

Stadt Freudenberg „Historische Altstadt II“

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB



Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach Baugesetzbuch
Verfahrenswahl
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Stadt Freudenberg „Historische Altstadt II“

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Auftraggeber:

Stadt Freudenberg
Bürgermeister Roger Henning
Hauptstraße 152
97896 Freudenberg



Verfasser:

KE

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2138
Fax +49 711 6454-2100
www.kommunalentwicklung.de

Thorsten Peper
Jan Currle
Erik Keilbach

Heilbronn/Stuttgart, 02. November 2020

Inhalt

1	Vorbemerkung	4
1.1	Sinn und Zweck Vorbereitender Untersuchungen	6
2	Beteiligungsphase	7
2.1	Mitwirkung der betroffenen Grundstückseigentümer	7
2.2	Anhörung der Träger öffentlicher Belange	7
3	Planungsgrundlagen / Leitbild bzw. Ziele	8
3.1	Fachliche Ziele	8
3.2	Übergeordnete Planungen - Regionalplan.....	9
3.3	Denkmalschutz.....	11
4	Bestandsanalyse	12
4.1	Eigentumsverhältnisse	12
4.2	Gebäudenutzung.....	14
4.3	Gebäudezustand	16
4.4	Städtebauliche Missstände und Mängel	19
5	Sanierungsziele und Maßnahmen	21
5.1	Allgemeine Sanierungsziele	21
5.2	Maßnahmen und Neuordnungskonzept.....	22
5.3	Das Gebiet „Historische Altstadt II“ im Fokus der Wohnraumoffensive	41
6	Fotodokumentation	43
7	Kosten und Förderung	45
7.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	45
7.2	Förderung.....	45
8	Sanierungsverfahren	49
8.1	Vereinfachtes Verfahren	49
8.2	Umfassendes Verfahren.....	49
8.3	Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten	50
8.4	Wahl des Sanierungsverfahrens	51
9	Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes	52
10	Förderung privater Maßnahmen	52
11	Beschlüsse	53
11.1	Beschluss „Vorbereitende Untersuchung / Ergebnisse“	53
11.2	Beschluss „Sanierungsziele / Neuordnungskonzept“	53
11.3	Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“	53
11.4	Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen	53
11.5	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets/ Sanierungssatzung	53
11.6	Förderrichtlinien für private Maßnahmen.....	54

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Abgrenz. Untersuchungsgebiet "Historische Altstadt II" mit Erweiterung..	5
Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan - Strukturkarte.....	9
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan - Raumnutzungskarte.....	10
Abbildung 4: Denkmalpflegerischer Werteplan	11
Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse „Historische Altstadt II“	13
Abbildung 6: Gebäudenutzung "Historische Altstadt II"	15
Abbildung 7: Gebäudezustand "Historische Altstadt II".....	18
Abbildung 8: Mängel und Missstände "Historische Altstadt II"	20
Abbildung 9: Neuordnungskonzept "Historische Altstadt II"	23
Abbildung 10: Bestandssituation „Am Wertheimer Tor“ - Gasthaus Rose und Schwesterwohnheim.....	24
Abbildung 11: Bestandssituation "Am Wertheimer Tor - „Historisches Brunnenhaus“ .	24
Abbildung 12: Skizzen zur Neuordnung - „Am Wertheimer Tor“ - Brunnenhaus	26
Abbildung 13: Skizzen zur Neuordnung - „Am Wertheimer Tor“ - Brunnenhaus	27
Abbildung 14: Interventionsbereich 1 - „Am Wertheimer Tor“	28
Abbildung 15: Interventionsbereich 1 - „Am Wertheimer Tor“ - Optional Neubau	29
Abbildung 16: Skizze zur Neuordnung - Intervention 1 Optional Neubau.....	29
Abbildung 17: Bestandssituation Hallengasse 1 / Hauptstraße 105.....	30
Abbildung 18: Interventionsbereich 2 - „Hallengasse 1 / Hauptstraße 105“	31
Abbildung 19: Bestandsituation Hauptstraße.....	35
Abbildung 20: Skizzen zur Neuordnung - "Hauptstraße / Amtshaus / Brücke"	36
Abbildung 21: Interventionsbereich 3 - „Hauptstraße / Amtshaus / Brücke“	37
Abbildung 22: Bestandssituation „Am Miltenberger Tor“.....	38
Abbildung 23: Skizzen zur Neuordnung - "Am Miltenberger Tor"	39
Abbildung 24: Interventionsbereich 4 - „Am Miltenberger Tor“	40
Abbildung 25: Möglichkeiten privater Sanierungsmaßnahmen.....	41
Abbildung 26: Wohnraumpotenziale "Historische Altstadt II"	42

Planverzeichnis

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet "Historische Altstadt II" mit Erweiterung
- Eigentumsverhältnisse
- Gebäudenutzung
- Gebäudezustand
- Mängel und Missstände
- Neuordnungskonzept mit Interventionsbereichen

Anlagen

Anlage 2 - Lageplan Abgrenzung Sanierungsgebiet

Anlage 3 - Sanierungssatzung

Anlage 4 - Fördergrundsätze für private Maßnahmen

1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 23. Juli 2019 beschlossen, in dem aus dem abgebildeten Lageplan ersichtlichen Gebiet „Historische Altstadt II“ Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB durchzuführen.

Die Vorbereitenden Untersuchungen (Stufe 1) umfassen die Ermittlung der dem Bereich anhaftenden wesentlichen stadträumlich-gestalterischen, strukturellen und funktionalen Mängel und Missstände, sowie die Erarbeitung eines Entwurfskonzepts zur Neuordnung und dem daraus resultierenden Maßnahmenkatalog zur Aufwertung des Gebiets. Auf Basis einer davon abgeleiteten ersten Kosten- und Finanzierungsübersicht erfolgt die Antragstellung auf Förderung in einem der Programme der städtebaulichen Erneuerung.

Aufnahme und Analyse des Bestands

Der Bestand der Gebäude und Freiflächen wurde aufgenommen und nach Zustand, Nutzungsart und Eigentumsverhältnissen dokumentiert. Die vorhandene Erschließung wurde auf Zustand und Funktion analysiert. Konflikte und Potenziale wurden in einer ersten Bewertung zusammengefasst und dargestellt.

Maßnahmenkonzept / Neuordnungskonzept

Aufbauend auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -analyse wurden Planungsaussagen zur Neuordnung, Umgestaltung und zukünftigen Nutzung des Gebiets getroffen und im Maßnahmenkonzept unter Benennung von Einzelmaßnahmen aufgeführt.

Erste Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Sinne des Auslotens des wirtschaftlichen Potenzials des Gebiets und seiner Entwicklung wurde eine erste vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt, durch welche die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Vorbereitung und Umsetzung des Maßnahmenkonzepts aufgezeigt werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht dient als Grundlage und Systematik für weitere Vorbereitungen, sowie der Beantragung von Fördermitteln.

Antragstellung Förderprogramm

Die Möglichkeiten der Förderung wurden untersucht und in formaler Antragstellung an die zuständigen Stellen weitergeleitet.

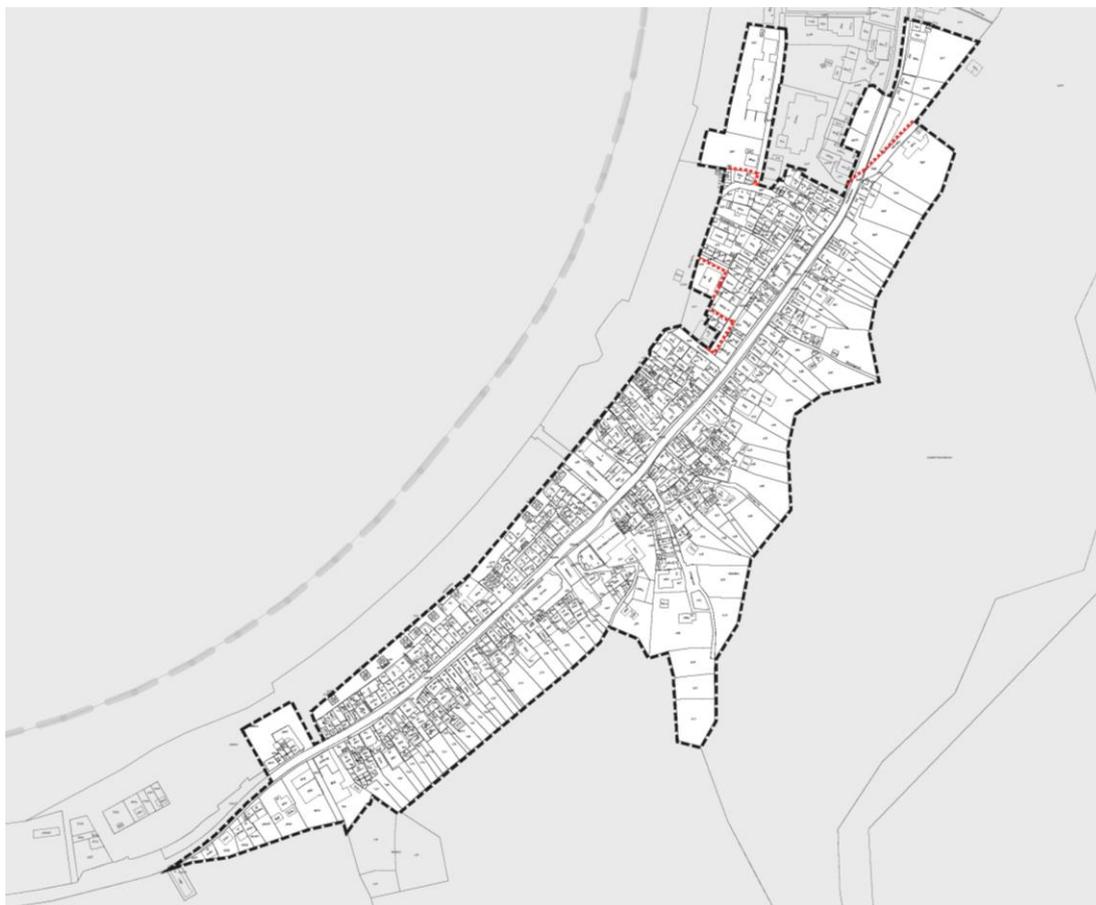
Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) beauftragt.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sollen als Grundlage für die künftige Neuordnung und Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Historische Altstadt II“ dienen.

Der vorliegende Bericht fasst die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zusammen.

Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen befindet sich in der Altstadt Freudenbergs. Es erstreckt sich vom südl. Stadteingang („Miltenerger Tor“) hin zum „Wertheimer Tor“ entlang der Hauptstraße. Selbige teilt das Gebiet in in zwei Bereiche auf, dem „Mainviertel“ am Fluss gelegen und dem „Bergviertel“ am Hang gelegen. Das ursprüngliche Untersuchungsgebiet vom 11. Juni 2019 wurde im weiteren Arbeitsprozess um die die Gebäudegrundstücke Hauptstraße 230, 230a und 232, Wiesenweg 1-5, Scheuergasse 5 und 7 und Mainstraße 86 ergänzt. Hierdurch bestimmt sich die Abgrenzung des Untersuchungsgebiets mit rund 9,5 ha. Im nachfolgenden Abgrenzungsplan ist das ursprüngliche Untersuchungsgebiet in rot eingezeichnet.

Abbildung 1: Abgrenz. Untersuchungsgebiet "Historische Altstadt II" mit Erweiterung



1.1 Sinn und Zweck Vorbereitender Untersuchungen

Vor förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebiets sind gemäß § 141 BauGB Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, um Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen. Insbesondere sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge untersucht werden.

Auf der Grundlage dieser Erkenntnisse sind Zielvorstellungen für das Gebiet und die Durchführung der Sanierung zu entwickeln.

Die Beurteilung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet soll nach folgenden Kriterien erfolgen:

Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich

- Belichtung, Belüftung, Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohn- und Arbeitsstätten
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen
- vorhandener Erschließung
- Zugänglichkeit der Grundstücke
- Auswirkungen der vorhandenen Mischung von Wohnen und Arbeitsstätten

Funktionsfähigkeit des Gebiets hinsichtlich

- fließendem und ruhendem Verkehr
- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich
- infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, Ausstattung der Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen, sowie Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben des Gebiets im Verflechtungsbereich

Darüber hinaus sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch darauf erstrecken, ob den unmittelbar Betroffenen durch die beabsichtigte Sanierung voraussichtliche Nachteile in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich entstehen werden.

Nach Abschluss dieser detaillierten Untersuchungen ist festzustellen, ob eine Sanierung im Sinne des BauGB erforderlich ist.

Es wird ein Sanierungskonzept für das Untersuchungsgebiet entwickelt und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KUF) für die Durchführung der erforderlichen Maßnahme erstellt.

2 Beteiligungsphase

2.1 Mitwirkung der betroffenen Grundstückseigentümer

Die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer der im Untersuchungsgebiet liegenden privaten Gebäude und Grundstücke, sowie deren Anregungen für die Durchführung der Sanierung im zukünftigen Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“ wurden im Rahmen einer schriftlichen Befragung ab September 2019 ermittelt.

Die Eigentümer von insgesamt 300 Grundstücken wurden angeschrieben und hatten die Möglichkeit, anhand eines standardisierten Fragebogens, Aussagen über mögliche Maßnahmen an ihren Gebäuden/Grundstücken zu treffen und sich zu städtebaulichen, strukturellen und funktionalen Themen im geplanten Sanierungsgebiet zu äußern.

70 Eigentümer haben diese Möglichkeit wahrgenommen und sich an der Befragung beteiligt. Die Rücklaufquote von über $\frac{1}{4}$ zeigt grundsätzlich gutes Interesse an der geplanten Sanierung. Erfreulicherweise können sich bereits zu Beginn der Sanierung diverse Grundstückseigentümer vorstellen, durch eigene Modernisierungsmaßnahmen zum Erfolg der Sanierung beizutragen. Die genannten Maßnahmen lassen darauf schließen, dass damit die Wohnqualität in der Historischen Altstadt verbessert werden kann. Auch umfassende Vorhaben, die nachhaltig zum Erfolg der Sanierung beitragen werden, sind geplant.

Üblicherweise steigt die Zahl der mitwirkungsbereiten Eigentümer während der Sanierungslaufzeit und die Sanierungsziele für das Gebiet entwickeln im Laufe der Zeit eine gewisse Dynamik, die sukzessive eine Fortschreibung der Sanierungsziele erfordert.

2.2 Anhörung der Träger öffentlicher Belange

Entsprechend den §§ 4 Abs. 1 und 139 Abs. 1 und 2 BauGB wurde den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die beabsichtigte Sanierung berührt werden, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Mit Schreiben im Sommer 2019 wurden insgesamt 42 Träger öffentlicher Belange über die Vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Freudenberg informiert. Von diesen Trägern öffentlicher Belange haben 20 eine Stellungnahme abgegeben.

Im Wesentlichen beinhalten die Stellungnahmen Hinweise und Anregungen für die Planungen im Untersuchungsgebiet. Es wurden grundsätzlich keine Einwendungen und Bedenken gegen die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im Untersuchungsgebiet erhoben. Es sind keine Maßnahmen geplant, die im Widerspruch zu den geplanten Sanierungsmaßnahmen stehen oder die Sanierung erschweren könnten.

3 Planungsgrundlagen / Leitbild bzw. Ziele

Die Entwicklung eines Neuordnungskonzeptes erfordert eine Bezugsbasis, die im Leitbild für den Untersuchungsraum festgelegt ist. Das Leitbild lässt sich aus

- allgemein anerkannten fachlichen Zielen (Städtebau)
- übergeordneten bzw. raumplanerischen Zielen und
- örtlichen Planungen

herleiten und wird durch die Bestandsanalyse im Untersuchungsgebiet ergänzt.

3.1 Fachliche Ziele

„Städtebau ist im Kern die planvolle Verteilung urbaner Flächennutzung auf einem begrenzt zur Verfügung stehenden Grund und Boden“ (Arnold Linckh).

Unter urbaner Flächennutzung sind alle Nutzungen gemeint, die für eine Gemeinde von Bedeutung sind, wie z. B. Wohnen, Handel und Verkehr, Warenproduktion, Erholung, Kultur, usw.

Aufgabe des Städtebaus ist es, diese teilweise sich widersprechenden Nutzungsanforderungen zu integrieren, untereinander abzuwägen und in eine möglichst günstige Anordnung zueinander zu bringen.

Zu den Zielen, die dabei zu beachten sind, gehören:

- die Minimierung der Umweltbelastungen
- die Förderung von Wirtschaft und Beschäftigung
- die ausreichende Wohnungsversorgung und
- die Bereitstellung von Flächen zur Erholung und Freizeitgestaltung

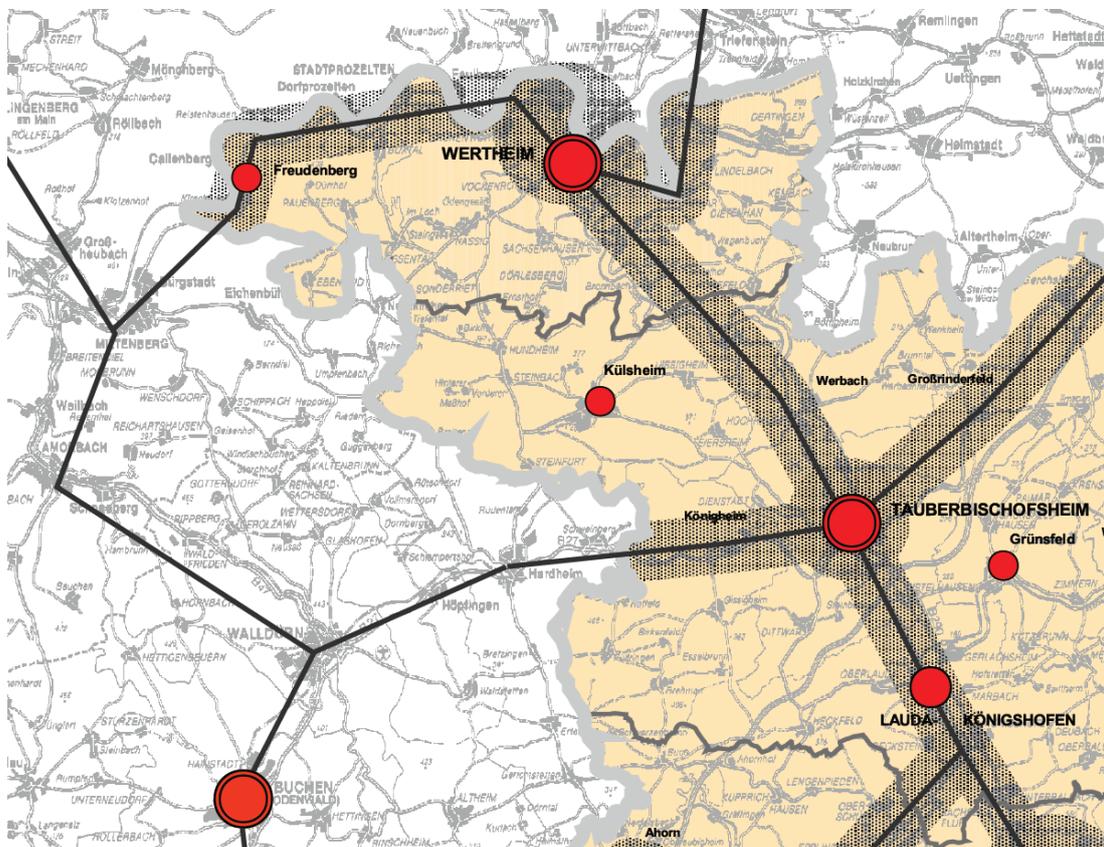
Die Querschnittsaufgabe „Städtebau“ hat all diesen Belangen gerecht zu werden.

3.2 Übergeordnete Planungen – Regionalplan

Lage im Raum, Funktion und Verflechtung

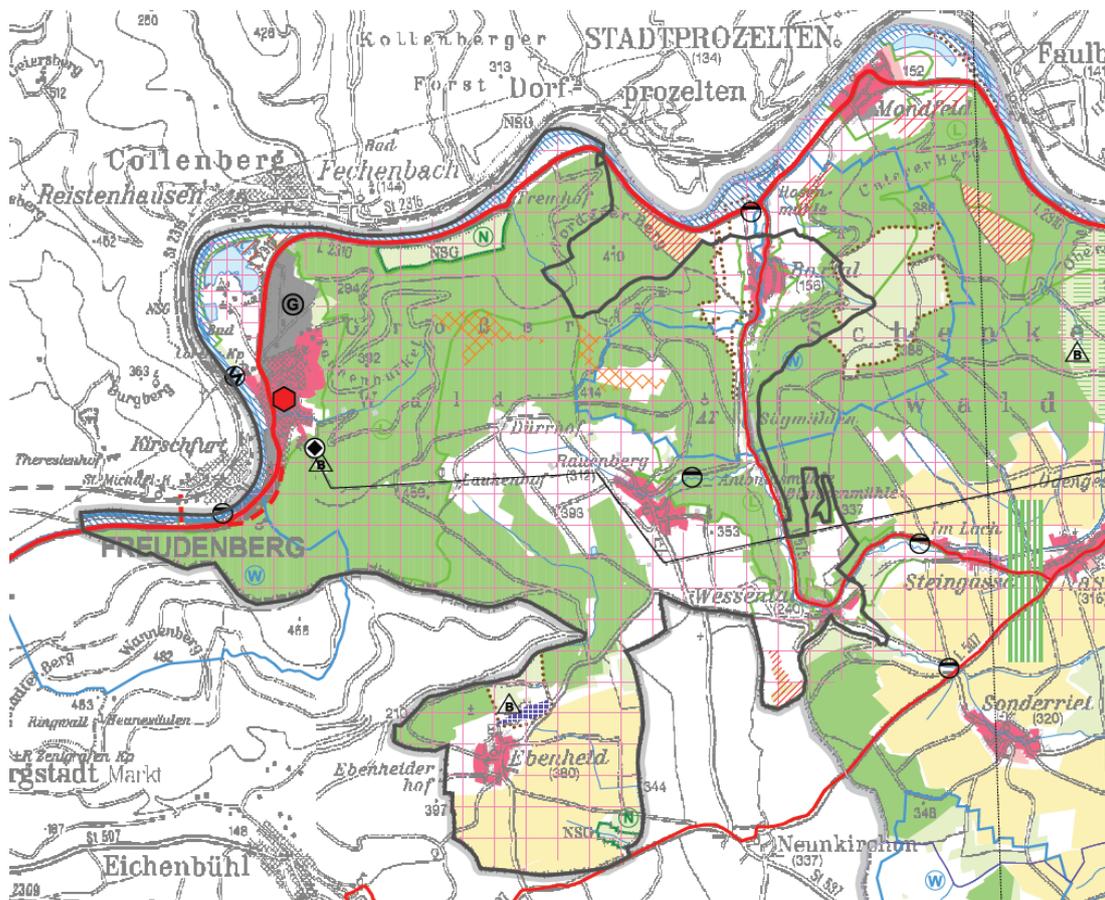
Die Stadt Freudenberg liegt mit ca. 3.700 Einwohnern innerhalb des Main-Tauber-Kreises. Sie ist als Kleinzentrum an einer Landesentwicklungsachse kategorisiert, Wertheim als nächstes Mittelzentrum befindet sich in ca. 10km Entfernung. Die Stadt Freudenberg befindet sich zwischen Mainufer und Hangwald in Tallage. Naturräumlich besitzen beide Teilbereiche hohes Potenzial. Sie dienen sowohl der Naherholung, als auch als Lebensraum für Tiere. Der Ort ist allerdings auch geprägt durch die stark befahrene Landstraße L2310. Sie zerschneidet das Gebiet in zwei Teilbereiche, dem „Mainviertel“ am Fluss gelegen und dem „Bergviertel“ am Hang gelegen. Es gilt diese Teilbereiche wieder besser zu verknüpfen und die Barrierewirkung der vielbefahrenen Straße abzumildern.

Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan – Strukturkarte



Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Heilbron-Franken – Strukturkarte (Satzungsbeschluss vom 24.03.2006)

Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan – Raumnutzungskarte



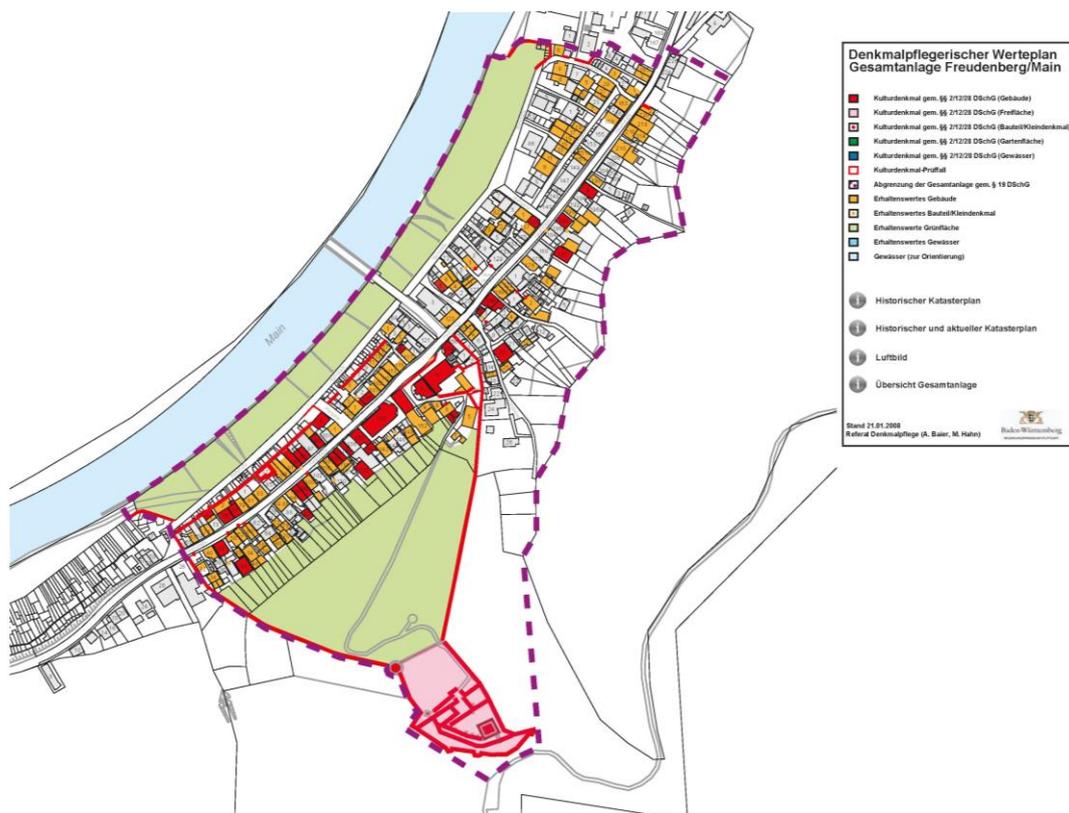
Quelle: Auszug aus dem Regionalplan Heilbron-Franken – Raumnutzungskarte (Satzungsbeschluss vom 24.03.2006)

3.3 Denkmalschutz

Die historische Altstadt Freudenbergs zeichnet sich durch altstadttypische Baustrukturen aus, welche nur sehr geringe Störungen aufweisen. Der Stadtgrundriss der einstigen Burgsiedlung aus dem 16.-19. Jahrhundert ist nahezu vollständig erhalten. Über der Stadt thront die namensgebende Freudenburg, von ihr ausgehend findet sich an einigen Stellen im Stadtgebiet, die gut erhaltenen Überreste der historischen Stadtmauer wieder. Mit dem Rathaus, der St. Laurentius Kirche, dem Amtshaus, dem ehem. Schwesternwohnheim und dem Gasthaus „Rose“ befinden sich jeweils bereichsprägende Sonderbauten im Gebiet.

Die Stadt Freudenberg steht laut der Satzung über die Gesamtanlage nach §19 DSchG aus dem Jahr 2004 als Flächendenkmal unter Denkmalschutz. Somit bedürfen bauliche Veränderungen am geschützten Bild der Gesamtanlage, stets die Genehmigung des Landratsamtes Main-Tauber-Kreis als untere Denkmalschutzbehörde. Im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen befinden sich 35 Gebäude unter Denkmalschutz, 126 Gebäude werden als erhaltenswert eingestuft. Das entspricht ca. 56% des gesamten Gebäudebestands innerhalb des Untersuchungsgebiets. Die genauen Standorte und Details sind dem denkmalpflegerischen Werteplan zu entnehmen.

Abbildung 4: Denkmalpflegerischer Werteplan



Quelle: Denkmalpflegerischer Werteplan, Referat Denkmalpflege (A. Maier, M. Hahn), Stand 01.2008

4 Bestandsanalyse

Die grundstücks- und gebäudebezogenen Daten sind im Zuge der vorangegangenen Bestandsaufnahme im November 2019 durch Begehung des Gebiets, Gespräche mit der Gemeindeverwaltung und der Auswertung vorhandener Unterlagen erhoben worden. Im Zuge der Begehungen und der Auswertung der bereitgestellten Unterlagen wurden folgende Aspekte erfasst:

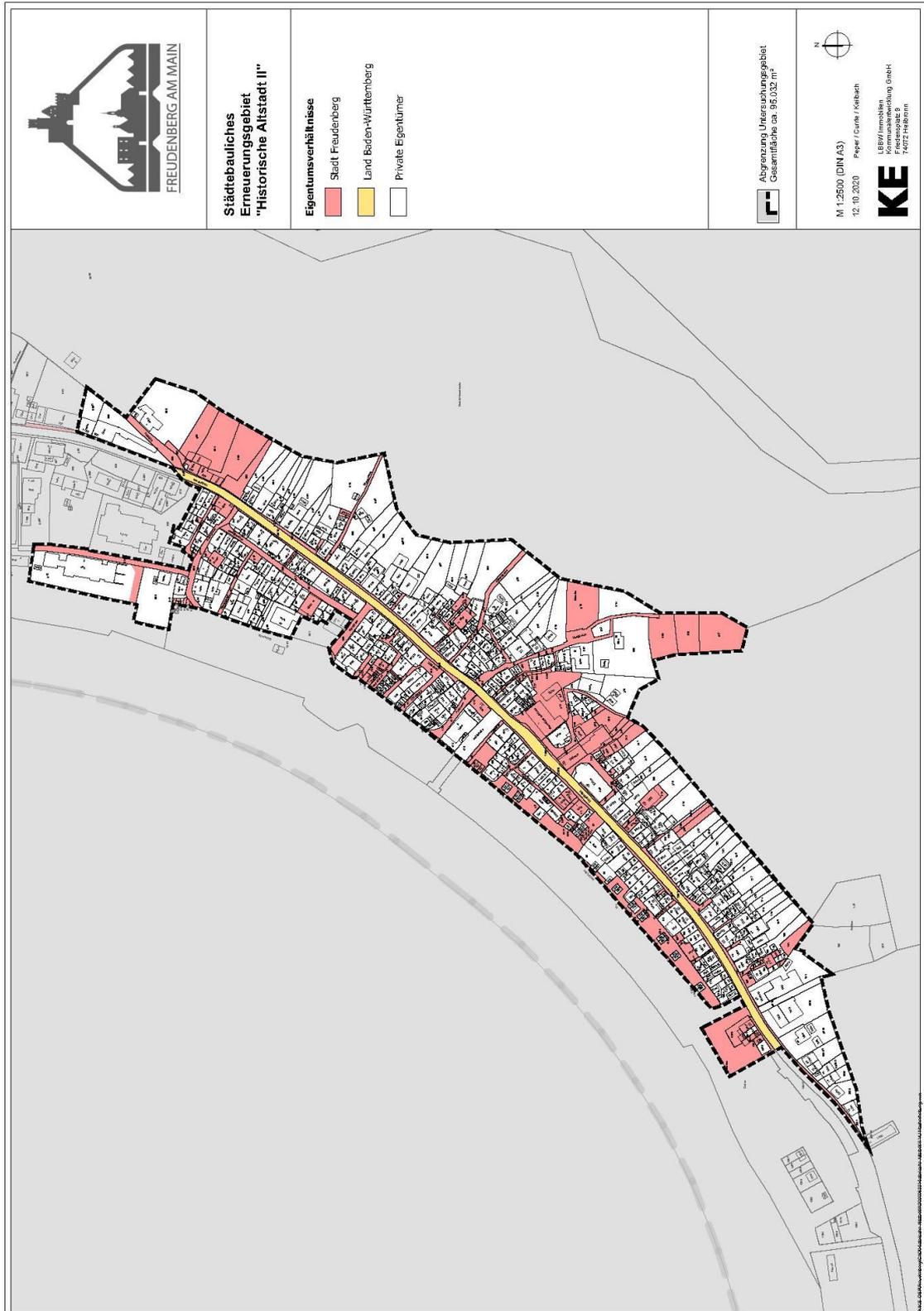
- Lage des Untersuchungsgebiets in der Gemeinde
- Erhebung und Einschätzung städtebaulich-architektonischer Merkmale (Ortsbild / Gesamtensemble / Gebäudebestand)
- Gebäudeeinstufung (Gebäudezustand / Gebäudenutzung / Denkmalschutz)
- Städtebauliche und strukturelle Missstände (strukturell / funktional / städtebaulich-räumlich / architektonisch)

4.1 Eigentumsverhältnisse

Die Stadt Freudenberg ist Eigentümerin von gut einem Viertel der Flächen im Untersuchungsgebiet. Die restlichen angrenzenden Flächen befinden sich überwiegend im privaten Eigentum. Hier können die Sanierungsziele nur bei entsprechender Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer realisiert werden.

Die Eigentumsverhältnisse sind folgendem Plan zu entnehmen.

Abbildung 5: Eigentumsverhältnisse „Historische Altstadt II“



4.2 Gebäudenutzung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 477 Gebäude (288 Hauptgebäude, 189 Nebengebäude).

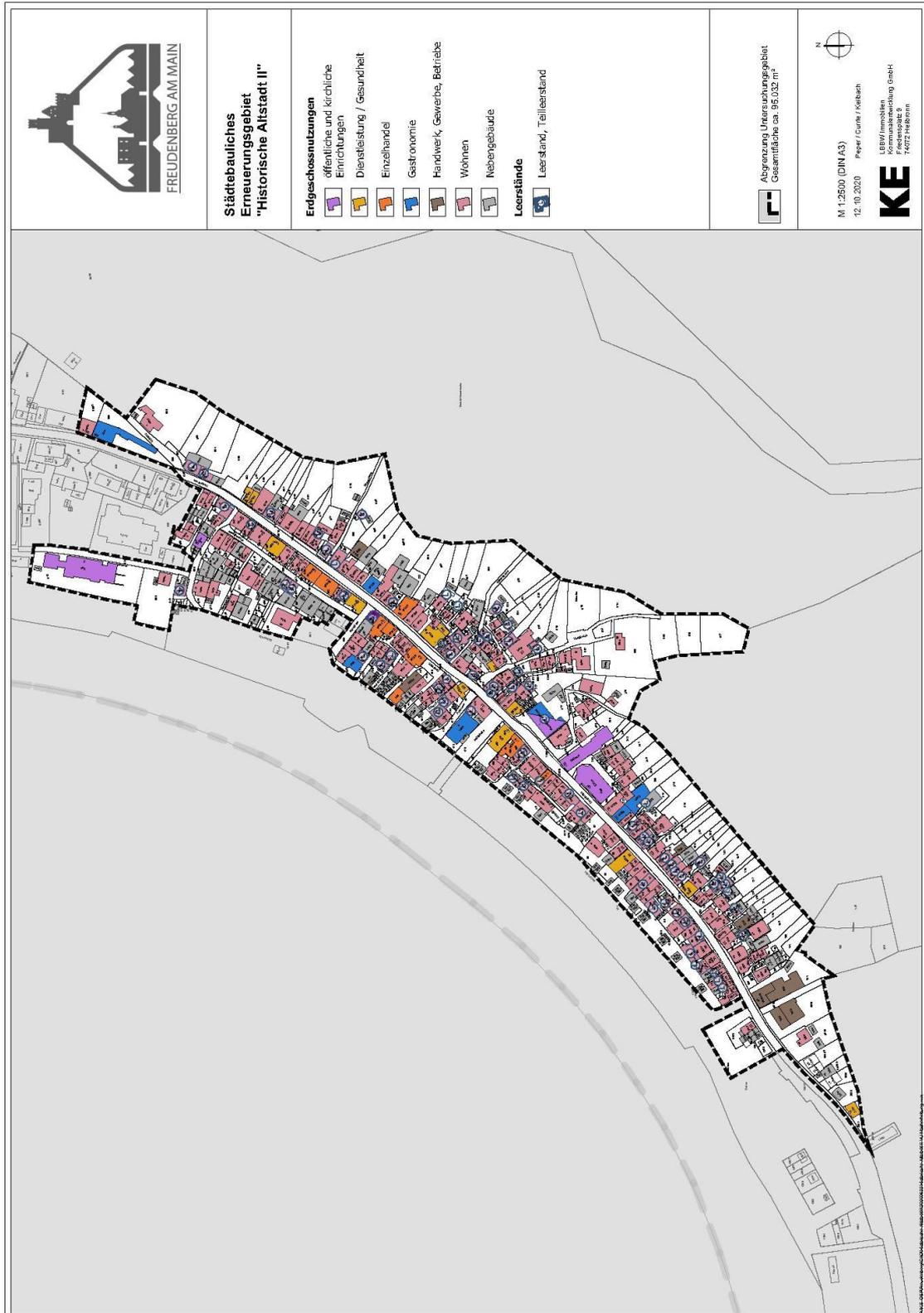
Es dominieren hauptsächlich Wohngebäude und Nebengebäude. Bei den Nebengebäuden handelt es sich meist um Garagen, Scheunen oder Schuppen. Vereinzelt gibt es zwischen den Wohnhäusern kleine Ladengeschäfte oder Dienstleistungen. Am südl. Eingang befindet sich eine Whiskey Destillerie. Öffentliche Einrichtungen befinden sich im Zentrum mit der St.Laurentius Kirche, dem Rathaus und dem Amtshaus. Außerdem befindet sich unweit der Mainbrücke ein Hotel. Im nördl. Bereich befindet sich das Gasthaus „Rose“ und ein Kindergarten.

Die Hauptgebäudenutzungen sind aus der untenstehenden Tabelle zu entnehmen.

Gebäudenutzung	Anzahl	%
Wohnen	240	83
öffentliche Einrichtungen	6	2
Einzelhandel	9	3
Gastronomie	8	3
Dienstleistung	13	5
Handwerk, Gewerbe, Betriebe	12	4
Zusammen	288	100
davon (Teil-)Leerstand	73	25

Auffallend ist die hohe Leerstandsquote im Gebiet mit 25%. Somit stehen ein Viertel aller Hauptgebäude leer. Dies betrifft vorwiegend Wohnhäuser.

Abbildung 6: Gebäudenutzung "Historische Altstadt II"



4.3 Gebäudezustand

Der Gebäudezustand wurde im November 2019 durch eine Außenbegehung erhoben. Die Beurteilung des Gebäudezustandes gibt den äußerlich erkennbaren baulichen Zustand des Gebäudes wieder. Mängel im Inneren wurden im Rahmen der Erhebung nicht erfasst.

Der Zustand der Gebäude wurde unter Berücksichtigung folgender Kriterien aufgenommen und beurteilt:

- Bautechnischer Zustand (insbesondere Dachdeckung, Dachrinnen, Außenverkleidung, Putz, Anstrich, Fenster, Türen, Feuchtigkeitsschutz)
- Erschließung (insbesondere Zugänglichkeit, Benutzung und Belüftung)

Erfasst wurden alle Hauptgebäude. Der Zustand der Gebäude ist in 4 Kategorien untergliedert und bildet die Grundlage für eine Beurteilung von Art und Ausmaß notwendiger Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen.

(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.

(2) **Erkennbare Mängel (modernisierungs- und instandsetzungsbedürftig)**

Bei diesen Gebäuden besteht bereits erkennbarer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Die hierbei festgestellten Mängel können grundsätzlich Gegenstand einer Modernisierungsvereinbarung sein, wobei eine Modernisierung im Gebäudeinnern mit Maßnahmen am Gebäudeäußeren kombiniert werden sollte, um auch eine Verbesserung im Erscheinungsbild zu erreichen. Kennzeichnend sind in dieser Kategorie leicht erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, teilweise einhergehend mit energetischen Defiziten.

(3) **Starke Mängel (erhöhter Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf)**

Um langfristig den Erhalt dieser Gebäude und deren Nutzung zu sichern, ist die Beseitigung der hier festgestellten Mängel und Missstände erforderlich. Kennzeichnend für diese Gebäudegruppe sind deutlich erkennbare Schäden am Dach, den Fenstern und der Fassade, grundsätzlich einhergehend mit energetischen Defiziten.

(4) **Schwerwiegende Mängel (Erhalt fraglich)**

Bestandsgebäude mit Mängeln, deren Behebung oft die Kosten eines Neubaus übersteigt, deshalb ein Erhalt oft nicht mehr wirtschaftlich vertretbar ist. Außerdem Gebäude mit nicht behebbaren Funktionsdefiziten, wie z. B. für Wohnnutzung unvertretbar niedrigen Räumen oder z. B. landwirtschaftliche Gebäude, die im aktuellen Nutzungskontext nicht umgenutzt werden können. Der Erhalt ist nach wirtschaftlichen und nutzungsbezogenen und ggf. baukulturellen Kriterien zu prüfen.

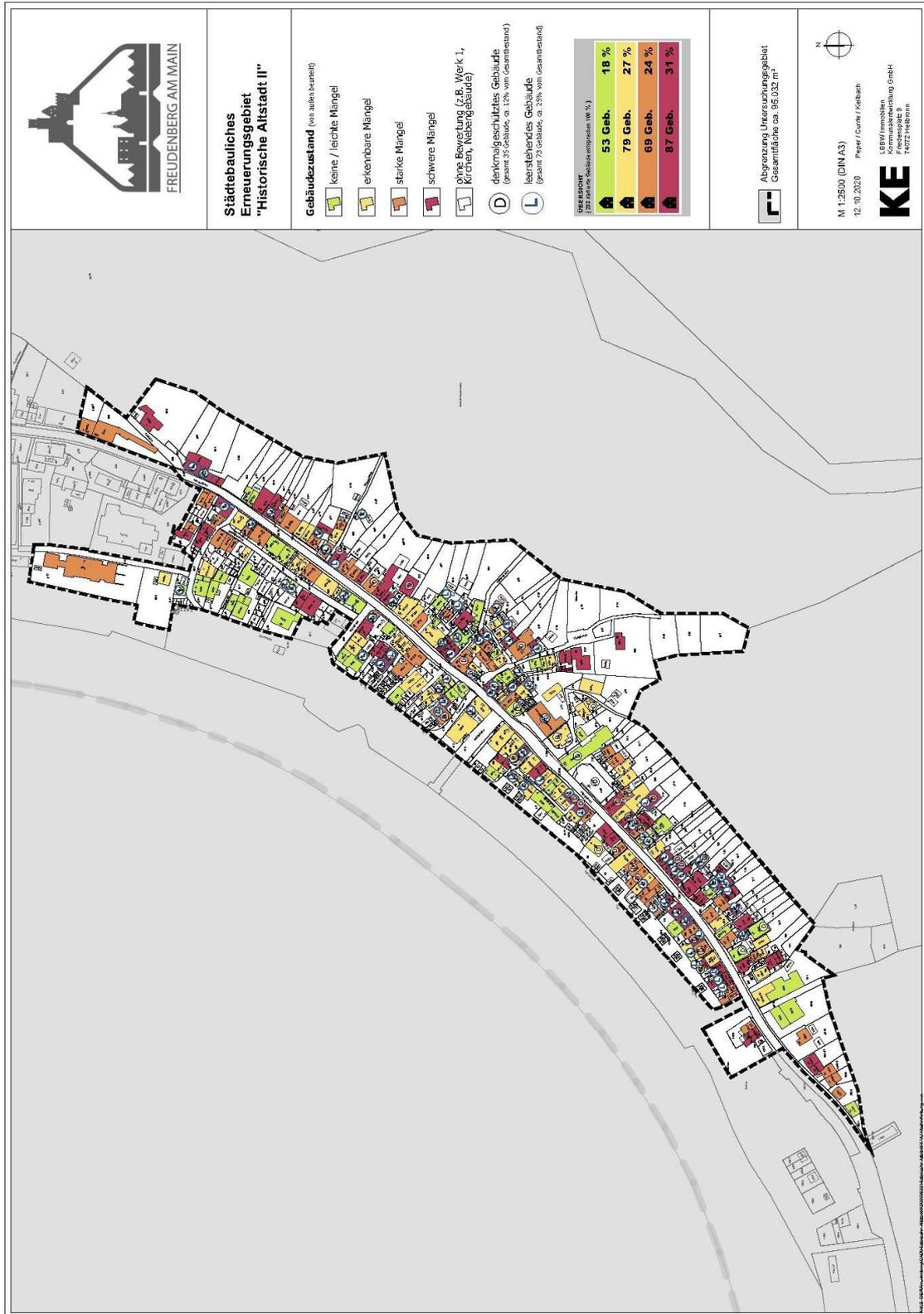
Die Auswertung der Gebäudezustände (insgesamt 288 Gebäude) ist dem folgenden Plan zu entnehmen und zeigt im Einzelnen für das Untersuchungsgebiet folgendes Bild:

Gebäudezustand	Anzahl	%
keine Mängel oder geringe Mängel	53	18
Erkennbare Mängel	79	27
Starke Mängel	69	24
Schwerwiegende Mängel / Erhalt fraglich	87	31
Zusammen	288	100

Die Einzelauswertung ergibt, dass ca. 82 % der Gebäude Mängel aufweisen und renovierungsbedürftig sind. Es handelt sich vorwiegend um Baumaßnahmen mittleren bis hohen Umfanges. Auffällig ist die hohe Quote (31%) an schwerwiegenden Mängeln. Notwendig und sinnvoll sind diese Sanierungsmaßnahmen, da sich durch eine rechtzeitige Mängelbeseitigung dauerhafte und allzu schwere Schäden an Gebäuden verhindern lassen.

Die aus energiepolitischer Sicht gebotene energetische Modernisierung des Gebäudebestandes ist ein wichtiges städtebauliches Handlungsfeld. Ca. 55 % der Gebäudesubstanz des Untersuchungsgebietes weisen erkennbar energetische Mängel auf (Kategorien 3 und 4).

Abbildung 7: Gebäudezustand "Historische Altstadt II"

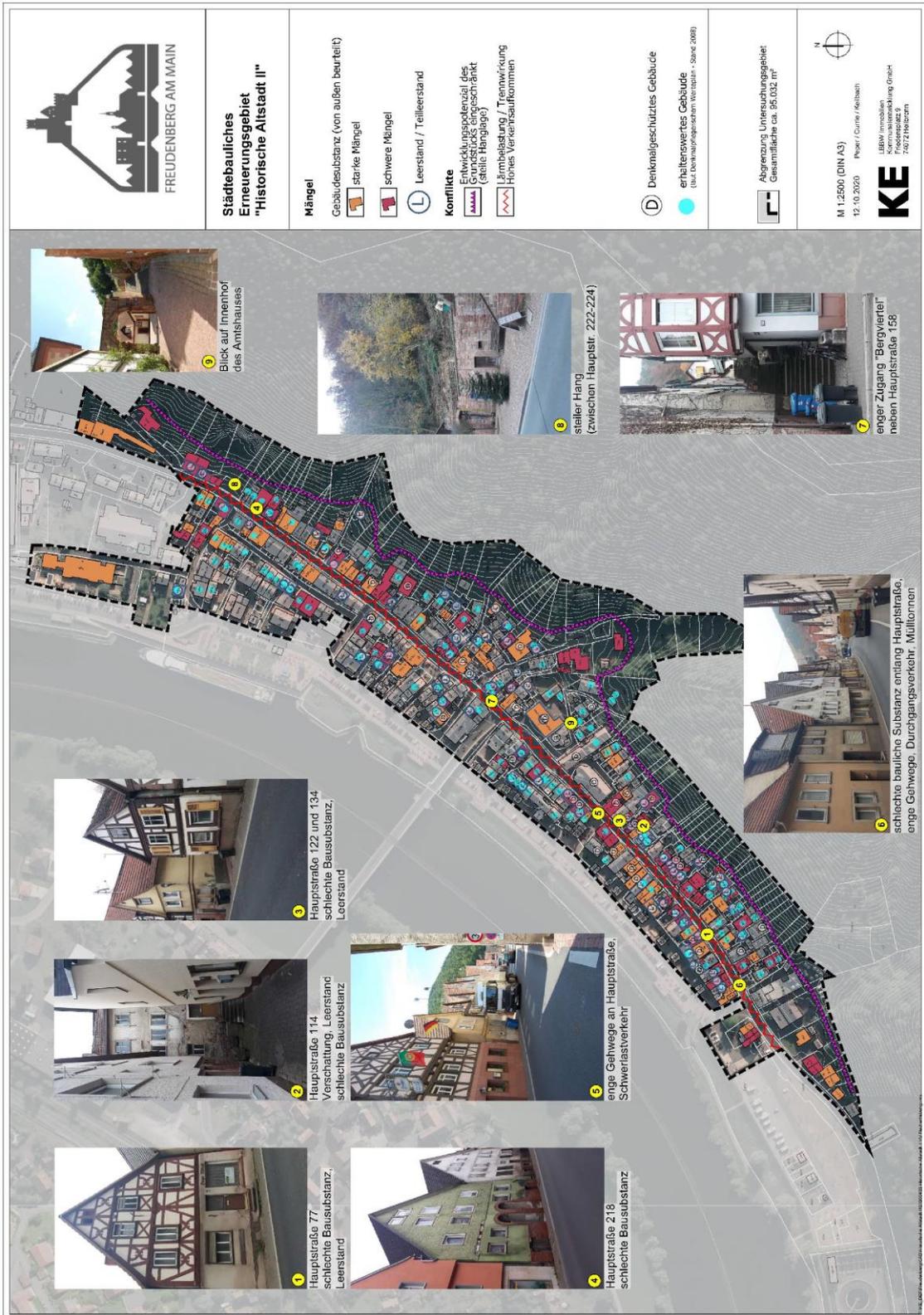


4.4 Städtebauliche Missstände und Mängel

Insgesamt führen die durchgeführten Untersuchungen zu dem Ergebnis, dass städtebauliche Missstände und Mängel, sowohl funktional als auch strukturell, vorliegen. Diese erfordern und rechtfertigen die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Zusammenfassend sind folgende Missstände und Mängel zu nennen:

- Gebäudebestand mit z.T. großen baulichen und funktionalen Defiziten
 - Ca. 82 % der Gebäude weisen Mängel auf.
 - Bei ca. 55 % der Gebäudesubstanz besteht energetischer Sanierungsbedarf.
- Hohe Verschattung durch dichte Bebauung
- Leerstehende bzw. untergenutzte Gebäude (ca. 25% vom Gesamtbestand)
- Hohe verkehrliche Belastung des Ortskerns (Durchgangsverkehr) mit Schwerlastfahrzeugen
 - Gefahr für Fußgänger durch schmale Gehwege
 - kaum Parkierungsmöglichkeiten (für gewerbliche und private Nutzung)
- Mängel in der Erschließung „Bergviertel“, Einschränkung Barrierefreiheit (steile Wege)

Abbildung 8: Mängel und Missstände "Historische Altstadt II"



5 Sanierungsziele und Maßnahmen

Auf der Grundlage der Bestandsuntersuchungen und der unter Punkt 4.4 formulierten städtebaulichen Missstände und Mängel wurden für das Untersuchungsgebiet „Historische Altstadt II“ die nachstehenden Sanierungsziele konkretisiert und daraus Maßnahmen für das Neuordnungskonzept abgeleitet. Diese gilt es in den nächsten Jahren umzusetzen.

5.1 Allgemeine Sanierungsziele

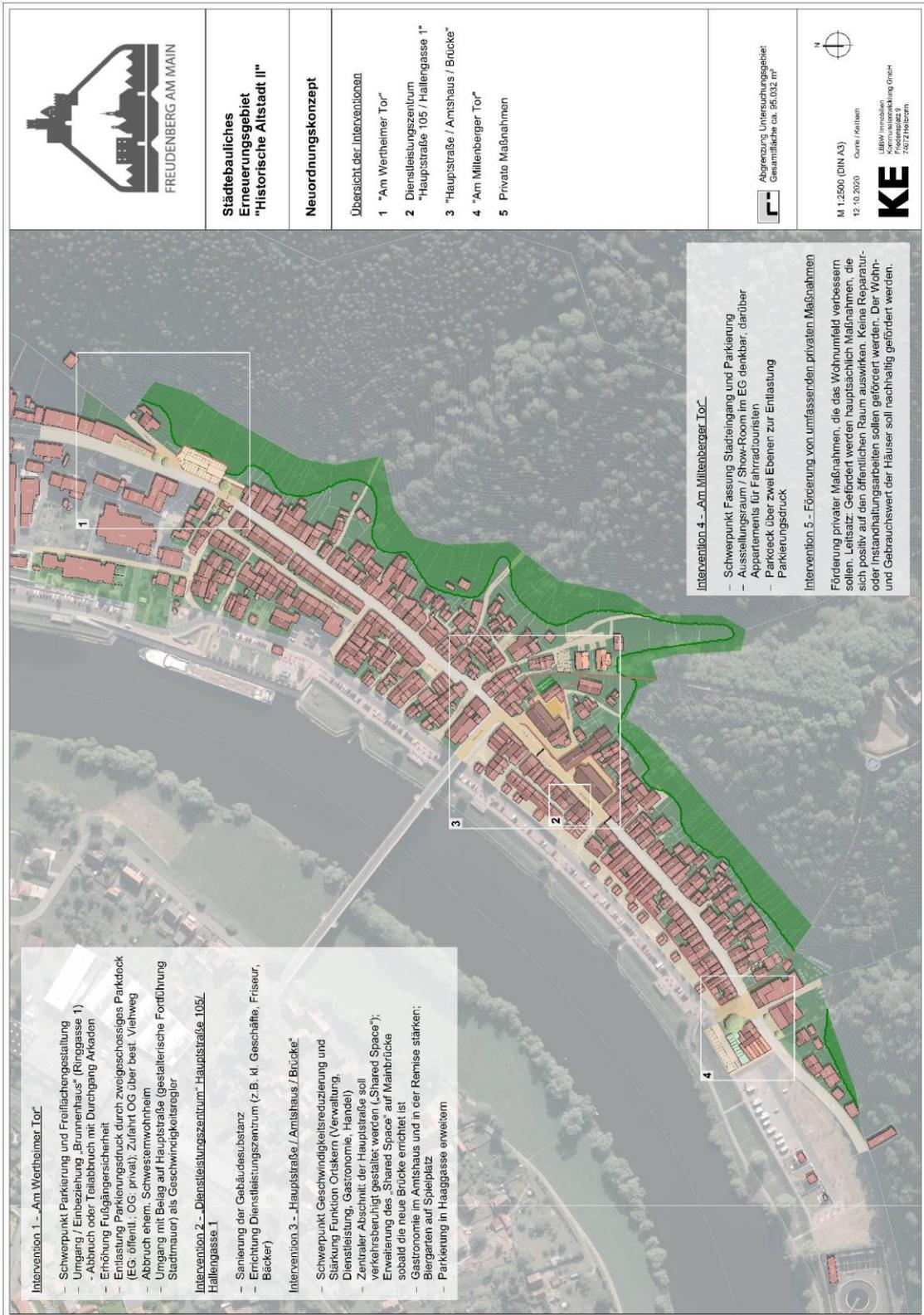
- Bauliche und freiräumliche Neuordnung zur Schaffung von Wohnraum und Verbesserung des Wohnumfelds und zur Stärkung nicht-störender gewerblicher und kultureller Aktivitäten.
- Aufwertung des öffentlichen Raums durch Neugestaltung von Straßen- und Platzräumen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit.
- Geschwindigkeitsreduzierung und Verkehrsberuhigung Hauptstraße.
- Ergänzung des Parkierungsangebots zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Wohn- und Geschäftslagen.
- Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

5.2 Maßnahmen und Neuordnungskonzept

Das aus der Bestandsanalyse entwickelte Neuordnungskonzept zeigt die Nutzungskonflikte und städtebaulichen Missstände und Mängel sowie Potenzialflächen im Untersuchungsgebiet auf. Weiter dient es als Basis zur Berechnung des voraussichtlich anfallenden Fördermittelbedarfs. Schwerpunkt des Neuordnungskonzepts liegt auf fünf Interventionsbereichen:

1. „Am Wertheimer Tor“
2. Dienstleistungszentrum „Hauptstraße 105 / Hallengasse 1“
3. „Hauptstraße / Amtshaus / Brücke“
4. „Am Miltenberger Tor“
5. Private Maßnahmen

Abbildung 9: Neuordnungskonzept "Historische Altstadt II"



Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Historische Altstadt II"

Neuordnungskonzept

Übersicht der Interventionen

- 1 "Am Wertheimer Tor"
- 2 Dienstleistungszentrum "Hauptstraße 105 / Hallengasse 1"
- 3 "Hauptstraße / Amshaus / Brücke"
- 4 "Am Millenberger Tor"
- 5 Private Maßnahmen

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche ca. 95.032 m²



M 1:2500 (DIN A3)
12.10.2020
Carre / Kellian

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Friedenstraße
70372 Heilbronn

Intervention 1: „Am Wertheimer Tor“

Abbildung 10: Bestandssituation „Am Wertheimer Tor“ - Gasthaus Rose und Schwesterwohnheim



Abbildung 11: Bestandssituation "Am Wertheimer Tor - „Historisches Brunnenhaus“



Handlungsbedarf

- Schwerpunkt Parkierung und Freiflächengestaltung
- Umgang / Einbeziehung „Brunnenhaus“ (Ringgasse 1)
 - Abbruch oder Teilabbruch mit Durchgang Arkaden
- Erhöhung Fußgängersicherheit
- Entlastung Parkierungsdruck durch zweigeschossiges Parkdeck
(EG: öffentl.; OG: privat); Zufahrt OG über best. Viehweg
- Abbruch ehem. Schwesternwohnheim
 - optional: Neubau
- Umgang mit Belag auf Hauptstraße (gestalterische Fortführung Stadtmauer) als Geschwindigkeitsregler

Abbildung 12: Skizzen zur Neuordnung - „Am Wertheimer Tor“ - Brunnenhaus



Abbildung 13: Skizzen zur Neuordnung - „Am Wertheimer Tor“ - Brunnenhaus

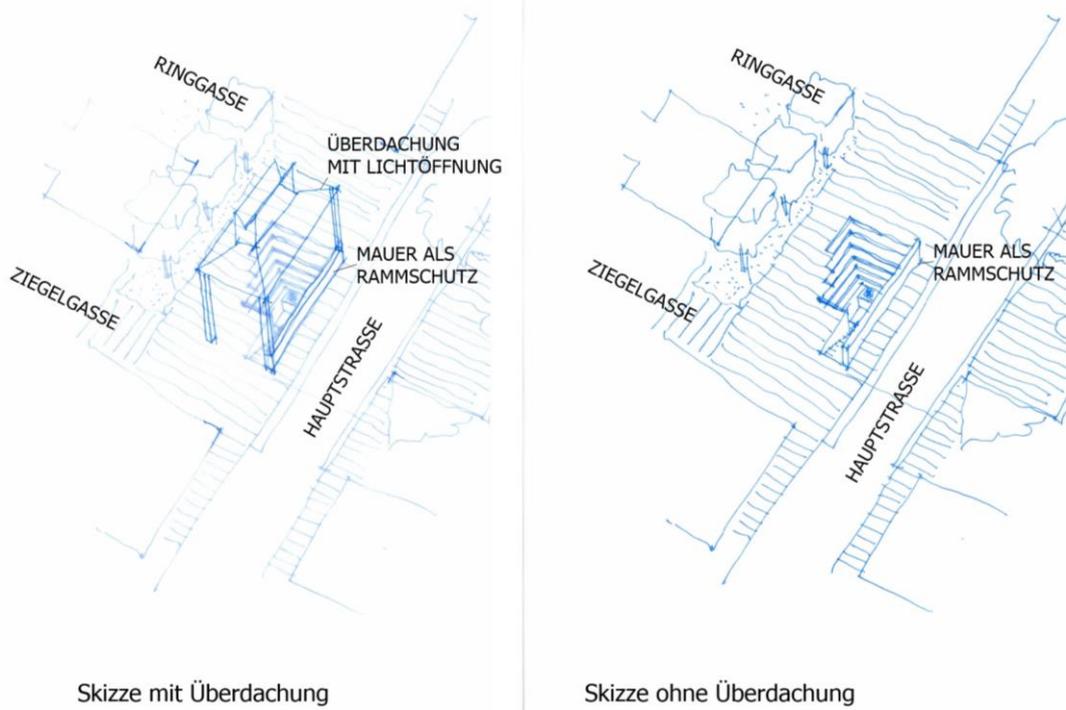
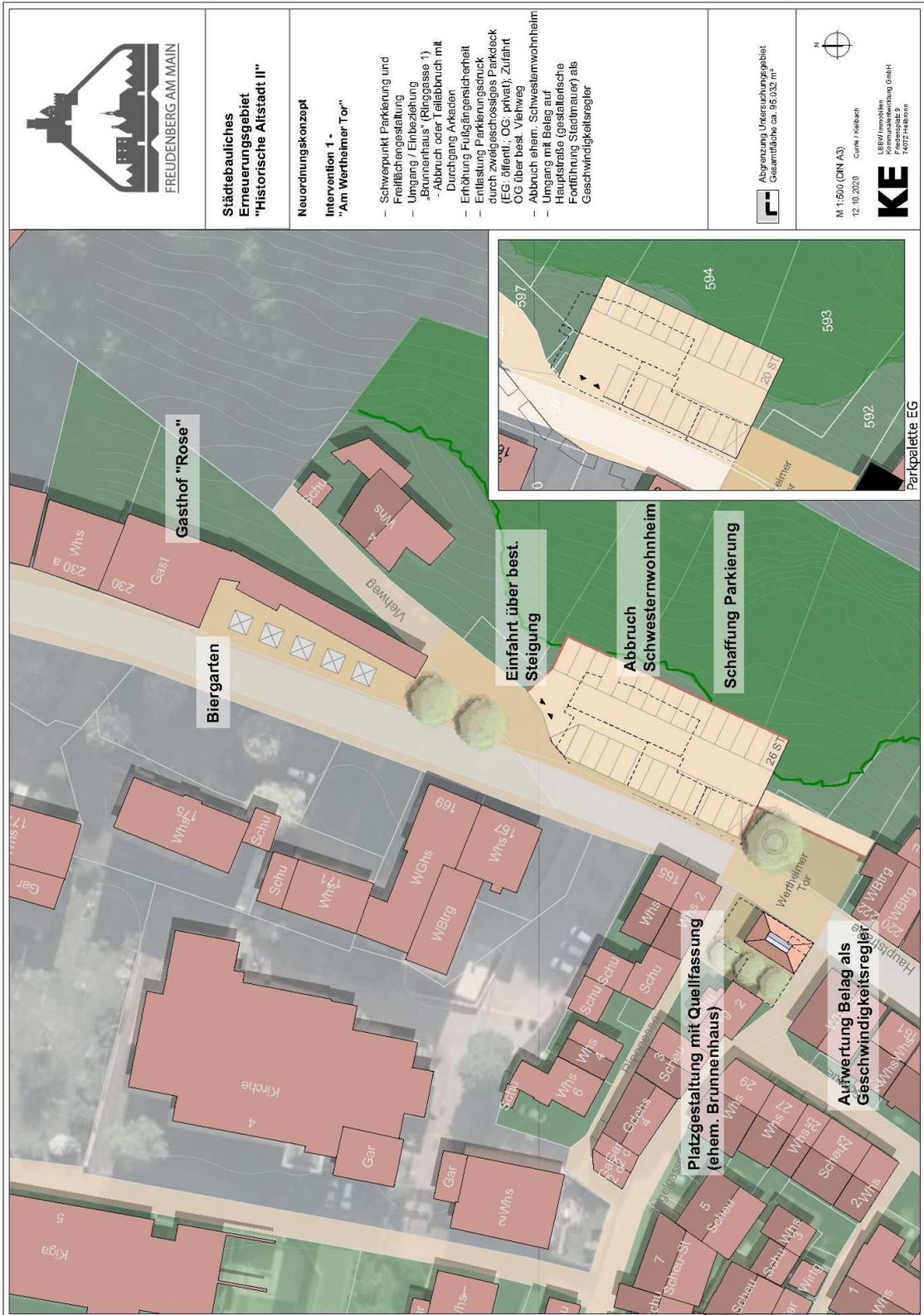


Abbildung 14: Interventionsbereich 1 - „Am Wertheimer Tor“



 <p>FREUDENBERG AM MAIN</p>	<p>Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Historische Altstadt II"</p>	<p>Neurordungskonzept</p> <p>Intervention 1 - "Am Wertheimer Tor"</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schwerpunkt Parkierung und Freiflächengestaltung - Umgang / Einbeziehung „Brunnenhaus“ (Ringgasse 1) - Abbruch oder Teilabbruch mit Durchgang Arkaden - Erhöhung Fußgängersicherheit - Entlastung Parkierungsdruck durch zweigeschossiges Parkdeck (EG: öffentl.; OG: privat); Zufahrt OG über best. Viehweg - Abbruch ehem. Schwesternwohnheim - Umgang mit Belag auf Hauptstraße (gestaltensiche Fortführung Stadtmauer) als Geschwindigkeitsregler 	<p>Abgrenzung Untersuchungsgebiet Gesamtläche ca. 95.032 m²</p> <p>M 1:500 (DN A3) 12.10.2020 Curk / Kleiboh</p> <p>KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH 74072 Heilbronn</p>
--	---	---	---

Abbildung 15: Interventionsbereich 1 - „Am Wertheimer Tor“ - Optional Neubau



Abbildung 16: Skizze zur Neuordnung - Intervention 1 Optional Neubau



Intervention 2: Dienstleistungszentrum „Hallengasse 1 / Hauptstraße 105“

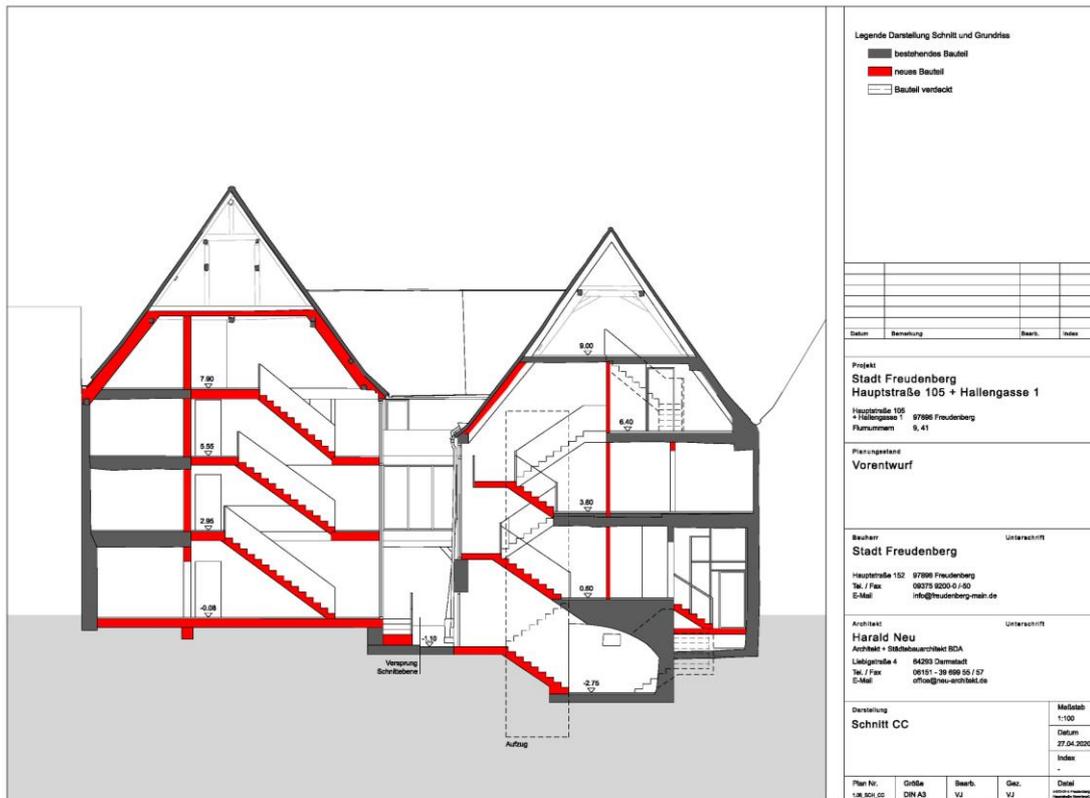
Abbildung 17: Bestandssituation Hallengasse 1 / Hauptstraße 105



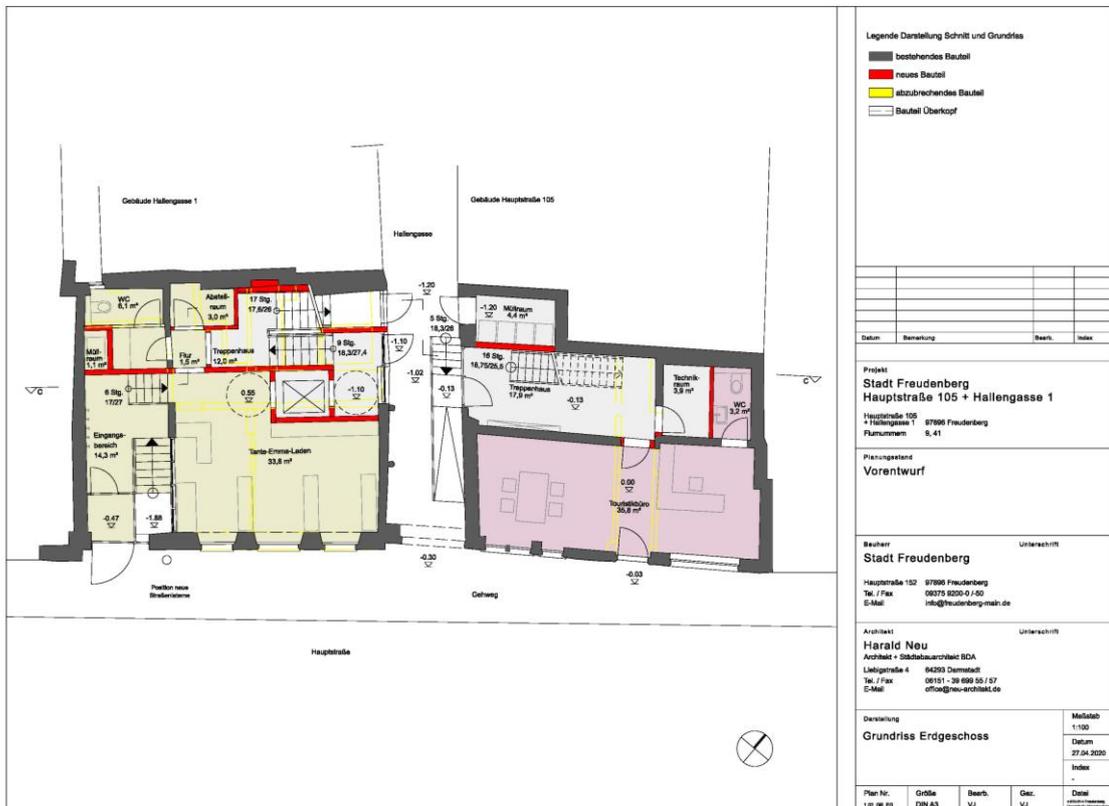
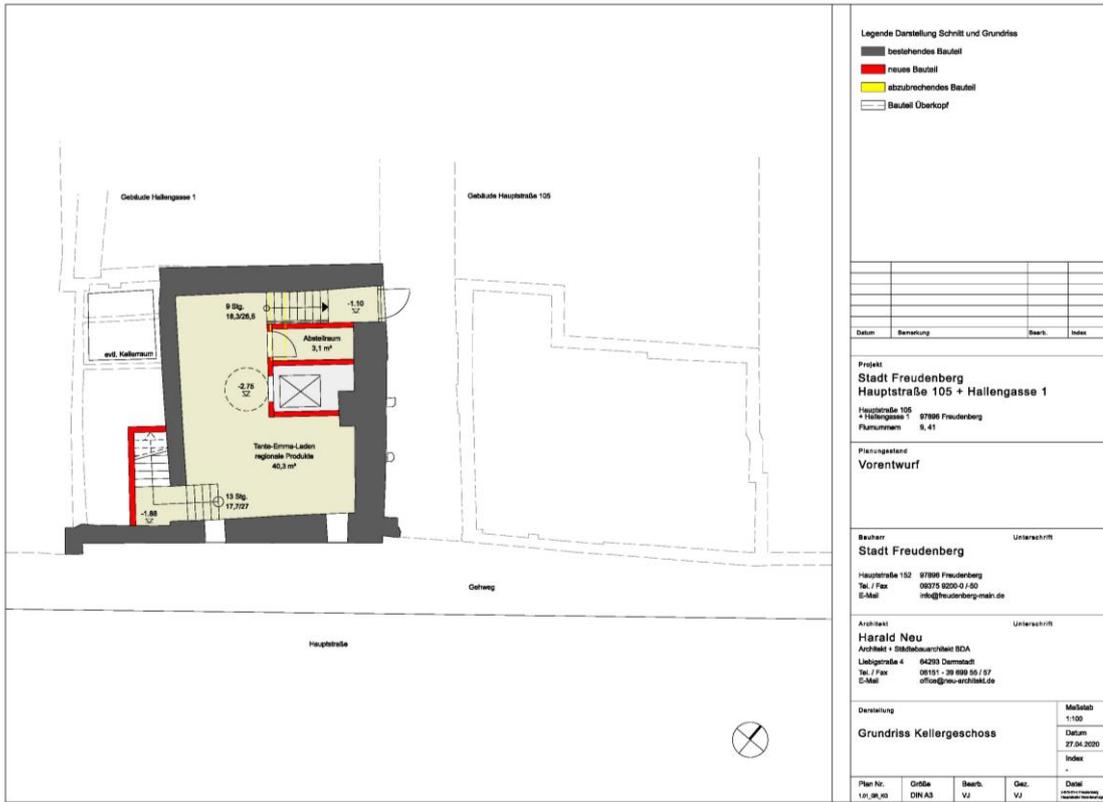
Handlungsbedarf

- Sanierung der Gebäudesubstanz
- Errichtung Dienstleistungszentrum, zukünftige Nutzungen:
 - Familienbüro
 - Tourismus- und Kulturbüro
 - Ferienwohnung
 - großzügige Maisonette

Abbildung 18: Interventionsbereich 2 - „Hallengasse 1 / Hauptstraße 105“



Quelle: Entwurf von Architekt Harald Neu, April 2020



Quelle: Entwurf von Architekt Harald Neu, April 2020

Intervention 3: „Hauptstraße / Amtshaus / Brücke“

Abbildung 19: Bestandsituation Hauptstraße

**Handlungsbedarf**

- Schwerpunkt Geschwindigkeitsreduzierung und Stärkung Funktion Stadtkern
(Verwaltung, Dienstleistung, Gastronomie, Handel)
- Zentraler Abschnitt Hauptstraße soll verkehrsberuhigt gestaltet werden („Shared Space“)
- Erweiterung des „Shared Space“ auf Mainbrücke sobald die neue Brücke errichtet ist
- Gastronomie im Amtshaus und in der Remise stärken
 - Außengastronomie/Biergarten auf ehem. „Spielplatz“
- Parkierung in Haaggasse erweitern

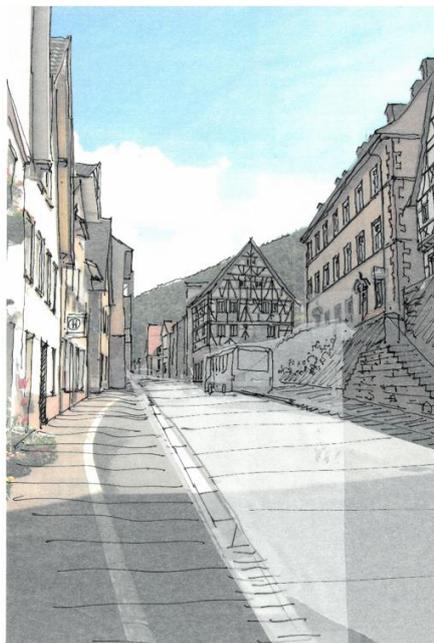
Handlungsbedarf Verkehrsberuhigung Hauptstraße

- Neufassung des Straßenraumprofils mit barrierefreien Querungsmöglichkeiten, farbige und ggf. materialbezogene Durchgängigkeit mit den Seitenräumen und den Gassen
- Fahrbahnbreite 5 bis 5,5 Meter (an Engstellen) mit beidseitig geführten 3-zeiligen Pflasterrinnen mit je 30 cm als Kontur
- Bushaltestellen mit barrierearmen Buseinstiegskanten
 - (Kasseler Bord), Halt auf Fahrbahn

Abbildung 20: Skizzen zur Neuordnung - "Hauptstraße / Amtshaus / Brücke"



Bestandssituation



Verbreiterung und Aufweitung Seitenräume

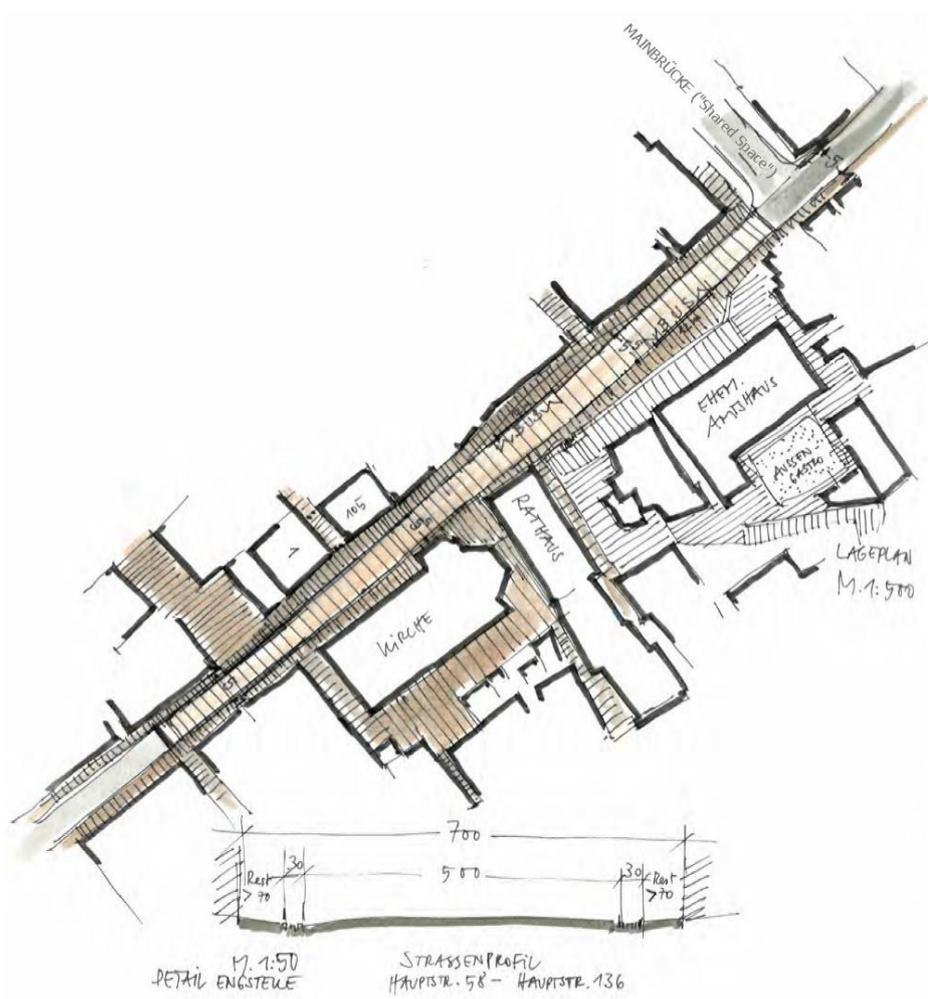
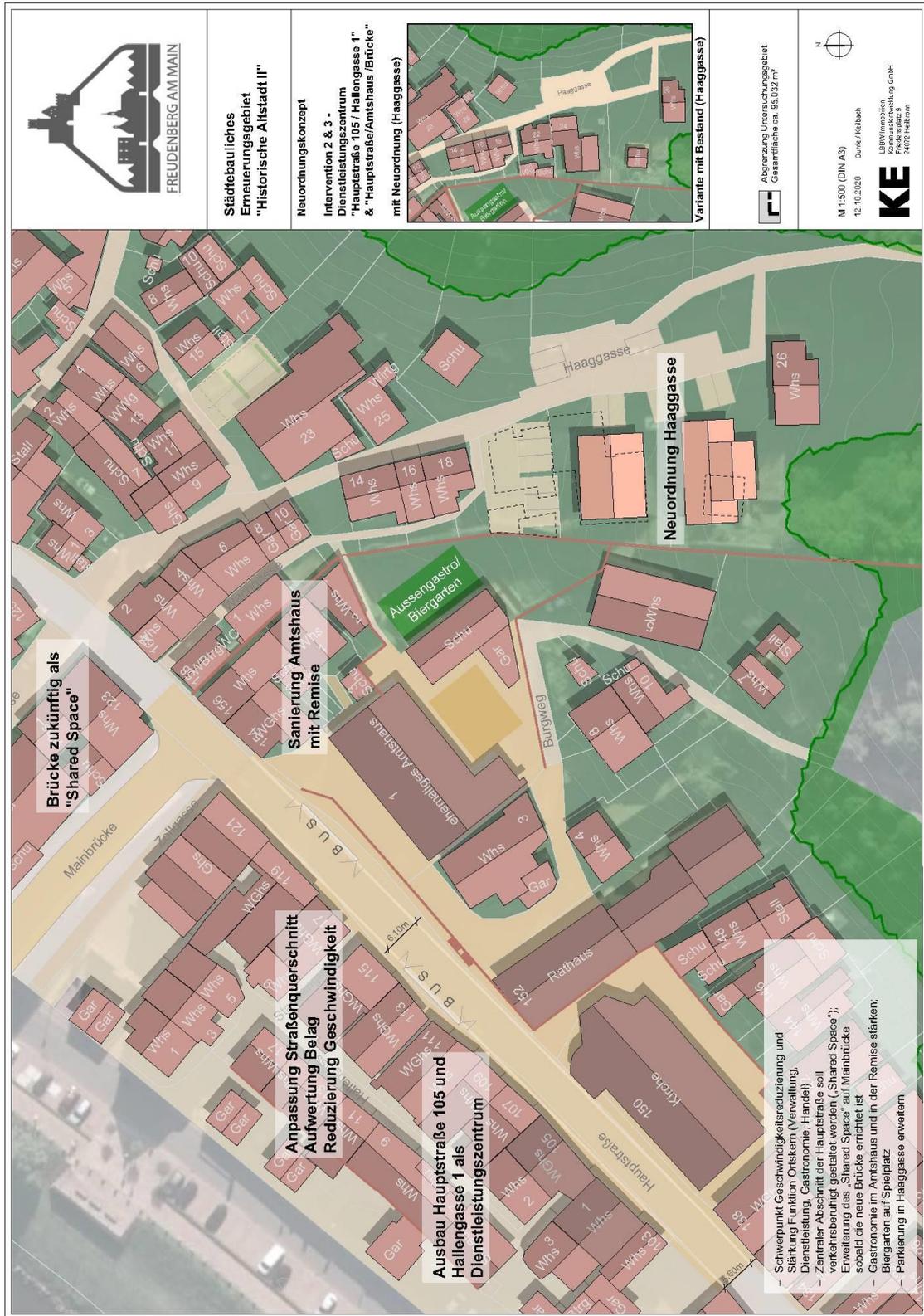


Abbildung 21: Interventionsbereich 3 - „Hauptstraße / Amtshaus / Brücke“



Intervention 4: „Am Miltenberger Tor“

Abbildung 22: Bestandssituation „Am Miltenberger Tor“



Handlungsbedarf

- Schwerpunkt Fassung Stadteingang und Parkierung
- Ausstellungsraum / Show-Room im EG denkbar, darüber Apartments für Fahrradtouristen möglich
- Parkdeck über zwei Ebenen zur Entlastung Parkierungsdruck

Abbildung 23: Skizzen zur Neuordnung - "Am Miltenberger Tor"

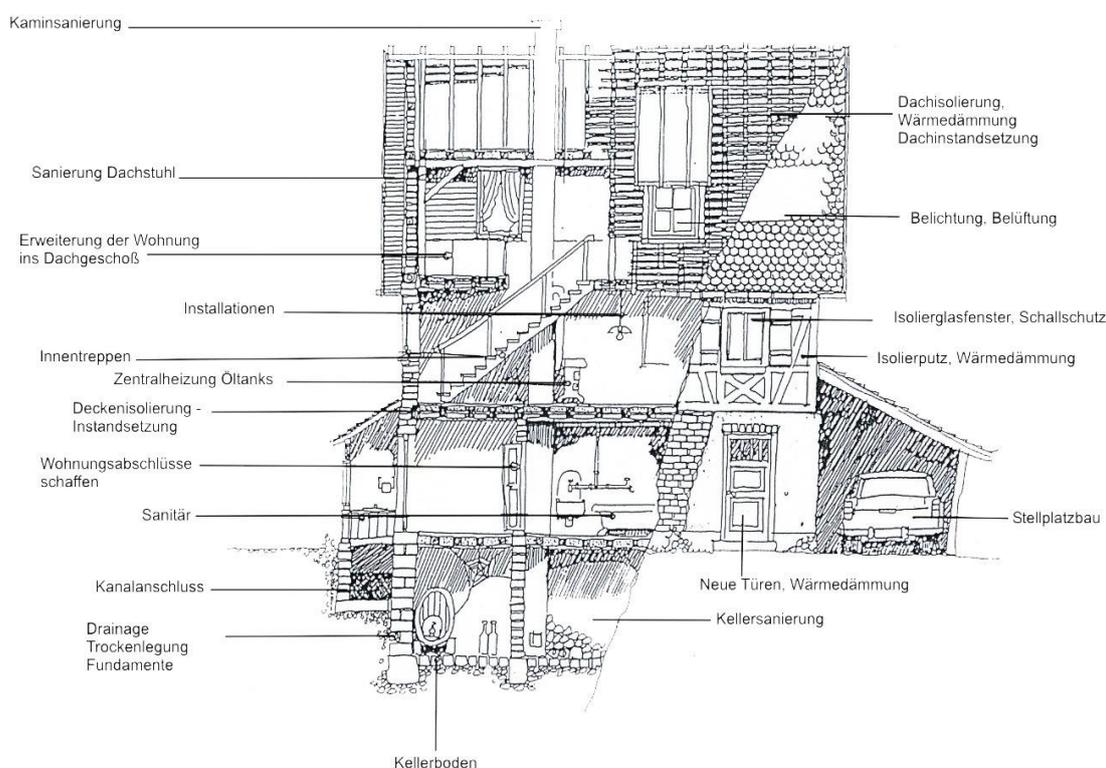


Intervention 5: Private Maßnahmen

Handlungsbedarf

- Leitsatz: Gefördert werden hauptsächlich Maßnahmen, die sich positiv auf den öffentlichen Raum auswirken. Keine Reparatur- oder Instandhaltungsarbeiten sollen gefördert werden. Der Wohn- und Gebrauchswert der Häuser soll nachhaltig gefördert werden.

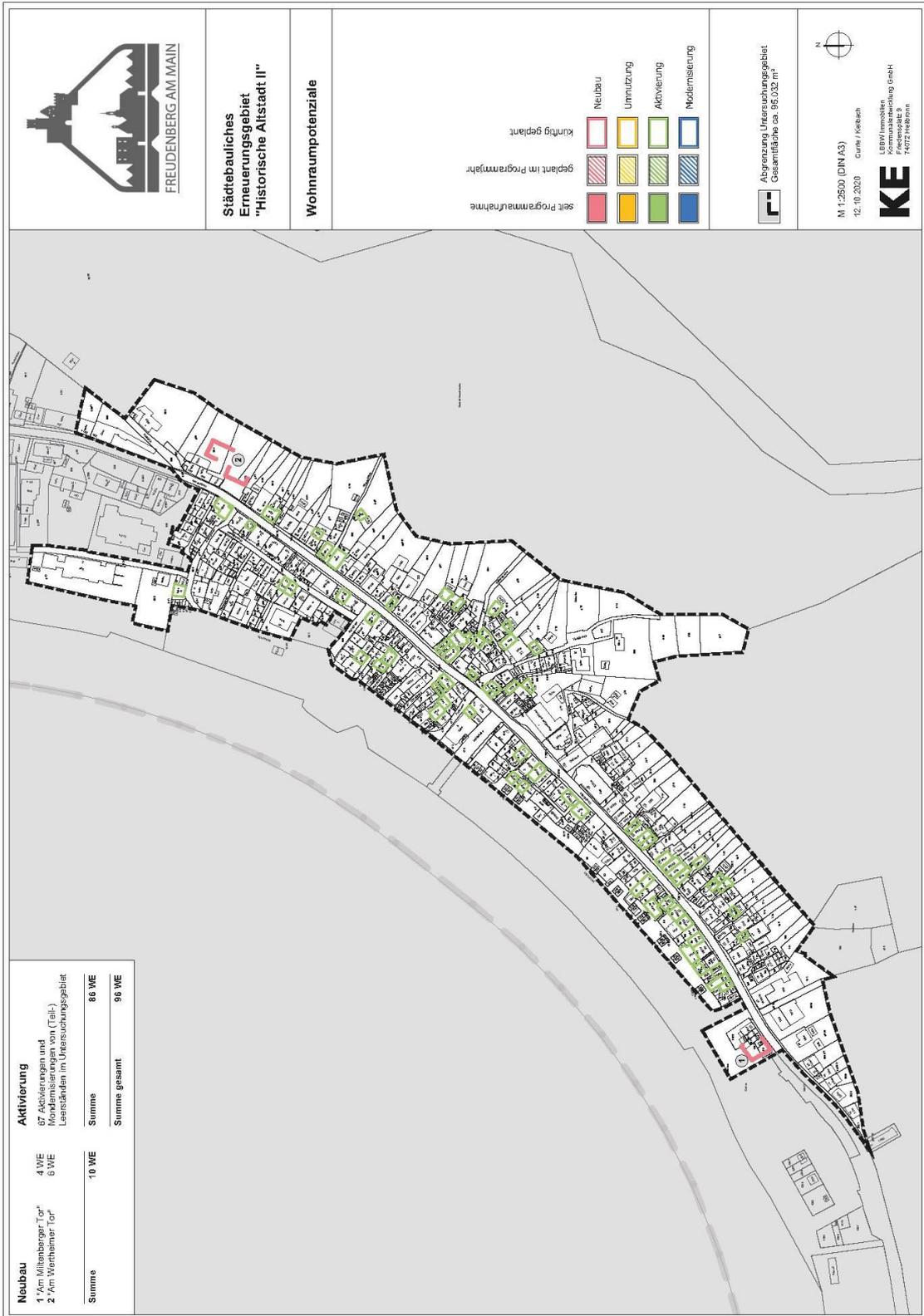
Abbildung 25: Möglichkeiten privater Sanierungsmaßnahmen



5.3 Das Gebiet „Historische Altstadt II“ im Fokus der Wohnraumoffensive

Im Sinne der dringend erforderlichen Bereitstellung von zentrumsnahem und auch bezahlbarem Wohnraum, mit guter Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz und eingebunden in die vorhandene öffentliche Infrastruktur, erfüllt das Untersuchungsgebiet „Historische Altstadt II“ wesentliche Kriterien einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung. Neben ca. 67 Wohneinheiten durch Aktivierungen und Modernisierungen von (Teil-)Leerständen im Bestand und ca. 10 Wohneinheiten durch Neubau, lassen sich maßgebliche Potenziale der Wohnraumbereitstellung aktivieren. Somit ist innerhalb eines mittel- bis langfristigen Zeithorizonts für den Gesamtbereich ein abgeschätzter Einwohnerzuwachs von bis zu 100 Einwohnern zu erwarten.

Abbildung 26: Wohnraumpotenziale "Historische Altstadt II"



6 Fotodokumentation

Bereich Hauptstraße



enge Gehwege, schlechte Bausubstanz, leerstehende Gebäude, Schwerlastverkehr

Bereich „Bergviertel“



steile Aufgänge, mangelnde Barrierefreiheit, Verschattung

Bereich „Mainviertel“



schlechte Bausubstanz, (Teil-)Leerstände, Verschattung

7 Kosten und Förderung

7.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Für die Realisierung der Sanierungsziele im Untersuchungsgebiet wird ein Förderrahmen von ca. 2.675.000,--Euro benötigt. Die Fördermittel werden für folgende Kostengruppen benötigt:

• Vorbereitende Untersuchungen	25 T€
• Weitere Vorbereitung (Städtebauliche Planungen, Wettbewerbe, Öffentlichkeitsarbeit, Konzepte etc.)	100 T€
• Grunderwerb	150 T€
• Ordnungsmaßnahmen	
o Abbrüche (14 x 25 T€)	350 T€
o Parkierungsanlage beim Altstadteingang Süd	700 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden im privaten Eigentum (15 x 30 T€)	450 T€
• Modernisierung und Instandsetzung von kommunalen Gebäuden (Hauptstraße 105)	800 T€
• Betreuungsleistungen	100 T€

Momentan ist ein Förderrahmen von 1.166.667,--(100 %) bewilligt (Bescheid Regierungspräsidium vom 06.04.2017).

Die Stadt Freudenberg erhält entsprechend dem bewilligten Förderrahmen eine Finanzhilfe in Höhe von 60 % (700.000,- Euro). Über weitere Aufstockungsanträge und entsprechenden Eigenmittel kann der Finanzierungsbedarf für die Sanierungsmaßnahme insgesamt sichergestellt werden.

Der Bewilligungszeitraum wurde im Bewilligungsbescheid vom 01.01.2019 bis 30.04.2028 festgelegt. Im Haushalt ist jährlich der entsprechende Eigenanteil bereitzustellen. Der notwendige Förderrahmen ist über die sog. jährlich zu stellenden Aufstockungsanträge zu generieren. Dementsprechend erhöht sich dann auch der städtische Eigenanteil.

7.2 Förderung

Die Förderung im Bund-Länder-Programm DSP bzw. jetzt Lebendige Zentren (LZP) erfolgt auf der Grundlage von § 164 a, § 164 b und § 169 Abs. 1 Nummer 9 BauGB sowie nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (StBauFR) in der Fassung vom 01.02.2018.

Über das Bund-Länder-Programm LZP in Verbindung mit der Städtebauförderungsrichtlinie Baden Württembergs sind die Kosten folgender Födertatbestände zuwendungsfähig:

Vorbereitung und Erneuerung

Maßnahmen zur Vorbereitung der Erneuerung einschließlich des Entwicklungskonzeptes, sowie Kosten für den Grunderwerb sind auch dann zuwendungsfähig, wenn sie im Jahr vor der Aufnahme in ein Förderprogramm entstanden sind.

Ordnungsmaßnahmen

Der Grunderwerb im Sanierungsgebiet kann im Einzelnen erfolgen:

- als freihändiger Erwerb
- durch Vorkaufsrecht (§§ 24 ff BauGB)
- durch Übernahmeanspruch (§ 145 Abs. 5 BauGB)

Wesentlich dabei ist, dass die Gemeinde Grundstücke, die sie im Rahmen der Sanierung unter Einsatz von Sanierungsmitteln erwirbt und entsprechend dem Sanierungskonzept nicht für öffentliche Zwecke benötigt, wieder reprivatisiert bzw. einen Wertansatz bei den Einnahmen von 100 % für diese Grundstücke im Rahmen der Abrechnung berücksichtigt.

Zuwendungsfähig sind bis zur Höhe des Verkehrswertes bzw. des Wertes nach § 153 Abs. 3 BauGB die Kosten für den Erwerb sowie die Nebenkosten.

Kosten für Grunderwerbe sind auch dann zuwendungsfähig, wenn Sie im Jahr vor der Programmaufnahme entstanden sind.

Bodenordnung

Die nach den Sanierungszielen erforderliche Neuordnung von Grundstücken ist zuwendungsfähig.

Umzug von Betroffenen der städtebaulichen Erneuerung

Die Zahl der Umzüge wird bestimmt durch die Zahl der in den für Abbruch vorgesehenen Gebäuden gelegenen Haushalte und Betriebe. Die Stadt soll die Betroffenen bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen unterstützen. Der Aufwand für die Beschaffung von Ersatzwohnungen, wie z. B. die Beauftragung eines Maklerbüros, gehört ebenso zu den Ordnungsmaßnahmen wie die Kosten des Umzugs. Der Neubau von Ersatzwohnungen zählt zu den Baumaßnahmen.

Das BauGB gibt der Stadt grundsätzlich die Möglichkeit, bestehende Miet- und Pachtverhältnisse vorzeitig aufzuheben, wenn dies im Zusammenhang mit der Neuordnung des Gebietes notwendig ist. Für die dadurch entstehenden Vermögensnachteile ist den Betroffenen eine Entschädigung in Geld zu leisten. Um die finanziellen Nachteile zu ermitteln, die sich aus der vorzeitigen Aufhebung eines Miet- und Pachtverhältnisses ergeben, muss die Differenz zwischen der marktüblichen und der tatsächlich gezahlten Miete im Sanierungsgebiet geschätzt werden.

Bei Wohnungen im Sanierungsgebiet wird angenommen, dass eventuelle Kündigungsfristen eingehalten werden, so dass hierfür keine Entschädigungsaufwendungen anfallen.

Betriebsverlagerungen können bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Freilegung von Grundstücken

Die Beseitigung baulicher Anlagen ist nach § 147 BauGB eine Ordnungsmaßnahme. Die Stadt kann den Eigentümer zur Duldung des Abbruchs, aber nicht zur Durchführung zwingen. Sie kann ein Abbruchgebot aussprechen, wenn folgende Voraussetzung erfüllt ist:

Die Modernisierung muss wegen der schlechten Beschaffenheit der Bausubstanz ausscheiden. Für die Bewohner muss Ersatzwohnraum zur Verfügung stehen; für Geschäftsräume muss erörtert werden, ob die Aufrechterhaltung des Betriebes an anderer Stelle wirtschaftlich sinnvoll ist.

Zuwendungsfähig sind die Abbruch- und Abräumkosten einschließlich Nebenkosten sowie die durch die Beseitigung baulicher Anlagen von der Stadt zu tragenden Entschädigungen oder Wertverluste.

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gehören nach § 147 BauGB ebenfalls zu den Ordnungsmaßnahmen. Unter die Erschließungsanlagen fallen dabei öffentliche Straßen, Wege und Plätze und dazu gehörende Grünanlagen sowie Parkierungsanlagen.

Die Kosten für die Herstellung und Änderung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen sowie ebenerdigen Stellplätzen sind bis zu einem Betrag von 250,00 Euro je Quadratmeter zuwendungsfähig.

Die Kosten für eine Schaffung von öffentlichen Stellplätzen in Parkhäusern, Tiefgaragen oder Parkdecks sind bis zu einem Betrag von 13.000,00 Euro pro Stellplatz auf Grundlage einer Stellplatzbilanz zuwendungsfähig.

Baumaßnahmen

Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum

Die Stadt kann für die Erneuerung von privaten Gebäuden einen Zuschuss gewähren. Voraussetzung dafür ist ein Vertrag, in dem die Maßnahmen und die Verpflichtungen des Eigentümers festgelegt werden. Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Erneuerung von Gebäuden im Eigentum der Stadt sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die berücksichtigungsfähigen Kosten der baulichen Maßnahme sind zu 60 % zuwendungsfähig.

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, sind zusätzlich 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Die Umnutzung von Altbauten zu Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Kindergärten, Altenbegegnungsstätten, Kommunale Verwaltungsgebäude etc. ist mit 60 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Beim Neubau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen im Sanierungsgebiet sind 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten zuwendungsfähig.

Vergütungen

Vergütungen für Sanierungsträger und andere Beauftragte sind zuwendungsfähig.

Einnahmen

Den zuwendungsfähigen Kosten sind die maßnahmenbedingten Erlöse entgegenzustellen. Sie werden zur Finanzierung der Kosten eingesetzt.

Grundstückserlöse

Veräußerungserlöse für Grundstücke, die im Rahmen der Sanierung erworben und gefördert wurden, sind zur Finanzierung der Sanierung wieder einzusetzen.

Wertansätze

Im Rahmen der Abrechnung ist für Grundstücke, die von der Gemeinde mit Sanierungsmitteln erworben wurden, ein Wertansatz von 100 % für privat-wirtschaftlich nutzbare Grundstücke bei den Einnahmen zu berücksichtigen.

Ausgleichsbeträge

Wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt, müssen zur Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen Ausgleichsbeträge erhoben werden. Diese Einnahmen sind ebenfalls zu berücksichtigen.

Dafür entfällt die beim vereinfachten Sanierungsverfahren entstehende Erschließungsbeitragspflicht gemäß § 127 BauGB für die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen.

8 Sanierungsverfahren

Die Sanierung kann entweder im vereinfachten oder im umfassenden Verfahren durchgeführt werden. Bestandteil des Satzungsbeschlusses ist auch das anzuwendende Sanierungsverfahren. Wird die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156a BauGB) nicht ausgeschlossen, gilt automatisch das umfassende Verfahren.

8.1 Vereinfachtes Verfahren

Die Stadt Freudenberg muss gemäß § 142 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Sanierungsverfahren wählen und die Anwendungen der §§ 152 bis 156a BauGB in der Sanierungsatzung ausschließen, wenn die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich ist und die Durchführung der Sanierung dadurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist insbesondere der Fall, wenn Sanierungsziel hauptsächlich die Bestandspflege ohne nachhaltige Eingriffe in die Grundstücksverhältnisse ist.

Wird die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt, hat dies folgende rechtliche Auswirkungen:

- Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen sind nicht limitiert
- Die Vorschriften des § 153 BauGB, nach der Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch den Wert begrenzt sind, der sich ohne Berücksichtigung von Werterhöhungen, die sich lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung ergibt, ist im vereinfachten Verfahren nicht anzuwenden.
- Die Versagung der Genehmigung von Kaufverträgen, bei denen der Grundstückswert den Anfangswert übersteigt, ist nicht möglich (keine Preiskontrolle).
- 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 Wertermittlungsgutachter festgestellten Verkehrswert liegt.
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen werden nicht durch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgeschöpft, stattdessen werden Erschließungsbeiträge nach allgemeinem Städtebaurecht (§§ 127 ff. BauGB) erhoben, sofern Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB hergestellt werden.

8.2 Umfassendes Verfahren

Die Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Instrumente ist notwendig, wenn

- die Stadt durch Bodenordnung in starkem Maße in private Grundstücksverhältnisse eingreifen muss,
- die Gefahr spekulativer Bodenpreissteigerung besteht,

- die Grundstückseigentümer durch Leistungen der Stadt erhebliche Vorteile erlangen, die nicht über das allgemeine Beitragsrecht (insbesondere Erschließungsbeitragsrecht) abgeschöpft werden können,
- umfassende Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen.

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

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen werden bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen nicht berücksichtigt (§ 152 Abs. 1 BauGB). Es werden lediglich Werterhöhungen berücksichtigt, die der Betroffene durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
- Wenn der Kaufpreis eines Grundstücks den Anfangswert (§ 154 Abs. 2 BauGB) übersteigt, muss die Genehmigung des Kaufvertrages versagt werden (§ 144, § 153 Abs. 2 BauGB, Preiskontrolle). Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt werden dabei berücksichtigt.
- Wenn die Stadt Grundstücke kauft, darf sie nur zum Anfangswert kaufen (§ 153 Abs. 3 BauGB) ohne Entschädigung sanierungsbedingter Werterhöhungen und zum Neuordnungswert (Wert nach Abschluss der Sanierung) veräußern.
- Die Stadt Freudenberg muss beim Abschluss der Sanierung Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die 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.

8.3 Sanierungsrechtliche Vorschriften für beide Verfahrensarten

Neben den allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften kommen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtlichen Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet,
- § 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 den Härteausgleich,

- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen und anderen Vertragsverhältnissen.

8.4 Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung über das anzuwendende Verfahren muss die konkrete Situation des Gebietes berücksichtigen, insbesondere

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

Ergebnis:

Das Neuordnungskonzept mit Interventionsbereichen für das Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“ sieht zahlreiche Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbrüche und Grundstücksneuordnungen, sowie Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum) vor, die u. U. zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen führen können. Insbesondere sind neben der Bestandserhaltung auch in 4 Bereichen Neuordnungen geplant.

Für die Grundstücke, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde befinden, können mögliche Wertsteigerungen beim Verkauf der Grundstücke realisiert werden. In den Quartieren, die sich in privatem Eigentum befinden, besteht jedoch die Gefahr, dass bei Grundstücksverkäufen vor Neuordnung bereits durch die Aussicht der Sanierung unkontrollierbare Bodenwertsteigerungen entstehen, die die Durchführbarkeit der Sanierung erschweren. Durch die Preiskontrolle im umfassenden Sanierungsverfahren, können Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert) erworben werden und damit Erschwernisse bei privaten Investitionen vermieden werden.

Aus diesem Grunde kann auf die Regelungen und Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB bei der Sanierungsmaßnahme „Historische Altstadt II“ nicht verzichtet werden.

Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB sind anzuwenden.

Das umfassende Verfahren kommt zur Anwendung.

9 Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das von der Stadt Freudenberg förmlich festzulegende Sanierungsgebiet ist gemäß § 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 Freudenberg gerechtfertigt sein. Der Abgrenzungsvorschlag für das künftige Sanierungsgebiet entspricht dem großteils dem Untersuchungsgebiet und ist durch die vorhandenen städtebaulichen Missstände und durch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer begründet.

Der Unterschied zum Sanierungsgebiet ist:

- Ergänzung um die Gebäudegrundstücke Hauptstraße 230, 230a und 232
- Ergänzung des Kindergartengrundstückes bis Wiesenweg 5
- Ergänzung um die Gebäudegrundstücke Scheuergasse 5 und 7
- Ergänzung um das Gebäudegrundstück Mainstraße 86

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets umfasst hauptsächlich folgende Straßenzüge:

- Hauptstraße vom südlichen bis nördlichen Stadteingang (einschl. bis Nr. 232)
- Bereich zwischen Mainstraße und Hauptstraße
- Haaggasse
- Köhlersgrund
- Erbsengasse
- Viehweg

Der Vorschlag für die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in Anlage 2 dargestellt.

10 Förderung privater Maßnahmen

Entsprechend der Analyse des vorhandenen Gebäudebestandes (im künftigen Sanierungsgebiet) liegen Mängel und Missstände vor. Die Städtebaufördermittel sind für die Beseitigung dieser Mängel und Missstände im öffentlichen und privaten Bereich einzusetzen.

Zum Zwecke der Einschätzung des tatsächlichen Sanierungsvolumens sollen zur Gleichbehandlung der Eigentümer, „Förderrichtlinien für private Maßnahmen“ beschlossen werden.

11 Beschlüsse

Aufgrund des vorstehend ausgeführten Sachverhaltes wird dem Gemeinderat empfohlen, folgende Beschlüsse zu fassen:

11.1 Beschluss „Vorbereitende Untersuchung / Ergebnisse“

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen werden zur Kenntnis genommen.

11.2 Beschluss „Sanierungsziele / Neuordnungskonzept“

Die Sanierungsziele mit Neuordnungskonzept und Maßnahmen werden vom Gemeinderat akzeptiert und zur Kenntnis genommen.

11.3 Beschluss „Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme“

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit einem angestrebten Förderrahmen von ca. 2.675.000,- Euro wird zur Kenntnis genommen und angestrebt (Aufstockungsanträge). Die Finanzierung ist im Haushalt sicherzustellen (Eigenanteil).

11.4 Öffentlichkeitswirksame Maßnahmen

Entsprechend des Bewilligungsbescheids des Regierungspräsidiums vom 29.03.2019 Ziffer 3.3 und 3.4 wird der Einsatz der Fördermittel des Landes und des Bundes öffentlichkeitswirksam dargestellt. Insbesondere wird auf einem Bauschild und nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen in geeigneter Weise (z. B. Tafel an Gebäuden) auf den Einsatz der Landes- und Bundesmittel hinzuweisen.

Beschluss:

Die Verwaltung wird beauftragt in Zusammenarbeit mit den Sanierungsbeteiligten ein Bauschild aufzustellen und nach Abschluss der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet, die Hinweise auf die Beteiligung des Landes und des Bundes an den sanierten Gebäuden zu hinzuweisen.

11.5 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets/ Sanierungssatzung

- Das Sanierungsgebiet wird entsprechend dem in Anlage 2 dargestellten Abgrenzungsvorschlag der KE vom 12.10.2020 förmlich festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung.
- Der Gemeinderat beschließt gem. § 142 Abs. 3 BauGB, entsprechend Anlage 3, die Sanierungssatzung „Historische Altstadt II“. Die Sanierung wird im „umfassenden Verfahren“ unter Anwendung der §§ 152 – 156 a BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) durchgeführt. Es gilt außerdem die Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB.
- Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung mit Verfahrenslageplan unter Hinweis der §§ 214 und 215 BauGB öffentlich bekanntzumachen (§ 143 Abs. 1 BauGB).

- Die Verwaltung wird beauftragt, den Eintrag eines „Sanierungsvermerks“ in die jeweiligen Grundbücher der betroffenen Flurstücke zu veranlassen (§ 143 Abs. 2 BauGB).

11.6 Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Für das Sanierungsgebiet werden Richtlinien zur Förderung von „Privaten Ordnungs- und Baumaßnahmen“ beschlossen.

**Stadt Freudenberg
Main-Tauber-Kreis**

**SATZUNG
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes "Historische Altstadt II"**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) m.W.v. 24.10.2015, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017 hat der Gemeinderat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 2.11.2020 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. 9,5 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Historische Altstadt II".

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH mit Datum vom 12.10.2020 (Originalmaßstab M 1:2.000). 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 Freudenberg 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

Durchführungsfrist

Der Durchführungszeitraum wird derzeit auf 30.04.2028 begrenzt.

§ 5

Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Stadt Freudenberg, den

.....
Roger Henning
(Bürgermeister)

Ausgefertigt zur öffentlichen Bekanntmachung am

HINWEISE:

1. Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
3. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Flächennutzungsplans oder der Satzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a beachtlich sind.

2. Gemäß § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung (GemO)

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften dieses Gesetzes oder auf Grund dieses Gesetzes zu Stande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 wegen Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach Satz 2 Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist jedermann diese Verletzung geltend machen.

Sanierungsgebiet „Historische Altstadt II“

Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie für Abbruchmaßnahmen (private Ordnungsmaßnahmen)

Die Stadt Freudenberg kann aufgrund der Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) die Erneuerung von Gebäuden fördern.

Zuwendungsfähig ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Gefördert werden unter dem Nachhaltigkeitsprinzip und vorrangig als „Paket“

- haustechnische Verbesserungen,
- energetische Verbesserungen,
- wohnungstechnische Verbesserungen sowie
- bautechnische Verbesserungen

Reine Instandhaltungsmaßnahmen (Renovierungen, Reparaturen, Verschönerungen) sind nicht förderfähig, hierzu zählen insbesondere die Behebung von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüssen entstanden sind.

Der Abbruch von Haupt- und Nebengebäuden (Ordnungsmaßnahmen) ist ebenfalls förderfähig.

Vertragliche Voraussetzungen für eine Förderung oder auch steuerliche Abschreibung

Vorraussetzung ist in beiden Fällen der Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Freudenberg. Die Vereinbarung ist zwingend vor Maßnahmenbeginn und damit vor Beauftragung von Bauleistungen abzuschließen. Vor Vertragsabschluss zulässig ist einzig die Beauftragung von Planungsleistungen.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Höhe der Förderung

Gemäß der StBauFR kann der Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Eigenleistungen des Eigentümers werden nicht gefördert. Bei fachgerechter Ausführung sind die Materialkosten förderfähig.

Der Abbruch kann bis zu 100 % gefördert werden, wenn die Nachfolgenutzung den Zielen der städtebaulichen Erneuerung dienen.

Der Gemeinderat behält sich eine Einzelfallregelung im Rahmen der jeweils gültigen StBauFR vor.

Stadt Freudenberg „Historische Altstadt II“

Fördergrundsätze für private Maßnahmen

- Abbruch von Haupt- und Nebengebäuden (Ordnungsmaßnahmen)

Während des Förderzeitraumes nur einmal pro Grundstück /wirtschaftliche Einheit

Förderung bis zu 100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

o mit Neubebauung Wohnen bis zu 100 %

o mit Neubebauung überwiegend gewerblich genutzt bis zu 40 %

o ohne Neubebauung bis zu 20 %

- Förderhöchstbetrag 30.000,-- Euro
- Keine Eigenleistungen
- Drei vergleichbare Angebote von qualifizierten Fachfirmen
- Restwertentschädigung erfolgt nicht

- Modernisierungsförderung (Wohngebäude und Umnutzung von Nichtwohngebäuden zu reinen Wohngebäuden)

Förderung bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bagatellgrenze der berücksichtigungsfähigen Gesamtinvestition 50.000,-- Euro

Förderhöchstbetrag 50.000,-- Euro

Förderung bis zu 35 % plus 15 % Erhöhung der berücksichtigungsfähigen Kosten bei denkmalgeschützten, geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäuden

Förderhöchstbetrag 75.000,-- Euro

Eigenleistungen werden nicht gefördert, ggf. Material

- Modernisierungsförderung (gemischt genutzte Gebäude)

Förderung bis zu 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bagatellgrenze der berücksichtigungsfähigen Gesamtinvestition 50.000,-- Euro

Förderhöchstbetrag 50.000,-- Euro

Förderung bis zu 25 % plus 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten bei denkmalgeschützten, geschichtlich, künstlerisch oder städtebaulich bedeutsamen Gebäuden

Förderhöchstbetrag 75.000,-- Euro

Eigenleistungen werden nicht gefördert, ggf. Material

