

Federführung: Fachgruppe Liegenschaften **Datum:** 09.09.2024
Verfasser/in: Toch, Katrin **Az:** 623.29
Vorgang: 079/2022, 153/2022, 142/2023, 044/2024

Zur Behandlung im

Gremium	Zuständigkeit	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt und Technik	Vorberatung	17.09.2024	öffentlich
Gemeinderat	Beschlussfassung	24.09.2024	öffentlich

Beratungsgegenstand:

- Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Hochberg II" in Remseck am Neckar
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes 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 „Hochberg II“ im Stadtteil Hochberg. Die Sanierung wird im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der § 152-156a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt. Die Vorschriften des § 144, 145 BauGB finden Anwendung.
2. Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB soll die Sanierung bis zum 31. Dezember 2037 durchgeführt werden.
3. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ im Stadtteil Hochberg.
4. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien zur Förderung der Maßnahmen der Ortsbildpflege in der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ im Stadtteil Hochberg.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungssatzung öffentlich bekannt zu machen und beim Grundbuchamt die Eintragung der Sanierungsvermerke zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen: ja nein

Falls ja, bitte grundsätzlich zusätzlich in der Sachdarstellung erläutern.

Produkt / Sachkonto:

	Aufwendungen / Auszahlungen neu	im Haushaltsplan eingestellte Mittel	Abweichung (über-/außer- planmäßige Aufwend. /ausz. +; Minderaufwend. /ausz. -)	Erträge / Einzahlungen
Gesamtbeiträge d. Maßnahme	€	€	+	€
davon im lfd. Haushaltsjahr	€	€	+	€

Zur Finanzierung von über-/außerplanmäßigen Aufwendungen / Auszahlungen siehe Beschlussvorschlag oben!

Auswirkungen auf den Stellenplan: ja nein

Falls ja, bitte in der Sachdarstellung erläutern.

Auswirkungen auf REMSECK 2035: ja nein

Falls ja, bitte das Handlungsfeld, die Projektnummer und die Priorität ergänzen.

A2: Ideen für Rahmenpläne für die Ortsmitten entwickeln, Priorität 16

D2: Individuelle Stadtteilidentitäten weiterentwickeln, Priorität 5

E2: Modernisierung der bestehenden Infrastruktur, Priorität 10

H3: Attraktiven ÖPNV gestalten, Priorität 7

H5: Förderung des Fuß- und Radverkehrs, Priorität 20

Sachdarstellung / Begründung:

Allgemeines

Der Gemeinderat der Stadt Remseck am Neckar hat in seiner Sitzung am 26. September 2023 beschlossen, dass für die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ eine 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 22. Februar 2024 öffentlich bekannt gemacht. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH aus Ludwigsburg beauftragt.

Nachdem der Gemeinderat den Bericht zu diesen Vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet zustimmend zur Kenntnis genommen sowie dem vorgeschlagenen gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für das künftige Sanierungsgebiet zugestimmt hat, ist die Grundlage für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets geschaffen.

Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 04. Mai 2023 (Aktenzeichen RPS22-2521-13/1806) wurde die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Es wurde ein Förderrahmen in Höhe von 2.000.000,00 € und einem Zuwendungsbetrag (Finanzhilfe) von 1.200.000,00 € bewilligt. Der Bewilligungszeitraum endet am 30. April 2032. Eine Verlängerung des Bewilligungszeitraums und damit auch des eigentlichen Sanierungszeitraums wäre theoretisch bis zu 15 Jahre vom Zeitpunkt der Aufnahme in das Landessanierungsprogramm möglich. Zukünftig notwendige Aufstockungsanträge werden nach Erfordernis bei dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen Baden-Württemberg innerhalb des Bewilligungszeitraums gestellt.

Sanierungssatzung und Abgrenzung

Für die Festlegung sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist der Erlass einer Sanierungssatzung (Anlage 1) gemäß § 142 BauGB erforderlich. Die oben beschriebene und nun vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist in der Anlage 2 dargestellt und resultiert aus der in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Abgrenzung.

Nach Inkrafttreten der öffentlich bekannt gemachten Satzung hat die Stadt Remseck am Neckar dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitzuteilen und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt trägt in die Grundbücher den sog. Sanierungsvermerk ein.

Wahl des Sanierungsverfahrens

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

Aufgrund der Sanierungsziele bzw. der folgenden wesentlichen Maßnahmenswerpunkte wie

- bauliche Umgestaltung des öffentlichen (Straßen-)Raums
- Schaffung bzw. Verbesserung von Aufenthaltsflächen und Begegnungsräumen im Gebiet
- Verbesserung der Wegeverbindungen
- Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude; ggf. Abbruch und städtebaulich angepasste Neubebauung; unter Beachtung energetischer Gesichtspunkte sowie der Barrierefreiheit

lässt sich die Wahl des Sanierungsverfahrens dahingehend bestimmen, dass diese Maßnahmenswerpunkte nicht des besonderen bodenrechtlichen Instruments der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuchs bedürfen. Der Abwägungsprozess über das anzuwendende Sanierungsverfahren ist im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen. Die Verwaltung empfiehlt daher, die Sanierungsmaßnahme im „vereinfachten Verfahren“ durchzuführen.

Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen

Neben der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ist der Erlass von Förderrichtlinien (Anlage 3 und 4) erforderlich. Diese dienen zur einheitlichen Abwicklung aller Sanierungsmaßnahmen.

In den Richtlinien zur Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Hochberg II“ (Anlage 3) schlägt die Verwaltung, wie auch bisher, die Festlegung des Fördersatzes in Höhe von 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten vor. Bei Kulturdenkmälern soll der Fördersatz bis zu 30 % betragen.

Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege

Zur Unterstützung ortsbildpflegender Maßnahmen hat die Stadt Remseck am Neckar in den bisherigen Sanierungsgebieten bereits 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 „Hochberg II“ zu verabschieden (Anlage 4).

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

Abschließend wird zur Information und zum Gesamtüberblick der bisherige und noch folgende Zeitplan zur Entwicklung des künftigen Sanierungsgebietes „Hochberg II“ wiedergegeben:

25. Oktober 2022 Beschlussfassung GR
Antrag zur Neuaufnahme
26. Oktober 2022 **Abgabe des Antrags auf Neuaufnahme**
beim Regierungspräsidium Stuttgart
01. Januar 2023 **Aufnahme** des Gebietes „Hochberg II“ in das **Landessanierungsprogramm** des Landes Baden-Württemberg
19. September 2023 Vorberatung AUT
26. September 2023 Beschlussfassung GR
Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen
22. Februar 2024 **öffentliche Bekanntmachung** des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
- Februar –April 2024 **Anhörungsphase:**
Befragung der Eigentümer / Mieter / Pächter sowie Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange
17. September 2024 Vorberatung AUT
24. September 2024 Beschlussfassung GR
Vorstellung des VU-Berichts
Beschlussfassung Entwicklungskonzept
17. September 2024 Vorberatung AUT
24. September 2024 Beschlussfassung GR
Satzungsbeschluss
Richtlinien private Maßnahmen
Richtlinien Ortsbildpflege
öffentliche Bekanntmachung
Eintragung der Sanierungsvermerke im Grundbuch

Anlagen:

- Anlage 1 Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“
- Anlage 2 Abgrenzung Sanierungsgebiet der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“
- Anlage 3 Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“
- Anlage 4 Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege städtische Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“