

## **SITZUNGSVORLAGE**

**Beratung im Gemeinderat  
am 25.07.2023  
Beschluss**

**öffentlich**

### **Satzungsbeschluss Ortsmitte III**

#### **I. Beschlussvorschlag**

1. Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.
2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Steinenbronn „Ortsmitte III“ 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 III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.07.2038 festgelegt.
3. Um Eigentümer bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu unterstützen, soll zur Basisförderung eine weitere Bonusförderung gewährt werden, welche über eine energetische Gebäudesanierung hinausgeht. Hierbei ist ein sinnvolles Maßnahmenpaket zu schnüren, welches im konkreten Einzelfall mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgestimmt wird. Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Basisförderquote von 20 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Basiszuschuss wird auf max. 30.000 € je Maßnahme gedeckelt. Zu der Basisförderung können Bonusförderungen kombiniert werden. Etwaige Bonusförderungen können gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes nur bis zu einem Gesamtzuschuss von maximal 35 % kombiniert werden. Die möglichen Bonusförderungen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Fördertatbestand	Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung	Förderobergrenze je Gebäude
Basisförderung private Erneuerung	20 %	30.000 €

Zusätzlich kombinierbar mit:

Bonusförderung in Anlehnung an Effizienzhausstandard 70  <b>und</b>	+ max. 10 %	+ 10.000 €
Bonusförderung umfassende Barrierereduzierung  (z. B. Zuweg zum Haus, Treppenreduzierung Hauseingang, Schwellenreduzierung, Türverbreiterung, Grundrissveränderung)  <b>oder</b>	+ max. 10 %	+ 8.000 €
Bonusförderung stadtklimatisch wirksame Maßnahmen  (z. B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung, umfassende Entsiegelung)	+ max. 5 %	+ 3.000 €
<b>Maximaler Zuschuss</b>	<b>35 %</b>	<b>48.000 €</b>

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 30.000 € (Bagatellgrenze). Der Zuschuss wird auf max. 48.000 € je Maßnahme gedeckelt.

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. Die Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen werden wie folgt beschlossen:

- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung:  
Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch maximal 40.000 Euro pro Maßnahme.
- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche:  
Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch maximal 20.000 Euro pro Maßnahme.
- Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung und/ oder Neugestaltung wird nicht bezuschusst.

- Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.  
Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.  
Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).  
Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz ist nicht förderfähig. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.
  
- 5. Der Erlass einer Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet wird angestrebt, da eine einheitliche Ortsbildgestaltung verfolgt wird.  
In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) werden dabei jeweils individuell mit dem Eigentümer besprochen.  
Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

## **II. Sachdarstellung**

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

## **1.1 Vorbemerkung**

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Steinenbronn vom 06.12.2022 wurden für das Gebiet „Ortsmitte III“ in Steinenbronn 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 Mitteilungsblatt der Gemeinde Steinenbronn vom 15.12.2022 mitveröffentlicht.

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 gehören 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.

Als wesentliche städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

### **a) Funktionale Mängel:**

- Hohes Verkehrsaufkommen auf der Stuttgarter Straße mit einhergehender Belastung durch Lärm und Abgase, insb. durch Umgehung der bestehenden Umgehungsstraße
- Fehlende Radwegeverbindungen, insb. Anbindung an das Radwegenetz Verband Region Stuttgart

- Fehlende Platzsituation mit Aufenthaltsqualität
- Unausgeprägte und / oder fehlende Fuß- und Gehwege
  - Seestraße
  - Lindenstraße
- Mangel an seniorengerechten und barrierefreien Wohnungen
- Mangelnde Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Mangelnde Qualität und Nutzbarkeit der Freiflächen
- Fehlende Maßnahmen als Anpassung an Klimaauswirkungen: fehlende / geringe Durchgrünung im Straßenraum und Mangel an öffentlichem Grün

#### **b) Strukturelle Mängel**

- Teilleerstände bzw. Leerstände und mindergenutzte Gebäude und Gebäudeteile, insbesondere
  - Seestraße 8
- Mindergenutzte und untergenutzte Flächen
  - Flurstücke 3922/2 (BLP, Tübinger Straße)
  - Flurstück 95/1 (WBF, Schafgartenstraße rückwärtig)
  - Flurstück 350 (GR „Schäfleswiese“)
  - Flurstück 162 (WBF Tübinger Straße / Seestraße)
- Nutzung des Dorfplatzes als öffentliche Parkierungsfläche

#### **c) Räumliche Mängel**

- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, mangelhafte Gestaltung des öffentlichen Raumes
- Versiegelte Flächen in privaten Hofbereichen
- Gemengelagen an Gebäuden / ungeordnete Bereiche
  - Stuttgarter Straße (rückwärtige Bereiche)
- Ortsbildstörende Fassadenmängel an einzelnen Gebäuden
  - Tübinger Straße
  - Schönaicher Straße und
  - Stuttgarter Straße

#### **d) Bauliche, energetische und gestalterische Mängel**

- Im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte III“ weisen rund 60% der Hauptgebäude erhebliche bis substanzielle Mängel auf

- Auf Grund des baulichen Zustandes von Gebäuden im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte III“ ist teilweise eine Sanierung als nicht mehr wirtschaftlich und sinnvoll einzustufen. In diesen Fällen käme der Abbruch und der Neubau von ortsbild- und standortgerechten Gebäuden in Frage.
- Eine ganze Reihe von Gebäuden weisen Mängel auf, die im Zuge einer Erneuerung (Modernisierung, Instandsetzung und ggf. Umnutzung), insbesondere unter energetischen Gesichtspunkten, nachhaltig aufgewertet werden sollten.

Gebäudezustand der Hauptgebäude	[Anteil]
Keine Mängel	7,1 %
Geringe Mängel	32,1 %
Erhebliche Mängel	53,6 %
Substanzielle Mängel	7,1 %

### 1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

#### Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Unsere Ortsmitte stärken

- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität und –angeboten in der Ortsmitte
- Verkehrsberuhigung und Gestaltungsmaßnahmen entlang des Straßenraums an der Stuttgarter Straße und Lindenstraße
- Förderung des Ortskerns durch Stärkung der Identität mit einem neuen zentralen öffentlichen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität im Bereich des Dorfplatzes (Stuttgarter Straße / Lindenstraße) und dem gegenüberliegenden Bereich an der Stuttgarter Straße
- Entwicklung eines Begegnungscafés sowie barrierefreie Nahversorgung an zentraler Stelle in der Ortsmitte
- Neuordnung der Fläche Ecke Seestraße / Schönaicher Straße für Gemeinbedarf: Bücherei mit Lesecafé und Freiraumgestaltung, Sanierung des Denkmals mit Anbau

#### Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnraum für alle Lebenslagen sichern

- Modernisierung und (energetische) Sanierung des Wohnbestandes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechter Umbau des Bestandes

- Erweiterungsbau Seniorenwohnen in der Tübinger Straße 11+ 13

### **Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Bildung und Betreuung ausbauen**

- Entwicklung der Potenzialfläche „Schäfleswiese“ für Gemeinbedarf
- Umfassende Sanierung des ev. Kindergartens
- Grunderwerb des Flst. 95/1 für Gemeinbedarfsnutzung

### **Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Klimaschutz**

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Insbesondere energetische Sanierung des Gebäudebestands
- Klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Reduzierung von Lärm und Abgasen

Durch die im Zuge der Sanierung durchgeführten Maßnahmen kommt es grundsätzlich zu einer Aufwertung des betroffenen Gebiets. Es soll eine klare und erkennbare Ortsmitte geschaffen werden. Durch Aktivierung der Leerstände können zuvor abgegangene Frequenzen wieder zurück in die Ortsmitte gebracht werden und neben weiteren geplanten Maßnahmen, die im Zuge der Sanierung erfolgen sollen, dem Funktionsverlust der Ortsmitte entgegengesteuert werden.

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

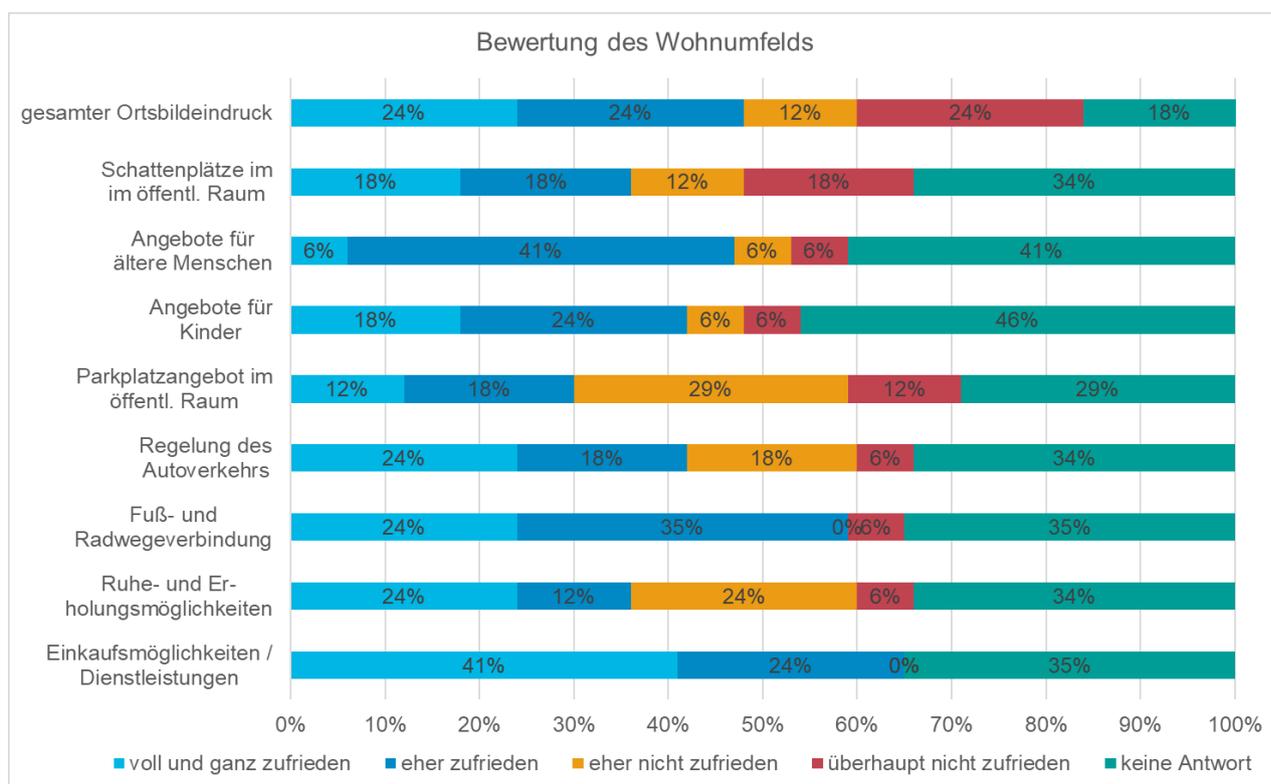
Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die Vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten bzw. den Bürgern anlässlich einer Beteiligtenversammlung am 25.01.2023 im Bürgerhaus in Steinenbronn vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Onlinebefragung 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.

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 30 Prozent der antwortenden Eigentümer an, Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen oder Abbruchmaßnahmen durchführen zu wollen. 65 Prozent der Befragten sehen aktuell keine Veränderung an ihrem Gebäude erforderlich. Weitere 5 Prozent der antwortenden Eigentümer (n=17) gaben keine Antwort auf die Frage nach den Absichten.

Bei der Frage, ob sich die Eigentümer vorstellen können, mit Unterstützung von Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Gebäude durchzuführen, antworteten 18 Prozent mit „ja“. Weiterer 24 Prozent sind hier noch „unentschlossen“. Ziel sollte sein, insbesondere die unentschlossenen Eigentümer anzusprechen und über die Fördermöglichkeiten aufzuklären.

Um mögliche Problembereiche des Wohnumfeldes herauszufinden, wurden die Beteiligten um eine Bewertung ihres Wohnumfeldes gebeten. Hier zeigt sich insbesondere in den Bereichen „gesamter Ortsbildeindruck“, „Schattenplätze im öffentlichen Raum“, „Parkplatzangebot im öffentlichen Raum“ und „Ruhe- und Erholungsmöglichkeiten“ ein Verbesserungsbedarf.



Quelle: Beteiligtenbefragung 2023 (n=17)

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

Mit Schreiben vom 30.01.2023 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen fachspezifischen Anregungen wurden bzw. werden bei der Formulierung der Sanierungsziele - soweit erforderlich - berücksichtigt. Soweit von einzelnen Trägern gewünscht, werden diese am weiteren Verfahren beteiligt.

Im Rahmen der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende wesentlichen Stellungnahmen ein:

- **LRA, Naturschutz:** Im Plangebiet sind teilweise Gebäude betroffen, die durch längeren Leerstand im Außenbereich verwildert und von der Natur zurückerobert wurden. Daher ist es wichtig, die Artenvielfalt zu

überprüfen und bei der Planung ausreichend lineare Pflanzstrukturen und Grünflächen auszuweisen, z.B. Leitstrukturen für Fledermäuse und weitere Ausweichmöglichkeiten der Arten.

- **LRA, Vermessungsamt:** Bei einer Überplanung der Innenbereichsfläche ist es zu begrüßen, wenn eine verdichtete Bauweise – bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – ermöglicht wird. Hinsichtlich neuer Flurstückzuschnitte empfehlen wir vorab die historisch begründeten Baulasten auf ihre Aktualität hin zu überprüfen und gegebenenfalls die Löschung über das Landratsamt zu beantragen
- **LRA, Wasserwirtschaft:** Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten.
- **RP Stuttgart, LDA Klimaschutz:** Nach § 22 Nr. 1 KlimaG liegen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.  
*> Berücksichtigung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaziele und –maßnahmen wird gem. § 10 Abs. 1 Klima BW (die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in BW zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 schrittweise verringert!)*
- **RP Stuttgart, LDA Denkmalpflege:** Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege (8) als auch der archäologischen Denkmalpflege (2) berührt.
- **NetzeBW:** Hinweis, dass evtl. notwendige Erweiterung/Anpassung des Versorgungsnetzes erst bei Erweiterungen (Neubauten, etc.) beurteilt werden können. Hinweis auf Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen
- **Straßenplanung:** Das Sanierungsgebiet befindet sich teilweise - Flurstück 350 - entlang der freien Strecke der L 1208. Gemäß § 22 StrG (Straßengesetz BW) sind bei Landesstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, keine baulichen Anlagen zulässig.
- **NABU:** Bei der Begrünung sollte darauf geachtet werden, dass heimische Gehölze und insektenfreundliche Stauden verwendet werden. Sofern Grünlandflächen betroffen sind (z. B. Flurstücke 96/1, 350), ist zu prüfen, ob auf diesen Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vorhanden sind.
- **Ev. Pfarramt:** Ev. Kirchengemeinde ist zum Verkauf des Teilgrundstocks bereit, um Seniorenheim entsprechend Planung zu erweitern. Sanierungsmaßnahme am Kindergarten „Unter dem Regenbogen“ wird begrüßt.

## 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 „Ortsmitte III“ ist vom Regierungspräsidium Stuttgart ein **Gesamtförderrahmen von 1.333.333,00 Euro bereitgestellt** worden (Erlass vom 22.06.2022). Von diesem Betrag trägt das Land 60%, die Gemeinde trägt 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden **sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 8.539.750 € Euro ermittelt**. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei die notwendigen Grunderwerbe sowie kommunale Baumaßnahmen, welche hauptsächlich dem Gemeinbedarf dienen werden.

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.

Kosten- und Finanzierungsübersicht Gemeinde Steinenbronn „Ortsmitte III“

Stand: 11.07.2023

Ausgaben	Gesamtkosten*	Förderberechnung*	förderfähige Kosten			Kosten 2026 – Ende
			gesamt	Kosten 2023	Kosten 2024 - 2025	
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>15.000 €</b>		<b>15.000 €</b>	<b>15.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
Vorbereitende Untersuchungen	15.000 €	100%	15.000 €	15.000 €	0 €	0 €
<b>II. Weitere Vorbereitungen</b>	<b>40.000 €</b>		<b>40.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>27.500 €</b>	<b>12.500 €</b>
Fachplanungen, städtebaul. Untersuchungen	30.000 €	100%	30.000 €	0 €	22.500 €	7.500 €
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	10.000 €		10.000 €	0 €	5.000 €	5.000 €
<b>III. Grunderwerbe</b>	<b>2.630.000 €</b>		<b>2.630.000 €</b>	<b>410.000 €</b>	<b>750.000 €</b>	<b>1.470.000 €</b>
<i>(geschätzte Kosten / Realisierungsgrad 80 %)</i>						
FIST. 189/1 (Tübinger Straße 13)	195.000 €		195.000 €	195.000 €		
Areal Stuttgarter Straße / Seestraße	1.215.000 €		1.215.000 €	215.000 €	500.000 €	500.000 €
FIST. 160 (Seestr. 10)	120.000 €		120.000 €		120.000 €	
FIST. 350/2 (Seestraße 31)	130.000 €		130.000 €		130.000 €	
FIST. 95/1	850.000 €		850.000 €			850.000 €
Tübinger Str. 11	120.000 €		120.000 €			120.000 €
<b>IV. Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>2.178.250 €</b>		<b>1.714.750 €</b>	<b>200.000 €</b>	<b>848.438 €</b>	<b>666.313 €</b>
<u>Bodenordnung</u>						
Bereich FlrSt. 95/1	13.000 €	100%	13.000 €	0 €	0 €	13.000 €
Bereich Seestr. / Schönäicher Str.	6.000 €		6.000 €	0 €	0 €	6.000 €
Bereich Stuttgarter Str. / Lindenstr.	17.000 €		17.000 €	0 €	0 €	17.000 €
<u>Abbruchmaßnahmen (geschätzte Anzahl)</u>						
privat (1 Stk.)	40.000 €	100%	40.000 €	0 €	20.000 €	20.000 €
öffentlich (8 Stk.)	480.000 €		480.000 €	200.000 €	100.000 €	180.000 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich</u>						
Öffentlicher Freiraum Stuttgarter Str.	105.000 €	300 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>	75.000 €	0 €	75.000 €	0 €
Erschließungsbereiche + Gehwege entlang Stuttgarter Str. + Seestr.	1.120.000 €	3.200 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>	800.000 €	0 €	600.000 €	200.000 €
Öffentlicher Raum Ecke Seestr. / Stuttgarter Str.	99.750 €	285 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>	71.250 €	0 €	53.438 €	17.813 €
Schaffung einer Y-Kreuzung (Stuttgarter Str. / Lindenstr. und Stuttgarter Str./Schafgartenstr.)	175.000 €	500 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>	125.000 €	0 €	0 €	125.000 €
Gestaltungsmaßnahme Dorfplatz	122.500 €	350 m <sup>2</sup> x 250 €/m <sup>2</sup>	87.500 €	0 €	0 €	87.500 €
<b>V. Baumaßnahmen</b>	<b>13.410.000 €</b>		<b>5.410.000 €</b>	<b>160.000 €</b>	<b>1.205.000 €</b>	<b>4.045.000 €</b>
<u>Erneuerung - privat (geschätzte Anzahl)</u>						
umfassende Sanierung (4 Stk.)	160.000 €	100%	160.000 €	0 €	80.000 €	80.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen geschätzte Kosten</u>						
Sanierung Wohnungen Schulhaus	200.000 €	60%	120.000 €	60.000 €	60.000 €	0 €
Sanierung Schafgartenstr. 3	400.000 €	60%	240.000 €	100.000 €	140.000 €	0 €
Sanierung ev. Kindergarten "Unter dem Regenbogen"	850.000 €	60%	510.000 €	0 €	250.000 €	260.000 €
Neubau Begegnungscafé (Areal Stuttgarter Straße)	3.000.000 €	30%	900.000 €	0 €	675.000 €	225.000 €
Energetische Sanierung des Rathaus	2.700.000 €	60%	1.620.000 €	0 €	0 €	1.620.000 €
Anbau an das bestehende Rathaus	1.000.000 €	30%	300.000 €	0 €	0 €	300.000 €
Umnutzung Kreissparkasse (Stuttgarter Str. 7) für Räumlichkeiten des Bürgerhauses	100.000 €	60%	60.000 €	0 €	0 €	60.000 €
Neubau Gemeinbedarfeinrichtung Schäfleswiese	5.000.000 €	30%	1.500.000 €	0 €	0 €	1.500.000 €
<b>VI. Sonstige Kosten</b>	<b>0 €</b>		<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>VII. Honorare</b>	<b>230.000 €</b>	100%	<b>230.000 €</b>	<b>10.000 €</b>	<b>50.000 €</b>	<b>170.000 €</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>18.503.250 €</b>		<b>10.039.750 €</b>	<b>795.000 €</b>	<b>2.880.938 €</b>	<b>6.363.813 €</b>
<b>Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)</b>	<b>1.500.000 €</b>		<b>1.500.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>1.500.000 €</b>		<b>1.500.000 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>
<b>erforderlicher Gesamtförderrahmen</b>			<b>8.539.750 €</b>			
* Die Gesamtkosten und die Förderberechnung beruhen auf dem aktuellen Kenntnisstand und sind im Rahmen der Sanierungsdurchführung von der Stadt und dem Sanierungsträger zu überprüfen und fortzuschreiben.						
		<b>Bewilligter Förderrahmen</b>	<b>Erforderlicher Förderrahmen</b>	<b>Fehlbetrag</b>		
		<b>1.333.333 €</b>	<b>8.539.750 €</b>	<b>-7.206.417 €</b>		
Finanzhilfe Land (60 %)		799.999 €	5.123.850 €			
Gemeinde Steinenbronn (40 %)		533.333 €	3.415.900 €			

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte III“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 7.206.417

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 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 bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Gemeinde 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 wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.**

Anlage:

Planteil

Eigenfinanzierungserklärung

## **2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**

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

Die Gemeinde 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 der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB). Gemäß § 143 BauGB muss anschließend für alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk ins Grundbuch eingetragen werden. Der Vermerk hat einen informativen Charakter und keine unmittelbare rechtliche Wirkung.

### **2.2 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. Dabei hat die Gemeinde 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 zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde 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 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, sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Maßnahmenkonzept sieht eine Neuordnung in nennenswertem Umfang im Bereich der Stuttgarter Straße vor. Dies entspricht dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen.

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).

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

### **Zu den Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) gehören:**

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde
- 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. 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.

### **Zu den Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) gehören:**

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. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

## **2.5 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 Stuttgart vom 22.06.2022 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“ bis zum 30.04.2031 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, die Durchführungsfrist über den derzeitigen Bewilligungszeitraum hinaus auf insgesamt 15 Jahre ab Rechtskraft festzusetzen.

## **2.6 Befangenheit**

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

## **2.7 Beschlussvorschlag**

**Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Steinenbronn „Ortsmitte III“ 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 III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.07.2038 festgelegt.**

Anlage:  
Satzungstext mit Abgrenzungsplan

### **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 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 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:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Zugang erhalten.
5. Jede Wohnung muss über eine ausreichende, nach Möglichkeit altersgerechte, sanitäre Ausstattung verfügen.
6. 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

Um Eigentümer bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu unterstützen, soll zur Basisförderung eine weitere Bonusförderung gewährt werden, welche über eine energetische Gebäudesanierung hinausgeht. Hierbei ist ein sinnvolles Maßnahmenpaket zu schnüren, welches im konkreten Einzelfall mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgestimmt wird.

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Basisförderquote von 20 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Basiszuschuss wird auf max. 30.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Zu der Basisförderung können Bonusförderungen kombiniert werden. Etwaige Bonusförderungen können gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes nur bis zu einem Gesamtzuschuss von maximal 35 % kombiniert werden. Die möglichen Bonusförderungen sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Fördertatbestand	Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung	Förderobergrenze je Gebäude
Basisförderung private Erneuerung	20 %	30.000 €

#### Zusätzlich kombinierbar mit:

Bonusförderung in Anlehnung an Effizienzhausstandard 70	+ max. 10 %	+ 10.000 €
<b>und</b>		
Bonusförderung umfassende Barrierereduzierung (z. B. Zuweg zum Haus, Treppenreduzierung, Hauseingang, Schwellenreduzierung, Türverbreiterung, Grundrissveränderung)	+ max. 10 %	+ 8.000 €
<b>oder</b>		
Bonusförderung stadtklimatisch wirksame Maßnahmen (z. B. Fassadenbegrünung, Dachbegrünung,	+ max. 5 %	+ 3.000 €

umfassende Entsiegelung)		
<b>Maximaler Zuschuss</b>	<b>35 %</b>	<b>48.000 €</b>

**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 30.000 € (Bagatellgrenze). Der Zuschuss wird auf max. 48.000 € je Maßnahme gedeckelt.**

**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. 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, im Falle einer anschließenden Neubebauung / Neuordnung/ Neugestaltung des Grundstücks entsprechend den Sanierungszielen die Freilegungskosten zu erstatten bzw. teilweise zu erstatten.

### **4.2 Beschlussvorschlag**

**Die Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen werden wie folgt beschlossen:**

- **Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung:**

**Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch maximal 40.000 Euro pro Maßnahme.**

- **Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche:**

**Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch maximal 20.000 Euro pro Maßnahme.**

- **Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung und/ oder Neugestaltung wird nicht bezuschusst.**
- **Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.**

**Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.**

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

**Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz ist nicht förderfähig. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.**

## **5 Gestaltungsrichtlinien**

### **5.1 Vorbemerkungen**

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

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.

### **5.2 Beschlussvorschlag**

**Der Erlass einer Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet wird angestrebt, da eine einheitliche Ortsbildgestaltung verfolgt wird.**

**In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) werden dabei jeweils individuell mit dem Eigentümer besprochen.**

**Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.**

Anlagen:

1. Planteil (öffentlich)
2. Eigenfinanzierungserklärung (öffentlich)
3. Satzungstext (öffentlich)
4. Abgrenzungsplan (öffentlich)
5. Präsentation