



# BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 4:  
**Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“**  
⇒ **Sachstandsbericht**

## HINWEISE ZU BEFANGENHEITSVORSCHRIFTEN

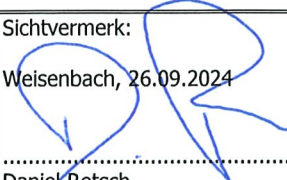
*Die Verwaltung verweist auf die Befangenheitsvorschrift nach § 18 GemO, wonach ehrenamtlich tätige Bürger weder beratend noch entscheidend mitwirken dürfen, wenn die Entscheidung ihm selbst oder folgenden Personen einen unmittelbaren Vorteil oder Nachteil bringen kann:*

- 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 vertretenen 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.*

Aufgestellt: Weisenbach, 26.09.2024  Gez. ..... Oliver Dietrich Bau- und Liegenschaftsverwaltung	Sichtvermerk: Weisenbach, 26.09.2024  ..... Daniel Retsch Bürgermeister	Daniel Retsch Bürgermeister genehmigt- abgelehnt  am .....
--	---	---

## SACHVERHALT

Gemäß Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.04.2023 wurde Weisenbach mit dem Gebiet „Ortsmitte II“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Als Zeitraum des Sanierungsverfahrens wurde der 01.01.2023 bis 30.04.2032 bewilligt.

Der Einleitungsbeschluss zur Vorbereitende Untersuchung wurde in der Sitzung vom 16.11.2023 gefasst und im Anschluss 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 mit dem Sanierungsträger STEG und der Gemeindeverwaltung, im katholischen Gemeindehaus statt.

In der Sitzung vom 16.05.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach die erforderliche Satzung beschlossen. Am 29.05.2024 wurde die Satzung im Gemeindeanzeiger Weisenbach förmlich (öffentlich) bekannt gemacht.

Mittlerweile wurden insgesamt 12 Modernisierungserhebungen durch die STEG durchgeführt. Weitere zwei Erhebungen sind bereits angefragt und sollen Anfang Oktober bei der Gemeindeverwaltung eingehen.

Nach Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge wurde mit den Gebäudeeigentümern der Anwesen Leimengrübstraße 5, Rappenackerstraße 7 und Fuchswiesenweg 19 bereits Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen. Diese drei Maßnahmen sollen noch in diesem Jahr in die Umsetzung gehen. Die durch die Modernisierungsvereinbarungen erhobenen Sanierungskosten der drei Maßnahmen belaufen sich in Summe gemäß den vorliegenden Kostenanschlägen auf 722.000 Euro, mit einem gemeindlichen Zuschussanteil von 66.784 Euro.

Eine Einschätzung über das weitere Vorgehen bei den übrigen Objekten stellt sich aktuell schwierig da. Teilweise ergeben sich aus den Gesprächen der Eigentümer mit der STEG bzw. der Verwaltung schon recht konkrete Planungen, teilweise ist aber die Frage der Umsetzung und Durchführungszeitraum noch offen.

Die Mittel für die drei bereits bewilligten Modernisierungsmaßnahmen sind weitestgehend aus den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln des Jahres 2024 finanziert. Für die weiteren neun Anträge muss für das Jahr 2025 gegenwärtig von einem Förderbetrag für private Modernisierungsmaßnahmen von 175.000 Euro und für 2026 von 36.500 Euro ausgegangen werden. Eine weitere Abschätzung gestaltet sich äußerst schwierig, da nicht vorhersehbar ist, wer, wann und wo weitere Modernisierungsmaßnahmen plant.

## **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 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 nach aktuellem Sachstand sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 3.947.750 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 vom September 2024.

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 2.614.417 Euro. Die Gemeinde Weisenbach hat daher eine Eigenfinanzierungserklärung abgegeben.

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 werden – vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

## **Sachstandsbericht über private Modernisierungserhebungen und Maßnahmen**

Wie oben beschrieben wurden seit Beginn der Sanierung drei Vereinbarungen über private Modernisierungen zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Eigentümern geschlossen. Insgesamt besteht ein sehr hohes Interesse. Bis jetzt wurden noch keine Anfragen zu privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruchmaßnahmen) gestellt.

Die Gemeindeverwaltung geht davon aus, dass nach der anfänglichen hohen Nachfrage sich in den kommenden zwei Jahren die Anfragen auf zwei bis drei Maßnahmen pro Jahr einpendeln werden.

## **Sachstandsbericht über öffentliche Maßnahmen**

In Bezug auf die geplanten öffentlichen Maßnahmen sind in 2025 und 2026 hauptsächlich die Sanierung des Wand- und Torwegs sowie erste Planungen zur Brücke in der Gaisbachstraße und zum Kinderspielplatz priorisiert.

Für die Maßnahmen im Bereich Wand- Torweg wurde bereits eine erste Förderkulisse mit dem Regierungspräsidium abgestimmt. Es wurde eine grundsätzliche flächenbezogene Förderung von 250 €/m<sup>2</sup> (anteilig 60/40) sowie eine 100% Förderung für notwendige Ingenieurbauwerke (anteilig 60/40) zugesagt.

Eine Konkretisierung der vorgenannten Angaben bzw. Annahmen kann nach vorliegender Ausführungsplanung entsprechend erfolgen.

### b) BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Gemeinderat beschließt:

Der Sachstandsbericht wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

### **Anlage**

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) September 2024