

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 25.01.2022
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 623.22	Beschlussvorlage-Nr. GR-2022-008
<b>Sanierungsgebiet „Ortsmitte Nord“</b> <b>1. Kenntnisnahme des Berichtes der STEG</b> <b>2. Förmliche Festlegung der Sanierungssatzung</b> <b>3. Festlegung der Kriterien für die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen</b> <b>4. Festlegung der Kriterien bei privaten Ordnungsmaßnahmen</b> <b>5. Beauftragung eines Sanierungsträgers</b>	Sachbearbeiter: Frau Gutbrod Herr Schmidt (STEG)

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht der STEG über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Ringsheim „Ortsmitte Nord“ beschlossen. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das Umfassende Verfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden.

Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte Nord“ durchgeführt werden soll, wird bis zum 31.12.2034 festgelegt.

3. Umfassende private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 35 % bezuschusst. Der Zuschuss wird auf max. 40.000 € je Maßnahme begrenzt. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude insbesondere Kulturdenkmale ist eine Erhöhung der Förderquote auf 50 % und maximal 60.000 €, auf Grundlage einer Einzelfallentscheidung möglich. Bemessungsgrundlage sind in allen Fällen die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.

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

Abweichungen bei der Förderquote oder der Maximalförderung sind im begründeten Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.

Bei Vertragsabschluss sind folgende Punkte aufzunehmen:

- Die Gemeinde hat ein Mitspracherecht bei Maßnahmen, die das äußerliche Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen (z.B. Fenster, Dach, Fassade).
- Ein Zeitplan für die Umsetzung sowie ein Finanzierungsnachweis sind ebenfalls Vertragsbestandteil.

4. Abbruch- und Abbruchfolgekosten werden mit einer Förderquote von bis zu 90 % erstattet. Eine Erstattung des Substanzverlusts ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind in besonders gelagerten Fällen durch Beschluss des Gemeinderats möglich. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.

Bei Vertragsabschluss sind folgende Punkte aufzunehmen:

- Die Nachnutzung des Grundstücks ist zu vereinbaren.
- Die Gemeinde hat für den Neubau ein Mitspracherecht bei Maßnahmen, die das äußerliche Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen (z.B. Fenster, Dach, Fassade).
- Ein Zeitplan für die Umsetzung
- Eine Vereinbarung über die Nachfolgenutzung sowie
- ein Finanzierungsnachweis sind ebenfalls Vertragsbestandteil.

5. Mit der Sanierungsdurchführung wird die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt. Das Leistungsbild ergibt sich aus der beigefügten Beschreibung.

### **Sachverhalt:**

Es wird auf die Ausführungen der STEG in Anlage 1 sowie die weiteren Anlagen verwiesen.

### **Anlage:**

Anlage 1: Beschlussvorlage der STEG für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Nord“

Anlage 2: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte Nord"

Anlage 3: Eigenfinanzierungserklärung

Anlage 4: Abgrenzungsplan (Abgrenzung des Gebiets der Vorbereitenden Untersuchungen)

Anlage 5: Förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Anlage 6: Leistungsbild Honorarangebot

**Finanzielle Auswirkungen:**

Jährliche Kosten für die Beratung durch die STEG	14.042 €
Einzelkosten für die Beratung durch die STEG –	je nach Maßnahme
Kosten für einzelne Projekte	je nach Maßnahme

Alle Kosten sind im WEP (Bund-Länder-Programm Wachstum und nachhaltige Erneuerung) förderfähig.

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

**Gemeinde Ringsheim**  
**Beschlussvorlage**  
**für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Nord“**

---

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB).....</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkungen .....	2
1.2	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB).....	2
1.3	Sanierungsziele (§ 136 BauGB).....	3
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) .....	4
1.5	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) .....	4
1.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) .....	7
1.7	Beschlussvorschlag .....	9
<b>2</b>	<b>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>10</b>
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	10
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB) .....	10
2.3	Verfahren zur Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 4 BauGB) .....	10
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB) .....	11
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB) .....	12
2.6	Befangenheit.....	12
2.7	Beschlussvorschlag .....	13
<b>3</b>	<b>Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen .....</b>	<b>14</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	14
3.2	Voraussetzungen .....	14
3.3	Beschlussvorschlag .....	15
<b>4</b>	<b>Förderung privater Ordnungsmaßnahmen .....</b>	<b>16</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	16
4.2	Beschlussvorschlag .....	16
<b>5</b>	<b>Beauftragung eines Sanierungsträgers .....</b>	<b>17</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	17
5.2	Beschlussvorschlag .....	17

# **1 Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)**

## **1.1 Vorbemerkungen**

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Ringsheim vom 23.03.2021 wurden für das Gebiet "Ortsmitte Nord" in Ringsheim Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der Beschluss wurde im Gemeindeblatt der Gemeinde Ringsheim am 01.04.2021 veröffentlicht. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes vom 01.03.2021 hängt im Rathaus der Gemeinde Ringsheim öffentlich einsehbar aus.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 142 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehört eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken, falls solche vorhanden sind.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

## **1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

### **Mängel im Ortsbild:**

- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich
- Gestaltungsmängel in Grundstücks- und Hofbereichen
- Gestalterische Mängel in Erschließungs- und Platzbereichen
- Lücken im Ortsgrundriss durch ungenutzte Flächen im Bereich des Baustoffhandels und entlang der Engelstraße

### **Funktionale und räumliche Missstände:**

- Beengte Straßenräume in der Kleinen Wolfgangstraße, Ziegelstraße sowie in den Mündungsbereichen der Ettenheimer Straße, Engelstraße und Mozartstraße hin zur Großen Wolfgangstraße
- Mangelnde Querungsmöglichkeit im westlichen Bereich der Hauptstraße
- Unausgeprägte Fußwegverbindung zwischen Ziegelstraße und Engelstraße
- Fehlende Raumkanten
- Eingeengte Lagen mit Mangel an Besonnung, Beschattung, Belichtung und Belüftung

### **Bauliche Mängel:**

- Substantielle Mängel an Gebäuden, z.B. an den kommunalen Gebäuden Aussegnungshalle und ehemaliges Gasthaus „Ochsen“ (Alte Bundesstraße 22), Bauhof und Feuerwehrhaus

### **1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)**

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Folgende wesentliche Sanierungsziele sollten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände angestrebt werden.

- Stärkung der Ortsmitte als Wohnstandort
- Prüfung einer möglichen, künftigen Verlagerung des Baustoffhandels
- Modernisierung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestands unter Erhalt der gewachsenen Baustruktur
- Behutsame Nachverdichtung und Umnutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch Beseitigung der Mängel in Erschließungsbereichen, besserer fußläufiger Vernetzung und Anlage von Quartiersplätzen
- Abbruch und Nachnutzung von gemeindeeigenen Grundstücken (z.B. Verlagerung Bauhof, Neubau Feuerwehr)
- Möglicher Erweiterungsbau Kindergarten
- Prüfung Erhalt oder Sanierung Aussegnungshalle
- Sanierung ehem. Gasthof Ochsen (Alte Bundesstraße 22)

#### **1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)**

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden am 11.05.2021 die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern auf einer - anlässlich der pandemischen Lage ausschließlich digitalen – Informationsveranstaltung vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und insbesondere nach ihrer Mitwirkungsmöglichkeit befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung. Dies zeigt sich auch im gut verwertbaren Rücklauf der an die Eigentümer versandten Befragungsbögen, der bei 24 % lag. Diese Quote liegt im üblichen Bereich bei schriftlichen Befragungen im Rahmen Vorbereitender Untersuchungen.

In der Befragung haben 54 % der Eigentümer die Absicht geäußert, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen sowie ähnlich geartete Veränderungen, oder einen Abbruch mit anschließendem Neubau auf ihrem Grundstück durchzuführen. Diese Mehrheit der Eigentümer für eine Veränderung kann als Signal zur vorhandenen Mitwirkungsbereitschaft im Gebiet gewertet werden. In einer Frage nach der Absicht zur energetischen Modernisierung antworteten 56 % der Eigentümer, dass sie in den kommenden Jahren eine energetische Sanierung anstreben.

#### **1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden gemäß § 139 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt. Die Aufforderung zur Abgabe der Stellungnahme erfolgte mit Schreiben vom 26.04.2021. Als Frist zur Abgabe der Stellungnahme wurde der 11.06.2021 eingeräumt. Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG übereinstimmen.

Keine Bedenken geäußert haben die Gemeinde Kappel-Grafenhausen, das Regierungspräsidium Freiburg mit den jeweiligen Referaten zu den Schwerpunkten Luftreinhaltung, Kreislaufwirtschaft, Abwasser und Arbeitsschutz, die Stadt Herbolzheim und der Wasserversorungsverband Südliche Ortenau.

Nachfolgend haben folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben. Diese sind auszugsweise nachfolgend aufgeführt. Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

- Landratsamt Ortenaukreis, Abfallwirtschaft: Hinweis auf die Berücksichtigung der Anforderungen von Entsorgungsfahrzeugen bei der Planung und Neugestaltung von verkehrstechnischen Erschließungsanlagen.
- Regierungspräsidium Freiburg, Abteilung 4 – Mobilität, Verkehr, Straßen: Im weiteren Untersuchungsraum befindet sich die Bundesstraße B 3. Anhand der vorliegenden Unterlagen kann keine Betroffenheit der Belange erkannt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass in einem dieser Untersuchung folgenden Bebauungsplanverfahren die Behörde weiter beteiligt wird.
- bnNETZE GmbH: Bitte um Rücksichtnahme auf die Lage der Netze und Anlagen der Erdgasversorgung.
- Vodafone BW GmbH: Hinweis auf die Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH.
- IHK Südlicher Oberrhein: Anregung, ein weiteres besonderes Augenmerk auf die bereits ansässigen (vielleicht sogar potenziell möglichen) Betriebe der Nahversorgung sowie der Gastronomie entlang der Hauptstraße und eine mögliche Stärkung dieser zu legen. Der Wunsch nach Verlagerung des Baustoffhandels Biehler soll vom Betrieb ausgehen bzw. einvernehmlich abgestimmt sein. Ein besserer Alternativstandort zu für den Betrieb machbaren Konditionen soll zur Verfügung stehen.
- Regionalverband Südlicher Oberrhein: Betonung der Priorität von Innen- vor Außenentwicklung. Insbesondere im Zusammenhang mit der Verlagerung des Baustoffhandels sollte geprüft werden, inwieweit der fußläufig leicht erreichbare Lebensmitteleinzelhandel in der Ortsmitte verbessert werden könnte.
- Landratsamt Ortenaukreis, Vermessung und Flurneuordnung: Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahrens. Es bestehen keine Bedenken oder Anregungen.
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft: Es liegen mindestens 2 landwirtschaftliche Hofstellen im Verfahrensgebiet. Bitte um Prüfung, ob landwirtschaftliche Belange von den Planungen betroffen werden. Hinweis auf ausreichend breite Fahrspuren in der Straßen- und Wegeplanung, gerade auch in Kreuzungsbereichen und Kreisverkehren, unter den Belangen des örtlichen und überörtlichen landwirtschaftlichen Verkehrs (gute Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Maschinen).
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Umweltschutz: Genereller Hinweis auf artenschutzrechtliche Belange nach § 44 BNatSchG. Durch bauliche Veränderungen im Bereich „Ortsmitte Nord“ könnten Beeinträchtigungen insbesondere für Fledermäuse, Vögel und Reptilien eintreten. Zur Klärung ob Verbotstatbestände ausgelöst werden können, empfehlen wir eine artenschutzrechtliche Abschätzung erstellen zu lassen. Je nach Ergebnis sind weitere Untersuchungen im Rahmen einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung notwendig. Wir empfehlen daher frühzeitig artenschutzrechtliche Belange zu beleuchten.
  - Zur Vermeidung eines Umweltschadens empfehlen wir zudem die Arten nach FFH —Richtlinie Anhang II und die Lebensräume nach FFH - Anhang I ebenfalls zu bearbeiten.

- Beleuchtung: Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen, sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatschG). Zur generellen Reduzierung der Lichtemissionen sollte insekten- / fledermaus-freundliche Lichtquellen nach oben abgeschirmt sein, um Streulicht zu vermeiden.
  - Schutzgut Klima: Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Rufheizung in bebauten Bereichen wird empfohlen, Gebäude zu begrünen. Gartenflächen sollten nach § 21 a NatSchG vorwiegend begrünt und insektenfreundlich gestaltet werden.
  - Kompensation: Falls es sich beim Plangebiet nicht um Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch handelt, wäre ein Eingriff in Natur und Landschaft nach § 14 BNatSchG zu kompensieren. Wir empfehlen die Bearbeitung in Anlehnung an die Ökokonto-Verordnung. Das Kompensationsdefizit wäre durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.
- Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz
    - Abwasserentsorgung/Oberflächenentwässerung: Hinweis auf die im Jahr 2020 überarbeiteten Antragsunterlagen zum Generalentwässerungsplan der Gemeinde Ringsheim durch das Ing. Büro Zink. Diese wurden im April 2020 der unteren Wasserbehörde zur Stellungnahme vorgelegt. Eine abschließende Prüfung der Antragsunterlagen sowie die wasserrechtliche Entscheidung stehen unsererseits noch aus. Wir gehen davon aus, dass im Zuge der weiteren Planung der beabsichtigten Sanierungs- und Entwicklungsziele die Ergebnisse und Erkenntnisse der hydraulischen Kanalnetzrechnungen und der Schmutzfrachtberechnung (Stichwort: Ausbaugrad der Regenwasserbehandlung im Mischsystem) sowie die allgemein gültigen Regelwerke der Abwassertechnik ausreichend berücksichtigt werden. Insbesondere verweisen wir im Zusammenhang mit der bestehenden Mischsystementwässerung im Geltungsbereich auf die Intentionen einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung (u.a. wasserdurchlässige Flächenbefestigung, Gründach, Versickerung). Sofern im Zuge der weiteren Planung entwässerungstechnische Belange betroffen sind, bitten wir um entsprechende Ergänzung der Unterlagen.
    - Altlasten: Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach unseren derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/ Altlastverdachtsflächen vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend die Behörde zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)**

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption.

Für die Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Nord" ist vom Regierungspräsidium Freiburg ein **Gesamtförderrahmen von 1.333.333 Euro bereitgestellt** worden (Erlass vom 09.02.2021). Von diesem Betrag tragen Bund und Land 60 %, die Gemeinde trägt 40 % der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden **sanierungsbedingte Kosten in Höhe von 4.132.500 Euro ermittelt**. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei öffentliche Ordnungsmaßnahmen in Form von Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen, Baumaßnahmen wie die Sanierung der Mehrzweckhalle sowie private Bau- und Ordnungsmaßnahmen.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die unten angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten werden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>					
<b>Stand 12.01.2022</b>					
Gebiet "Ortsmitte Nord" ca 9,11 ha					
	%	Anzahl	Einheit	Einzelsumme	Gesamtsumme
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>					
		1 St.		20.000 €	20.000 €
					<b>20.000 €</b>
<b>II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen</b>					
Städtebauliche Planung/ Bürgerbeteiligung		1 St.		50.000 €	50.000 €
					<b>50.000 €</b>
<b>III. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>					
Evtl. Erwerb Flst. 540, Flst. 149 und 2	psch.				1.000.000 €
					<b>1.000.000 €</b>
<b>IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>					
Abbruch	50%	21 St.		25.000 €	262.500 €
Abbruch Feuerwehrgerätehaus und Aussegnungshalle	psch.				60.000 €
Abbruch Flst. 540, Flst. 149 und 2	psch.				200.000 €
Evtl. Verlagerungskosten für Betroffene d. städtebaul. Erneuerung	psch.				200.000 €
Erschließung und Gestaltung	50%	7.000 qm		250 €	875.000 €
					<b>1.597.500 €</b>
<b>V. Baumaßnahmen</b>					
Privat geringe Intensität	50%	30 St.		15.000 €	225.000 €
Privat hohe Intensität	50%	42 St.		40.000 €	840.000 €
<b>Öffentliche Baumaßnahmen</b>					
Gemeindewohnhaus (ehem. Gasthaus Ochsen)				750.000 €	750.000 €
Evtl. Erweiterungsbau Kindergarten	psch.			150.000 €	150.000 €
Verlagerung und Umnutzung alter Bauhof	psch.			500.000 €	500.000 €
					<b>2.465.000 €</b>
<b>VI. Sonstige Maßnahmen</b>					
					<b>0 €</b>
<b>VII. Vergütung /Honorar</b>					
					<b>200.000 €</b>
<b>Gesamtkosten (Brutto)</b>					<b>5.332.500 €</b>
Einnahmen Reprivatisierung Flst. 540, 149 und 2, Ausgleichsbeträge					1.200.000 €
<b>Gesamtförderrahmen (Brutto)</b>					<b>4.132.500 €</b>
Finanzhilfe					2.479.500 €
Eigenmittel der Stadt/Gemeinde					1.653.000 €

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Nord“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 2.799.167 Euro. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden, in welcher die Gemeinde bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde dadurch, die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung von Bund und Land zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Gemeinde vollständig Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung jederzeit auch vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden - vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

### **1.7 Beschlussvorschlag**

***Der Bericht der STEG über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.***

#### Anlage:

Planteil (Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebiets, Neuordnungskonzept und Maßnahmenkonzept)

Eigenfinanzierungserklärung

## 2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### 2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Der Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebietes unterscheidet sich nicht vom Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff. BauGB).

### 2.2 Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

### 2.3 Verfahren zur Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes treten sanierungsrechtliche Vorschriften in Kraft, die eine zweckmäßige Durchführung der Sanierung gewährleisten sollen. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- im **umfassenden Verfahren** werden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) einbezogen;
- das **vereinfachte Verfahren** findet unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) statt.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit

§ 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen abzuwägen, ob die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Nach § 155 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags absehen, wenn

1. eine **geringfügige Bodenwerterhöhung** gutachterlich ermittelt worden ist; und kumulativ
2. der **Verwaltungsaufwand** für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

In der Sanierungssatzung ist die Anwendung der Vorschriften des Dritten Abschnitts jedoch notwendig, weil sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen grundsätzlich nicht auszuschließen sind und das Land das umfassende Verfahren als Regelverfahren hier voraussetzt. Dies bedeutet, dass die Sanierung nach dem **umfassenden Verfahren** durchzuführen ist (§ 142 Abs. 4 BauGB).

## 2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

### Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Ordnungsmaßnahmen können aus Mitteln der Städtebauförderung mit bis zu 100 % der zuzwendungsfähigen Kosten entschädigt werden. Eine Ausnahme hiervon bildet die Erneuerung

und Änderung von Erschließungsanlagen (funktionale Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen) bei diesen Maßnahmen wird gemäß den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) eine Förderobergrenze von 250,- €/m<sup>2</sup> vorgegeben.

Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des Gebäuderestwertes erfolgen.

### **Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein. Je nach Art der Maßnahme kommt ein Förderanteil von 60 % (Umnutzung eines Altbaus) bzw. 30 % (Neubau) der berücksichtigungsfähigen Kosten in Betracht. Bei der Erneuerung von bedeutenden Gebäuden (Denkmalschutz; städtebaulich herausragend) kann der Fördersatz um weitere 25 % erhöht werden.

### **2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§ 142 Abs. 3 BauGB)**

Mit der Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) zum 01.01.2007 ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Gemäß § 142 BauGB Abs. 2 soll die Frist jedoch 15 Jahre nicht überschreiten. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 09.02.2021 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Nord“ bis zum **30.04.2030** befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird daher empfohlen, die Frist für die Durchführung der Sanierung bis zum **31.12.2034** festzulegen.

### **2.6 Befangenheit**

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

## **2.7 Beschlussvorschlag**

***Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Ringsheim „Ortsmitte Nord“ beschlossen.***

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

***Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das Umfassende Verfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB anzuwenden.***

***Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte Nord“ durchgeführt werden soll, wird bis zum 31.12.2034 festgelegt.***

### **3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen**

#### **3.1 Vorbemerkungen**

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

#### **3.2 Voraussetzungen**

##### **Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards**

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

### **Förderung**

In erster Linie soll die Förderung einen attraktiven Anreiz setzen eine umfassende Erneuerung eines Gebäudes anzugehen, aber es ist auch ein wirtschaftlicher Umgang mit den Fördermitteln anzustreben. Die Städtebauförderungsrichtlinie erlaubt eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude insbesondere Kulturdenkmale kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% zusätzlich erhöht werden.

## **3.3 Beschlussvorschlag**

***Umfassende private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 35 % bezuschusst. Der Zuschuss wird auf max. 40.000 € je Maßnahme begrenzt. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude insbesondere Kulturdenkmale ist eine Erhöhung der Förderquote auf 50 % und eine Begrenzung des Zuschusses auf max. 60.000 € auf Grundlage einer Einzelfallentscheidung möglich. Bemessungsgrundlage sind in allen Fällen die berücksichtigungsfähigen Kosten gem. Städtebauförderungsrichtlinie.***

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

***Abweichungen bei der Förderquote oder der Maximalförderung sind im begründeten Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.***

***Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.***

***Bei Vertragsabschluss sind folgende Punkte aufzunehmen: die Gemeinde hat ein Mitspracherecht bei Maßnahmen, die das äußerliche Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen (z.B. Fenster, Dach, Fassade). Ein Zeitplan für die Umsetzung sowie ein Finanzierungsnachweis sind ebenfalls Vertragsbestandteil.***

## 4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

### 4.1 Vorbemerkungen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

### 4.2 Beschlussvorschlag

***Abbruch- und Abbruchfolgekosten werden mit einer Förderquote von bis zu 90 % erstattet. Eine Erstattung des Substanzverlusts ist grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmen sind in besonders gelagerten Fällen durch Beschluss des Gemeinderats möglich. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.***

***Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.***

***Bei Vertragsabschluss sind folgende Punkte aufzunehmen: die Nachnutzung des Grundstücks ist zu vereinbaren. Die Gemeinde hat für den Neubau ein Mitspracherecht bei Maßnahmen, die das äußerliche Erscheinungsbild des Gebäudes betreffen (z.B. Fenster, Dach, Fassade). Ein Zeitplan für die Umsetzung sowie ein Finanzierungsnachweis sind ebenfalls Vertragsbestandteil.***

## **5 Beauftragung eines Sanierungsträgers**

### **5.1 Vorbemerkungen**

Nach dem vorliegenden Vertragsangebot erhält die STEG eine jährliche Grundvergütung für die allgemeine Betreuung des Sanierungsverfahrens (inklusive städtebaulicher und planerischer Beratung) sowie die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme.

Alle weiteren Vergütungen sind erfolgsbasiert. Der Gemeinde steht ein jährliches Kündigungsrecht zu.

### **5.2 Beschlussvorschlag**

***Mit der Sanierungsdurchführung wird die STEG Stadtentwicklung GmbH beauftragt. Das Leistungsbild ergibt sich aus der beigefügten Beschreibung.***

Anlagen:

Leistungsbild

Satzungstext

## **Bekanntmachung der Sanierungssatzung**

### **Gemeinde Ringsheim Ortenaukreis**

### **SATZUNG**

#### **über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte Nord"**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Ringsheim in seiner Sitzung am 25.01.2022 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

#### **§ 1**

#### **Festlegung des Sanierungsgebietes**

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 9,11 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte Nord".

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 04.11.2021 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung. Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan kann während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus Ringsheim von jedermann eingesehen werden. Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

#### **§ 2**

#### **Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

#### **§ 3**

#### **Genehmigungspflichten**

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

#### **§ 4**

#### **Inkrafttreten**

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Ausgefertigt:  
Ringsheim, den

Pascal Weber  
Bürgermeister

### **Hinweise:**

Gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) sind eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie ein nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtlicher Mangel des Abwägungsvorgangs unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde/Stadt geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Gemäß §4 Abs. 4 Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg gelten Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der GemO oder aufgrund der GemO erlassener Verfahrensvorschriften zustande gekommen sind, ein Jahr nach dieser Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn:

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB (insbes. Ausgleichsbetrag des Eigentümers) wird hingewiesen.

Weiter wird auf die Vorschriften des § 24 ff BauGB (Vorkaufsrecht für die Stadt/Gemeinde) und auf § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben) hingewiesen.

## **Eigenfinanzierungserklärung**

### **Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte Nord"**

Mit Schreiben vom 15.09.2020 beantragte die Gemeinde Ringsheim die Aufnahme der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Nord“ in ein Programm der Städtebauförderung mit einem Förderrahmen von 3.832.500 € und einer Finanzhilfe von 2.299.500 €.

Sofern die Sanierungsmaßnahme nicht in dem beantragten Umfang, sondern nur mit einem Teilbetrag in ein Städtebauförderprogramm aufgenommen werden kann, wird hiermit erklärt, dass die Gemeinde Ringsheim die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme notfalls auch ohne weitere Finanzhilfen des Landes und des Bundes aus eigenen Mitteln gewährleistet.

Hierdurch wird einerseits die Gesamtfinanzierung der Maßnahme sichergestellt und andererseits die Zügigkeit ihrer Durchführung nach dem BauGB gewährleistet.

Die Gemeinde Ringsheim geht davon aus, dass diese Eigenfinanzierungserklärung für einen späteren Aufstockungsantrag förderunschädlich ist.

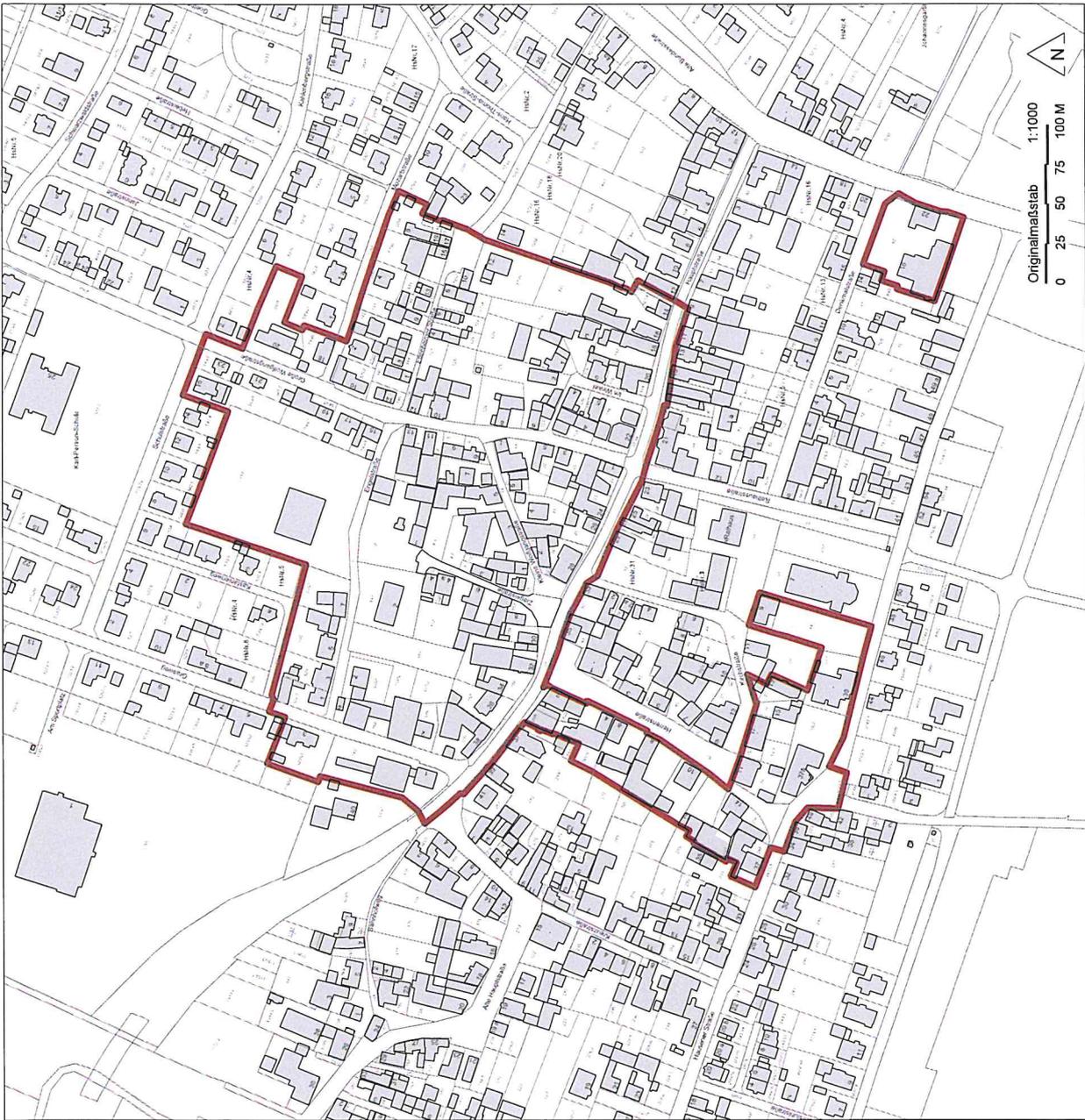
Ringsheim,

Pascal Weber  
Bürgermeister



## Abgrenzungsplan

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte Nord" Ringsheim ca. 9,11 ha

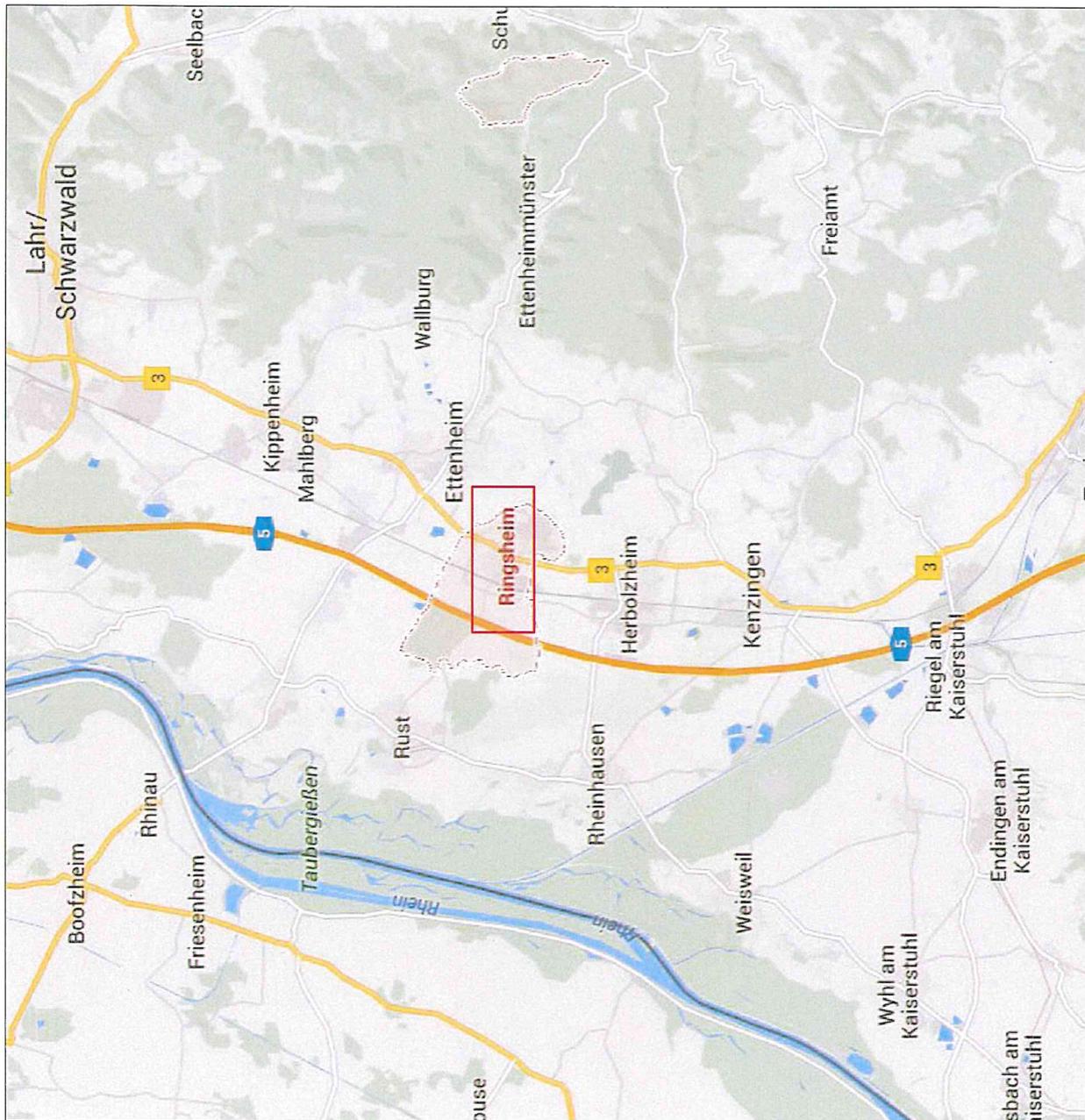


Gemeinde  
**Ringsheim**  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG in Kooperation mit:  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Projekt Nr. 04.1.2021

in Kooperation mit:  
Grosshüger  
Paul-Ehrlich-Str. 32  
76133 Karlsruhe  
Fon: 0174/480 7772  
mail@gross-hueger.de

### Lage in der Region



### Gemeinde **Ringsheim**

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

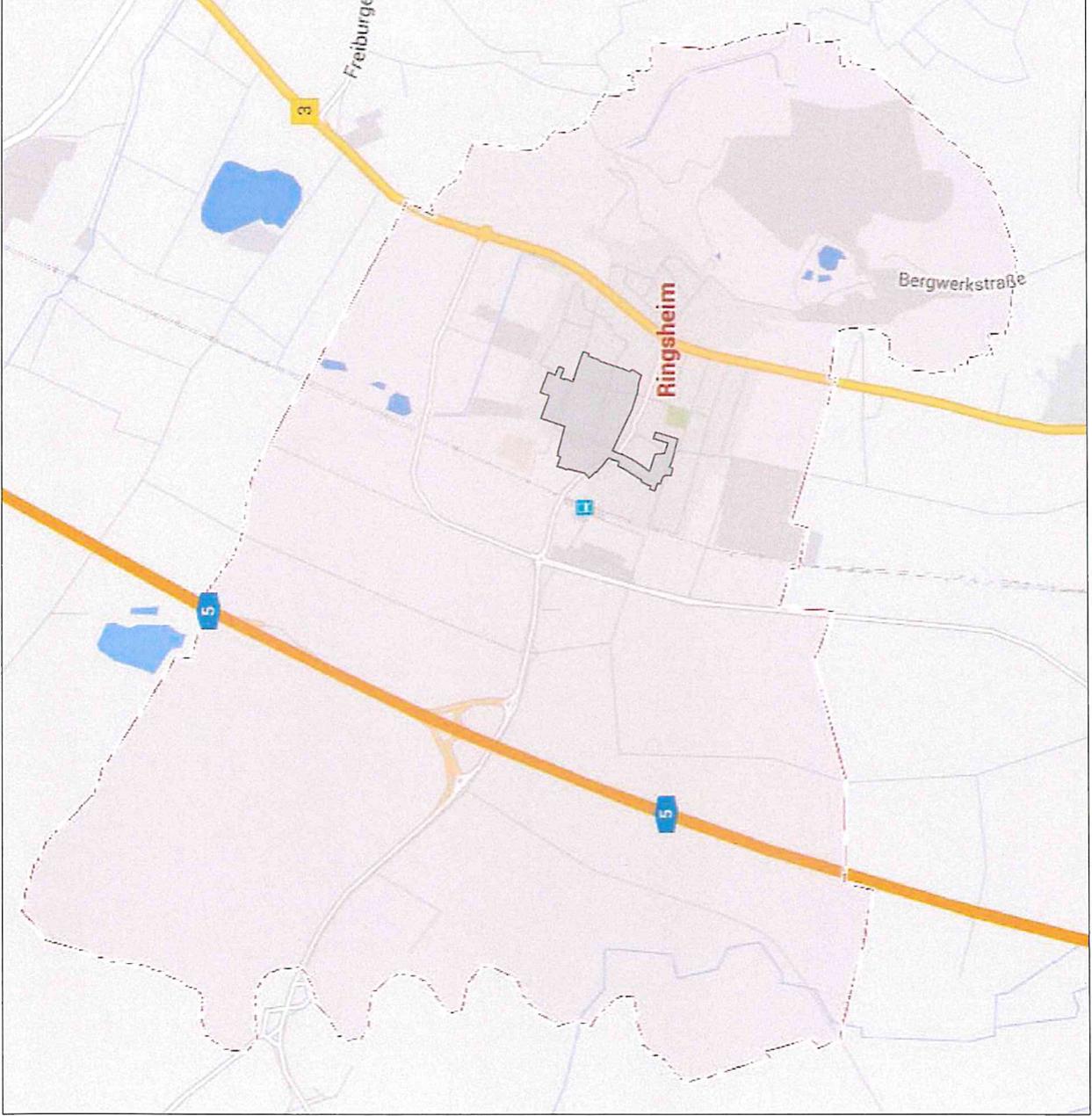
STEG in Kooperation mit:  
GROSSHUEGER  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Fon: 0174/ 480 7772  
mail@gross-hueger.de



04.11.2021

## Lage in der Gemeinde

-  Lage des Bereichs der Grobanalyse "Ortsmitte Nord" ca. 9,11 ha
-  Gemarkungsgrenze



## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG in Kooperation mit:  
GROSSHUEGER  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Fon: 0174/480 7772  
mail@gross-hueger.de



04.11.2021

## Übersicht Sanierungsgebiete

 Abgrenzung im Bereich "Ortsmitte Nord" Ringsheim  
ca. 9,11 ha

 Abgrenzung im Bereich "Ortsmitte" Ringsheim  
ca. 3,0 ha

## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG

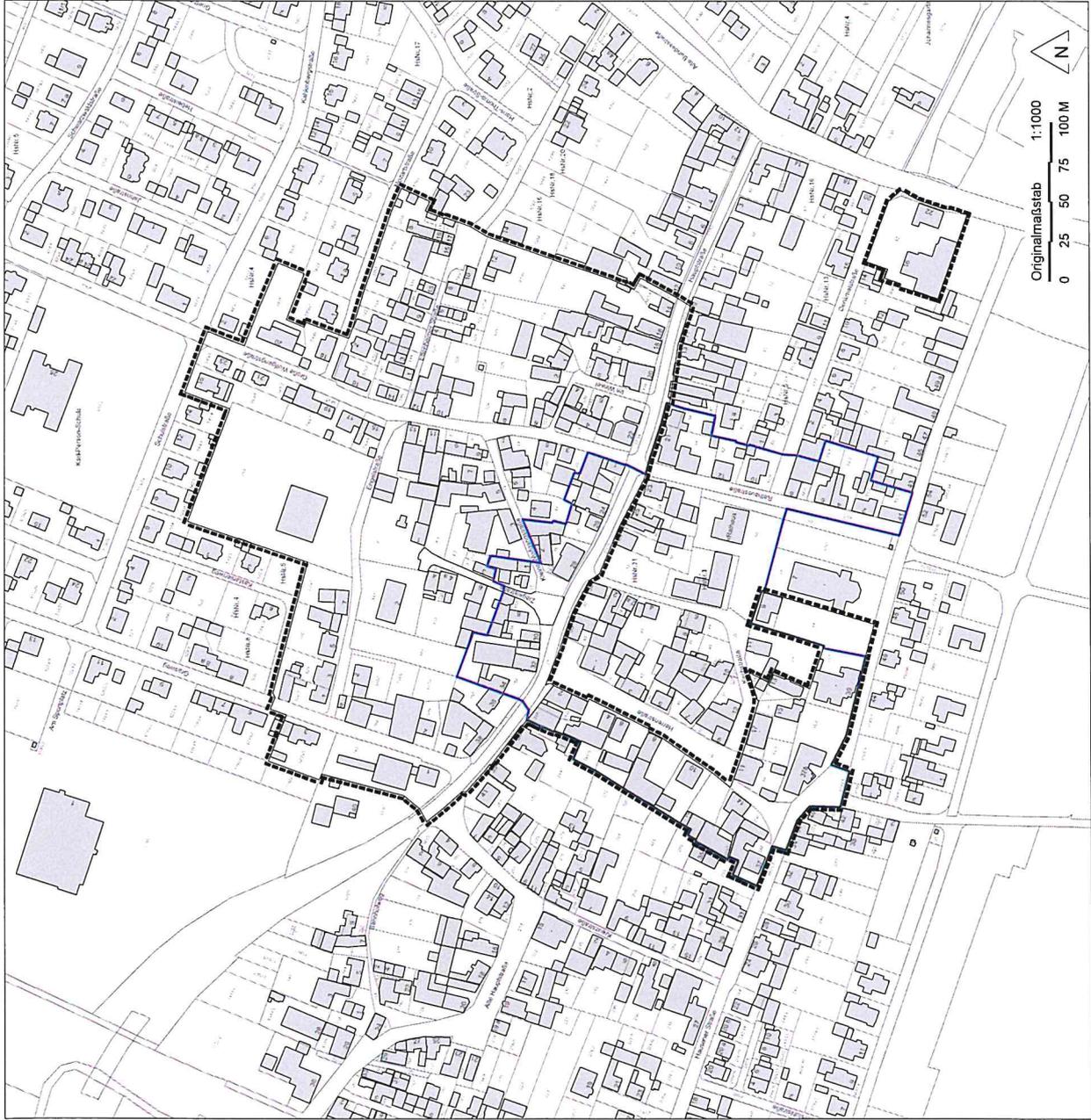
in Kooperation mit:

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

gr o s s h ü g e r  
Paul-Ehrlich-Straße 32  
76133 Karlsruhe

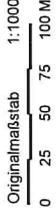
Projek.Nr.  
Form: 0174/480 7772  
mailto:steg@gross-hueger.de

04.11.2021



## Abgrenzungsplan

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte Nord" Ringsheim ca. 9,11 ha



Gemeinde  
**Ringsheim**

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG

In Kooperation mit:

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgenstraße 54  
70182 Stuttgart

grosshüger  
Paul-Ehrlich-Strasse 32  
76133 Karlsruhe

Fon. 0174/460 7772  
mailto:mail@gross-hueger.de

Projekt Nr.



04.11.2021

## Ortsstruktur

Abgrenzung im Bereich "Ortsmitte Nord" Ringsheim  
ca. 9,11 ha



## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG in Kooperation mit:  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70162 Stuttgart  
Fon: 01741 480 7772  
mailto:info@gross-huege.de  
Projekt Nr. 04.11.2021



# Historische Kurzanalyse

- Kulturdenkmal nach DSchG
- Erhaltenswertes Gebäude
- Profanal

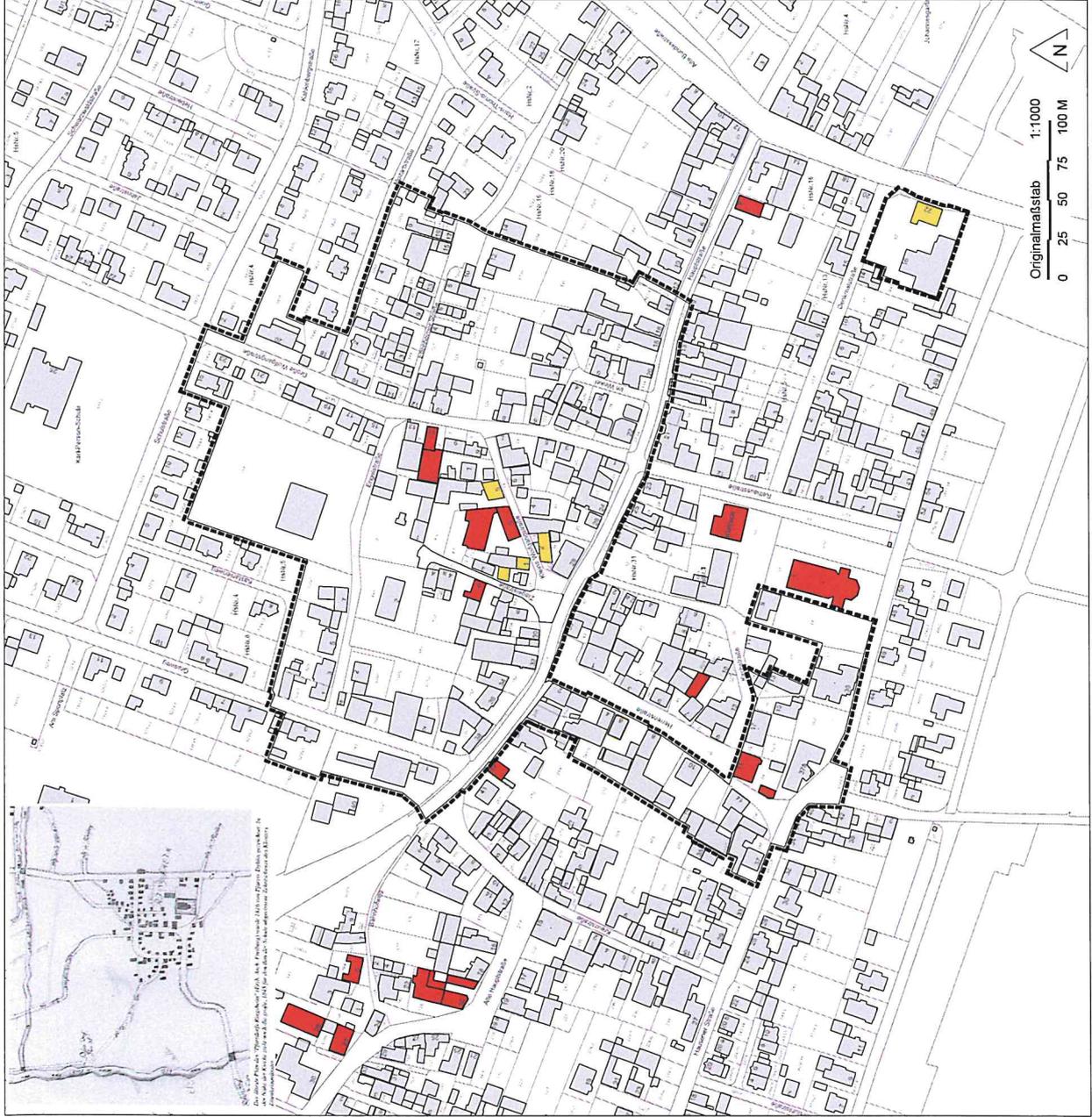
## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG in Kooperation mit:  
Grosshuer  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Fon: 0174/480 7772  
mail@gross-hueger.de



04.11.2021



### Städtebauliche Analyse

Bausubstanz / Einstufung nur von aussen

- Stufe 1 - ohne Mängel / Neubau - neuwertig
- Stufe 2 - geringe Mängel
- Stufe 3 - erhebliche Mängel
- Stufe 4 - substanzuelle Mängel

- Nutzungsarten
- Gewerbe / Einzelhandel
  - Handwerk / Produktion
  - öffentliche Einrichtung
  - Leerstand

## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG

in Kooperation mit:

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Fon: 0174/480 7772  
mail@gross-hueger.de

Projekt Nr.



04.11.2021



## Städtebauliche Missstände

Mängel im Ortsbild

-  Gestalterische Mängel im Fassadenbereich
-  Gestalterische Mängel im Erschließungs- und Platzbereich
-  Lücken im Ortsgrundriss- ungenutzte Flächen im Ortsgebiet
-  Gestaltungs- und Hohlraum- mängel im Grundstücks- und Hohlraum- bereich

Räumliche Mängel / Funktionale Mängel

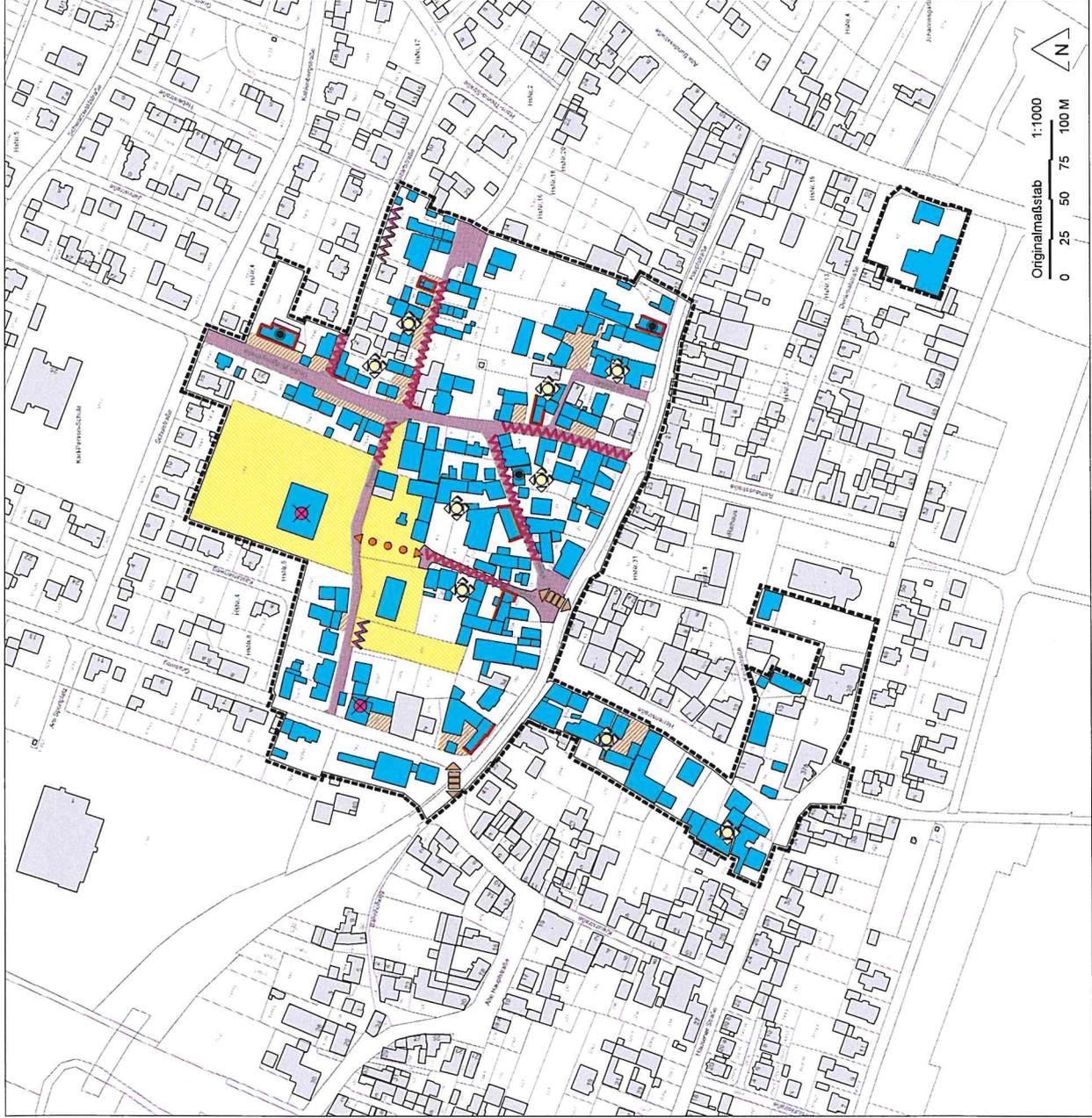
-  Fehlende Raumkante
-  Eingeengte Lage, Mängel an Besonnung, Belichtung, Belüftung
-  Strassenraum sehr beengt
-  mangelnde Querungsmöglichkeit
-  Unausgeprägte Fußwegeverbindung
-  minder genutztes Gebäude
-  Leerstand / Umnutzungspotential
-  störende Gemengelage

Bauliche Mängel

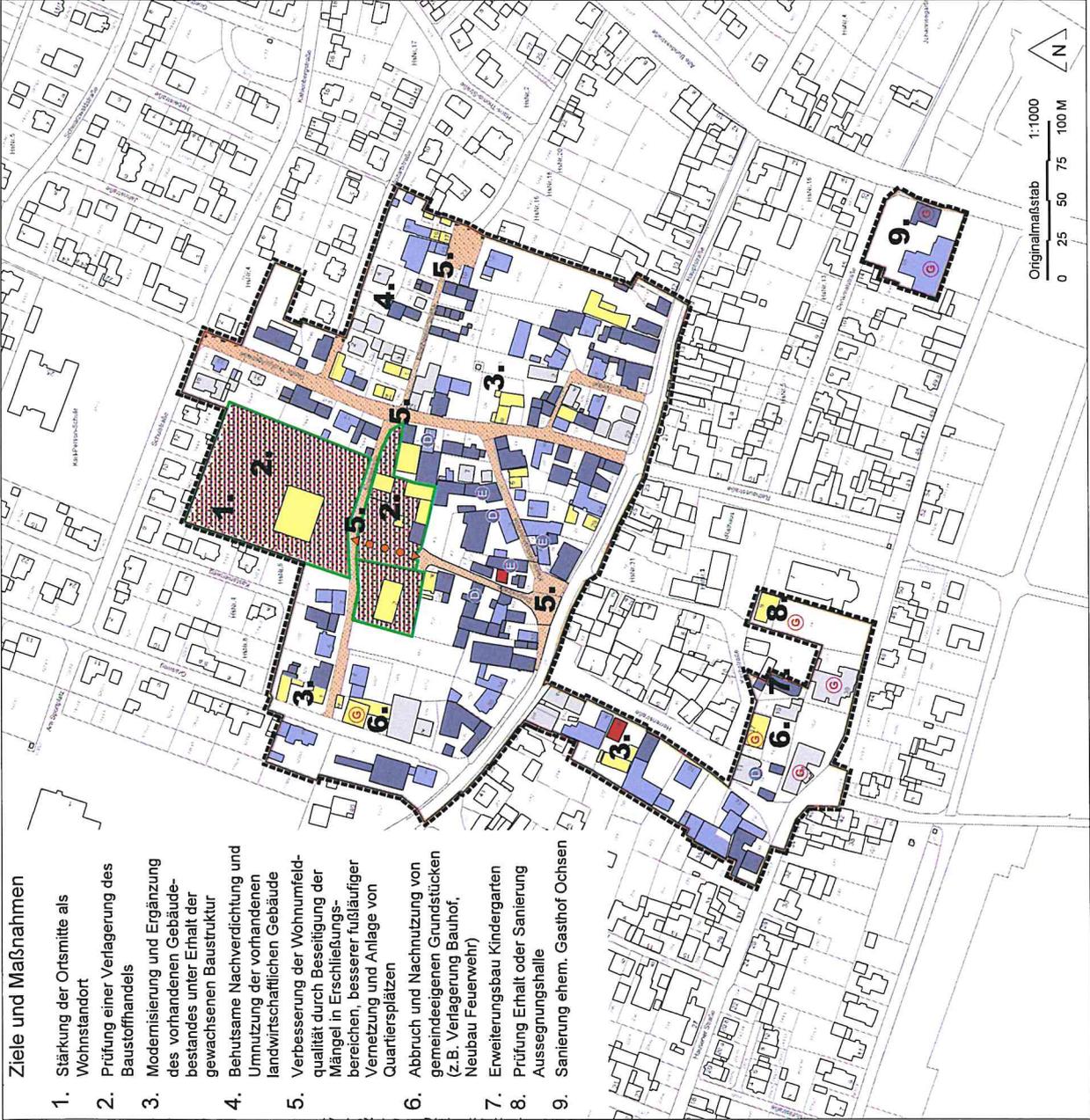
-  Mängel in der Bausubstanz der Gebäude

## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"







**Ziele und Maßnahmen**

1. Stärkung der Ortsmitte als Wohnstandort
2. Prüfung einer Verlagerung des Baustoffhandels
3. Modernisierung und Ergänzung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Erhalt der gewachsenen Baustruktur
4. Behutsame Nachverdichtung und Umnutzung der vorhandenen landwirtschaftlichen Gebäude
5. Verbesserung der Wohnfeldqualität durch Beseitigung der Mängel in Erschließungsbereichen, besserer fußläufiger Vernetzung und Anlage von Quartiersplätzen
6. Abbruch und Nachnutzung von gemeindeeigenen Grundstücken (z.B. Verlagerung Bauhof, Neubau Feuerwehr)
7. Erweiterungsbau Kindergarten
8. Prüfung Erhalt oder Sanierung Aussehungshalle
9. Sanierung ehem. Gasthof Ochsen

**Maßnahmenkonzept**

- Art der Maßnahmen
- Ohne Veränderung
  - Modernisierung/Instandsetzung - geringe Intensität
  - Modernisierung/Instandsetzung - durchgreifend
  - Erhalt prüfen
  - Grundstücke / Erschließung
  - Grundstückseingrenzung
  - Grunderwerb
  - Eigentum der Gemeinde
  - Denkmalschutz / Erhaltenswertes Gebäude
  - Gestaltungsmaßnahmen
  - neu zu gestaltende Wegeverbindung
  - weitere städtebauliche Untersuchungen
  - Abgrenzung förml. festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte Nord" ca. 9,11 ha
  - Untersuchungsgebiet Bereich "Ortsmitte Nord" Ringsheim ca. 9,11 ha

Gemeinde  
**Ringsheim**  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

STEG  
in Kooperation mit:  
Grosshüger  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Tel: 0174/480 7772  
mail@gross-hueger.de  
Projekt Nr.  
04.11.2021

**Förmliche Abgrenzung**

Förmliche Abgrenzung Sanierungsgebiet  
Ortsmitte Nord ca. 9,11 ha



**Gemeinde  
Ringsheim**  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsmitte Nord"

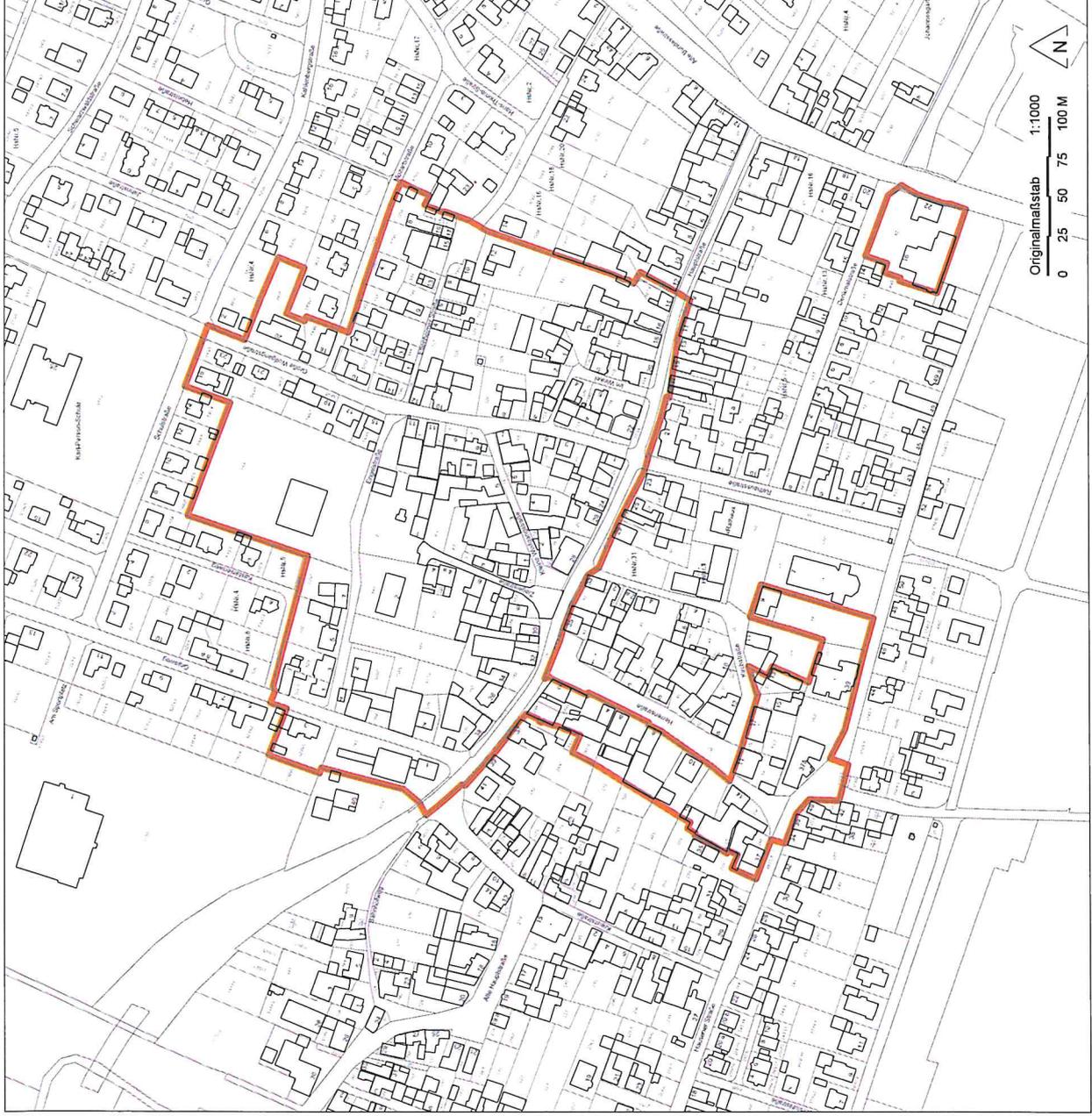
**STEG** in Kooperation mit:  
G r o s s h u e g e r  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Fon: 01741 460 7772  
mailto:info@gross-hueger.de  
Projekt.Nr. 04.11.2021





### Förmliche Abgrenzung

Förmliche Abgrenzung Sanierungsgebiet  
Ortsumite Nord ca. 31,1 ha



## Gemeinde Ringsheim

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich Ringsheim "Ortsumite Nord"

STEG in Kooperation mit:  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Projekt Nr. 04.1.2021

in Kooperation mit:  
Grosshager  
Paul-Ehrlich-Straße 32  
76133 Karlsruhe  
Fon: 0174/480 7772  
mail@grosshager.de





# Leistungsbild Honorarangebot

## Sanierungsdurchführung

**Gemeinde Ringsheim**  
für den Bereich „Ortsmitte Nord“



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Tel.: 0711 / 21068-0  
Fax: 0711/ 21068-112  
info@steg.de  
www.steg.de

## 1. SANIERUNGSZIELE UND MASSNAHMEN

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) eröffnen sich neue Chancen für das Gebiet „Ortsmitte Nord“. Die Ziele der städtebaulichen Erneuerung wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, in einem intensiven Prozess unter Beteiligung der Bürgerschaft, erarbeitet. Sie gehen Hand in Hand mit den parallel entwickelten Leitlinien der Gemeindeentwicklung.

Wesentliche Sanierungsziele sind die Stärkung der Ortsmitte als Wohnstandort, behutsame Nachverdichtung, Modernisierung des vorhandenen Gebäudebestandes unter Erhalt der gewachsenen Baustruktur, Umnutzung der landwirtschaftlichen Gebäude und die Beseitigung von Mängeln in Erschließungsbereichen zur Steigerung der Wohnumfeldqualität.

Ausgehend von diesen Sanierungszielen wurde ein städtebauliches Neuordnungs- und ein Maßnahmenkonzept erarbeitet. Hier werden die Ziele für den öffentlichen und privaten Gebäudebestand sowie die Erschließungsbereiche und Frei- bzw. Grünflächen räumlich verortet.

Die Verlagerung des Baustoffhandels im Gebiet soll geprüft werden. Durch bessere fußläufige Vernetzung und die Anlage von Quartiersplätzen wird die Wohnumfeldqualität verbessert. Die Verlagerung des Bauhofs der Gemeinde und der Feuerwehr erfordern Abbrüche und Nachnutzungen auf gemeindeeigenen Grundstücken. Der Kindergarten soll erweitert werden. Zudem soll der Erhalt oder die Sanierung der Aussegnungshalle geprüft sowie der sich im Eigentum der Gemeinde befindliche ehemalige Gasthof Ochsen saniert werden.

Auf der Grundlage dieser Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen wird es die Aufgabe der Sanierungsdurchführung in den nächsten Jahren sein, derartige Einzelprojekte umzusetzen, die nach und nach zur Erreichung der Sanierungsziele beitragen.

## 3. STEUERUNGS- UND FÖRDERINSTRUMENTE

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB von der Gemeinde beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung rechtskräftig. Damit stehen der Gemeinde Ringsheim wesentliche Steuerungsinstrumente zur Verfügung. Im Sanierungsgebiet besteht beispielsweise für Bauvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr, für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde.

Des Weiteren sollen Bau- und Ordnungsmaßnahmen sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich mit Mitteln des Bund-Länder-Programms Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP) gefördert werden. Private Bauherren können zudem durch eine erhöhte steuerliche Begünstigung nach den Regelungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) profitieren.

## 4. LEISTUNGSBILD DER STEG

Die STEG bietet ein ganzheitliches Leistungsportfolio an, das sich an den städtebaulichen Zusammenhängen der Gemeinde Ringsheim orientiert. Das Leistungsbild ist dabei modular aufgebaut setzt sich wie folgt zusammen:

- Beratung und Betreuung der Gemeinde in städtebaulicher und konzeptioneller Hinsicht.

Es wird ein gemeinsames Projektmanagement eingerichtet, um die formulierten, zum Teil übergeordneten Sanierungsziele in konkrete städtebauliche Maßnahmen zu überführen. Wesentlicher Leistungsbestandteil ist dabei eine zügige Durchführung in hoher Qualität.

- **Finanzielle Abwicklung auf der Grundlage einer übersichtlichen Sanierungsbuchhaltung.** Im Einzelnen ist darunter die Nachbuchung der von der Gemeinde verauslagten Kosten, die Erarbeitung von Auszahlungsanträgen, die Vorbereitung von Sachstandsberichten bzw. Aufstockungsanträgen und die Erstellung tagesaktueller Kosten- und Finanzierungsübersichten zu verstehen.  
Die STEG setzt mit dem eigens entwickelten Finanz-Management-System (FMS) neue Maßstäbe bei der finanziellen Abwicklung von Städtebaufördermaßnahmen in Bezug auf Maßnahmenbuchhaltung, Dokumentation, Abrechnung und Information der Kommune. Durch einen passwortgeschützten Internetzugang haben die Mitarbeiter der Gemeinde Einsicht in die STEG-Maßnahmenbuchhaltung mit sämtlichen Konten und Buchungen sowie dazugehörigen Belegen, Verträgen, Plänen, Gutachten etc., die tagesaktuelle Kosten- und Finanzierungsübersicht (als EXCEL-Download verfügbar) sowie den tagesaktuellen Stand der Abrechnung.
- **Einbeziehung und Beratung von Grundstücks- und Gebäudeeigentümern, Mietern und von sonstigen Beteiligten und Interessenten.**  
Hierunter fällt die Beratung und Motivation der Sanierungsbeteiligten, z. B. hinsichtlich der individuellen Fördermöglichkeiten sowie die Überprüfung der jeweiligen Fördervoraussetzungen nach den Vorgaben und Anforderungen von Bund, Land und Gemeinde. Die STEG motiviert die Eigentümer zur Erneuerung von Gebäuden zur Wahrung des Ortsbildcharakters in städtebaulich angemessener und energetisch sinnvoller Weise und erarbeitet Vereinbarungen, auch nach EStG. Im zukünftigen Sanierungsgebiet sind auch Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Hierzu ist z. B. die Freimachung der Grundstücke zu organisieren sowie Überlegungen zu einer Neuordnung und Neunutzung anzustellen. Weiterhin ist die Beratung und Betreuung von kommunalem Grunderwerb zu nennen.

## 5. HONORARANGEBOT

Eine Beauftragung der STEG erfolgt auf der Grundlage eines Vertrags über die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen, der nach Bedarf und in Abstimmung mit der Gemeinde im Verlauf der Sanierung konkretisiert wird. Es wird eine jährliche Kündigungsklausel vereinbart.

Hinsichtlich der Aufgaben der städtebaulichen und konzeptionellen Beratung und Betreuung der Stadt sowie für das Finanzmittelmanagement bieten wir jeweils eine jährliche Pauschale an. In dieser Pauschale sind sämtliche Nebenkosten einschließlich Reisekosten und Kosten für allgemeine Verwaltungsarbeiten / Sekretariat enthalten.

Einzelne Arbeitsvorgänge, wie z. B. die Betreuung eines privaten Eigentümers zur Erneuerung seines Gebäudes, werden grundstücks- bzw. gebäudebezogen von der Gemeinde veranlasst. Hierzu schlagen wir ein erfolgsbezogenes Honorar vor, welches das gemeinsam formulierte Ziel (in diesem Fall das modernisierte Gebäude) in den Vordergrund stellt. Für die STEG ist das Ergebnis von Bedeutung und nicht die Zeit, die hierfür aufgebracht wird. Die STEG übernimmt dabei die Verantwortung im Sinne einer ergebnisorientierten Vorgehensweise.

Bei der Honorargestaltung sind Differenzierungen vorgesehen, die nach Intensität und in Abstimmung zwischen der Gemeinde und der STEG zum Ansatz kommen. Zwischen der Gemeinde und der STEG werden regelmäßig Abstimmungsgespräche vereinbart. Zudem schlagen wir ein Jahresauftaktgespräch vor, um das Jahresprogramm gemeinsam festzulegen.

An unser Honorarangebot halten wir uns bis 31.03.2022 gebunden.

## **6. VERTRAG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG STÄDTEBAULICHER ERNEUERUNGSMASSNAHMEN**

Als Anlage zu diesem Leistungsbild legen wir Ihnen den Entwurf eines Vertrages über die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen vor. Bei der Ermittlung der Grundvergütungen zur allgemeinen und städtebaulichen Betreuung bzw. zum Finanzmanagement haben wir die Anzahl und Intensität der geplanten Maßnahmen berücksichtigt. Erläuterungen zu den einzelnen Arbeitsschritten innerhalb der Stufen werden im Vertrag ausführlich beschrieben.

## **7. ARBEITSTEAM**

Zur Gewährleistung einer konsistenten und hohen Betreuungsqualität stellt die STEG der Gemeinde Ringsheim ein Arbeitsteam zur Verfügung. Das Arbeitsteam deckt dabei die fachlichen Qualifikationen ab, die zur Betreuung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind.

Herr Konstantin Schmidt wird als Projektleiter der Hauptansprechpartner der STEG für das Projekt sein. Herr Elmar Gross wird für städtebauliche Fragen und planerische Leistungen zuständig sein. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird weiterhin durch einen Mitarbeitenden aus der Abteilung Fördermittelmanagement betreut. Die bautechnische Beratung – auch in energetischen Fragen – wird durch Bausachverständige der STEG übernommen.

## **8. QUALITÄTSMANAGEMENT**

Die STEG ist zertifiziert nach ISO 9001:2015. Damit wird die kundenorientierte und qualitätsvolle Leistungserbringung sichergestellt.

Stuttgart, 14.12.2021

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH