
Stadt Kenzingen
Bürgermeister

Beschlussvorlage



Nr.: 2024-3-043
Az.: 623.22 - 3.1

Berichterstatter:
Shkodra, Annette

ausgegeben am: 09.04.2024

Sanierung südwestliche Altstadt Ergebnis Vorbereitende Untersuchung Satzungsbeschluss Förderrichtlinien Sanierungsvermerk Grundbuch

Beschlussfolge:
Gemeinderat

öffentlich

18.04.2024

Beschlussantrag:

Die Verwaltung schlägt unter Abwägung aller Gesichtspunkte dem Gemeinderat vor, wie folgt zu beschließen:

1. Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Südwestliche Altstadt II“ in Kenzingen wird entsprechend Anlage 1 beschlossen.
3. Die Sanierung „Südwestliche Altstadt II“ in Kenzingen wird im vereinfachten Verfahren, ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB durchgeführt.
4. Die Sanierung soll bis zum 30.04.2032 durchgeführt werden.
5. Die Förderrichtlinien der Stadt Kenzingen für das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ werden entsprechend der Anlage 2 beschlossen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Eintragung des Sanierungsvermerkes in das Grundbuch (gem. § 143 Abs. 2 BauGB) zu veranlassen.

Ja-Stimmen

Nein-Stimmen

Enthaltungen

Begründung:

1. Bewilligung der Sanierungsmaßnahme

Die Stadt Kenzingen ist seit vielen Jahren in der Stadtsanierung aktiv. Mit den Maßnahmen „Südwestliche Altstadt“ (LSP; 1978 – 1992), „Östliche Altstadt“ (LSP; 2001 – 2011) und „Nordwestliche Altstadt“ (DSP; 2011 – 2023) wurde der innerhalb der ehemaligen mittelalterlichen Stadtanlage gelegene Stadtkern umfassend städtebaulich erneuert.

Der hierdurch erfolgte Einsatz von Fördermitteln aus der städtebaulichen Erneuerung hat zur Entwicklung von Kenzingen sowie zur Erhaltung der ehemals mittelalterlichen Stadtanlage einen erheblichen Beitrag geleistet.

Diesen erfolgreichen Weg möchte die Stadt weiterführen und hat im Jahr 2022 einen Förderantrag für das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“ gestellt, der mit dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 12.05.2023 positiv beschieden wurde. Die bewilligte Finanzhilfe im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP) beträgt 700.000,00 €.

Die bisherig erfolgte, städtebauliche Erneuerung des Stadtkerns Kenzingen soll damit abgerundet werden.

2. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Der Gemeinderat der Stadt Kenzingen hat in seiner Sitzung am 14.12.2023 zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Südwestliche Altstadt II“ die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.12.2023 örtlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Im Auftrag der Stadt hat die KE im Frühjahr 2024 die Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Der Bericht mit dem ersten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept zeigt die Notwendigkeit und die Chancen einer künftigen Sanierungsdurchführung auf.

Aufgrund der Bestandsanalyse lassen sich folgende Sanierungsziele und Maßnahmenschwerpunkte formulieren:

Förderung der Innenentwicklung

- Gemäß des von der KE erstellten Neuordnungskonzepts könnten im geplanten Erneuerungsgebiet durch Umnutzungen und Modernisierungen 82 Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht sowie zu Wohnraum umgenutzt werden.

Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreien Wohnraums
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung der Stadtansicht als ehemals mittelalterliche und unter Denkmalschutz stehende Stadtanlage

- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Aktivierung und Modernisierung bestehendes ehemaliges Gasthaus „Zum Löwen“ mit Kino

Schaffung von Wohnraum

- Breiteres Wohnraumangebot für die älter werdende Bevölkerung (Barrierefreiheit, kurze Wege, seniorenrechter Umbau)
- Abbruch von nicht nach zu nutzenden Gebäuden / Nebengebäuden mit anschließender stadtbildprägender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten (besonders im Hinblick auf die demografische Entwicklung)
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens in der Altstadt

Öffentliche Gebäude

- Umnutzung und Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hauptstraße 17 zu öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten oder Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss
- Modernisierung und Umnutzung Mühlestraße 25 und 25a (alte „Stadtmühle / Elektrizitätswerk“) nach Ideenwettbewerb

Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage innerhalb der Altstadt, die den heutigen Anforderungen eines zukunftsfähigen öffentlichen Raums entspricht (Barrierefreiheit, ökologische Aspekte, Entsiegelung) sowie zur Revitalisierung der Innenstadt beiträgt
- Gestaltung und Verbesserung Zugänglichkeit Mühleinsel; Erhalt und Sicherung des bestehenden Grünraums innerhalb der Altstadt unter klimatischen Gesichtspunkten
- Verbesserung Zugänglichkeit Elz

Verkehrliche Aspekte

- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Altstadt (besonders in der Eisenbahnstraße)

Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Altstadt

- Erhalt und Stärkung der bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe entlang der Hauptstraße sowie der Eisenbahnstraße auch im Hinblick auf die Revitalisierung des Altstadtbereichs

Energetische Maßnahmen und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des privaten Gebäudebestands: Energetische Maßnahmen an der Gebäudehülle und im Inneren der Gebäude
- Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung
- Erhalt bestehender Grünstrukturen in der Altstadt
- Aufwertung privater Grünflächen

3. Maßnahmen- und Finanzierungsplanung

Bei der Antragstellung für ein städtebauliches Förderprogramm waren die Stadt Kenzingen und die KE von einem notwendigen Gesamtförderrahmen in Höhe von rd. 3.028.000,00 € ausgegangen und haben dies so beantragt.

Der tatsächlich bewilligte Förderrahmen in Höhe von 1.166.667,00 € bedeutet, dass der ursprüngliche Maßnahmenplan nicht von vornherein vollständig umgesetzt werden kann.

Für die Stadt soll die Priorität daher zunächst bei der Planung und Umsetzung öffentlicher Maßnahmen, sowie der Förderung einzelner privater Modernisierungen liegen. Dies haben Stadt und KE mit dem Sachstandsbericht 2024 dem Land gegenüber dargestellt.

Es wurde keine Änderung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes durchgeführt. Eine Verkleinerung ist aufgrund der gleichmäßigen Verteilung der städtebaulichen Missstände und Mängel keine zweckmäßige Alternative. Werden die Sanierungsziele Schritt für Schritt umgesetzt und die Fördermittel von der Gemeinde zügig abgerufen, kann in den Folgejahren noch eine Aufstockung des Förderrahmens beantragt werden.

Alternativ müssen die Sanierungsziele entsprechend angepasst werden. Dies kann noch – bei der Vorlage von städtebauliche nachvollziehbaren Tatbeständen – im laufenden Verfahren erfolgen.

4. Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes Südwestliche Altstadt II in Kenzingen

Beschluss der Satzung gem. § 142 Abs. 1 und 3 (siehe Anlage 1)

Bei der Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens hat die Stadt kein freies Ermessen. Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren („vereinfachtes“ oder „umfassendes“ Verfahren). Bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes muss sich die Stadt entsprechend den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) für das Sanierungsverfahren entscheiden, welches die konkrete Situation im Sanierungsgebiet berücksichtigt.

Das Sanierungsverfahren für das Sanierungsgebiet „Südwestliche Altstadt II“

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der auf Grund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen erwarteten Entwicklung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:

- die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungs- unbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
- die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, § 153 Abs. 2 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach §§ 127 ff BauGB.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren anzuwenden ist. Es besteht keine Ermessensfreiheit.

Maßgebend sind folgende Kriterien:

- Stand der städtebaulichen Entwicklung
- Lage und Struktur des Sanierungsgebiets
- Erschließungszustand des Sanierungsgebiets
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Grundstückszuschnitt und Bodenbeschaffenheit

Aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird für die Sanierung „Südwestliche Altstadt II“ das vereinfachte Verfahren ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB vorgeschlagen.

Es werden folgende Sanierungsziele entsprechend dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung angestrebt:

- Erhalt und Entwicklung der Altstadt in ihrem Charakter als unter Denkmalschutz stehende und ehemals mittelalterliche Stadtanlage
- Modernisierung privater Bausubstanz mit dem Ziel der Schaffung nachhaltig nutzbaren und barrierefreiem Wohnraum
- Modernisierung der denkmalgeschützten Gebäude zur Attraktivierung der Stadtansicht als ehemals mittelalterliche und unter Denkmalschutz stehende Stadtanlage
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Aktivierung und Modernisierung bestehendes ehemaliges Gasthaus „Zum Löwen“
- Umnutzung und Modernisierung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes Hauptstraße 17 zu öffentlich nutzbaren Räumen im Erdgeschoss sowie Wohneinheiten oder Dienstleistungsnutzungen im Obergeschoss
- Modernisierung und Umnutzung Mühlestraße 25 und 25a (alte Stadtmühle / Elektrizitätswerk) nach Ideenwettbewerb
- Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums im bestehenden Umfang
- Neugestaltung und funktionale Verbesserung des Roßmarktplatzes als zentrale Grün- und Platzanlage
- Gestaltung und Verbesserung Zugänglichkeit Mühleinsel
- Verbesserung Zugänglichkeit Elz
- Verkehrsberuhigende und gestalterische Maßnahmen in der Altstadt (besonders in der Eisenbahnstraße)
- Sicherung und Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion der Altstadt
- Energetische Maßnahmen und Klimaschutz
- Erhaltung bestehender Grünstrukturen in der Altstadt

➤ Aufwertung privater Grünflächen

Wie eingangs erwähnt, ist das „vereinfachte“ Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 bis 156a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) im Baugesetzbuch für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Anwendung des Dritten Abschnitts des BauGB ist nur dann erforderlich, wenn durch die Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfolgt bzw. erwartet wird, dass hierdurch die Sanierungsdurchführung erschwert wird. Es müssen jedoch Gründe bzw. Maßnahmen ersichtlich sein, die dies bewirken können.

Aus der Darstellung der Sanierungsziele und dem Neuordnungskonzept ergibt sich Folgendes:

- eine Höherstufung von Art und Maß der baulichen Nutzung erfolgt nicht
- eine Bodenwerterhöhung aufgrund der Aussicht auf die Sanierung und somit der Gefahr von Grundstücksspekulationen in Kenzingen ist nicht zu erwarten
- Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht geplant
- Innenentwicklungsmaßnahmen werden nur durch Aufwertung des Bestandes (Roßmarkt, Mühleninsel) realisiert.
- Schwerpunkt ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind durch die geplanten Maßnahmen nicht zu erwarten

Es wird demnach keine Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 und 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert). Unter Abwägung dieser Gesichtspunkte erscheinen die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB für die Sanierungsdurchführung im vorliegenden Sanierungsgebiet nicht erforderlich.

Es wird daher empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Sanierungsverfahren durchzuführen. Gleichzeitig wird empfohlen, § 144 BauGB (genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge) anzuwenden.

5. Förderung von Privatmaßnahmen

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Programm LZP einschließlich damit zusammenhängender Verfahrensfragen bildet neben den einschlägigen Bestimmungen des Baugesetzbuches (Zweites Kapitel, Erster Teil) die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen („Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2019“). Diese Vorgaben sind bindend für die Stadt beim Einsatz der Sanierungsfördermittel.

Generell gilt: Die Förderung wird im Einzelfall entschieden. Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielen entsprechen. Verträgliche Nutzung, ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien, gemäß der

„Gestaltungssatzung Altstadt Kenzingen“, werden bei den Bauvorhaben, für den Fall der Förderung vorausgesetzt. Es gibt keinen allgemeinen Rechtsanspruch von Privaten auf Sanierungsfördermittel gegenüber der Stadt.

Darüber hinaus besteht bei der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen allerdings noch ein kommunalpolitischer Handlungsspielraum dahingehend, verschiedene, jedoch gleichartige Einzelmaßnahmen innerhalb der geltenden Förderkriterien möglichst einheitlich und für den Bürger leicht nachvollziehbar zu behandeln. Soziale Gesichtspunkte sowie das Ziel einer möglichst effektiven Ausgestaltung der privaten Förderung angesichts der insgesamt verfügbaren Sanierungsmittel, die jeweils Bund-Land und Stadt zu erheblichen Anteilen (60% - 40%) aufzubringen haben, sind dabei ebenfalls von der Stadt abzuwägen.

Im Zuge der Gleichbehandlung und aufgrund der Erfahrungen als Sanierungsberater bei vielen Sanierungsmaßnahmen in Baden-Württemberg schlägt die KE, in Abstimmung mit der Stadtverwaltung, als Förderregelungen für die anstehende Sanierungsdurchführung, die in Anlage 2 - mit ergänzenden Erläuterungen - dargestellten „Förderrichtlinien“ vor, die sich an denen der vorangegangenen Sanierungsgebiete orientieren.

Der Vorlage sind folgende Anlagen beigefügt:

- Anlage 1: Satzungsentwurf
- Anlage 1a: Abgrenzungsplan)
- Anlage 2: Förderrichtlinien
- Anlage 3: Bericht Vorbereitende Untersuchung
- Anlage 4: Mängel und Konflikte aus der VU
- Anlage 5: Maßnahmenplan aus VU
- Anlage 6: Neuordnungskonzept

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Kostenstelle: 751100902 (investiv)

Kenzingen, 9. April 2024

Rolf Steinle
Bürgermeisterstellvertreter

Markus Bühler
Fachbereich 1

Annette Shkodra
Fachbereich 3