



# BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 3:

## Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

### Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet

- ⇒ Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)
- ⇒ Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“
- ⇒ Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen
- ⇒ Förderung privater Ordnungsmaßnahmen
- ⇒ Gestaltungsempfehlungen

#### HINWEISE ZU BEFANGENHEITSVORSCHRIFTEN

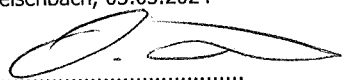
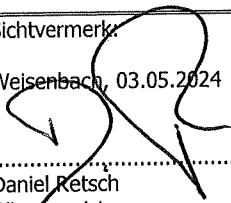
Die Verwaltung verweist auf die Befangenheitsvorschrift nach § 18 GemO, wonach ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken dürfen, wenn die Entscheidung ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:

- dem Ehegatten oder dem Lebenspartner nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes;
- einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 3. Grad Verwandten;
- einem in gerader Linie oder in der Seitenlinie bis zum 2. Grad Verschwägerten oder als verschwägert geltenden, solange die die Schwägerschaft begründete Ehe oder Lebenspartnerschaft nach § 1 des Lebenspartnerschaftsgesetzes besteht,
- eine von ihm kraft Gesetzes oder Vollmacht vertretene Person.

Verwandte bis zum 3. Grad sind Eltern, Großeltern, Urgroßeltern, Kinder, Enkel, Urenkel, Geschwister, Onkel, Tanten, Neffen und Nichten.

Verschwägert bis zum 2. Grad ist der eine Ehegatte mit den Großeltern, den Eltern und Geschwistern des anderen Ehegatten sowie dessen Kindern und Enkeln.

Die Verwaltung bittet die Mitglieder des Gemeinderates um Prüfung und Beachtung, sofern eine Befangenheit im Sinne von § 18 GemO gegeben ist.

<p>Aufgestellt: Weisenbach, 03.05.2024</p>  <p>Oliver Dietrich Leitung Bau- und Liegenschaftsverwaltung</p>	<p>Sichtvermerk: Weisenbach, 03.05.2024</p>  <p>Daniel Retsch Bürgermeister</p>	<p>Daniel Retsch Bürgermeister genehmigt- abgelehnt am .....</p>
--	--	--

## SACHVERHALT

Die Gemeinde Weisenbach hat in Zusammenarbeit mit der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart Ende Oktober 2022 einen Antrag zur Aufnahme für das Städtebauförderungsprogramm des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg für das Gebiet „Ortsmitte II“ gestellt.

Mit Schreiben vom 25.04.2023 hat die Gemeinde Weisenbach den Zuwendungsbescheid erhalten. Die Zuwendung wurde für den Zeitraum vom 01.01.2023 bis 30.04.2032 bewilligt. Der „vorläufige“ Zuwendungsbeitrag beträgt insgesamt 800.000 €.

Der Einleitungsbeschluss zur Vorbereitende Untersuchung wurde in der Sitzung vom 16.11.2023 gefasst und im Amtsblatt der Gemeinde Weisenbach vom 23.11.2023 veröffentlicht.

Am 31.01.2024 fand die Auftaktveranstaltung zur Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet, im Katholischen Gemeindehaus statt.

In der Sitzung vom 18.04.2024 wurden die Ergebnisse der Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer vorgestellt und die wesentlichen Eckpunkte zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes vorberaten.

### ⇒ 1. Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

#### 1.1 Vorbemerkung

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Weisenbach vom 13.09.2023 wurden für das Gebiet „Ortsmitte II“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchgeführt. Der zugehörige Lageplan der STEG zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde in der öffentlichen Bekanntmachung des VU-Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt der Gemeinde Weisenbach vom 23.11.2023 veröffentlicht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehört eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken, falls solche vorhanden sind.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- ⇒ Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- ⇒ Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- ⇒ Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

## **1.2 Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)**

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

Städtebauliche Missstände liegen vor allem an privaten und öffentlichen Gebäuden, Plätzen und baulichen Anlagen vor. Funktionelle Missstände wie z. B. infrastrukturelle und wirtschaftliche Missstände können dazu führen, dass das Gebiet in der Erfüllung seiner kommunalen und raumordnerischen Aufgaben beeinträchtigt ist.

Im Einzelnen wird auf die städtebaulichen Missstände in Kapitel 4 des Ergebnisberichts der Vorbereitenden Untersuchungen vom 02.05.2024 verwiesen.

## **1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)**

Das Sanierungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Das Zielkonzept für das Gebiet „Ortsmitte II“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen sind im Weiteren durch Verwaltung und Gemeinderat hinsichtlich ihrer Umsetzung, der Finanzierbarkeit und des Umsetzungszeitraums zu priorisieren und ggf. zukünftigen städtebaulichen Planungen anzupassen.

Für das Gebiet „Ortsmitte II“ wurden vier übergeordnete Ziele formuliert:

- ⇒ Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Wohnumfeld stärken
- ⇒ Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnraum für alle Lebenslagen sichern
- ⇒ Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Klimaschutz und Energiewende
- ⇒ Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Bildung und Zusammenhalt stärken

Im Einzelnen wird auf die städtebaulichen Erneuerungsziele in Kapitel 6.1 und die zugehörigen vorgeschlagenen Maßnahmen in Kapitel 6.2 im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen vom 02.05.2024 verwiesen.

## **1.4 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)**

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Informationsveranstaltung am 31.01.2024 im Katholischen Gemeindehaus vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und insbesondere nach ihrer Mitwirkungsmöglichkeit befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung.

Absichten der Eigentümer	[Anteil]
Sanierung / Modernisierung	48%
Gebäudeabbruch und Neubau	1 %
keine Veränderung	40 %
sonstiges	9 %
Erweiterung	2 %

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 48 Prozent der Eigentümer an, Modernisierungsmaßnahmen oder einen Umbau zu planen. Einen Abbruch ziehen 1 Prozent in Betracht. 40 Prozent der Antworten fallen in die Kategorien „keine Veränderungen erwünscht oder erforderlich“. Insgesamt ist dies eine hohe Mitwirkungsbereitschaft und somit eine sehr gute Basis für die Sanierungsdurchführung.

### **1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)**

Mit Schreiben vom 09.01.2024 und mit Frist zur Abgabe bis zum 16.02.2024 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Behörden gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend dargestellt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG Stadtentwicklung GmbH übereinstimmen.

Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen. Insbesondere bei Planungen an denkmalgeschützten Gebäuden sind die zuständigen Behörden und/oder Träger öffentlicher Belange (z. B. Landratsamt Rastatt, RP, Leitungsträger) weiter zu beteiligen bzw. die entsprechenden Genehmigungen zu beantragen. Artenschutzrechtliche Belange sind bei konkreten Gebäude- und Freiflächenplanungen zu berücksichtigen. Die Hinweise des Landesamts für Denkmalpflege bezüglich des archäologischen Prüffalls wurden nachrichtlich in die Planunterlagen aufgenommen. Die Leitungsträger sind bei Erweiterungen der bestehenden Netze entsprechend frühzeitig in die Planungen einzubinden. Ggf. sind Abstände zu den bestehenden Leitungen einzuhalten.

Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger verwiesen, die dem Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen vom 02.05.2024 beigelegt ist.

## **1.6 Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)**

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption. Für die Sanierungsmaßnahme wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe ein Gesamtförderrahmen von 1.333.333,00 Euro bereitgestellt worden (Erlass vom 25.04.2023). Von diesem Betrag trägt das Land 60% und die Gemeinde Weisenbach 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 3.880.250,00 Euro ermittelt.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

### ***Siehe Anlage Stand KUF 11.04.2024***

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 2.546.917,00 Euro. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- ⇒ Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- ⇒ Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- ⇒ Die Gemeinde Weisenbach gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abzugeben werden, in welcher die Gemeinde Weisenbach bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde Weisenbach nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde Weisenbach die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Gemeinde Weisenbach vollständig Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung jederzeit auch vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden – vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

## 1.7 Beschlussvorschlag

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Stand vom 07.03.2024 wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung zugestimmt.

### Anlagen

- Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen vom 02.05.2024 (Textlicher Teil) einschließlich Anlagen
- Anlage Stand KUF 11.04.2024

**(diese Berichte werden wegen ihres Umfangs vorab per Mail zugesandt und auf der geschützten Intranetseite des Gemeinderates auf der Homepage zur Ansicht hochgeladen)**

## ⇒ 2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

### **Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

Die Gemeinde Weisenbach kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG dargestellt.

Mit dem Einleitungsbeschluss für die VU wurde das Untersuchungsgebiet um die Festhalle, Grundschule, Werkrealschule sowie deren Schulwege ergänzt. Darüber hinaus traten Bürger, die angrenzend an das Gebiet der VU wohnen, im Rahmen der Auftaktveranstaltung an die Verwaltung heran und bekundeten ihr Interesse an einer Sanierung. Aus diesem Grund wurden diese Bereiche in das Untersuchungsgebiet einbezogen. Insbesondere das Einbeziehen von Grundstücken sanierungsinteressierter Eigentümer fördert die Durchführbarkeit der gesamten Sanierungsmaßnahme. Der Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen wurde mit einer Größe von ca. 11,75 ha durchgeführt.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)**

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Gemeinde Weisenbach. Dabei hat die Gemeinde Weisenbach zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde Weisenbach zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde Weisenbach besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

### **Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)**

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

das umfassende Verfahren (Regelverfahren) unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) und  
das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152–156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks.

Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde Weisenbach hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152–156a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde Weisenbach, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Maßnahmenkonzept sieht Ordnungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen in nennenswertem Umfang in verschiedenen Bereichen des Sanierungsgebietes vor. Dies entspricht sowohl dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen als auch dem Wunsch zahlreicher Anwohner und Eigentümer, die sich diesbezüglich im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen geäußert haben.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwertsteigerungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152–156a BauGB zu beschließen (umfassendes Verfahren).

## **Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)**

### Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:  
die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde Weisenbach,  
der Umzug von Bewohnern und Betrieben,  
die Freilegung von Grundstücken,  
die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde Weisenbach. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde Weisenbach.

### Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:  
Die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden, die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde Weisenbach. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

## **Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)**

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.04.2023 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ bis zum 30.04.2032 befristet. Nach Ziffer 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag der Gemeinde verlängern. Es wird empfohlen, die Frist auf 15 Jahre ab Satzungsbeschluss, also bis zum 31.12.2037 festzulegen.

## **Beschlussvorschlag**

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte II “ als Satzung beschlossen. Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152–156a BauGB zur Anwendung.



Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte II“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.12.2037 festgelegt.

#### **Anlagen**

Satzungsunterlagen (Text und Plan) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte II“

### **⇒ 3. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen**

#### **3.1 Vorbemerkungen**

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde Weisenbach frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde Weisenbach entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

#### **3.2 Voraussetzungen**

##### **Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards**

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

- ⇒ Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
- ⇒ Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
- ⇒ Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
- ⇒ Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
- ⇒ In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
- ⇒ Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
- ⇒ Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

### **3.3 Beschlussvorschlag**

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 25 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 25.000,00 € je Maßnahme gedeckelt.

Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken werden mit einer Förderquote von 25 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 25.000,00 € je Maßnahme gedeckelt.

Private Erneuerungsmaßnahmen an Denkmälern werden mit einer Förderquote von 40 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 40.000,00 € je Maßnahme gedeckelt.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000,00 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

## **⇒ 4. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen**

### **4.1 Vorbemerkungen**

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde Weisenbach. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten).

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, ebenso die Abbruchkosten zu bezuschussen.

## 4.2 Beschlussvorschlag

Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung werden die Abbruchkosten und der Substanzverlust mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 30.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

## ⇒ 5. Gestaltungsempfehlungen

### 5.1 Vorbemerkungen

Die Umsetzungsziele der Städtebauförderung liegen insbesondere in der Sanierung des Gebäudebestandes. Neubau ist in der Städtebauförderung i.d.R. nicht förderfähig. Ziel sollte daher vordringlich der Erhalt bestehender Gebäude sein, insbesondere von Gebäuden mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Der Abbruch von Gebäuden, auch von ortsbildprägenden Scheunen- und Wirtschaftsgebäuden, sollte nur ausnahmsweise und dann auch nur in begründeten Fällen vorgenommen werden.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes werden im Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen vom 02.05.2024 Gestaltungsempfehlungen formuliert. Gestaltungsempfehlungen sind Empfehlungen im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes. Diese haben in der Regel keinen rechtlichen Charakter, sondern werden als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Sanierungsgeldern formuliert.

Sie sollen eine Unterstützung privater Bauherren sein, mit der Sanierung bestehender Gebäude zu einer positiven Weiterentwicklung des Ortes beizutragen. In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Umbaumaßnahmen sollten darüber hinaus klimaschützende Aspekte berücksichtigen.

In jedem Fall empfiehlt sich die individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer. Es wird daher empfohlen, bei Bauvorhaben, die insbesondere Veränderungen im Außenbereich, an Dach- und Fassadenflächen zur Folge haben, eine sanierungsrechtliche Stellungnahme einzuholen.

## 5.2 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Gestaltungsempfehlungen der Vorbereitenden Untersuchungen vom 07.03.2024 zur Kenntnis. Sie werden als Grundlage zur Bewertung einzelner Bauvorhaben herangezogen.

Im Einzelfall kann der Gemeinderat Abweichungen beschließen.

In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde Weisenbach abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

### Anlagen

1. Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen
2. Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) 11.04.2024  
**(diese Berichte werden wegen ihres Umfangs vorab per Mail zugesandt und auf der geschützten Intranetseite des Gemeinderates auf der Homepage zur Ansicht hochgeladen)**
3. Satzungsunterlagen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortsmitte II"

**Gemeinde Weisenbach  
Landkreis Rastatt**

**SATZUNG**

**über die förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes "Ortsmitte II"**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach in seiner Sitzung am 16.05.2024 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. 11,75 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung "Ortsmitte II".

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Gemeindeentwicklung GmbH mit Datum vom 29.04.2024. (Originalmaßstab M 1:2000). 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 Weisenbach 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**

**Inkrafttreten**

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

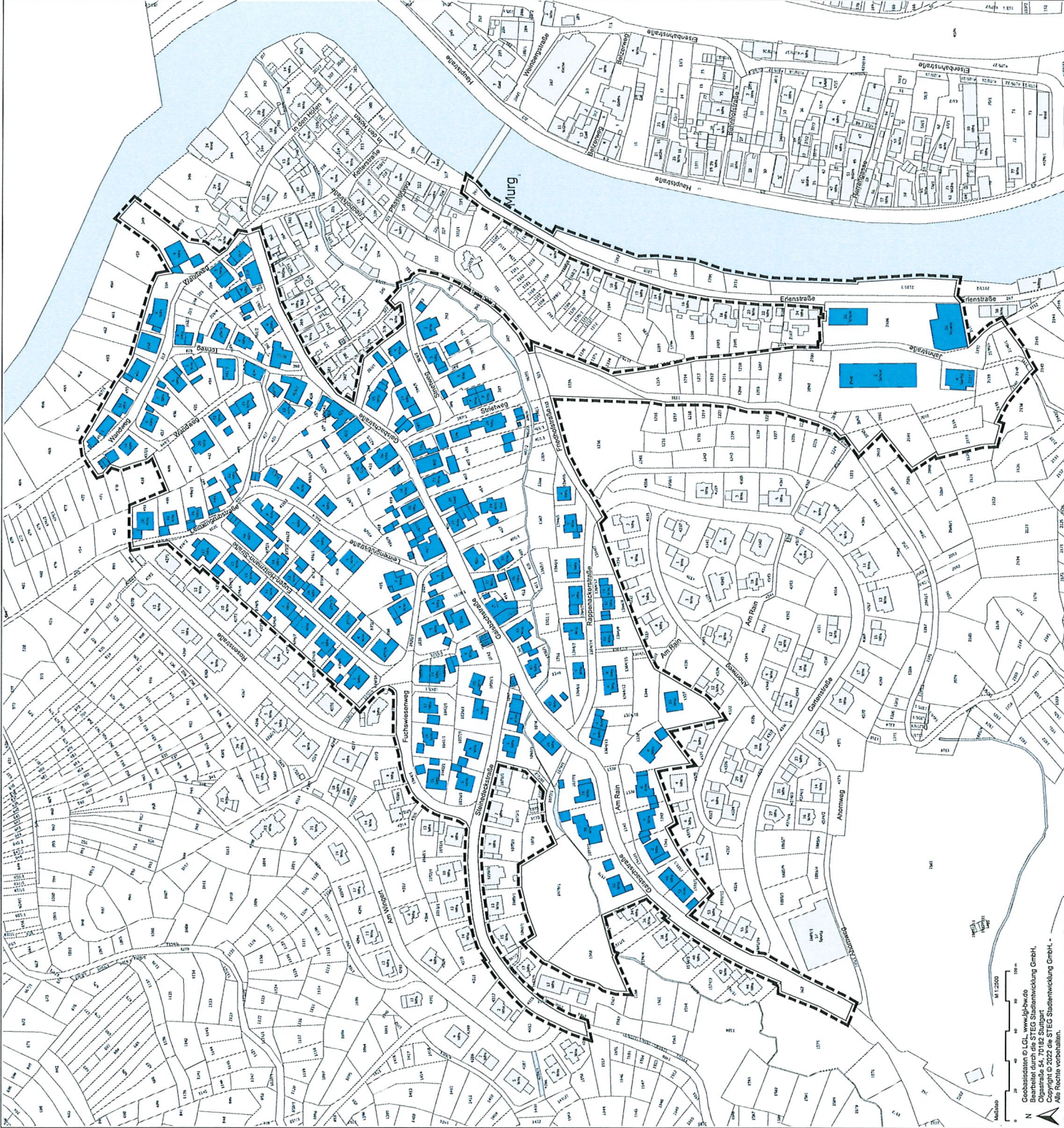
Gemeinde Weisenbach,

Daniel Retsch  
Bürgermeister



# Förmliche Festlegung

Abgrenzung förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets  
"Ortsmitte II", ca. 11,91 ha



# Gemeinde Weisenbach

Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte II"

Projekt Nr. 1268  
07.11.2023/SMA\_Ach  
29.04.2024/krz

Geobasisdaten © LGA, www.lga-bw.de  
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH.  
Copyright © 2023 der STEG Stadtentwicklung GmbH.  
Alle Rechte vorbehalten.

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Staudertalstraße  
Ortsmitte 54, 70183 Stuttgart

