücksneuordnungen, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit führen, vorstellbar.

Um in Hinblick auf die evtl. anstehenden bzw. notwendigen Grundstücksgeschäfte und nicht zuletzt wegen deren preislichen Ausgestaltungen Entwicklungen, die den Sanierungszielen zuwiderlaufen, verhindern und das ggf. notwendige Rechtsinstrumentarium anwenden zu können, wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB für die Sanierungsdurchführung im vorliegenden Sanierungsgebiet erforderlich. Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen.

14 Bürgerbeteiligung

Im Vorfeld der Sanierungsüberlegungen wurde die Bevölkerung intensiv eingebunden z. B. bei der Ausarbeitung des Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts und des Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts.

Neben der Haushaltsbefragung (s. Kap. 6) erfolgte eine Informationsveranstaltung mit Bürgerwerkstatt im Oktober 2017. Hier hatten die Besucher nochmals die Möglichkeit Anregungen und Kritik vorzubringen, bevor der Gemeinderat abschließend das Sanierungsgebiet und die Fördermodalitäten festgelegt hat.

Dieser Beteiligungsprozess wird fortgeführt z. B. durch Sanierungssprechstunden und umfangreiche Erörterung im Vorfeld der wichtigsten Einzelmaßnahmen.

15 Schlussbemerkung

In seiner Sitzung am 19.03.2018 hat der Gemeinderat die Sanierungssatzung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wie vorgeschlagen nach § 142 Abs. 1, 3 und 4 BauGB und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung beschlossen.

„Sanierung“ ist für die Gemeinde und den Gemeinderat aufgrund der Erfahrungen mit den bereits abgeschlossenen Maßnahmen kein Fremdwort mehr. Die Erfahrungen sind durchaus positiv. Dazu kommt das bislang sehr große Interesse der Breitenholzer Eigentümer und Bewohner. Die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg findet Anerkennung und Dank.

P:\KE_ABC\Ammerbuch\CAAD\Sanierung Breitenholz\01 VWX\20180209_Sanierung Breitenholz_Plangrundlage_Var I.vwx

Gemeinde
Ammerbuch

Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer

Breitenholz

Untersuchungsgebiet

Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
Fläche: 39.902 m²

Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortskern"

0 5 10 25 50

N

Maßstab 1:1.200 (A3)

Stuttgart
09.02.2018

Geissler / Kizler

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

P:\KE_ABC\Ammerbuch\CAAD\Sanierung Breitenholz\01 VWX\20180305_Sanierung Breitenholz_Plangrundlage.vwx

Gemeinde
Ammerbuch

Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer

Breitenholz

Erdgeschossnutzungen

- öffentliche Einrichtungen
- Gastronomie, Hotel
- Handwerk, Gewerbe, Betriebe
- Wohnen
- Scheunen, Schuppen
- Nebengebäude
- zu prüfen
- Denkmalgeschütztes Gebäude

Leerstände

- Leerstand, Teilleerstand

Abgrenzung
Fläche: 39.902 m²

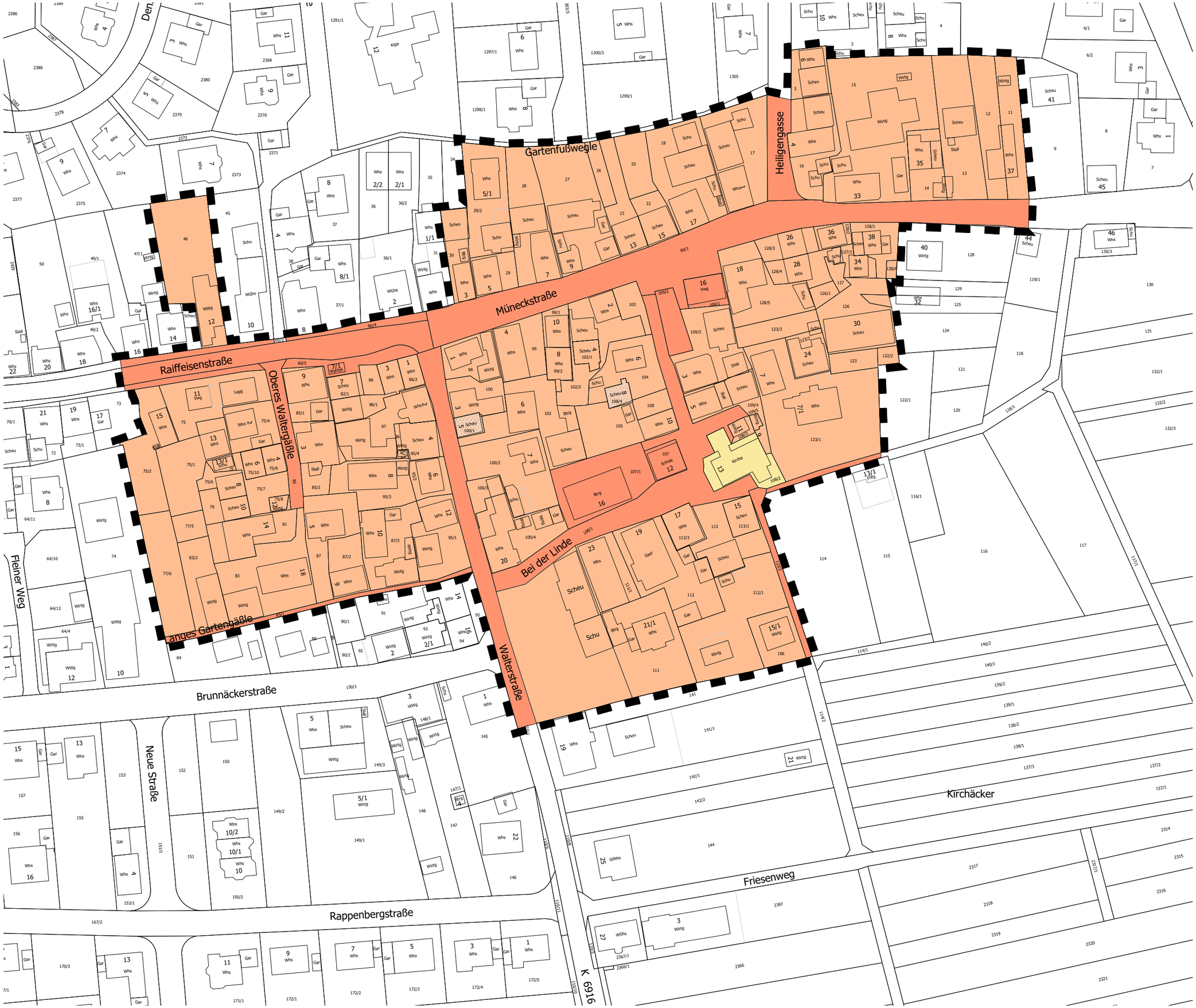
Gebäudenutzung

0 5 10 25 50

N

Maßstab 1:1.200 (A3)
Stuttgart
05.03.2018 Geissler / Kizler

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart


Gemeinde Ammerbuch
Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer
Breitenholz
Heiligengasse
Gartenfußwegle
Müneckstraße
Raiffeisenstraße
Oberes Waltergäßle
Bei der Linde
Walterstraße
Fleiner Weg
Brunnäckerstraße
Neue Straße
Rappenbergstraße
Kirchäcker
Friesenweg
K 6916
Kirche
Gemeinde Ammerbuch
Kirche
Privat
Abgrenzung
Fläche: 39.902 m²
Eigentumsverhältnisse
0 5 10 25 50
N
Maßstab 1:1.200 (A3)
Stuttgart
05.03.2018
Geissler / Kizler
KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Wohnquartier Müneckstraße
Sanierung privater Bausubstanz
energetische Sanierung, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, Umnutzung von Scheunen

Aufwertung Erschließungsbereiche und Gestaltung Ortsmittelpunkt
Neugestaltung Brunnen, Müneckstraße

Altes Rathaus
Sanierung, Umnutzung (Nachnutzung: Wohnen)

Wohnquartier Oberes Waltergässle
Sanierung privater Bausubstanz
energetische Sanierung, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, Umnutzung von Scheunen, Stärkung Fußwegeverbindung

Alte Kelter
Sanierung Feuerwehrhaus
Schaffung Bürgersaal

Altes Schulhaus
Sanierung, Umnutzung

Definieren, Stärken und Gestalten der Ortsmitte
Aufwertung des öffentlichen Raumes

Baugebiet Kirchäcker
Schaffung von Wohnbauflächen

Ergänzung Gebiet

Gemeinde **Ammerbuch**

Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer

Breitenholz

Gebäude

- Bestand
- Mögliche Neubebauung
- Planung / Mögliche Neuordnung
- Abzubrechende Bebauung
- zu prüfen
- Denkmalgeschütztes Gebäude
- Alternativ: Modernisierung / Abriss

Verkehr

- Verkehrsstraße / Mischverkehr
- Parkierung
- Gehweg
- Bereich Ortsmitte

Freiflächen

- Grünbereiche / Versiegelte Bereiche
- Ortsbildprägende Bäume Bestand / Planung
- Grundstücksneuordnung

Abgrenzung
Fläche: 39.902 m²

Neuordnungskonzept

0 5 10 25 50

Maßstab 1:1.200 (A3)

Stuttgart
05.03.2018

Geissler / Kizler

N

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Wohnquartier Müneckstraße
Sanierung privater Bausubstanz
energetische Sanierung, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, Umnutzung von Scheunen

Altes Rathaus
Sanierung, Umnutzung (Nachnutzung: Wohnen)

Wohnquartier Oberes Waltergässle
Sanierung privater Bausubstanz
energetische Sanierung, Anpassung von Grundrissen, Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz, Umnutzung von Scheunen, Stärkung Fußwegeverbindung

Alte Kelter
Sanierung Feuerwehrhaus
Schaffung Bürgersaal

Altes Schulhaus
Sanierung, Umnutzung

Definieren, Stärken und Gestalten der Ortsmitte
Aufwertung des öffentlichen Raumes, Neugestaltung Brunnen, Müneckstraße

Gestalterische und funktionale Aufwertung Wegeverbindung am Friedhof

Gemeinde **Ammerbuch**

Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer

Breitenholz

Ordnungsmaßnahmen

- Grunderwerb
- Beseitigung baulicher Maßnahmen
- Städtebauliche Neuordung / Neubau
- Alternativ: Modernisierung / Abriss
- Erschließungsmaßnahmen / Platzgestaltung
- Herstellung von Grünflächen und Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

- Modernisierungsbedarf
- Abgrenzung Fläche: 39.902 m²

Maßnahmenplan

0 5 10 25 50

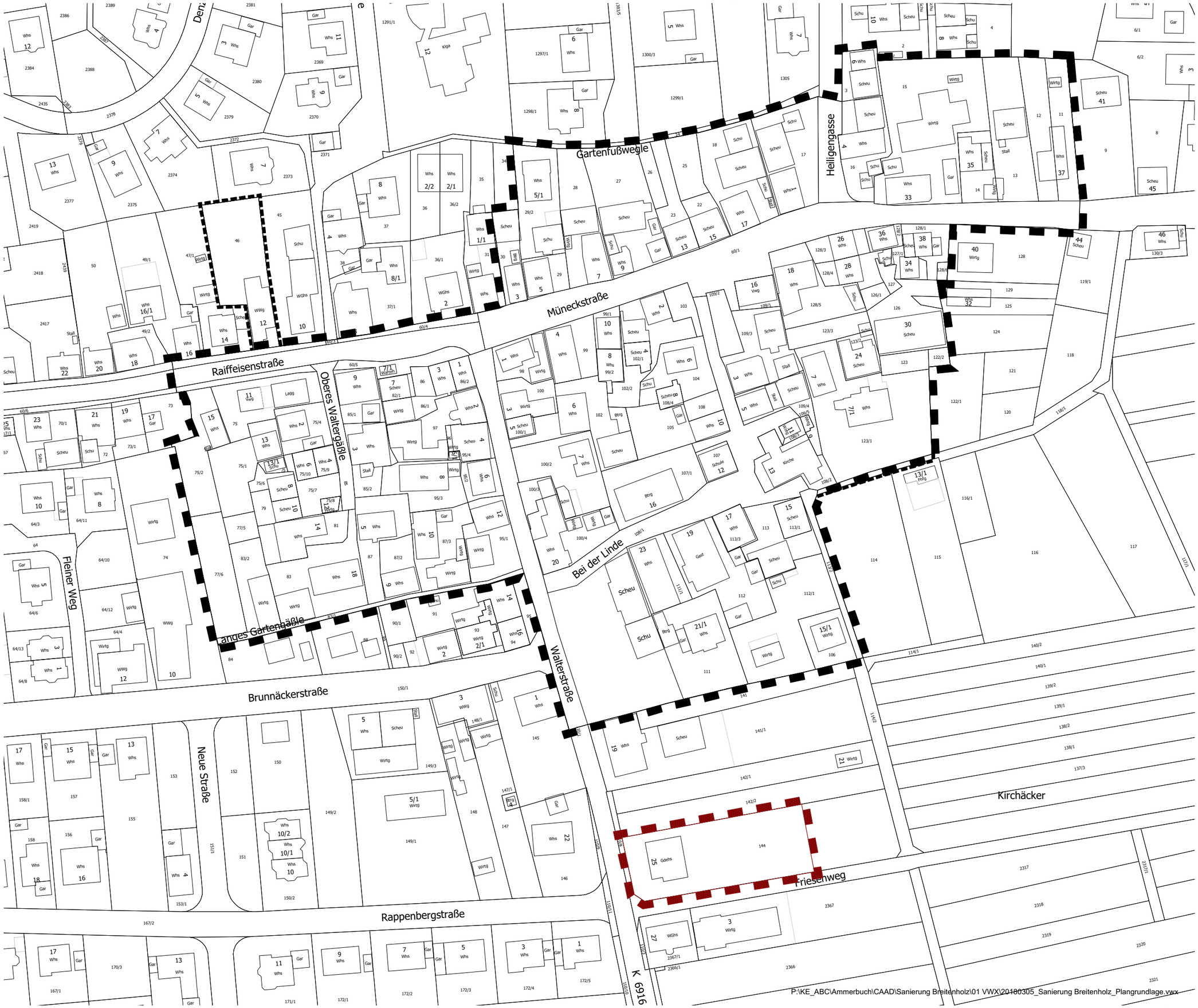
Maßstab 1:1.200 (A3)

Stuttgart
05.03.2018

Geissler / Kizler

N

KE
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



P:\KE_ABC\Ammerbuch\CAAD\Sanierung Breitenholz\01 VWX\20180305_Sanierung Breitenholz_Plangrundlage.vwx

Gemeinde
Ammerbuch

Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer

Breitenholz

Ergänzung Abgrenzung
Fläche insgesamt: 39.902 m²

Abgrenzung entfällt

Alte Abgrenzung
Untersuchungsgebiet

Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortskern"

0 5 10 25 50

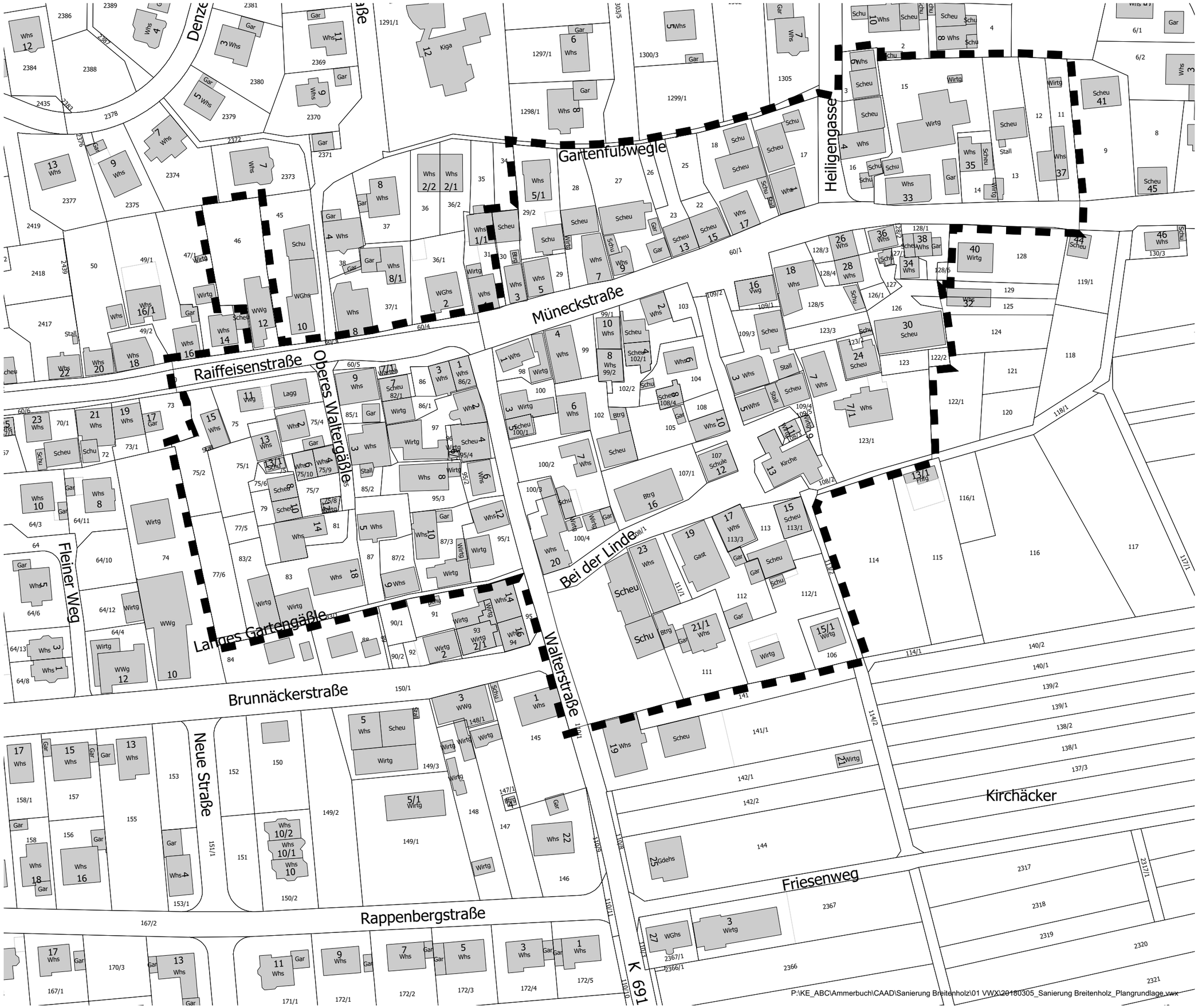
Maßstab 1:1.200 (A3)

Stuttgart
05.03.2018

Geissler / Kizler

N

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



P:\KE_ABC\Ammerbuch\CAAD\Sanierung Breitenholz\01 VWX\20180305_Sanierung Breitenholz_Plangrundlage.vwx

Gemeinde
Ammerbuch

Die Gemeinde zwischen Schönbuch und Ammer

Breitenholz

Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets
Fläche: 39.902 m²

Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Ortskern"

0 5 10 25 50

Maßstab 1:1.200 (A3)

Stuttgart
09.02.2018

Geissler / Kizler

N

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Gemeinde Ammerbuch

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Fördermöglichkeiten im Rahmen der Sanierung
LRP „Ortsmitte Breitenholz“

Im Sanierungsgebiet gibt es für Privatmaßnahmen unterschiedliche Förder- bzw. Entschädigungsmöglichkeiten. Im Folgenden werden diese dargestellt:

Grundsätzlich gilt, dass nur Vorhaben gefördert werden, die dem Sanierungsziel entsprechen und im Sanierungsgebiet liegen. Vor Baubeginn muss auf jeden Fall eine Sanierungsvereinbarung abgeschlossen werden. Wichtig ist deshalb, dass sie rechtzeitig einen kostenlosen Beratungstermin vereinbaren.

Der Schwerpunkt bei der Förderung von Privatmaßnahmen liegt erfahrungsgemäß bei den privaten **Erneuerungs- sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**. Soweit entsprechende Mängel vorliegen, sollen die Eigentümer an der Verbesserung der Wohnverhältnisse und der stadtbildprägenden Gestaltung mitwirken.

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

Beispiele für **Modernisierungsmaßnahmen**:

- Verbesserung der Wärmedämmung/Energieeffizienz entsprechend der Energieeinsparverordnung
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Heizsystemen
- Erneuerung von Fenstern durch Isolierverglasung
- Einbau und Verbesserung von Elektroversorgungsleitungen
- Einbau und zeitgemäße Verbesserung von Sanitäranlagen (Bad, WC, Küche).

Unter **Instandsetzungsmaßnahmen** fällt u. a. die Dacherneuerung. **Erneuerungsmaßnahmen** sind z. B. der Ausbau von Bühnen zu Wohnzwecken und Umnutzungen.

Nicht gefördert werden u. a.

- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Luxusmodernisierungen
- Sanierungskosten unter 15.000 €
- Gebäude, die nach 1985 erbaut wurden
- Sanierungsmaßnahmen, die nicht stadtbildgerecht ausgeführt wurden
- Modernisierungsmaßnahmen, die nicht umfassend sind.

Förderhöhe

Der Gemeinderat hat für die Bezuschussung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden einen pauschalen Fördersatz von **25 %** beschlossen. Dieser Fördersatz gilt für gewerbliche Sanierungsvorhaben und für die Erneuerung von Wohnungen. Die Förderobergrenze beträgt dabei für eine Wohneinheit 20.000,- € und für eine Gewerbeeinheit 15.000,- €. Bei den Einheiten wird eine Nutzfläche bzw. Wohnfläche von min. 80 m² zu Grunde gelegt. Bei kleineren Einheiten erfolgt ein entsprechender Abschlag. Pro Gebäude beträgt die Förderobergrenze max. 50.000,- €. In besonderen Fällen kann von diesen Fördergrundsätzen abgewichen werden.
Ein Neubauvorhaben kann mit Sanierungsmitteln jedoch nicht gefördert werden.

Abbruch von Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer die Abbruchkosten zu 75 % erstattet werden. Gebäuderestwerte werden nicht erstattet. Voraussetzung für diese Entschädigung ist jedoch in der Regel, dass das Grundstück wieder neu bebaut wird.

Weitere Fördervoraussetzungen

Wichtig ist, dass Sanierungsfördermittel nur gewährt werden können, wenn vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wird, in der Zuschusshöhe, Durchführungszeitraum, die durchzuführenden Baumaßnahmen etc. festgelegt werden. Hierzu werden Kostenvoranschläge benötigt. Weiter ist zu berücksichtigen, dass Haushaltsmittel zur Förderung von Privatmaßnahmen natürlich nicht in unbeschränktem Ausmaß zur Verfügung stehen. Besonderes Augenmerk wird auf eine ortsbildgerechte Außengestaltung der Gebäude gelegt.

Abrechnung

Die Abrechnung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten, die durch vollständige Rechnungsbelege nachzuweisen sind. Während der Bauphase können Abschlagszahlungen gewährt werden. Bei notwendigen baulichen Änderungen und Kostenüberschreitungen ist schnellstmöglich mit dem Sanierungsbeauftragten Kontakt aufzunehmen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können wie folgt abgeschrieben werden:

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7 % der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des § 177 BauG.

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung): Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

Ansprechpartner:

- Gemeinde Ammerbuch, Frau Penka-Sterzik, Tel.: 07073 9171 7141
- Kommunalentwicklung als Sanierungsbeauftragter
  Fritz-Elsas-Str. 31, 70174 Stuttgart, Herr Wolfgang Fürst, Tel.: 0711 64 54 2142,
  Email: wolfgang.fuerst@lbbw-im.de