

**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 Maßnahmenschwerpunkte 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 Maßnahmenschwerpunkte 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“



## **Satzung über die förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), in der jeweils gültigen Fassung, hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Remseck am Neckar in seiner Sitzung am ..... folgende Satzung beschlossen:

### **§ 1**

#### **Förmliche Festlegung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“**

- (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. 11,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Hochberg II“.
- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (4) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beiliegenden Lageplan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes vom Juli 2024 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigelegt.

### **§ 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 .....

Dirk Schönberger  
Oberbürgermeister

Hinweise:

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  2. eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  3. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
- wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Eine etwaige Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) oder aufgrund der GemO beim Zustandekommen dieser Satzung wird nach § 4 Abs. 4 GemO unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich oder elektronisch innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Satzung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist zu bezeichnen. Dies gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind.

Abweichend hiervon kann die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften auch nach Ablauf der Jahresfrist von jedermann geltend gemacht werden, wenn der Bürgermeister dem Satzungsbeschluss nach § 43 GemO wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen oder wenn vor Ablauf der Jahresfrist die Rechtsaufsichtsbehörde den Satzungsbeschluss beanstandet oder ein anderer die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften innerhalb der Jahresfrist geltend gemacht hat.

Es wird besonders darauf hingewiesen, dass gemäß § 2 der Sanierungssatzung „Hochberg II“ 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.

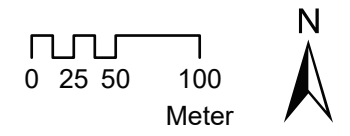
# Große Kreisstadt Remseck am Neckar

## Städtebauliche Erneuerungs- maßnahme "Hochberg II"

### Abgrenzung Sanierungsgebiet



 Gebietsabgrenzung  
(11,1 ha)



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



31.07.2024



## **Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“**

### **A. ALLGEMEINES**

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg.

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

Diese Richtlinien gelten nur für Objekte innerhalb der förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ 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 zur Beseitigung von Missständen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Dabei soll auch eine gute städtebauliche Gestaltung angestrebt werden.

Die baulichen Maßnahmen dienen insbesondere dazu, bestehende Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen.

Werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen, um bisher nicht oder

anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung ebenfalls förderfähig.

## 1.2 Begriffsdefinition „Instandsetzung“

Instandsetzungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung von Gebäuden wiederherstellen. 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).

## 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.

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen.

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.

Eine Kombination von Fördermitteln aus unterschiedlichen Fördertöpfen ist möglich, wenn sich die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung beziehen (bspw. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht und umweltfreundlich ausgeführt werden und den Sanierungszielen 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. Werkstatträumen 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.

### **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 im Rahmen einer umfassenden Modernisierung ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird. Zur Schaffung von Wohnraum ist auch der Ausbau bzw. die Umnutzung von bislang nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten förderfähig (z.B. Ausbau einer Scheune).

### **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 zur Höhe des Mindestlohns nach der jeweils geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Modernisierungsvertrages und bis zu 15% der sonstigen Gesamtkosten anerkannt werden.

### **Nicht förderfähige Kosten**

Nicht gefördert werden insbesondere Außenanlagen, die nicht im Zusammenhang mit einer Gebäudemodernisierung stehen sowie Luxusmodernisierungen, Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände oder reine Instandhaltungsmaßnahmen, etc.

## **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 werden bis zu 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert
- Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Objekt höchstens 50.000 €

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen und bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Fördersatz um bis zu 5% erhöht werden. Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Objekt 60.000€.

In Ausnahmefällen ist eine Höherförderung möglich. Die ausnahmsweise Höherförderung ist im Einzelfall zu begründen.

## **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.
- Kosten des Umzugs von Bewohnern einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile.

## 2.3 Art und Höhe der Förderung

Bei sanierungsbedingten privaten Ordnungsmaßnahmen kann im Einzelfall ein Zuschuss bis zu 100% gewährt werden.

Die Förderobergrenze beträgt 50.000 €. In Ausnahmefällen ist eine Höherförderung möglich. Die ausnahmsweise Höherförderung ist im Einzelfall zu begründen.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 vergleichbare 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 zur Antragstellung formlos an die Stadt Remseck am Neckar, Dezernat III, Fachgruppe Liegenschaften, Marktplatz 1, 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. 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 z.B. 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 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. Kombination von Fördermitteln**

Eine Kombination mit Fördermitteln aus anderen Förderprogrammen ist möglich. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen.

#### **2. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Wärme-Gesetz**

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) 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, 7 i, 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 .....

Dirk Schönberger  
Oberbürgermeister



**Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege  
innerhalb der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“  
- 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 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 „Hochberg II“ 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, Dezernat III, Fachgruppe Liegenschaften, Marktplatz 1, 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. INRAFTRETEN**

Diese Richtlinien treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den .....

Dirk Schönberger  
Oberbürgermeister