



06.03.2023 Sitzung des Gemeinderats

Stadt Bad Wurzach Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Bad Wurzach West“

Matthias Weikert - Projektleiter

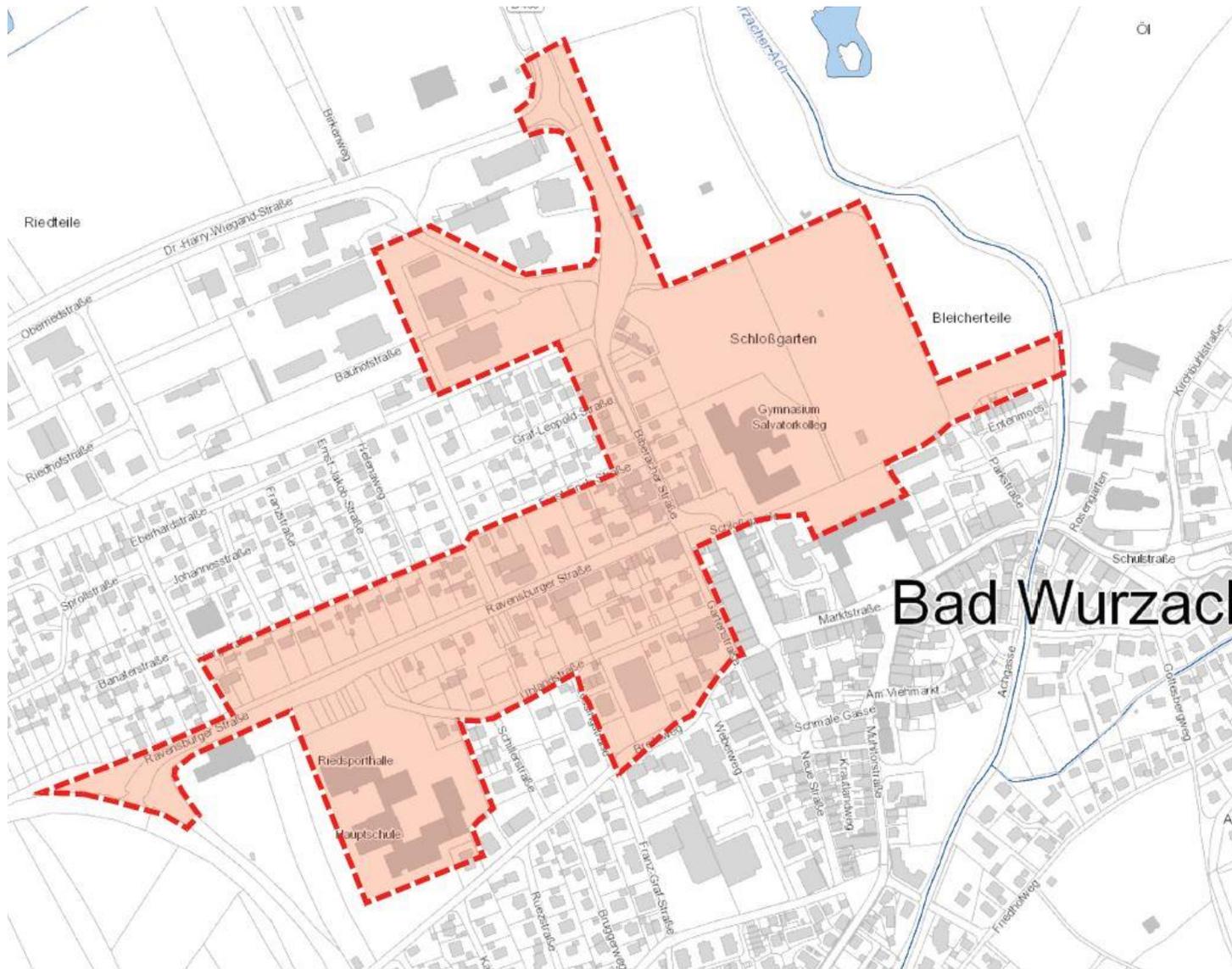
Agenda

- 1 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB**
- 2 Sanierungssatzung „Bad Wurzach West“**
- 3 Kommunale Förderrichtlinien zur Förderung von Privatmaßnahmen**

1

**Ergebnisse der Vorbereitenden
Untersuchungen gem. § 141 BauGB**

Das Untersuchungsgebiet „Bad Wurzach West“



Das Untersuchungsgebiet „Bad Wurzach West“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

→ Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

- Gebietsbewertung
- Fehlende Infrastruktur
- Geeignete Maßnahmen zur Steigerung des Betriebs-/Wohnumfelds
- Gebäudenutzung und –zustand (eigene Einschätzung)
- Energieträger Heizung
- Mitwirkungsbereitschaft
- Veräußerungsabsichten
- Angaben zum Gewerbe

→ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

→ Feststellung der städtebaulichen Missstände und Mängel

→ Festlegung der Sanierungsziele

→ Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets

→ Verfahrenswahl Sanierungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet „Bad Wurzach West“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

→ Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

Fehlende Infrastruktur

- Fach- und Hausärzte
- Gastronomie
- Einkaufsmöglichkeiten für den übrigen Bedarf
- Sportanlagen
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf
- Kulturelle Angebote
- Öffentliche Stellplätze
- Verkehrsberuhigung

Das Untersuchungsgebiet „Bad Wurzach West“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

→ Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen

Zukünftige Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung

- Verkehrsberuhigung
- Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen
- Ausbau des Angebots an Freizeit- und Sportanlagen
- Schaffung öffentlicher Stellplätze
- Ausbau des ÖPNV
- Ausbau der Fahrradwegeverbindungen
- Erhalt des Stadtbilds

Das Untersuchungsgebiet „Bad Wurzach West“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

- **Befragung von Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen**
Mitwirkungsbereitschaft

Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 2 Jahre	Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 5 Jahre	Modernisierungsmaßnahmen innerhalb der nächsten 10 Jahre
8 Eigentümer	10 Eigentümer	11 Eigentümer

Wunsch nach Beratungstermin:

10 Eigentümer

Das Untersuchungsgebiet „Bad Wurzach West“

Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

→ Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

44 TöB's beteiligt

26 Rückmeldungen

→ Keine grundsätzlichen Einwendungen und Bedenken

1.1

Festgestellte städtebauliche Missstände und Mängel

Festgestellte städtebauliche Missstände und Mängel

Bauliche Mängel

- **Energetischer Sanierungsbedarf in Teilen der Gebäudesubstanz**
- **Vereinzelte Leerstände von Gebäuden**
- **Vereinzelte Baulücken mit untergenutzten Flächen**
- **Geringfügige städtebauliche Integration des Einzelhandels**
- **Marode Gebäudesubstanz und leerstehendes Einzelhandelsgebäude im alten EDEKA-Areal (Abbruch bereits erfolgt)**

Festgestellte städtebauliche Missstände und Mängel

Räumliche/Strukturelle Mängel

→ Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum

- Fehlende Identität der öffentlichen Straßen- und Platzräume als Stadteingänge, Gestaltungsbedarf
- Fehlende Trennung von Fuß- und Radverkehr
- Lückenhaftes Straßengrün
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten
- Hohe Verkehrsbelastung
- Funktionsdefizite beim Busbahnhof

1.2 Sanierungsziele

Sanierungsziele „Bad Wurzach West“

- **Aufwertung des öffentlichen Raums** durch Gestaltungsmaßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen und Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen
- **Aufwertung der Gebäudesubstanz** durch Sicherung und Modernisierung privater Bausubstanz sowie Abbruch nicht mehr benötigter (Neben-)Gebäude
- **Schaffung von Wohnraum** durch Nach- und Umnutzung leerstehender Gebäude bzw. Abbruchmaßnahmen mit anschließender Nachverdichtung
- **Verbesserung der Nahversorgung** durch Stärkung der vorhandenen Einzelhandelsbetriebe
- **Ökologische Maßnahmen** als Beitrag zum Klimaschutz (Schaffung von Begleitgrün an Straßen, Wegen und Plätzen, etc.)
- **Entzerrung des Busverkehrs im Untersuchungsgebiet**

2

Sanierungssatzung „Bad Wurzach West“

Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“ Abgrenzung



Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“

Satzung



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss

Verfahren:

- Vereinfachtes Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 -156a BauGB
 - Keine signifikanten Bodenwertsteigerungen durch die Sanierung erwartet
 - Bodenwert-Spekulationen im privaten Grundstücksverkehr durch die Sanierung sind aus heutiger Sicht nicht zu erwarten
 - Derzeit kein städtischer Grunderwerb geplant ist, bzw. nur in sehr geringem Umfang erfolgen soll
 - Keine Verbesserung von Grundstückszuschnitte und keine grundlegenden Neuordnungen im Gebiet geplant
 - Kein zwangsweiser Eingriff in private Grundstücksverhältnisse erfolgt
 - Hauptsächlich Bestandssanierung
 - Private Maßnahmen ausschließlich auf freiwilliger Basis durch den Anreiz von Zuschüssen und steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten

Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“

Satzung



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch Gemeinderatsbeschluss

Auswirkungen:

- Eintragung von Sanierungsvermerken in alle Grundbücher innerhalb des Sanierungsgebiets gemäß § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)
- Wirksamwerden von Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB:
 - Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
 - Abbruchmaßnahmen
 - Befristete Miet- und Pachtverträge mit Geltungsdauer von mehr als einem Jahr
 - Grundstücksverkäufe
 - Bestellungen von Grundstück belastenden Rechten (Grundsschuldbestellungen etc.)
 - Baulasten
 - Grundstücksteilungen

Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“

Kosten- und Finanzierungsübersicht

I. Ausgaben	T€
1. Vorbereitende Untersuchungen	10
2. Weitere Vorbereitung	264
3. Grunderwerb	0
4. Ordnungsmaßnahmen	5.742
5. Baumaßnahmen	240
6. Sonstige Maßnahmen	0
7. Vergütungen	120
Summe Ausgaben	6.376
II. Einnahmen	0
III. Ausgabenüberschuss (Benötigter Förderrahmen)	6.376
Benötigte Finanzhilfen 60% (Land und Bund)	3.825
Anteil Stadt an voraussichtlich förderfähigen Kosten	2.551
Bewilligte Finanzhilfen (gemäß Bewilligungsbescheid)	1.200

3

Kommunale Förderrichtlinien zur Förderung von Privatmaßnahmen

Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“

Kommunale Förderrichtlinien



Allgemeines

- Privateigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel
- Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielen der Stadt entsprechen
- Vor Durchführung von Modernisierungs- oder Abbruchmaßnahmen muss ein Vertrag mit der Stadt abgeschlossen werden
- Anteil der Stadt an der Förderung von Privateigentümern: 40 % des Zuschusses (Rest: Land/Bund)

Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“

Kommunale Förderrichtlinien

→ Private Erneuerungsmaßnahmen an Wohngebäuden

- Fördersatz 20 %, maximal 20.000,00 €
- Umfassende Modernisierung des Gebäudes
- Neben der funktionalen Aufwertung wird auch eine städtebauliche, ortsbildgerechte Aufwertung erwartet
- Keine Bezuschussung von Nebengebäuden und Neubauten



Private Erneuerungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden

- Fördersatz 20 %, maximal 20.000,00 €
- Umfassende Modernisierung des Gebäudes
- Ortsbildgerechte Gestaltung des Gebäudes
- Nutzung muss den Sanierungszielen der Stadt entsprechen
- Keine Bezuschussung von Nebengebäuden und Neubauten

Sanierungsgebiet „Bad Wurzach West“

Kommunale Förderrichtlinien



Private Abbruchmaßnahmen

- Fördersatz 100 % der notwendigen Abbruchkosten
- Mindestens 3 Angebote verschiedener Abbruchunternehmen (VOB)
- Keine Förderung des Restwerts der untergehenden Bausubstanz
- Keine Förderung von Abbruch erhaltungswürdiger oder erhaltungsfähiger Bausubstanz
- Keine Förderung von Abbrüchen, die nicht den Zielsetzungen der Stadt entsprechen

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

Regionalbüro Ulm

Engelbergstraße 12

89077 Ulm