

**Zu TOP 4 – Private Bausachen**

**a) Umbau der bestehenden Garage und Neubau eines Carports**

Am Donnerstag, den 01.06.2023 ging der Bauantrag von Herrn XXXX, XXXX, Sulzbach-Laufen, bei der Gemeindeverwaltung ein.

XXXX beabsichtigt den Umbau der bestehenden Garage und den Neubau eines Carports auf Flst. 406/20, Im Krähenbühl 11 in Sulzbach.

Aus Sicht der Gemeindeverwaltung bestehen keine Einwände oder Bedenken gegen den Umbau und Neubau.

**Es ergeht folgender Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Gemeinderat erteilt dem Bauvorhaben von XXXX, dem Umbau der bestehenden Garage und dem Neubau eines Carports, Flst. 406/20, Im Krähenbühl 11, Sulzbach, sein Einvernehmen.**
- 2. Das Einvernehmen ist dem Landratsamt Schwäbisch Hall mitzuteilen.**
- 3. Für die Akten ist ein Protokollauszug zu fertigen.**

**Zu TOP 05 – Gründung der Bürgerenergiegenossenschaft Sulzbach-Laufen  
hier: Vorberatung der Informationsveranstaltung sowie der Genossenschaftsgründung**

Für den 10. Juli 2023 ist um 19.00 Uhr eine Informationsveranstaltung betreffend Gründung der Bürgerenergiegenossenschaft Sulzbach-Laufen in der Stephan-Keck-Halle geplant. Hierzu sind auch alle Damen und Herren Gemeinderäte herzlich eingeladen.

Hier sollen der interessierten Bürgerschaft der Ablauf der Gründung einer Genossenschaft, die rechtlichen Rahmenbedingungen, das weitere Prozedere und die anstehenden Hürden kommuniziert werden.

Im Herbst soll dann die eigentliche Gründung der Bürgerenergiegenossenschaft Sulzbach-Laufen erfolgen.

Im Vorfeld soll es nun eine Vorberatung im Gemeinderat geben. Herr Thomas Ellmer von der ZEAG wird über das anstehende Verfahren berichten und der Gemeinderat hat die Möglichkeit im Vorfeld Impulse einzubringen.

GR-Sitzung vom 19.06.2023 – öffentlich

**Zu TOP 06 - Aufhebung der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) vom 25.04.2022**

Am 25.04.2022 hat der Gemeinderat eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Nach Beschluss der Satzung Sanierungsgebiet „Ortskern“ ist diese Vorkaufsrechtssatzung wieder aufzuheben.

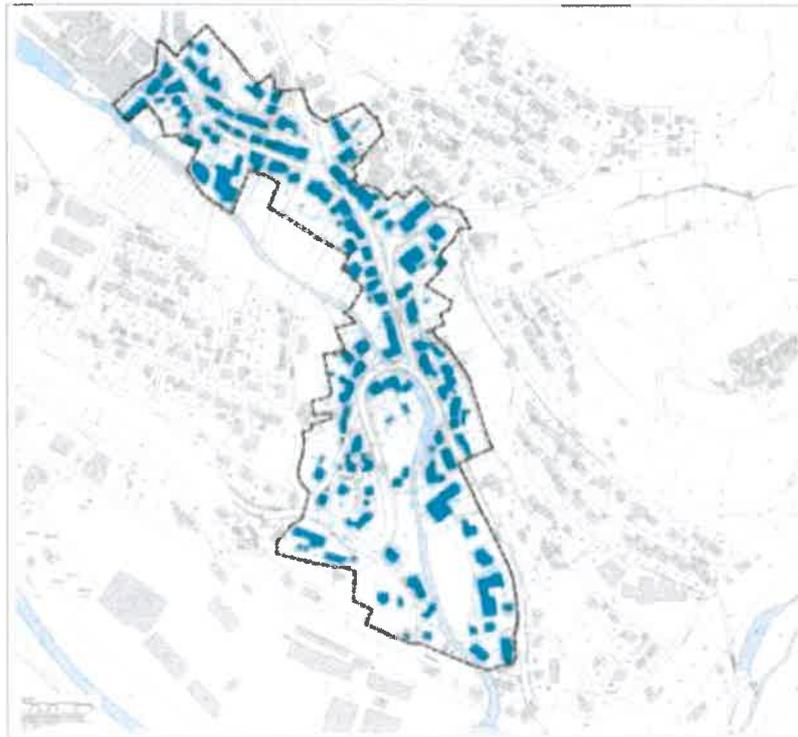
**Es ergeht daher folgender Beschlussvorschlag:**

**Die Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Ziffer 2 Baugesetzbuch (BauGB), beschlossen vom Gemeinderat am 25.04.2022 in öffentlicher Sitzung, wird hiermit aufgehoben.**

# Leistungsbild und Honorarangebot

Städtebauliche Erneuerung in der  
Gemeinde Sulzbach-Laufen

Sanierungsdurchführung  
im Bereich „Ortsmitte“



## Inhaltsverzeichnis

1. Sanierungsziele und Maßnahmen	3
2. Leistungen	4
3. Honorarangebot	5
4. Vertrag über die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen	6

# 1. Sanierungsziele und Maßnahmen

## Anlass und Ziel

Die Gemeinde Sulzbach-Laufen hat im Herbst 2021 für den Bereich „Ortsmitte“ mit Erfolg einen Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung gestellt. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die Sanierungsziele der städtebaulichen Erneuerung in einem intensiven Prozess unter Beteiligung der Bürgerschaft erarbeitet.

Wesentliches Sanierungsziel ist die Stärkung der Wohnfunktion in Verbindung mit dem Erhalt und der Aufwertung des Ortsbildes. Dies soll durch eine ortsbildgerechte energetische Erneuerung der vorhandenen Gebäudesubstanz unter behutsamer Nachverdichtung erreicht werden. Unterstützt werden soll dieser Prozess durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes.

Die Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch stehen kurz vor dem Abschluss. Somit kann zeitnah nach erfolgtem Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat mit der Sanierungsdurchführung begonnen werden. Zur Abwicklung der Sanierungsmaßnahme beabsichtigt die Gemeinde Sulzbach-Laufen einen Sanierungsträger einzubinden.

## Maßnahmen

Ausgehend von diesen Sanierungszielen wurden ein städtebauliches ein Maßnahmen- und Zielkonzept erarbeitet. Hier werden die konkreten Ziele für den öffentlichen und privaten Gebäudebestand sowie die Erschließungsbereiche und Frei- bzw. Grünflächen räumlich verortet.

Beispielsweise sollen Gestaltungsmaßnahmen insbesondere im Verlauf der Haupt- und Eisbachstraße zu einer gestalterischen Aufwertung des öffentlichen Raumes beitragen. Als große Chance für eine nachhaltige Aufwertung des Ortskerns wird die etwaige Verlegung der Bundesstraße im südlichen Untersuchungsgebiet angesehen. Auch sollen private Hofbereiche durch Entsiegelung aufgewertet und gleichzeitig zur Klimaanpassung beitragen. Bausubstanzuelle Mängel sind an einer Reihe von Gebäuden zu beseitigen. Private Eigentümer werden aktiviert, ihre Bestandsgebäude nachhaltig zu erneuern. Von besonderer Bedeutung ist dabei die Steigerung der Energieeffizienz durch die Instandsetzung von Altbausubstanz.

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

## Steuerungs- und Förderinstrumente

Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB vom Gemeinderat beschlossen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung ist die Sanierungssatzung rechtskräftig. Damit stehen der Gemeinde Sulzbach-Laufen 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 der Städtebauförderung gefördert werden. Private Bauherren können zudem durch eine erhöhte steuerliche Begünstigung nach den Regelungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) profitieren.

## 2. Leistungen

### Leistungsbild

Unser Leistungsbild 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 Stadt 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 Mitarbeitenden der Stadt 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 Stadt. 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.

## die STEG

Die STEG ist eine der großen Stadtentwicklungsgesellschaften in Baden-Württemberg und betreut von Beginn an eine Vielzahl von Städten und Gemeinden im Rahmen ihrer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. In den Jahrzehnten unserer Tätigkeit haben wir uns ein umfassendes Wissen und Know-how angeeignet, das es ermöglicht, auch komplexeste Verfahren zuverlässig zu betreuen und umzusetzen.

## Kompetenz in Fachabteilungen

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

Als Hauptkontakt steht der Gemeinde Sulzbach-Laufen Herr Volker Stegmaier als Projektleiter aus dem Bereich Stadterneuerung und Projektmanagement zur Verfügung. Auch Experten und Expertinnen aus den Bereichen städtebauliche Planung, Fördermittelmanagement und Bautechnik sind Teil des Projektteams. Bei Bedarf kann auf weitere Fachexpertise aus dem Haus zurückgegriffen werden. Damit wird ein Höchstmaß an Kompetenz auch in komplexen Fragestellungen gewährleistet.

## 3. Honorarangebot

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

## Angebot

Die STEG bietet ein ganzheitliches Leistungsportfolio an, das sich an den städtebaulichen Zusammenhängen der Gemeinde Sulzbach-Laufen orientiert. Das Angebot ist dabei modular aufgebaut. 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 Stadt veranlasst. Hierzu schlagen wir ein erfolgsbezogenes Honorar vor, welches das gemeinsam formulierte Ziel (zum Beispiel 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. Die Vergütungstabelle finden Sie im Anhang (Anlage 8) des Vertragsentwurf (s. unten).

An unser Honorarangebot halten wir uns bis 30.09.2023 gebunden.

## 4. 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.

### Unterlagen

Die notwendigen Arbeitsmaterialien wie GIS-Daten, Katasterplan, ALKIS Daten, weitere Fachplanungen und weitere für die Bearbeitung notwendige Grundlagendaten werden der STEG von der Gemeinde Sulzbach-Laufen kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Die STEG Stadtentwicklung GmbH Stuttgart bewirbt sich um die Durchführung der angebotenen Leistungen. Für Rückfragen und weitere Erläuterungen stehen wir gerne zur Verfügung.

Dieses Angebot und das darin vorgestellte Vorgehen ist ausschließlich für die interne Verwendung der Gemeinde Sulzbach-Laufen vorgesehen.

Stuttgart, 06.Juni 2023 | die STEG Stadtentwicklung GmbH



i.V. Dr. Christine Ott

**Zu TOP 07 – Ortskernsanierung „Ortsmitte“ in Sulzbach  
hier: Beratung der Sanierungsgrundsätze und Beschlussfassung über die  
Sanierungssatzung**

Nachdem die Gemeinde Sulzbach-Laufen mit der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Sulzbach“ vergangenen Jahres in das Landessanierungsprogramm aufgenommen wurde, zwischenzeitlich eine Informationsveranstaltung und die Vorbereitenden Untersuchungen samt Anhörung Träger öffentlicher Belange stattgefunden haben, sollen nun die Sanierungsgrundsätze beraten und die Sanierungssatzung beschlossen werden. Ein Entwurf hierzu finden Sie in der Anlage.

Nach Beschlussfassung der Sanierungssatzung und Eintritt der Rechtskraft können dann auch erste Vereinbarungen von sanierungswilligen Eigentümern mit unserem Sanierungsträger der STEG geschlossen werden. Hierzu bedarf es aber noch der Folgebeauftragung der STEG mit der Sanierungsdurchführung, siehe Punkt b). In der Anlage finden Sie das Leistungsbild und den Vertragsentwurf, samt Honorarangebot.

Die Gemeindeverwaltung bittet den Gemeinderat um Beschlussfassung der Sanierungssatzung und Zustimmung zur Beauftragung der STEG mit der Sanierungsdurchführung, auf Basis des beiliegenden Vertragsentwurfes/ Angebotes.

**Gemeinde Sulzbach-Laufen**

**Beschlussvorlage für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“**

---

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB) .....</b>	<b>2</b>
1.1	Vorbemerkung .....	2
1.2	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB).....	2
1.3	Sanierungsziele (§ 136 BauGB).....	4
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB) .....	5
1.5	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB) .....	5
1.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB) .....	6
1.7	Beschlussvorschlag .....	8
<b>2</b>	<b>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes .....</b>	<b>9</b>
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	9
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB).....	9
2.3	Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB).....	9
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB).....	10
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB) .....	11
2.6	Befangenheit.....	11
2.7	Beschlussvorschlag .....	11
<b>3</b>	<b>Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	12
3.2	Voraussetzungen.....	12
3.3	Beschlussvorschlag .....	13
<b>4</b>	<b>Förderung privater Ordnungsmaßnahmen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	14
4.2	Beschlussvorschlag .....	14
<b>5</b>	<b>Förderung privater Maßnahmen – Deckelung .....</b>	<b>15</b>
5.1	Vorbemerkungen .....	15
5.2	Beschlussvorschlag .....	15
<b>6</b>	<b>Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung .....</b>	<b>16</b>
6.1	Vorbemerkungen .....	16
6.2	Beschlussvorschlag .....	16
<b>7</b>	<b>Beauftragung des Sanierungsträgers .....</b>	<b>17</b>
7.1	Vorbemerkungen .....	17
7.2	Beschlussvorschlag .....	17

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

## **1.1 Vorbemerkung**

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Sulzbach-Laufen vom 25.04.2022 wurden für das Gebiet „Ortsmitte“ in Sulzbach-Laufen Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Mitteilungsblatt der Gemeinde Sulzbach-Laufen vom 28.04.2022 mitveröffentlicht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 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. Hierzu gehören unter anderem 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.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor oder bestehen bzw. drohen städtebauliche Funktionsverluste und ist somit die Notwendigkeit für Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung gegeben;
- b) Aufzeigen der Möglichkeiten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der bestehenden oder drohenden Funktionsverluste durch Sanierungsmaßnahmen. Darstellung der diesen Maßnahmen zugrundeliegenden Neuordnungskonzepte;
- c) Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten sowie Analyse, welches Finanzierungsvolumen für die Gesamtmaßnahme erforderlich ist.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung der, für die Abwägung der Sanierungsziele und -hintergründe relevanten Untersuchungsergebnisse dar und dienen somit als Entscheidungsgrundlage für den Beschluss einer Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte“. Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen ist im detaillierten Ergebnisbericht zusammengestellt, der der Gemeinde vorgelegt wird.

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

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind. Diese lassen sich nach funktionalen, strukturellen, räumlichen, baulichen, energetischen und gestalterischen Kriterien beurteilen.

Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet werden aufgeführt:

- Gestaltungsdefizite durch Beliebigkeit in der Materialwahl und bei der Durchbildung von Bauteilen, Fassaden und Oberflächen – ebenso bei den Erschließungsflächen
- Gestaltungsdefizite durch unterschiedliche Kubaturen und Dachformen bei Gebäuden
- Sanierungsstau an vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet resultierend aus bauphysikalischen und energetischen Schwachstellen
- Erhebliche Zahl von Leerständen sowie Unternutzung bei Wohn- und Gewerbeeinheiten entlang der Eisbachstraße und der Hauptstraße, insbesondere in der Erdgeschosszone mit negativen Auswirkungen auf das nähere Gebäudeumfeld
- Nebengebäuden mit Umnutzungspotential bleiben ungenutzt
- Fehlender, öffentlicher Platzbereich für Zusammenkünfte oder Feierlichkeiten – beim aufgeweiteten Kreuzungsbereich vor dem Rathaus übernimmt der Brunnen eher die Funktion einer Verkehrsinsel
- Fehlender Bezug zum Eisbach im Ortsbild durch Verdolung und sonst. Wasserbauwerken
- Fehlende Spazierwege am Eisbach, dadurch erschwerte Erlebbarkeit des Fließgewässers
- Hohe Verkehrsbelastung mit einhergehenden Lärm- und Schadstoffemissionen durch den Verlauf der Bundesstraße B19 über die Hauptstraße – dadurch auch Erhöhung des Gefahrenpotentials für andere Verkehrsteilnehmer durch Vorrang für den motorisierten Verkehr (z. B. zu geringen Gehwegbreiten, fehlende Querungshilfe)
- Fehlende Bushaltestellen für den ÖPNV
- Fehlender zentraler (Nah-) Versorgungsbereich im Untersuchungsgebiet. Weitere Geschäftsaufgaben bedrohen die Grundversorgung im Gebiet.
- Mangel an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen sowie allgemein fehlender Mietwohnraum
- Drohende Überalterung der Dorfgemeinschaft

### 1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Zielkonzept sowie das Maßnahmenkonzept zeigen Möglichkeiten der künftigen Sanierung im Untersuchungsgebiet auf und dienen als Grundlage für weitere städtebauliche Überlegungen und Planungen. Die beiden Konzepte geben den Rahmen für eine künftige Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches vor und liegen somit der Durchführung des Sanierungsverfahrens zugrunde. Diese Konzepte stellen jedoch lediglich eine informelle Planung dar. Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

- **Entwicklungsschwerpunkt ► Modernisierung und Instandsetzung**
  - Verbesserung der Bausubstanz durch Modernisierung u. Instandsetzung der Gebäude
  - Verbesserung der bauphysikalischen und energetischen Eigenschaften der Gebäude
  - Erhalt und Verbesserung der Wohnsituation im Bestand (familien- und altengerecht)
  - **Kommunal:** Sanierung bzw. Erweiterung des Rathauses
- **Entwicklungsschwerpunkt ► Innenentwicklung über Nachverdichtung**
  - Reaktivierung von untergenutzten Nebengebäuden zur Wohnraumschaffung
  - Konversion von ehemals landwirtschaftlichen Hofstellen zu neuen Wohnquartieren, ggf. mit alternativen Wohnformen (Generationenwohnen, Wohnen in Gemeinschaft usw.)
- **Entwicklungsschwerpunkt ► Neuordnung und Neubebauung**
  - Neuordnung der Flurstücke im Bereich ehemaligen MBS Sulzbach Messwandler GmbH mit Neubebauung zur Wohnraumschaffung und Stärkung der Wohnfunktion
  - Neuordnung und Neubebauung von unbebauten Potenzialflächen im Bereich der Hauptstraße bergaufwärts (FISSt 89/4 und 89/3) und südlich im Bereich der Tankstelle (FISSt 408 und 409/1)
- **Entwicklungsschwerpunkt ► Städtebaul. Entwicklung – Stärkung Wohnfunktion**
  - Möglichkeit der Neubebauung und Nachverdichtung im gesamten Untersuchungsgebiet unter Nutzung von Flächenpotentialen
  - Bedarfsgerechte Anpassung des Wohnungsbestandes mit dem Ziel der Stärkung der Wohnfunktion und Beseitigung von Leerstand
  - Erhalt und Entwicklung der charakteristischen dörflichen Strukturen sowie der spezifischen Elemente des Ortsbildes
- **Entwicklungsschwerpunkt ► Erhalt / Stärkung der Infrastruktur**
  - Erhalt und Etablierung von Einrichtungen zur Grundversorgung und bedarfsgerechter, zentraler Infrastruktur
  - Unterstützung der vorhandenen gastronomischen Einrichtungen wie z. B. „Zum Bären“ und Gasthof „Steinackerle“.
- **Entwicklungsschwerpunkt ► Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Straßen- und Freiraumgestaltung**
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität entlang der Hauptstraße durch Reduktion des Durchgangsverkehrs bei Verwirklichung einer Querspange der B19 („Bypass“-Lösung)

- Verbesserung des Verkehrsraums, insbesondere für den Rad- und Fußgängerverkehr im Hinblick auf Verkehrssicherheit
  - Erlebbarkeit und Aufenthaltsqualität entlang des Eisbachs steigern durch Herstellung eines attraktiven Fußwegs in Nord-Süd-Richtung
  - Herstellung einer Mobilitätsstation für das überörtliche Radwegenetz am Marktplatz
  - Gestaltungsmaßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds durch Funktionsüberlagerung (Fahrverkehr, Fußgänger, Spielen) auf den untergeordneten Erschließungsbereichen der Eisbachstraße sowie im Bereich Hintere Gasse
- **Entwicklungsschwerpunkt ► Klimaschutz und Klimafolgenanpassung**
    - Erhalt von bestehenden Bäumen und neue Baumpflanzungen zur Verbesserung des Mikroklimas, als Schattenspende und zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
    - Anlage hochwertiger Grün- und Freiflächen im kommunalen und privaten Bereich
    - Entsiegelung kommunaler und privater Flächen wo es möglich und sinnvoll ist
    - Renaturierung des Bachlaufs des Eisbachs wo es möglich und sinnvoll ist
    - Vernetzung der Grün- und Biotopzonen an den Randzonen der Siedlungsbereiche am Übergang zur natürlichen Landschaft

#### **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 die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Beteiligtenversammlung am 09.01.2023 in der Stephan-Keck-Halle in Sulzbach-Laufen vorgestellt.

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben 30 Prozent der Eigentümer an, Maßnahmen in der Modernisierung (25 Prozent), teils als Erweiterung durch Anbau (4 Prozent) oder durch Funktionsänderung des Gebäudes (1 Prozent) durchführen zu wollen. Für 5 Prozent der Befragten ist der Abbruch des Gebäudes, auch in Teilen denkbar. 47 Prozent der Antworten fallen in die Kategorien keine Veränderungen erwünscht oder erforderlich. Die restlichen Angaben fallen unter „Sonstiges“.

Das mittlere Mitwirkungsbereitschaftsniveau der Befragten lässt sich durch die Bevölkerungsstruktur erklären, da eine hohe Anzahl der Bewohner Rentner sind, die zumeist aus Altersgründen oder finanziellen Gründen vor einer Sanierung zurückweichen.

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

Mit Schreiben vom 05.05.2022 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele - soweit erforderlich - berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

Es wurden keine Bedenken geäußert, vielmehr gingen einige positive Anregungen ein.

Die relevantesten Hinweise ergeben sich aus den Stellungnahmen des Landesamts für Denkmalpflege zu Denkmälern und erhaltenswerten Gebäuden sowie des Landratsamts Schwäbisch Hall zur fehlenden Durchgängigkeit des Radwegnetzes (Sulzbach-Laufen ist am Landesfernradweg Kocher-Jagst-Radweg angeschlossen.)

#### **Zu prüfen wäre dabei außerdem:**

- eine Radwegverbindung entlang des Eisbachs
- zwischen Eisbach, Eisbachstraße und Mühlbachstraße einen Radweg auf der Nordseite und Querungsmöglichkeiten für Radfahrer und Fußgänger zu installieren
- Markierung eines zusätzlichen Randstreifens auf der B19 (bergauf)
- zusätzliche Querungshilfe an der B19 auf Höhe Bahnhofstraße
- Sicherung der Radweganfänge und -enden (Ortseingänge)
- Bordsteinabsenkungen
- Markierungen
- Installation von öffentlichen Fahrradständern

#### **Weiterhin wäre die Installation von Mobilitätsstationen zu prüfen:**

- beispielsweise an der Bushaltestelle Marktplatz mit Barrierefreiheit, Radabstellanlage, Car-Sharing-Parkplatz

#### **Im Weiteren wird angeregt:**

- die Platzierung des Maibaums zu überprüfen
- Überprüfung des Behindertenstellplatzes vor der VR-Bank

#### **Im Bericht werden einige Altlastverdachtsflächen erwähnt:**

- Eisbachstraße 7
- Hauptstraße 25
- Hauptstraße 52

## **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 „Sulzbach-Laufen“ ist vom Regierungspräsidium Stuttgart ein **Gesamtförderrahmen von 1.333.333 Euro bereitgestellt** worden (Erlass vom 22.06.2022). Von diesem Betrag trägt das Land 60%, die Gemeinde trägt 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden **sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 4.025.000 Euro ermittelt**. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei die öffentlichen Erschließungsmaßnahmen entlang der Haupt und Eisbachstraße inkl. Seitenbereiche sowie die flächenhaft zu verankernden privaten Erneuerungsmaßnahmen.

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

<b>Ausgaben</b>	EUR
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	15.000
<b>II. Weitere Vorbereitung</b>	
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	20.000
<b>III. Grunderwerbe</b>	
Grunderwerbe für Neuordnung und Fußwegeerschließung	100.000
zus. Grunderwerbe im Bereich der Querspange B19	400.000
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>	
Bodenordnung	20.000
zus. Bodenordnung im Bereich der Querspange B19	20.000
Freilegen von Grundstücken	200.000
zus. Freilegungen im Bereich der Querspange B19	300.000
Gestaltung Erschließung	300.000
Gestaltung Freiflächen öffentlicher Bereich Rathaus	150.000
Stärkung / Ausbau / Aufwertung des Fußwegenetzes	300.000
Direkte und indirekte Kostenanteile bei Umsetzung der Querspange B19   Ertüchtigung Brücke, Hochwasserschutz, etc.	kein Ansatz
<b>V. Baumaßnahmen</b>	
öffentliche Baumaßnahmen:	
Sanierung / Erweiterung Rathausgebäude	700.000
private Baumaßnahmen:	
Erneuerung von Gebäuden	1.200.000
Umnutzung Nebengebäude	200.000
<b>VI. Sonstiges</b>	Kein Ansatz
<b>VII. Vergütung / Honorar</b>	200.000
<b>Ausgaben gesamt</b>	4.125.000
<b>Einnahmen</b>	
Ausgleichsbeträge	25.000
Reprivatisierungserlöse	75.000
<b>Einnahmen gesamt</b>	100.000
<b>Finanzierungsbedarf</b>	
Ausgaben abzüglich Einnahmen	<b>4.025.000</b>
<i>davon:</i>	
- Landesfinanzhilfe (60 %)	€ 2.415.000
- Eigenanteil Stadt (40 %)	€ 1.610.000

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 2.691.667 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 Fehlbetrag 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 des Landes 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, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.***

### Anlage:

Planteil (Abgrenzungsplan des Untersuchungsgebiets, Städtebauliche Missstände, Zielkonzept und Maßnahmenkonzept)

Kosten- und Finanzierungsübersicht

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 einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG dargestellt.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt / Amtsblatt 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 Sulzbach-Laufen. 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 Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)**

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde zu prüfen, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren (Regelverfahren) unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

Das Gesetz geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände, die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts (Regelverfahren) grundsätzlich gerechtfertigt ist. Es geht also davon aus, dass grundsätzlich das umfassende Sanierungsverfahren erforderlich ist.

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 Boden-

wertes 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 zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Maßnahmenkonzept sieht Ordnungsmaßnahmen (insbes. Neuordnungen) in nennenswertem Umfang in verschiedenen Bereichen des Sanierungsgebietes vor. Dies entspricht sowohl dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen als auch dem Wunsch zahlreicher Anwohner und Eigentümer, die sich diesbezüglich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geäußert haben.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwertsteigerungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 - 156a BauGB zu beschließen (umfassendes Verfahren).

## **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.

### **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.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

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

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 22.06.2022 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ bis zum 30.04.2031 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, diese Frist zzgl. einer Verlängerung um 2 Jahre bis auf weiteres für die Durchführung der Sanierung zu übernehmen.

## **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 GemO 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 Sulzbach-Laufen „Ortsmitte“ beschlossen.***

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

***Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung.***

***Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2032 festgelegt.***

Anlage:

Satzungstext mit Abgrenzungsplan

### **3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen**

#### **3.1 Vorbemerkungen**

Die Städtebauförderungsrichtlinie erlaubt eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen mit bis zu 35% der zuwendungsfähigen Kosten. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude, insbesondere Denkmale, kann der Kostenerstattungsbeitrag um bis zu 15% zusätzlich erhöht werden. Zwar soll die Förderung in erster Linie einen attraktiven Anreiz bieten, eine umfassende Erneuerung eines Gebäudes anzugehen, ein wirtschaftlicher Umgang mit den Fördermitteln ist jedoch ebenso anzustreben.

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 Sulzbach-Laufen 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 unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Gleichbehandlung.

#### **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 Sanitäreanlagen 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 (bspw. bauphysikalische Zusammenhänge aufgrund der verwendeten Materialien) oder die Einstufung als Denkmal bzw. als zu erhaltendes Gebäude die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt. Gleiches gilt, 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 bei der Erneuerung zu beachten.

### **3.3 Beschlussvorschlag**

***Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 40.000 Euro je Maßnahme gedeckelt.***

***Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Insbesondere für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages (z.B. im Falle von städtebaulich bedeutsamen oder ortsbildprägenden Einzelvorhaben bzw. bei Denkmaleigenschaft von Gebäuden) behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor.***

***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.***

***Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).***

***Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.***

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

## **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 im Einzelfall die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils). Der Substanzverlust ist dabei im Vorfeld der Maßnahme gutachterlich zu ermitteln.

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, die Abbruch- und Abbruchfolgekosten zu bezuschussen. Die Erstattung des Gebäuderestwerts sollte vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereitgestellten Finanzhilfen ausgeschlossen werden.

### **4.2 Beschlussvorschlag**

***Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 20.000 Euro je Maßnahme gedeckelt.***

***Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung wird nicht bezuschusst.***

***Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.***

***Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 Euro (Bagatellgrenze).***

***Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.***

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

## **5 Förderung privater Maßnahmen – Deckelung**

### **5.1 Vorbemerkungen**

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sollen zielgerichtet und bestmöglich eingesetzt werden. Um die Sanierungsziele zu erreichen und eine möglichst breite Umsetzung von privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen zu ermöglichen, ist eine Deckelung der Förderung privater Maßnahmen sinnvoll. Diese kann insbesondere dann erforderlich werden, wenn auf dem gleichen Flurstück eine weitere Maßnahme, z. B. für die Umnutzung von Scheunengebäuden zu Wohnzwecken in Betracht gezogen wird.

### **5.2 Beschlussvorschlag**

***Es erfolgt eine Deckelung der Förderung aller Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen pro Grundstück bei insgesamt max. 75.000 Euro.***

***Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.***

## 6 Gestaltungsrichtlinien / Gestaltungssatzung

### 6.1 Vorbemerkungen

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Im Falle einer heterogen gewachsenen Ortsbildausprägung empfiehlt sich jedoch die individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

### 6.2 Beschlussvorschlag

***Auf den Erlass von Gestaltungsrichtlinien oder einer Gestaltungssatzung wird verzichtet, da in der Ortsmitte von Sulzbach-Laufen keine einheitliche, historisch geprägte Fassaden- und Stadtbildgestaltung vorhanden ist.***

***In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird jedoch regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.***

## **7 Beauftragung des Sanierungsträgers**

### **7.1 Vorbemerkungen**

Seitens der STEG Stadtentwicklung GmbH wird der Gemeinde ein entsprechendes Leistungs- und Honorarangebot vorgelegt.

Die STEG erhält demnach gemäß den regulären vertraglichen Vereinbarungen eine jährliche Grundvergütung für die allgemeine Betreuung des Sanierungsverfahrens (inklusive grundlegender städtebaulicher und planerischer Beratung) sowie die finanzielle Abwicklung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Alle weiteren Vergütungen sind erfolgsbasiert. Der Stadt steht ein jährliches Kündigungsrecht zu.

Es wird vorgeschlagen, die Stadtverwaltung zu beauftragen, die Betreuung der Sanierungsdurchführung durch die STEG als Sanierungsträger mit der STEG abzustimmen.

### **7.2 Beschlussvorschlag**

***Der Bürgermeister wird ermächtigt, mit der STEG Stadtentwicklung GmbH Verhandlungen über den Abschluss eines Sanierungsdurchführungsvertrags für die Betreuung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte“ zu führen.***

**Gemeinde Sulzbach-Laufen**  
**Kreis Schwäbisch-Hall**

**SATZUNG**

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

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 Sulzbach-Laufen in seiner Sitzung am 19.06.2023 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. 10,92 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte".

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 03.05.2023 (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 Sulzbach 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.

Gemeinde Sulzbach-Laufen, den 19.06.2023

Markus Bock  
Bürgermeister

# Förmliche Festlegung

Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
"Ortsmitte", ca. 10,92 ha



## Ausfertigungsvermerke:

### Hinweis:

Der Lageplan ist Bestandteil der  
Sanierungsatzung "Ortsmitte"

### Beschlossen am:

Öffentliche Bekanntmachung:

### Ausgefertigt:

Sulzbach-Laufen, den

.....

Markus Bock  
(Bürgermeister)

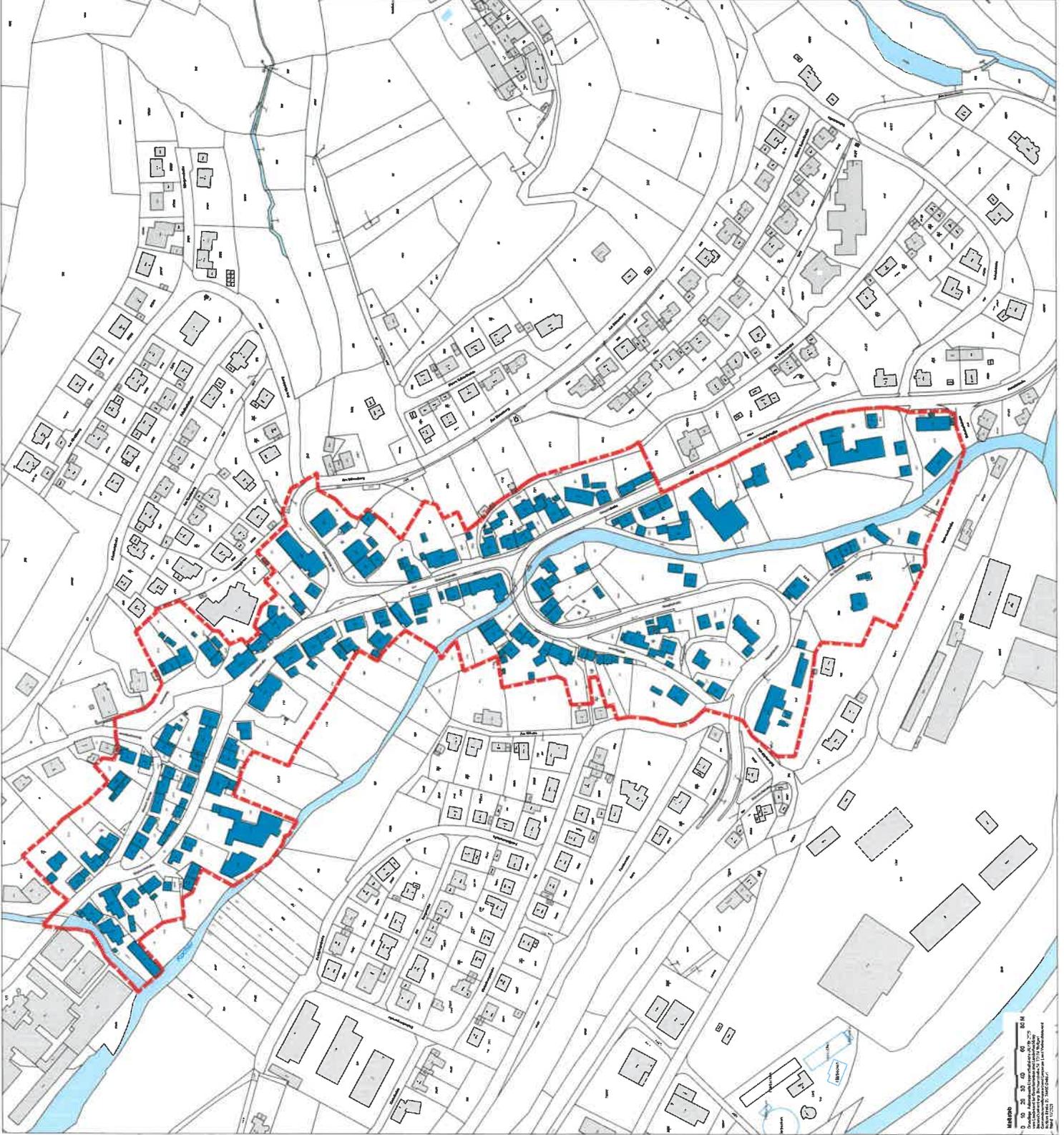
# Gemeinde Sulzbach - Laufen

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
im Ortsteil Sulzbach "Ortsmitte"



Projekt Nr. 11008  
03.03.2022/ht  
05.10.2022/vb  
03.05.2023/dls

**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
St. Leonhard  
Organisations Nr. 70162 Stuttgart





## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand 16.05.2023

Gebiet Sulzbach-Laufen „Ortsmitte“, ca. 11 ha

Ausgaben	geförderte Einzelkosten	Σ geförderte Einzelkosten	2023	2024	2025 – Ende
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	15.000 €	15.000 €	15.000 €		0 €
<b>II. Weitere Vorbereitungen</b>		20.000 €	4.000 €		16.000 €
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	20.000 €		4.000 €		16.000 €
<b>III. Grunderwerbe</b>		500.000 €	100.000 €		400.000 €
Grunderwerb für Neuordnung und Fußwegeerschließung	100.000 €		20.000 €		80.000 €
zus. Grunderwerb im Bereich der Querspange B19	400.000 €		80.000 €		320.000 €
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>		1.290.000 €	258.000 €		1.032.000 €
Bodenordnung	20.000 €		4.000 €		16.000 €
zus. Bodenordnung im Bereich der Querspange B19	20.000 €		4.000 €		16.000 €
Freilegen von Grundstücken	200.000 €		40.000 €		160.000 €
zus. Freilegung im Bereich der Querspange B19	300.000 €		60.000 €		240.000 €
Gestaltung Erschließung	300.000 €		60.000 €		240.000 €
Gestaltung Freilächen öffentlicher Bereich Rathaus	150.000 €		30.000 €		120.000 €
Stärkung / Ausbau / Aufwertung des Fußwegenetzes	300.000 €		60.000 €		240.000 €
Direkte und indirekte Kostenanteile bei Umsetzung der Querspange B19   Ertüchtigung Brücke, Hochwasserschutz, etc.	kein Ansatz	kein Ansatz			
<b>V. Baumaßnahmen</b>		2.100.000 €	420.000 €		1.680.000 €
öffentliche Baumaßnahme Sanierung/Erweiterung Rathausgebäude	700.000 €		140.000 €		560.000 €
private Baumaßnahmen Erneuerung von Gebäuden	1.200.000 €		240.000 €		960.000 €
Umnutzung Nebengebäude	200.000 €		40.000 €		160.000 €
<b>VI. Sonstige Kosten</b>	0 €	0 €	0 €		0 €
<b>VII Honorare</b>	200.000 €	200.000 €	40.000 €		160.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>4.125.000 €</b>	<b>4.125.000 €</b>	<b>837.000 €</b>		<b>3.288.000 €</b>
<b>Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)</b>		100.000 €		0 €	100.000 €
Ausgleichsbeträge	25.000 €				
Reprivatisierung	75.000 €				
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>100.000 €</b>	<b>100.000 €</b>		<b>0 €</b>	<b>100.000 €</b>
<b>zuwendungsfähige Gesamtkosten</b>		<b>4.025.000 €</b>			
<b>erforderlicher Förderrahmen</b>		<b>4.025.000 €</b>			

Finanzierungsanteile

Bund/Land (60 %)

2.415.000 €

Gemeinde Sulzbach-Laufen (40 %)

1.610.000 €

# Zielkonzept/ Städtebauliche Entwicklung

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Ortsmitte", ca. 10,92 ha

## Gebäude/ Ortsstruktur

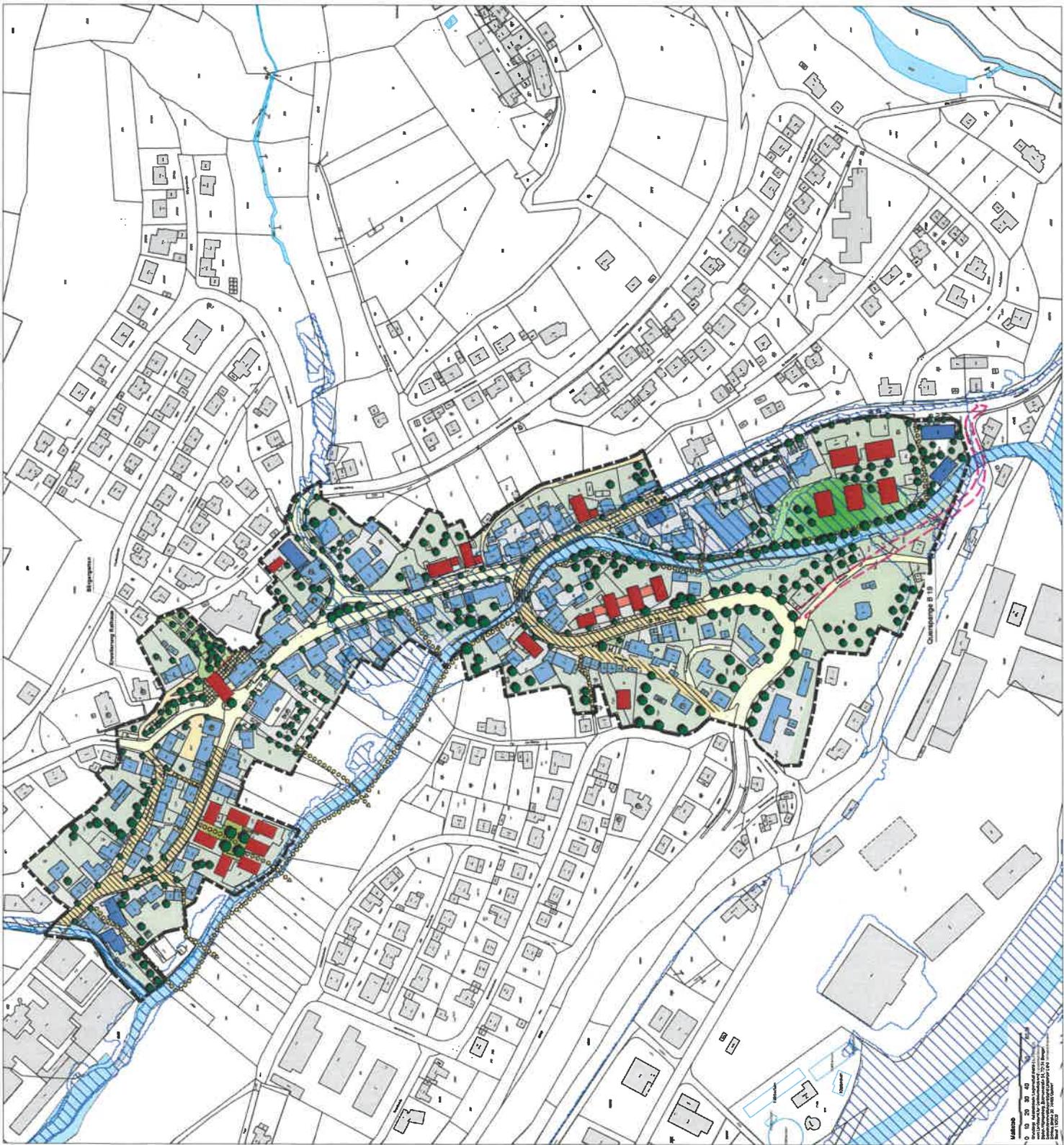
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Umnutzung/ Aufstockung
-  Gebäude Planung
-  Bau- und Kulturdenkmal nach §§ 2 und 28 DSchG - Gebäude, Bauteile (Historische Übernahme von FNP, Stand: 2009)

## Erschließung/ Freifläche

-  Gehweg/ Fußweg Straßenbereich
-  neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Mobilierung öffentlicher Raum
-  Kurzschluß B 19/ Rückbau Hauptstraße
-  Verbesserung der Fußwegeverbindung/ neue Fuß- und Radwegeverbindung

## Sonstiges

-  neue Querungsanlage
-  Quartiersplatz, privater Freiraum
-  Erschließungsbereich, gestalteter Hofbereich
-  Grünbereiche Bäume
-  Erhalt innerörtlicher Grünbereich
-  Hofbereich
-  offenes Gewässer
-  Konturlinie HQ<sub>100</sub> + HQ<sub>1000</sub>/ Überflutungsfache HQ<sub>100</sub> nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2020)



# Gemeinde Sulzbach - Laufen

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte"



Projektnr. 11008  
06.10.2022/ya  
25.04.2023/dls  
27.04.2023/dlc

**die STEG**  
Stadtplanung  
Städt. Bauamt  
St. u. L. 1.1  
Olgamms 54, 70182 Stuttgart

# Städtebauliche Misstände

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte", ca. 10,92 ha

## Funktionale Mängel/ Ortsbild

- Hohes Verkehrsbelastung (Lärm, Schadstoffe, Feinstaub)/ Konfliktbereiche Durchgangsverkehr/ Immissionen/ Konfliktbereich Verkehrsteilnehmer
- Fehlende Raumkante
- Gestaltungsängel im öffentlichen Erschließungsbereich - mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Gestaltungsängel im öffentlichen Grünbereich
- Gestaltungsdefizite im privaten Hofbereich/ hoher Versiegelungsgrad
- unpassender Baukörper/ urtypische Formensprache
- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich
- fehlende Erlebbarkeit des Naturraums "Eisbach"/ ohne Einbindung ins Ortsgefüge/ fehlender Zugang zum Wasser
- Geringe Durchgrünung im Straßenraum/ öffentliches Grün

## Funktionale Mängel/ Ortsbild

- Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Brachflächen/ Baulücken innerörtliche Potenzialfläche/ Nachverdichtung
- Brachflächen/ Baulücken innerörtliche Potenzialfläche/ Nachverdichtung
- Gefahrenpunkt Fußgänger - fehlender Gehweg/ mangelhafter Gehweg
- Fehlende Querungsanlage
- Konfliktbereich - Fahrverkehr/ Fußgänger
- Gefährlicher/ überdimensionierter Kreuzungsbereich
- ungeeigneter Standort/ Brunnen
- mangelhafte Mauer/ Gestaltungsmangel im Uferbereich
- fehlende Orientierung/ Gestaltung Ortseingang
- fehlende Barrierefreiheit

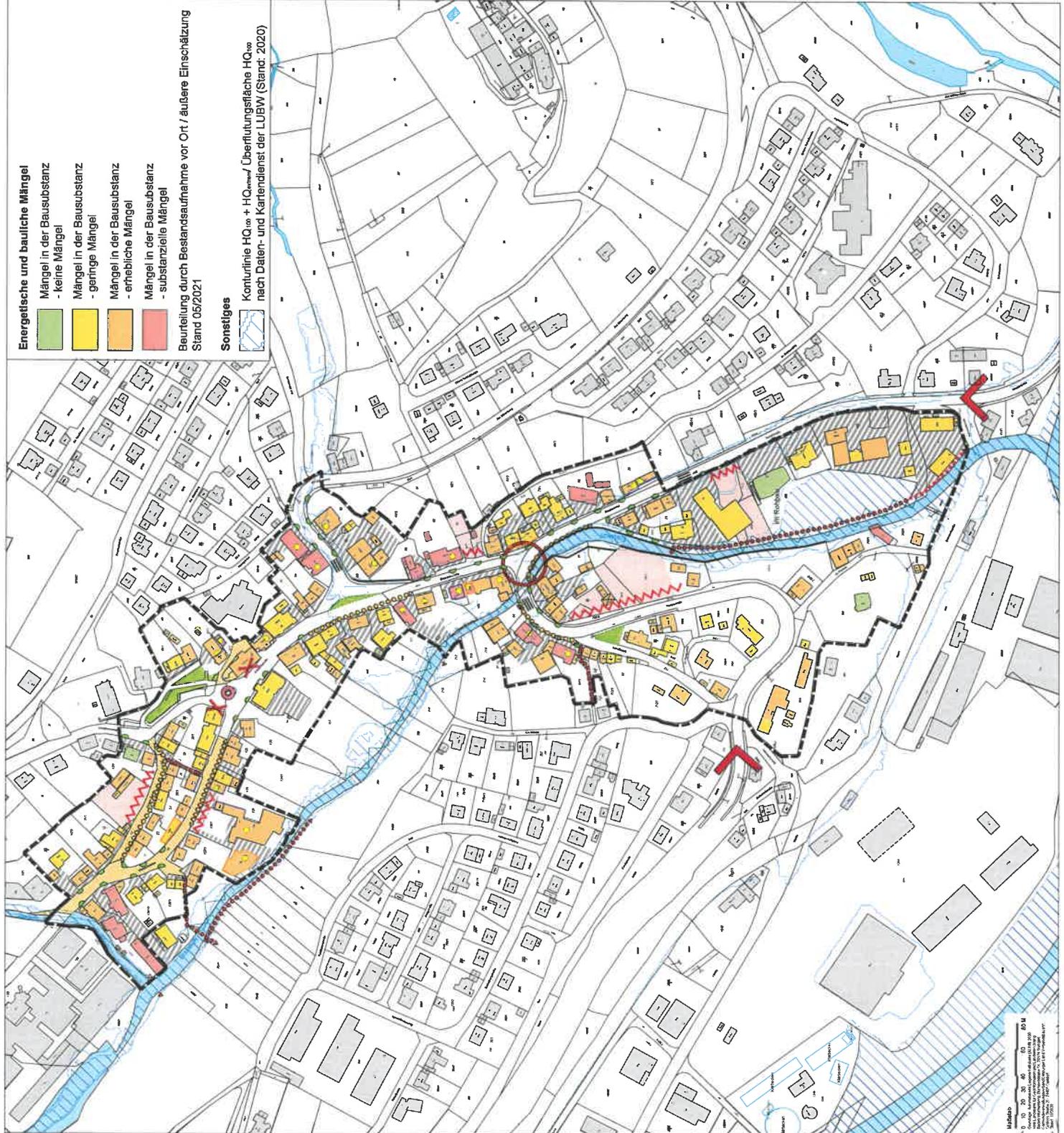
# Gemeinde Sulzbach - Laufen

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte"



die STEG  
Stadtentwicklung GmbH  
Stanzlort Stuttgart  
Olgartstraße 34, 70562 Stuttgart

Projekt Nr. 11009  
25.05.2022/Jan

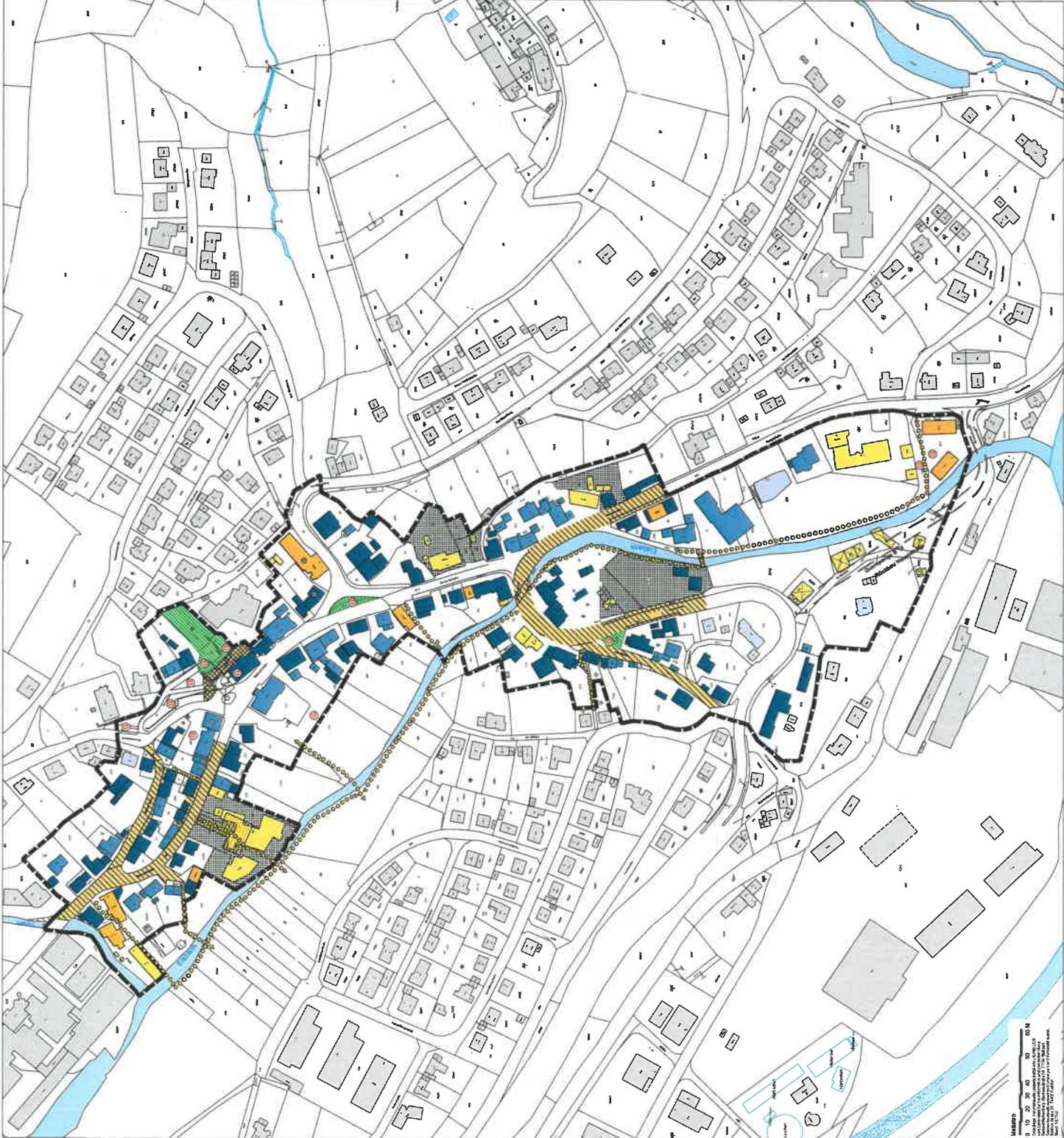


# Massnahmenkonzept

- Gebäude**
- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte", ca. 10,92 ha
  - ohne Veränderung
  - Modernisierung / Instandsetzung
  - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
  - Modernisierung / Instandsetzung
  - durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
  - Gebäude Umnutzung
  - Prüfung Abbruch/ Abbruch
  - Bau- und Kulturdenkmal nach §§ 2 und 28 DSchG
  - Gebäude, Bauteile (technische Übernahme vom PNP, Stand: 2009)

## Grundstück / Erschließung

- neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
- Kurzschluß B 19/ Rückbau Hauptstraße
- Ausbau/ Aufwertung der Fußgänger Verbindung
- neue Brücke
- privater Freiraum
- Erschließungsbereich, gestalteter Hofbereich
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Grünbereich
- Grundstücksneuordnung
- Fläche/ Gebäude im Eigentum Gemeinde
- ohne Erschließungsfläche



# Gemeinde Sulzbach - Laufen

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte"