

An die Damen und Herren
des Gemeinderates
und die Herren Ortsvorsteher

Abteilung: Hauptamt
Sachbearbeiter/in Herr Mosmann
Telefondurchwahl: 07744 532-30
E-Mail: mosmann@stuehlingen.de
Unser Zeichen: am/nu
Datum: 30.09.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie zu folgender Sitzung einladen:

**Sitzung des Gemeinderates Nr. 10/2022
am Montag 10.10.2022 um 19.00 Uhr
im Feuerwehrgerätehaus in Stühlingen**

Tagesordnung

Öffentlich:

TOP	Betreff	Drucksache-Nr.
1)	Einwohnerfragestunde	
2)	Stadtsanierung „Städtle“ a) Zusammenfassung des bisherigen Verfahrensstandes b) Entscheidung über Gebietsabgrenzung, Neuordnungskonzept, Finanzierung, Laufzeit und Verfahrenswahl c) Festlegung der Fördergrundsätze für Privatmaßnahmen d) Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Städtle“	171/22
3)	Dachsanierung Pumpwerk Nußbach, Stühlingen-Lausheim hier: Auftragsvergabe für die Dachdecker- und Klempnerarbeiten	172/22
4)	Dachsanierung Pumpwerk Nußbach, Stühlingen-Lausheim hier: Auftragsvergabe für die Zimmererarbeiten	173/22

5)	Bauantrag zum Neubau eines Carports auf Grundstück Flst.Nr. 1042/1, Sommerhalde 14a, Gemarkung Stühlingen	174/22
6)	Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Doppelcarport auf Grundstück Flst.Nr. 2015, Amselweg 26, Gemarkung Stühlingen-Weizen	175/22
7)	Katholischer Kindergarten „St. Bernadette“ Lausheim Antrag auf Erweiterung Öffnungszeiten an zwei zusätzlichen Nachmittagen pro Woche	176/22
8)	1. Finanzzwischenbericht 2022 Eigenbetriebes ZIS	177/22
9)	1. Finanzzwischenbericht 2022 Eigenbetriebes Wasserversorgung	178/22
10)	Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm Quartiersimpulse-Beratung und Umsetzung von Quartiersprojekten vor Ort bei der Allianz für Beteiligung Weiterführung der Erfahrungen und Kenntnisse aus dem Projekt Junges Wohnen 2021	179/22
11)	Entscheidung über die Annahme einer Zuwendung (Spende) gemäss § 78 Abs. 4 Gemeindeordnung hier: Spenden laut Spenderliste Juli bis September 2022	180/22
12)	Sonstiges	
13)	Bekanntgaben	
14)	Anregungen und Anfragen	

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.: 171/22			
Amt/Sachgebiet: Bauamt		Sachbearbeiter/in: Herr Bendel		Tel.: 532-42		Datum: 26.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkenntnis:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		—	—	—	—
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		—	—	—	—
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		—	—	—	—
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022	Bu	—	—	Be
Verhandlungsgegenstand: Stadtsanierung „Städtle“ a) Zusammenfassung des bisherigen Verfahrensstandes b) Entscheidung über Gebietsabgrenzung, Neuordnungskonzept, Finanzierung, Laufzeit und Verfahrenswahl c) Festlegung der Fördergrundsätze für Privatmaßnahmen d) Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Städtle“							
Finanzierungsnachweis: HH 2023 ff.							
Sachvortrag ab Seite 2:							
Beschlussvorschlag: Beschlussvorschläge siehe Sachvortrag zu Punkt: a) , b) , c) , d) .							

Sachvortrag:

- **Allgemeines:**

Mit Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 25.03.2019 wurde der Bereich „Städtle“ in das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz (DSP) aufgenommen und mit Bescheid vom 18.03.2020 in das Programm Lebendige Zentren (LZP) überführt. Der Bewilligungszeitraum läuft bis zum 30.04.2028. Bei einem Förderrahmen von 1.500.000,- € beträgt der Zuwendungsbetrag von Bund/Land 900.000 € (60 % Bund/Land und 40 % Stadtanteil). Damit steht zwar nicht die gesamte beantragte Zuwendung in Höhe von 2.640.000,- € (bei einem Förderrahmen von 4,4 Mio. €) bereit, der Einstieg in die Stadtsanierung „Städtle“ ist aber gelungen. Zu gegebener Zeit können weitere Anträge auf Aufstockung der Fördermittel bei Bund und Land gestellt werden.

Die weiteren Vorbereitungen zum Einstieg in das formale Sanierungsverfahren wurden mit der Durchführung von gesamtörtlichem Entwicklungskonzept (GEK), gebietsbezogenem integrierten Entwicklungskonzept (ISEK), vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Bürgerbeteiligung im geplanten Sanierungsgebiet vorangetrieben. Der Gemeinderat hat nun die Entscheidung über die Gebietsabgrenzung, das Neuordnungskonzept, die Finanzierung, die Laufzeit, die Verfahrenswahl und die Fördergrundsätze für die Privatmaßnahmen zu treffen. Anschließend kann dann die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen werden.

- **Erläuterungen zu a):**

Die Arbeiten zu GEK/ISEK mit Bürgerbeteiligung wurden bereits im Jahr 2017 von der LBBW-Kommunalentwicklung durchgeführt. Die Untersuchungsergebnisse wurden dem Gemeinderat und der Bürgerschaft in der Vergangenheit fortlaufend, letztmals in der Gemeinderatssitzung zur Antragstellung am 30.11.2019, vorgestellt und werden in der aktuellen Sitzung nochmals kurz zusammenfassend dargestellt. Nach den Anforderungen des Baugesetzbuches (BauGB) waren für einen sachgerechten Satzungsbeschluss noch die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB (insbes. Eigentümerbeteiligung und Trägeranhörung) durchzuführen.

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen:

Durch Beschluss des Gemeinderats vom 04.05.2020 wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet. Der Beschluss wurde im Amtsblatt am 20.05.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) in Donaueschingen beauftragt.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu schaffen.

Ein wesentlicher Schwerpunkt der vorbereitenden Untersuchungen lag daher darin, von möglichst vielen Eigentümern Informationen über die vorhandene Situation und die Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet zu bekommen. Des Weiteren erhielten die Träger öffentlicher Belange, die Mieter und Pächter die Möglichkeit, zur geplanten Sanierung Stellung zu nehmen und Anregungen zu geben.

Die KE hat die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Folgenden zusammengefasst. Diese sind im beigefügten VU-Bericht (**Anlage 1**) detailliert dokumentiert und werden in öffentlicher Sitzung von der KE nochmals kurz vorgestellt.

Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Email vom 25.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Von den insgesamt 27 angeschriebenen Trägern öffentlicher Belange antworteten 18, wobei

nur in drei Fällen (Geologie, Naturschutz und Denkmalpflege) konkrete Anregungen vorgebracht wurden. Grundsätzlich erhob kein Träger prinzipielle Bedenken gegen die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme oder brachte unüberwindbare planungsrelevante Einwände vor.

Grundstückseigentümer, Mieter und Pächter

Die Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen einer umfassenden schriftlichen Befragung der KE beteiligt und über grundsätzliche Verfahrensabläufe sowie städtebauliche Zielsetzungen unterrichtet. Die insgesamt sehr gute Mitwirkungsbereitschaft der befragten Eigentümer liegt bei rd. 75 % aller betroffenen und bebauten Liegenschaften.

Es wurden ergänzende Einzelgespräche mit Eigentümern bedeutsamer Einzelgrundstücke geführt, um Möglichkeiten öffentlicher Freiraumgestaltungen, kommunaler Hochbauprojekte und zur Sicherung der Versorgungsstruktur auszuloten, was bei der städtebaulichen Planung entsprechend berücksichtigt wurde. Auch wenn nicht alle Baujahre benannt werden konnten, stammt die Hälfte der Bestandsgebäude aus der Zeit vor 1800 und mit weiteren 31 % aus dem Zeitraum bis 1900, was deutlich das baugeschichtliche Erbe der zentralen Stadtanlage widerspiegelt. Demgegenüber wurden 15 % der Gebäude mit einer baulichen Entstehung aus der Zeit nach 1948 angegeben. Obwohl teilweise eine standortgerechte Unterhaltungssituation vorliegt, sind altersbedingt jedoch überwiegend grundsätzliche Modernisierungsdefizite in räumlich gestreuter Verteilung benannt worden. Hier ist neben der vorrangigen Sanierung der Gebäudehülle auch die Erneuerung der technischen Gebäudeanlagen, also insgesamt die Verbesserung der energetischen Situation gefordert bzw. auch beabsichtigt.

Während bereits 15 % der Gebäude keinen bzw. einen geringen Sanierungsbedarf aufweisen, zeigen 40 % mittlere bzw. ein Drittel starke Mängel, die zu einem grundlegenden Modernisierungsbedarf führen. Knapp 20 % der Gebäude erfordern aufgrund substanzieller Mängel eine Wirtschaftlichkeitsprüfung. Demzufolge beabsichtigen knapp zwei Drittel der Befragten entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Ganze 56 % der Eigentümer plant bereits konkrete Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen und 3 % eine Abbruch- bzw. Neubaumaßnahme, was eine insgesamt gute Mitwirkungsbereitschaft dokumentiert. Gut ein Drittel beabsichtigt keine Maßnahmen durchzuführen bzw. wartet das weitere Sanierungsverfahren ab. In zeitlicher Hinsicht wollen über zwei Drittel der Sanierungswilligen eine zügige Umsetzung ihrer Maßnahmen durchführen, wobei ein Viertel die Realisierung bereits im laufenden Jahr und 44 % eine Umsetzung in 2022-2024 plant. Weitere 11 % erklären, die Sanierung im Zeitraum ab 2025 angehen zu wollen und nur 18 % können noch keinen konkreten Umsetzungszeitraum benennen.

Gut die Hälfte der Befragten fühlt sich aufgrund des Lärms, insbesondere durch den Verkehr, in ihrer Wohn- und Lebensqualität beeinträchtigt. Ergänzend wurden konkrete Verbesserungsvorschläge genannt, die primär die verkehrliche Situation, Parkplätze, Spielbereiche für Kinder, aber auch die Attraktivierung der Altstadt betrafen. Ganz oben auf der Wunschliste zusätzlicher Einrichtungen/Anlagen standen bspw. die Verbesserung der Gastronomie, Wochenmarkt sowie Grünflächen.

Die grundsätzliche Einstellung zur Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet wurde fast ausschließlich als positiv bezeichnet, wobei die Sanierungsinformation und Einbindung in das Verfahren noch intensiviert werden könnte. Es wird deshalb angeregt, nach Satzungsbeschluss eine Bürgerinformation durchzuführen, bei der die Grundsätze und Förderrichtlinien im Detail vorgestellt werden und konkrete Einzelanfragen sowie Beispielfälle behandelt werden können.

Zusammenfassung

Das aktuelle Untersuchungsgebiet wird geprägt durch den zentralen Denkmalschutzbereich mit vereinzelt Leerständen/Unternutzungen, die gestalterischen und funktionalen Defizite der Verkehrs-/Freianlagen, Schwächen in Versorgung und Funktion sowie ein punktuell unzureichendes Erscheinungsbild der historischen Gesamtanlage. Hinzu kommt eine Vielzahl grundlegend modernisierungsbedürftiger privater Einzelgebäude mit unzureichenden Wohn- bzw. Arbeitsstandards und energetischen Optimierungsschwerpunkten. Ergänzend besteht eine negative verkehrliche Dominanz mit Parkierungsproblemen und einem unattraktiven Freiraum.

Beschlussvorschlag zu a):

Der Gemeinderat nimmt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (**Anlage 1**) zustimmend zur Kenntnis.

- **Erläuterungen zu b):**

1. Gebietsabgrenzung

Das künftige Sanierungsgebiet ist für den Satzungsbeschluss flurstücksgenau abzugrenzen und festzulegen. Vorgeschlagen wird die Kulisse des Untersuchungsgebiets, da weder die Vorbereitenden Untersuchungen noch die Sanierungskonzeption einen hinreichend konkreten Anlass zur Abweichung ergeben haben, wobei eine Ausweitung aufgrund der Vorgaben des Fördergebers ohnehin sehr komplex wäre. Somit wird die Festlegung der Gebietsabgrenzung aufgrund des in der **Anlage 5** dargestellten Lageplans zur Satzung vorgeschlagen.

2. Neuordnungskonzept

Ausgehend von den Ergebnissen von GEK/ISEK/VU und der Bürgerbeteiligung hat der Gemeinderat das bisherige Neuordnungskonzept unter Berücksichtigung der Bürgerbeteiligung zu bestätigen, so dass eine grundlegende Konzeption für die künftige Sanierungsdurchführung vorliegt. Das Sanierungsverfahren bedingt ohnehin die regelmäßige Fortschreibung dieser planerischen Grundlage, so dass hinsichtlich der konkreten Umsetzung von Einzelprojekten ein verlässlicher Rahmen bei gleichzeitiger Flexibilität gewährleistet wäre. Es wird damit vorgeschlagen, das dargestellte Neuordnungs-/Maßnahmenkonzept vom 11.07.2018 (**Anlage 2**) als Selbstbindungsplan zu beschließen.

3. Finanzierung

Im Zuge des Satzungsbeschlusses ist auch der Nachweis zur Finanzierbarkeit des Gesamtverfahrens zu erbringen. Ausgehend von rd. 4,4 Mio. € Antragsvolumen bzw. Förderrahmen haben die Vorbereitenden Untersuchungen in ihrer aktuellen Fortschreibung einen deutlich höheren Finanzbedarf ergeben, wobei gerade die kommunalen Großprojekte immer noch mit nennenswerten Unwägbarkeiten behaftet sind. Angesichts der höheren Förderung der Erschließungsanlagen nach der Novellierung der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR), der Konkretisierung des Maßnahmenbündels und der aktuellen Preisentwicklung wird somit von einem Förderrahmen in Höhe von 5,6 Mio. € und einer Finanzhilfe von 3,36 Mio. € ausgegangen. Für den Eigenanteil der Stadt würde dies ein Finanzierungsvolumen in Höhe von 280.000,- € pro Jahr bei einer Laufzeit bis 2030 bedeuten. Angesichts der Erstbewilligung von 1,5 Mio. € bzw. 0,9 Mio. € Finanzhilfen kann das benötigte Volumen nur durch jährliche Aufstockungsanträge erreicht werden, was aber dem üblichen Verfahren der Städtebauförderung entspricht. Um eine rechtswirksame Satzung erlassen zu können, ist der Finanzierungsnachweis mittels einer Gebietsverkleinerung, Abschnittsbildung, Förderbegrenzung oder sog. Eigenfinanzierungserklärung zu erbringen. Da die erstgenannten Einschnitte die einheitliche Sanierungsumsetzung mit den zentralen Missständen gefährden würde und ein gewisses Anreizniveau im Privatbereich erhalten bleiben sollte, wird der formale Weg der Eigenfinanzierungserklärung vorgeschlagen. Diese besagt, dass die Stadt eine evtl. auch durch Aufstockungen nicht zu schließende Finanzierungslücke aus eigenen Mitteln tragen wird, wobei die Durchführung der Sanierung bei nachhaltiger Finanzknappheit auch unvollständig beendet werden kann. Es wird vorgeschlagen, die dem Neuordnungskonzept zugrundeliegende Kosten- und Finanzierungsübersicht (**Anlage 3**) ggfs. mit Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung zu beschließen.

4. Laufzeit

Das Baugesetzbuch verlangt in § 142 Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB die Festlegung der Frist innerhalb derer die

Sanierung durchgeführt werden soll, um eine ungerechtfertigte Ausdehnung der formalrechtlichen Beschränkungen zu vermeiden. Der bewilligte Durchführungszeitraum wurde auf den 30.04.2028 terminiert, so dass unter Anwendung der möglichen Zwei-Jahres-Verlängerung des Regierungspräsidiums Freiburg eine Laufzeit bis zum 31.12.2030 vorgeschlagen wird, um das Verfahren sachgerecht abschließen zu können. Sollte dieser Zeitraum für die umfassende Durchführung nicht ausreichen, kann obige Frist durch begründeten Gemeinderatsbeschluss angemessen verlängert werden.

5. Wahl des Sanierungsverfahrens

Nach dem BauGB hat die Stadt im Zuge des Satzungsbeschlusses auch über das anzuwendende Verfahrensrecht zu entscheiden. Alternativ zum klassischen Verfahren ist auch das vereinfachte Verfahren zulässig. Beim vereinfachten Verfahren wird auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff BauGB verzichtet (dies bedeutet insbesondere der Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen). Dies ist möglich, wenn diese Vorschriften für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Mit der Sanierungsmaßnahme werden folgende Ziele und Zwecke verfolgt:

- Aufwertung bestehender Gebäudesubstanz durch Modernisierung, energetische Maßnahmen, Umwandlung von Leerstand und Rückbau von Nebengebäuden
- Sicherung, Erhalt und Aufwertung des historischen/denkmalgeschützten Gebäudebestandes unter dem Aspekt einer Gesamtanlage
- Schaffung zeitgemäßen Wohnraums durch Nachverdichtung, Baulückenschließung, Umnutzung und DG-Ausbau
- Stärkung Gemeinbedarfseinrichtung durch Modernisierung Rathaus mit Barrierefreiheit und Umfeldgestaltung
- Neuordnung des öffentlichen Raums durch ökologische Aufwertung, Stärkung der Grün-, Platz- und Wegeachsen, Möblierung und Attraktivierung
- Verkehrliche Verbesserungen durch sichere Gehwege, Barrierearmut und Optimierung der Parkplatzsituation.

Damit handelt es sich um eine grundsätzlich erhaltende Sanierung, die bestehende Strukturen bewahren und stärken will. Gerade der historische Altstadtbereich erlaubt aufgrund seiner oftmals denkmalgeschützten Gebäudestruktur nur eine behutsam aufwertende Bestandserneuerung, wobei Erschließungsverbesserungen nur punktuell im Zusammenhang mit kommunalen Hochbauprojekten und in vorwiegend gestalterischer Hinsicht vorgesehen sind. Bodenwertsteigerungen, spekulative Kaufpreise oder ein überhöhtes Preisniveau sind damit ausgeschlossen.

Das gesamte Quartier der historischen Altstadt bietet selbst in den Randbereichen vielfache Möglichkeiten der städtebaulichen Gestaltung, wobei auch hier der Schwerpunkt auf den Erhalt der baulichen Bestandsstruktur gelegt wird. So geht das Neuordnungskonzept von einer vereinzelt Nachverdichtung bzw. Ersatzbebauung aus, die sich aber nach den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben richtet. Vom gesamten Erschließungsnetz wird insbesondere der innere Straßenring einer Neugestaltung unterzogen, die aufgrund vorgegebener städtebaulicher Strukturen hauptsächlich zu einer gestalterischen Aufwertung führen wird.

Auch die Neuordnung des ruhenden Verkehrs durch Neubau einer Parkieranlage außerhalb der Ringbebauung wird keine autofreie Altstadt ermöglichen. Die verkehrliche Optimierung in einem geordneten Umfeld wird jedoch zu funktionalen und gestalterischen Verbesserungen führen ohne nennenswerte Erhöhungen des Bodenwertniveaus im Siedlungsbereich auszulösen.

Im Ergebnis zeigt die Abschätzung des Sanierungsverlaufs angesichts der formulierten Ziele und vorgegebenen Quartiersmerkmale keine Anzeichen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB), um die Durchführung der Sanierung zu gewährleisten. Da weder eine nennenswerte Erhöhung der Bodenwerte noch spekulative Grundstücksgeschäfte bzw. überhöhte Kaufpreise beim privaten Grundstücksverkehr zu erwarten sind, werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB nicht benötigt. Gemäß § 142 Abs. 4 wird somit vorgeschlagen, die Maßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wobei die Regelungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen bestehen bleiben sollten, um eine Steuerung des Verfahrensverlaufs im Sinne der Sanierungsziele sicher zu stellen. Dies beinhaltet auch die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Beschlussvorschlag zu b):

1. Der Abgrenzung des Sanierungsgebietes nach dem vorliegenden Lageplan vom 22.04.2021 (**Anlage 5**) wird zugestimmt.
2. Das beigefügte Neuordnungskonzept nach dem Stand vom 11.07.2018 (**Anlage 2**) wird als Selbstbindungsplan beschlossen.
3. Der vorgestellten Gesamtfinanzierung (**Anlage 3**) mit einem anzustrebenden Förderrahmen von ca. 5,6 Mio. € wird ggfs. unter Abgabe der Eigenfinanzierungserklärung und der Stellung von Aufstockungsanträgen zugestimmt.
4. Die Laufzeit des Sanierungsverfahrens wird bis zum 31.12.2030 festgelegt.
5. Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB mit Wirkung der Genehmigungspflichten nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB wird beschlossen.

• Erläuterungen zu c)

Der Gemeinderat hat die allgemeinen Förderbedingungen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen (insbesondere Abbrüche) im Sanierungsgebiet festzulegen, die im Rahmen vergleichbarer Sanierungsverfahren vorgeschlagen werden.

Aufgrund der auf zunächst 0,9 Mio. € begrenzten Finanzhilfe sind konkrete Regelungen der Verteilung der Fördermittel bei Privatmaßnahmen festzulegen, um ausreichenden Spielraum für die öffentlichen Projekte zu erhalten und eine Gleichbehandlung sicher zu stellen. Um die begrenzten Mittel unter Mitfinanzierung aus dem Stadthaushalt sinnvoll und für das Gemeinwohl einzusetzen, sollen insbesondere Maßnahmen gefördert werden, die gleichzeitig zu einer Verbesserung des Ortsbildes sowie der Energiebilanz führen. Somit wird vorgeschlagen, den Fördersatz auf pauschal 25 % der förderfähigen Kosten, jedoch unabhängig von der vorhandenen Nutzung festzuschreiben, um die Wohn- und Versorgungsstruktur gleichermaßen stärken zu können. Es ist zudem eine Zuschussobergrenze von 100 T€ je Einzelmaßnahme und eine Mindestschwelle an förderfähigem Aufwand von 20 T€ vorgesehen, um eine breit gestreute Mittelverteilung sowie die umfassende Gebäudesanierung sicher zu stellen. Bei Abbruchmaßnahmen sollen die reinen Abbruchkosten mit Nebenkosten in voller Höhe entschädigt werden, um die Innenentwicklung durch Folgebebauung zu stärken. Eine zusätzliche Gebäuderestwertentschädigung kann aufgrund der begrenzten Fördermittel nicht gewährt werden; die Neubauförderung ist nach den Richtlinien grundsätzlich nicht möglich.

Der Entwurf der allgemeinen Förderbedingungen ist in der **Anlage 4** beigefügt. Die wesentlichen Inhalte werden in der Sitzung erläutert.

Zur Stärkung der Wohn- und Versorgungsstruktur und um den Erhalt der städtebaulich wertvollen Bausubstanz zu unterstützen, wird die Stadt die Bescheinigung zur erhöhten steuerlichen Abschreibung gem. §§ 7h, 10f und 11a EStG – bei Vorlage der Voraussetzungen – ausstellen und alle interessierten Eigentümer zudem bei Ihren Vorhaben umfassend beraten.

Angesichts der Sanierungspraxis, der angespannten Bauwirtschaft und der Finanzzwänge privater Eigentümer wird vorgeschlagen, Sanierungsvereinbarungen bei Übereinstimmung mit obigen Förderbedingungen seitens der Verwaltung abzuschließen, um unbillige Härten durch zeitliche Verzögerungen aufgrund von Sitzungspausen oder Vorlagefristen der Gemeindeordnung zu vermeiden. Abweichende Vereinbarungen, städtebaulich komplexe Maßnahmen oder Abbruch-/Neubauvorhaben werden zwingend dem Gemeinderat zur Beurteilung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Gemeinderat wird laufend über alle abgeschlossenen Sanierungsverträge informiert.

Beschlussvorschlag zu c):

Der Gemeinderat stimmt den allgemeinen Förderbedingungen für Privatmaßnahmen in Form des vorliegenden Entwurfes (**Anlage 4**) zu. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, Sanierungsvereinbarungen bei Übereinstimmung mit den Förderbedingungen eigenständig abzuschließen und alle abweichenden Fälle dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

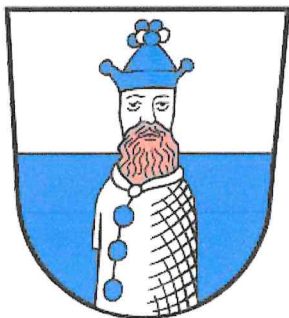
- **Erläuterungen zu d):**

Der Entwurf der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Städtle“ in Stühlingen ist samt Lageplan (**Anlage 5**) beigelegt. Die Grundlagen aus gesamtörtlichen und gebietsbezogenem Entwicklungskonzept, den Vorbereitenden Untersuchungen und der Bürgerbeteiligung haben die Sanierungsbedürftigkeit, aber auch die Mitwirkungsbereitschaft und Durchführbarkeit des geplanten Sanierungsverfahrens in einem angemessenen Zeitraum bestätigt. Das Sanierungsgebiet wurde sachgerecht abgegrenzt und ein schlüssiges Neuordnungskonzept zugrunde gelegt. Die Finanzierbarkeit des Gesamtverfahrens ist formal gesichert und die Anwendung des dritten Abschnitts des Baugesetzbuches zur Durchführung nicht erforderlich. Es wird daher vorgeschlagen, die Satzung in der vorliegenden Fassung zu beschließen.

Beschlussvorschlag zu d):

Der Gemeinderat beschließt die vorliegende Satzung (**Anlage 5**) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Städtle“.

Anlagen: Nr. 1-5



STADT STÜHLINGEN

Bericht über die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen

Sanierungsgebiet „Städtle“



Stadt Stühlingen

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Sanierungsgebiet „Städtle“

Auftraggeber:

Stadt Stühlingen

Bürgermeister Joachim Burger

Schlossstraße 9

79780 Stühlingen

Verfasser:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Schulstraße 4

78166 Donaueschingen

Tel. +49 771 929186-16

Fax +49 771 929186-20

www.kommunalentwicklung.de

Bearbeiter:

Karl-Christian Fock

Karin Raus

Donaueschingen, den 22. April 2021

Ergänzt: 27. September 2022

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung	1
	2.1 Lage Untersuchungsgebiet in der Stadt	3
	2.2 Ortsbild.....	3
	2.3 Gebäudenutzung.....	6
	2.4 Gebäudezustand	7
	2.5 Eigentümerbefragung	8
3	Anhörung der Träger öffentlicher Belange	12
4	Funktionale, strukturelle und städtebauliche Missstände.....	14
5	Sanierungsziele/Maßnahmen.....	15
6	Kosten- und Finanzierungsübersicht	17
7	Grundsätze für den Sozialplan.....	18
8	Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.....	18
9	Wahl des Sanierungsverfahrens	20

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bewertung Gebäudesubstanz	7
Tabelle 2: Anregungen/Hinweise zur geplanten Sanierungsmaßnahme (TöB)	13
Tabelle 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersicht Gemarkungsgebiet	2
Abbildung 2: Übersicht Kernstadt	2
Abbildung 3: Innerörtliche Erschließung	4
Abbildung 4: Quartiertypische Baustrukturen	4
Abbildung 5: Historischer Gebäudebestand	5
Abbildung 6: Blick und Umfeld außerhalb der Altstadt	5
Abbildung 7: Gebäudezustand	7
Abbildung 8: Gebäudealter	8
Abbildung 9: Geplante Maßnahmen	9
Abbildung 10: Durchführungszeitraum	9
Abbildung 11: Verbesserungsvorschläge	10

Planverzeichnis

Plan 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet	3
Plan 2: Gebäudenutzung/Infrastruktur	6
Plan 3: Maßnahmenplan/Neuordnungskonzept	16
Plan 4: Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets „Städtle“	19

1 Vorbemerkung

Wie viele Kommunen in der Region musste auch die Stadt Stühlingen in den vergangenen Jahren deutliche Veränderungen in der Stadtentwicklung hinnehmen. Die stetig wachsenden Bedürfnisse der Einwohnerschaft in den Bereichen Wohnen, Wohnumfeld, Freizeit und Versorgung haben die Anforderungen an die zukünftige Entwicklung der kommunalen Infrastruktur verstärkt und werden von der Bürgerschaft immer deutlicher gefordert.

Die Stadt Stühlingen bemüht sich seit Anfang der 2000er Jahre abschnittsweise um die städtebauliche Erneuerung ihrer integrierten Ortslagen mit Unterstützung der Städtebauförderung. Es muss dabei festgestellt werden, dass trotz gesamthafter Antragstellung für die Kernstadt bislang lediglich im Gebiet „Unterstadt“ (2002-2017) Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden konnten und in der Oberstadt noch erhebliche städtebauliche und strukturelle Missstände verblieben sind.

Zur Behebung der akuten Mängel und Missstände im Bereich der Kernstadt hat die Verwaltung für das Gebiet „Städtle“ nach intensiver Vorbereitung im Jahr 2017 erstmalig einen Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung für das Programmjahr 2019 gestellt. Die städtebaulichen Ziele im „Städtle“ sind vor allem die Quartiersaufwertung unter Stärkung der Wohnfunktion mit Erhalt, Sicherung, und Aufwertung des historischen/denkmalgeschützten Gebäudebestandes, die funktionale, ökologische und gestalterische Aufwertung des Wohnumfeldes sowie die Stärkung der Gemeinbedarfseinrichtung durch barrierefreie Modernisierung des Rathauses für eine Attraktivierung bzw. Sicherung der kulturellen und versorgungstechnischen Funktion.

Der vorliegende Bericht, der eine vertiefende Zusammenfassung bisheriger sowie aktueller Untersuchungen darstellt, umfasst sowohl die Grundlagen des „Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts“ (GEK) als auch die quartiersbezogene Betrachtung des aktuellen „Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts“ (ISEK). Die Bürgerschaft wurde zudem am 01.07.2017 im Rahmen einer Bürgerwerkstatt mittels zweier Diskussionsbereiche zu gesamtörtlichen und gebietsbezogenen Themen intensiv beteiligt.

Um das Verfahren aktiv betreiben und die beantragten Fördermittel zeitnah abrufen zu können, ist es notwendig, gemäß § 141 Baugesetzbuch, die sog. Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

Diese vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen sollen die Missstände und Mängel im künftigen Sanierungsgebiet aufzeigen und die entsprechenden Sanierungsziele festlegen. Als Ergebnis soll die Notwendigkeit einer Sanierung des Gebietes und deren Umsetzung/Durchführbarkeit festgestellt werden. Das Untersuchungsgebiet soll daraufhin per Satzung als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet abgegrenzt werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 04.05.2020 den Einleitungsbeschluss zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gefasst (veröffentlicht am 20.05.2020).

Die wichtigsten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden nunmehr in diesem schriftlichen Bericht vorgestellt.

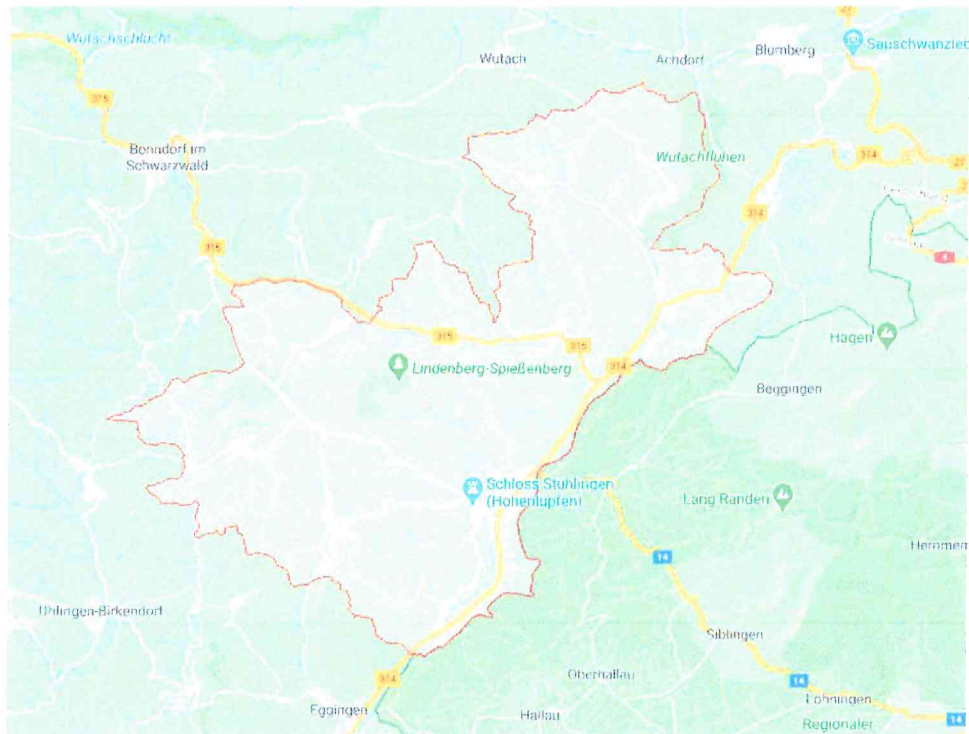


Abbildung 1: Übersicht Gemarkungsgebiet

Quelle: Google Maps

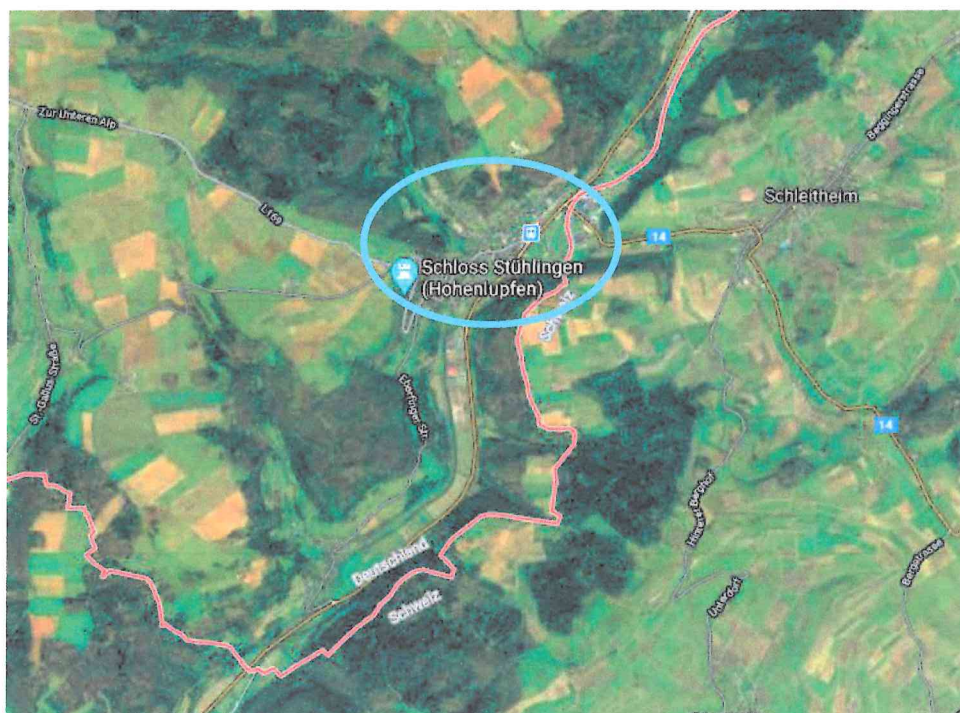


Abbildung 2: Übersicht Kernstadt

Quelle: Google Maps

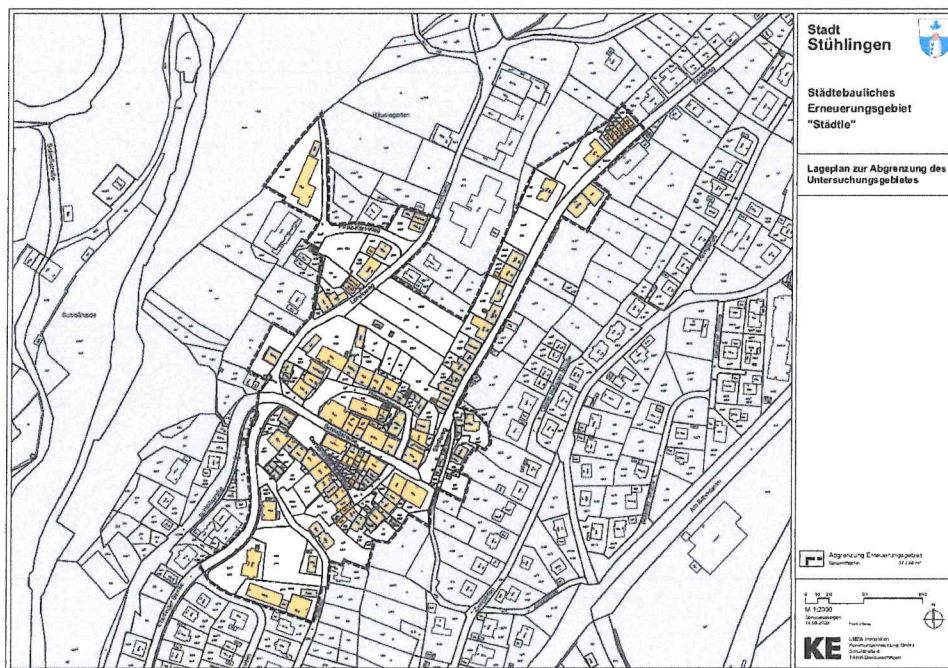
2 Betrachtung des Untersuchungsgebietes

2.1 Lage Untersuchungsgebiet in der Stadt

Das Gebiet in der Kernstadt Stühlingen ist in der Abgrenzung dargestellt und beinhaltet vor allem das alte Siedlungsgefüge beidseits der Schloßstraße. Die auf der Höhe gelegene Altstadt weist eine geschlossene Bebauung um Marktplatz und innere Häuserzeile besagter Schloßstraße auf. Ergänzend wird das Umfeld um den Stadtweg ab der seinerzeitigen Kulisse „Unterstadt“ einbezogen, was den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang widerspiegelt. Ferner handelt es sich um das Quartier der Eberfinger Straße, um die Stellplatzthematik verbessern zu können und um ältere Siedlungszüge am Loretoweg.

Die übrigen Siedlungsbereiche sind jüngere Entwicklungen, womit sich die Abgrenzung auf den alten Stadtkern beschränkt und die potentiellen Missstandsbereiche berücksichtigt.

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 100 bebaute Grundstücke und ist rd. 5,8 ha groß.



Plan 1: Abgrenzungsplan Untersuchungsgebiet

2.2 Ortsbild

Der Stadtgrundriss der gut erhaltenen mittelalterlichen Anlage ist durch drei parallel geführte Straßenzüge (Schloßstraße, Herrengasse, Gerberstraße/Marktplatz) geprägt. Zentral bestimmend und gestal-

terisch dominierend bilden die gebietsquerenden, ungestalteten, stark dimensionierten und kaum be-
grüntes Straßenzüge den Schwerpunkt der Missstandssituation im Freiraum. Dies geht einher mit einer
oftmals hohen Versiegelung öffentlicher und privater Flächen bzw. mit unzureichend gestalteten Frei-
räumen und fehlender Barrierefreiheit der aufzuwertenden Oberstadt.



Abbildung 3: Innerörtliche Erschließung Herrengasse – Gerberstraße/Marktplatz

Quelle: KE

Bei den Gebäuden im Untersuchungsgebiet haben sich viele Objekte aus der spätmittelalterlichen bis
barocken Zeit erhalten. Es handelt es sich trotz oftmals großer Kubaturen überwiegend um Ein- und
Zweifamilienhäuser mit ganz vereinzelt Mehrfamilienhäusern. Damit prägen mehrheitlich zwei- bis
dreigeschossige Gebäude mit steilem Dachgeschoss das Ortsbild im Untersuchungsgebiet.

Quartierstypisch ist dabei die geschlossene Bauweise aus Wohngebäuden mit Neben-/Abstellräumen in
Erdgeschossen oder Nebengebäuden, was die vielfältigen Nutzungen der Vergangenheit widerspiegelt.
Neben der Wohnfunktion bestehen nur noch vereinzelte gewerbliche oder öffentliche Nutzungen, was
die wohnwirtschaftliche Hauptfunktion des „Städtle“ unterstreicht.

Die Baustruktur und Ausnutzung der Grundstücke ist in der Regel von mind. zweigeschossiger Bauwei-
se und Steildach mit meist traufständiger Ausrichtung bei ringförmiger Gesamtanlage gekennzeichnet,
was eine geplante Siedlungsentwicklung dokumentiert. Dabei wechseln überwiegend großvolumige
Baukörper zumeist an den Hauptachsen mit vereinzelter, kleinteiliger Bebauung ab.



Abbildung 4: Quartiertypische Baustrukturen

Quelle: KE

Im Bereich der Altstadt ist wertvolle städtebauliche bzw. Denkmalqualität der Baustruktur in fast allen Einzelbauwerken vorzufinden. Hierzu zählen bspw. die frühere Stadtkirche, Rathaus, ehem. Schule, Gasthaus Schwarzer Adler, Gasthaus Rebstock, Balbach'sches Haus oder das ehem. Fürstenbergische Rentamt. Den Nutzungscharakter des Quartiers spiegeln einzelne öffentliche Einrichtungen, vor allem aber die stark vertretene Wohnfunktion wider.



Abbildung 5: Historischer Gebäudebestand mit Rathaus - Herrengasse

Quelle: KE

Weiterhin wird das Untersuchungsgebiet durch sein historisch gewachsenes Wegenetz und den wenig attraktiven Freiraum mit aktuell funktionalen und gestalterischen Defiziten im öffentlichen Raum als auch bei privaten Grundstücksflächen charakterisiert.

Direkt angrenzend an die Altstadtbebauung zeigen sich nach Ringmauer und Grabenbereich sogleich wieder ländliche Bau-, Wege- und Grünstrukturen. Sie heben das historische, städtische Ensemble besonders hervor und werten die Gesamtanlage mit ihren vielen denkmalgeschützten Einzelgebäuden gegenüber den üblichen Siedlungskernen der Raumschaft auf.

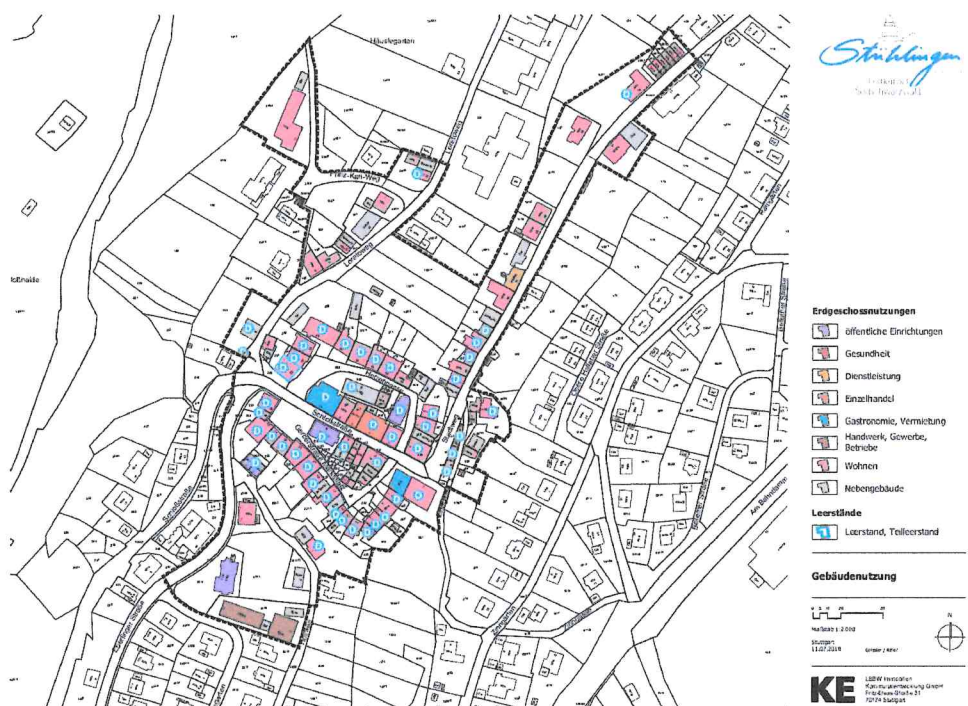


Abbildung 6: Blick und Umfeld außerhalb der Altstadt - Höllweg

Quelle: KE

2.3 Gebäudenutzung

Während die zentrale Versorgungsstruktur Stühlingens mit Einzelhandel, Dienstleistungen, sozialen und kirchlichen Einrichtungen in der Unterstadt angesiedelt ist, wird die historische Oberstadt von ihrer Wohn- und Verwaltungsfunktion sowie ihrem touristischen Potential geprägt. Der Gebäudebestand, die Lage sowie die Erschließung, aber auch das Angebot der Unterstadt verhindern eine stärkere Ausprägung weiterer Nutzungen im Städtle bei einem wenig attraktiven Wohnumfeld. Ganz überwiegend werden die Gebäude damit zu Wohnzwecken genutzt, womit derzeit nur vereinzelte Leerstände vorhanden sind.



Plan 2: Gebäudenutzung/Infrastruktur

Die Freiraumbetrachtung weist eine noch nennenswerte Anzahl brachliegender Grundstücksbereiche auf. Sämtliche Erschließungsachsen sind stark ausgebildet, versiegelt und oftmals unattraktiv gestaltet. Insbesondere Freiflächen und Grünanlagen im Bereich der historischen Altstadt erfüllen nicht die Anforderungen als Wohn- oder touristisches Umfeld.

Die Erhebung der Nutzung zeigt, dass das Gebiet verhältnismäßig wenig durchmisch ist. Die Hauptnutzung bildet das Wohnen mit einem erheblichen Anteil von Nebengebäuden. Angesichts der Gebietsgröße und Lage ist eine geringe Zahl öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen festzustellen.

2.4 Gebäudezustand

Angesichts der durchweg älteren Bausubstanz mit tlw. großen Kubaturen ist generell mit einem hohen Sanierungsaufwand zu rechnen, was bereits durch Außenerhebung im Zuge des ISEK festgestellt wurde. Unter Berücksichtigung der Eigentümerbefragung und der damit verbundenen Teilrückmeldung des inneren Erhaltungszustands konnte die Beurteilung aktualisiert werden. Während lediglich 15 % der Gebäude einen einwandfreien Erhaltungszustand bzw. nur leichte Mängel aufweisen, liegen bei knapp 40 % der Hauptgebäude bereits mittlere Mängel vor. Fast 30 % der Gebäude sind durchgreifend zu sanieren und ganze 20 % sind einer Wirtschaftlichkeitsprüfung zu unterziehen.

Sanierungsbedarf

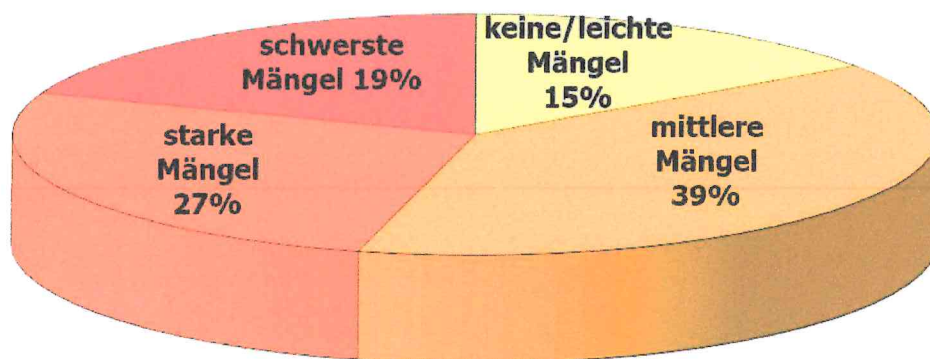


Abbildung 7: Gebäudezustand

Quelle: KE

Die Bewertung der Gebäudesubstanz erfolgte anhand folgender fünf Erhaltungsstufen:

Stufe 1 und 2 Keine/leichte Mängel	Neubauten oder Bestandsgebäude, die keine oder geringe Mängel aufweisen. Soweit Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich sind, handelt es sich nur um kleinere Arbeiten in einem Gewerk.
Stufe 3 Mittlere Mängel	Bestandsgebäude mit erkennbaren Mängeln. Die Grundsubstanz ist in Ordnung, eine funktionale Eignung liegt vor, jedoch sind in einem oder mehreren Gewerken Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich, die einen größeren Aufwand benötigen, wie z.B. neue Dachdeckung, Austausch der Fenster.
Stufe 4 Starke Mängel	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Instandsetzung erhebliche Kosten bedeutet, wie z.B. eine Sanierung der gesamten Gebäudehülle. Außerdem Gebäude, deren Substanz zwar noch in Stufe 3 einzuordnen wäre, die aber erhebliche Funktionsdefizite zeigen, deren Behebung mit hohem Aufwand verbunden ist, z.B. Grundrisse.
Stufe 5 Substanzielle Mängel/ Erhalt fraglich	Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, weshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z.B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z.B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können.

Tabelle 1: Bewertung Gebäudesubstanz

Quelle: KE

2.5 Eigentümerbefragung

Neben der Erhebung vor Ort wurden die betroffenen Eigentümer mittels Fragebogenaktion einbezogen, so dass auch der innere Gebäudezustand bewertet werden konnte. Hierbei zeigte sich, dass dieser in der Regel mit dem Gebäudeäußeren korreliert bzw. nur in Einzelfällen (bspw. Haustechnik) vom Gesamteindruck abweicht. Insgesamt zeigt sich ein nennenswertes Potential erneuerungsbedürftiger Gebäude, was die Missstandssituation des Gesamtgebiets untermauert.

Gebäudealter

Ergänzend ist das Gebäudealter zu beachten. Auch wenn nicht alle Baujahre benannt werden konnten, stammt die Hälfte der lokalisierten Bestandsgebäude aus der Zeit vor 1800 und mit weiteren 31 % aus dem Zeitraum bis 1900, was ganz deutlich das bauhistorische Erbe der zentralen Stadtanlage widerspiegelt. Demgegenüber wurden lediglich 15 % der Gebäude mit einer baulichen Entstehung aus der Zeit nach 1948 angegeben. Obwohl teilweise eine standortgerechte Unterhaltungssituation vorliegt, sind altersbedingt jedoch überwiegend grundsätzliche Modernisierungsdefizite in räumlich gestreuter Verteilung benannt worden. Hier ist neben der vorrangigen Sanierung der Gebäudehülle auch die Erneuerung der technischen Gebäudeanlagen, also insgesamt die Verbesserung der energetischen Situation gefordert bzw. auch beabsichtigt.

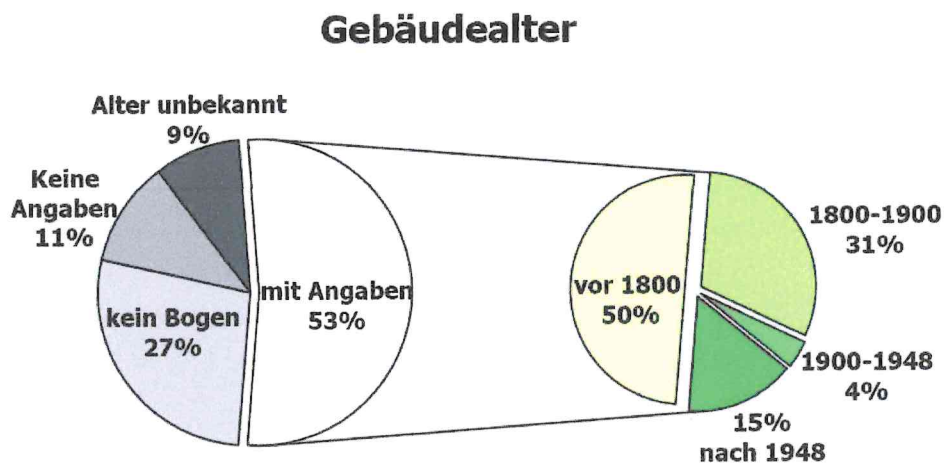


Abbildung 8: Gebäudealter

Quelle: KE

Mitwirkungsbereitschaft

Der Rücklauf der Eigentümerbefragung ergab mit 75 % aller bebauten Liegenschaften eine sehr gute Quote der Mitwirkungsbereitschaft, was den positiven Stellenwert und die kommunalpolitische Vorbereitung widerspiegelt. Demgemäß äußern gut 90 % der Befragten eine positive Einstellung zum geplanten Sanierungsverfahren. Bei der Information über das Verfahren fühlen sich lediglich 45 % ausreichend unterrichtet, was im Verfahrensverlauf zu weiteren Informationsveranstaltungen führen wird, um die Mitwirkungsbereitschaft nachhaltig zu stärken.

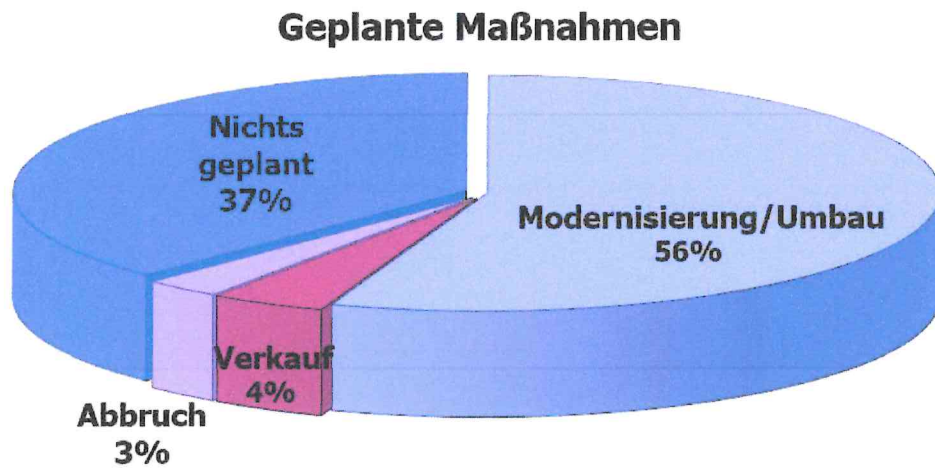


Abbildung 9: Geplante Maßnahmen

Quelle: KE

Der Befragung zufolge, beabsichtigen knapp zwei Drittel der Befragten, entsprechende Maßnahmen durchzuführen. Über die Hälfte der Eigentümer plant bereits konkrete Modernisierungs-/Umbaumaßnahmen und 3 % eine Abbruch- bzw. Neubaumaßnahme, was eine insgesamt gute Mitwirkungsbereitschaft dokumentiert. Gut ein Drittel beabsichtigt keine Maßnahmen durchzuführen bzw. wartet das weitere Sanierungsverfahren ab. Die Verkaufsbereitschaft von 4 % der Befragten könnte weitere Entwicklungsziele eröffnen.

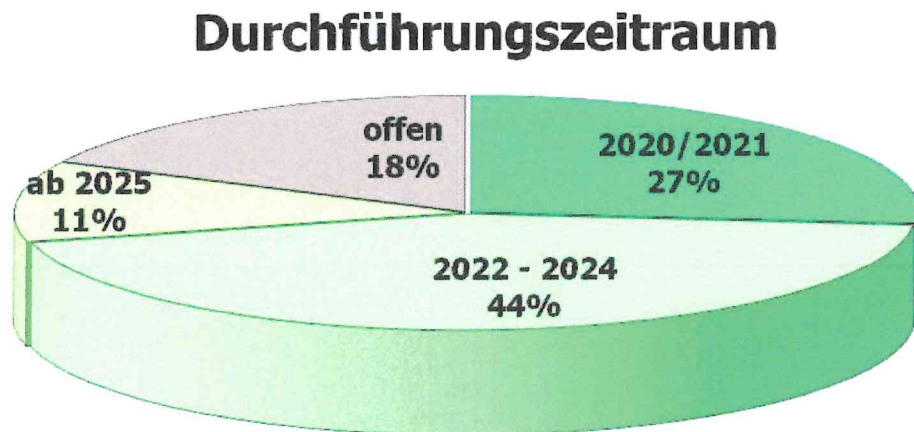


Abbildung 10: Durchführungszeitraum

Quelle: KE

In zeitlicher Hinsicht beabsichtigen gut 70 % der Sanierungswilligen eine zeitnahe Umsetzung ihrer Maßnahmen, wobei rund ein Viertel die Umsetzung bereits im laufenden Jahr und weitere 40 % für den Zeitraum 2022-2024 plant. Lediglich 11 % erklären, die Sanierung im Zeitraum ab 2025 angehen zu wollen. Trotz der verfahrenstechnischen Konzentration auf eine kompakte Gebietskulisse und des neuen Sanierungsthemas, fällt der Anteil abwartender Eigentümer mit 18 % moderat aus.

Sozialbefragung

Im Rahmen der Eigentümerbeteiligung wurden auch Angaben zur Versorgungssituation und zur allg. Gebietsausstattung eingeholt sowie Anregungen und Verbesserungsvorschläge erbeten.

Verbesserungspotential

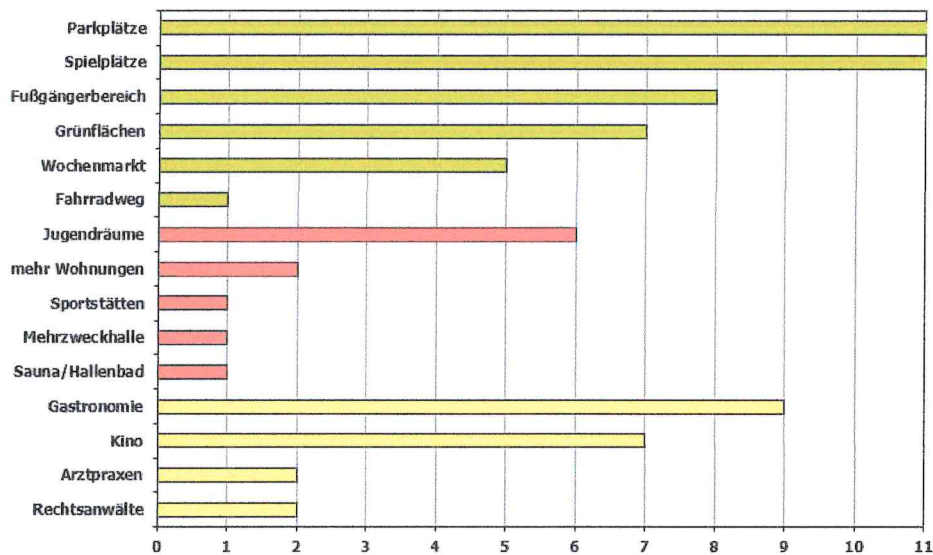


Abbildung 11: Verbesserungsvorschläge

Quelle: KE

Neben einer zufriedenstellenden Grundsituation der Infrastruktur und statistischen Einzelnennungen fällt ein Bereich nennenswerter Verbesserungspotentiale bei der Freiraumsituation ins Auge. Neben der verkehrlichen Stellplatzproblematik weisen die Themen Fußgängerbereich und Grünflächen auf eine mangelhafte Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums hin. Desweiteren werden Freiflächen und Einrichtungen für Kinder/Jugendliche, namentlich Spielplätze und Jugendräume angemahnt. Im Bereich der versorgungstechnischen Infrastruktur wird auffällig oft die Gastronomie als verbesserungswürdig benannt, wobei Mehrfachnennungen möglich waren. Da der Wunsch nach einem eigenen Kino nicht der Gemeindegröße entspricht, stellen die übrigen Bereiche angesichts der geringen Anzahl eher ein Meinungsbild, als eine konkrete Anregung für die Sanierungsziele bzw. das Neuordnungskonzept dar, wobei die gesamthafte Attraktivierung aller Bereiche der Kernstadt ohnehin angestrebt werden sollte.

Hausanschlüsse

In Vorbereitung der Neugestaltung zentraler Erschließungsbereiche wurde die technische Infrastruktur Erdgas, Nahwärme und Breitband abgefragt. Dabei konnten folgende Interessensbekundungen bei räumlich starker Streuung festgestellt werden: Gegenüber nur geringen Nennungen mit 12 (Erdgas) bzw. 13 (Nahwärme) äußerten 32 befragte Eigentümer die Bereitschaft zum Anschluss an das geplante Glasfasernetz.

Parkierung

Als wichtiges Sanierungsziel wurde die Neuordnung des ruhenden Verkehrs definiert. Zum Ausgleich ist eine zentrale Stellplatzanlage beim Feuerwehrgebäude angedacht, womit die Bereitschaft Privater zur Verlagerung eigener Nutzungen abgefragt wurde. Unter 63 Rückmeldungen waren 13 an einem Erwerb und 3 an der Anmietung interessiert; weitere 6 Eigentümer konnten sich beide Formen für ihren neuen privaten Stellplatz vorstellen.

Eigentumsverhältnisse

Während sich die oftmals großen Einzelgrundstücke des Untersuchungsgebiets fast alle in privatem Eigentum befinden, besitzt die Stadt 6 Einzelgrundstücke, darunter Rathaus mit Erweiterungen, Feuerwehrgebäude, Kapelle sowie mehrere Freiflächen zur funktionalen Optimierung der Ortsmitte. Ergänzend befinden sich die innerörtlichen Erschließungsbereiche (außer der L 169) in Stadteigentum.

Aufgrund der im Wesentlichen erhaltenden Erneuerung ist man damit nicht zwingend auf die Mitwirkung privater Eigentümer angewiesen, so dass das Sanierungsverfahren aktiv und zusammenhängend betrieben werden kann. Die Neuordnung/Entlastung der Stellplatzsituation durch Aktivierung des ehemaligen Bauhofareals kann damit in Eigenregie erfolgen, womit lediglich bauplanungsrechtliche Grundlagen zur städtebaulichen Optimierung erforderlich sind.

Denkmalschutz

Das vorgesehene Erneuerungsgebiet umfasst den historischen Ortskern, der auf einem Geländesporn unterhalb der Burg liegt. Die mittelalterliche Befestigung mit Mauer, Türmen und Graben ist heute in großem Umfang noch erhalten. Das sogenannte „Städtle“ besitzt eine außerordentlich hohe Denkmaldichte.

Hinsichtlich der einzelnen Denkmäler im Erneuerungsgebiet wird auf die Liste des Landesamts für Denkmalpflege vom 08.08.2017 im GEK-/ISEK-Bericht der KE sowie auf die Stellungnahme im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vom 23.09.2020 verwiesen.

Seitens der Denkmalpflege wird die Empfehlung zur Erstellung einer sog. Historischen Ortsanalyse ausgesprochen sowie die Festlegung des historischen Stadtkerns als Gesamtanlage nach § 19 DSchG angeregt. Ferner sind Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen, was flächenhaft über den gesamten Altstadtbereich hinausgeht. (vgl. Anhörung Träger öffentlicher Belange – Landesamt für Denkmalpflege).

3 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Entsprechend §§ 4/4a und 139 Abs. 2 BauGB soll den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden kann, möglichst frühzeitig Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden.

Mit Schreiben vom 25.08.2020 wurden die 27 betroffenen Behörden über das Sanierungsvorhaben der Stadt Stühlingen informiert und um Abgabe ihrer Stellungnahme gebeten. 18 Behörden haben sich zu dem Vorhaben geäußert.

Es sind keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im vorgesehenen Gebiet erhoben worden. Die Stellungnahmen enthalten auch keine Angaben, die eine Sanierungsmaßnahme gefährden oder erschweren könnten. Die Hinweise und Anregungen sind bei der weiteren Vorbereitung und Durchführung näher zu prüfen und ggfs. zu berücksichtigen. Es wird der Stadt empfohlen, Einzelmaßnahmen frühzeitig mit den tangierten Trägern öffentlicher Belange abzustimmen.

Anschrift TöB	Eingang	Bemerkungen
Regierungspräsidium Freiburg Ref. 44 Straßenplanung Rathausplatz 5 79713 Bad Säckingen	28.09.2020	Keine eigenen Planungen. Abstimmung mit Ref. 47.3 bei Änderung der Landesstraße L 169.
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 5 Umwelt Bissierstraße 7 79114 Freiburg	22.09.2020	Verweis auf Zuständigkeit der Unteren Naturschutzbehörde beim LRA WT.
Regierungspräsidium Freiburg Abt. 9 Geologie, Rohstoffe, Bergbau Albertstraße 5 79104 Freiburg	23.09.2020	Geotechnische Hinweise auf größere Rutschungsfläche mit Gefahr von Steinschlag/Felssturz. Evtl. Probleme mit Lastabtragung, Setzungsverhalten, Verkarstung, Grundwasser. Objektbezogene Baugrunduntersuchung durch Ingenieurbüro empfohlen. Merkmale Boden, Rohstoffe, Grundwasser, Bergbau und Geotopschutz ohne Anregungen/Bedenken.
Landratsamt Waldshut Koordinierungsstelle Industriestraße 2 79761 Waldshut-Tiengen	23.09.2020	<u>Bodenschutz/Altlasten</u> : Hinweis auf erhöhte Arsen- und Schwermetallgehalte mit Beeinträchtigungen der Bodennutzung (Spielplätze, Wohnungsbau) und bei der Entsorgung von Aushub. <u>Naturschutz</u> : Sanierungsgebiet tlw. im Landschaftsschutzgebiet „Weilertal“. Für die Neubebauung der Flst. 159/4, 159/5, 159/6, 137/3 wird naturschutzrechtliche Erlaubnis in Aussicht gestellt. Hinweis auf artenschutzrechtliche Verbotsvorschriften im Hinblick auf Vogel- und Fledermausschutz. <u>Wasserschutz</u> : Keine Anregungen oder Bedenken. <u>Gewerbeaufsicht</u> : Hinweis auf mögliche Gefahrstoffe in Bestandsgebäuden. Bei Umgang mit asbesthaltigen Stoffen gelten Bestimmungen der TRGS 519. <u>Straßenverkehrsamt</u> : Bitte um frühzeitige Beteiligung der Straßenverkehrsbehörde.

Regierungspräsidium Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege Sternwaldstraße 14 79102 Freiburg	23.09.2020	<u>Brandschutz</u> : Keine Anregungen oder Bedenken. <u>Straßenbauamt</u> : Hinweis auf Zuständigkeit des RP Freiburg, Referat 44 bzgl. Landesstraße L 169 (Planung). <u>Wirtschaftsförderung u. Nahverkehr</u> : Keine Anregungen oder Bedenken. Buswartehäuschen wird begrüßt. Hinweis auf Kulturdenkmale und erhaltenswerte Gebäude mit Empfehlung der Ausweisung als Gesamtanlage gem. § 19 DSchG. Zur Konkretisierung wird eine historische Ortsanalyse empfohlen. Archäologisches Denkmal im gesamten Bereich der Altstadt mit entsprechenden Abstimmungs-/ Meldepflichten (§§ 2, 20, 27 DSchG).
Stadt Stühlingen Stadtbauamt Schlossstraße 9 779780 Stühlingen	29.10.2020	<u>Trinkwasserversorgung</u> : Erneuerung bzw. Sanierung des Bestandsnetzes ist geplant. <u>Kanalisation</u> : Zustandserhebung durch Kamerabefahrung erforderlich. <u>Straßenbeleuchtung</u> : Erneuerung des vorhandenen Netzes ist mit Energieversorger zu prüfen. <u>ZIS Breitbandversorgung</u> : Kabelbauarbeiten werden derzeit im Bereich „Städtle“ durchgeführt.
bnNetze GmbH Tullastraße 61 79108 Freiburg	03.09.2020	Keine Maßnahmen geplant. Erdgasnetz darf nicht beeinträchtigt werden. Hinweis auf § 150 BauGB.
Vodafone BW GmbH Postfach 10 20 28 34020 Kassel	04.09.2020	Keine Anregungen oder Bedenken. Eigene Arbeiten/Mitverlegungen sind nicht geplant. Hinweis auf Fusion mit Unitymedia.
IHK Hochrhein-Bodensee Reichenaustraße 21 78467 Konstanz	08.10.2020	Sanierungsverfahren wird begrüßt und für geeignet gehalten, die Eigenentwicklung voranzutreiben.
Deutsche Telekom Technik GmbH Adolf-Kolping-Straße 2-4 78166 Donaueschingen	26.08.2020	Keine Bedenken/Anregungen. Übersicht Kabeltrassen, kein Ausbau bzw. Tiefbaumaßnahmen geplant.
RP Freiburg, Ref. 21 Raumordnung	Keine Rückmeldung	Keine Bedenken/Anregungen.
Handelsverband Südbaden e.V.		Keine Bedenken/Anregungen.
Handwerkskammer Konstanz		Keine Bedenken/Anregungen.
SBG Südbaden Bus GmbH		Keine Bedenken/Anregungen.
EKS Schaffhausen		Keine Bedenken/Anregungen.
BUND Stuttgart		Keine Bedenken/Anregungen.
Landesnatschutzverband BW		Keine Bedenken/Anregungen.
Naturschutzbund BW		Keine Bedenken/Anregungen.
Naturschutzbeauftragter		Keine Bedenken/Anregungen.

Tabelle 2: Anregungen/Hinweise zur geplanten Sanierungsmaßnahme (TöB)

Quelle: KE

4 Funktionale, strukturelle und städtebauliche Missstände

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

- Schleichender Funktionsverlust in den Bereichen Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Teilweise vernachlässigte Bausubstanz im historischen Ortskern
- Leerstände in Teilen der Gebäudesubstanz
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum (Straßen und Parkierungsflächen)
- Verkehrsbelastung in der Schlossstraße
- Gefahrenquellen durch enge Gehwege
- Eingeschränkte Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Mangelnde Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden (Rathaus)
- Fehlende private und öffentliche Stellplätze

5 Sanierungsziele/Maßnahmen

Mit der neuen Sanierungsmaßnahme „Städtle“ soll versucht werden, die vorhandenen städtebaulichen, funktionalen und strukturellen Mängel zu beheben oder zumindest abzumildern. Im Maßnahmenplan/Neuordnungskonzept sind folgende, dafür notwendige Maßnahmen dargestellt:

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz zur Schaffung nachhaltig nutzbaren Wohnraums
- Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Umwandlung leerstehender Ladenflächen zu Wohnraum
- Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz (Nebengebäude)

Schaffung von zeitgemäßem Wohnraum

- Abbruch von nicht nachnutzbaren Gebäude-(teilen)
- Nachverdichtung und Zusammenlegung kleiner Parzellen
- Baulückenschließung im bestehenden Siedlungsgefüge
- Entwicklung vorhandener Potentialflächen
- Umnutzung von Nebengebäuden, Ausbau von Dachgeschossen

Aufwertung des öffentlichen Raums

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Belebung des öffentlichen Raums durch gestalterische Maßnahmen und Möblierung
- Gestaltung der Platzbereiche (Rathaus), Einbindung des denkmalgeschützten Brunnens
- Erhalt und Aufwertung bestehender Wegeverbindungen und Grünbereiche
- Erhöhung der ökologischen Wertigkeit (Balbachsche Gärten, Baumstandorte, privates Grün)

Verkehrliche Aspekte

- Gestaltung und Schaffung sicherer Gehwege
- Erneuerung Bushaltestelle mit Wartehäuschen, Schaffung Barrierefreiheit
- Neuordnung und Verbesserung der Parksituation, Neugestaltung der Parkplatzflächen
- Anlage einer zentralen Parkieranlage bei der Feuerwehr.

6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ausgehend von rd. 4,4 Mio. € Antragsvolumen bzw. Förderrahmen haben die Vorbereitenden Untersuchungen in ihrer aktuellen Fortschreibung einen deutlich höheren Finanzbedarf ergeben, wobei gerade die kommunalen Großprojekte noch immer mit nennenswerten Unwägbarkeiten behaftet sind. Angesichts des in Bezug auf die Gebietsgröße erheblichen Finanzbedarfs, wurde durch Aktualisierung der jährlichen Sachstandsberichte eine finanzielle und maßnahmenpezifische Anpassung auf 5,6 Mio. € zur jahresweisen Erhöhung der Finanzhilfen vorgenommen.

Dabei stellen sich die einzelnen Maßnahmenbereiche nach derzeitigen Berechnungsgrundlagen und aktuellen Städtebauförderrichtlinien folgendermaßen dar.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Nr. (lt. Plan)	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1	noch anfallend in 2022	weiter anfallend im Programmjahr 2023	weiter anfallend im Programmjahr 2024	weiter anfallend im Programmjahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE
AUSGABEN (I. - VII.)									
I. Vorbereitende Untersuchungen									
10	Vorbereitende Untersuchung	10		10					10
									0
	Summe I	10	0	10	0	0	0	0	10
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung									
20	Öffentlichkeit, Städtebaulag	5				2		3	5
30	Wettbewerb Rathausquartier	90		90					90
									0
	Summe II	95	0	90	0	2	0	3	95
III. Grunderwerb									
	Ankauf Schlossstraße 6	100		100					100
	Arrondierungsflächen	50						50	50
									0
	Summe III	150	0	100	0	0	0	50	150
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen									
	Platz-/Freiraumgest. Altstadt	350					350		350
	Neugest. Schlossstraße	275						275	275
	Neugest. Zinnstraße	188						188	188
	Neugest. Herrngasse	130						130	130
	Neugest. Gerberstraße	138						138	138
	Neugest. Lorettoweg	240						240	240
	Stellplatzanlage	75						75	75
	Neubau Parkhaus	480						480	480
	Freiraumgestaltung	165						165	165
250	Abbruch Schlossstraße 7	96			96				96
251	Abbruch Schlossstraße 6	60			60				60
	Neuordnung Potentialflächen	48						48	48
									0
	Summe IV	2.245	0	0	96	0	350	1.739	2.245
V. Baumaßnahmen									
500	Neubau/Erweiterung Rathaus	300		100	200				300
501	Modernisierung Rathaus	1.530			100	500	930		1.530
	Private Modernisierungen	1.100			160	150	150	650	1.100
									0
	Summe V	2.930	0	100	510	650	1.080	650	2.930
VI. Sonstige Maßnahmen									
									0
	Summe VI	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung									
0	Verfahrensbetreuung	110		36	10	10	10	44	110
									0
	Summe VII	110	0	36	10	10	10	44	110
	Summe Ausgaben (I. - VII.)	5.600	0	336	616	662	1.440	2.486	5.600

Tabelle 3: Kosten- und Finanzierungsübersicht

Quelle: KE

7 Grundsätze für den Sozialplan

Gemäß § 141 Abs. 1 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden. Die Stadt Stühlingen beabsichtigt, grundsätzlich alle aus dem Sanierungskonzept abzuleitenden Maßnahmen an den Bedürfnissen und Möglichkeiten sowie an der Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen zu orientieren. Die Erreichung der Sanierungsziele soll demnach ausschließlich über freiwillige Vereinbarungen gewährleistet werden. Zur Förderung der Mitwirkungsbereitschaft, aber auch zur Vermeidung von Härten im Einzelfall, soll ein Sanierungsbetreuer den interessierten Eigentümern die Möglichkeit bieten, sich fortlaufend und umfassend über alle in diesem Zusammenhang auftretenden Fragen zu informieren. Dazu gehört auch die ständige und unbürokratische Beratung in allen Fragen der Finanzierungshilfen, die im Zusammenhang mit der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Wohnungen auftreten. Die angebotene Beratung erstreckt sich auf alle mit der Sanierungsdurchführung zusammenhängenden Themenbereiche.

Sollten im Einzelfall Umzüge bzw. Umsetzungen von Betroffenen notwendig und unvermeidbar werden, so ist es eine vordringliche Aufgabe, parallel zu den Maßnahmenvorbereitungen für geeigneten Ersatzwohnraum Sorge zu tragen. Dabei sind die jeweiligen sozialen Verhältnisse sowie die individuellen Bedürfnisse der betroffenen Bewohner zu berücksichtigen. Zur Minderung von Härten gibt es vielfältige Möglichkeiten von Entschädigungs- bzw. Unterstützungsleistungen.

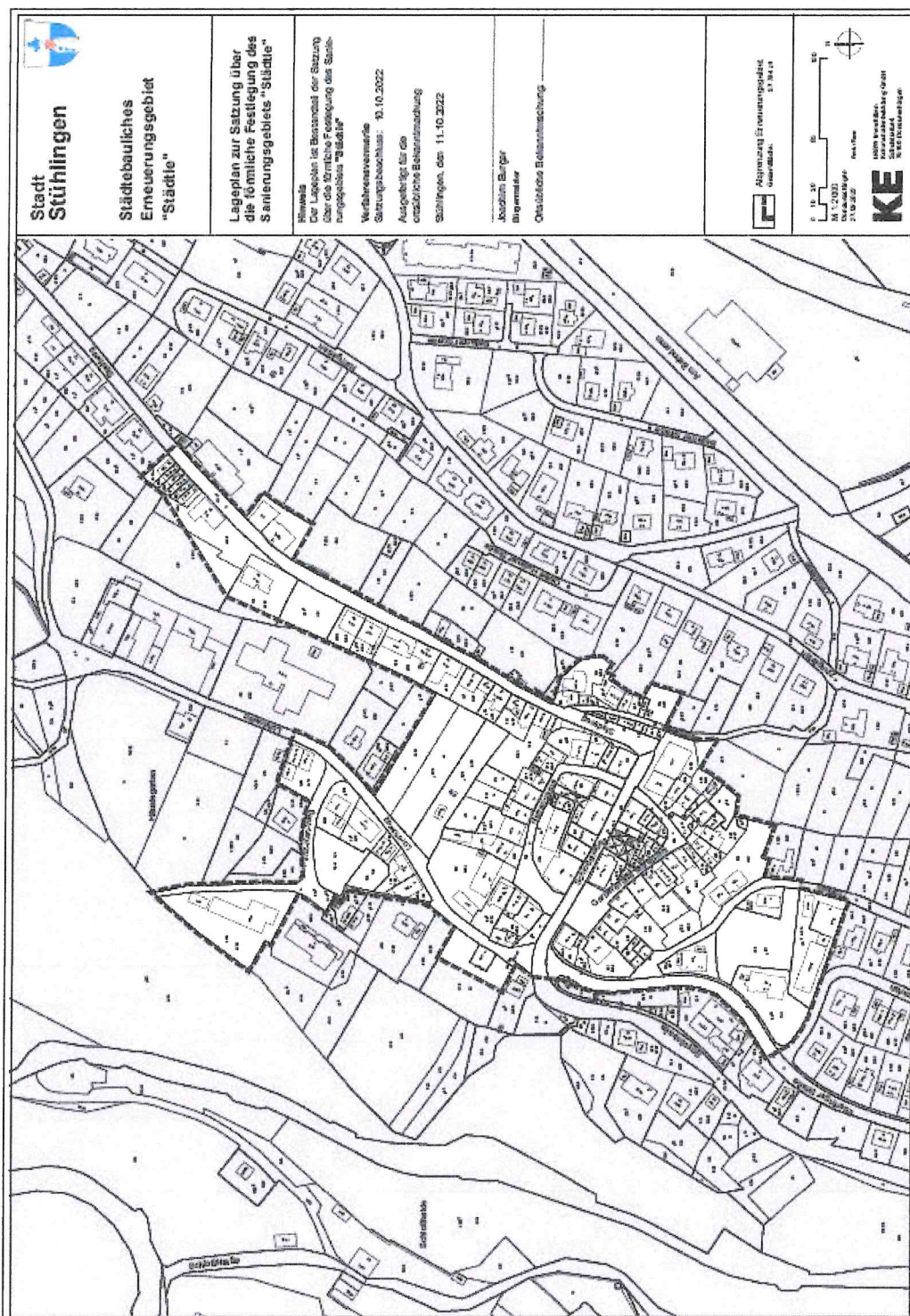
Obwohl zum jetzigen Zeitpunkt wirklich gesicherte Aussagen zu sozialen Auswirkungen der Sanierung kaum möglich sind, kann doch festgestellt werden, dass sich im zukünftigen Sanierungsgebiet „Städtle“ Umsetzungserfordernisse und soziale Härtefälle gegenwärtig nicht abzeichnen.

8 Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Die Beteiligung der betroffenen Eigentümer sowie der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen hat keine hinreichend konkreten Erkenntnisse ergeben, von der bislang verfolgten Gebietskulisse abzuweichen. Da sämtliche Grundstücke für die Umsetzung der Sanierungsziele relevant sind, die Abgrenzung sachgerecht und kompakt vorgenommen wurde und die Durchführung der Sanierung zügig erfolgen kann, wird das künftige Sanierungsgebiet in Abstimmung mit dem Fördergeber wie folgt vorgeschlagen.

Die jetzige Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes ist im nachfolgenden Lageplan zur Satzung dargestellt und umfasst den gesamten Bereich des Untersuchungsgebiets.

Plan 4: Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets „Städtle“



9 Wahl des Sanierungsverfahrens

Entscheidung von umfassenden oder vereinfachten Verfahren nach dem Baugesetzbuch (BauGB).

Die rechtlichen Grundlagen und das prinzipielle Vorgehen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen sind im Baugesetzbuch und dort im Kapitel besonderes Städtebaurecht, 1. Teil – städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in den §§ 136 ff. BauGB verankert.

Die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) regelt die Vorbereitung, Durchführung und Förderabwicklung der städtebaulichen Förderprogramme in Baden-Württemberg.

Mit der förmlichen Festlegung finden im Sanierungsgebiet besondere bodenrechtliche Bestimmungen Anwendung, wobei der Kommune nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ("**klassisches Verfahren**") oder das "**vereinfachte Sanierungsverfahren**" unter Ausschluss dieser Vorschriften zur Verfügung stehen.

Die Entscheidung, welches Verfahren für ein Sanierungsgebiet jeweils zu wählen ist, d. h., ob die Sanierung im "klassischen Verfahren" oder im "vereinfachten Verfahren" durchzuführen ist, muss von der Kommune aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Maßstab für die Entscheidung der Kommune ist die Erforderlichkeit der "besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" (§§ 152 bis 156a BauGB). Liegen die Voraussetzungen zum Ausschluss der §§ 152 bis 156a BauGB vor, ist die Kommune gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zur Anwendung des "vereinfachten Verfahrens" verpflichtet.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im "vereinfachten Verfahren" als auch im "klassischen Verfahren" folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
- § 88 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
- § 144 BauGB oder § 144 Abs. 1 und 2 BauGB und § 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Verfahren nicht ausgeschlossen wird
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung/Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen.

Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein **Erfordernis** für den Gebrauch der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Diese Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, die als sogenannte "bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes" bezeichnet werden und bewirken sollen, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden, umfassen im Wesentlichen:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB)
- die Preisprüfung, d. h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§§ 144 Abs. 2 und 145 Abs. 2 BauGB), wenn der Kaufpreis über den Anfangswert der Sanierung oder die konjunkturelle Wertsteigerung hinaus geht (§ 153 Abs. 2 BauGB)
- die Vorschriften, dass die Kommunen beim Erwerb eines Grundstücks nur zum „Sanierungs-unbeeinflussten Anfangswert“ kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB)
- die Vorschrift, dass die Kommune beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB)
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB)
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB). Dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 Abs. 2 BauGB (Erschließungsbeitrag)
- die sogenannte „Bagatellklausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§155 Abs. 3 BauGB).

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB **nicht** erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich **nicht** erschwert, ist die Sanierung gemäß **§ 142 Abs. 4 BauGB** im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Dies würde jedoch bedeuten, es erfolgt keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen. Dafür gilt aber das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach § 127 ff. BauGB – keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sowie keine Preiskontrolle.

Wie bereits oben dargelegt, muss die Kommune die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „klassischen Verfahren“ durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes treffen.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach § 142 Abs. 4 Halbsatz 1 BauGB auszuschließen, wenn die Anwendung für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist somit die Erforderlichkeit der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), wobei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken von ausschlaggebender Bedeutung ist.

Es ist einerseits zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsichten der Stadt Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere den erforderlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen können. Andererseits ist die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung, also die Erfassung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, von rechtlicher Bedeutung.

Mit der Sanierungsmaßnahme in Stühlingen werden im Wesentlichen folgende Ziele und Zwecke im Bereich der Altstadt verfolgt:

- Aufwertung bestehender Gebäudesubstanz durch Modernisierung, energetische Maßnahmen, Umwandlung von Leerstand und Rückbau von Nebengebäuden
- Sicherung, Erhalt und Aufwertung des historischen/denkmalgeschützten Gebäudebestandes unter dem Aspekt einer Gesamtanlage
- Schaffung zeitgemäßen Wohnraums durch Nachverdichtung, Baulückenschließung, Umnutzung und DG-Ausbau
- Stärkung Gemeinbedarfseinrichtung durch Modernisierung Rathaus mit Barrierefreiheit und Umfeldgestaltung
- Neuordnung des öffentlichen Raums durch ökologische Aufwertung, Stärkung Grün-/Platz- und Wegeachsen, Möblierung und Attraktivierung
- Verkehrliche Verbesserungen durch sichere Gehwege, Barrierearmut und Optimierung der Parkplatzsituation.

Damit handelt es sich um eine grundsätzlich erhaltende Sanierung, die bestehende Strukturen bewahren und stärken will. Gerade der historische und denkmalgeschützte Stadtkern erlaubt aufgrund seiner durchweg wertvollen Gebäudestruktur nur eine behutsam aufwertende Bestandserneuerung, wobei Erschließungsverbesserungen der Altstadt im Zusammenhang mit kommunalen Platzbereichen und in vorwiegend gestalterischer Hinsicht vorgesehen sind. Bodenwertsteigerungen, spekulative Kaufpreise oder ein überhöhtes Preisniveau sind damit ausgeschlossen.

Ferner geht das Neuordnungskonzept von einer vereinzelt Nachverdichtung bzw. Ersatzbebauung aus, die sich aber nach den bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben richtet und ökologische Potentiale zu berücksichtigen hat. Vom gesamten Erschließungsnetz wird lediglich der Innenring im Städtle einer Neugestaltung unterzogen, die aufgrund vorgegebener städtebaulicher Strukturen sowie funktionaler Erfordernisse hauptsächlich zu einer gestalterischen Aufwertung führen wird.

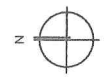
Bei der punktuellen Neuordnung des Bereichs bei der Feuerwehr handelt es sich um eine bestehende Brachfläche, die bereits jetzt bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB zu entwickeln wäre, so dass die geplante Nutzung als Parkierungsfläche und/oder -bauwerk zu keiner nennenswerten Bodenwertsteigerung führen wird. Zudem verhindert die isolierte Lage südlich der Altstadt wertrelevante Auswirkungen auf das Erneuerungsverfahren „Städtle“ und den Neuordnungsbereich.

Im Ergebnis zeigt die Abschätzung des Sanierungsverlaufs angesichts der formulierten Ziele und vorgegebenen Quartiersmerkmale keine Anzeichen für die Notwendigkeit der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB), um die Durchführung der Sanierung zu gewährleisten. Da weder eine nennenswerte Erhöhung der Bodenwerte noch spekulative Grundstücksgeschäfte bzw. überhöhte Kaufpreise beim privaten Grundstücksverkehr zu erwarten sind und damit keine Mitfinanzierung des Gesamtverfahrens zu realisieren sein wird, werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB nicht benötigt.

Gemäß § 142 Abs. 4 wird somit vorgeschlagen, die Maßnahme im vereinfachten Verfahren durchzuführen, wobei die Regelungen des § 144 Abs. 1 und 2 BauGB zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen bestehen bleiben sollten, um eine Steuerung des Verfahrensverlaufs im Sinne der Sanierungsziele sicher zu stellen. Dies beinhaltet auch die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Unter Abwägung der oben genannten Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für die Sanierungsdurchführung im Untersuchungsgebiet als **nicht** erforderlich.

Aus heutiger Sicht wird daher empfohlen, die Sanierung unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB), also im "vereinfachten Verfahren", durchzuführen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt dagegen in vollem Umfang bestehen.

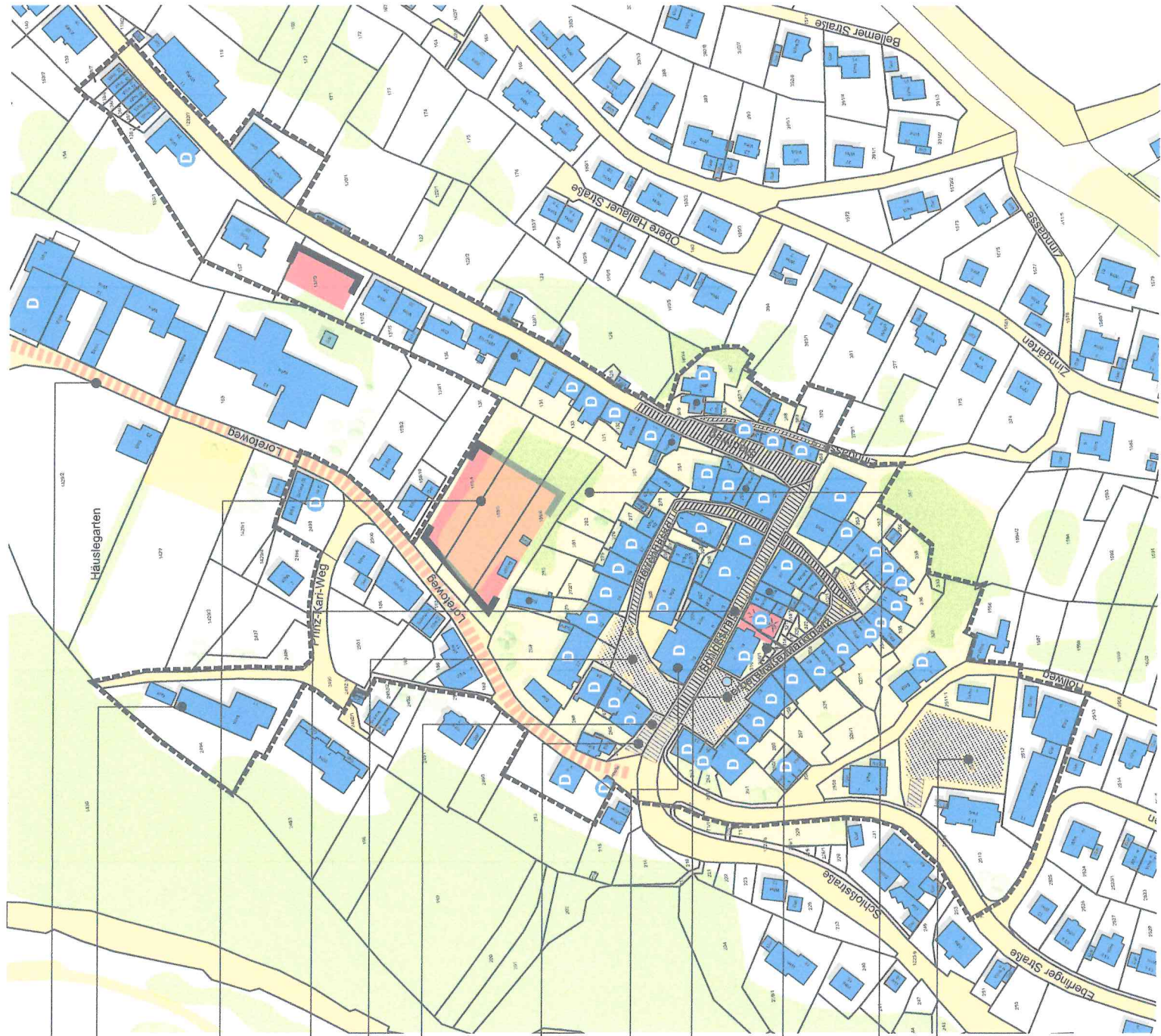


Maßstab 1:2.000
Stuttgart
11.07.2018

Gesell. / Kötter

Neuordnungskonzept

	Bestand
	Planung/Mögliche Neubebauung
	Abzubrechende Bebauung
	Denkmalgeschütztes Gebäude
	Alternativ: Modernisierung/Abriss, Ersatzbau
	Verkehrsfläche
	Verkehrsstraße
	Neugestaltung Verkehrsraum (Aufwertung, Verkehrsberuhigung, Sicherheit)
	Gehweg
	Schaffung eines Fuß-/Radweg-netzes
	Fuß-/Radweg
	Freiflächen
	Fußweg-/Platzgestaltung
	Private Grünfläche
	Baumbestand
	Zusammenhängender Baumbestand / Wald



- Verbesserung der Verbindung "Städte" - Schwimmbad
- Nachnutzung ehemaliges Schwesternwohnheim
- Nachverdichtung / Baulückenschließung durch Neubau
 - Potenzialfläche Loreoweg
 - Stärkung der Wohnfunktion
 - barrierfreie Gestaltung
 - neue Wohnformen ermöglichen
 - Alteingetragenen Wohnraum schaffen
 - Dichte als Chance sehen - "Kürze Wege"
- Verbesserung der Verkehrssituation
 - Verkehrsberuhigende Maßnahmen
 - Verengung Schloßstraße entschärfen
 - Zinnegasse anbinden
 - Prüfung einer Einbahnstraßenregelung in der Gerberstraße und der Herrngasse
- Funktionale und städtebauliche Stärkung der Ortsmitte
 - z.B. Außergastronomie
- Verbesserung des ÖPNV
 - Integration eines Warenläusers
- Neuordnung Parkierungsflächen im Gesamtgebiet
 - Schwerpunkte: Rathaus, Feuerwehrparkplatz, Landgasthof-Hotel Rebstock
 - Auslagerung oder gleichmäßige Verteilung im Gebiet abwasen
 - Nutzung Grünflächen am Rathaus
- Erhaltung und Stärkung der gastronomischen Angebote im Gesamtgebiet
- Erhalt und Aufwertung bestehender öffentlicher Plätze
 - Gestaltung Freiflächen - Erhalt Brunnen
- Sanierung und Erweiterung Rathaus
 - barrierfreie Erschließung
 - Schaffung neuer Räumlichkeiten
 - Gestaltung Freiflächen - Erhalt Brunnen
- Attraktivierung der Freiflächen
 - Aufwertung Ballastische Gärten
 - in Verbindung mit Bebauung
 - Begrünung der Innenbereiche
 - Gehwege barriererfrei gestalten
 - Gestaltung Gerberstraße / Herrngasse
- Schaffung von Stellplätzen
 - Linde erhalten
- Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz im Gesamtgebiet
 - energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle
 - Anpassung von Grundrissen
 - Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz (Nebengebäude)
- Aufwertung des historischen Ortskerns
 - Denkmäler erhalten
 - Historische Bedeutung erkennen machen
 - Beschilderung optimieren
- Schaffung Treffpunkte für Kinder

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zuwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1	noch anfallend in 2022	weiter anfallend im Programm-jahr 2023	weiter anfallend im Programm-jahr 2024	weiter anfallend im Programm-jahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungs-zeitraums	Kontroll-summe
		T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€	T€
AUSGABEN (I. - VII.)									
I. Vorbereitende Untersuchungen									
10	Vorbereitende Untersuchung	10		10					10
									0
	Summe I	10	0	10	0	0	0	0	10
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung									
20	Öffentlichkeit, Städtebautag	5				2		3	5
30	Wettbewerb Rathausquartier	90		90					90
									0
	Summe II	95	0	90	0	2	0	3	95
III. Grunderwerb									
	Ankauf Schlossstraße 5	100		100					100
	Arrondierungsflächen	50						50	50
									0
	Summe III	150	0	100	0	0	0	50	150
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen									
	Platz-/Freiraumgest. Altstadt	350					350		350
	Neugest. Schlossstraße	275						275	275
	Neugest. Zinngasse	188						188	188
	Neugest. Herrengasse	130						130	130
	Neugest. Gerberstraße	138						138	138
	Neugest. Lorettoweg	240						240	240
	Stellplatzanlage	75						75	75
	Neubau Parkhaus	480						480	480
	Freiraumgestaltung	165						165	165
250	Abbruch Schlossstraße 7	96			96				96
251	Abbruch Schlossstraße 5	60			60				60
	Neuordnung Potentialflächen	48						48	48
									0
	Summe IV	2.245	0	0	96	0	350	1.739	2.245
V. Baumaßnahmen									
500	Neubau/Erweiterung Rathaus	360		100	260				360
501	Modernisierung Rathaus	1.530			100	500	930		1.530
	Private Modernisierungen	1.100			150	150	150	650	1.100
									0
	Summe V	2.990	0	100	510	650	1.080	650	2.990
VI. Sonstige Maßnahmen									
									0
	Summe VI	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. Vergütung									
0	Verfahrensbetreuung	110		36	10	10	10	44	110
									0
	Summe VII	110	0	36	10	10	10	44	110
	Summe Ausgaben (I. - VII.)	5.600	0	336	616	662	1.440	2.486	5.600

Allgemeine Förderbedingungen

für private Erneuerungs- sowie Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Städtle“ der Stadt Stühlingen

1. Förderfähige Maßnahmen

1.1 Voraussetzungen

- 1.1.1 Lage des Grundstücks im förmlich festgelegten und gemäß Lageplan zur Satzung (Nr. 4) abgegrenzten Sanierungsgebiet.
- 1.1.2 Die vorgesehenen Maßnahmen müssen den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen, wozu auch und vor allem der Erhalt denkmalgeschützter oder städtebaulich bedeutsamer Gebäude gehört. Eine Förderung nach Nr. 3.2.2 kann hierbei im Einzelfall durch gesonderten Beschluss des Gemeinderats im Rahmen der StBauFR erhöht werden.
- 1.1.3 Nach Abschluss der Sanierung muss das Gebäude geeignet sein, seinem vorgesehenen Zweck noch langfristig zu dienen.
- 1.1.4 Der Erneuerungsaufwand muss im Hinblick auf die Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein. Ausgenommen davon sind Kulturdenkmale oder Gebäude mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung bzw. im Umgebungsbereich eines eingetragenen Kulturdenkmals.
- 1.1.5 Mindestausstattungsstandard entsprechend dem sozialen Wohnungsbau.
- 1.1.6 Der Eigentümer wird vor Beginn der Bauarbeiten die nach öffentlichem Recht erforderlichen Genehmigungen, insbesondere eine erforderliche Baugenehmigung oder die Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde einholen.

1.2 Maßnahmen

- 1.2.1 **Erneuerungsmaßnahmen** bei bestehender Wohn-/Geschäftsnutzung sind insbesondere bauliche Maßnahmen zur Energieeinsparung sowie bspw. zur Verbesserung:

- des Zuschnitts der Wohn-/Gewerbeinheit
- der sanitären Einrichtungen
- der Belichtung und Belüftung
- des Schall- und Wärmeschutzes
- der Beheizung
- der Energieversorgung und Entwässerung
- der Funktionsabläufe der Wohnungen/Geschäfte
- der Sicherheit vor Diebstahl und Gewalt
- der Erschließung (z.B. neues Treppenhaus).

Soweit es sich bei dem Gebäude um ein Kulturdenkmal handelt oder der Umgebungsschutz durch ein eingetragenes Kulturdenkmal gegeben ist, werden auch die denkmalpflegerisch bedingten Mehrkosten gefördert, soweit nicht für die Förderung ausschließlich die Zuständigkeit des Landesdenkmalamtes gegeben ist.

- 1.2.2 Nicht zuwendungsfähig ist die **Instandhaltung** (Unterhaltung), es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung.
- 1.2.3 Aufwendungen für den **Ausbau** oder **Anbau** von Räumlichkeiten sind nur dann als geringfügige Erweiterung förderfähig, sofern die Erweiterung zur Schaffung einer Familiengerechten Wohneinheit bzw. zur Gewerbesicherung erforderlich ist.
- 1.2.4 Aufwendungen für eine **Umnutzung** von bisher gewerblichen oder wohnwirtschaftlichen Zwecken dienenden Räumen sind unter Beachtung der Sanierungsziele förderfähig.
- 1.2.5 **Ordnungsmaßnahmen**, d. h. städtebaulich gebotene Abbrüche von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind bei Übereinstimmung mit dem städtebaulichen Neuordnungskonzept förderfähig. Dabei sind nur die reinen Abbruchkosten mit zugehörigen Architektenleistungen auf Nachweis bis zur Höhe des billigsten Bieters **in vollem Umfang** entschädigungsfähig. Untergehende Gebäuderestwerte werden nicht erstattet und Abbrüche von Baudenkmälern nicht gefördert.

2. Förderungsempfänger

Förderungsempfänger kann grundsätzlich nur der Grundstückseigentümer (auch Personengemeinschaft) sein, sofern er mit der Gemeinde eine Erneuerungsvereinbarung oder einen Ordnungsmaßnahmenvertrag abschließt. Es ist ausnahmsweise auch möglich, dass der Mieter eine Erneuerung durchführt, allerdings müssten dann im Rahmen der Erneuerungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer sämtliche Rechte und Pflichten aus der Erneuerungsvereinbarung an diesen Mieter abgetreten werden.

3. Art, Form und Höhe der Förderung

- 3.1 Die Förderung von Erneuerungsmaßnahmen besteht grundsätzlich in der Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages als nicht rückzahlbarer Zuschuss und in der Erteilung einer Bescheinigung nach §§ 7h, 10f und 11a EStG, sofern die Voraussetzungen hierzu vorliegen.
 - 3.1.1 Die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den förderfähigen Kosten. Hierbei wird in etwa der Ausstattungsstandard des sozialen Wohnungsbaus bzw. üblichen Gewerbestandards als Obergrenze berücksichtigt und somit eine „Luxussanierung“ vermieden. Grundsätzlich sind Aufwendungen für Einrichtungen, Ausstattungen sowie Handwerkszeug nicht förderfähig.
 - 3.1.2 Eigenleistungen als unentgeltliche Arbeit des Bauherrn oder seiner Familienangehörigen werden mit bis zu 15 % der Fremdkosten als förderfähig anerkannt. Bei der Förderung wird ein Regelstundensatz von **10,00 €** je Arbeitsstunde angesetzt, die detailliert (Datum der Ausführung, Name, Tätigkeit und Zeitaufwand) nachzuweisen sind. Schwarzarbeit d. h. Arbeit gegen Entgelt, ist gesetzlich nicht zulässig und damit nicht förderfähig. Bei Verstoß gegen die gesetzlichen Bestimmungen bleiben weitere rechtliche Schritte vorbehalten.
 - 3.1.3 Bauleistungen vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde (außer Planungsleistungen) sind nicht förderfähig.
 - 3.1.4 Sofern der Grundstückseigentümer die Möglichkeit der Vorsteuererstattung hat – auch wenn er davon keinen Gebrauch macht – muss die in der Rechnung enthaltene erstattungsfähige Vorsteuer vom förderfähigen Aufwand abgesetzt werden. Dies gilt bei Erneuerungs- als auch bei Ordnungsmaßnahmen. Der Zuschussempfänger hat dies bei Abschluss der Vereinbarung zu erklären und Änderungen unverzüglich mitzuteilen. Ebenso können eingeräumte Skonti, unabhängig von der Inanspruchnahme, nicht gefördert werden.

3.2 Erneuerungsmaßnahmen

- 3.2.1 Bei allen Maßnahmen, die eine Veränderung der Fassadengestaltung zur Folge haben (z.B. Einbau neuer Fenster, Türen, Dachgauben, Dachdeckung, Farbgestaltung der Fassade, Balkon usw.) hat der Eigentümer vor Abschluss der Vereinbarung prüfungsfähige Unterlagen vorzulegen, in welcher Weise sich das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern wird. Die Förderung solcher Maßnahmen setzt voraus, dass die Veränderung der Fassade den Gestaltungsvorstellungen der Gemeinde entspricht. Der Eigentümer sollte sich deshalb vorab mit der Gemeinde oder dem Sanierungsträger in Verbindung setzen.
- 3.2.2 Bei Maßnahmen, die den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen, wird für den förderfähigen Aufwand nutzungsunabhängig ein Regelzuschuss auf pauschaler Basis von **25 %** gewährt. Für Maßnahmen deren förderfähiger Kostenaufwand **20.000,00 €** nicht erreicht, wird kein Kostenerstattungsbetrag gewährt. Die Höchstförderung je Gebäude beträgt **100.000,00 €** bei maximal förderfähigen Kosten von **400.000,00 €**.
- 3.2.3 Die Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages im Rahmen der Erneuerungsvereinbarung ist grundsätzlich wie folgt vorgesehen:
- **50 %** nach Vorlage des Rohbauabnahmescheins bzw. Durchführung der Rohbauarbeiten und Bestätigung des bauleitenden Architekten, dass mindestens 50 % der vereinbarten Bauleistungen gemäß den veranschlagten Baukosten erbracht sind. Alternativ sind Rechnungsbelege vorzulegen.
 - **30 %** nach Fertigstellung bzw. Bezugsfertigkeit der Baumaßnahme und einer diesbezüglichen Bestätigung des bauleitenden Architekten. (alt. Belege)
 - **20 %** nach abschließender Rechnungslegung, Prüfung der vertragsgemäßen Durchführung und endgültiger Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages.

Die Auszahlung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der entsprechenden Landesmittel. Abweichungen in der Auszahlung des Kostenerstattungsbetrages sind im Einzelfall möglich.

- 3.2.4 Der Kostenerstattungsbetrag wird zunächst auf der Grundlage einer Kostenschätzung mittels obigem Fördersatz (darin ist bereits ein Abzug für unterlassene Instandsetzungen enthalten) vorläufig ermittelt und endgültig nach Prüfung aller Schlussrechnungen prozentual zum tatsächlichen Rechnungsergebnis, höchstens bis zum vereinbarten Förderbetrag festgesetzt.

3.3 Ordnungsmaßnahmen

- 3.3.1 Eine Förderung privater Ordnungsmaßnahmen wird nur zur Erreichung der gemeindlichen Sanierungsziele und grundsätzlich als Entschädigung für nachgewiesene sanierungsbedingte Vermögensnachteile gewährt. Voraussetzung einer Förderung ist die städtebaulich abgestimmte Folgebauung/-nutzung der freigeräumten Grundstücksfläche.
- 3.3.2 Die reinen Abbruchkosten einschließlich dazu erforderlicher Architektenleistungen (vgl. Nr. 1.2.5) werden zu **100 %**, höchstens jedoch bis zur Obergrenze des billigsten der drei erforderlichen Angebote auf Nachweis erstattet.
- 3.3.3 Eine Entschädigung evtl. vorhandener, im Zuge der Sanierungsmaßnahme untergegender Gebäuderestwerte wird nicht gewährt; Abbrüche von Baudenkmälern werden nicht gefördert.
- 3.3.4 Die Auszahlung der Erstattungsbeträge (Abbruchkosten) erfolgt zu 100 % nach vertragsgemäßer Durchführung der Ordnungsmaßnahme und Rechnungsprüfung.

4. Verfahren

- 4.1 Jeder interessierte Grundstückseigentümer kann sich bei der Gemeindeverwaltung bzw. beim Sanierungsbeauftragten informieren lassen. In den vorbereitenden Gesprächen -evtl. mit dem beauftragten Architekten- werden die Voraussetzungen und der Umfang der Förderung im Einzelnen erörtert.
- 4.2 Nach Vorlage aller zur Vorbereitung einer Erneuerungsvereinbarung oder eines Ordnungsmaßnahmenvertrages erforderlichen Unterlagen wird vom zuständigen Sanierungsbeauftragten das entsprechende Vertragswerk vorbereitet und der Gemeinde zur Prüfung vorgelegt. Nach Unterzeichnung der Vereinbarung kann unverzüglich mit den Bau- bzw. Abbruchmaßnahmen begonnen werden.
- 4.3 Durch die Förderung von Ordnungs- bzw. Umnutzungsmaßnahmen ausgelöste Bodenwertsteigerungen sind durch einen entsprechenden Abzug bei der Bemessung des Erstattungs- bzw. Förderbetrages zu berücksichtigen.
- 4.4 Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Ein vorzeitiger Beginn ist förderschädlich.

Stühlingen, den 10.10.2022



S A T Z U N G

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Städtle"

Aufgrund von § 142 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg, jeweils in der derzeit geltenden Fassung, hat der Gemeinderat der Stadt Stühlingen in seiner Sitzung am 10.10.2022 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Städtle" in der Stadt Stühlingen beschlossen.

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebiets

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet der Stadt Stühlingen, liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 6 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Städtle“.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan zur Satzung (Stand 27.09.2022, Original-Maßstab 1: 2.000) abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften, §§ 152 bis 156a) werden ausgeschlossen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB bleibt in vollem Umfang bestehen.

§ 3

Durchführungszeitraum

Die Laufzeit der Sanierung wird gem. § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB auf den 31.12.2030 festgelegt.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Stühlingen, den 11.10.2022

Joachim Burger, Bürgermeister

Heilung von Verfahrens- und Formfehlern sowie von Mängeln der Abwägung

Unbeachtlich werden nach § 215 Abs. 1 BauGB

1. Eine etwaige Verletzung von in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie
2. Etwaige nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs beim Zustandekommen dieser Satzung,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg oder von aufgrund der Gemeindordnung erlassenen Verfahrens- und Formvorschriften beim Zustandekommen dieser Satzung ist nach § 4 Abs. 4 GemO in dem dort genannten Umfang unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung geltend gemacht worden ist.

Die Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften oder die Mängel der Abwägung sind schriftlich oder elektronisch gegenüber der Stadt 79780 Stühlingen, Schlossstraße 9, geltend zu machen.

Auf die Bestimmungen des § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge) wird hingewiesen.



Stadt Stühlingen

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Städtle"

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Städtle"

Hinweis

Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Städtle"

Verfahrensvermerke

Satzungsbeschluss: 10.10.2022

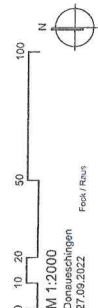
Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Stühlingen, den 11.10.2022

Joachim Burger
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

Abgrenzung Erneuerungsgebiet
Gesamtfläche: 57.784 m²



LBBW Immobilien
Kommunale Entwicklung GmbH
Schulstraße 4
78166 Donauaueschingen



Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.:172/22			
Amt/Sachgebiet: Bauamt		Sachbearbeiter/in: Frau Kepholidis-Walker		Tel.: 532-50		Datum: 23.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkenntnis:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022	☐	☐	☐	Ke
Verhandlungsgegenstand: Dachsanierung Pumpwerk Nußbach, Stühlingen-Lausheim hier: Auftragsvergabe für die Dachdecker- und Klempnerarbeiten							
Finanzierungsnachweis:							
Sachvortrag ab Seite 2:							
Beschlussvorschlag: Den Zuschlag für die ausgeschriebenen Arbeiten erhält die Firma Gehring Sanitärtechnik GmbH, Stühlingen-Bettmaringen mit einer Bruttoangebotssumme von 9.532,17 €.							

Sachvortrag:**Projekt:**

Dachsanierung Pumpwerk Nußbach, Stühlingen-Lausheim
Sturmschaden 2022 - Versicherungsfall
Dachdecker- und Klempnerarbeiten

Ausschreibungsverfahren:

Beschränkte Ausschreibung

Zur Angebotsabgabe wurden 7 Fachfirmen aufgefordert

Submission:

20.09.2022

Zur Submission lagen 4 Angebote vor

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen, die ausgeschriebenen Arbeiten an die Firma Gehring Sanitärtechnik GmbH, Stühlingen-Bettmaringen zum Bruttoangebotspreis von 9.532,17 € zu vergeben.

Anl.:

Vergabevorschlag (vertraulich nur für Gemeinderat)

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.:173/22			
Amt/Sachgebiet: Bauamt		Sachbearbeiter/in: Frau Kepholidis-Walker		Tel.: 532-50		Datum: 23.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkennung:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022	☐	☐	☐	Ke
Verhandlungsgegenstand: Dachsanierung Pumpwerk Nußbach, Stühlingen-Lausheim hier: Auftragsvergabe für die Zimmererarbeiten							
Finanzierungsnachweis:							
Sachvortrag ab Seite 2:							
Beschlussvorschlag: Den Zuschlag für die ausgeschriebenen Arbeiten erhält die Firma Holzbau Isabo, Stühlingen mit einer Bruttoangebotssumme von 14.645,09 €.							

Sachvortrag:**Projekt:**

Dachsanierung Pumpwerk Nußbach, Stühlingen-Lausheim
Sturmschaden 2022 - Versicherungsfall
Zimmererarbeiten

Ausschreibungsverfahren:

Beschränkte Ausschreibung
Zur Angebotsabgabe wurden 7 Fachfirmen aufgefordert

Submission:

20.09.2022
Zur Submission lagen 2 Angebote vor

Vergabevorschlag:

Es wird empfohlen, die ausgeschriebenen Arbeiten an die Firma Holzbau Isabo, Stühlingen zum Bruttoangebotspreis von 14.645,09 € zu vergeben.

Anl.:

Vergabevorschlag (vertraulich nur für Gemeinderat)

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.:174/22			
Amt/Sachgebiet: Bauamt		Sachbearbeiter/in: Frau Wild		Tel.: 532-51		Datum: 26.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkenntnis:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022	☐	☐	☐	Wi
Verhandlungsgegenstand: Bauantrag zum Neubau eines Carports auf Grundstück Flst.Nr. 1042/1, Sommerhalde 14a, Gemarkung Stühlingen							
Finanzierungsnachweis:							
Sachvortrag ab Seite 2:							
Beschlussvorschlag: Dem Bauantrag wird, vorbehaltlich der Zustimmung der übergeordneten Baurechtsbehörde, zugestimmt.							

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.:175/22			
Amt/Sachgebiet: Bauamt		Sachbearbeiter/in: Frau Wild		Tel.: 532-51		Datum: 26.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkennung:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022	☐	☐	☐	Wi
Verhandlungsgegenstand: Bauantrag zum Neubau eines Doppelhauses mit Doppelgarage und Doppelcarport auf Grundstück Flst.Nr. 2015, Amselweg 26, Gemarkung Stühlingen-Weizen							
Finanzierungsnachweis:							
Sachvortrag ab Seite 2:							
Beschlussvorschlag: Dem Bauantrag wird, vorbehaltlich der Zustimmung der übergeordneten Baurechtsbehörde, zugestimmt.							

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.:176/22			
Amt/Sachgebiet: Hauptamt		Sachbearbeiter/in: Herr Mosmann		Tel.: 532-30		Datum: 27.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkennung:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022	☐	Mo	☐	☐
Verhandlungsgegenstand: Katholischer Kindergarten „St. Bernadette“ Lausheim Antrag auf Erweiterung Öffnungszeiten an zwei zusätzlichen Nachmittagen pro Woche							
Haushalt 2023; Produkt 36.50.01.01, Kostenstelle: 93650005							
Sachvortrag ab Seite 2:							
Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt von der Vorstellung des Antrages und zum Konzept auf Erweiterung der Öffnungszeiten an zwei zusätzlichen Nachmittagen pro Woche Kenntnis.							

Sachvortrag:

Hintergrund

Im Kath. Kindergarten „St. Bernadette“ in Lausheim fand mit Stand vom 21.06.2022 eine Bedarfsabfrage zu den Öffnungszeiten des Kindergartens statt. Die Abfrage bei der Elternschaft hatte zum Ergebnis, dass eine Erweiterung der Öffnungszeiten an zwei zusätzlichen Nachmittagen pro Woche (Dienstag und Mittwoch) im Zeitraum von jeweils 13.45 bis 16.15 Uhr gewünscht wird.

Vorstellung Maßnahme

Der Verwaltung wurde dieses Ergebnis in der Besprechung am 14.07.2022 im Kindergarten Lausheim, zusammen mit der Kindergartengeschäftsführung der Kath. Verrechnungsstelle Stühlingen, der Kindergartenleitung und dem Elternbeirat vorgestellt und erörtert. Auch die anfallenden Mehrkosten für eine mögliche Erweiterung der Öffnungszeiten für die Stadt Stühlingen, war Bestandteil dieser Besprechung.

An dieser Besprechung wurden auch alternative Betreuungsmöglichkeiten wie z.B. die Einrichtung/Gestaltung einer Spielgruppe nach dem Vorbild des Vereins Jung&Alt in Mauchen, von Seiten der Verwaltung vorgeschlagen. Dieser Vorschlag wurde jedoch von der Elternschaft nach einer darauf erfolgten internen Abstimmung abgelehnt, da diese Form der Nachmittagsbetreuung nicht den Vorstellungen der Eltern entspricht.

Handlungsoption

Aus diesen Gründen hat die Verwaltung die Kindergartengeschäftsführung der kath. Verrechnungsstelle in Stühlingen um Vorstellung des Antrages und des Konzeptes zur Erweiterung der Öffnungszeiten an zwei zusätzlichen Nachmittagen pro Woche im Kath. Kindergarten Lausheim gebeten, die an der Gemeinderatssitzung anwesend sein und für Fragen zur Verfügung stehen wird. Weiterhin sollen die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die von der Stadt Stühlingen zu tragenden Betriebskosten ebenfalls dargestellt werden.

Der Gemeinderat wird um Kenntnisnahme des vorgestellten Antrages und des Konzeptes gebeten.

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.: 177/22			
Amt: Rechnungsamt		Sachbearbeiter/in: Frau Carreira		Tel.: 532-40		Datum: 29.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff.	nö	Sitzung am:	Anerkennung:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐					
Haupt- und Finanzausschuss	☐	☐					
Ausschuss für Technik, Bau und Um- welt	☐	☐					
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022				
Verhandlungsgegenstand: 1. Finanzzwischenbericht 2022 Eigenbetriebes ZIS							
Finanzierungsnachweis: 							
Sachvortrag ab Seite 2: 							
Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt von dem in der Anlage beigelegten Finanzzwischenbericht 2022 zu- stimmend zur Kenntnis.							

Sachvortrag:

3. HAUSHALT EIGENBETRIEB ZIS

3.1. Ergebnishaushalt

Im **Ergebnishaushalt** sind Erträge in Höhe von 473.000 € und Aufwendungen in Höhe von 840.600 € veranschlagt. Dies bedeutet gemäß **Planung ein Jahresverlust** in Höhe von – 367.600 €.

Die Verwaltung geht derzeit davon aus, dass die eingeplanten Einnahmen aus Miete und Pachten in Höhe von 153.000 € nicht vollumfänglich vereinnahmt werden. Der Stadt Stühlingen ist die Endgültige Anzahl der Pachtverträge nicht bekannt.

Bei den Aufwendungen des Eigenbetriebes zeichnen sich bei den Personalaufwendungen gegenüber der Planung eine Einsparung in Höhe von rd. 25.000 € ab. Demgegenüber stehen im Bereich der Ingenieursleistungen erhöhte Kosten von 35.500 €.

Aufgrund der dargestellten Ertrags- und Aufwandslage ergibt sich derzeit ein **Jahresverlust** von rund - 417.700 €. Dies entspricht einer negativen Veränderung gegenüber der Planung in Höhe von rund 51.100 €.

	Planung	evtl. Ergebnis	
Ergebnishaushalt Erträge	473.000 €	440.000 €	- 33.000 €
Ergebnishaushalt Aufwendungen	- 840.600 €	- 857.700 €	+ 18.100 €
Ordentliches Ergebnis	- 367.600 €	- 417.700 €	- 51.100 €

Die genaue Aufstellung aller Ertrags- und Aufwandssachkonten des Ergebnishaushalts ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3.2. Finanzhaushalt

Im **Finanzhaushalt** 2022 sind Einzahlungen in Höhe von insgesamt 1.821.800 € und Auszahlungen in Höhe von insgesamt 959.200 € veranschlagt. Nach der Planung würde sich somit ein Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von 862.600 € ergeben. Derzeit ist davon auszugehen, dass der Zahlungsmittelüberschuss sich um 217.300 € auf 1.079.900 € erhöht.

Bei den **investiven Auszahlungen** zeichnen sich im Haushaltsjahr 2022 in der Gesamtsumme keine Überschreitungen ab. Die nicht verausgabten Mittel werden zum Ende des Jahres aufgrund der Fertigstellung der Baumaßnahmen nicht mehr in das kommende Haushaltsjahr übertragen.

Übersicht der bisher getätigten Gesamtkosten:

Maßnahmen	Kalk. Kosten v. 17.10.2016	bisher getätigten Kosten
Bettmaringen	607.978,00 €	1.094.572,07 €
Blumegg	475.583,00 €	657.361,24 €
Eberfingen	385.855,00 €	431.189,67 €
Grimmelshofen	362.487,00 €	443.248,44 €
Lausheim	385.035,00 €	610.522,17 €
Mauchen	546.011,00 €	1.046.427,68 €
Schwaningen	499.200,00 €	244.145,50 €
Stühlingen Industriegebiet	667.400,00 €	977.871,17 €
Stühlingen Ost	877.793,00 €	1.175.121,26 €
Stühlingen West	682.796,00 €	1.419.181,02 €
Wangen	259.500,00 €	689.563,64 €
Weizen	811.406,00 €	795.127,60 €
OV 1	736.300,00 €	594.285,19 €
OV 2	578.200,00 €	525.154,16 €
OV 3	663.300,00 €	475.770,76 €
OV 4	572.300,00 €	522.221,72 €
OV 5	849.800,00 €	479.501,33 €
OV 6	949.400,00 €	1.009.535,79 €
OV 7	831.900,00 €	794.766,53 €
OV 8	422.400,00 €	319.008,50 €
Pop Verteilerstation	433.500,00 €	326.813,88 €
Ersatztrasse ST 15-WE 1a	- €	159.390,00 €
Überörtliche Verteilungsanlagen	- €	88.978,86 €
Hochwasserbehälter Kuhhalde	- €	
	12.598.144,00 €	14.879.758,18 €

Für folgende Maßnahmen ist die Abrechnung mit dem Zuschussgeber noch offen:

Maßnahme	Beantragt	offen	Differenz
Bettmaringen	345.174 €	344.552 €	- 622 €
Stühlingen Ost	488.119 €	488.119 €	

Stühlingen West	282.479 €	282.479 €	
OV 3	510.026 €	452.917 €	- 57.109 €
OV 4	416.673 €	323.453 €	- 93.220 €
OV 6	731.925 €	516.721 €	- 215.204 €
OV 7	576.368 €	576.368 €	
OV 8	315.580 €	302.021 €	- 13.559 €
Summe	3.666.344 €	3.286.630 €	- 379.714 €

Für die **Verteilungsanlagen Ortsverbinder 3, Ortsverbinder 4, Ortsverbinder 6 und Ortsverbinder 8** werden aus den Förderungen vom Land Rückgänge erwartet. Die tatsächliche Länge der versiegelten Fläche liegen deutlich unter den genehmigten Trassen daher ist davon auszugehen, dass die beantragte Fördersumme nicht eingehalten werden kann. Für die versiegelte Fläche erhält die Stadt ein Betrag in Höhe von 85 € pro Meter. Für die unversiegelte Fläche beträgt der Betrag pro Meter 40 €. Hieraus lässt sich der Rückgang der Einnahmen ableiten.

Maßnahme Ortsverbinder 3			
Bezeichnung	Beantragt	Abgerechnet	+/-
Versiegelte Fläche	2.206 m	1.352 m	- 854 m
Unversiegelte Fläche	3.910 m	4.728 m	+ 818 m
Maßnahme Ortsverbinder 4			
Bezeichnung	Beantragt	Abgerechnet	+/-
Versiegelte Fläche	1.673 m	162 m	- 1.511 m
Unversiegelte Fläche	3.062 m	4.560 m	+ 1.498 m
Maßnahme Ortsverbinder 6			
Bezeichnung	Beantragt	Abgerechnet	+/-
Versiegelte Fläche	4.461 m	400 m	- 4.061 m
Unversiegelte Fläche	3.026 m	7.210 m	+ 4.184 m
Maßnahme Ortsverbinder 8			
Bezeichnung	Beantragt	Abgerechnet	+/-
Versiegelte Fläche	648 m	237 m	- 411 m
Unversiegelte Fläche	3.823 m	4.227 m	+ 404 m

Für die Verteilungsanlagen Bettmaringen, Stühlingen Ost und West sowie für den Ortsverbinder 7 stehen die Schlussabrechnungen mit den Baufirmen noch aus. Diese sollen bis Ende September abgerechnet werden. Ebenso sollen die Schlussverwendungsnachweise bis Ende des Jahres 2022 eingereicht werden.

Bisher abgerechnete Zuschüsse:

Maßnahme	Beantragt	Abgerechnet	Differenz
OV 1	545.604 €	390.197 €	- 155.407 €
OV 2	405.401 €	333.575 €	- 71.826 €
OV 5	515.269 €	382.124 €	- 133.145 €
Blumegg	172.439 €	172.439 €	
Eberfingen	229.647 €	224.285 €	- 5.362 €
Lausheim	228.651 €	228.651 €	
Grimmelshofen	255.667 €	255.667 €	
Mauchen	301.621 €	268.443 €	- 33.178 €
Schwaningen	205.619 €	157.759 €	- 47.860 €
Stühlingen Industriegebiet	403.574 €	403.574 €	
Weizen	286.621 €	180.291 €	- 106.330 €
Wangen	141.905 €	138.624 €	- 3.281 €
Summe	3.741.338 €	3.135.629 €	- 556.389 €

Bezeichnung	Bewilligte Förderung	Abgerechnete Förderung	Differenz
Abgerechnete Summe	3.741.338 €	3.135.629 €	- 556.389 €
Offene Summe	3.666.344 €	3.286.630 €	- 379.714 €
Gesamtsumme	7.407.682 €	6.422.259 €	- 936.103 €

Insgesamt werden aus Zuweisungen und Zuschüsse Mindereinzahlungen in Höhe von rd. 936.100 € erwartet. Die größte Abweichung ergibt sich aus der Verteilungsanlage 6.

Derzeit ist bei den Investitionen von einem Eigenanteil des Eigenbetriebes in Höhe von 7,2 Mio. € auszugehen.

Bisher abgerechnete Hausanschlüsse:

Ortsteil	Summe
Bettmaringen	111.900 €
Blumegg	55.300 €
Eberfingen	85.600 €
Grimmelshofen	75.500 €
Lausheim	66.700 €
Mauchen	90.700 €
Schwaningen	100.400 €
Stühlingen	399.900 €
Wangen	80.100 €
Weizen	166.300 €
Gesamtsumme	1.232.400 €

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes beim Eigenbetrieb stellt sich aufgrund der Prognosen aktuell wie folgt dar:

Kontostand zum 31.12.2021 (gerundet)	- 1.115.200 €
<u>Voraussichtlicher Zahlungsmittelüberschuss 2022</u>	<u>+ 1.079.900 €</u>
Voraussichtlicher Kassenbestand 31.12.2022	- 35.300 €

Derzeit ist davon auszugehen, dass bis zum Ende des Jahres trotz einen Zahlungsmittelüberschuss, ein positiver Kontostand nicht möglich sein wird.

Die erwarteten Ergebnisse des Finanzhaushalts sind in der Anlage 2 dargestellt.

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.: 178/22			
Amt: Rechnungsamt		Sachbearbeiter/in: Frau Carreira		Tel.: 532-40		Datum: 29.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff.	nö	Sitzung am:	Anerkenntnis:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐					
Haupt- und Finanzausschuss	☐	☐					
Ausschuss für Technik, Bau und Um- welt	☐	☐					
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022				
Verhandlungsgegenstand: 1. Finanzzwischenbericht 2022 Eigenbetriebes Wasserversorgung							
Finanzierungsnachweis: 							
Sachvortrag ab Seite 2: 							
Beschlussvorschlag: Der Gemeinderat nimmt von dem in der Anlage beigefügten Finanzzwischenbericht 2022 zu- stimmend zur Kenntnis.							

Sachvortrag:

2. HAUSHALT EIGENBETRIEB WASSERVERSORGUNG

2.1. Ergebnishaushalt

Im **Ergebnishaushalt** 2022 sind Erträge in Höhe von 949.900 € und Aufwendungen in Höhe von 853.800 € veranschlagt. Dies bedeutet gemäß **Planung** ein **Jahresgewinn** in Höhe von 96.100 €.

Die **Wassergebühren** werden nach derzeitigen Erkenntnissen in voller Höhe erwirtschaftet.

Bei den Aufwendungen des Eigenbetriebes zeichnen sich gegenüber der Planung keine weiteren nennenswerten Abweichungen ab. Mehrausgaben können über Einsparungen kompensiert werden.

Aufgrund der dargestellten Ertrags- und Aufwandslage ergibt sich derzeit ein **Jahresgewinn** von rund 102.400 €. Dies entspricht einer minimalen positiven Veränderung gegenüber der Planung.

	Planung	evtl. Ergebnis	
Ergebnishaushalt Erträge	949.900 €	948.400 €	-1.500 €
Ergebnishaushalt Aufwendungen	- 853.800 €	- 846.000 €	- 7.800 €
Ordentliches Ergebnis	96.100 €	102.400 €	6.300 €

Die genaue Aufstellung aller Ertrags- und Aufwandssachkonten des Ergebnishaushalts ist der Anlage 1 zu entnehmen.

2.2. Finanzhaushalt

Im **Finanzhaushalt** 2022 sind Einzahlungen in Höhe von insgesamt 1.890.200 € und Auszahlungen in Höhe von insgesamt 1.840.000 € veranschlagt. Nach der Planung sollte sich ein Zahlungsmittelüberschuss in Höhe von 50.200 € ergeben.

Im Finanzhaushalt zeichnen sich keine höheren Baukosten ab. Beim Eigenbetrieb wurden aus 2021 Ermächtigungsübertragungen in Höhe von 232.600 € gebildet.

Aus dem aktuellem Jahr bestehen noch insgesamt Kreditermächtigungen in Höhe von 900.000 €, die noch zur Finanzierung abgerufen werden können. Aus der Sicht der Verwaltung sollte eine Kreditaufnahme erst in Erwägung gezogen werden, wenn alle weiteren Einnahmequellen ausgeschöpft sind. Die Verwaltung ist derzeit damit beschäftigt die Wasserversorgungsbeiträge aus der Vergangenheit aufzuarbeiten, weshalb zum Ende des Jahres 2021 mit einem positiven Kassenbestand zu rechnen ist (siehe Unten). Nichtsdestotrotz wird zur weiteren Finanzierung der Investitionen eine Kreditaufnahme benötigt.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes beim Eigenbetrieb stellt sich aufgrund der Prognosen aktuell wie folgt dar:

	Planung	evtl. Ergebnis	
Finanzhaushalt Einzahlungen	1.890.200 €	1.885.700 €	- 4.500 €
Finanzhaushalt Auszahlungen	- 1.840.000 €	- 2.026.800 €	+ 186.800 €
Finanzierungsmittelbestand	50.200 €	- 141.100 €	+ 182.300 €

Aufgrund der Ermächtigungsüberträge aus dem Jahr 2021 wird zum Ende des Jahres 2022 anstatt mit einem Finanzierungsmittelüberschuss mit einem Finanzierungsfehlbetrag gerechnet.

Die erwarteten Ergebnisse des Finanzhaushalts sind in der Anlage 2 dargestellt.

2.3. Liquidität des Eigenbetriebes Wasserversorgung

Kontostand zum 31.12.2021 (gerundet)	+ 8.200 €
<u>Voraussichtlicher Zahlungsmittelfehlbetrag 2022</u>	<u>- 141.100 €</u>
Voraussichtlicher Kassenbestand 31.12.2022	- 132.900 €

Die übertragenen Mittel in Höhe von insgesamt 232.600 € wurden in den Prognosen berücksichtigt. Eine Kreditaufnahme in Höhe von 900.000 € wurde ebenso berücksichtigt. Ohne die Darstellung der Kreditaufnahme verschlechtert sich das Ergebnis von minus 132.900 € auf minus 1.032.900 €.

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.:179/22			
Amt/Sachgebiet: Bürgermeister		Sachbearbeiter/in: Herr Burger		Tel.: 532-10		Datum: 28.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff	nö	Sitzung am:	Anerkennung:			
				Bgm	HA	RA	BA
Ortschaftsrat	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Haupt- u. Finanzausschuss	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Ausschuss für Technik, Bau und Umwelt	☐	☐		☐	☐	☐	☐
Gemeinderat	☒	☐		☐	☐	☐	☐
Verhandlungsgegenstand: Antrag zur Aufnahme in das Förderprogramm Quartiersimpulse- Beratung und Umsetzung von Quartiersprojekten vor Ort bei der Allianz für Beteiligung Weiterführung der Erfahrungen und Kenntnisse aus dem Projekt Junges Wohnen 2021							
Finanzierung: Einstellung von Eigenmitteln in Höhe von maximal 21.250 Euro in den Haushalt 2023							
Beschlussvorschlag: 1. Der Gemeinderat stimmt dem Projekt wie vorgestellt zu 2. Der Gemeinderat stellt die notwendigen Eigenmittel in Höhe von maximal 21.250,-- Euro brutto in den Haushalt 2023 ein							

Sachvortrag:

Im Jahr 2020 hat die Stadt Stühlingen einen Förderantrag zur Teilnahme am Projekt Junges Wohnen gestellt und wurde als eine von 6 Modellkommunen in Baden-Württemberg ausgewählt.

Der Ansatz des Modellprojektes war und ist es zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden (ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude) in Ortskernen im Ländlichen Raum zu schaffen.

In vielen ländlichen Gemeinden fehlt attraktiver Wohnraum, der den Wünschen und spezifischen Bedürfnissen von jungen Erwachsenen entspricht. Das kann einer der Gründe sein, warum junge Menschen nicht im Ländlichen Raum bleiben beziehungsweise nach Ausbildung oder Studium nicht wieder zurückkehren, obwohl genügend Arbeitsmöglichkeiten vorhanden wären und dringend Fachkräfte gebraucht werden. Gleichzeitig stehen in vielen Ortszentren Gebäude leer, die mit einem guten und finanziell tragfähigen Konzept einer neuen Nutzung zugeführt werden könnten. Es soll den teilnehmenden Gemeinden dabei helfen, durch Umnutzung von leerstehenden Gebäuden im Ortskern zukunftsorientierte Wohnmodelle für junge Erwachsene zu entwickeln.

Im Verlaufe des Jahres 2021 haben Vertreter der Stadtverwaltung Stühlingen, des Gemeinderates und Vertreter aus der Bürgerschaft an Präsenz- und Online Veranstaltungen teilgenommen. Der Eigentümer des Flurstückes 76 in Stühlingen Mauchen wurde als möglicher Partner für eine Umsetzung ebenfalls am Prozess beteiligt. Vorab wurde auch im Ortsteil Weizen und Stühlingen bei Eigentümern angefragt, ob sie an einer Teilnahme interessiert sind.

Im Laufe des Jahres, nachdem erste Konzepte vorlagen (siehe Anlage) hat sich der Eigentümer aus Stühlingen-Mauchen aus dem Projekt mit dem Argument verabschiedet, eine Umsetzung eigenständig vornehmen zu wollen.

Aufgrund der immer knapper werdenden Flächen für eine Wohnbebauung und der brachliegenden Infrastruktur in den Ortskernen, möchte die Verwaltung trotz der bisherigen Erfahrungen an dem Thema weiterarbeiten.

Dies soll zusammen mit den bisherigen Akteuren aus der Bürgerschaft und der Stadt Stühlingen geschehen. Um voran zukommen benötigt es Kümmerer, die sich verstärkt um die Akquise von geeigneten Gebäuden, Gespräche mit den Eigentümern und Planern kümmern. Diese Leistung kann die Stadtverwaltung aufgrund anderer Projekte (Sanierung Rathaus, Erneuerbare Energien, Erschließung von Baugebieten etc.) derzeit nicht leisten. Eine zusätzliche Personalstelle soll ebenfalls nicht geschaffen werden.

Aus diesem Grund möchte die Stadtverwaltung Stühlingen an einem weiteren Förderprojekt teilnehmen.

Eine Teilnahme bedingt eine Mitfinanzierung der Kommune in Höhe von 20% der maximalen Fördersumme.

Im Ortsteil Mauchen zeichnet sich ab, dass weitere Eigentümer bereit sind, ihr Anwesen in das Projekt einzubringen (Luftbild anbei). Die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Projekt könnten auch auf den Kernort und andere Ortsteile übertragen werden.

Vorgesehen ist seitens der Stadt Stühlingen , bei einer Umsetzung der erarbeiteten Konzeptionen dem/den Objekt- oder Projektträgern die entstandenen Kosten komplett oder anteilig in Rechnung zu stellen.

Bei einer eventuellen Bezuschussung eines Vorhabens soll eine Umsetzungsverpflichtung vertraglich vereinbart werden.

Das Förderprogramm lautet: Quartiersimpulse-BERATUNG UND UMSETZUNG VON QUARTIERSPROJEKTEN VOR ORT

Das Förderprogramm „Quartiersimpulse“ richtet sich an Städte, Gemeinden und Landkreise, die in Baden-Württemberg mit Maßnahmen der Bürgerbeteiligung Projekte zur alters- und generationengerechten Entwicklung von Quartieren, Stadtteilen und Ortschaften durchführen möchten.

Antragsberechtigt sind Städte und Gemeinden sowie kommunale Verbünde. Landkreise sind in Kooperation mit mindestens einer kreisangehörigen Kommune antragsberechtigt.

Das Thema „Pflege und Unterstützung im Alter“ oder „Maßnahmen zur generationen- und altersgerechten Gestaltung des Lebensumfelds“ müssen Teil des Quartiersprojektes sein.

Elemente der Bürgerbeteiligung müssen ergriffen werden, damit die im Quartier lebenden Menschen die Entwicklung aktiv gestalten können.

- Die Kooperation mit zivilgesellschaftlichen Partnern muss nachgewiesen werden.
- Das Projekt muss durch die politische Gemeinde unterstützt werden, der Beschluss des Gemeinderats oder des zuständigen Ausschussgremiums ist erforderlich.

Zur Projektdurchführung ist eine externe Beratung in Anspruch zu nehmen. Hier haben informelle Gespräche mit der Firma sutter³ und einem Berater im Vorfeld bereits stattgefunden.

ART UND UMFANG DER FÖRDERUNG:

Quartiersprojekte können einen einmaligen Zuschuss in folgendem Umfang erhalten:

Pro Quartier für Städte und Gemeinden: 20.000 bis 85.000 €.

Die Stadt Stühlingen möchte gerne Fördermittel in Höhe von 85.000 Euro beantragen. Mit dem Eigenanteil der Stadt Stühlingen in Höhe von 21.250 Euro ergibt sich ein finanzielles Volumen für die Umsetzung von 106.250 Euro.

Als Kooperationspartner wurden Gespräche mit dem Verein Jung und Alt geführt. Vertreter des Vereins und die Stadtverwaltung werden bei der Gemeinderatssitzung weitere Erläuterungen zu den geplanten Vorhaben geben.



Vorgesehenes Projekt: Flurstück 2629 Stühlingen Gemarkung Mauchen



Streckgehöft mit Wohn- und Ökonomieteil

79780 Stühlingen-Mauchen (Landkreis Waldshut)

Eigentümer

privat

Baujahr

ca. 1890 (Denkmal)

ELR-Kulisse

Ländlicher Raum

» Ich habe in diesen Tagen und Wochen erlebt, welche tolle Nutzungsform aus alter Bausubstanz geschaffen werden kann und das Gute am Alten bestehen bleibt. Und es wurde mir klar, dass Wohnen im ländlichen Raum nicht mehr nur das Häuschen im Grünen sein kann und darf. «

Joachim Burger, Bürgermeister Stühlingen

JUNGES WOHNEN in STÜHLINGEN

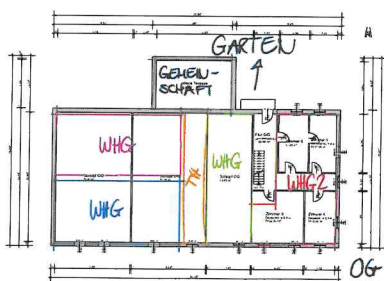
Tradition neu denken: Co-Working auf dem Land

Langstreckhöfe verbinden traditionell Arbeiten und Wohnen. Gemeinde und junge Erwachsene waren sich einig: Modern interpretiert kann die ursprüngliche Nutzungsmischung neues Leben für den ländlichen Ortsteil Stühlingen-Mauchen bringen. Während im ehemaligen Ökonomieteil atmosphärisches Co-Working angedacht ist, könnten darüber und im Wohnhaus sieben Wohnungen entstehen.

SCHLÜSSELFRAGEN



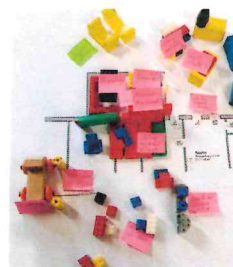
IDEEN AUS DEN WORKSHOPS



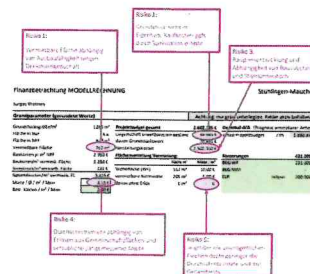
STÜHLINGEN-MAUCHEN

Kosten: 6-8 €/m²
300 € + mehr
WLAN!
Altbaucharme KANAL, KÜCHE, FLUR
Aufenthaltsraum
Terrasse/Balkon
Garten
Keine Anonymität
Parkplatz
Wichtig!

WORKSHOP JUNGES WOHNEN 24/04/24



FINANZIERUNGSMODELL



Referenzobjekt Sutter³: Meierhof Kartaus Freiburg

» Wenn wir interessante Wohnungsangebote für junge Menschen schaffen, geben wir der Jugend und gleichzeitig unseren Dörfern eine Zukunftsperspektive! «
Thelia Korhummel, Projektverantwortliche Stühlingen-Mauchen

» Viele junge Menschen leben gerne auf dem Land, aber für die Zeit zwischen 20 und 30 muss es neben Eigentum und Einfamilienhaus auch andere Wohnmöglichkeiten geben! «

» Spannendes Projekt – super, dass die Gemeinde auf die jungen Leute zugeht. «

» O-Töne von Jungen Erwachsenen aus den Resonanzworkshops

Stadt Stühlingen				Drucksache Nr.: 180/22			
Amt: Stadtkasse		Sachbearbeiter/in: Frau Geng		Tel.: 532-44		Datum: 29.09.2022	
Vorberatung/Beschlussfassung/ Kenntnisnahme	öff.	nö	Sitzung am:	Bgm	Anerkennung: HA RA BA		
Ortschaftsrat	☐	☐					
Haupt- und Finanzausschuss	☐	☐					
Ausschuss für Technik, Bau und Um- welt	☐	☐					
Gemeinderat	☒	☐	10.10.2022			Gg	
Verhandlungsgegenstand: Entscheidung über die Annahme einer Zuwendung (Spende) gemäss § 78 Abs. 4 Gemeindeordnung hier: Spenden laut Spenderliste Juli bis September 2022							
Finanzierungsnachweis: 							
Sachvortrag ab Seite 2: 							
Beschlussvorschlag: Der Annahme der Spenden in Höhe von € 292,48 wird zugestimmt.							

Sachvortrag:

Spender:	diverse Spender laut Spenderliste
Spendenbetrag:	€ 292,48
Spendenzweck:	Förderung der Unfallverhütung und Förderung von Kunst und Kultur

Wir bitten um Annahme der Spenden.