

# Beratungsunterlage Stadt Bad Rappenau



**Amt**  
Bauverwaltungsamt

**Berichterstatter (Amtsleiter)**  
Speer, Alexander

**Sachbearbeiter**  
Steeb, Armin

**Vorlagennummer**  
105/2020

**Aktenzeichen**  
40.3.1

<b><u>Beratungsfolge:</u></b>	<b>Termin</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Gremium</b> Technischer Ausschuss	23.11.2020	Vorberatung	nicht öffentlich
Gemeinderat	26.11.2020	Entscheidung	öffentlich

## **Vorgänge im Gemeinderat/Ausschüsse, Datum, Vorlagennummer**

Gemeinderat am 17.05.2018, Vorlage Nr. 049/2018

Gemeinderat am 14.05.2020, Vorlage Nr. 036/2020

**Anzahl der Anlagen: 4**

## **Betreff:**

### **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Ortskern Obergimpfern“**

- a) Kenntnisnahme des Abschlussberichtes der Vorbereitenden Untersuchungen und Festlegung der Sanierungsziele**
- b) Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und Satzungsbeschluss**
- c) Erlass der Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen**

## **Beschluss:**

1. Der Gemeinderat nimmt den Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zustimmend zur Kenntnis und stimmt den im Abschlussbericht der VU (Anlagen 1 und 2) dargestellten Sanierungszielen sowie den unter Ziffer 1 dargestellten Gestaltungszielen zu.
2. Der Gemeinderat stimmt der planerischen Festsetzung des in der Anlage 3 zur Vorlage ausgewiesenen Sanierungsgebiets „Ortskern Obergimpfern“ zu. Gleichzeitig stimmt der Gemeinderat der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Obergimpfern“ (Anlage 4) zu.
3. Der Gemeinderat stimmt der Begrenzung der Dauer des Sanierungsverfahrens „Ortskern Obergimpfern“ gemäß § 142 Abs. 3 BauGB auf 31.12.2029 zu.
4. Der Gemeinderat beschließt die Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen auf Grundstücken in privaten Eigentum entsprechend den Darstellungen nach Ziffer 4.

## **Sachverhalt:**

**zu 1) Abschlussbericht der Vorbereitenden Untersuchung (VU) und Festlegung der**

## **Sanierungsziele**

Auf der Grundlage der in der Sitzung am 17.05.2018 vom Gemeinderat beschlossenen Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) hierzu am 22.10.2018 einen Abschlussbericht für das aus dem gesamtstädtischen Entwicklungskonzept abgeleiteten gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Stufe 1 der VU erstellt. Aus den Zielen dieser gesamtörtlichen Betrachtungsebene wurden die Ziele für das festzulegende Sanierungsgebiet abgeleitet. Ergebnisse einer am 17.07.2018 durchgeführten Bürgerwerkstatt im ehemaligen Rathaus von Obergimpfern wurden ebenfalls in einem Bericht vom September 2018 zusammengefasst. Diese notwendigen Schritte bildeten die Grundlage, dass der Stadt eine Förderung über die städtebauliche Erneuerung in Aussicht gestellt werden konnte.

Mit Zuwendungsbescheid vom 08.04.2020 des Regierungspräsidiums Stuttgart ist die Stadt in das Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren“ (LZP) aufgenommen worden. Die zugesagten Fördermittel betragen (zunächst) 0,8 Mio. Euro. Der förderrechtliche Bewilligungszeitraum beginnt am 01.01.2020 und endet am 30.04.2029, wobei zeitliche Verlängerungen und auch Aufstockungen der Finanzhilfen bei entsprechender Begründung grundsätzlich möglich sind.

Im Anschluss an die Programmaufnahme wurden im Zeitraum Mai 2020 - September 2020 die VU, Stufe II mit der Befragung der betroffenen Grundstückseigentümer, der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Nacherhebungen in den erweiterten Untersuchungsbereichen mit Empfehlungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens, der Sanierungsziele und der Abgrenzung des Satzungsgebiets abgeschlossen (Anlagen 1 u. 2, Abschlussbericht VU, Teil 2 vom 01.10.2020).

Folgende vom Gemeinderat festzulegende Allgemeine Sanierungsziele werden empfohlen:

### Erhalt und Stärkung der Identität der Ortsmitte:

- Behutsame Weiterentwicklung des Stadtbildes und Schützen des Charakters des historischen Ortskerns nördlich der Hauptstraße
- Gestaltung der Ortseingangssituationen und Stärkung der Wahrnehmung bei der Einfahrt nach Obergimpfern
- Sicherung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude und Nebengebäude
- Schaffung eines Ortstreffpunkts für Jugendliche

### Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums:

- Steigerung der Attraktivität im öffentlichen Raum und Erhöhung der Aufenthaltsqualität in Teilbereichen des öffentlichen Raums, durch z.B. Aufwertung des Festplatzes als Treffpunkt in der Ortsmitte
- Schaffung eines „heimeligen“ Platzes und einer Grünfläche angrenzend an den Park- bzw. Festplatz zwischen Kirche (Hauptstraße 12) und Kindergarten (Hauptstraße 12/1)

### Stärkung der Wohnfunktion:

- Bestandserhaltende Modernisierung von Wohngebäuden (durch Gewährung attraktiver Fördermöglichkeiten v.a. für denkmalgeschützte Objekte oder solche mit denkmalfachlicher Erhaltensempfehlung und Ausstellung von Bescheinigungen nach abgeschlossener Modernisierung zur steuerlich erhöhten Abschreibung in Sanierungsgebieten)
- Ausbau von Dachgeschossen zum Zweck der Neuschaffung von Wohnungen oder der Erweiterung bestehender Wohnflächen
- Umnutzung leerstehender Nebengebäude
- Neuordnung der freien und freiwerdenden Grundstücksflächen (Bestandserhalt ist grundsätzlich vorrangig vor einer Gebäudefreilegung und einer Neubebauung)

### Verbesserung der Erschließung und Erhöhung der Verkehrssicherheit:

- Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen, wie z.B. Ausbau einer Wege-

- verbindung zw. Hauptstraße über die Untere Kirchstraße zur Prof.-Kühne-Straße
- Anbindung des überörtlichen Radwegesystems in das Ortszentrum
  - Herstellung von Querungshilfen in der Hauptstraße
  - Beseitigung von Barrieren und verbesserte Ausleuchtung von Fußwegen
  - Verkehrssicherheit an den unbeschränkten Bahnübergängen
  - Verbesserung der Parkierungssituationen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs, z.B. im Bereich der Hauptstraße (Ortseingang West und Ost), der Wagenbacher Straße oder im Herrenweg

#### Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungssituation:

- Sicherung der verbliebenen Einzelhandelsversorgung, durch höhere Fördersätze bei Bauinvestitionen (im Rahmen der Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) oder auch durch Außenbewirtschaftung im öffentlichen Raum

#### **Absätze nachträglich gestrichen:**

~~Aufgrund der großen Anzahl der durch das Landesamt für Denkmalpflege in der Historischen Ortsanalyse als Fachbeitrag dargestellten historischen, denkmalfachlich als erhaltenswert eingestuften Gebäude (zusätzlich zu den Kulturdenkmalen nach Denkmalschutzgesetz) empfiehlt die KE zusätzlich zu den Allgemeinen Sanierungszielen folgende Gestaltungsziele zu beschließen:~~

~~Nachfolgende Bestimmungen gelten unbeschadet bau- oder denkmalschutzrechtlicher Auflagen und Bedingungen. Bei widersprüchlichen Anordnungen haben Baurecht und Denkmalschutz Vorrang.~~

#### **Nachträglich eingefügt:**

*Aufgrund der Vielzahl erhaltener historischer ortstypischer Gebäude sollen für raum- und ortsbildprägende Gebäude, denkmalfachliche Prüffälle und Gebäude, die aus denkmalfachlicher Sicht zu erhalten sind, folgende Gestaltungsempfehlungen gelten. Werden bei einer Sanierungsmaßnahme wesentliche Gestaltungskomponente umgesetzt, so dass mit der Gesamtkonzeption die Ziele der Ortskernsanierung erreicht werden können, kann von einzelnen nachfolgenden Vorgaben abgewichen werden.*

*Die nachfolgenden Bestimmungen gelten unbeschadet bau- oder denkmalschutzrechtlicher Auflagen und Bedingungen. Bei widersprüchlichen Anordnungen haben Baurecht und Denkmalschutz Vorrang.*

#### **Bei bestehenden Gebäuden (Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung):**

- Bei der Ausführung von neuen Dächern bei An-, Um- und Neubauten sind grundsätzlich Steildächer in Anpassung an die umliegende Ensemble-Bausubstanz auszuführen. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten können in begründeten Einzelfällen abweichende Dachformen zugelassen werden.
- Dacheindeckungen sollen vorzugsweise mit naturroten Tonfalz- oder Biberschwanzziegeln ausgeführt werden; je nach Baualter des Gebäudes können davon abweichend auch Dacheindeckungen in der für die Bauzeit typischen Art zugelassen werden. Dies gilt auch für die Ausführung des Ortgangs, der in der Regel unter Verzicht auf Verwendung von Ortgangziegeln mit Stellbrett und Stehfalzblech mit inliegender Wasserführung und außenseitiger Tropfkante auszubilden ist. Nicht zulässig ist die Verwendung glasierter Ziegel oder glänzender Engoben.
- Die Fassaden sind grundsätzlich in einem gedeckten Farbton (nicht reines weiß) auszuführen. Die Farbabstimmung hat im Einzelfall mit der Stadt Bad Rappenau bzw. dem von ihr beauftragten Sanierungsberater zu erfolgen; dabei können Festlegungen in der Form erfolgen, dass für die Helligkeit ein Mindestwert und für die Buntheit ein Höchstwert angegeben wird. Die Farbe selbst wird einvernehmlich ausgesucht.

- d.) Fenster und Türen sind vorzugsweise in heimischem Holz auszuführen. Bei Fenstern ist ab einer Breite von ca. 1,10m eine senkrechte Gliederung aufzunehmen (zweiflügliche Ausführung). Die Gliederung der Fenster ist konstruktiv (glasteilend) auszuführen. Zwischen den Scheiben liegenden Kunststoffsprossen (sog. „Schummelsprossen“) sind unzulässig. Fensterrahmen sollen weiß gestrichen werden.
- e.) Bei Altgebäuden darf bei vorhandenen Natursteingewänden an Fenstern oder bei Sichtfachwerkfassaden kein Vorsatzaußenrollladen eingebaut werden. Die Fenster sind dann so auszuführen, dass ein „Sparrolladen“ in die Fensterrahmenkonstruktion eingebaut wird oder die Funktion eines Rollladens ist durch innen liegende Konstruktionen zu gewährleisten (Rollo, Plissee o. ä.).
- f.) Bestehende Klappläden sind grundsätzlich zu erhalten bzw. in heimischem Holz zu erneuern. Wurden Klappläden bereits abgenommen, soll angeregt werden, dass solche wieder angebracht werden.
- g.) Bei Gebäuden, die eine Gliederung durch Natursteingewände, -lisenen oder -bänder besitzen, ist bei außenseitig aufgetragenen Dämmungen (Vollwärmeschutz) diese Gliederung in Form entsprechender Dämmelemente wieder darzustellen. Mindestens ist die Gliederung jedoch in Form von abgesetzten Putzfaschen sichtbar zu machen. Welche Forderung zu beachten ist, wird im Einzelfall anhand der städtebaulichen Bedeutung der Gliederung festgelegt.
- h.) Der Grundstückseigentümer hat ggf. vor Beginn der Baumaßnahme mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzuklären, ob die geplanten Maßnahmen denkmalschutzrechtlich zulässig sind.

**Nachträglich Absatz ersatzlos gestrichen:**

- ~~i.) Photovoltaikanlagen oder Solarthermische Anlagen sind in die Dachfläche vorzugsweise so einzubauen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht einsehbar sind.~~
- i.) Die Gestaltung einschließlich der Umzäunung der Hausgärten und Hofflächen ist mit der Stadt Bad Rappenau bzw. dem von ihr beauftragten Sanierungsberater abzustimmen. Änderungen an der bestehenden Hofbefestigung dürfen nur mit Zustimmung der Gemeinde bzw. des Sanierungsberaters durchgeführt werden. Es bleibt vorbehalten, eine (Teil-) Entsiegelung der Hoffläche zu verlangen.

**Bei Neubauten nach gefördertem Abbruch:**

- a.) Die Neubauten sind im Regelfall an der ortstypischen Bauweise und dem Standort, der Gebäudestellung und Dachform des untergegangenen Altbaus zu orientieren: Zweigeschossig, Steildach, Lochfassade mit Betonung der senkrechten Gliederung; in begründeten Einzelfällen kann davon abgewichen werden.
- b.) Ökologischen Grundsätzen soll besondere Bedeutung beigemessen werden.
- c.) Dacheindeckungen sind grundsätzlich mit naturroten Tonfalz- oder Biberschwanzziegeln auszuführen. Je nach Umgebung des Baustandortes können davon abweichend auch Dacheindeckungen in der für die Bauzeit der Umgebungsbebauung typischen Art zugelassen werden. Nicht zulässig ist die Verwendung glasierter Ziegel oder glänzender Engoben.
- d.) Die Fassaden sind grundsätzlich in einem gedeckten Farbton (nicht reines weiß) auszuführen. Entsprechend der Gestaltung des Neubaus kann eine farbliche Gliederung der Fassade gefordert werden. Die Farbabstimmung hat im Einzelfall mit der Stadt Bad

Rappenu bzw. dem von ihr beauftragten Sanierungsberater zu erfolgen.

- e.) Die Fenster und Außentüren sollen vorzugsweise in heimischem Holz ausgeführt werden. Bei Fenstern ist ab einer Breite von 1,10 m eine senkrechte Gliederung aufzunehmen (zweiflüglige Ausführung).
- f.) Flächige Baumaßnahmen in bislang nicht tiefgreifend gestörten Arealen bedürfen der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Kann der Erhalt von Kulturdenkmalen im Rahmen einer Abwägung konkurrierender Belange nicht erreicht werden, können wissenschaftliche Dokumentationen oder Grabungen notwendig werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird hingewiesen.

## **zu 2) Zustimmung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und Satzungsbeschluss**

Nach Fertigstellung der VU ist das im Abschlussbericht als Vorschlag ausgewiesene Sanierungsgebiet förmlich festzulegen (siehe beigefügter Lageplan mit dem Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets – Anlage 3). Der Abgrenzungsvorschlag orientiert sich an den erhobenen Gebäudezuständen, den festgestellten Problemen und Potentialen, den im Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum (ELR) noch nicht abgeschlossenen Einzelmaßnahmen, Anregungen der Verwaltung zur Weiterentwicklung städtischer Gemeinbedarfseinrichtungen bzw. Neugestaltung Fußwegeverbindungen sowie der erhobenen Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft privater Grundstückseigentümer. So wurde das vorgeschlagene Abgrenzungsgebiet der Sanierungssatzung gegenüber dem Untersuchungsgebiet in folgenden Bereichen verändert:

(„+“ = Erweiterung; „-“ = Verkleinerung)

- + Flst.Nr. 5014, städtisches Grundstück Schule und Feuerwehr „Am Dreschplatz“
- + Flst.Nr. 208, Weg verdolter Eselsbach bis Einmündung in die „Talstraße“
- + Flst.Nr. 4899: Grundstück mit öffentlichem Spielplatz zwischen „Talstraße“ und verdoltem Eselsbach
- + Flst.Nr. 5018/1, Am Dreschplatz 6-8
- + Teilflächen der Flst.Nr. 2926, 2925, 2924/1 und 2924 (Radweg und öffentlicher Abwasserkanal verlaufen auf privater Fläche zur Verbreiterung des Weges für Begegnungsverkehr), zzgl. Flst.Nr.5852, ehem. Umspannwerk
- Flst.Nr. 4892 bis 4895, Gartengrundstücke und Flst.Nr. 4891, Weggrundstück
- Flst.Nr. 4732, 4733 private Grundstücke Am Kuhnberg 2 und 4 und Flst.Nr. 4731, 4731/1, 4778 Wagenbacher Straße 25, 27 und 29 sowie Straßengrundstück Am Kuhnberg
- Flst.Nr. 21, Obere Kirchstr. 2, evang. Kirche
- Flst.Nr. 24, Schloßstraße 1 - 2, Schloß
- Garten- und Grünlandgrundstücke im Bereich Grombacher Straße / Schloßstraße analog der Abgrenzung des Flächennutzungsplanes (Dauerkleingärten), mit Ausnahmen auf Flst.Nr. 26 und 34, hier Grenze südlich der bestehenden Scheunen
- Teilfläche Flst.Nr. 5019, Sportplatz
- Flst.Nr. 4876, 4877, 4878, private Grundstücke Steinstraße 29, 31, 33
- städtische Grundstücke „Grombacher Straße“ mit Einmündungsbereichen der Seitenstraßen
- Fußwegeverbindung vom Kindergarten bis Hauptstraße
- Fußwegeverbindung von Hauptstraße bis Neubrunnenstraße und weiter bis zur Bahnunterquerung
- Wagenbacher Straße 12 und Prof.-Kühne-Str. 23

Das vorgeschlagene Satzungsgebiet ist mit ca. 258.647 qm gegenüber dem erweiterten Voruntersuchungsgebiet mit 295.826 qm kleiner.

Nachdem die im LSP bewilligten Fördermittel – wie üblich - niedriger als beantragt ausfallen, muss zur Sicherstellung der Gesamtfinanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme entweder eine Eigenfinanzierungserklärung des nicht finanzierten Anteils abgegeben, der beabsichtigte Maßnahmenkatalog angepasst, das Sanierungsgebiet verkleinert oder die Höhe der Zuwendungen gegenüber den Maximalansätzen der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) des Landes reduziert werden. Die Gesamtfinanzierung ist nach § 149 BauGB in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht darzustellen.

Als Reaktion auf die im Vergleich zum Antrag reduzierte Bereitstellung von Fördermitteln aus dem Landessanierungsprogramm schlägt die Verwaltung eine maßvolle Begrenzung der Zuwendungsbeträge für Maßnahmen auf Privatgrundstücken gegenüber gemäß den Städtebauförderrichtlinien des Landes möglichen Förderobergrenzen für Bau- und Ordnungsmaßnahmen vor. Darüber hinaus ist beabsichtigt, den Förderrahmen von EUR 1.333.333 vorerst beizubehalten und in den kommenden Jahren nach Konkretisierung wichtiger Einzelvorhaben Aufstockungsanträge beim Land Baden-Württemberg zu stellen, um weitere Finanzmittel zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme generieren zu können.

Nach § 142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das festzulegende Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Maßgebend für diese Festlegung sind die im Abschlussbericht der VU dargestellten Sanierungsziele. Dabei sind vor allem das Gebot der zügigen Durchführung der Maßnahmen und die finanziellen Möglichkeiten, insbesondere Bundes- und Landesfinanzhilfen, zu berücksichtigen. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Satzungsgebiets richtet sich daher neben den zeitlichen und finanziellen Beschränkungen nach der Schwere der im Rahmen der VU erhobenen städtebaulichen Missstände sowie der erwarteten Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Privateigentümer.

Die Sanierung „Ortsmitte Obergimpern“ wird im sogenannten „Klassischen Sanierungsverfahren“, dem Regelverfahren durchgeführt. Das heißt, dass die Sanierungsmaßnahme in Anwendung der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt wird. Dies berücksichtigt der in Anlage 3 beigefügte Satzungsvorschlag durch einen Verweis auf diese Bestimmungen, der auch die Notwendigkeit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen einschließt. Es ist demnach vorgesehen, bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken Vereinbarungen mit Privaten Grundstückseigentümern abzuschließen. Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, die sich durch die Freilegung und Neuordnung eines Grundstücks im Einzelfall ergeben können, sollen als Mitfinanzierungsbeitrag gleich mit der Gewährung der Förderung verrechnet und so vorzeitig abgelöst werden.

Nach § 142 BauGB ist zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen eine Satzung zu erlassen. Die förmliche Festlegung des neuen Sanierungsgebietes erfolgt durch die in Anlage 4 beigefügte Satzung gemäß § 142 Abs.1 und 3 BauGB.

Gemäß § 143 Abs. 1 BauGB ist diese Satzung ortsüblich bekannt zu machen. Mit der Bekanntmachung der Satzung wird diese für alle Betroffenen rechtsverbindlich. Im Anschluss daran ist gemäß § 143 Abs. 2 das Grundbuchamt zu beauftragen, in das betroffene Grundbuch der Grundstücke den Sanierungsvermerk in Abteilung II einzutragen.

### **zu 3) Begrenzung der Dauer des Sanierungsverfahrens**

Ergänzend dazu ist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB die Dauer des Sanierungsverfahrens zeitlich zu begrenzen. Da der förderrechtliche Durchführungszeitraum auf den 30.04.2029 förderrechtlich begrenzt wurde und anschließend noch die förderrechtliche Abrechnung der Gesamtmaßnahme gegenüber dem Land erfolgen muss, schlägt die Verwaltung vor, die Dauer des Sanierungsverfahrens zunächst sanierungsrechtlich auf den 31.12.2029 zu begrenzen. Diese Frist kann durch erneuten Beschluss insbesondere dann sanierungsrechtlich verlängert werden, wenn der förderrechtliche Durchführungszeitraum auf Antrag über den genannten Zeitraum hinaus verlängert werden sollte.

### **zu 4) Förderung von Maßnahmen auf Grundstücken im privaten Eigentum**

Um investitionswillige Bürgerinnen und Bürger in geplanten Sprechtagen vor Ort seriös beraten zu können, ist es notwendig, Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen zu erstellen und zu verabschieden.

Als Reaktion auf die begrenzt zur Verfügung stehenden Landesfinanzhilfen und unter Hinweis auf den relativ großen Umfang des Sanierungsgebietes wird daher die Festlegung der nachstehenden Förderobergrenzen vorgeschlagen. Grundlage für diese Förderrichtlinien sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung; bei Wegfall eines Fördertatbestandes oder Verringerung der Höchstbeträge durch die StBauFR werden die Beträge dieser Richtlinien entsprechend angepasst. Diese städtischen Förderobergrenzen dürfen sich nur innerhalb der maximal möglichen Fördermittel auf der Grundlage der aktuell geltenden Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg bewegen.

### **Baumaßnahmen (§148 BauGB) – Erneuerung von Gebäuden durch Modernisierungsmaßnahmen:**

Sanierungsfördermittel sollen vorrangig für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden mit Wohnnutzung und sonstigen gebietstypischen Nutzungen eingesetzt werden. Darunter fallen reine Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude und Nebengebäude (z.B. nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, erhaltenswerte Scheunen und Schuppen). Eine Förderung kommt grundsätzlich nur dann in Betracht, wenn dabei die Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) berücksichtigt werden. Dies bedeutet insbesondere, dass bei Modernisierungsmaßnahmen die energetischen Vorgaben zur Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassaden, Fenster und Türen) sowie der Modernisierung der Heizungsanlagen zu beachten sind.

Voraussetzung einer Förderung ist der Abschluss einer entsprechenden Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt, nach entsprechender Prüfung der Modernisierungsfähigkeit und -würdigkeit, unter Beachtung gestalterischer Vorgaben sowie der baugenehmigungsrechtlichen Bestimmungen. Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind. Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme denkbar.

Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat. Soweit Stellplätze gefördert werden, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- a.) Es muss sichergestellt sein, dass der Stellplatz nicht zweckentfremdet wird,
- b.) der Stellplatz muss gestalterisch zufriedenstellend und ökologisch vertretbar gestaltet werden,
- c.) Der Stellplatz muss nach objektiver Einschätzung geeignet sein, die öffentlichen Flächen zu entlasten.

Folgende Fördergrenzen (maximaler Kostenerstattungsbetrag) für Maßnahmen auf Grundstücken in privatem Eigentum werden vorgeschlagen:

- a) Bei Erneuerung von Gebäuden (Modernisierungsmaßnahmen) max. **25 %** der zuwendungsfähigen Kosten,
- b) Bei Erneuerung von Gebäuden mit bestehenden oder neu zu schaffenden Einzelhandelseinrichtungen (Modernisierungsmaßnahmen) max. **35 %** der zuwendungsfähigen Kosten
- c) Bei einer Modernisierung von denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Fördersatz auf max. **35 %** der zuwendungsfähigen Kosten erhöht werden.
- d) Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück in Fällen der Ziffer a) **70.000,00 €**
- e) Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück in Fällen der Ziffer b) **100.000,00 €**

- f) Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück in Fällen der Ziffer c) **100.000,00 €**
- g) Mindestgrenze: Die zu vereinbarende Modernisierungsvereinbarung muss zuwendungsfähige Kosten von mindestens **20.000,00 €** aufweisen. Maßnahmen mit geplanten zuwendungsfähigen Kosten unterhalb dieser Bagatellgrenze werden nicht gefördert.
- h) Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert.