

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 08. Dezember 2020 folgende Themen behandelt:

Kenntnisnahme der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung mit Grobanalyse und Neuordnungskonzept/Maßnahmenplan für das Gebiet „Ortskern II/Oberschaffhausen“

1. Vorbemerkungen zur geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

Die Gemeinde Bötzingen wurde mit Bewilligungsbescheid vom 07.04.2020 mit einem Förderrahmen von vorläufig 1.000.000 € in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst bis zum 30.04.2029 festgelegt. Bevor die Fördermittel durch die Gemeinde Bötzingen in Anspruch genommen werden können, sind die nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen formalen Voraussetzungen mit der Durchführung sog. vorbereitender Untersuchungen zu schaffen. Die vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 BauGB dient als wichtige Grundlage für die städtebauliche Erneuerung. Dabei werden gesicherte Erkenntnisse zu künftigen Maßnahmen und deren Finanzierung erhoben. Des Weiteren wird die Bereitschaft der privaten Eigentümer mittels einer Befragung erhoben und die Träger der öffentlichen Belange geben zum geplanten Vorhaben ihre Stellungnahmen ab. In der Gemeinderatssitzung vom 18.02.2020 wurde der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen und die KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH, Freiburg, mit der Durchführung beauftragt. Es wurde im betreffenden Bereich eine Befragung aller Eigentümer zur Notwendigkeit von Sanierungsmaßnahmen ihres Gebäudes oder Gebäudeteils durchgeführt. Dies umfassten auch die Belange der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB. Der Untersuchungsbereich wurde in Abhängigkeit der festgestellten Missstände und der möglichen Umsetzung geplanter Maßnahmen definiert.

2. Zusammenfassende Ergebnisse der Bestandsaufnahme

2.1 Nutzungsstruktur

Gemäß dem Regionalplan „Südlicher Oberrhein“ gehört Bötzingen zur Raumkategorie „Randzone um den Verdichtungsbereich“ und erfüllt eine zentralörtliche Funktion als Kleinzentrum. Die weitere Siedlungsentwicklung definiert sich als „Ort als Siedlungsentwicklung“ innerhalb der Entwicklungsachse Freiburg-Breisach. Industrie und Gewerbeansiedlung sind entsprechend dem Regionalplan vorgesehen. Die Gemeinde Bötzingen verfügt über eine sehr attraktive Lage als „Tor zum Naturgarten Kaiserstuhl“. Bötzingen stärkt seine Identität als liebens- und lebenswerte Weinbaugemeinde am Fuße des Kaiserstuhls. Die Attraktivität und die Aufenthaltsqualität des Ortskerns wurden bereits durch die Sanierung des Areals Hauptstraße gesteigert. Die historischen Bauten im Ortskern sollen weiterhin erhalten werden. Bei zurückhaltendem Flächenverbrauch sollen neuer Wohnraum geschaffen und neue Wohnformen entwickelt werden. Bötzingen hat neben dem produzierenden Gewerbe, das sich vor allem im Gewerbegebiet Frohmatten angesiedelt hat, im Wein- und Obstbau einen wichtigen Beschäftigungszweig, der durch die starke Winzergenossenschaft Bötzingen und viele privaten Weingüter getragen wird. Bötzingen stellt zukünftig die Nahversorgung sicher und fördert Wirtschaft, Gastronomie und Tourismus.

2.2 Bewertung des Gebäudezustandes und mögliche Maßnahmen

Bei der Begehung im Untersuchungsgebiet wurde der bauliche Zustand der Gebäude begutachtet und der Modernisierungsbedarf erfasst. Zum einen wurde eine Inaugenscheinnahme von außen vorgenommen, zum anderen wurden abgegebene Fragebögen der Eigentümer zum Sanierungsbedarf ausgewertet. Auf dieser Datenbasis wurde der Gebäudezustand mit einem Wert in der Bewertungsskala von

eins (kaum bauliche Mängel) bis fünf (Gebäude weist massive Mängel auf) zugeordnet. Bei der Bestandsaufnahme von 175 Hauptgebäuden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde bei der Bewertung der Hauptgebäude bei 55% eine Modernisierungsnotwendigkeit festgestellt. Eine ähnliche Entwicklung wurde bei den Nebengebäuden (108 Gebäude) festgestellt, wobei hier eine Modernisierungsnotwendigkeit von 93% und 1% der Gebäude mit angegriffener Substanz erhoben wurden. Insgesamt ergibt sich hochgerechnet ein Kostenanschlag von ca. 1,3 Mio. € der zur Verbesserung der Gebäude im Privatbesitz einzusetzen wäre. Bei entsprechender Förderung müsste ein Zuschuss von gerundet 800 T € zur Unterstützung dieser Maßnahmen eingesetzt werden. Auf der Grundlage der Auswertung der Fragebögen im Jahr 2020 ist davon auszugehen, dass voraussichtlich ca. 70 private Modernisierungsmaßnahmen von Haupt- und Nebengebäuden geplant sind.

2.3 Mitwirkungsbereitschaft (§ 137 BauGB)

Ziel der vorbereitenden Untersuchung ist nach § 137 des Baugesetzbuches, die Mitwirkungsbereitschaft und insbesondere die Mitwirkungsfähigkeit der Eigentümer an einer Sanierung festzustellen sowie die Betroffenen über das Sanierungsvorhaben zu informieren. Der Erfolg einer umfassenden Sanierung hängt von der Mitwirkung jedes einzelnen Eigentümers entscheidend ab. Voraussetzung dafür ist eine positive Einstellung zur Sanierung, die wiederum durch entsprechende Informationsangebote der Gemeinde geweckt und weiterentwickelt werden soll. In der Bürgerschaft besteht zudem ein hohes Interesse an der Umsetzung der angekündigten Maßnahmen

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB)

Die zu beteiligenden Behörden wurden zum geplanten Sanierungsgebiet im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gem. § 139 BauGB angehört. Die betroffenen Behörden haben keine grundsätzlichen Einwände gegen eine Sanierung in Bötzingen erhoben. Wesentliche Hinweise ergeben sich aus den Belangen des Naturschutzes: bei Vorhaben im Gebäudebestand ist das Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten nicht auszuschließen, insbesondere ist das Vorkommen von Gebäudebrütern und weiterer Vögel sowie Fledermäuse zu prüfen. Des Weiteren wird auf Vorkommen von Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sanierungsgebiet hingewiesen. Das Landesamt für Denkmalpflege (LDA) weist einige Gebäude als Kulturdenkmäler gemäß Denkmalschutzgesetz aus und definiert den historischen Baubestand als ortsbildprägend. Die umfassende Stellungnahme enthält einen denkmalpflegerischen Wertepplan, der bei künftigen Planungen heranzuziehen ist.

Unter Ausschluss von GR Glockner nahm der Gemeinderat die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung mit Grobanalyse und Neuordnungskonzept/Maßnahmenplan als Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung einstimmig zur Kenntnis.

Kenntnisnahme und Empfehlungen über die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zur Sanierungsmaßnahme „Ortskern II/Oberschaffhausen“

Gemäß § 139 Baugesetzbuch wurden die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Sanierung berührt werden können, gebeten, Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Maßnahmen zu geben, die für die Sanierung bedeutsam sein könnten. Die Benachrichtigung der Träger öffentlicher Belange erfolgte am 06.02.2020. Nach den vorliegenden Stellungnahmen wird die geplante Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme insgesamt positiv bewertet. Vorgesehene Maßnahmen werden im Neuordnungskonzept nach Möglichkeit berücksichtigt und mit den von der Gemeinde geplanten Sanierungsmaßnahmen koordiniert. Zusammenfassend können folgende

für die Durchführung der Sanierung bedeutsame Anregungen hervorgehoben werden: Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität im Ortskern, Verkehrsberuhigung im Ortskern, Stärkung des Einzelhandels, Die Belange der Denkmalpflege sind zu berücksichtigen, Schaffung von Parkplätzen.

Aus den eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ergeben sich keine unmittelbaren Handlungserfordernisse im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets. Unter Ausschluss von GR Glockner wegen Befangenheit beschloss der Gemeinderat einstimmig die Anregungen zur Kenntnis zu nehmen und bei der weiteren Planung konkreter Einzelmaßnahmen, ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung sowie bei der Aufstellung und Fortschreibung des Neuordnungskonzepts zu beachten und auf der jeweiligen rechtlichen Grundlage nach Möglichkeit und Erfordernis zu berücksichtigen.

Kenntnisnahme Kosten und Finanzierungsübersicht – Eigenfinanzierungserklärung

Nach den vorliegenden Ergebnissen ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung des Maßnahmen- und Handlungskonzeptes und zur Durchführung der Einzelmaßnahmen einschließlich der Untersuchungs- und Planungsaufwendungen allein im städtebaulich-investiven Bereich förderfähige Kosten in Höhe von 5.420.000 € entstehen werden (siehe nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht). Hier sind nur die Kosten bzw. Kostenanteile aufgeführt, die im Rahmen des städtebaulichen Förderprogramms auf der Grundlage der zugehörigen Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung (StBauFR) gefördert werden; von der Gemeinde allein zu tragende Kostenanteile sind nicht enthalten. Nach Einsatz der insgesamt möglichen Finanzhilfen des Landes in Höhe von zusammen 60% (Förderung) 3.252.000 € verbleiben der Gemeinde Kosten in Höhe von 2.168.000 €, die sich über die Laufzeit des Sanierungsverfahrens verteilen. Da für die Maßnahmen zum Teil noch keine konkreten Detailplanungen vorliegen, basieren die geschätzten Kosten auch auf Erfahrungswerten. Die Kostenermittlung wurde insgesamt von dem Grundsatz geleitet, dass Umfang und Qualität der einzelnen Maßnahmen lediglich den für das Erreichen der Sanierungsziele notwendigen Mindestanforderungen zu genügen haben.

Finanzierung und Förderung

Die bisher zugesagte Finanzhilfe des Landes in Höhe von 600.000 € reicht allerdings zur Finanzierung der vorgesehenen und notwendigen Maßnahmen nicht aus. Eine Aufstockung dieser Mittel ist daher zu gegebener Zeit erforderlich. Die Sicherung der Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme ist daher zurzeit nur zum Teil gegeben. Da eine Anpassung der Kosten an den bisher anerkannten Förderrahmen durch Reduzierung der Maßnahmen auf Grund der zu erreichenden Sanierungsziele nicht möglich ist, wird die Gesamtfinanzierung vorerst dadurch sichergestellt, dass die Gemeinde sich zur Übernahme des Fehlbetrages bzw. zu einer Anpassung der Sanierungsziele für den Fall bereit erklärt, dass die notwendige Aufstockung der Finanzhilfe wider Erwarten nicht erfolgen sollte und die Gemeinde hierzu finanziell in der Lage ist.

Unter Ausschluss von GR Glockner wegen Befangenheit beschloss der Gemeinderat einstimmig:

1. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zur Kenntnis genommen.
2. Der Übernahme eines möglichen Fehlbetrages wird im Rahmen der finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde zugestimmt, wenn die insgesamt beantragten Landesfinanzhilfen nicht planmäßig zur Verfügung gestellt werden, ggf. werden von der Gemeinde die Sanierungsziele geändert.
3. Ein Aufstockungsantrag ist zu gegebener Zeit zu stellen.

Satzungsbeschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes sowie Festlegung der Genehmigungspflicht „Ortskern II/Oberschaffhausen“

Mit den vorbereitenden Untersuchungen im Gebiet „Ortskern II/Oberschaffhausen“ sind Beurteilungsunterlagen gewonnen worden, die in eindeutiger Weise das Vorhandensein von Missständen und Mängeln im Sinne des besonderen Städtebaurechts des BauGB belegen. Diese liegen vor allem im substanziellen und funktionellen Bereich und sind im Wesentlichen durch folgende Einzelzustände und Verhältnisse gekennzeichnet:

- Fehlen eines zentralen Ortsmittebereiches,
- Defizite an Kfz-Stellplätzen und im Straßenverkehr,
- unzureichende Funktionalität der Erschließungsanlagen,
- nicht mehr genutzte landwirtschaftliche Gebäude,
- untergenutzte Gebäude und Flächen,
- Leerstand bei Wohn- und Geschäftsgebäuden,
- in Teilbereichen unzureichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen,
- in deutlichem Umfang schlechte bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Ausstattung von Wohnungen.

Für die möglichst rasche Behebung der vorhandenen städtebaulichen Missstände und Mängel ist ein erhebliches öffentliches Interesse gegeben, um die Funktionalität zu verbessern und weitere Fehlentwicklungen in diesem Teil von Bötzingen zu vermeiden. Die zur Erreichung der Sanierungsziele notwendigen Maßnahmen müssen daher im Rahmen eines von der Gemeinde gesteuerten und umfassend koordinierten Verfahrens auf der Grundlage eines städtebaulichen Neuordnungs- und Maßnahmenkonzepts durchgeführt werden. Dies erfordert die Anwendung des besonderen Städtebaurechts des BauGB und damit die Festlegung eines Sanierungsgebiets, wodurch insbesondere auch die Voraussetzungen für den Einsatz von Sanierungsfördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm geschaffen sind.

Die im Gebiet "Ortskern II/Oberschaffhausen" festgestellten städtebaulichen Missstände sollen durch geeignete Sanierungsmaßnahmen behoben werden. Dabei werden folgende Sanierungsziele angestrebt:

Steigerung der Aufenthaltsqualität im Ortskern, Neugestaltung der Hauptstraße, Schaffung von Stellplätzen, Verbesserung der Parkierung und der Fußwegeverbindungen, Modernisierung und Instandsetzung der vorhandenen Wohn- und Geschäftshäuser, Beseitigung von Leerständen, Ausbau von Nebengebäuden zum Wohnen und Sicherung des Nebenerwerbs.

Art des Sanierungsverfahrens

Bei der vorgesehenen städtebaulichen Erneuerung des Gebiets „Ortskern II/Oberschaffhausen“ sind generell keine umfassenden Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen oder Bodenordnungsmaßnahmen notwendig, die flächenhafte sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten ließen. Auch nach Art oder Umfang höherwertige Nutzungen allgemein werden durch die geplanten Sanierungsmaßnahmen nicht ermöglicht, sodass eine weitere Ursache für mögliche Bodenwertsteigerungen entfällt. In den Fällen, wo auf Einzelgrundstücken ein Abbruch mit anschließender Neuordnung bzw. Neubebauung durchzuführen ist, regelt die Gemeinde die Abschöpfung möglicher Wertsteigerungen über Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen bzw. ist die Gemeinde Eigentümerin der entsprechenden Grundstücke, sodass entsprechende Wertansätze Berücksichtigung finden. Somit sind die notwendigen Voraussetzungen für die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 ff. BauGB nicht gegeben. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Ortskern II/Oberschaffhausen“ in Bötzingen ist daher im vereinfachten Verfahren durchzuführen, bei dem die

Anwendung dieser besonderen Vorschriften ausgeschlossen ist. Indessen wird nicht Gebrauch gemacht von der Möglichkeit, die Bestimmungen des § 144 BauGB (Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänger mit und auf den Grundstücken im Sanierungsgebiet) auszuschließen. Die Anwendbarkeit dieser Bestimmungen durch die Gemeinde ist erforderlich, um den Prozess der notwendigen erhaltenden und stadtbildgerechten Erneuerung steuern und in der erforderlichen Weise beeinflussen zu können. Die vom Gesetz geforderte Zügigkeit bei der Durchführung des Sanierungsverfahrens ist durch die gute Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen sowie die Bereitstellung der notwendigen Fördermittel und der sonstigen Mittel und Maßnahmen zur Sicherstellung der Finanzierung gewährleistet.

Unter Ausschluss von GR Glockner wegen Befangenheit beschloss der Gemeinderat einstimmig die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern II/Oberschaffhausen“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB. Der Satzungstext und der Plan der Gebietsabgrenzung sind Bestandteile des Satzungsbeschlusses.

Festlegung des Fördersatzes für private Sanierungsmaßnahmen im Gebiet „Ortskern II/Oberschaffhausen“

Grundlage für eine Förderung ist eine Beratung durch den Sanierungsträger im Rahmen der Sanierungssprechtage. Die Förderung erfolgt vorbehaltlich der Bereitstellung der entsprechenden Finanzhilfe durch das Land. Bei der Bestandsaufnahme von 175 Hauptgebäuden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde bei der Bewertung der Hauptgebäude bei 55% eine Modernisierungsnotwendigkeit festgestellt. Eine ähnliche Entwicklung wurde bei den Nebengebäuden (108 Gebäude) festgestellt, wobei hier eine Modernisierungsnotwendigkeit von 93% und 1% der Gebäude mit angegriffener Substanz erhoben wurden. Insgesamt ergibt sich hochgerechnet ein Kostenanschlag von ca. 1,3 Mio. € der zur Verbesserung der Gebäude im Privatbesitz einzusetzen wäre. Bei entsprechender Förderung müsste ein Zuschuss von gerundet 800 T € zur Unterstützung dieser Maßnahmen eingesetzt werden. Modernisierungsabsichten von Eigentümern, die im Laufe des Sanierungszeitraumes verwirklicht werden sollen, verdienen im Rahmen der Sanierung eine finanzielle Unterstützung. Eine Bezuschussung erfolgt im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien, geregelt durch eine entsprechende Vereinbarung unter Berücksichtigung von eventuell noch aufzustellenden Gestaltungsrichtlinien. Der Anteil des Landes an der Förderung beträgt z. Zt. 60%, der Eigenanteil der Gemeinde beträgt 40%.

Unter Ausschluss von GR Glockner wegen Befangenheit fasste der Gemeinderat einstimmig folgenden Beschluss:

Für die Durchführung privater Maßnahmen wird folgende pauschalierte Förderung festgelegt:

1. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Eigentümer

Hauptgebäude	25% der berücksichtigungsfähigen Kosten bei förderfähigen Investitionen von mindestens 15.000,- €, maximal 25.000,- € je Hauptgebäude
Nebengebäude	25% der berücksichtigungsfähigen Kosten bei förderfähigen Investitionen von mindestens 10.000,- €, maximal 12.500,- € je Grundstück

Im Einzelfall, z. B. bei anerkannten Kulturdenkmälern, kann der Gemeinderat eine erhöhte Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinie gewähren.

2. Ordnungsmaßnahmen privater Eigentümer aus städtebaulichen Gründen

Hauptgebäude Entsprechend der Verwaltungsvorschrift Städtebau
 maximal 25.000,- € je Hauptgebäude

Nebengebäude maximal 12.500,- € je Grundstück

Im Einzelfall, z. B. bei besonderen strukturellen Bedingungen, kann der Gemeinderat eine erhöhte Förderung entsprechend der Städtebauförderungsrichtlinie gewähren.

Bestätigung der Gestaltungsrichtlinien für das Gebiet „Ortskern II / Oberschaffhausen“

Grundlage für eine Förderung ist eine Beratung durch den Sanierungsträger im Rahmen der Sanierungssprechtage. Auch muss die Sanierungsmaßnahme in seiner Art und Gestaltung in das Ortsbild passen. Für eine solche Beurteilung ist es erforderlich, Gestaltungsrichtlinien für den Bereich „Ortskern II/Oberschaffhausen“ zu erlassen. Solche Richtlinien stellen die Ziele des künftigen Ortsbildes dar und gewähren eine Gleichbehandlung aller Antragsteller. Die vom Bauamt und dem Sanierungsträger für erforderlich gehaltenen Gestaltungsrichtlinien waren der Beratungsvorlage beigelegt und orientieren sich im Wesentlichen an den bisherigen Gestaltungsrichtlinien. Unter Ausschluss von GR Glockner wegen Befangenheit bestätigte der Gemeinderat die bereits aus dem vorherigen Sanierungsgebiet bestehenden Gestaltungsrichtlinien als Grundlage für die weitere Sanierungsdurchführung einstimmig.

Weitere Beauftragung Sanierungsträger KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH Freiburg

Für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern II/Oberschaffhausen“ im Rahmen der Städtebauförderung, ist es notwendig, einen Sanierungsträger mit der Durchführung dieser Leistung zu beauftragen. Nachdem von Seiten der KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH für die Gemeinde Bötzingen die entsprechende vorbereitende Untersuchung durchgeführt wurde, ist es notwendig, diese Arbeiten zu vergeben. Der Leistungskatalog entsprechend dem Honorarangebot vom 27.10.2020 beinhaltet die notwendigen Schritte zur Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme. Diese notwendigen Schritte wurden von Herrn Bodynek aufgeführt. Die Betreuung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme erfolgt auf Stundennachweis, da im Verlauf des Verfahrens erhebliche Schwankungen in Umfang und Art der Maßnahmen eintreten werden. Es handelt sich hierbei um die üblichen Stundensätze für Tätigkeiten im Bereich der Sanierungsträgerschaft. Die Kosten des Sanierungsträgers für die Sanierungsdurchführung entsprechend dem im Angebot enthaltenden Leistungsbild werden zu 60% durch das Land gefördert. Der Gemeinderat ermächtigte einstimmig die Gemeindeverwaltung, auf der Grundlage des Angebotes vom 27.10.2020 die KommunalKonzept Sanierungsgesellschaft mbH, Gemeinde- und Stadtentwicklung Freiburg mit der Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern II/Oberschaffhausen“ im Rahmen der Städtebauförderung entsprechend dem Leistungskatalog zum angebotenen Honorar zu beauftragen.