

öffentlich

Sachbearbeiter: Pascal Hirsch
Aktenzeichen: 623.12

Datum: 18.04.2016
Top 43

Beschlussvorlage Nr. 25/2016

Betreff: Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme 'Cleebonn II Ortsmitte' - Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen "Ortsmitte" und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Ortsmitte"

Haushaltsstelle: 2.6150.-004	Haushaltsjahr: 2016	Mittel vorhanden ? <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein
Betrag:		
Deckungsvorschlag: <input type="checkbox"/> überplanmäßig <input type="checkbox"/> außerplanmäßig	Fachbereich: <input type="checkbox"/> Bürgermeister <input type="checkbox"/> Hauptamt <input checked="" type="checkbox"/> Kämmerei	bisher behandelt: GR nicht-öffentlich 21.07.2015 GR öffentlich 18.09.2015 GR nicht-öffentlich 23.03.2016

1. Vorbemerkung

Mit dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart (RP Stuttgart) vom 16.03.2015 wurde dem Antrag der Gemeinde Cleebonn auf Aufnahme in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg (LSP) für das Gebiet „Ortsmitte“ stattgegeben, so dass die Phase der Vorbereitenden Untersuchungen am 18.09.2015 eingeleitet werden konnte.

Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von 700.000,- Euro ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 % einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.166.666,- Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer von acht Jahren vom 01.01.2015 bis zum 30.04.2024 festgelegt.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Cleebonn vom 18.09.2015, welcher am 25.09.2015 veröffentlicht wurde, wurden für das Gebiet „Ortsmitte“ Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dem beiliegenden Lageplan vom 24.07.2015 (vgl. Anlage) zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet umfasst im Wesentlichen die im zentralen Ortskern gelegene Bebauung entlang der Rotbühlstraße, der Hauptstraße und den historischen Dorfkern umfassend die Backhausgasse, Schulstraße (tlw.), Brückenstraße, Bachgasse, Kirchgasse und Keltergasse. Ebenfalls liegen Teile der Bebauung entlang der Bönningheimer Straße und Zeppelinstraße im Untersuchungsgebiet.

Die Größe des Untersuchungsgebietes für die Vorbereitenden Untersuchungen beträgt etwa 3,38 ha.

Vorbereitende Untersuchungen sind nach § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung des Untersuchungsgebietes

tes erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Hierzu gehören unter anderem eine Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie eine Darstellung der anzustrebenden Sanierungsziele. Die Untersuchungen sollen sich dabei auch auf die möglichen nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um die folgenden Themenkomplexe:

- a) Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor oder bestehen bzw. drohen städtebauliche Funktionsverluste und ist somit die Notwendigkeit für Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung gegeben;
- b) Aufzeigen der Möglichkeiten zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und der bestehenden oder drohenden Funktionsverluste durch Sanierungsmaßnahmen. Darstellung der diesen Maßnahmen zugrunde liegenden Neuordnungskonzepte;
- c) Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten und welches Finanzierungsvolumen ist für die Gesamtmaßnahme erforderlich.

Die nachfolgenden Ausführungen stellen eine Zusammenfassung, der für die Abwägung der Sanierungsziele und -hintergründe relevanten Untersuchungsergebnisse dar und dienen somit als Entscheidungsgrundlage für den Beschluss einer Sanierungssatzung im Bereich „Ortsmitte“. Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortsmitte“ wird im detaillierten Ergebnisbericht zusammengestellt und befindet sich in der Ausarbeitung, die Fertigstellung ist für Mai 2016 vorgesehen.

2. Städtebauliche Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3 BauGB)

Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht. Des Weiteren liegen städtebauliche Missstände vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen, zu deren Behebung Sanierungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches erforderlich sind.

Als wesentliche städtebauliche Missstände lassen sich feststellen:

▪ Gebäudesubstanz

Auf Basis einer Ortsbegehung und der ausgewerteten Fragebögen wurde der Zustand der ca. 83 Hauptgebäude beurteilt. Dabei zeigt sich, dass rund 50% der Gebäudesubstanz erhebliche bzw. substanzielle Mängel aufweisen; der übrige Gebäudebestand weist überwiegend geringe Mängel auf.

Insbesondere sind erhebliche energetische Mängel an den Gebäuden festzustellen, diese finden sich im Bereich einer fehlenden oder nicht ausreichenden Wärmedämmung, veralteten Fenstern und Türen sowie veralteter Haustechnik insbesondere der Heizung. Hinzu kommen Mängel an der Bausubstanz wie bspw. Rissbildungen in der Fassade, Putzabplatzungen, Feuchtigkeitsschäden, Materialschäden an Fenstern und Türen, deutliche Schäden im Dachgebälk und bei der Dacheindeckung sowie der Dachentwässerung.

Auch die Nebengebäude, insbesondere die Scheunen und ehemaligen Stallungen, weisen zu einem großen Teil erhebliche bis substanzielle Mängel in der Bausubstanz auf.

▪ **Räumliche Mängel / Ortsbild**

Die baulichen Entwicklungen der letzten Jahrzehnte ergeben insgesamt ein relativ heterogenes Erscheinungsbild im Untersuchungsgebiet.

Im Bereich um den innerörtlichen Kreisverkehr sind durch Gebäudeabbrüche Brachflächen an städtebaulich prägnanter Stelle entstanden. Hier fehlen daher bauliche Begrenzungen, die den Straßenraum städtebauliche einrahmen.

In dem historisch gewachsenen Ortskern ist ein Wechsel zwischen historischen Gebäuden sowie neueren baulichen Ergänzungen mit entsprechend unterschiedlichen Herausforderungen innerhalb des Untersuchungsgebietes festzustellen. Ein Großteil der historischen Haupt- und Nebengebäude aber auch der baulichen Ergänzungen aus den 1950er bis 1970er Jahren weisen erhebliche Mängel in der Bausubstanz auf.

Im Bereich der Rotbühlstraße besteht aufgrund des Gebäudezustandes, der Lage der Gebäude zwischen Hang und Hauptdurchgangsstraße und des Gebäudezustandes ein primärer Handlungsbedarf zur Verbesserung des Ortsbildes sowie der Neuordnung des privaten sowie auch des öffentlichen Raumes.

▪ **Funktionale Mängel**

Im Untersuchungsgebiet sind insbesondere im Kreuzungsbereich Bönningheimer Str./ Pfefferklinge/ Schützenstr./ Zeppelinstr. zahlreiche Leerstände festzustellen. Auch in der Ortsmitte sind Leerstände vorhanden. Betroffen sind neben Wohnhäusern häufig auch die Scheunen der ehemals landwirtschaftlichen Hofanlagen was dem landwirtschaftlichen Strukturwandel geschuldet ist.

Die Verkehrssituation im Gebiet ist im Bereich der Rotbühlstraße, der Hauptstraße und der Bönningheimer Straße, konfliktträchtig für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer.

Das Verkehrsaufkommen in der Rotbühlstraße und der Bönningheimer Straße ist als sehr hoch einzustufen insbesondere der Schwerlastverkehr ist hier zu nennen. Vor allem die für die Situation zu hohen gefahrenen Geschwindigkeiten der Kraftfahrzeuge verhindern eine gefahrlose Querung der Straße außerhalb gesicherter Übergänge. Die Fußgängerwege insbesondere in der Rotbühlstraße sind sehr schmal und der Absicherung der Fußgänger bei der aktuellen Verkehrsbelastung nicht angemessen.

Der Kreuzungsbereich Bönningheimer Str./ Pfefferklinge/ Schützenstr./ Zeppelinstr. ist teilweise schwer einsehbar und unübersichtlich.

In einigen Bereichen ist die Erschließung von Grundstücken in „Zweiter Reihe“ nur über das davor gelegene Grundstück möglich.

Die Parkplatzsituation wurde in den letzten Jahren durch die Neuanlage verbessert ist jedoch in Teilbereichen zu Spitzenzeiten noch immer schwierig.

Am innerörtlichen Kreisverkehr ist ein größerer Gewerbebetrieb in der Ortsmitte angesiedelt, der an diesem Ort keine Erweiterungsmöglichkeiten hat.

▪ **Mängel im öffentlichen Raum**

Die Rotbühlstraße hat das Erscheinungsbild einer typischen Durchgangsstraße und weist erhebliche Mängel in der räumlichen Gestaltung unter anderem durch eine fehlende Durchgrünung und sehr enge Fußgängerwege auf. Auch der Kreuzungsbereich Rotbühlstraße/ Lindenstraße/ Schillerstraße ist sehr unübersichtlich und birgt Gefahren für alle Verkehrsteilnehmer.

In den letzten Jahren ist teilweise eine Neugestaltung der Straßenoberflächen in Teilbereichen erfolgt, welche die örtliche Situation angemessen berücksichtigt. Fußgänger finden entlang der

Verkehrsstraßen teils sehr beengte Gehwegflächen, darüber hinaus besteht durch Mischflächen und großzügig gestaltete Platzbereiche ausreichend Bewegungsspielraum.
(vgl. Plandarstellung Städtebauliche Missstände in der Anlage)

3. Sanierungsziele (§ 136 Abs. 4 BauGB)

Das vorgelegte Neuordnungskonzept wurde von der STEG Stadtentwicklung GmbH in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Cleebonn aus den Ergebnissen der städtebaulichen Analyse erarbeitet. Das bevorstehende Sanierungsverfahren „Ortsmitte“ ist insbesondere charakterisiert durch wesentliche Entwicklungsmaßnahmen im Sinne einer erhaltenden städtebaulichen Erneuerung sowie durch Neuordnungs- und Neugestaltungsmaßnahmen.

Zentrale Ziele der angestrebten städtebaulichen Erneuerung sind die Attraktivierung der Ortsmitte sowie der Bereiche der Rotbühlstraße durch die Aufwertung der vorhandenen Bausubstanz und durch die Aktivierung von Leerständen und mindergenutzten Bereichen.

Das vorgesehene Sanierungsverfahren „Ortsmitte“ wird daher in hohem Maße zur Verbesserung der Lebens-, Wohn- und Arbeitsverhältnisse wie auch zur Behebung der funktionalen Missstände beitragen.

Das Entwicklungs-/Neuordnungskonzept sowie das Maßnahmenkonzept zeigen Möglichkeiten der künftigen Sanierung im Untersuchungsgebiet auf und dienen als Grundlage für weitere städtebauliche Überlegungen und Planungen.

Die beiden Konzepte geben den Rahmen für eine künftige Maßnahme der städtebaulichen Erneuerung nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches vor und liegen somit der Durchführung des Sanierungsverfahrens zugrunde. Diese Konzepte stellen jedoch lediglich eine informelle Planung dar.

Wesentliche Ziele der städtebaulichen Erneuerung in der Ortsmitte von Cleebonn sind in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellt. Das städtebauliche Neuordnungskonzept steht unter dem Motto: Weiterentwicklung der bestehenden, gewachsenen Siedlungsstruktur durch eine rücksichtsvolle Erneuerung des historischen Bestandes, Ergänzung dieser durch angemessene Neuordnungen und Gestaltung öffentlicher Räume sowie eine Sicherung der Grund- und Nahversorgung.

Hierdurch werden die Rahmenbedingungen für ein attraktives Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit in Cleebonn geschaffen. Sowohl für die betroffenen Bürger, als auch für das Ortsbild sind durch folgende bauliche und funktionale Leitziele Verbesserungen angestrebt:

- **Stärkung des Ortszentrums / Stärkung kommunaler Infrastrukturen / Profilierung der kommunalen Identität**
 - Gestaltung eines lebendigen und einladenden Ortszentrums mit einem vielfältigen Wohn-, Handels- und Dienstleistungsangebot und einzigartiger stadträumlicher Prägung durch die Aktivierung der zentralen Brachflächen und Aktivierungspotenziale.
 - Energetische Sanierung und Modernisierung der Mehrzweckhalle.
 - Neubau Wohn- und Geschäftshaus an der Marktstraße.
 - Neustrukturierung bereits bestehender Brachflächen (Bereich zwischen Rotbühl- und Hauptstraße).
 - Innerörtliche Nachverdichtungen.
 - Schaffung von zeitgemäßem Wohnformen für alle Lebensphasen.
- **Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes**
 - Energetische Sanierung vorhandener Bausubstanz zur Stärkung der Wohnfunktion.
 - Verbesserung des Wohnungsbestands durch Modernisierung und Umnutzung.
 - Aktivierung von leerstehenden bzw. mindergenutzten Gebäuden.
 - Integration ortsbildgerechter Wohngebäude.
 - Stärkung des Wohnstandorts.

- **Aufwertung des Wohnumfeldes**
 - Ortsbildgerechte Gestaltung von Gebäuden im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen sowie Integration von Ersatzneubauten mit ortstypischer Gebäudekubatur.
 - Gestaltungs- und Durchgrünungsmaßnahmen (Rotbühlstraße).
 - Verbesserung der Wohnumfeldqualität durch funktionale und gestalterische Aufwertung von öffentlichen Plätzen und Räumen, Verbesserung der Aufenthaltsqualität.
 - Verbesserung der Parkierungssituation und Neugestaltung des Straßenraums (Rotbühlstraße), Erhöhung der Verkehrssicherheit.
 - Neuordnung des Kreuzungsbereichs Bönningheimer Str./ Pfefferklinge/ Schützenstr./ Zeppelinstr. durch Schaffung eines Kreisverkehrs, Auflösung des überdimensionierten und unübersichtlichen Kreuzungsbereichs für Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, Abbruch/ Neubau zur Sicherung der Raumkante.
 - Ausbau und Erweiterung innerörtlicher Fußwegeverbindungen.
- **Ökologische Erneuerung**
 - Neben der energetischen Erneuerung der Gebäude sollen Entsiegelungs- und Durchgrünungsmaßnahmen im Ortszentrum und auch in privaten Hofbereichen das Stadtklima verbessern und die Naturkreisläufe im Gebiet aktivieren.
 - Etablierung von Grünflächen in vor- bzw. rückwärtigen Bereichen von Gebäuden (Rotbühlstraße, Marktstraße, Hauptstraße).

(vgl. Plandarstellung Neuordnungskonzept in der Anlage)

4. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die befragten Eigentümer haben große Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist wesentliche Voraussetzung zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung.

Die schriftliche Befragung der Eigentümer fand im Herbst 2015 statt. Insgesamt haben von den etwa 94 Eigentümern im Untersuchungsgebiet 58 an der Befragung teilgenommen, so dass für einen großen Teil der etwa 83 Hauptgebäude eine Aussage der Eigentümer zum Grundstück, Gebäude und den Wohnverhältnissen vorliegt.

Die wesentlichen Ergebnisse der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung durchgeführten Befragung der Beteiligten sind die folgenden Punkte:

- **Einschätzung der Gebäudemängel durch die Eigentümer**

Zu beachten ist, dass die privaten Eigentümer häufig einen anderen Blick auf ihr Gebäude und die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen haben. Häufig wird das was dem Eigentümer als „noch gut“ oder „neuwertig“ erscheint aus fachmännischer Sicht anders beurteilt. Aus Sicht der Eigentümer weisen die Gebäude überwiegend Mängel in nachfolgenden Bereichen auf:

 - 74% Heizungsanlage, Heizungsinstallationen
 - 67% Fassade
 - 66% Wärmedämmung der Fassade
 - 56% Wärmedämmung im Dach
 - 54% Fenster und Türen
 - 54% Bad, WC und Sanitärinstallationen
 - 49% Dacheindeckung / Dachstuhl
 - 41% Elektroinstallationen
 - 37% Hauszugangsbereich
 - 30% Grundrissgestaltung

- **Grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer**
 - 27% der befragten Eigentümer von Immobilien im Untersuchungsgebiet möchten an ihren Gebäuden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen;
 - 12% der befragten Eigentümer möchten ihr Gebäude erweitern bzw. umbauen und/oder umnutzen;
 - 19% der befragten Eigentümer haben Interesse am Verkauf ihres Gebäudes bzw. Grundstücks;
 - 3% der befragten Eigentümer möchten ihre Gebäude ganz oder teilweise abbrechen;
 - 8% der befragten Eigentümer haben Interesse an der Vergrößerung ihres Grundstücks durch Zuerwerb von Grundstücken;
 - 31% der befragten Eigentümer möchten keine Veränderung an ihren Gebäuden und Grundstücken vornehmen.

- **Bereitschaft Erneuerungsmaßnahmen bei Unterstützung durch eine Sanierungsförderung durchzuführen**

Im Falle einer Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen steigt das Interesse der privaten Eigentümer an der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen von oben genannten 27% auf rund 72% an. Dieses Potential kann durch eine sinnvolle Gestaltung der Förderrichtlinien für private Erneuerungsmaßnahmen vorteilhaft aktiviert werden.

83% der befragten Eigentümer, die eine Erneuerung ihres Gebäudes planen, möchten diese innerhalb der nächsten fünf Jahre durchführen.

- **Bewertung des Wohnumfeldes**

Hinsichtlich der Bewertung des Wohnumfeldes zeigt sich, dass mittels Vergabe von Schulnoten zwischen „eins“ und „fünf“, die Befragten Defizite insbesondere in den folgenden Bereichen sehen:

 - Straßenlärm (Durchschnittsnote 3,5)
 - Parkplatzangebot (Durchschnittsnote 3,2)
 - Erscheinungsbild der Ortsmitte (Durchschnittsnote 3,2)
 - Nähe von Grünflächen (Durchschnittsnote 3,0)

Tendenziell positiver werden durch die Befragten die nachfolgenden Punkte bewertet

 - Gestaltung von Straßen und Plätzen (Durchschnittsnote 2,9)
 - Nähe von Einkaufsmöglichkeiten (Durchschnittsnote 2,4)

5. Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Gemäß § 139 BauGB (Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger) in Verbindung mit § 4 BauGB (Beteiligung der Behörden) ist die Gemeinde verpflichtet die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, über die Planungsvorhaben zu informieren und zu beteiligen. Die erforderlichen Stellungnahmen holt die Gemeinde in der Regel möglichst frühzeitig ein.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.12.2015 zur Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortsmitte“ gebeten.

Die vorliegenden Stellungnahmen werden bei der Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung entsprechend berücksichtigt. Sofern einzelne Sanierungsmaßnahmen öffentliche Aufgabenträger betreffen wird vor Durchführung der Einzelmaßnahmen eine entsprechende Abstimmung mit den jeweiligen Aufgabenträgern erfolgen.

Die vollständigen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden dem detaillierten Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen „Ortsmitte“ im Anhang beigelegt.

- **Landesamt für Denkmalpflege**
 - Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist der Prüffall mittelalterlicher und (früh)neuzeitlicher Ortsbereich Cleebrohn mitzuteilen.
 - Für den als Prüffläche ausgewiesenen historischen Ortsbereich muss der Denkmalbestand im Einzelfall noch geprüft werden.
- **Landratsamt Heilbronn**
 - Nordwestlich an das Untersuchungsgebote angrenzende Flurstück 4617 und folgende befindet sich das nach § 30 BNatSchG und § 33 NatSchG BW geschützte Biotop „Feldgehölz im Gewann Steuperg“
 - Eine Untersuchung zum Artenschutz ist vor allen Dingen auf den Flurstücken 4694/2, 4694/3 und 4694/5 (Schützenstraße 2 und angrenzende) notwendig.
 - Weitere Konflikte mit dem Artenschutz könnten im Bereich der Steinmauer entlang der K 2150 (Rotbühlstraße, Marktstraße, Bönningheimer Straße) entstehen.
 - Im Bereich „Ortsmitte“ befindet sich ein Altstandort „Tankstelle Weisedel“ Flächen Nr. 01681-000. Dies ist bei Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen.
- **Landesnaturausschutzverband Arbeitskreis Heilbronn / Bund-Gruppe Zabergäu**
 - Wir bitten zu prüfen, ob das Sanierungsgebiet auf weitere Bereiche südlich der Keltergasse und westlich der Zeppelinstraße (Hindenburgstraße/ Bönningheimer Straße) ausgedehnt werden kann bzw. auch diese Bereiche mit einbezogen werden können.
- **Regierungspräsidium Stuttgart**
 - Landwirtschaft: Generell ist festzustellen, dass aufgrund der Gunstlage von Cleebrohn am Fuß des Strombergs die Gemarkung in der Flurbilanz weitgehend als Vorrangflur Stufe I und II eingestuft ist. Gebiete der Vorrangflur Stufe I/II sind aufgrund ihrer natürlichen / agrarstrukturellen Merkmale besonders gut für die landwirtschaftliche Nutzung geeignet und sollten dieser Nutzung vorbehalten bleiben und nicht für andere Siedlungstätigkeiten herangezogen werden.
- **Bauernverband Heilbronn-Ludwigsburg e. V.**
 - In das Untersuchungsgebiet sind neben den Gebäudegrundstücken landwirtschaftliche Weinbergflächen im Bereich der Rotbühlstraße einbezogen worden. Begründet wird dies mit der Etablierung von Grünflächen im rückwärtigen Bereich von Gebäuden. Wir bitten das Sanierungsgebiet grundsätzlich nur auf den Bestand auszuweisen und den Außenbereich von der Ortskernsanierung unberührt zu lassen. (Hinweis STEG: Auch im Zusammenhang mit dem Neubaugebiet „Steuperg“ wesentlich)
- **Staatliches Schulamt Heilbronn**
 - Wir gehen davon aus, dass sie bei der Frage der Wohnumfeldqualität ggf. auch die öffentlichen Spielmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche im Blickfeld haben werden.
- **Polizeipräsidium Heilbronn**
 - Aus verkehrspolizeilicher Sicht ist die Gestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche von Interesse. Im Rahmen von Anhörungen durch die zuständige Verkehrsbehörde sind vor allem Straßenquerschnitt, Parkraum und einheitliche Gestaltung der Straßenoberfläche im Hinblick auf Verhaltensnormen Gegenstand der Betrachtung.

6. Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Die Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Erneuerung ist die Finanzierung der „unrentierlichen Kosten“. Der benötigte Finanzbedarf resultiert aus den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen und der daraus entwickelten Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeption, wie sie vom Gemeinderat beschlossen wird. Auf dieser Grundlage wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt.

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten unrentierlichen Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung abgebildet und berechnet.

Für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ wurde vom Land Baden-Württemberg im Landessanierungsprogramm zunächst ein Gesamtförderrahmen von 1.166.666,-- Euro bereitgestellt, der zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten bei Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung verwendet werden kann. Von den unrentierlichen Kosten im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung trägt das Land Baden-Württemberg 60% und die Gemeinde Cleebronn 40%.

Abhängig vom gewährten Förderrahmen hat die Gemeinde Cleebronn eine Priorisierung der geplanten Sanierungsmaßnahmen vorgenommen um dem bewilligten Gesamtförderrahmen gerecht zu werden.

- Oberste Priorität für die Gemeinde hat aktuell der Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf der westlichen Brachfläche am innerörtlichen Kreisverkehr. Hier würde die Gemeinde eine Straßenraum und Platzgestaltung vornehmen.
- Die Erneuerung der Mehrzweckhalle in der Zeppelinstraße ist ein weiteres wichtiges kommunales Projekt.
- Die Förderung privater Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen wird durch die Anwendung von Deckelungen des maximalen Förderbetrages begrenzt. Durch diese Maßnahme können im Sinne einer Gleichbehandlung mehr private Erneuerungsmaßnahmen unterstützt werden und die Entwicklung des Förderrahmens kann besser gesteuert werden.

Der notwendige Förderrahmen für die Durchführung der Sanierung in den voraussichtlich ersten 1-5 Jahren beträgt somit entsprechend der angefügten Kosten- und Finanzierungsübersicht 1.166.000 Euro und liegt nur unwesentlich unter dem bewilligten Förderrahmen.

Da zur Erreichung der Sanierungsziele im gesamten Sanierungsgebiet höhere Aufwendungen als die zur Verfügung stehenden 1.166.666,-- Euro Förderrahmen erforderlich sind, kann die Gemeinde Cleebronn die als notwendig erachteten Maßnahmen ggf. mit Eigenmitteln vorfinanzieren.

Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, um einerseits die Gesamtfinanzierung der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“ und andererseits die Zügigkeit der Durchführung nach dem Baugesetzbuch (BauGB) sicherzustellen, da davon auszugehen ist, dass eine Verkleinerung des Gebiets bzw. eine Ausdünnung der Maßnahmenkonzeption die Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würde. Dabei würde die Gemeinde Cleebronn davon ausgehen, dass eine sogenannte Eigenfinanzierungserklärung kein rechtliches Hindernis für die Stellung eines späteren Aufstockungsantrags darstellt.

Eine Aufstockung der Landesfinanzhilfen bis hin zu dem in der zweiten Kosten- und Finanzierungsübersicht für einen Durchführungszeitraum von acht bis zehn Jahren genannten Gesamtförderrahmen in Höhe von 2.470.000,-- Euro wird bei erfolgreichem Verlauf der Sanierungsdurchführung angestrebt und in enger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Stuttgart und dem Land Baden-Württemberg vorbereitet werden.

In den Kosten- und Finanzierungsübersichten sind die Kostenanteile dargestellt, die der Höhe der voraussichtlichen Förderung entsprechen. Hieraus berechnet sich entsprechend die Höhe des erforderlichen Förderrahmens. Die zusätzlich erforderlichen Mittel der Gemeinde Cleebronn für die Finanzierung der nicht zuwendungsfähigen Kostenanteile sind hier nicht berücksichtigt.

Als Beispiel seien hier die Kosten für Erschließungsmaßnahmen genannt. Gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie Baden-Württemberg können diese bis zu einem maximal Betrag von 150,-- Euro/m² gefördert werden.

(vgl. Kosten- und Finanzierungsübersichten sowie Plandarstellung Maßnahmenkonzept in der Anlage)

7. Festlegung der Gebietskulisse

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem städtebauliche Missstände beseitigt werden sollen, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen. Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände in einem überschaubaren Zeitraum mit einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln beseitigt werden können.

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung. In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Die Abgrenzung ist in einem Lageplan genau zu kennzeichnen.

Mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets finden die in den nachfolgenden Punkten beschriebenen Rechtsvorschriften ihre Anwendung.

Der Vorschlag zur Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ liegt als Anlage bei.

Der Abgrenzungsvorschlag sieht eine Ergänzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gegenüber dem Untersuchungsgebiet der Vorbereitenden Untersuchungen vor, da hier die langfristige Planung eines Kreisverkehrs an Aktualität gewonnen hat und die Gemeinde dies im Rahmen der Sanierung umsetzen möchte. Die betreffenden Grundstücke wurden im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend den rechtlichen Vorgaben des BauGB behandelt.

8. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 BauGB)

Die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Maßnahmen dient der Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung.

Im Sanierungsgebiet besteht für Bauvorhaben, den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB durch die Gemeinde. Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Durchführung der städtebaulichen Erneuerung voraussichtlich erschwert oder behindert. Ist dies der Fall, so ist die Genehmigung zu versagen.

In der Sanierungssatzung kann die Anwendung der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB folgendermaßen eingeschränkt werden:

- a) Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 BauGB (Bauvorhaben, Miet- und Pachtverträge)
- b) Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 2 BauGB (privater und öffentlicher Grundstücksverkehr)
- c) Ausschluss der Genehmigungspflicht gem. § 144 Abs. 1 und 2 BauGB (Bauvorhaben, Miet- und Pachtverträge, privater und öffentlicher Grundstücksverkehr)

9. Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

10. Die besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 a BauGB)

Zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen der Gemeinde nach Maßgabe des § 142 Abs. 4 BauGB das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a

BauGB oder das vereinfachte Sanierungsverfahren unter Ausschluss dieser Vorschriften und ggf. auch der Genehmigungspflicht gemäß §144 BauGB zur Verfügung.

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage in öffentlicher Sitzung zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist.

Das umfassende Sanierungsverfahren unter Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB ist nach Baugesetzbuch das Regelverfahren für die Sanierungsdurchführung. Das vereinfachte Sanierungsverfahren kann nur bei Vorliegen besonderer Sachverhalte zur Anwendung kommen.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften sind die Instrumente der Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages enthalten. Diese werden im Zuge eines umfassenden Sanierungsverfahrens angewandt:

- a) Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag wird anhand der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes ermittelt, nicht anhand der marktbedingten.
- b) Genehmigungspflichtig ist nach § 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB die Höhe der Kaufpreise bei dem zu prüfenden Grundstücksgeschäft. Der Kaufpreis darf dabei den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigen (maximal 10 %), der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

11. Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Gemeinde hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, ob die Anwendung der Vorschriften des 3. Abschnitts (§§ 152 - 156 a BauGB) sowie sämtliche Abschnitte des § 144 BauGB für die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Ortsmitte“ erforderlich sind.

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Regelung des Ausgleichsbetrages enthalten. Die Gemeinde hat das „vereinfachte Sanierungsverfahren“ zu wählen, wenn die o.g. Vorschriften bei der Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Sanierung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Gemäß der städtebaulichen Situation und den formulierten Sanierungszielen ist davon auszugehen, dass die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Ortsmitte“ zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen wird, die durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bei der Umsetzung der Sanierungsziele erwirkt wurden.

Das Instrument der Kaufpreiskontrolle ist, nach Prüfung durch die Gemeinde, für die Durchführung der Sanierung sinnvoll.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf eventuell zu erwartende Bodenwertsteigerungen wird der Gemeinde Cleebronn für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ die Anwendung des umfassenden Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Berücksichtigung der §§ 152 - 156 a BauGB empfohlen. Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll Anwendung finden.

Begründung

In Teilbereichen sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten.

Im westlichen Bereich der Rotbühlstraße sind weitere städtebauliche Untersuchungen zum Umgang mit diesen Flächen erforderlich. Hier ist sowohl die zukünftige Nutzung als auch bauliche Gestaltung aktuell unklar. Höchstwahrscheinlich wird es hier zu einer umfangreichen Neuordnung und Neugestaltung kommen bei der auch die Entstehung von sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen werden kann.

Auch durch die Entwicklung der beiden Brachflächen am innerörtlichen Kreisverkehr können ggf. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstehen.

Im Kreuzungsbereich Bönningheimer Str./ Pfefferklinge/ Schützenstr./ Zeppelinstr. wird aufgrund der Neugestaltung der Verkehrssituation mit einem Kreisverkehr auch eine Neuordnung der angrenzenden Grundstücksflächen erfolgen, die ggf. zu neuen Baugrundstücken führen wird.

Das Instrument der Kaufpreiskontrolle ist sinnvoll, da durch die Entwicklung der genannten Bereiche der Verkaufswert steigen wird und der Grundstücksverkehr sowie die Kaufpreise einer Prüfung auf Angemessenheit unterzogen werden sollten.

12. Sanierungsbedingte Maßnahmen (§ 146 BauGB)

12.1 Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Ordnungsmaßnahmen dienen der Vorbereitung von Neuordnungen auf Grundstücken, hierzu zählen:

- Die Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben,
- sonstige Ordnungsmaßnahmen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Hingegen bleibt der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Ordnungsmaßnahmen können aus Mitteln der Städtebauförderung mit bis zu 100 % der zuwendungsfähigen Kosten entschädigt werden.

Eine Ausnahme hiervon bildet die Erneuerung und Änderung von Erschließungsanlagen bei diesen Maßnahmen wurde seitens des Landes eine Förderobergrenze von 150,-- €/m² eingeführt.

Bei der Freilegung von Grundstücken kann neben der Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten auch die Entschädigung des Gebäuderestwertes hinzukommen. Der Fördersatz für private Ordnungsmaßnahmen ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen für private Ordnungsmaßnahmen bei denen es sich um Abbruchmaßnahmen handelt die Fördersätze wie folgt dargestellt festzulegen, um eine Gleichbehandlung zu erreichen und die Umsetzung der Sanierungsziele zu unterstützen.

Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen:

- **Abbruch eines Hauptgebäudes mit anschließender Neubebauung durch einen Privateigentümer:**
 - Förderung der Abbruch und Abbruchfolgekosten mit bis zu 100% jedoch maximal 25.000,-- Euro
 - keine Erstattung des Gebäuderestwertes
- **Abbruch eines Hauptgebäudes ohne anschließende Neubebauung bzw. Abbruch eines Nebengebäudes durch einen Privateigentümer:**
 - Förderung der Abbruch und Abbruchfolgekosten mit bis zu 50% jedoch maximal 10.000,-- Euro
 - keine Erstattung des Gebäuderestwertes

Dem Gemeinderat wird empfohlen in den nachfolgend aufgezählten Fällen von privaten Ordnungsmaßnahmen über die tatsächliche Höhe der prozentualen Förderung im Einzelfall anhand der angestrebten Maßnahme gesondert zu entscheiden. Den Einzelfallentscheid sollte sich der Gemeinderat vorbehalten für:

- Verlagerung von Betrieben
- Umzug von Bewohnern
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages

Dieses Vorgehen ist sinnvoll da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und unterschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

12.2 Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Modernisierung- und Instandsetzung von Gebäuden,
- die Neubebauung und die Errichtung von Ersatzbauten (förderfähig ist in Ausnahmefällen ausschließlich der städtebaulich bedingte Mehraufwand),
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Mehrzweckhallen werden hierbei nur teilweise anerkannt,
- sonstige Baumaßnahmen.

Die Durchführung von Baumaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe des Eigentümers.

Der Bau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Diese Einrichtungen dienen verwaltungsmäßigen, kulturellen und sozialen Zwecken und müssen öffentlich zugänglich sein.

Bei einer Mehrzweckhalle gelten insgesamt 60% als Gemeinbedarfsnutzung.

Baumaßnahmen können ebenfalls aus Mitteln der Städtebauförderung entschädigt werden.

Baumaßnahmen an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind Aufgabe der Gemeinde Cleebrohn. Baumaßnahmen an allen anderen Gebäuden sind Aufgabe des jeweiligen Eigentümers.

Befindet sich das zu erneuernde Gebäude im Eigentum der Gemeinde, so beträgt die Förderung 60% des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung oder mit Denkmalschutz kann eine Erhöhung des Fördersatzes um bis zu 25% bei gemeindeeigenen Gebäuden erfolgen.

Bei einer privaten Erneuerungsmaßnahme (Modernisierung und Instandsetzung) können bis zu 35% des zuwendungsfähigen Gesamtaufwandes gefördert werden. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung oder Denkmalschutz kann eine Erhöhung dieses Fördersatzes um bis zu 15% erfolgen. Der jeweilige Fördersatz ist durch den Gemeinderat zu beschließen.

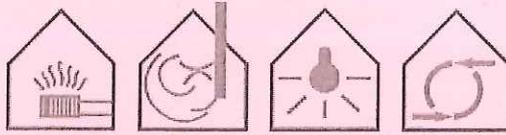
Die STEG schlägt in diesen Fällen vor, dass grundsätzlich ein Förderschema ohne maßnahmenbedingte Abschläge bei der Ermittlung des Förderbetrages Anwendung finden soll.

Nach Rücksprache mit der Verwaltung und ausführlicher Diskussion mit dem Gemeinderat ist man zu dem Entschluss gekommen maßnahmenbedingte Abschläge anzuwenden. Begründet ist dies mit der gezielten Schwerpunktsetzung auf Maßnahmen der bautechnischen Verbesserung, die zum einen die lange Nutzbarkeit des Gebäudes sicherstellen als auch einen direkten und sichtbaren Einfluss auf das Erscheinungsbild der Ortsmitte haben. Energetischen Maßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung der Haustechnik sollen ebenfalls unterstützt werden, um hier eine langfristige Verbesserung der Wohnverhältnisse zu erreichen.

Für private Erneuerungsmaßnahmen wird daher empfohlen nachfolgendes Förderschema bei der Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten sowie des Förderhöchstbetrages anzuwenden:

▪ **Verbesserung der Haustechnik:**

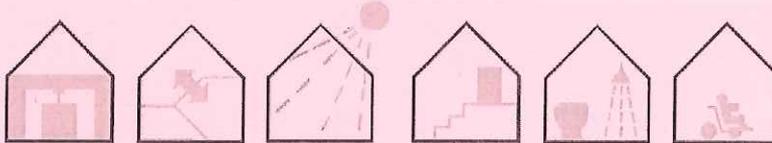
zu 50% förderfähig



- Hierzu zählen u.a.: Heizungs-, Lüftungs-, Elektro- sowie Ver- und Entsorgungsinstallationen, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten im Gebäude
- Zu 50% bei den zuwendungsfähigen Kosten berücksichtigungsfähig

▪ **Verbesserung der Wohnungen:**

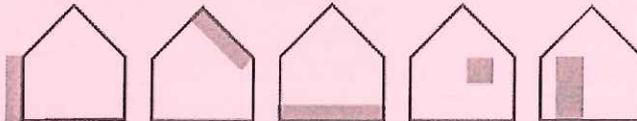
zu 0% förderfähig



- Hierzu zählen u.a.: Grundrissveränderungen, Verbesserung der inneren Erschließung, Verbesserung der Belichtung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Bäder, Herstellung von Barrierefreiheit im Gebäude, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten im Gebäude
- Zu 0% bei den zuwendungsfähigen Kosten berücksichtigungsfähig

▪ **Energetische Verbesserungen:**

zu 50% förderfähig



- Hierzu zählen u.a.: Einbringen von Wärmedämmung in Fassade, Dach, Keller, Erneuerung der Fenster und Haustüren, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten am Gebäude
- zu 50% bei den zuwendungsfähigen Kosten berücksichtigungsfähig

▪ **Bautechnische Verbesserungen:**

zu 100% förderfähig



- Hierzu zählen u.a.: Beseitigung von Schäden an Dach, Fassade, tragenden Gebäudeteilen (Wänden, Decken), Fensterläden, etc. die bspw. durch Witterungseinflüsse, eindringendes Wasser, Setzprozesse oder Schädlingsbefall entstanden sind, sowie alle damit zusammenhängenden Arbeiten am Gebäude
- zu 100% bei den zuwendungsfähigen Kosten berücksichtigungsfähig

Dem Gemeinderat wird empfohlen für private Baumaßnahmen bei denen es sich um Erneuerungsmaßnahmen handelt die Fördersätze wie folgt dargestellt festzulegen, um eine Gleichbehandlung zu erreichen und die Umsetzung der Sanierungsziele zu unterstützen. Die Deckelung des maximalen Förderbetrages für private Erneuerungsmaßnahmen ist begründet in dem zur Verfügung stehenden Förderrahmen und der Schwerpunktsetzung im Rahmen der Sanierungsziele.

Fördersatz für private Erneuerungsmaßnahmen:

▪ **Modernisierung und Instandsetzung eines privaten Gebäudes:**

- Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 30%
- jedoch maximal 25.000,-- Euro pro Grundstück
- das Förderschema ist zu beachten

Grundsätzlich gilt die Förderung für private Erneuerungsmaßnahmen pro Grundstück; der jeweilige o.g. Maximalbetrag kann sich aus mehreren auf dem Grundstück durchzuführenden Erneuerungsmaßnahmen auch an unterschiedlichen Gebäuden zusammensetzen.

Der private Eigentümer kann darüber hinaus die Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung bspw. gemäß § 7h EStG in Anspruch nehmen.

Dem Gemeinderat wird empfohlen in den nachfolgend aufgezählten Fällen von privaten Baumaßnahmen über die tatsächliche Höhe der prozentualen Förderung im Einzelfall anhand der angestrebten Maßnahme gesondert zu entscheiden. Den Einzelfallentscheid sollte sich der Gemeinderat vorbehalten für:

- Umnutzung von Bestandsgebäuden
- Verbesserung der Wohnungen i.S.v. der Herstellung von Barrierefreiheit (bautechnische Verbesserung 100% zuwendungsfähig)
- Erneuerung des Heizsystems i.S.v. dem erstmaligen Einbau einer zentralen Wärme- und Warmwasserbereitung (Zentralheizung, etc.) (energetische Verbesserung 50% zuwendungsfähig)
- Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages bspw. bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden

Dieses Vorgehen ist sinnvoll da im Rahmen der Sanierungsdurchführung mit Maßnahmen unterschiedlichsten Ausmaßes und unterschiedlichster Bedeutung für die Erreichung der Sanierungsziele zu rechnen ist.

Beschlussvorschlag für die öffentliche Sitzung des Gemeinderats am 29. April 2016:

Zur Erreichung der Ziele der Sanierung wird vorgeschlagen Folgendes zu beschließen:

- I. Der Bericht der STEG Stadtentwicklung GmbH über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen. Den Zielen der Sanierung und dem Maßnahmenkonzept sowie der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird zugestimmt. Die Gemeinde Cleebronn wird, die als notwendig erachteten Maßnahmen, die nicht durch den bewilligten Förderrahmen abgedeckt sind, ggf. mit Eigenmitteln vorfinanzieren.
- II. Im nachfolgenden Tagesordnungspunkt 44/2016 wird aufgrund der nachgewiesenen Notwendigkeit von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung die Gebietskulisse für das Sanierungsgebiet Ortsmitte wie folgt beschlossen:

Für das Gebiet „Ortsmitte“ wird die Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB entsprechend dem beigefügten Abgrenzungsplan beschlossen.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens ist das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 - 156 a BauGB anzuwenden.

Bezüglich der Genehmigungspflicht von Vorhaben ist der § 144 BauGB vollständig anzuwenden.

Die Maßnahmen der Sanierung sollen entsprechend § 142 Abs. 3 BauGB innerhalb einer Frist von 10 Jahren durchgeführt werden. Der aktuelle Bewilligungszeitraum begann am 01.01.2015 und endet am 30.04.2024.
- III. Die Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen werden wie folgt beschlossen (vgl. Punkt 12.1 dieser Beschlussvorlage):
 - Abbruch eines Hauptgebäudes mit anschließender Neubebauung durch einen Privateigentümer:
 - Förderung der Abbruch und Abbruchfolgekosten mit bis zu 100%
 - jedoch maximal 25.000,- Euro
 - keine Erstattung des Gebäuderestwertes

- Abbruch eines Hauptgebäudes ohne anschließende Neubebauung bzw. Abbruch eines Neben-
gebäudes durch einen Privateigentümer:
 - Förderung der Abbruch und Abbruchfolgekosten mit bis zu 50%
 - jedoch maximal 10.000,-- Euro
 - keine Erstattung des Gebäuderestwertes
 - Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:
 - Verlagerung von Betrieben
 - Umzug von Bewohnern
 - Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages
- IV. Die Fördersätze für private Erneuerungsmaßnahmen werden wie folgt beschlossen (vgl. Punkt 12.2 dieser Beschlussvorlage):
- Das in Punkt 12.2 beschriebene Förderschema findet für die Ermittlung der zuwendungsfähigen Kosten Anwendung:
 - Modernisierung und Instandsetzung eines privaten Gebäudes:
 - Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit bis zu 30%
 - jedoch maximal 25.000,-- Euro pro Grundstück
 - das Förderschema ist zu beachten
 - Den Einzelfallentscheid behält sich der Gemeinderat vor für:
 - Umnutzung von Bestandsgebäuden
 - Verbesserung der Wohnungen i.S.v. der Herstellung von Barrierefreiheit (bautechnische Verbesserung 100% zuwendungsfähig)
 - Erneuerung des Heizsystems i.S.v. dem erstmaligen Einbau einer zentralen Wärme- und Warmwasserbereitung (Zentralheizung, etc.) (energetische Verbesserung 50% zuwendungsfähig)
 - Erhöhung des maximalen Kostenerstattungsbetrages
- V. Die Gemeindeverwaltung wird beauftragt mit der STEG Stadtentwicklung GmbH die Betreuung der Durchführung der Sanierungsmaßnahme als Sanierungsträger abzustimmen.

Hirsch

Pascal Hirsch