

Stadt Schönau im Schwarzwald
Städtebauliche Erneuerung „Stadtmitte Ost“

Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen „Stadtmitte Ost“

Stadt Schönau im Schwarzwald

Auftraggeber

Stadt Schönau im Schwarzwald
Talstraße 22
79677 Schönau im Schwarzwald
Tel. 07673 8204-0
www.schoenau-im-schwarzwald.de

Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Eisenbahnstraße 66
79098 Freiburg
Tel. +49 761 217231-22
www.kommunalentwicklung.de

Projektbearbeitung:

Berit Ötinger

Freiburg, 12.08.2019

Inhalt

1	Anlass und Aufgabenstellung.....	4
1.1	Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungs-durchführung.....	4
2	Allgemeines.....	6
2.1	2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB.....	6
2.2	Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen	6
2.3	Vertraulichkeit.....	7
3	Lage im Raum und überörtliche Planungen	8
3.1	Lage im Raum.....	8
3.2	Lage des Untersuchungsgebietes.....	8
3.3	Überörtliche Planung	9
4	Untersuchungsgebiet	10
5	Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse.....	12
5.1	Nutzungen	12
5.2	Gebäudetypologie.....	12
5.3	Denkmalschutz.....	13
5.4	Gebäudezustand.....	14
5.5	Eigentumsverhältnisse	15
5.6	Demographische Struktur.....	15
5.7	Verkehrliche Erschließung	17
5.8	Energie und Klimaschutz.....	17
6	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	18
7	Beteiligung der Eigentümer	21
8	Mängel und Konflikte	24
9	Städtebauliche Neuordnung	25
10	Verfahrenswahl	26
10.1	Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren	26
10.2	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	28
10.3	Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Stadtmitte Ost“	28
10.4	Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets.....	30
10.5	Weitere Vorgehensweise.....	31
11	Kosten und Finanzierungsübersicht.....	32
12	Anhang	34

1 Anlass und Aufgabenstellung

Zwischen den Jahren 2007 und 2015 wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtmitte“ erfolgreich durchgeführt. Dadurch wurden erhebliche städtebauliche Mängel und Missstände im Stadtkern beseitigt. Als Sanierungsziele wurden damals festgelegt:

- Freimachung von Brachflächen
- Attraktivierung des Stadtzentrums durch Neubebauung
- Stärkung des Handels – und Dienstleistungsbereiches
- Abbruch von nicht mehr genutzter Bausubstanz
- Modernisierung des Rathauses (Denkmalschutz) als Mittelpunkt im Stadtzentrum
- Modernisierung von Gebäuden entlang der Talstraße
- Neugestaltung der Talstraße mit Verbesserung der Parkierungssituation

Nun möchte die Stadt an diese Erfolge anknüpfen und östlich des Stadtkerns die städtebauliche Erneuerung fortführen. Daher wird die Stadt Schöna einen Antrag auf Städtebaufördermittel im Programmjahr 2020 für das Gebiet „Stadtmitte Ost“ stellen. Hierfür sind neben dem vorliegenden Stadtentwicklungskonzept, die Vorbereitenden Untersuchungen erforderlich.

Der Gemeinderat der Stadt Schöna hat daher mit seiner Sitzung am 14.01.2019 zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme „Stadtmitte Ost“ nach dem Baugesetzbuch (BauGB) die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß §141 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.02.2019 örtlich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen und Planungsempfehlungen mit der dazu gehörigen Kostenaufwendung auszusprechen. Zudem werden die Behörden sowie die Betroffenen im Gebiet beteiligt.

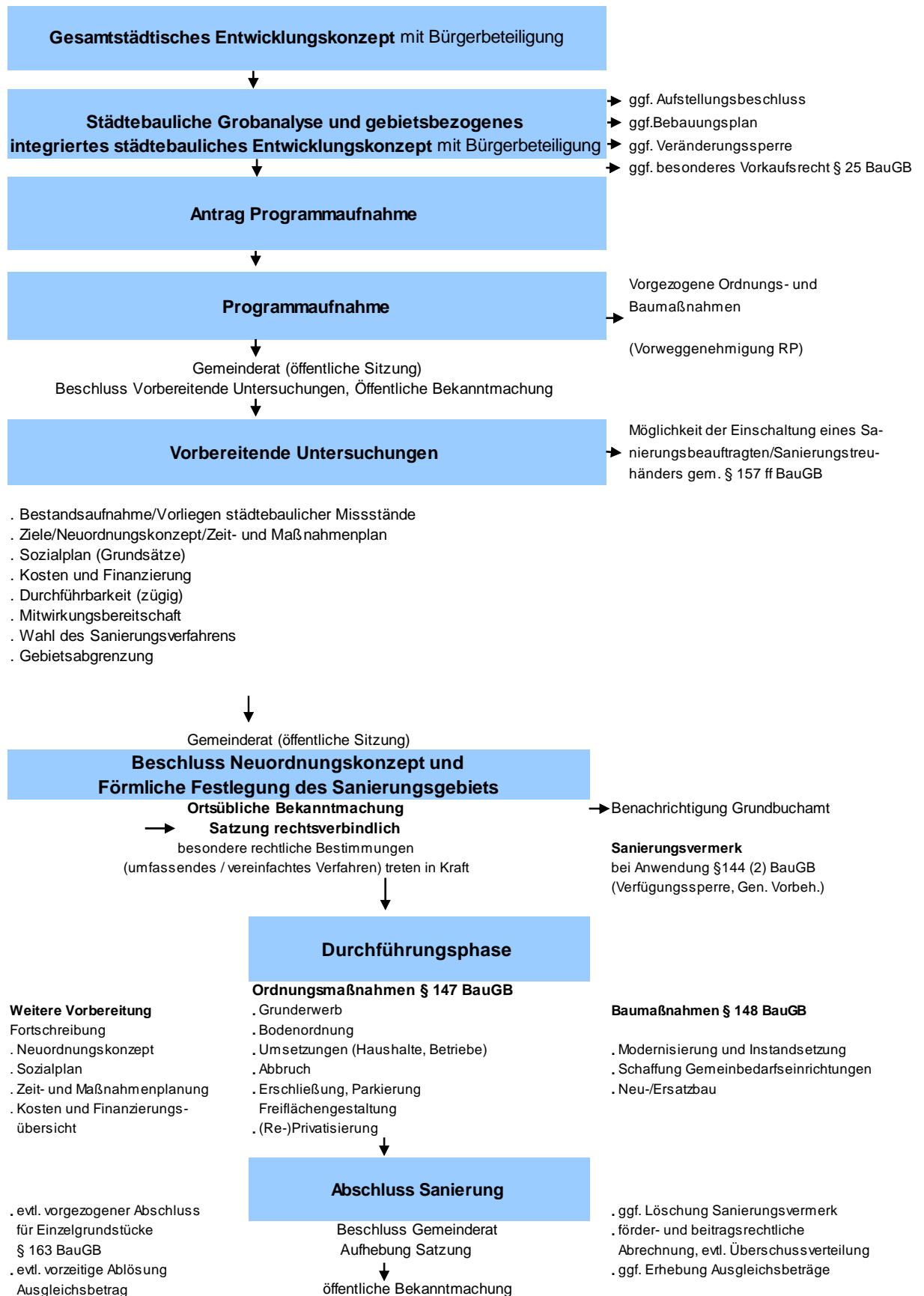
Um das städtebauliche Erneuerungsgebiet förmlich festzulegen, gilt es nun die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen.

1.1 Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungsdurchführung

Die folgende, schematische Darstellung gibt einen Überblick über die einzelnen Schritte, die bei einer städtebaulichen Erneuerung bearbeitet werden müssen.

Die Erstellung eines Gesamtstädtischen Entwicklungskonzepts (GEK) mit daraus abgeleitetem, integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist Voraussetzung für eine erfolgreiche Antragstellung in einem Programm der städtebaulichen Erneuerung.

Zeitlich betrachtet nimmt die eigentliche Durchführungsphase, die nach förmlicher Festlegung erfolgt, den „größten“ Teil der städtebaulichen Erneuerung ein.



2 Allgemeines

2.1 Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen nach dem BauGB

Ziele städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden von den Städten und Gemeinden auf der rechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) vorbereitet und durchgeführt. Nach § 136 Abs. 2 BauGB sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen definiert als Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Im Baugesetzbuch werden zwei Arten von städtebaulichen Missständen unterschieden:

Substanzschwächen

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Funktionsschwächen

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Dementsprechend zielen städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Einzelnen darauf ab, die bauliche Struktur nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen zu entwickeln, wobei neben den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der in dem Gebiet wohnen-den Menschen auch die Erfordernisse des Umweltschutzes berücksichtigt werden sollen.

2.2 Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen

Da städtebauliche Sanierungsmaßnahmen als Gesamtmaßnahmen angelegt sind und auf die Behebung von Missständen eines Gesamtgebietes abzielen, setzen sie eine genaue Kenntnis über die bauliche Situation sowie die funktionalen, strukturellen und sozialen Zusammenhänge in dem betreffenden Gebiet voraus.

Zur Gewinnung dieser Kenntnisse und zur Erarbeitung von Bewertungsgrundlagen über Notwendigkeit und Zielrichtung der Sanierung schreibt das Baugesetzbuch in § 141 BauGB die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen vor.

§ 136 Abs. 3 BauGB nennt eine Anzahl von Kriterien, die bei der Analyse der städtebaulichen Missstände vorrangig herangezogen werden sollen. Dies sind - wie bereits erwähnt - zum einen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Bewohner in Bezug auf

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,

- die Auswirkung einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Auswirkungen, welche von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere in Gestalt von Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung,

zum anderen ist dies die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich.

Der Gemeinderat der Stadt Schönau hat in seiner Sitzung am 14.01.2019 den Themenbereich der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Stadtmitte Ost“ beraten und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt. Die dazu notwendigen Arbeiten wurden von Mitarbeitern der Kommunalentwicklung (KE) bis Sommer 2019 durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Arbeit gewähren einen hinreichenden Einblick in die soziale, strukturelle und städtebauliche Situation des Untersuchungsgebietes und verdeutlichen anschaulich die baulichen und strukturellen Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet „Stadtmitte Ost“.

2.3 Vertraulichkeit

Nach den gesetzlichen Bestimmungen sind die ermittelten Daten über Eigentümer, Mieter und Pächter und deren Gebäude und Wohnungen streng vertraulich zu behandeln. Entsprechend werden die gewonnenen personen- und haushaltsbezogenen Daten sowohl in diesem Bericht, als auch im Zuge der weiteren Planungen nur in aggregierter Form in Gestalt von allgemeinen statistischen Aussagen verwendet.

Die Mitarbeiter der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH sind aufgrund des Verpflichtungsgesetzes vom 02.03.1974 (BGBl. I, S. 547) zur Geheimhaltung aller ihnen zugeführten Informationen und Daten verpflichtet.

3 Lage im Raum und überörtliche Planungen

3.1 Lage im Raum

Die Stadt Schöna im Schwarzwald liegt ca. 40 km südlich von Freiburg entfernt. Angrenzend an die Stadt liegen die Gemeinden Aitern, Utzenfeld, Tunau, Wembach, Fröhnd und Schönenberg. Etwa 8 km nördlich von Schöna liegt die Stadt Todtnau, etwa 10 km südlich die Stadt Zell im Wiesental und in etwa 20 km Entfernung die Stadt Schopfheim. Die Städte sind über die Bundesstraße 317 erschlossen.

Zur Stadt gehören außer Schöna selbst die drei Stadtteile Schönenbuchen, nordöstlich vom Stadtzentrum, der südlich gelegene Stadtteil Brand und der östlich gelegenen Stadtteil Auf der Bruck. Die Gemarkungsfläche beträgt etwa 1.472 ha, davon sind 80% Waldbestand.

Durch Schöna führt die B 317. Drei Buslinien verkehren regelmäßig zwischen Schöna und dem Umland. Bis Ende der 1960er Jahre, verkehrte die Schmalspurbahn zwischen Zell im Wiesental und Todtnau.

Derzeit leben ca. 2.440 Einwohner in der Stadt.

3.2 Lage des Untersuchungsgebietes

Die Maßnahme „Stadtmitte“ wurde 2007 in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommen und im Jahr 2015 erfolgreich abgeschlossen und abgerechnet. Mit dem Untersuchungsgebiet „Stadtmitte Ost“ soll nun ein weiteres Gebiet ausgewiesen werden. Das Gebiet „Stadtmitte Ost“ befindet sich etwa 100 m in östlicher Richtung vom Stadtzentrum entfernt und erstreckt sich entlang der Friedrichstraße. Es umfasst die Bahnhofstraße und die davon abgehenden Straßen Neustadtstraße, Talstraße, Buchenbrandstraße, Wiesenstraße und Gartenstraße.

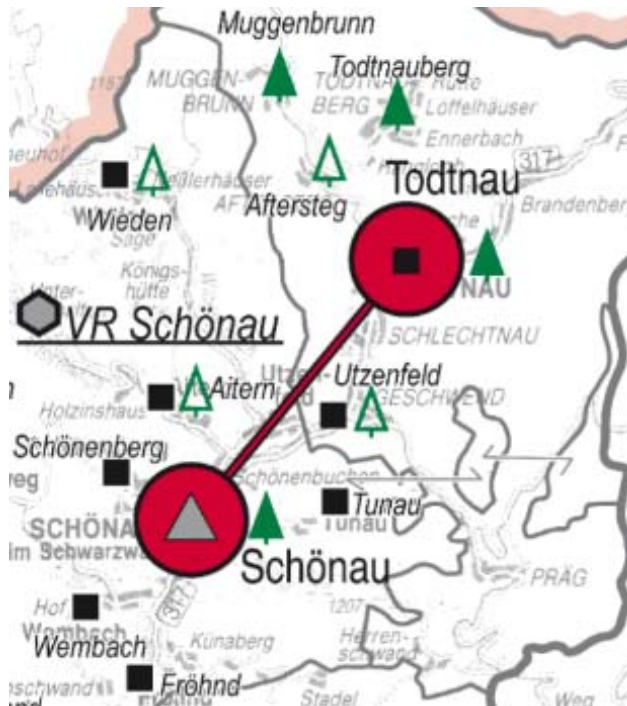


Quelle: www.bing.com/maps, Bearbeitung KE

3.3 Überörtliche Planung

Die Stadt Schöna ist im Regionalplan Hochrhein-Bodensee (Stand 10.04.1998) als Unterzentrum ausgewiesen und bildet zusammen mit Todtnau ein Doppelzentrum. Die Stadt ist dem Ländlichen Raum im engeren Sinne zugeordnet. Die Stadt ist als gewerblich-industrieller Standort außerhalb der Entwicklungsachse ausgewiesen. Aufgrund der Lage ist Schöna anerkannter Luftkurort.

Schöna ist Teil des Gemeindeverwaltungsverbands „Schöna im Schwarzwald“ mit Sitz in Schöna. Gegründet wurde der Verband im Jahre 1971. Der Verwaltungsverband ist unter anderem für Aufgaben im Bereich des Planungs- und Bauwesens zuständig.



Quelle: Regionalplan 2000, Region Hochrhein-Bodensee, Strukturkarte I, Bearbeitung KE

4 Untersuchungsgebiet

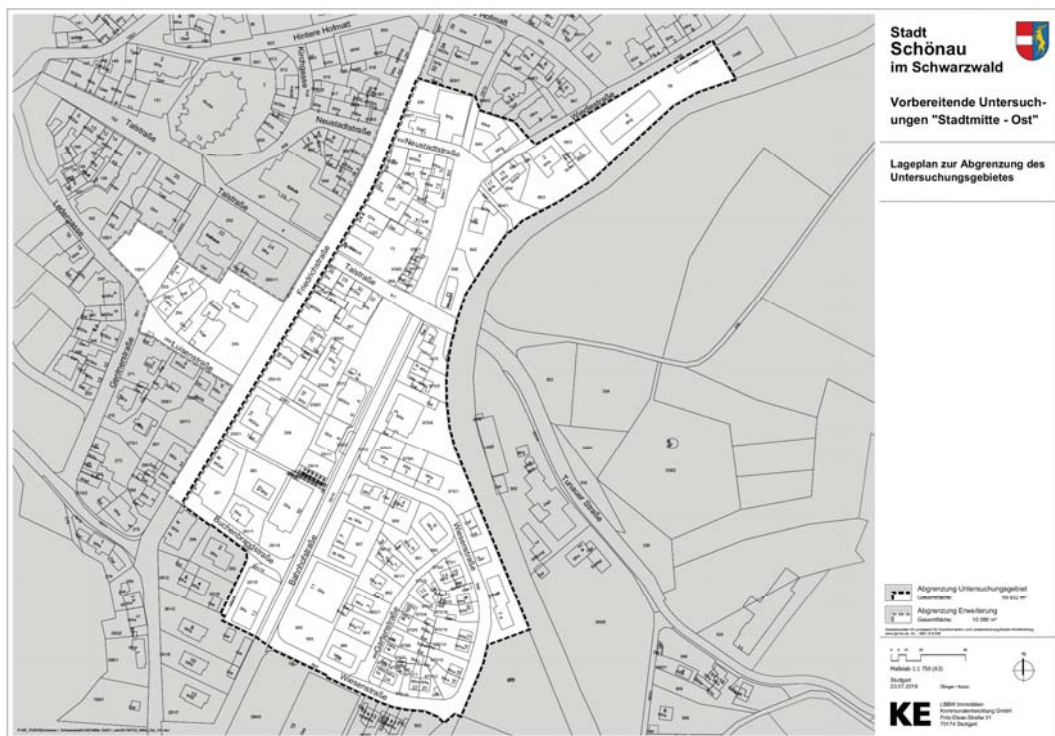
Das zukünftige Sanierungsgebiet erstreckt sich ab der Friedrichstraße bis nach Osten an den Fluss Wiese. Nordwestlich der Friedrichstraße wurde das Gebiet bis zum Grundstück des Neubaus MTB-Gebäude (Mehrzweck, Tourismus und Biosphärengebiet) erweitert. Die vorhandenen Mängel und Missstände bestätigen dieses Vorgehen.

Entlang der Friedrichstraße befinden sich vereinzelt Gebäude mit öffentlichen Nutzungen, Gewerbe-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Im Gebiet befinden sich der Werkhof, die ZG Raiffeisen und ein Drogeriemarkt.

Das Untersuchungsgebiet bildet im Hinblick auf die Durchgängigkeit der festgestellten städtebauliche Mängel und Missstände eine Einheit, hierdurch bestimmt sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit rund 7,3 ha.

Folgende Mängel und Missstände wurden festgestellt:

- im Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängel, Leerstände
- energetischer Sanierungsbedarf des Gebäudebestands
- brachgefallene Gebäudesubstanz
- gestalterische und funktionale Mängel der Straßenbereiche; Verkehrsanlagen ohne Aufenthaltsqualität



Im Folgenden sind anhand von Fotos die Substanz- und Funktionsschwächen innerhalb des Untersuchungsgebiets exemplarisch dokumentiert.

Eindrücke im Gebiet



ZG Raiffeisen Lager



ZG Raiffeisen Lager



Bahnhofstraße, Blick Richtung Norden



Talstraße, Blick Richtung Westen



Werkhof



Friedrichstraße



Friedrichstraße, Blick aus Neustadtstraße



Wiesenstraße

Quelle: eigene Erhebung

5 Bestandsaufnahme und Bestandsanalyse

5.1 Nutzungen

Das Untersuchungsgebiet weist einige Gebäude mit öffentlicher Nutzung auf: der katholische Kindergarten in der Luisenstraße, das Amtsgericht und der Polizeiposten in der Friedrichstraße.

Die Ortdurchfahrt entlang der Friedrichstraße ist geprägt von teils historischem aber auch uneinheitlichem Gebäudebestand. Entlang der Durchfahrtsstraße befinden sich neben Gebäuden für die Nahversorgung und für den Gemeinbedarf vorwiegend Wohngebäude. Im Gebiet befinden sich im Norden und Süden jeweils großflächige Gebäude mit gewerblicher Nutzung.

Die 133 Haupt- und Nebengebäude werden wie folgt genutzt:

- 54 Gebäude mit Wohnnutzungen
- 11 Gebäude mit Handwerks-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben
- 5 Gebäude mit öffentlichen Nutzungen
- 10 Einzelhandelsgeschäfte
- 53 Garagen und Schuppen

Die Erhebung der Nutzungen verdeutlicht, dass das Untersuchungsgebiet eine gemischte Struktur ausweist. Den größten Anteil der Gebäude machen Wohngebäude und Garagen sowie andere Nebengebäude mit jeweils rund 40 % aus. Der übrige Anteil von rund 20% der Gebäude weist eine öffentliche, gewerbliche oder gastronomische Nutzung auf.

5.2 Gebäudetypologie

Die Gebäudestruktur weist heute noch auf eine von gewerblicher Nutzung geprägte Stadt hin. Die Gebäude in der Bahnhofstraße und das von der Wiesenstraße umschlossene Siedlungsgebiet, wurden in den 1950er Jahren gebaut. Einige Gebäude weisen die typischen Elemente des Schwarzwald-Heimatstils auf. Die Gebäude entlang der Friedrichstraße stehen teilweise in geschlossener Bauweise. Ortsbildprägend sind die Gebäude der Bierablage, des Amtsgerichts oder der ehemaligen Post. Im südlichen Teil des Gebietes, befinden sich größere Typologien die Einzelhandel und die ZG Raiffeisen beherbergen. Am nördlichen Gebietsrand befindet sich der Werkhof.

5.3 Denkmalschutz



Bahnhofstraße 1, 1a

Bierablage der Riegeler Brauerei (Meyerhof); historische Baukomplex teils mit Werksteingliederung, teils mit Fachwerk; Dächer abgewalmt, bzw. Krüppelwalmdächer; 1. Jahrzehnt 20. Jahrhundert. (Sachgesamtheit)



Friedrichstraße 24

Gerichtsgebäude, zweigeschossiger, symmetrisch gegliederter Baukörper mit flachem Walmdach und rückwertiger Grundstücksmauer; Mitte 19. Jahrhundert.



Neustadtstraße 21

„Heimatismuseum Klösterle“, urspr. Wohnhaus; eingeschossiger, zweiteiliger Bau mit Mansard- bzw. Satteldach; teilweise Ständerbohlenkonstruktion; 18. Jahrhundert.



Wiedlestraße 2

Elektrizitätswerk der Stadt Schönau, heute Wohnhaus; zweigeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach; Werksteingewände; spätes 19. Jahrhundert.



Friedrichstraße 8 (erhaltenswert)

Ehemaliges Postamt von Schönau. Erbaut vermutlich in den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts. Zugehörig sind das Nebengebäude und die Einfriedung.

Quelle: Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege

5.4 Gebäudezustand

Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand der Gebäude wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebungen nicht erfasst. Die Bewertung bezieht sich ausschließlich auf die Hauptgebäude.

Der Zustand der Gebäude ist in vier Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

Zu den Bewertungskriterien zählen neben Mängeln in der baulichen Substanz und der Beeinträchtigungen des Ortsbilds auch funktionale Mängel der Gebäude.

Kategorie 1: Keine/leichte Mängel, Neubauten

In diese Kategorie fallen Neubauten aus jüngerer Zeit oder auch ältere Gebäude, die jedoch umfassend erneuert bzw. fortlaufend instandgesetzt wurden. Insgesamt sind diese Gebäude neuwertig. Bedarf für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB besteht nicht.

Kategorie 2: Erkennbare Mängel

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinneren mit Maßnahmen an der Gebäudehülle zu kombiniert ist, um eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, an den Fenstern und an der Fassade sowie leicht erkennbare Mängel im Bereich des energetischen Gebäudezustands.

Kategorie 3: Starke Mängel

Gebäude mit funktionalen Defiziten und erheblichen baulichen Mängeln. Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, an den Fenstern und an der Fassade sowie deutlich erkennbare Mängel im energetischen Gebäudezustand.

Kategorie 4: Schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich

Gebäude mit funktionalen Defiziten und schwerwiegenden baulichen Mängeln. Eine zeitgemäße Nutzung ist angesichts der baulichen Verhältnisse nicht mehr möglich oder der Erhalt ist unter Umständen wirtschaftlich nicht mehr vertretbar. Ein Erhalt dieser Gebäude ist zu prüfen.

Tabelle 2: Gebäudezustand der Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet

Kategorie	Mängel	Anzahl	Anteil in Prozent
1	keine /geringe Mängel, Neubauten	7	8 %
2	erkennbare Mängel	26	31 %
3	starke Mängel	37	45 %
4	schwerwiegende Mängel, Erhalt fraglich	13	16 %
Summe	Bewertete Gebäude insgesamt	83	100 %

Quelle: Eigene Erhebungen

5.5 Eigentumsverhältnisse

Der weitaus größte Teil des Untersuchungsgebietes befindet sich in privatem Eigentum. Im Eigentum des Bundes ist die Bundesstraße B 317. Im Gemeindeeigentum befinden sich neben den Ortsstraßen nur wenige Flächen und Gebäude.

Tabelle 3: Eigentumsverhältnisse

	In qm	Anteil in Prozent
Bund	4.409	6,3
Stadt Schönau	18.190	25,87
Private Eigentümer	47.716	67,9
Summe	70.315	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen

5.6 Demographische Struktur

Nachfolgend ist die demographische Struktur des Untersuchungsgebietes den Verhältnissen in der Gesamtgemeinde gegenübergestellt. Untersucht wurden die Aspekte Anteil an der Gesamtbevölkerung, Ausländeranteil und Altersstruktur.

Im Untersuchungsgebiet leben gegenwärtig rund 350 Menschen. Dies entspricht einem Anteilwert von rund 14 % bezogen auf die Einwohnerzahl von Schönau.

Tabelle 4: Einwohner und Anteilswert Einwohner

	Einwohner	Anteil in Prozent
Einwohner Untersuchungsgebiet	348	14,3

Schöna	2.442	100,0
--------	-------	-------

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gemeinde Schöna

Der Anteil der Bewohner im Untersuchungsgebiet mit einer ausländischen Staatsbürgerschaft ist mit einem Anteilswert von rund 33 % höher wie in der Gesamtgemeinde.

Tabelle 5: Nationalität Einwohner

	Untersuchungsgebiet		Gesamtgemeinde	
Nationalität	Einwohner	Anteil in Prozent	Einwohner	Anteil in Prozent
Deutsche	211	60,6	1.940	79,4
Ausländer	116	33,4	502	20,6
Doppelte Staatsbürgerschaft	21	6,0	-	
Insgesamt	348	100,0	2.442	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gemeinde Schöna

Hinsichtlich der Altersstruktur zeigen sich nur geringe Unterschiede zu den Anteilswerten in der Gesamtgemeinde. Der Anteil jüngerer Altersgruppen liegt etwas über den Werten für die Gesamtgemeinde, während ältere Bewohner etwas schwächer vertreten sind als im Durchschnitt der Gemeinde.

Die relativ junge Altersstruktur im Untersuchungsgebiet lässt eine hohe Mitwirkungsbereitschaft erwarten, da diese erfahrungsgemäß mit dem Alter der Bewohner abnimmt. Der Generationenwechsel in den vergangenen Jahren hat offensichtlich bereits zu einer „Verjüngung“ der Bewohnerschaft beigetragen.

Tabelle 6: Altersstruktur

	Untersuchungsgebiet		Gesamtgemeinde	
Altersstruktur	absolut	Anteil in Prozent	absolut	Anteil in Prozent
unter 15	71	20,4	373	15,3
15 – 18	9	2,6	81	3,3
18 – 25	35	10,0	209	8,5
25 – 40	64	18,4	430	17,6
40 – 65	102	29,3	832	34,1
65 und älter	67	19,3	517	21,2
Insgesamt	348	100,0	2.442	100,0

Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, Gemeinde Schöna

5.7 Verkehrliche Erschließung

Die an das Gebiet angrenzende Friedrichstraße ist als Bundesstraße B 317 kategorisiert, und damit eine wichtige Verbindung zwischen Todtnau und Schopfheim. Dadurch entsteht ein relativ hohes Verkehrsaufkommen entlang der Friedrichstraße.

Entlang der Bahnhofstraße befinden sich auf beiden Seiten Gehwege. Im Sommer 2019 werden dort die Leitungen der Breitbandversorgung verlegt. Da sich im südlichen Bereich des Gebietes ein Rossmann, die ZG Raiffeisen und außerhalb des Gebietes ein Rewe Markt befindet, kommt es in der Bahnhofstraße ebenfalls zu einer höheren Frequentierung.

Die Nebenstraßen, die die Gebäude entlang der Bahnhofstraße erschließen, sind teilweise ebenfalls in einem schlechten Zustand. Hier gilt es die Straßen nezugestalten und zu sanieren. Auch der Gehwegbereich in der Friedrichstraße ist an vielen Stellen sanierungsbedürftig und sollte im Zuge der Sanierung aufgewertet werden.

Im Gebiet befindet sich die Bushaltestelle „Schöna Zentrum“, diese wird zu den Stoßzeiten viermal in der Stunde in beide Richtungen angefahren. Dort sollte die Haltestelle aufgewertet werden.

5.8 Energie und Klimaschutz

Der weitaus größte Teil der Gebäude (über 90%) wurde vor der 2. Wärmeschutzverordnung 1984 erbaut und nur an wenigen Gebäuden ist mittlerweile eine energetische Sanierung erfolgt. Im Untersuchungsgebiet besteht somit ein erhebliches Potenzial zur Reduzierung klimaschädlicher Emissionen.

Der Einsatz erneuerbarer Energien ist im Untersuchungsgebiet kaum vorhanden. Nur auf wenigen Gebäuden wurden Photovoltaik- und Solarthermieanlagen angebracht.

6 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

§ 139 Abs. 2 BauGB sieht in Verbindung mit den § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB die Anhörung der Behörden und Träger öffentlicher Belange bei der Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme vor. Dabei werden die TÖB angeschrieben, deren Aufgaben von einer beabsichtigten Sanierung berührt werden können.

Mit Schreiben vom 18.04.2019 wurde den Träger öffentlicher Belange mitgeteilt, dass die Stadt Schönau mit dem Gebiet „Stadtmitte Ost“ eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchführen möchte.

Hierzu wurden die TÖB gebeten wenn Ihre Belange berührt werden oder Anregungen für die Planung vorliegen, diese bis zum 18.05.2019 mitzuteilen. Ein Lageplan der die Abgrenzung des zukünftigen Erneuerungsgebietes aufzeigt, wurde beigelegt.

Es ist davon auszugehen, dass die Behörden, die keine Stellungnahmen abgegeben haben, keine Einwände haben und daher nicht auf das Anschreiben reagierten.

Die nachfolgende Übersicht zeigt tabellarisch die Zusammenfassung der eingegangenen TÖB Stellungnahmen.

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
1	Regierungspräsidium Freiburg - Abt. Straßenwesen und Verkehr Isabelle Haase	07.05.2019	Keine Einwendungen
2	Regierungspräsidium Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Matthias Kostrya	15.05.2019	<u>Geotechnik:</u> Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. <u>Boden:</u> keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Mineralische Rohstoffe:</u> keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Grundwasser:</u> Ein Teil des Plangebietes liegt in der Zone III des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes des Tiefbrunnens Schönau der Gemeinde Schönau. Keine sonstigen Hinweise, Anregungen oder Bedenken <u>Bergbau:</u> keine Einwendungen <u>Geotopschutz:</u> Flächen des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert
3	Regierungspräsidium Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege Claudia Mann	03.07.2019	<u>Liste der Kulturdenkmale (siehe Kap. 4)</u> - Bahnhofstraße 1, 1a - Friedrichstraße 24 - Neustadtstraße (Brunnen) - Neustadtstraße 21 - Wiedlestraße 2 <u>Erhaltenswerte Gebäude</u> - Friedrichstraße 8 (ehemaliges Postamt)

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
			Dem Schreiben beigelegt ist ein Lageplan, der die Objekte zeichnerisch zusammenfasst.
4	Landratsamt Lörrach - Baurecht Michael Fischer	16.05.2019	Umwelt <u>Energie</u> : keine Äußerung <u>Wasserversorgung/Grundwasserschutz</u> : keine Äußerung <u>Altlasten/Bodenschutz</u> : bei Erdarbeiten anfallender Aushub ist eine Analyse entsprechend der Vorschriften des Umweltministeriums BW für die Verwertung als Abfall eingestuftes Bodenmaterials erforderlich. Der Erdaushub ist entsprechend seiner Belastung zu entsorgen. <u>Immissionsschutz</u> : keine Äußerung Vermessung und Geoinformation keine Bedenken und Anregungen Straßenwesen keine Bedenken und Anregungen Verkehr keine Äußerung Gesundheit keine Äußerung
5	Landratsamt Lörrach - Waldwirtschaft Matthias Leisinger	15.05.2019	Keine Waldflächen im Gebiet vorhanden. Auf dem angrenzenden Flurstück 810/0 stockt der Wald. Bei einer Bebauung ist die Waldabstandsregelung von 30m laut LBO einzuhalten.
6	Gemeinsame Dienststelle Flurneuordnung der Landratsämter Lörrach und Waldshut Wolfram Müller-Rau	07.05.2019	Keine Bedenken oder Anregungen Ein Flurneuordnungsverfahren ist von der Planung nicht betroffen.
7	IHK Hochrhein-Bodensee Bertram Pagnini	07.05.2019	Keine Bedenken und Anregungen. Wir befürworten die Maßnahme. Ein wesentlicher städtebaulicher Erfolgsfaktor ist das Ortsbild, das u. a. durch Ambiente und Aufenthaltsqualität bestimmt wird. Entsprechende Sanierungsmaßnahmen, die zur Verbesserung beitragen können, sind daher sinnvoll. Da von den anstehenden Sanierungsmaßnahmen auch Gewerbebetriebe betroffen sein können, möchten wir gerne am weiteren Verfahren beteiligt sein.
8	Deutsche Telekom Technik GmbH Bernd Rösch	13.05.2019	Telekommunikationslinien vorhanden. Keine geplanten Maßnahmen. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können erst Angaben gemacht werden, wenn die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.
9	Gemeinde Wembach Christian Rüscher	30.04.2019	Keine Bedenken
10	Gemeinde Aitern	27.04.2019	Keine Bedenken

Lfd Nr.	Behörde	Antwort vom	Stellungnahme/Anregungen
11	Gemeinde Tunau Dirk Pfeffer	24.04.2019	Keine Bedenken und Anregungen
12	PrimaCom Re- gion Südwest II GmbH		Keine Stellungnahme abgegeben
13	Regierungsprä- sidium Freiburg Referat 21		Keine Stellungnahme abgegeben
14	Handwerkskam- mer Freiburg		Keine Stellungnahme abgegeben
15	Energieagentur Südwest GmbH		Keine Stellungnahme abgegeben
16	Zweckverband Breitbandversor- gung		Keine Stellungnahme abgegeben
17	EnergieDienst GmbH		Keine Stellungnahme abgegeben
18	Energieversor- gung Oberes Wiesen- tal GmbH		Keine Stellungnahme abgegeben
19	Gemeinde Böll- en		Keine Stellungnahme abgegeben
20	Gemeinde Fröhnd		Keine Stellungnahme abgegeben
21	EWS Elektrizi- tätswerke Schöna eG		Keine Stellungnahme abgegeben
22	Gemeinde Schö- nenberg		Keine Stellungnahme abgegeben
23	Gemeinde Utzenfeld		Keine Stellungnahme abgegeben
24	Gemeinde Wie- den		Keine Stellungnahme abgegeben
25	Straßenbauamt		Keine Stellungnahme abgegeben

7 Beteiligung der Eigentümer

Zum Zwecke der Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern im Untersuchungsgebiet wurde entsprechend ein Fragebogen entwickelt.

Insgesamt 69 Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden, die sich im Untersuchungsgebiet befinden, wurden von der Stadt Schönau am 18.04.2019 angeschrieben. Von den 69 Eigentümern haben 46 den Fragebogen ausgefüllt und bis zum 18.05.2019 zurückgesandt (Rücklaufquote: 66,67 %).

Gebäudenutzung (Hauptgebäude)

Anzahl der Wohneinheiten: 117

Anzahl der Gewerbeeinheiten: 12

	Anzahl	Anteilig %
Wohnnutzung	33	64,7
Gewerbliche Nutzung	9	17,6
Dienstleistung/Handel	3	5,9
Gemischte Nutzung	4	7,8
Leer stehend	2	4,0
Summe	51	100,0

Tabelle 8: Gebäudenutzung

Quelle: eigene Darstellung

Gebäude vermietet

	Anzahl	Anteilig %
ja	9	19,1
teilweise	9	19,1
nein	27	57,5
Gewerbeeinheit	2	4,3
Summe	47	100,0

Tabelle 9: Mietverhältnis

Quelle: eigene Darstellung

Zustand Gewerbeeinheit

	Anzahl	Anteilig %
sehr gut	3	17,6
gut	3	17,6
mittel	5	29,4
schlecht	1	5,9
sehr schlecht	0	0,0
sanierungsbedürftig	2	11,9
Leerstand	3	17,6
Summe	17	100,0

Tabelle 11: Zustand Gewerbeeinheit

Quelle: eigene Darstellung

Gebäudezustand

	Anzahl	Anteilig %
sehr gut	5	11,1
gut	18	40,0
mittel	18	40,0
schlecht	3	6,7
sehr schlecht	1	2,2
Summe	45	100,0

Tabelle 10: Gebäudezustand

Quelle: eigene Darstellung

Auf die Frage nach den Mängeln antworteten die Eigentümer wie folgt:

- Fassade (7 Nennungen)
- Heizungsanlage (5 Nennungen)
- Dämmung (4 Nennungen)
- Keller (3 Nennungen)
- Neubau (2 Nennungen)
- Fenster/Türen (5 Nennungen)
- Dach (4 Nennungen)
- sanitäre Anlagen (3 Nennungen)
- Balkon (2 Nennungen)
- Wasser- und Stromleitungen

Wohnwert der Wohnung

	Anzahl	Anteilig %
hoch	7	17,6
durchschnittlich	22	17,6
gering	3	29,4
Ohne Angaben	7	5,9
Summe	39	100,0

Tabelle 12: Wohnwert der Wohnung

Quelle: eigene Darstellung

Auf die Frage welche Vorzüge zu nennen sind antworteten die Eigentümer wie folgt:

- zentrale Lage/Einkaufsmöglichkeiten
- ruhige Lage
- Nähe zu Natur

Auf die Frage welche Mängel zu nennen sind antworteten die Eigentümer wie folgt:

- Lärmbelastung durch Nachbarschaft (4 Nennungen)
- Lärmbelastung durch Gewerbe
- zu wenig Einkaufsmöglichkeiten
- öffentlicher Verkehr mangelhaft

Bereitschaft zur Modernisierung

	Anzahl	Anteilig %
ja	28	62,2
nein	17	37,8
Summe	45	100,0

Tabelle 12: Bereitschaft zur Modernisierung

Quelle: eigene Darstellung

Beabsichtigte Maßnahmen

	Anzahl	Anteilig %
Gesamtmodernisierung	6	13,6
Beheben von Mängeln an Gebäudeteilen	18	40,9
Erweiterung	3	6,8
Umnutzung Nebengebäude	2	4,6
Bau Garage/Stellplätze	9	20,5
Abbruch Nebengebäude	0	0,0
Neubau	6	13,6
Summe	44	100,0

Tabelle 13: Beabsichtigte Maßnahmen

Quelle: eigene Darstellung

Ausreichend Stellplätze

	Anzahl	Anteilig %
ja	36	81,8
nein	8	18,2
Summe	44	100,0

Tabelle 14: Ausreichend Stellplätze

Quelle: eigene Darstellung

Auf die Frage wo sie die Schwerpunkte im Erneuerungsgebiet sehen antworteten die Eigentümer wie folgt:

- Einzelhandel/Gastronomie
- Gebäudemodernisierung (6 Nennungen)
- keine Erneuerungsmaßnahme notwendig (2 Nennungen)
- Verkehrsberuhigung (2 Nennungen)
- Ordnung des ruhenden Verkehrs
- Gestaltung der Gehwege, Straßenbeleuchtung (2 Nennungen)
- Versorgung mit Nahwärme und Breitband/Internet (2 Nennungen)
- Neustrukturierung Abwasser
- Erhalt städtischer Trinkwasserbrunnen
- Videoüberwachung Spielplatz und Wasserspielplatz

Beratungstermin zum Sanierungsgebiet gewünscht

	Anzahl	Anteilig %
ja	11	25,0
nein	33	75,0
Summe	44	100,0

Tabelle 15: Beratungstermin zum Sanierungsgebiet gewünscht

Quelle: eigene Darstellung

8 Mängel und Konflikte

Die Bestandsaufnahme ergab zusammengefasst folgende Mängel und Konflikte:

- 61 % der Gebäude weisen bauliche Mängel auf.
- Zahlreiche Gebäude weisen erhebliche Mängel in der Gebäudesubstanz auf.
- Es besteht ein hoher energetischer Sanierungsbedarf.
- Es sind einige Leerstände zu verzeichnen.
- Die Verkehrs- und Freianlagen im Untersuchungsgebiet weisen teilweise erhebliche gestalterische und funktionale Defizite auf.
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels und der Dienstleistungen im Ortskern.
- Öffentliche Grünflächen und eine Begrünung des öffentlichen Straßen- und Platzraumes fehlen fast komplett.
- Großkronige Bäume sind nur auf wenigen, zumeist privaten Flächen, zu finden.

9 Städtebauliche Neuordnung

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungs- bzw. Maßnahmenkonzept dient als Leitfaden für die spätere Sanierungsdurchführung und als Entscheidungsgrundlage für die weitere bauliche, städtebauliche und strukturelle Neuordnung bzw. Entwicklung des Untersuchungsgebiets.

Des Weiteren dient es als Basis zur Berechnung der voraussichtlich anfallenden sanierungsbedingten Kosten und des entsprechenden Fördermittelbedarfes.

Aufgrund der Bestandsanalyse lassen sich folgende Sanierungsziele und Maßnahmenschwerpunkte formulieren:

Sanierungsziele

- Sicherung und Erneuerung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes.
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit dem Schwerpunkt gestalterischer sowie energetischer Maßnahmen.
- Erhalt des ortsbildprägenden Gebäudebestandes.
- Anpassungen an den demographischen Wandel (Barrierefreiheit des öffentlichen Raumes und der Wohngebäude).
- Straßengestaltung vor allem im Bereich der Seitenränder und der Kreuzungsbereiche.
- Verlagerung des Werkhofs.
- Sicherung und Stärkung des Einzelhandels, der Dienstleistungen und des Gewerbes.
- Nachhaltige Energieversorgung durch Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien.

Maßnahmenschwerpunkte

- Gestaltung des Straßenraumes mit der Neuordnung des ruhenden Verkehrs und der Schaffung von sicheren Fußwegeverbindungen: Dazu zählen insbesondere die Wiesenstraße, Gartenstraße, Buchenbrandstraße, Luisenstraße, Teilbereiche der Bahnhofstraße und Friedrichstraße.
- Gebäudemodernisierungen: Keine räumlichen Schwerpunkte.
- Städtebauliche Neuordnung: Möglichkeiten für eine städtebauliche Neuordnung bestehen vor allem entlang der Neustadtstraße und Bahnhofstraße. Sollte der Werkhof verlagert werden, sollten diese Flächen ebenfalls neugeordnet werden.
- Anbindung Nahwärmenetz: Mit der angestrebten Realisierung eines Wärmeverbundes entlang der Luisenstraße, in Teilen der Friedrichstraße und Bahnhofstraße besteht die Option für einen Anschluss in Teilen des Untersuchungsgebietes an ein Nahwärmenetz.

Die umfassenden Plandarstellungen zur Bestandsanalyse und zur Neuordnung sind dem Planteil im Anhang zu entnehmen.

10 Verfahrenswahl

10.1 Umfassendes und vereinfachtes Sanierungsverfahren

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Das vereinfachte Verfahren ist dann anzuwenden, wenn die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich werden und die Sanierungsdurchführung ohne ihre Anwendung nicht erschwert wird (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Ergibt sich aus dem Sanierungskonzept, dass durch die Sanierung lediglich Bestandserhalt ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse erzielt wird, ist das vereinfachte Verfahren angebracht. Beispiele hierfür sind die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraums, die Neuordnung historischer Altstädte und die Verbesserung von älteren Großsiedlungen.

Wird die Satzung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften finden keine Anwendung.
- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nach § 153 Abs. 1 BauGB sind nicht wie beim umfassenden Verfahren begrenzt.
- Die Genehmigung von Kaufverträgen kann nicht versagt werden, wenn nur der Grundstückswert den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt (keine Preiskontrolle) (§ 153 Abs. 2 BauGB). Bei der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren hat die Gemeinde nicht die Möglichkeit, Kaufverträge zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem vom Gutachterausschuss durch Wertermittlungsgutachten festgestellten Wert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen gilt das allgemeine Städtebaurecht, d.h. Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff BauGB werden erhoben, sofern Erschließungsanlagen hergestellt werden.

Grundsätzlich gelten die Bestimmungen der §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen auch im vereinfachten Verfahren. Gemäß § 142 Abs. 4 in Verbindung mit § 144 BauGB besteht die Möglichkeit einer differenzierten Anwendung. Dies gilt besonders für die Verfügungs- und Veränderungssperre. Die Gemeinde hat folgende, auf ihre konkreten Sanierungsbedürfnisse abgestimmte Gestaltungsmöglichkeiten in Hinblick auf die Satzung:

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB gelten uneingeschränkt. Diese Möglichkeit gilt automatisch, wenn in der Satzung außer dem Wegfall der §§ 152 bis 156 BauGB nichts anderes bestimmt ist. Die allgemeinen Vorschriften der §§ 14 bis 21 sowie § 51 BauGB finden dann keine Anwendung.

- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 Abs. 2 BauGB werden ausgeschlossen. Es gelten nur die Tatbestände nach § 144 Abs. 1 BauGB.
- Die Genehmigungstatbestände nach § 144 BauGB werden insgesamt ausgeschlossen.

Umfassendes Sanierungsverfahren

Für die Durchführung der Sanierung im umfassenden Sanierungsverfahren muss die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sein.

Dies ergibt sich aus dem Sanierungskonzept. Die Gemeinde muss das umfassende Verfahren anwenden, wenn

- durch Bodenordnungsmaßnahmen in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingegriffen werden muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerungen besteht, ausgelöst allein durch die Aussicht auf Sanierung,
- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Gemeinde erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, hat dies folgende Auswirkungen:

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 153 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert vor der Sanierung übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144 und § 153 Abs. 2 BauGB). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Die Gemeinde darf nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB), ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert - Wert nach Abschluss der Sanierung - veräußern (§ 153 Abs. 4 BauGB).
- Die Gemeinde muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB.

Durch die im umfassenden Verfahren zu erhebenden Ausgleichsbeträge sollen Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

10.2 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Vorschriften sowohl im vereinfachten Sanierungsverfahren als auch im Sanierungsverfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (umfassendes Verfahren), zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- § 28 Abs. 4 Satz 1 BauGB über die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 87 Abs. 3 Satz 3 BauGB über die Zulässigkeit der Enteignung zugunsten eines Sanierungs- und Entwicklungsträgers.
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen.
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird.
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und Härteausgleich.
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

10.3 Wahl des Sanierungsverfahrens für das Erneuerungsgebiet „Stadtmitte Ost“

Grundsätzlich gilt, dass die Wahl zwischen den beiden oben beschriebenen Verfahrensarten nicht im Ermessen der Gemeinde liegt. Das BauGB geht vielmehr davon aus, dass auf den Einzelfall nur das eine oder andere Verfahren zutrifft, so dass die Entscheidung daher sachgerecht und sorgfältig getroffen und in den Vorbereitenden Untersuchungen begründet werden muss.

Bei der Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation im festzulegenden Sanierungsgebiet berücksichtigt werden.

Dabei ist folgendes zu beachten:

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zur vorhandenen städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der Bodenpreise. Soweit sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen zu erwarten sind, ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB insbesondere von Bedeutung im Hinblick auf:
 - die Möglichkeiten, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben (§ 153 Abs. 3 BauGB),
 - die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen (§144, §153 Abs. 2 BauGB),
 - die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Finanzierung der Sanierung im Vergleich zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach § 127 ff BauGB.

Der Gemeinderat muss demnach vor einer Entscheidung über das künftige Verfahren die konkreten Verhältnisse im Untersuchungsgebiet anhand der Vorbereitenden Untersuchungen betrachten, abwägen und diskutieren, ob die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB erforderlich sind.

Anhand des Sanierungskonzeptes muss beurteilt werden, welches Verfahren im geplanten Sanierungsgebiet „Stadtmitte Ost“ angewendet wird. Maßgebend sind folgende Kriterien:

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

Für das geplante Sanierungsgebiet ergibt sich folgendes:

- Die städtebauliche Entwicklung ist in der Innenstadt noch nicht vollständig abgeschlossen. Für den verbleibenden Bestand ist eine erhaltende Erneuerung durch Modernisierung und Instandsetzung schlechter Bausubstanz erforderlich.
- Lage, Struktur und Entwicklungsstufe des Gebietes werden durch die erhaltende Erneuerung unwesentlich, durch die geplante Neuordnung bzw. Nachverdichtung im nördlichen Bereich am Werkhof teilweise verändert.
- Art und Maß der baulichen Nutzung werden teilweise verändert.
- Der Erschließungszustand des Gebietes wird verbessert.

- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, die die Sanierung erschweren, sind nicht ausgeschlossen.

Der Stadt Schöna u wird deshalb empfohlen, die Sanierung des Gebietes „Stadtmitte Ost“ im umfassenden Verfahren durchzuführen.

10.4 Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen haben gezeigt, dass im Untersuchungsbereich „Stadtmitte Ost“ städtebauliche, strukturelle und funktionale Missstände im Sinne des Baugesetzbuches vorhanden sind.

An der Beseitigung der Missstände im Gebiet „Stadtmitte Ost“ besteht ein öffentliches Interesse. Die Durchführung eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach den Bestimmungen der §§ 136 ff BauGB bietet sich deshalb an.

Ein von der Stadt Schöna u förmlich festzulegendes Städtebauliches Erneuerungsgebiet ist gem. § 142 Abs. 1 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Einbeziehung der Grundstücke muss gemäß der planerischen Konzeption der Stadt gerechtfertigt sein.

Weder die Verteilung der beurteilten Gebäudezustände noch die Rückmeldungen der Mitwirkungsbereitschaft privater Grundstückseigentümer lassen es sinnvoll erscheinen, das vorgeschlagene Satzungsgebiet zu verkleinern.

Die KE schlägt in Abstimmung mit der Stadt vor, das Gebiet „Stadtmitte Ost“ als Städtebauliches Erneuerungsgebiet gem. § 142 Abs. 1 BauGB förmlich festzulegen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 6,56 ha. Abweichend vom beschlossenen Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, wurden im Laufe der Untersuchungen die Grundstücke östlich der Luisenstraße bis zum geplanten MTB-Gebäude in die Abgrenzung mitaufgenommen. Die Abgrenzung (in der Anlage beigegefügt) entspricht einer plausiblen und sinnvollen Abgrenzung aufgrund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme vor Ort, Eigentümerbefragung, der vorhandenen Mängel und Missstände im Gebiet und des derzeit zur Verfügung stehenden finanziellen Förrahmens.

10.5 Weitere Vorgehensweise

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen kann das Sanierungsgebiet „Stadtmitte Ost“ förmlich als Satzung festgelegt werden (§ 142 BauGB). Dabei müssen städtebauliche Missstände im Gebiet laut § 136 Abs. 2 BauGB vorliegen, um eine förmliche Festlegung zu rechtfertigen. Der vorliegende Bericht zeigt dies auf.

Im Einzelnen stehen folgende Schritte an:

- Zustimmende Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele durch den Gemeinderat,
- Abgrenzung des Gebietes zur förmlichen Festlegung und Entscheidung über das Sanierungsverfahren,
- Beschluss des Gemeinderats über die förmliche Festlegung nach § 142 BauGB (Sanierungssatzung § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB),
- Beschluss des Gemeinderats über die örtlichen Förderrichtlinien für Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum.
- Ortsübliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung zur Erlangung der Rechtskraft (§ 143 Abs. 1 Satz 1 BauGB),
- Benachrichtigung des Grundbuchamtes zur Eintragung des Sanierungsvermerks (§ 143 Abs. 2 BauGB)
- Benachrichtigung des Regierungspräsidiums Freiburg
- Aufstellung und Fortschreibung der Kosten und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)
- Durchführung von Ordnungs- und Baumaßnahmen

11 Kosten und Finanzierungsübersicht

Auf der Grundlage des Neuordnungskonzepts ergibt sich folgende Kosten- und Finanzierungsübersicht:

Kostengruppe	Zwischen- summe in €	Förderfähige Gesamtkosten in €
I. Vorbereitende Untersuchungen		15.000
II. Weitere Vorbereitung		70.000
▪ Rahmenplan	15.000	
▪ Machbarkeitsstudie ZG Gebäude	50.000	
▪ Öffentlichkeitsarbeit	5.000	
III. Grunderwerb		0
IV. Ordnungsmaßnahmen		1.800.750
▪ Bodenordnung/Vermessung	10.000	
▪ Gestaltung Vorplatz MTB Haus Anteil Mehrzweckraum 175 qm x 250€/qm	43.750	
▪ Tiefgaragenstellplätze MTB Haus 3,5 Stpl. x 15 T€ Anteilige Gesamtkosten ca. 81.200 €	52.500	
▪ Gehwegbereiche Bahnhofstraße 980 qm x 150 €/qm	147.000	
▪ Gehwegbereiche Friedrichstraße 1.700 qm x 250 €/qm	225.000	
▪ Luisenstraße 850 qm x 250 €/qm	212.500	
▪ Wiesenstraße 2.560 qm x 250 €/qm	640.000	
▪ Gartenstraße 760 qm x 250 €/qm	190.000	
▪ Buchenbrandstraße 800 qm x 250 €/qm	200.000	
▪ Abbruchkosten	30.000	
▪ Abbruchkosten Werkhof	50.000	
V. Baumaßnahmen		701.000
▪ Neubau MTB Gebäude Mehrzweckraum 570.000 € x 30%	171.000	
▪ Restmodernisierung Kindergarten, Anteil Stadt 70%	70.000	
▪ Modernisierung Friedrichstraße 16	300.000	
▪ ca. 8 umfassende Erneuerungen von Wohngebäuden a 20.000 €	160.000	
VI. Sonstiges		0
VII. Vergütungen		73.250

Summe förderfähiger Kosten		2.660.000
Sanierungsbedingte Einnahmen		60.000
▪ Ausgleichsbeträge		
Unrentierliche Kosten/Förderrahmen		2.600.000

Zur Erreichung der Sanierungsziele und damit zur Beseitigung der wesentlichen Mängel ist die Durchführung der dargestellten Maßnahmen erforderlich. Der genaue Kostenaufwand sowie die unrentierlichen Kosten können z. T. erst im weiteren Sanierungsverfahren ermittelt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht ist laufend zu aktualisieren, um u. U. auch auf Preiserhöhung und sonstige Änderungen reagieren zu können. Nach derzeitigem Planungsstand ist davon auszugehen, dass ein Fördervolumen von 2,6 Mio. € (100 %) für die Sanierung „Stadtmitte Ost“ erforderlich sein wird.

Die zu beantragende Finanzhilfe würde sich dann auf 1.560.000,00 € (60 %) und der Eigenanteil der Stadt auf 1.040.000,00 € (40 %) belaufen. Bei einem Durchführungszeitraum von ca. 8 Jahren würde sich der jährliche Investitionsaufwand der Stadt auf ca. 130.000,00 €/Haushaltsjahr belaufen.



12 Anhang

Stadt Schönau im Schwarzwald



Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte - Ost"

Lageplan zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 59 932 m²
-  Abgrenzung Erweiterung
Gesamtfläche: 10 380 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl.bw.de, Az.: 2851.9-3/336



Maßstab 1:1 750 (A3)

Stuttgart
23.07.2019

Öttinger / Konzi



LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart



Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte - Ost"

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Stadtmitte-Ost"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Stadtmitte-Ost"


Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung

Schönau, den

.....
Peter Schelshorn
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 70 315 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg.
www.lgl.bw.de, Az.: 28/51.9-3/3.96

0 5 10 20 50
Maßstab 1:1 750 (A3)
Stuttgart
23.07.2019
Öttinger / Konzi




KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart







Vorbereitende Untersuchungen "Stadtmitte - Ost"

Vorangegangene Sanierungsgebiete

 Sanierungsgebiet "Stadtmitte"
2007-2015

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 59 932 m²

 Abgrenzung Erweiterung
Gesamtfläche: 10 380 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-3/3.36



Maßstab 1:1 750 (A3)

Stuttgart
23.07.2019

Öttinger / Konzi

