

ISEK + VU Gablingen

Infos zum Satzungsverfahren



Information zum Sanierungsgebiet

25.03.2026

Dr. Andreas Raab

„Endspurt“ in Sachen ISEK / VU



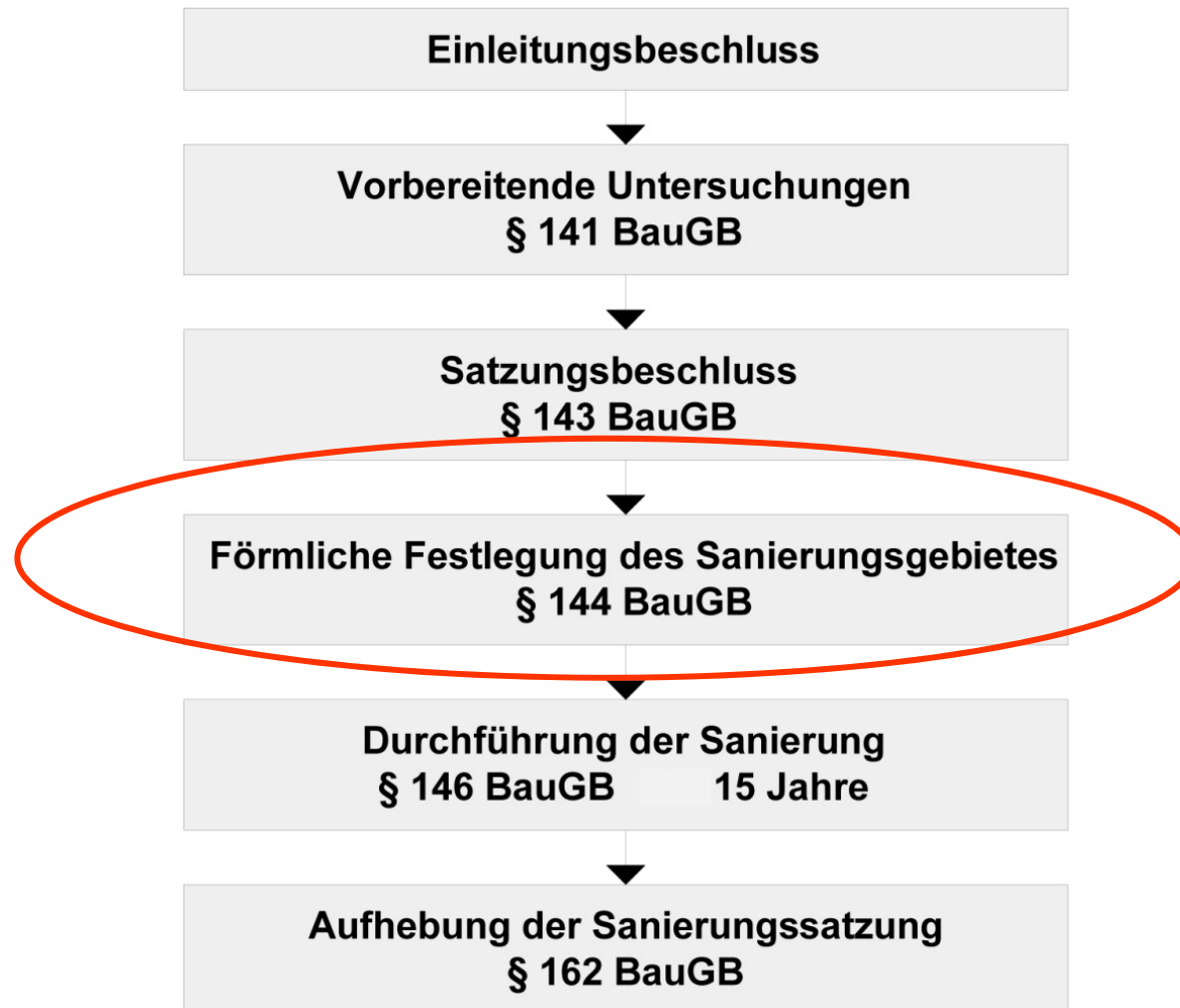
Ablauf

- **Begrüßung und Einführung**
- **Info zur Sanierung**
- **Sanierungsgrundlagen und geplante Sanierungsmaßnahmen**
- **Möglichkeiten für Private**
- **Klärung von offenen Fragen und Anregungen**

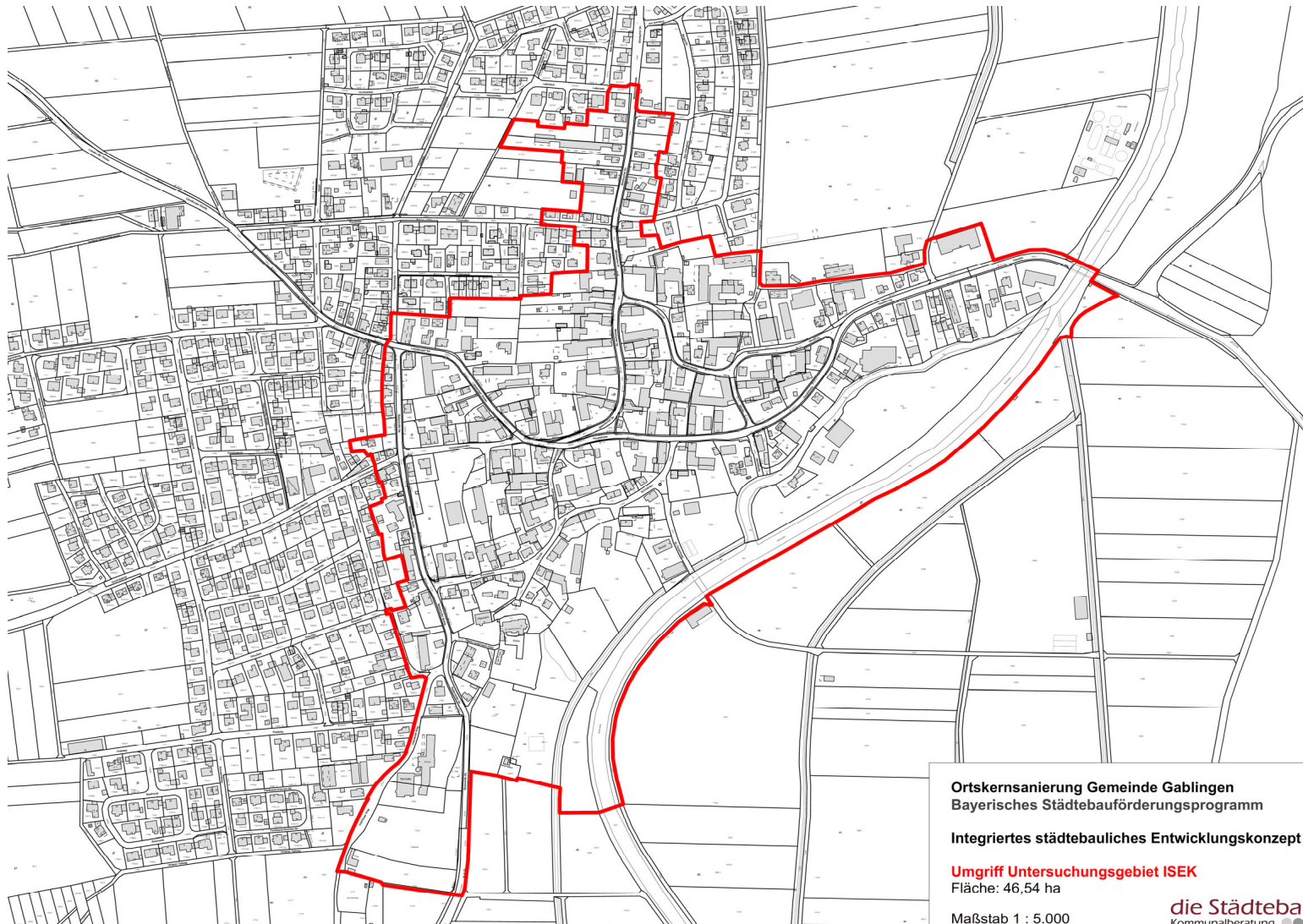
Info zum rechtlichen Rahmen

Ablauf einer Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

nach § 136 BauGB (Ausweisung bis Aufhebung eines Sanierungsgebietes)



Eingleitetes Untersuchungsgebiet



Ortskernsanierung Gemeinde Gablingen
Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Umgriff Untersuchungsgebiet ISEK

Fläche: 46,54 ha

Maßstab 1 : 5.000

Sanierungskonzept / -Prozess

- Das von der Gemeinde verfolgte Sanierungskonzept stellt im Sinne des BauGB eine Entscheidungsgrundlage „eigener Art“ dar. Anders als z.B. für den Bebauungsplan in § 9 BauGB gibt es für das Sanierungskonzept keinen „Festsetzungskatalog“.
- Die festzulegenden Maßnahmen bestimmen sich nach den Erfordernissen **des jeweiligen Gebietes**.
- Die Sanierung vollzieht sich in einem schrittweisen Entwicklungs-, Gestaltungs- und Entscheidungsprozess.
→ daher auch der Begriff **Sanierungsprozess!**

Durchführung (§ 146 BauGB)

Durchführung der Sanierung umfasst folgende Arten von Sanierungsmaßnahmen:

- Vorbereitungsmaßnahmen
- Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)
- Baumaßnahmen (§148 BauGB)
- innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.

Sanierungsgrundlagen

- **Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** sind gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB
 - Maßnahmen in Stadt und Land,
 - durch die ein Gebiet
 - zur Behebung städtebaulicher Missstände
 - wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.
- Ziel der Sanierung ist die städtebauliche **Verbesserung und Aufwertung der bereits bebauten Bereiche.**
- Städtebauliche Sanierungsverfahren beziehen sich stets auf ein **bestimmtes Gebiet**, das mit städtebaulichen Missständen behaftet ist und das in einem **zügigen Prozess** durch **ein Bündel von Einzelmaßnahmen** verbessert werden soll.

Städtebauliche Missstände (§ 1)

- **Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme:**

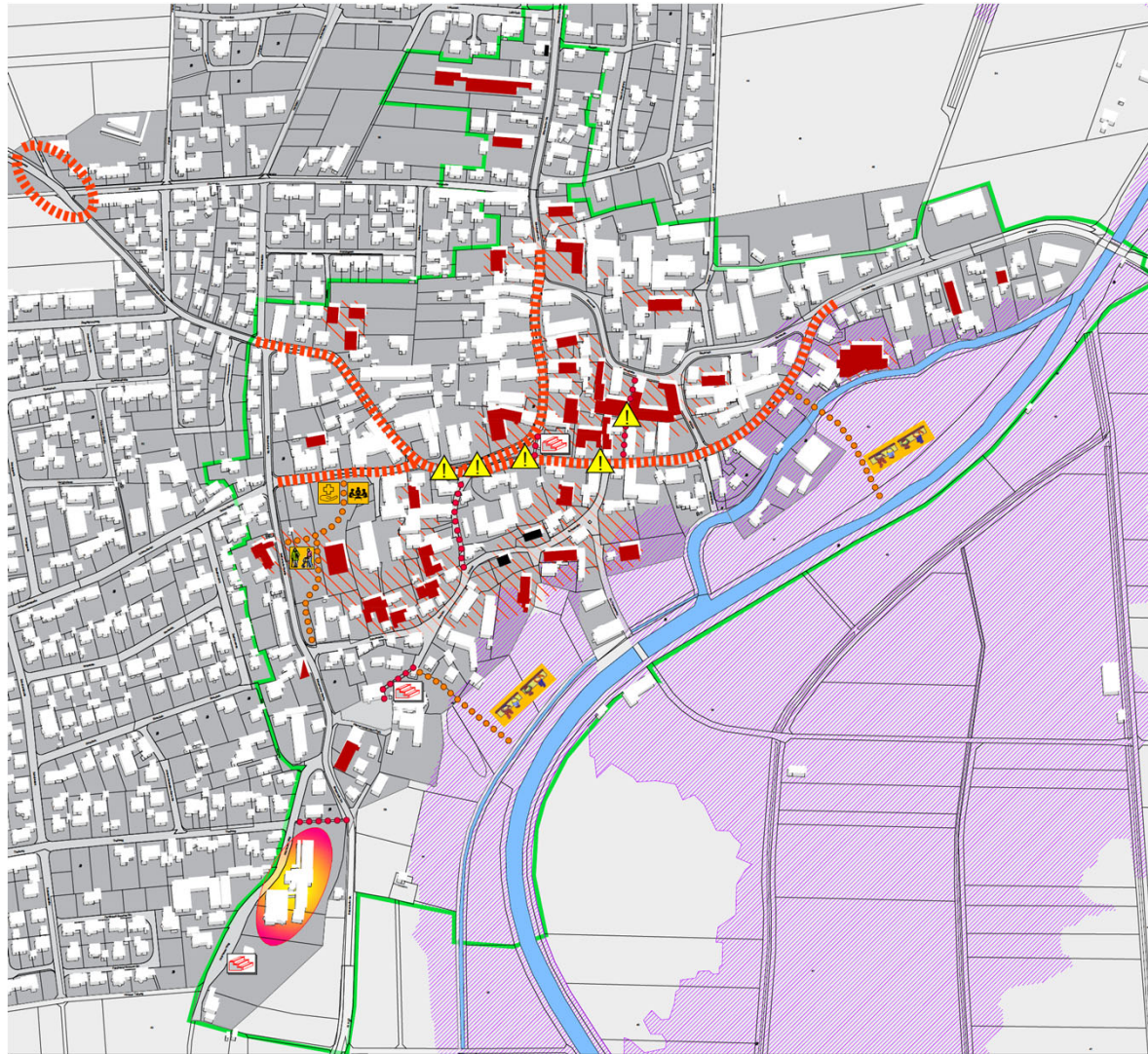
Es müssen im Gebiet:

- 1. städtebauliche Missstände vorliegen, vgl. § 136 Abs. 2 BauGB und
 - 2. die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen.
- Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor:
 - **Substanzschwächen:** Mängel der vorhandenen Bebauung...
 - **Funktionsschwächen:** Beeinträchtigungen zur Erfüllung der funktionalen Aufgaben...


Städtebauliche Missstände (§ 1)

- **Beispiele für Ziele der Substanzschwächesanierung:**
 - Ortsgestaltung; Sanierung von Gebäuden.
 - Beseitigung von Leerständen.
 - Verbesserung Lärm-/Lichtverhältnisse.
- **Beispiele für Ziele der Funktionsschwächesanierung:**
 - Stärkung / Belebung von Ortszentren.
 - Verbesserung der Infrastruktur / Infrastruktureinrichtungen.
 - Verbesserung fließender und ruhender Verkehr.


Mängel / Missstände





Räumliche Mängel


 Pot. Umstrukturierungsbereich


Funktionale Mängel


 Leerstand


 Unternutzung


 Fehlende Begegnungsorte


 Mangelnde ärztl. Versorgung


 Fehlendes Wohn- & Betreuungsangebot im Alter


 Fehlende Naherholungsbereiche an der Schmutter


 Straßenraum: Verbesserungs- und Sanierungsbedarf


 Verbesserungsbedarf an bestehenden Wegen


 Lückenschlüsse im Fußwegesystem

 Gefahrenstelle

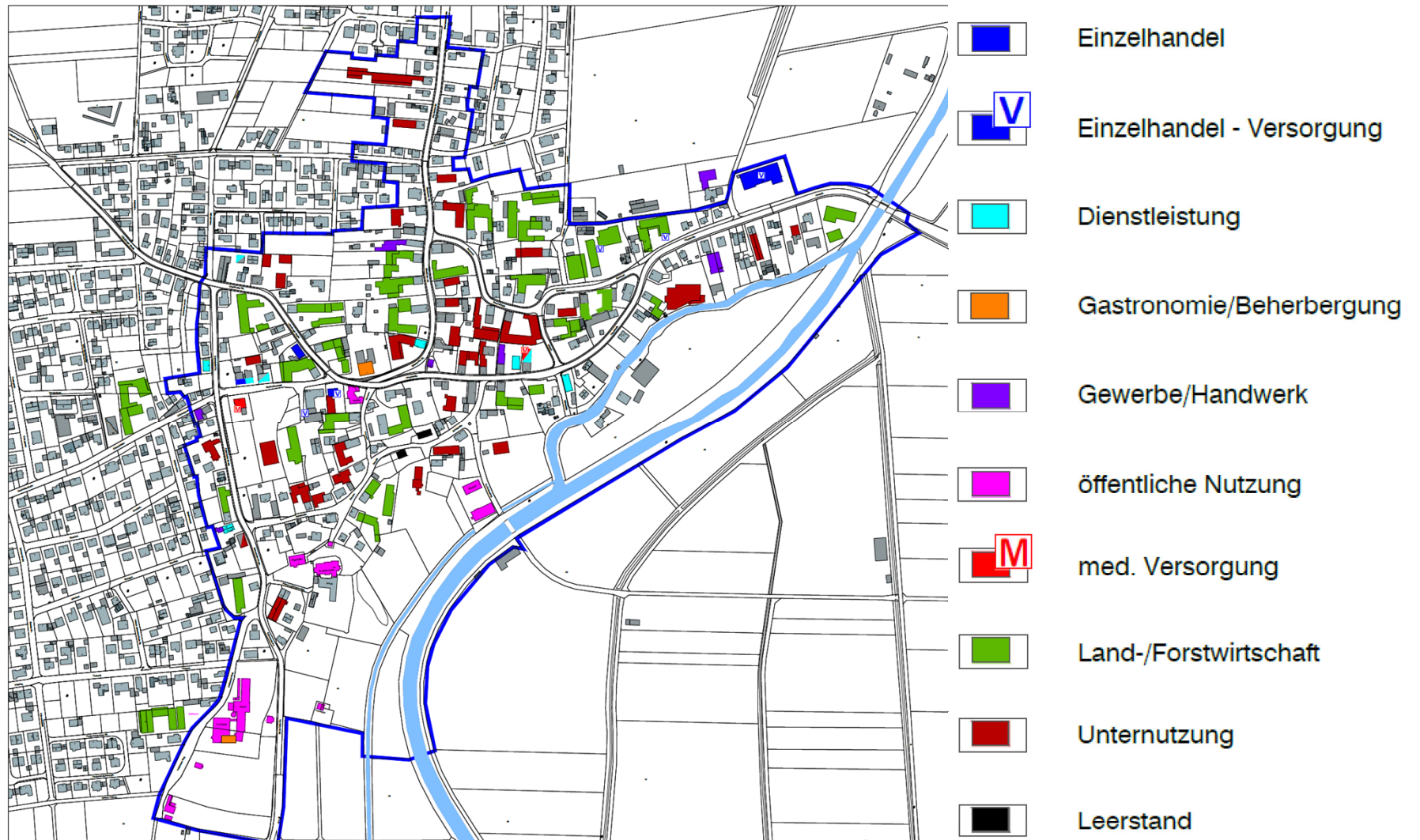
 Optimierungsbedarf a. Treppen

 Schule: Verbesserung der Einbindung & Erreichbarkeit, Aufwertung des Umfelds & Optimierung der Funktionalität

 Verbesserungsbedarf Ortseingang

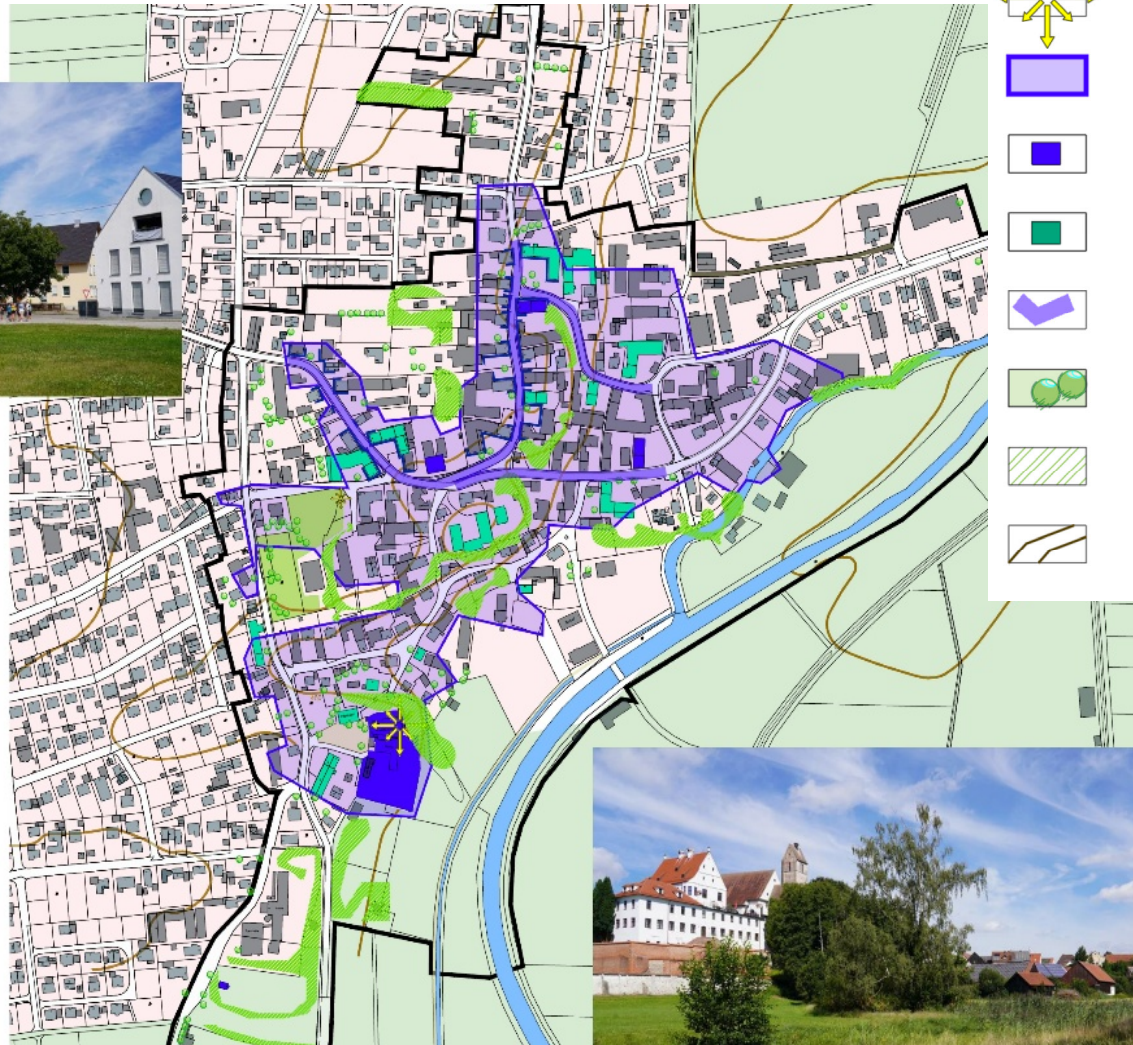
 Festgesetztes Überschwemmungsgebiet










Nutzungsstruktur



Ortsbild

Ortsbild



-  Untersuchungsgebiet
-  Fernwirkung der Kirche "Mariä Himmelfahrt"
-  im Urkataster bebauter Bereich > mit "Beschreibung"
-  Baudenkmal
-  positive Wirkung für das Ortsbild
-  Straßen- u. Platzraum mit hoher Gestalt- bzw. Aufenthaltsqualität
-  Grünbereiche Bestand
-  bewachsene Hanglagen
-  Höhenlinien



Klärung / Vertiefung von Verkehrsthemen

- *U.a. Ortstermin sowie Teilnahme an Verkehrsschau.*
- *Erste Klärung von Lösungsmöglichkeiten und Grenzen (...auch ein Verhaltensthema!)*
- *Ableitung von Maßnahmen.*

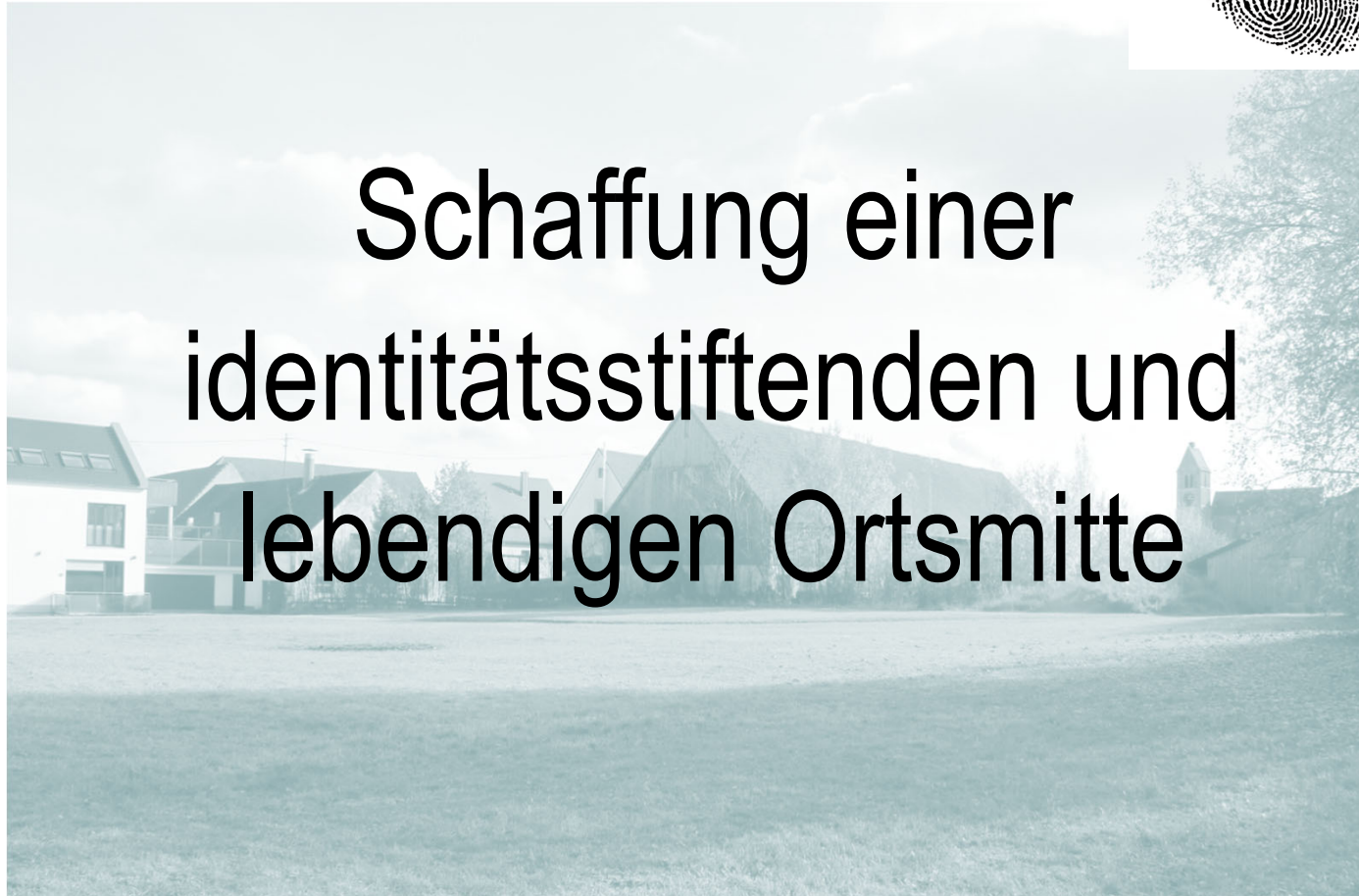
- **Schwerlastverkehr im Ortszentrum:
Grünholderstraße und Schulstraße**

- **Schule / Elterntaxi / Holzhauser Weg:
Aufstellung Schulwegeplan und Intensivierung der
vorhandenen Kiss-and-Ride-Plätze**

Übergeordnete Leitlinie



Schaffung einer
identitätsstiftenden und
lebendigen Ortsmitte

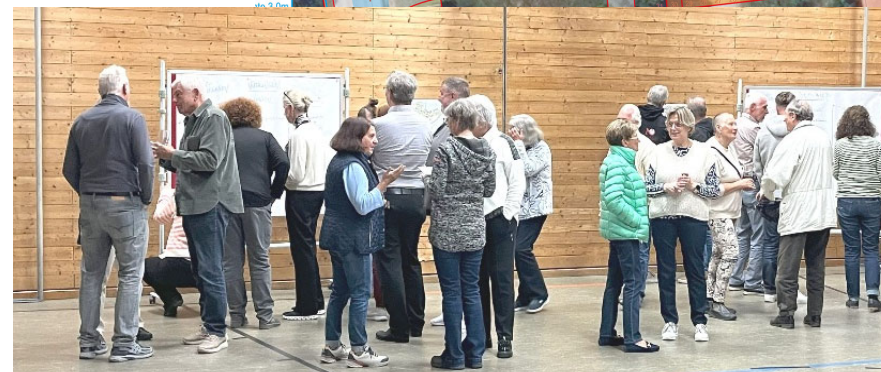
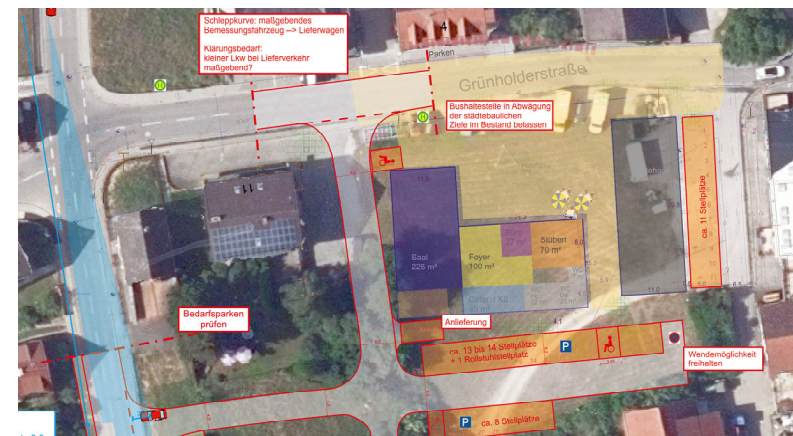


Ortsmitte = zentraler Ort / Anlaufpunkt innerhalb der Gemeinde



HAUS DER BEGEGNUNG + DORFPLATZ

- **Förderung der Identität**
- **Begegnungsort, Treffpunkt**
- **Ort für Engagement**



Sanierungsstrategie

Übergeordnete Leitlinie:

„Schaffung einer identitätsstiftenden und lebendigen Ortsmitte

- **Ziel 1 (Basis): Stärkung der noch vorhandenen Dorfstruktur**
- **Ziel 2: Entwicklung der Ortsmitte zu einem gemeindlichen „Begegnungs- und Versorgungszentrum“**
- **Ziel 3: Stärkung der grünen Infrastruktur sowie bessere Einbindung der Schmutter**
- **Ziel 4: Gezielte Verbesserung der Vernetzung und Verkehrsfunktionen**
- **Ziel 5: Steuerung der Innenentwicklung mit Fokus auf die Hofstellen**

Sanierungsstrategie: Präambel

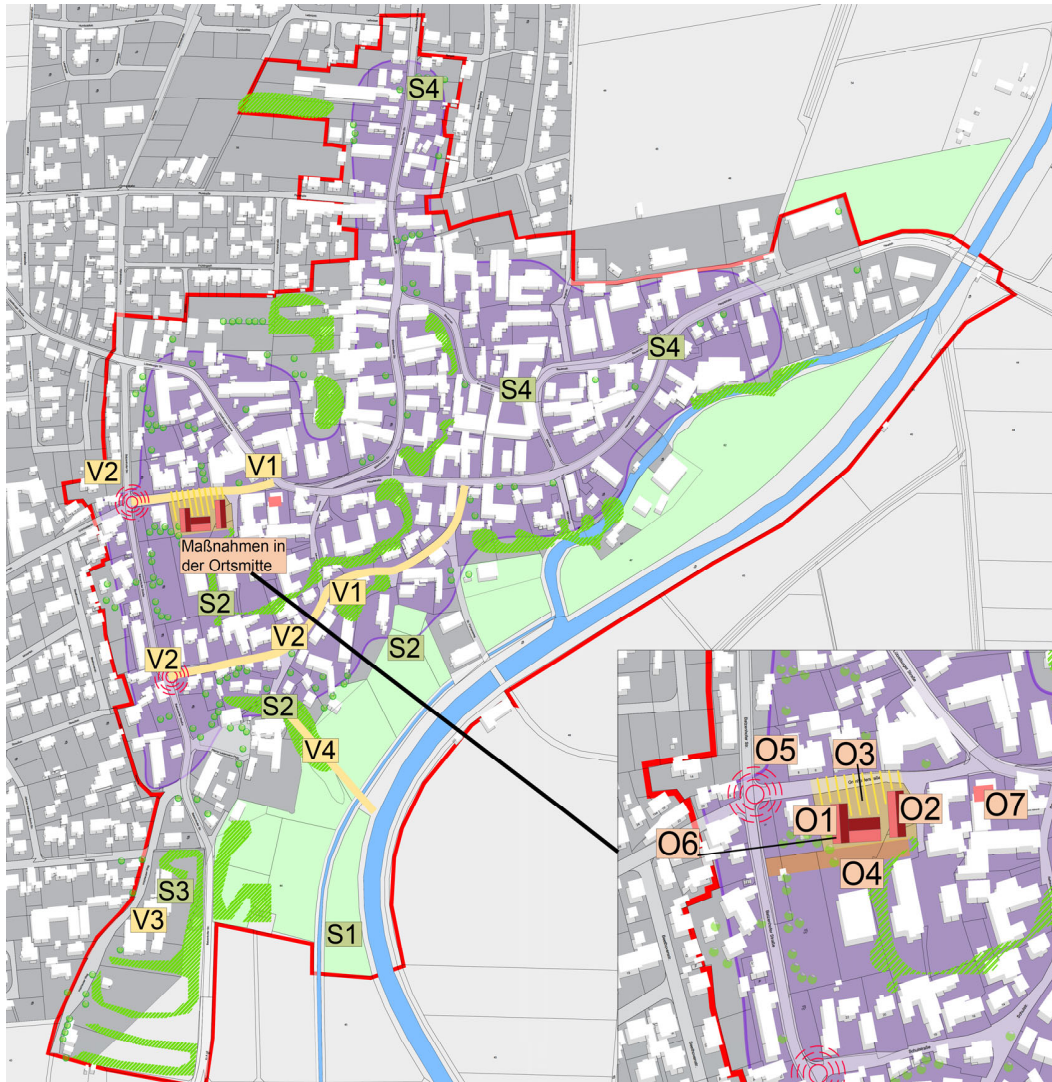
Die „Interaktion“ der Menschen ist der Ausgangspunkt, sowohl für den Gesamtraum des Untersuchungsgebiets als auch für einzelne Teilbereiche.

Diese Interaktionen beziehen sich im Wesentlichen auf drei Formen:

- **Die Verbesserung, was die Nutzungen selbst betrifft:** insbesondere hinsichtlich der ursprünglich prägenden „gemischten Nutzungen“.
- **Die Verbesserung, was die Verbindung und Vernetzung betreffen** (Wege, Straßen...): u.a. hinsichtlich Rücksichtnahme, Sicherheit und Nutzbarkeit.
- **Die Verbesserung, was das Ankommen und Verweilen betrifft:** Plätze, Vor- und Aufenthaltsbereiche, die als solches auch einladend wirken und genutzt werden können.

Ziel der Sanierungsstrategie ist es, sowohl zur Verbesserung der Interaktionen selbst als auch im Zusammenspiel Verbesserungen zu erzielen.

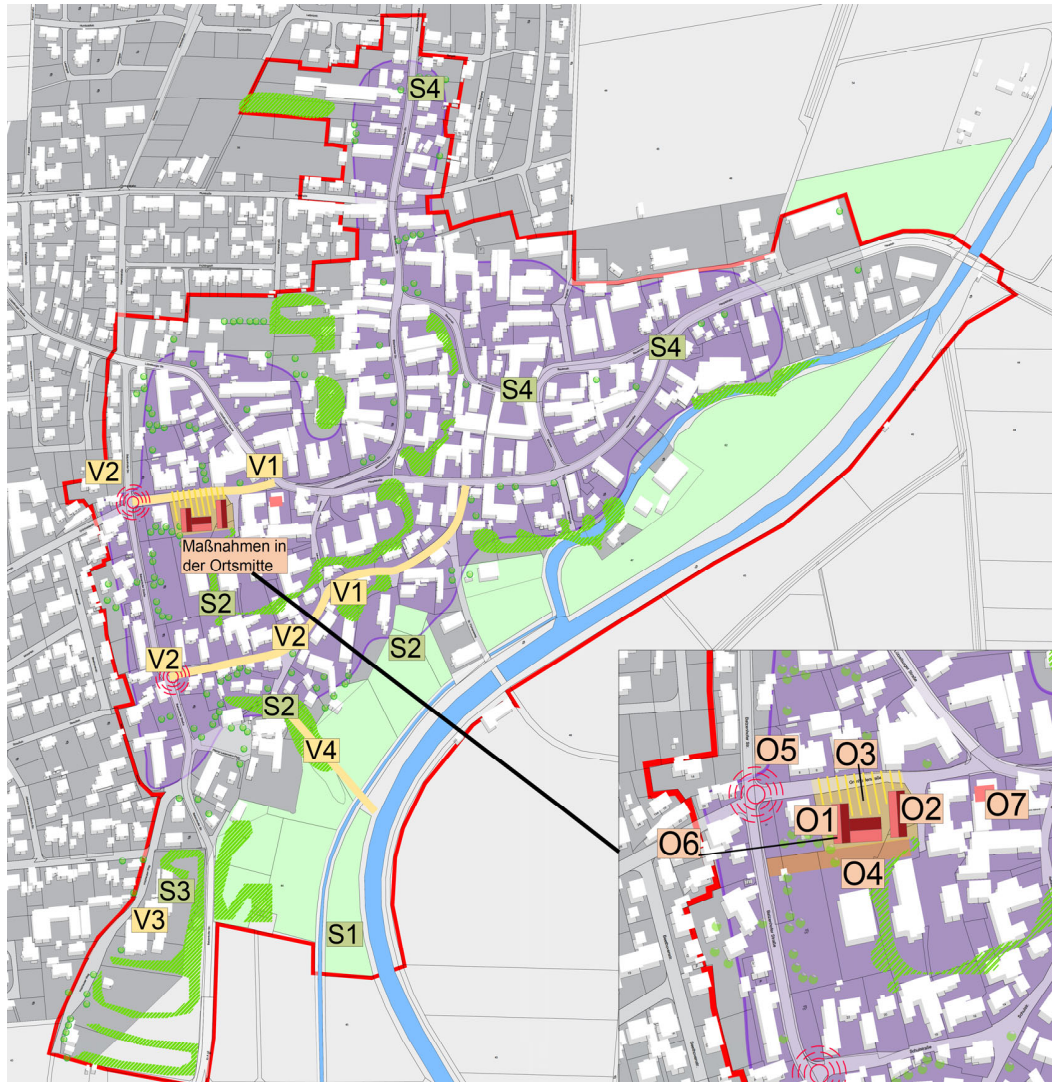
HF Aufwertung Ortsmitte



HF Aufwertung Ortsmitte

- O1: Schaffung des Hauses der Begegnung
- O2: Schaffung des Hauses der Gesundheit
- O3: Entwicklung eines zentralen Dorfplatzes mit Aufenthaltsbereich, mit Einbindung des Abschnitts der Grünholder Str. (Mischverkehrsfläche, Verkehrsberuhigung)
- O4: Gewährleistung der erforderlichen Erschließung & Stellplätze
- O5: Schaffung weiterer Entlastungstellplätze im Umfeld der Ortsmitte (in Abstimmung mit dem LRA Augsburg)
- O6: Betriebskonzept zum Haus der Begegnung in Verbindung mit Quartiersmanagement (Förderrichtlinie Selbstbestimmt Leben im Alter, StMAS)
- O7: Teilumnutzung Hauptstraße 2 für Erweiterung Rathaus

HF Vernetzung & Verkehr



HF Vernetzung & Verkehr

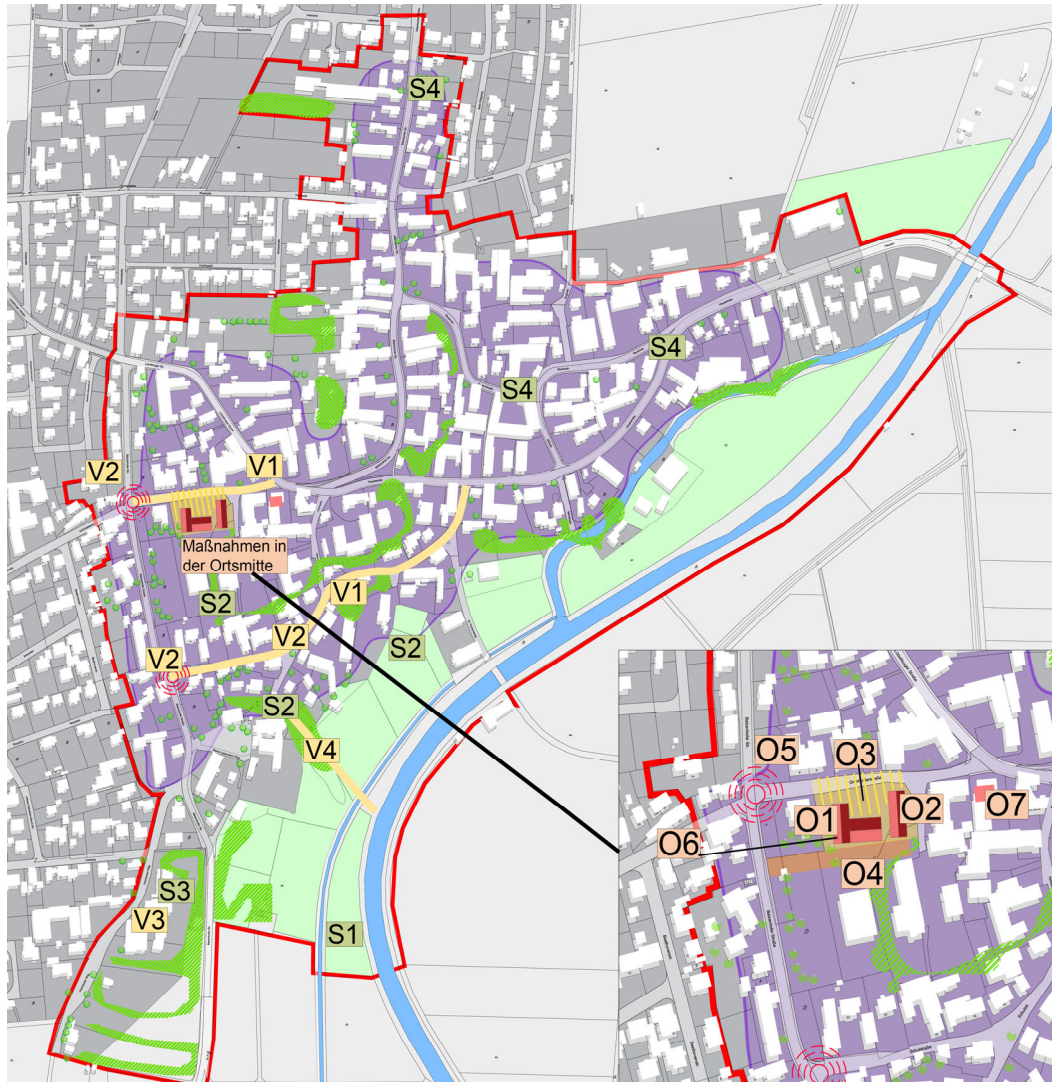
V1: Verkehrsberuhigung/ Sperrung Schwerverkehr mit Tonnagebeschränkung im Bereich der Grünholder und Schulstraße, jeweils im Abschnitt zwischen den Einmündungsbereichen Batzenhofer Str. und Hauptstr.

V2: Ergänzende Gestaltungsmaßnahmen in den "Auftaktbereichen" Grünholder Str. und Schulstr. zur Verkehrsberuhigung (s.a. O3)

V3: Aufstellung Schulwegeplan & Intensivierung der Kiss-and-ride-Plätze zur Entlastung des morgendlichen "Elterntaxi-Chaos" im Schulumfeld Holzhauserstr.

V4: Fußwegevernetzung „Hochterrassen-/Talweg“ zwischen Ortsmitte und Schmutter.

HF Grüne Infrastruktur & sonstige Maßnahmen



HF Grüne Infrastruktur & sonstige Maßnahmen

- S1: Entwicklung einer öffentlich nutzbaren Grünfläche zwischen Ortslage & Schmutter
- S2: Begleitende Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur
- S3: Ergänzende Schaffung von Räumlichkeiten für die örtlichen Vereine nach Bedarf (ggf. im Umfeld der Schule)
- S4: Rahmenplan zur Steuerung der Innenentwicklung
- S5: Wohn- & Betreuungskonzept für Senioren

Info zum Thema Sanierungsgebiet

Schritte zur Festlegung Sanierungsgebiet

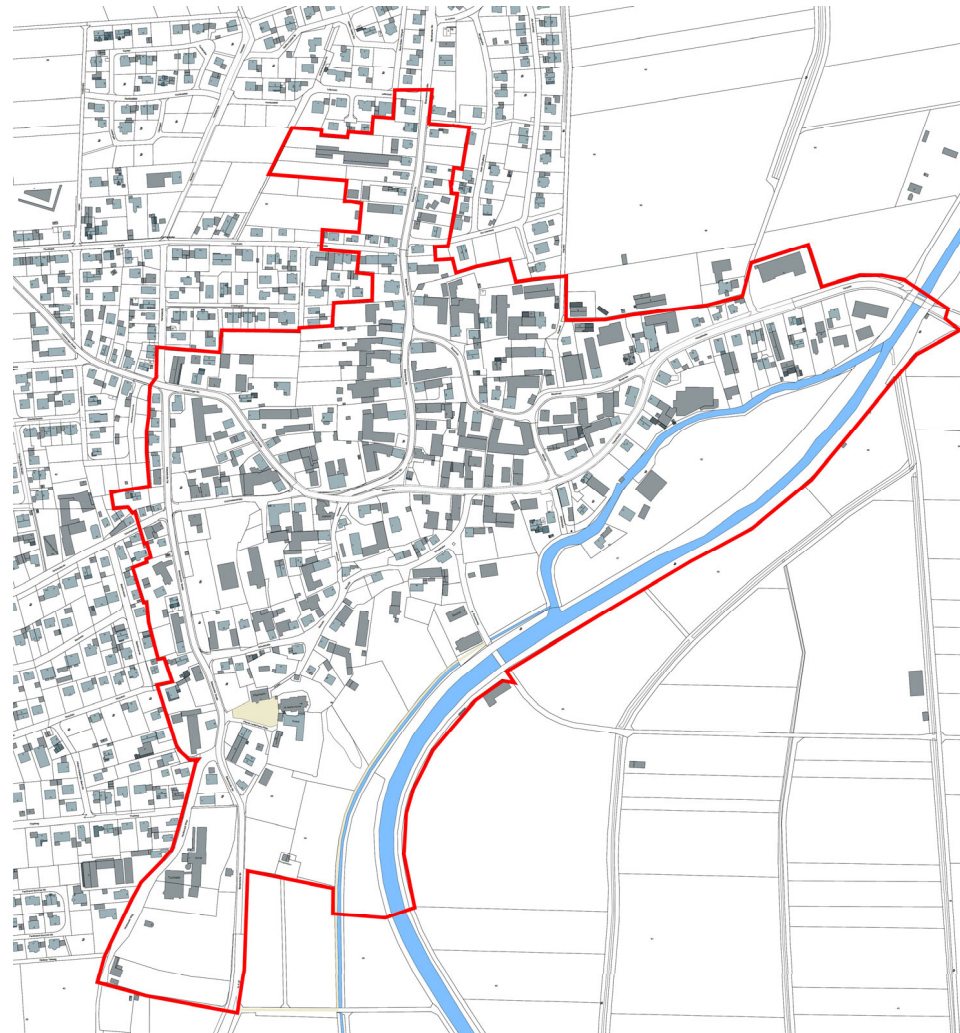
- Einleitungsbeschluss zum Untersuchungsgebiet. ✓
- Beschluss zu Ziele und Maßnahmen mit Satzungsentwurf Sanierungsgebiet. ✓
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 bzw. 139 BauGB. ★
- Beteiligung der Betroffenen nach § 137 BauGB → *Heutige Informationsveranstaltung!* ★
- Festlegungsbeschluss mit Abwägung von Stellungnahmen (Träger öffentl. Belange).
- Bekanntmachung.

Sanierungsgebiet

Voraussetzungen und Möglichkeiten:

- Förmliche Festlegung durch gemeindlichen Beschluss einer Sanierungssatzung (§§ 140, 142 BauGB).
- **Festlegung eines Sanierungsgebiets als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln (StBauFR 2.1).**
- **Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen.**
- Fördermöglichkeiten über die Gemeinde gegenüber privaten Eigentümern.
- Sonderabschreibungen nach §7h EStG (für Private):
100% auf 12 Jahre.

Vorgesehenes Sanierungsgebiet „Gablingen“



Auszug Sanierungsatzung

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebiets

In den Bereichen des Sanierungsgebiets liegen städtebauliche und funktionale Missstände vor. Das Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen (wesentlich) verbessert oder umgestaltet werden.

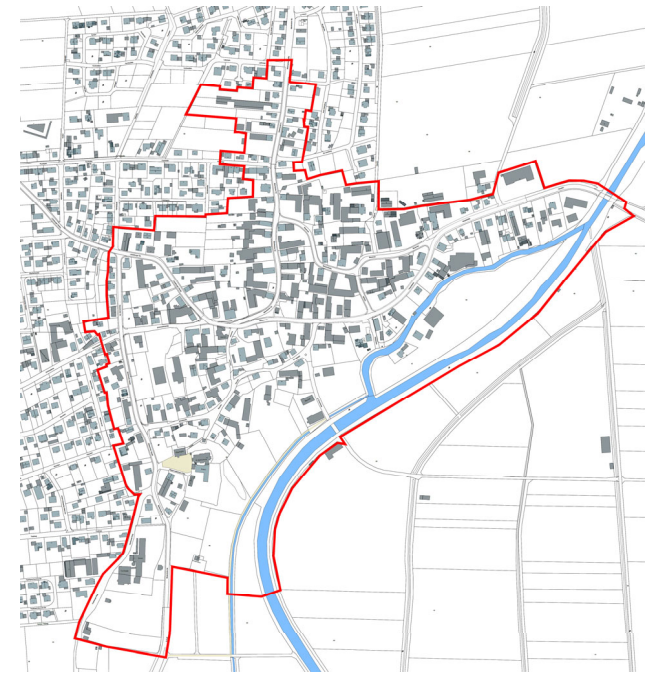
§ 3 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen (Ausgleichsbeträge...).

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird die Rechtskraft der Sanierung auf 15 Jahre befristet. ... Verlängerung bei Bedarf

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB finden bis auf § 144 Abs. 1 BauGB keine Anwendung.



Vorbereitende Untersuchungen sind die Basis!

Verfahren (§ 3)

- Das **vereinfachte Verfahren** dient i.d.R. dazu, im Wesentlichen **den Bestand im Sanierungsgebiet zu erhalten und zu verbessern**.
- Das **umfassende Sanierungsverfahren** wird i.d.R. gewählt, wenn **eine erhebliche Gebietsumgestaltung** angestrebt wird (z.B. Konversionsflächen)

Das „Umfassende Verfahren“ wird v.a. angewendet, wenn in Folge der Sanierung deutliche Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind. Anwendung von besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB).

- Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen
- Ausgleichsbeträge
- Anrechnungsregelungen

Keine Anwendung!

Instrumente: Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

Der **sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt** des § 144 BauGB hat die Funktion,

- das Sanierungsverfahren gegen Störungen und Erschwerungen durch Vorhaben und Rechtsvorgänge etc. abzusichern
- und der Gemeinde einen angemessenen Zeitraum für die Verwirklichung ihrer Ziele und Zwecke der Sanierung einzuräumen.
- **Verfahren:** Der Antrag ist bei der Gemeinde zu stellen. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Sanierungsziele gefährdet (nach § 145 BauGB).
- **Fristen:** Die Gemeinde hat bei Bauvorhaben in der Regel zwei Monate Zeit für die Prüfung, sonst gilt die Genehmigung als erteilt.

Instrumente: Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

- **§ 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre)** betreffend die Genehmigungspflicht von:
 - in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 - hierzu rechnen alle Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB: **Errichtung, Änderung Nutzungsänderung sowie die Beseitigung baulicher Anlagen etc..**
- **§ 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre)** betreffend die Genehmigungspflicht bei:
 - Veräußerung eines Grundstücks
 - Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
 - Teilung des Grundstücks

Keine Anwendung!

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbrechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

Keine Anwendung!

Instrumente: Vorkaufsrecht

Der Gemeinde steht laut **§ 24 Abs. 1 BauGB** in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken/Immobilien zu.

Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes durch die Gemeinde bedeutet, dass sie als **Käuferin in den bestehenden Kaufvertrag zu denselben Bedingungen eintritt**, und damit grundsätzlich auch in die Verpflichtung, den Kaufpreis zu bezahlen.

Erhöhte Abschreibung nach § 7h EStG (12 Jahre)

- Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent
- und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen.
- Der Steuerpflichtige kann die erhöhten Absetzungen nur in Anspruch nehmen, wenn er durch eine Bescheinigung der zuständigen Gemeindebehörde die Voraussetzungen (...) nachweist.



Erhöhte Abschreibung nach § 7h, § 10f und § 11a EStG

- Für selbstgenutztes Wohneigentum in Sanierungsgebieten gelten vergleichbare Abschreibungsmöglichkeiten über § 10f EStG.
- Während § 7h EStG die erhöhte Abschreibung auf Herstellungskosten (z.B. Umbau, Erweiterung) über 12 Jahre (12 Jahre lang 9% bzw. 7%) erlaubt, ist § 11a EStG für Erhaltungsaufwand gedacht.



Voraussetzungen

Voraussetzung für die Gewährung der erhöhten Abschreibung

- Vereinbarung zwischen dem Steuerbegünstigten und der Gemeinde vor Beginn der Baumaßnahme
- Lage innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- Mängel und Missstände im Sinne des § 177 BauGB
 - Modernisierungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB
 - Instandsetzungsmaßnahmen im Sinn des § 177 BauGB
- Ein bauliche Anlage, die aufgrund:
 - geschichtlicher Bedeutung
 - künstlerischer Bedeutung
 - städtebaulicher Bedeutung

im Sinne der Ortskernentwicklung erhalten werden soll

Ortsentwicklung...

Wohin geht die „Reise“ der Ortsentwicklung



Ortsmitte soll in den nächsten Jahren die neue Ortsmitte von Gablingen entstehen. Foto: Ingrid Knöpfle



Wo „zwickt“ es in Gablingen?

Bei der ersten Ortswerkstatt in der Gemeinde können sich Bürgerinnen und Bürger mit ihren Ideen für eine funktionierende Ortsmitte einbringen. Das kommt gut an.

Ingrid Knöpfle

Spannend geht der Blickmeisterin Karina Ruffler zur Tür der Gablinger Reckhalle: Wie viele Perlen zur ersten „Ortskommen? Gemeinshaft Planungsgruppe kurz und dem Gemeinshaft dazu eingeladen, geeignete Ideen für den Ortsbereich Gablingens und Lösungen zu erörtern und pünktlich zum Besten alle Stühle besetzt. In der ersten Ortswerkstatt ein „Integriertes Ortsentwicklungskonzept“ ISEK für Gablingen. „Vorteile bringt es für die? „ISEK ist ein Mittel im Sinne des Gesamtkonzept bildet die Grundlage dafür, dass wir Finanzier staatlichen Städte-erhalten“, erläuterte Moderator Andreas Raab. Dazu sei es notwendig, zunächst die bestehenden Mängel und Missstände zu identifizieren. Zudem müsse ein Sanierungsgebiet ausgewiesen werden.

Dann könne man gemeinsam



Gablingen sucht nach Ideen für seine Ortsmitte. Foto: Marcus Merk (Archivbild)

mögliche Lösungen überlegen und schließlich an die Durchführung gehen. Die Planungsgruppe Raab und Kurz, die das Projekt seit Beginn begleitet, war vertreten durch die Stadt- und Regionalplaner Andreas Raab, Pauline Kurz-Müller und Daniela Koller.

An drei Stationen hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dann die Möglichkeit, sich in die Entwicklung des Gesamtkonzeptes einzubringen. Gemeinsam sollten die Themen Vernetzung und Verkehr, Nutzung und Ortsbild in Bezug auf die aktuelle Situation

und mögliche Anforderungen bewertet werden. Dieses Angebot wurde von allen sofort rege genutzt. Schnell kristallisierten sich markante Ansatzpunkte heraus. So spielt zum Beispiel die Verkehrsberuhigung im Ort eine wesentliche Rolle, die Schmutter sollte in die Planungen zum Ortsbild einbezogen werden und Leerstände im Ort müssen ge-

Häuser für Gesundheit und Begegnung

prüft werden, um neuen Wohnraum zu generieren. Höchste Priorität hat aber die Realisierung eines medizinischen Versorgungszentrums. „Wir wissen natürlich, wo es in Gablingen zwickt. Aber es macht Spaß, einfach mal aus der Vogelperspektive auf unseren Ort zu schauen“, sagte eine Teilnehmerin.

Ein erster Vorschlag für die Entwicklung der Ortsmitte mit den beiden Gebäuden „Haus der Begegnung“ und „Haus der Gesundheit“ wurde durch das Planungsbüro bereits erarbeitet und im Rahmen der Ortswerkstatt vorge-

stellt. So wird es zum Beispiel im Haus der Begegnung neben einem Saal für Veranstaltungen auch ein Foyer und ein etwas kleineres „Stübchen“ geben. Diese Räumlichkeiten könnten später alle Vereine und Gruppen nutzen.

Die komplette Neugestaltung der Ortsmitte wird einige Jahre in Anspruch nehmen, der Umsetzungszeitraum wird voraussichtlich zehn bis 15 Jahre betragen. Allerdings sind die Förder- und Genehmigungsfähigkeit aller Maßnahmen eine wesentliche Voraussetzung für die Gewährung von staatlichen Mitteln. Ohne eine städtebauliche Förderung kann das Gesamtprojekt nicht durchgeführt werden.

Die erste Ortswerkstatt bildete den Auftakt für weitere Veranstaltungen zu diesem Thema. Karina Ruffler verspricht: „Wir werden unsere Bürgerinnen und Bürger zeitnah mit Informationen versorgen und Sie alle gerne wieder mit ins Boot nehmen.“ Aus ihrer Sicht hat sich der Aufwand für die Ortswerkstatt schon jetzt gelohnt. Sie dankte allen für ihren Input. Am Ende der dreistündigen Veranstaltung gab es Applaus für die Initiative und für die Organisatoren.

....ist ein Gemeinschaftsprojekt