

**Aus der öffentlichen Gemeinderatssitzung Nr. 3
am 06.02.2020**

Tagesordnung

- 3.01 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung
- 3.02 Bürgerfrageviertelstunde
- 3.03 Sanierungsgebiet Ortsmitte
 - Satzungsbeschluss
 - a. Zusammenfassung der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)
 - b. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“
 - c. Fördersätze für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen
- 3.04 Eigenbetrieb Versorgungsbetrieb (Nahwärmeversorgung)
 - Nachverdichtungen - Vergaben
- 3.05 Eigenbetrieb Versorgungsbetrieb (Nahwärmeversorgung)
 - Kälberweide II - Vergabe
- 3.06 Bürgerfrageviertelstunde
- 3.07 Verschiedenes
- 3.08 Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe (Nahwärme- und Wasserversorgung)
 - Beschluss Wirtschaftsplan 2020
- 3.09 Eigenbetrieb Breitband
 - Beschluss Wirtschaftsplan 2020

3.01 Bekanntgabe von Beschlüssen aus nicht öffentlicher Sitzung

Keine Bekanntgaben.

3.02 Bürgerfrageviertelstunde

Ein Bürger weist daraufhin, dass im Bereich der Anwesen Schaffhauser Straße 8 bis 10 Fahrzeuge teilweise bzw. ganz auf dem Gehweg parken und dadurch Fußgänger, insbesondere auch die Schüler, behindert bzw. gefährdet werden.

3.03 Sanierungsgebiet Ortsmitte
• Satzungsbeschluss

Die Projektleiterin der Fa. die STEG Stadtentwicklung GmbH Freiburg erläutert im Detail anhand einer Präsentation und den Sitzungsunterlagen die bisher durchgeführten Arbeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, die Empfehlungen zur Eigenfinanzierungserklärung und zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, sowie die Vorschläge zur Förderung privater Maßnahmen. Abschließend informiert sie noch über den weiteren zeitlichen Ablauf der Sanierungsdurchführung.

Befangene Gemeinderäte:

GR Sauer und GR Baschnagel nehmen wegen Befangenheit an den Beratungen und den Beschlussfassungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teil und setzen sich zu den Zuhörern.

a. Zusammenfassung der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderats der Gemeinde Grafenhausen vom 18.04.2019 (öffentliche Bekanntmachung am 11.05.2019) wurden für das Gebiet "Ortsmitte" in der Gemeinde Grafenhausen die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Nach § 142 BauGB sind Vorbereitende Untersuchungen erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit und die Art und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets geschaffen. Dazu gehören die Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie die 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 und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung.
- b) Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden.
- c) Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar.

2. Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung können Entwicklungsimpulse in durch Missstände und Mängel gekennzeichnete Ortskernbereiche lenken. Sie initiieren dadurch in diesen Bereichen einen Erneuerungsprozess, der sich aus finanziellen, privaten oder sonstigen Gründen dort nicht von selbst einstellen würde.

Mit der bevorstehenden Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte" wird der zentrale Kernbereich Grafenhausens einbezogen. Es ist deshalb mit besonderer Sorgfalt darauf zu achten, dass eine besondere städtebauliche und gestalterische Qualität erzielt wird, die das Ortsbild der Gemeinde berücksichtigt und bewahrt.

Das Untersuchungsgebiet "Ortsmitte" umfasst den historischen Ortskern der Gemeinde Grafenhausen. Das Gebiet ist durch ein lebendiges nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Nahversorgung gekennzeichnet. Das Untersuchungsgebiet ist gleichzeitig auch touristisch bedeutend. Im Gebiet befinden sich neben einer Vielzahl an privaten Wohngebäuden auch die wesentlichen sozialen Infrastrukturen der Gemeinde Grafenhausen.

Das Sanierungsgebiet umfasst im Wesentlichen die Schaffhauser Straße und die größeren Straßen Kirchsteig und An der Steige und die Mettenberger Straße. Im nördlichen Bereich wurde das Friedhofsgrundstück mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen.

Die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebiets ist dem Plan zu entnehmen (Anlage 1c). Die Gesamtgröße des Untersuchungsgebietes beträgt ca. 15.9 ha.

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

Strukturelle Missstände

Das bisherige Untersuchungsgebiet ist von einer Vielzahl an leerstehenden oder teilweise leerstehenden bzw. mindergenutzten Gebäuden geprägt. Hierbei handelt es sich vor allem um ehemals landwirtschaftlich genutzte Gebäude und Wirtschaftsgebäude, die in ihrer derzeitigen Form nicht mehr genutzt werden. In der Schaffhauser Straße und der Straße Auf dem Buck wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Umnutzungspoten-

ziale identifiziert, außerdem befinden sich in diesem Bereich Flächen, die im Rahmen der Innenentwicklung reaktiviert werden können. Der einzige Vollsortimenter im Sanierungsgebiet zeigt hinsichtlich der Einbindung Verbesserungspotenzial. Der Skulpturenpark ist schlecht an das Ortszentrum angebunden, so dass sich hier ebenfalls ein struktureller Missstand zeigt.

Funktionale Missstände

Das Untersuchungsgebiet ist stark durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Schaffhauser Straße geprägt. Neben Immissionsbelastungen für die Anwohner durch den fließenden Verkehr kommt es auch zu Einschränkungen der Verkehrssicherheit des Langsamverkehrs, insbesondere für Fußgänger. Entlang der Schaffhauser Straße, besonders im Bereich des Bushaltespunktes am Schlüchtseeweg fehlt eine Querungsmöglichkeit. Die Fuß- und Gehwegeverbindungen sind unausgeprägt oder fehlen ganz insbesondere in südlicher Richtung und im Bereich der Anbindung an die Ortsmitte. Der Vollsortimenter ist nicht ausreichend angebunden.

Räumliche, bauliche Missstände und Ortsbild

Bei vielen durch Leerstand geprägten Gebäuden sind Mängel im Fassadenbereich erkennbar; auch einige Grundstücke sind im Zusammenhang mit leerstehender Bausubstanz ungestaltet. In der Schaffhauser Straße beeinträchtigen unangepasste Baukörper das Stadtbild. Insbesondere in den privaten Hofbereichen zeigen sich zahlreiche Gestaltungsmängel, oft einhergehend mit hoher Flächenversiegelung. Ein großer Teil der Nebengebäude weist erhebliche bis substanzielle Mängel auf. Der schlechte Zustand der Bausubstanz bedingt häufig Leerstände, Teilleerstände oder Mindernutzungen. Teilweise fehlt es an barrierefreier Zugänglichkeit. Ein Großteil der Gebäude zeigt energetischen Ertüchtigungsbedarf.

Die bevorstehende Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte" wird im Besonderen charakterisiert durch die Gestaltung öffentlicher Räume sowie den über das Gesamtgebiet verteilten Aufgaben der städtebaulichen Erneuerung im Rahmen vielfältiger Modernisierungsmaßnahmen (Instandsetzungen, energetische Erneuerungen und Umnutzungen ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken).

Die angestrebte Sanierungsmaßnahme kann daher in hohem Maße zur Verbesserung der vorhandenen Wohn- und Arbeitssituation, des Klimaschutzes wie auch zur Behebung funktionaler Missstände in der Gemeinde Grafenhausen beitragen. Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung.

Die vorhandene Struktur des Untersuchungsgebiets sowie der aufgezeigte städtebauliche Handlungsbedarf belegen die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Die festgestellten städtebaulichen Mängel, aber auch die daraus resultierenden besonderen städtebaulichen und strukturellen Potenziale bieten einen umfangreichen Handlungsspielraum, um im Rahmen eines Neuordnungskonzepts diese Mängel zu beseitigen bzw. Ansätze für mittel- bzw. langfristige Lösungen zu finden.

Alle Maßnahmen im Rahmen der Sanierungskonzeption haben zum Ziel, die bestehende städtebauliche Struktur der Gemeinde, soweit möglich und sinnvoll, zu bewahren. Die Bedeutung der Gemeinde als Wohn- und Arbeitsstandort soll erhöht werden. Die Sanierungsmaßnahme leistet einen aktiven Beitrag zur Stabilisierung der Nahversorgung der Bevölkerung. Durch die Maßnahme werden Wohnbaupotenziale im Innenbereich reaktiviert.

Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Zur Deckung des Wohnraumbedarfs in der Gemeinde sind die Nutzung der vorhandenen innenentwicklungs- und Umnutzungspotenziale von großer Bedeutung für die gesamtgemeindliche Entwicklung. Besonders die zahlreichen leerstehenden, innerörtlichen Wirtschaftsgebäude, welche je nach baulichem Zustand als Wohngebäude ungenutzt werden könnten, stellen ein großes Potenzial dar.

Wichtig ist es dabei, die wohnortnahe Grundversorgung aufrechtzuerhalten, sowie die Attraktivität als Tourismusstandort mit einem guten Einzelhandels- und Gastronomieangebot im Zentrum zu sichern und zukunftsfähig auszurichten. Als attraktiver Wohn- und Arbeitsort tragen der Erhalt und die Sicherung des Angebotes zur Zukunftsfähigkeit der Gemeinde bei. Die Schaffung von Wohnraum im Untersuchungsgebiet gewährleistet eine zusätzliche Belebung der Ortsmitte.

Handlungsfeld Wohnen

- Schaffung von zusätzlichem attraktivem und zeitgemäßem Wohnraum durch Umnutzung mindergenutzter und leerstehender Wirtschaftsgebäude (Bauernhäuser und Gehöfte), Sanierungsmaßnahmen und Ergänzung durch Neubauten
- Erhalt und Sanierung ortsbildprägender und denkmalgeschützter Bausubstanz

Handlungsfeld Einzelhandel

- Aufwertung und Gestaltung des Wohn- und Geschäftsumfeldes
- Strukturelle Neuordnung des zentralen innerörtlichen Areals "Altes Kaufhaus" und Umfeld
- Sicherung der Nahversorgung und Stärkung der ansässigen Betriebe

Handlungsfeld Infrastruktur

- Aufwertung des Anbindungsbereiches zum Wohngebiet Grundbachweg
- Schaffung einer Eingangssituation zur Ortsmitte
- Entschärfung des gefährlichen Straßenkreuzungsbereichs und Ausbau der Fuß- und Radwegeanbindung an die Ortsmitte

Entwicklungsschwerpunkt barrierefreie Anbindung Ortsmitte/Skulpturenpark/ Freizeitbereich

- Bessere Anbindung der Ortsmitte durch gestalterische Maßnahmen und neue Fuß- und Radwege
- Sanierung und barrierefreie Erschließung des Gemeindehauses (Hagehus)
- Verhinderung von Leerstand (Umzug des Ärztehauses) und Aktivierung von mindergenutzten oder leerstehenden Gebäuden

Entwicklungsschwerpunkt Ortsmitte / Areal "Altes Kaufhaus"

- Bessere Anbindung und Einbindung der Ortsmitte sowie Aufwertung des Wohnumfelds und Erschließungsflächen (Gestaltung, Fuß- und Radwege)
- Aufwertung und Sicherung Kreuzungsbereich im Bereich mit Auftakt zum Park

Entwicklungsschwerpunkt Schaffhauser Straße 37-39

- Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes im Einklang mit dem Naturraum Grundbach

- Entschärfung des gefährlichen Straßenkreuzungsbereichs an der Schaffhauser Straße und Ausbau der Fuß- und Radwegeanbindung an die Ortsmitte

3. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Nach einer allgemeinen Informationsveranstaltung für die am Untersuchungsgebiet und dem Vorhaben interessierte Öffentlichkeit am 14.05.2019 wurde eine schriftliche Befragung der Beteiligten durchgeführt. Dabei wurden diese bezüglich ihrer Absichten und ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die Mitwirkungsbereitschaft und -fähigkeit der Eigentümer ist ein wesentliches Indiz für die Durchführbarkeit der Sanierung im Hinblick auf private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Im Untersuchungsgebiet befanden sich zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) insgesamt 69 % der Gebäude mit einem Baualter vor 1950. Bei 44 % der Gebäude liegt die letzte größere Sanierungsmaßnahme mehr als 20 Jahre zurück. 24 % der Gebäude weisen mindestens schwere Mängel bei der Wärmedämmung des Daches auf (z.B. lückenhafte Wärmedämmung). In 26 % der Fälle sind die Fassaden der Gebäude unzureichend bzw. gar nicht gedämmt. Aus energetischer Sicht weisen die Gebäude einen hohen Anteil an Zentralheizungen; nur ein geringer Anteil der Gebäude heizt nachhaltig mit erneuerbaren Energien.

Somit ist die Sanierungsnotwendigkeit hinsichtlich des Gebäudezustands belegt.

Aufgrund der Befragung der Beteiligten kann festgehalten werden, dass die Mitwirkungsbereitschaft gegeben ist. So erklärten knapp 49 % der Eigentümer von Gebäuden ihre Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich der Erneuerung. Somit ist die Sanierungsbedürftigkeit hinsichtlich der Mitwirkungsbereitschaft belegt.

4. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 25.04.2019 wurden die Träger öffentlicher Belange (TÖB) um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, wird eine weitere Verfahrensbeteiligung gewährleistet. Die vollständigen Stellungnahmen der TOB werden dem Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen als Anhang beigefügt.

5. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Eine weitere Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist die Finanzierung der "unrentierlichen Kosten". Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Das Land Baden-Württemberg stellt für die Sanierungsmaßnahme "Ortsmitte" in Grafenhausen einen Gesamtförderrahmen aus Mitteln des Landessanierungsprogramms (LSP) in Höhe von 833.333,-- € bereit (Erlass des Regierungspräsidiums Freiburg 04.04.2017). Davon tragen das Land

Baden-Württemberg und der Bund 500.000,-- € (60 %) und die Gemeinde 333.333,-- € (40 %).

Mit dem Antrag zur Aufnahme in das Bund-Länder-Programm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" war ein benötigter Förderrahmen von 3.386.051 € beantragt worden. Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen hat sich der Förderrahmen auf 3.495.500 € verändert unter anderem bedingt durch die Aufnahme eines Projektes in das Förderprogramm SIQ und durch Anpassung der Einzelmaßnahmen. Der zu erwartende Mittelbedarf liegt deutlich über dem bewilligten Förderrahmen.

Um das Sanierungsgebiet unter Zugrundelegung des Neuordnungskonzepts (Sanierungsziele) und des bewilligten Förderrahmens förmlich als Satzung festlegen zu können, wird die Abgabe einer Eigenfinanzierungserklärung i. H. v. 2.662.167,-- € vorgeschlagen (Differenz zwischen dem benötigten und dem bewilligten Förderrahmen).

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) wurde auf Grundlage der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung zur förmlichen Festlegung erarbeitet.

Beschluss:

Auf Grund der dargelegten Sach- und Rechtslage fasst der Gemeinderat **einstimmig** folgenden Beschluss:

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.

b. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“

1. Allgemeines

Der Gemeinderat der Gemeinde Grafenhausen hat in seiner Sitzung am 18.04.2019 beschlossen, die Vorbereitenden Untersuchungen für das geplante Sanierungsgebiet "Ortsmitte" nach § 141 Abs. 3 BauGB einzuleiten.

Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart beauftragt, die die Gemeinde bereits im Zuge der Antragstellung zur Aufnahme in das Sanierungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" beraten und betreut hat.

2. Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde festgestellt, dass in dem geplanten Sanierungsgebiet "Ortsmitte" Mängel und Missstände vorliegen, die durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden können.

Die Gemeinde kann das Gebiet durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanie-

rungsgebiet 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. Die Sanierungssatzung mit der Abgrenzung des Sanierungsgebietes (Lageplan der STEG vom 29.07.201 9) ist in der Anlage 1 b, c beigefügt.

Innerhalb des festgelegten Gebietes finden unter anderem die in Ziffer 4. aufgeführten Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Mitteilungsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des "Besonderen Städtebaurechts" (§§ 136 ff. BauGB). Die Satzung ist dem Landratsamt anzuzeigen. Die Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

3. Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB) - Empfehlung der STEG

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

- a) Das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB)
- b) das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB).

Gemäß § 142 Abs. 4 BauGB ist das vereinfachte Verfahren zu wählen, wenn die §§ 152 ff. BauGB für die Durchführung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die im Neuordnungskonzept und im Maßnahmenplan vorgesehenen Bau- und Ordnungsmaßnahmen bzw. Neuordnungsbereiche werden aller Voraussicht nach nicht zu einer wesentlichen sanierungsbedingten Werterhöhung von Grundstücken im gesamten Sanierungsgebiet bzw. in Teilbereichen führen. Aus diesem Grund kann von den Regelungen und Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB bei der Sanierungsmaßnahme abgesehen werden.

In Abwägung der vorgenannten Rechtsinstrumentarien und deren Erfordernis in Hinblick auf eine mögliche Erschwernis der Sanierungsdurchführung bzw. auf eine ggf. zu erwartende Bodenwerterhöhung, wird dem Gemeinderat die Anwendung des vereinfachten Verfahrens unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften §§ 152 - 156a BauGB empfohlen.

4. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 und 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 Ge-

meinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

5. Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)

Ausgleichsbeträge können erhoben werden, wenn das Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) durchgeführt wird. In diesem Falle hat jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wird, nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag richtet sich nach der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines jeden einzelnen Grundstücks unter Berücksichtigung von evtl. Abschlägen. Im Rahmen der Sanierungsdurchführung können bei umfangreichen Neuordnungsmaßnahmen mit den Eigentümern (oder potenziellen Investoren) auch Regelungen über eine eventuelle vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrags getroffen werden. In der Regel erfolgen die Erhebung von Ausgleichsbeträgen und die Ermittlung sanierungsbedingter Wertsteigerungen bei Abschluss bzw. Abrechnung der gesamten Sanierungsmaßnahme. Ggf. kann hierbei der Gemeinderat von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen absehen, sollte der zu erwartende Verwaltungsaufwand höher als die zu erzielenden Einnahmen sein.

6. Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

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

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde Grafenhausen. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Die Ordnungsmaßnahmen haben zum Ziel, einzelne Grundstücke oder Bereiche neu zu ordnen. Insbesondere bei privaten Grundstücksneuordnungen (Abbruch oder Freilegung des Grundstücks und Errichtung einer Neubebauung) werden diese Maßnahmen in der Regel dem Eigentümer überlassen.

Ordnungsmaßnahmen werden entschädigt. Bei der Freilegung von Grundstücken können die Abbruchkosten, die Abbruchneben- und -folgekosten sowie die sog. "untergehende Bausubstanz" (Restwert) bis zu 100 % erstattet werden.

Die Herstellung von Erschließungsanlagen, einschließlich des damit verbundenen Grunderwerbs, bleibt hoheitliche Aufgabe der Gemeinde Grafenhausen. Bei der Erschließung sind Erschließungsmaßnahmen (funktionale Neugestaltung von Straßen und öffentlichen Freiräumen) bis zu einer Förderobergrenze von derzeit 250 Euro/m² zuwendungsfähig.

7. Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,

- die Errichtung und Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Private Erneuerungsmaßnahmen können mit einem pauschalen Fördersatz gefördert werden. Die Höchstgrenze beträgt dabei 35 % des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z. B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % erfolgen.

Kommunale Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind öffentlichen Zwecken dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen. Sie sollen die soziale, kulturelle sowie verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner gewährleisten. Der Bau bzw. die Änderung von kommunalen Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist Aufgabe der Gemeinde, kann aber auch auf eine andere Stelle übertragen werden. Der Fördersatz für Neubauten beträgt 30 %. Die Erneuerung von kommunalen Gebäuden ist mit 60 % förderfähig. Bei der Erneuerung/Modernisierung von Gebäuden mit besonderer historischer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 25 % erfolgen.

8. Beteiligung und Mitwirkung der von der Sanierung Betroffenen (§ 137 BauGB)

Am 14.05.2019 fand eine Informationsveranstaltung für alle Betroffenen statt, bevor in den nachfolgenden Wochen mit allen Beteiligten eine Fragebogenaktion durchgeführt wurde. Das Ergebnis wurde bereits erläutert und ist im Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen enthalten.

9. Anhörung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 25.04.2019 wurden die öffentlichen Aufgabenträger (TÖB) um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bei der Formulierung der Sanierungsziele, soweit möglich und erforderlich, berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, wird eine weitere Verfahrensbeteiligung gewährleistet. Die vollständigen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger sind im Abschlussbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen beigelegt.

10. Festlegung der Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll (§ 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. 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 Freiburg vom 25.03.2019 wurde der Bewilligungszeitraum für das Sanierungsgebiet "Ortsmitte" bis zum 30.04.2028 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern

11. Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbe-

schluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitsstatbestand nach § 18 GemO vorliegt. Die Mitwirkung eines solchen Gremiumsmitglieds hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Beschluss:

Aufgrund der dargelegten Sach- und Rechtslage beschließt der Gemeinderat **einstimmig** folgendes:

1. Aufgrund der erkennbaren und nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet "Ortsmitte" beschlossen (Anlage 1 b,c: Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte" und Lageplan der STEG vom 29.07.2019).
2. Es wird das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB gewählt.
3. Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
4. Die Frist, in der die Sanierung "Ortsmitte" durchgeführt werden soll, wird auf 15 Jahre. d. h. bis zum 01.01.2035 festgelegt.

c. Fördersätze für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

1. Allgemeines

Im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" besteht die Möglichkeit, für private Erneuerungsmaßnahmen einen Kostenerstattungsbetrag (Förderung, Zuschuss) zu gewähren. Grundsätzlich gilt, dass nur Maßnahmen gefördert werden können, die im Sanierungsgebiet "Ortsmitte" liegen und vor Durchführung mit der Gemeinde abgestimmt worden sind. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung

2. Voraussetzungen

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen (siehe hierzu Punkt 5: Festlegung des Mindestausbaustandards). Zudem müssen sich diese Maßnahmen in das Ortsbild einfügen.

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahme müssen wirtschaftlich sein. Ausnahmen hiervon sind Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen, historischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die als Kulturdenkmale eingestuft sind.

3. Festlegung des Kostenerstattungsbetrags

Die Bezuschussung von privaten Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, 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 durch-

führt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) kann dieser Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung bis maximal 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (z. B. Denkmalschutz) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % erfolgen. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten.

4. Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen, Gebäuderestwertentschädigung / Abbruchkosten

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß §146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung auf Grund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten) sowie die sog. "Gebäuderestwertentschädigung" (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

5. Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass ein Gebäude nach Abschluss der Sanierung eine Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren haben soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand einschließlich der Fenster und im Dachbereich 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 aufweisen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreanlagen und mit zentraler Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
7. Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der Ortsbildpflege zu dienen. Dies wird in den jeweiligen Einzelfällen entschieden.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1-7) 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.

Beschluss:

Aufgrund der dargelegten Sach- und Rechtslage beschließt der Gemeinderat **einstimmig** folgendes:

1. "Erneuerungszuschuss"

- a) Für die Erstattung der Kosten von privaten Erneuerungsmaßnahme (Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahme) an Gebäuden gelten die Städtebauförderrichtlinien(StBauFR).
Der Zuschuss bei Gebäuden mit Wohnnutzung bzw. gewerblicher Nutzung beträgt maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung und Denkmaleigenschaft bzw. bei erhaltenswerten Gebäuden kann eine Förderung von maximal 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten gewährt werden.
- b) Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 25.000 € "gedeckt".
- c) Bei besonderen Gebäuden mit Denkmaleigenschaft bzw. bei erhaltenswerten Gebäuden kann der Kostenerstattungsbetrag auf max. 40.000 € erhöht werden.
- d) Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen.

2. "Erstattung von Abbruchkosten"

- a) Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten entsprechend der Sanierungszielsetzung bis maximal 100 % erstattet.
- b) Eine Erstattung des Substanzverlusts (Gebäuderestwert) wird nicht gewährt.
- c) Der maximale Kostenerstattungsbetrag wird auf max. 20.000 € "gedeckt". Hinsichtlich der Abbruch-, Abbruchfolgekosten und Abbruchnebenkosten kann auch ein geringerer Betrag erstattet werden.
- d) Die Gemeindeverwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen.

3. "Mindestausbaustandard" und Gestaltungsgrundsätze

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist darauf zu achten, dass die Anforderungen (Punkt 5, Ziffer 1-7) eingehalten werden. Eine Abweichung im Einzelfall soll nur dann erfolgen, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z. B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbarer Kostenaufwand verbunden wäre.

Eine Info-Veranstaltung zum Landessanierungsprogramm für die betroffenen Grundstückseigentümer findet voraussichtlich am 17.03.2020 im Schwarzwaldhaus der Sinne/Vortragsraum statt.

- | | |
|------|---|
| 3.04 | Eigenbetrieb Versorgungsbetrieb (Nahwärmeversorgung) <ul style="list-style-type: none">• Nachverdichtungen - Vergaben |
|------|---|

GR Staller nimmt an der Beratung und Beschlussfassung zur Vergabe der Tiefbauarbeiten wegen Befangenheit nicht teil und setzt sich zu den Zuhörern.

Ab dem Jahr 2020 ist nun vorgesehen, die voraussichtlichen Nachverdichtungen beim bestehenden Nahwärmenetz der Gemeinde nur noch an zwei Terminen, einmal im Frühjahr und einmal im Herbst, durchzuführen. Einkalkuliert sind im Frühjahr im Moment 6 bis 8 Anschlüsse. Das künftige Verfahren wird über das Mitteilungsblatt und auch die Gemeinde-Homepage entsprechend bekannt gegeben, so dass sich interessierte Anschlussnehmer zu diesen Terminen melden können. Anmeldefrist für die 1. Runde wird im April 2020 sein.

Vom beauftragten Ing. Büro Zelsius wurde eine beschränkte Ausschreibung sowohl für den Tiefbau als auch für den Rohrleitungsbau mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Tiefbau

Bieter 1 (Fa. Klefenz GmbH)	30.010,42 € / netto
Bieter 2	37.087,09 € / netto

Rohrleitungsbau

Bieter 1 (Fa. Omexom GmbH)	25.857,22 € / netto
Bieter 2	27.403,87 € / netto
Bieter 3	31.247,21 € / netto

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, die Arbeiten für den Tiefbau an den annehmbarsten Bieter, die Fa. Klefenz GmbH Waldshut-Tiengen zu einem Angebotspreis von 30.010,42 € / netto zu vergeben.

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, die Arbeiten für den Rohrleitungsbau vom annehmbarsten Bieter, der Fa. Omexom GmbH Trossingen zu einem Angebotspreis von 25.857,22 € / netto ausführen zu lassen.

3.05	Eigenbetrieb Versorgungsbetrieb (Nahwärmeversorgung)
	• Kälberweide II - Vergabe

Für das Neubaugebiet Kälberweide II wurde vom beauftragten Ing. Büro Zelsius eine beschränkte Ausschreibung für den Rohrleitungsbau mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

Rohrleitungsbau

Bieter 1 (Fa. Klumpp GmbH)	44.498,74 € / netto
Bieter 2	45.471,37 € / netto
Bieter 3	48.458,62 € / netto
Bieter 4	49.982,74 € / netto

Die Tiefbauarbeiten sind im Auftrag der Fa. Staller (Erschließung) enthalten.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt **einstimmig**, die Arbeiten für den Rohrleitungsbau vom annehmbarsten Bieter, der Fa. Klumpp GmbH Offenburg zu einem Angebotspreis von 44.498,74 € / netto ausführen zu lassen.

3.06 Bürgerfrageviertelstunde

Keine Wortmeldungen.

3.07 Verschiedenes

a) Sanierung ländliche Wege / Erhöhung der Fördersätze

BM Behringer informiert, dass die Fördersätze auf Basis der „Verwaltungsvorschrift über die nachhaltige Modernisierung von ländlichen Wegen (VwV MoLWe) von bisher 20% auf 40%, voraussichtlich rückwirkend zum 01.01. 2020, angehoben werden sollen.

b) Niederlassung weiterer Ärzte

BM Behringer nimmt auf die Äußerungen Bezug, die von verschiedenen Seiten an ihn herangetragen wurden, dass sich in der Gemeinde ein weiterer Arzt niederlassen wollte, was aber der Gemeinderat mit einer entsprechenden Beschlussfassung verhindert hätte. Er dementiert dies entschieden und betont, dass dieses Gerücht jeder Grundlage entbehre.

3.08 Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe (Nahwärme- und Wasserversorgung)

- Beschluss Wirtschaftsplan 2020

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.01.2020 gemäß § 79 GemO die Haushaltssatzung des Eigenbetriebs Versorgungsbetriebe (Wasser- und Nahwärmeversorgung) für das Wirtschaftsjahr 2020 beschlossen.

Der Betrag der Kreditermächtigung wurde wegen eines Übertragungsfehlers in § 2 der Haushaltssatzung falsch wiedergegeben.

Im Gesamtfinanzhaushalt einschl. Finanzplanung ist unter der Nr. 33 Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen ein Betrag von 465.700 € ausgewiesen.

In der Haushaltssatzung unter § 1 ist im Finanzhaushalt unter der Ziff. 2.8 (Gesamtbetrag der Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit) ebenfalls dieser Betrag korrekt aufgeführt. Bei den Kreditermächtigungen in § 2 muss ebenso diese Summe aufgeführt werden. Aufgrund eines Schreibfehlers war in der Vorlage für die Beschlussfassung in der letzten Sitzung ein falscher Betrag in Höhe von 299.000 € enthalten.

Die Beschlussfassung der Haushaltssatzung für den Eigenbetrieb Versorgungsbetriebe (Nahwärme- und Wasserversorgung) muss deshalb nochmals mit dem korrigierten Betrag bei den Kreditermächtigungen erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig gemäß § 79 GemO die berichtigte Haushaltssatzung (Anlage 2) des Eigenbetriebes Versorgungsbetriebe (Nahwärme-/ Wasserversorgung) für das Wirtschaftsjahr 2020.

3.09	Eigenbetrieb Breitband
	• Beschluss Wirtschaftsplan 2020

Der Gemeinderat hat in der Sitzung am 23.01.2020 gemäß § 79 GemO die Haushaltssatzung des Eigenbetriebs Breitband für das Wirtschaftsjahr 2020 beschlossen.

Der Betrag der Kreditermächtigung wurde wegen eines Übertragungsfehlers in § 2 der Haushaltssatzung falsch wiedergegeben.

Im Gesamtfinanzhaushalt einschl. Finanzplanung ist unter der Nr. 33 Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten und wirtschaftlich vergleichbaren Vorgängen für Investitionen ein Betrag von 1.706.500 € ausgewiesen.

In der Haushaltssatzung unter § 1 ist im Finanzhaushalt unter der Ziff. 2.8 (Gesamtbetrag der Einzahlung aus Finanzierungstätigkeit) ebenfalls dieser Betrag korrekt aufgeführt. Bei den Kreditermächtigungen in § 2 muss ebenso diese Summe aufgeführt werden. Aufgrund eines Schreibfehlers war in der Vorlage für die Beschlussfassung in der letzten Sitzung ein falscher Betrag in Höhe von 1.626.500 € enthalten.

Die Beschlussfassung der Haushaltssatzung für den Eigenbetrieb Breitband muss deshalb nochmals mit dem korrigierten Betrag bei den Kreditermächtigungen erfolgen.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt einstimmig gemäß § 79 GemO die berichtigte

Haushaltssatzung (Anlage 3) des Eigenbetriebs Breitband für das Wirtschaftsjahr 2020.