



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Sitzungsvorlage Nr.

____/2009

☒ öffentlich (ö)

☐ nichtöffentlich (nö)

AZ.: 623.2233 – Br/Wi

Datum: 03. November 2009

Vorgang: 139/2007, 151/2007, 3/2008, 137/2008,

zur Behandlung im

Gremium	Sitzung am	Information	Vorberatung	Beschlussfassung	Bemerkung
Ausschuss für Umwelt und Technik	10.11.2009		X		
Verwaltungsausschuss	12.11.2009		X		
Betriebsausschuss					
Ausschuss für Jugend und Soziales					
Wohnungsausschuss					
Gemeinderat	17.11.2009			X	

Beratungsgegenstand:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortskern III" im Aldingen

- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB)
- Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen
- Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat beschließt die Sanierungssatzung und die Abgrenzung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortskern III" Aldingen. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB durchgeführt. Die Vorschriften des § 144, 145 BauGB finden Anwendung.
2. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortskern III" Aldingen.
3. Der Gemeinderat beschließt Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme "Ortskern III" Aldingen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung öffentlich bekannt zu machen und beim Grundbuchamt die Eintragung der Sanierungsvermerke zu veranlassen.

Angaben zur Finanzierung (bei ausgabewirksamen Beschlüssen)

- ☒ Mittel stehen im Haushaltsplan unter HHSt: 2.6150.960000.7 zur Verfügung.
- ☐ Beschluss führt bei HHSt: zu über-/außerplanmäßiger Ausgabe.

Reinhard Melchiur
Bürgermeister

Sachdarstellung / Begründung:

Der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar hat in seiner Sitzung am 29. Januar 2008 beschlossen, dass für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ Aldingen sogenannte Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden sollen. Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen wurde im Amtsblatt der Stadt Remseck am Neckar vom 08. Mai 2008 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde Frey-Architekten GmbH aus Stuttgart in Zusammenarbeit mit Tinkl Stadtplanung aus Esslingen beauftragt. Für verfahrensrechtliche Fragen wurde die bereits in anderen Sanierungsangelegenheiten tätige LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH aus Stuttgart ergänzend verpflichtet.

Die Befragungen der Bewohner und Eigentümer sowie die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte im Mai / Juni 2008. Während der Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Anregungen vorgebracht, die gegen eine Sanierung sprechen könnten. Die Stellungnahmen enthielten auch keine Auflagen, die eine Sanierungsmaßnahme gefährden oder erschweren könnten.

In seiner Sitzung am 21. Oktober 2008 hat der Gemeinderat den Bericht zu diesen Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet zustimmend zur Kenntnis genommen sowie dem vorgeschlagenen städtebaulichen Neuordnungskonzept für das künftige Sanierungsgebiet zugestimmt.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07. April 2009 (Aktenzeichen 22-2521.2-2 Remseck a. N. VI) wurde zwischenzeitlich die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ Aldingen in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Im Sinne der Umschichtung im Zusammenhang mit der Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen II“ wurde ein Förderrahmen in Höhe von 783.333,00 € und eine Finanzhilfe von 470.000,00 € bewilligt. Der Bewilligungszeitraum endet vorläufig am 31. Dezember 2017. Ein weiterer Aufstockungsantrag wurde zwischenzeitlich für das Programmjahr 2010 gestellt, eine Entscheidung darüber steht aber noch aus.

Für die Festlegung sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist der Erlass einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB erforderlich. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Anlage 1 dargestellt und entspricht im wesentlichen dem Abgrenzungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen. Ergänzend soll dazu noch ein Teil der Margarethenstraße und das im städtischen Eigentum stehende Grundstück Neckarstraße 13 aufgenommen werden. Ein entsprechender Satzungsentwurf liegt dieser Vorlage bei (Anlage 2).

Für die Durchführung der Sanierung gibt es zwei unterschiedliche Sanierungsverfahren: Das vereinfachte Verfahren, das die besonderen bodenrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) ausschließt, sowie das umfassende Verfahren, das insbesondere nach Abschluss der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen durch Bemessung von Ausgleichsbeträgen berücksichtigt.

Aufgrund des Sanierungsziels bzw. der folgenden wesentlichen Maßnahmen-schwerpunkte wie

- Neugestaltung des öffentlichen Straßenraumes
- Neugestaltung von Grünanlagen und Freiflächen
- Abbruch und teilweise Neubau von Gebäuden
- Stabilisierung der Nutzungs- und Sozialstruktur durch Förderung von Sanierungsmaßnahmen

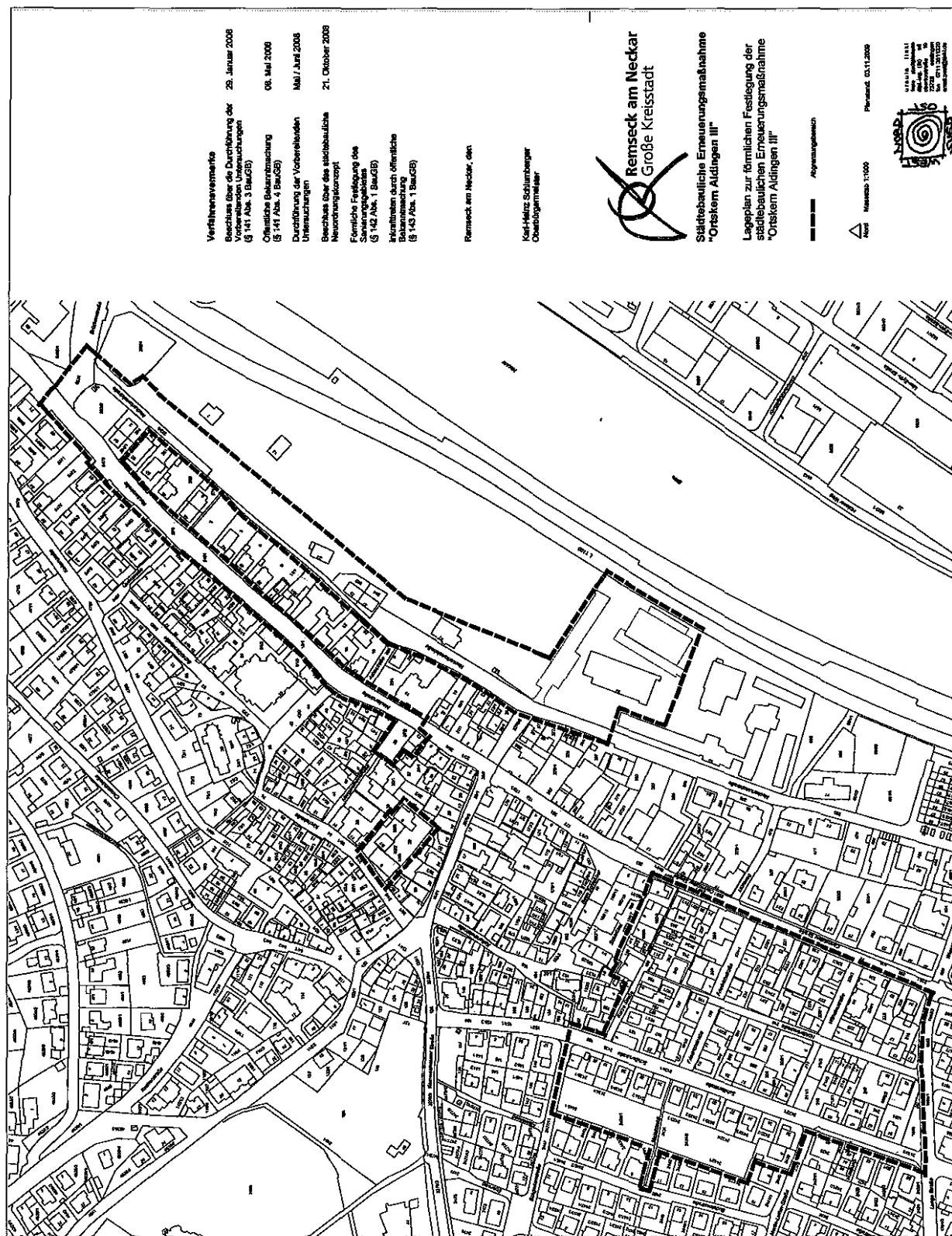
lässt sich die Wahl des Sanierungsverfahrens dahingehend bestimmen, dass diese Maßnahmenschwerpunkte nicht des besonderen bodenrechtlichen Instruments der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs bedürfen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Sanierungsmaßnahme im so genannten „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Neben der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ist der Erlass von Förderrichtlinien (Anlage 3) erforderlich. Diese dienen zur einheitlichen Abwicklung aller Sanierungsmaßnahmen. Entsprechend des festgelegten Fördersatzes für die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern I“ Aldingen, „Ortskern II“ Aldingen, „Ortskern Neckarrems“, „Ortskern Neckargröningen“ und „Ortskern Hochberg“ in Höhe von 25 % der förderfähigen Kosten (bis 30 % bei Kulturdenkmalen) schlägt die Verwaltung vor, diesen analog für das zukünftige Sanierungsgebiet „Ortskern III“ Aldingen anzuwenden. Allerdings wurden die bisherigen Förderrichtlinien überarbeitet und den heutigen Erkenntnissen angepasst.

Zur Unterstützung ortsbildpflegender Maßnahmen hat die Stadt Remseck am Neckar in den bisherigen Sanierungsgebieten das sogenannte Ortsbildpflegeprogramm ins Leben gerufen. Danach können Gestaltungsmaßnahmen von Gebäuden, die keine förderfähige umfassende Modernisierung darstellen, mit 20 %, maximal jedoch 2.500,00 € bezuschusst werden. Die Verwaltung schlägt vor, dieses Programm auch für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ Aldingen zu verabschieden (Anlage 4).

Die Verwaltung bittet daher um Zustimmung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und um Zustimmung zu den jeweiligen Förderrichtlinien.

**Lageplan zur förmlichen Festlegung der städtebaulichen
Erneuerungsmaßnahme „Ortskern III“ Aldingen vom 03. November 2009
der Stadtplanerin Ursula Tinkl aus Esslingen**





Satzung

über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“

Aufgrund von § 142 Abs. 1, 3 und 4 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2009 (GBl. S. 185), hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar am ... folgende Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“ beschlossen:

§ 1

Förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Mängel und Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden.
- (2) Das insgesamt ca. 7,2 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortskern Aldingen III“.
- (3) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beiliegenden „Lageplan zur förmlichen Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Ortskern Aldingen III“ im Maßstab 1:1.000 vom 03. November 2009 der Stadtplanerin Ursula Tinkl aus Esslingen dargestellten und abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2

Verfahren

- (1) Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
- (2) Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ist ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den ...
Karl-Heinz Schlumberger
Oberbürgermeister

Hinweise:

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB in der derzeit gültigen Fassung werden unbeachtlich:

- eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb von zwei Jahren seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung oder aufgrund der Gemeindeordnung erlassener Verfahrensvorschriften beim Zustandekommen einer Satzung ist nach § 4 Abs. 4 der Gemeindeordnung unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich und unter Bezeichnung des Sachverhalts, der Verletzungen begründen soll, innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung bei der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar geltend gemacht worden ist. Wer die Jahresfrist ohne tätig zu werden verstreichen lässt, kann eine etwaige Verletzung gleichwohl auch später geltend machen, wenn

- die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung verletzt worden sind oder
- der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 Gemeindeordnung wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder
- vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder ein Dritter die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften geltend gemacht hat.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 der Sanierungssatzung „Ortskern Aldingen III“ die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB keine Anwendung finden; die Anwendung des § 144 BauGB wurde gemäß § 3 der Sanierungssatzung nicht ausgeschlossen. Der Gesetzestext des § 144 BauGB ist zur Information nachfolgend abgedruckt:

§ 144 Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- (1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die in § 14 Abs. 1 bezeichneten Vorhaben und sonstigen Maßnahmen;
 2. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird.
- (2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde
 1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
 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.
- (3) Die Gemeinde kann für bestimmte Fälle die Genehmigung für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet oder Teile desselben allgemein erteilen; sie hat dies ortsüblich bekannt zu machen.
- (4) Keiner Genehmigung bedürfen
 1. Vorhaben und Rechtsvorgänge, wenn die Gemeinde oder der Sanierungsträger für das Treuhandvermögen als Vertragsteil oder Eigentümer beteiligt ist;
 2. Rechtsvorgänge nach Absatz 2 Nr. 1 bis 3 zum Zwecke der Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge;
 3. Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets baurechtlich genehmigt worden sind, Vorhaben nach Absatz 1 Nr. 1, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen, sowie Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung;
 4. Rechtsvorgänge nach Absatz 1 Nr. 2 und Absatz 2, die Zwecken der Landesverteidigung dienen;
 5. der rechtsgeschäftliche Erwerb eines in ein Verfahren im Sinne des § 38 einbezogenen Grundstücks durch den Bedarfsträger.



Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“

A. ALLGEMEINES

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil des Landessanierungsprogramms (LSP).

Grundlage hierfür ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Richtlinien gelten nur für Objekte innerhalb der förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“ in Remseck am Neckar.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet, auch nicht auf die absolute Höhe der jeweils angegebenen Fördersätze.

B. FÖRDERARTEN

1. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten (Baumaßnahmen)

1.1 Begriffsdefinition „Modernisierung“

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung der Raumaufteilung durch Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung sogenannter gefangener Zimmer
- die Verbesserung oder der Neueinbau
 - von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - einer zeitgemäßen Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen
 - der Wärmedämmung
 - des Schallschutzes
 - der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung

Sie dienen insbesondere dazu, bestehende Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

1.2 Begriffsdefinition „Instandsetzung“

Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden. In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z. B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten aufgrund Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüssen verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

1.3 Fördergrundsätze

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf Modernisierungsmaßnahmen, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann. Darüber hinaus bieten Modernisierungsmaßnahmen eine gute Gelegenheit, die zur Energieeinsparung im Sinne der Energieeinsparverordnung gebotene, aber bei älteren Gebäuden meist nicht ausreichende Dichtheit der Gebäudehülle durch Maßnahmen des Wärmeschutzes herzustellen.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sog. Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern.

Nicht gefördert werden Gebäude, die nach 1970 erbaut wurden.

Kann eine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm gefördert werden, kommt eine ergänzende Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung zu beziehen (bspw. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht und umweltfreundlich ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen.

Insbesondere müssen dabei z. B. folgende **Gestaltungsrichtlinien** eingehalten werden:

Die Dachdeckung muss einheitlich in roter bis rotbrauner Farbe ausgeführt werden.

Die Außenwandflächen sind zu verputzen (Ausnahme: Holzfachwerk, Naturstein und senkrechte Verbretterung an Giebeln). Nicht zulässig sind insbesondere reliefartige Strukturputze, Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten und glänzenden Materialien, Glasbausteine etc.

Bei der Farbgebung ist die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit der Stadt – gegebenenfalls im Rahmen von Ortsterminen – ist erforderlich.

Vorhandene Klappläden sind grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Satellitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes möglichst wenig beeinträchtigen.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich der Gestaltung des Bauwerkes unterordnen. Sie dürfen ausschließlich an den Geschäfts-, Dienstleistungs- bzw. Werkstattträumen angebracht werden.

1.4 Förderfähige Kosten

Kostenschätzung

Berücksichtigungsfähig sind die in einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung nach DIN 276 dargestellten Kosten bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten soweit sie von der Stadt als erforderlich anerkannt werden.

Höhe der Kosten

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten dürfen max. 70 % vergleichbarer Neubaukosten betragen (Ausnahme: denkmalgeschützte Gebäude).

Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Die Stadt behält sich vor, nur den Standard des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen, Umnutzungsmaßnahmen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird. Bei Umnutzungen von Scheunengebäuden kann allenfalls die Instandsetzung des Daches und der Fassade gefördert werden.

Private Stellplätze

Die Schaffung von privaten Stellplätzen (Garagen, Carports, offene Stellplätze) kann im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung bezuschusst werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

Eigenleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können bis zu 8,00 € pro Stunde und bis zu 15% der förderfähigen Kosten anerkannt werden.

Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z. B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände.

1.5 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt Remseck am Neckar fördert die Modernisierung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt.

Es gelten folgende grundsätzliche Fördersätze:

- **Gebäude mit Wohnnutzung**
25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten
- **Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Objekt höchstens 50.000 €**
- **Eine Förderung von Gebäuden mit anderer Nutzung kommt nicht in Betracht.**

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz um bis zu 5 % erhöht werden.

Die Stadt behält sich vor, je nach Verfügbarkeit der Finanzmittel, vom grundsätzlichen Fördersatz nach eigenem Ermessen abzuweichen.

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Begriffsbestimmungen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Förderfähige Kosten

Zu den förderfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten sowie Entschädigungen für Gebäude und Gebäudeteile.
- Kosten des Umzugs von Bewohnern einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile.
- Kosten für die Herstellung und Änderung der befestigten Zufahrten und Wege

2.3 Art und Höhe der Förderung

Bei sanierungsbedingten privaten Ordnungsmaßnahmen kann im Einzelfall ein Zuschuss bzw. eine Entschädigung bis zu 100 % gewährt werden. Die Stadt Remseck am Neckar behält sich vor, je nach Verfügbarkeit der Finanzmittel, nach eigenem Ermessen einen verminderten Zuschusssatz festzulegen.

Die Höhe der Entschädigung für abzubrechende Gebäude oder Gebäudeteile richtet sich nach dem Gebäudezeitwert. Der Gebäudezeitwert ist durch Wertermittlungsgutachten des Gutachterausschusses der Stadt Remseck am Neckar auf gesondert zu stellendem Antrag nachzuweisen. Der Wertermittlungstichtag darf zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses nicht länger als 6 Monate zurückliegen.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

C. VERFAHRENSREGELUNGEN

1.1 Antragstellung

Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen. Interessierte Eigentümer wenden sich wegen der Antragstellung formlos an die Stadt Remseck am Neckar, Baudezernat, Fachgruppe Bauverwaltung, Neckaraue 9, 71686 Remseck am Neckar. Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt. Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten (jeweils vom Eigentümer nach erfolgter Sanierungsberatung vorzulegen). Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel des Landes und der Kommune bereitstehen, nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.

1.2 Baubeginn / vertragliche Bindung

Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt erfolgen. Als Baubeginn zählt bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial. **Bei einem Baubeginn vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden!**

1.3 Durchführungszeitraum

Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

1.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage der bezahlten Rechnungen inklusive Zahlungsnachweisen vornehmlich in Form von Kontoauszügen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen. Die Auszahlung kann je nach Baufortschritt auch in Abschlagszahlungen erfolgen.

1.5 Rückforderung des Zuschusses

Bei Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung des Gebäudes oder Kündigung der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen die Rückzahlung des Zuschusses verlangen.

1.6 Behördliche Genehmigungen

Die zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung), welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer zusätzlich rechtzeitig einzuholen.

D. ERGÄNZENDE HINWEISE

1. Nachrangigkeit der Städtebauförderung

Sofern die Möglichkeit einer Fachförderung gegeben ist (z. B. bei Maßnahmen im energetischen Bereich), ist diese Möglichkeit der Förderung aus der StBauFR vorzuziehen bzw. mit der Förderung aus der StBauFR zu kombinieren, falls eine Kombination nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist.

2. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) sowie die Regelung zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Stadt eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

E. INKRAFTTRETEN

Diese Richtlinien treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den
gez.
Karl-Heinz Schlumberger
Oberbürgermeister



Remseck am Neckar
Große Kreisstadt

Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege innerhalb der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“ - ORTSBILDPFLEGEPROGRAMM -

A. VORBEMERKUNG

Gestaltungs- und Verschönerungsarbeiten an Gebäuden sowie Gebäudefassaden, für die es aus Mitteln des Landessanierungsprogramms keine Förderung gibt, die jedoch zu einer Verbesserung des Ortsbildes führen, können nach den Vorgaben dieser Richtlinie entsprechend bezuschusst werden.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen wird durch diese Richtlinien nicht begründet, auch nicht auf die absolute Höhe des angegebenen Fördersatzes.

B. FÖRDERFÄHIGE MASSNAHMEN

1. Beseitigung von verunstaltenden und ortsbildstörenden Bauteilen, z. B.
 - Markisen
 - Leuchtschriften
 - Werbeanlagen
 - Eternitverkleidungen
 - Klinker
 - Vordächer
2. Kosten für die Erstellung und das Anbringen von Markisen, Werbeanlagen, Vordächern, die in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt Remseck am Neckar bzw. der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) gestaltet werden.
3. Farbliche Gestaltung von Fassaden
4. Begrünung von Fassaden
5. Gestaltung und Begrünung privater Flächen, z. B.:
 - Vorgartengestaltung, Erhaltung von gestalteten Einzäunungen als Bestandteil der architektonischen Gesamterscheinung
 - Vorplatzgestaltung im Anschluss an die Gestaltung öffentlicher Flächen
 - Gestaltung einsehbarer Hinterhöfe
 - Erhaltung und Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern an städtebaulich exponierten Stellen, soweit sie vom öffentlichen Straßenraum aus wahrnehmbar sind.

C. GELTUNGSBEREICH

Diese Richtlinien gelten nur für Objekte innerhalb der förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Aldingen III“ in Remseck am Neckar.

D. ZUSCHUSS

Die Höhe des Zuschusses beträgt:

20 % der Kosten für die nach Ziffer B. entstehenden Aufwendungen, jedoch insgesamt höchstens 2.500,00 €.

E. VORAUSSETZUNG FÜR DIE ZUSCHUSSGEWÄHRUNG

1. Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen.
2. Eine Zuschussgewährung aus diesem Förderprogramm kann nur dann gewährt werden, wenn keine Fördermittel über die Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen gewährt werden können.
3. Förderfähig sind nur Maßnahmen, mit denen noch nicht begonnen wurde. Zuschussanträge werden vor Beginn der Maßnahme unter Beifügung der Kostenvoranschläge und der Pläne bei der Stadt Remseck am Neckar, Baudezernat, Fachgruppe Bauverwaltung, Neckaraue 9, 71686 Remseck am Neckar eingereicht.

F. VERFAHRENSREGELUNGEN

1. Im Rahmen einer kostenlosen Beratung vor Ort durch die Stadt wird der Umfang der Maßnahme erörtert.
2. Zur Beurteilung der festgelegten Maßnahmen kann ggf. von der Stadt ein Gestaltungsvorschlag verlangt werden
3. Über die Förderanträge ist in der Regel in der Reihenfolge ihres Eingangs zu entscheiden.
4. Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung über die Durchführung von Maßnahmen nach dem Ortsbildpflegeprogramm zwischen Eigentümer und Stadt erfolgen.
5. Der bewilligte Zuschuss wird ausgezahlt, sobald die Stadt in einem Abnahmeprotokoll die Ausführung der Maßnahmen entsprechend den erteilten Auflagen festgestellt und der Eigentümer die bezahlten Rechnungen einschließlich der Zahlungsnachweise vorgelegt hat.
6. Die Stadt ist berechtigt, den bereits ausgezahlten Zuschuss zurückzufordern oder die Auszahlung des bewilligten Zuschusses zu verweigern, wenn der Eigentümer die getroffenen Vereinbarungen nicht einhält, insbesondere die erteilten Auflagen nicht oder nur teilweise erfüllt.

H. INRAFTTRETEN

Diese Richtlinien treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den
gez.
Karl-Heinz Schlumberger
Oberbürgermeister

