
Sitzungsvorlage



Gremium:	Gemeinderat
Sitzungscharakter:	öffentlich
Sitzungsdatum:	28.03.2019
Amt/ Sachbearbeiter(in):	Bauamt
Vorlage- Nr.	13/2019
Tagesordnungspunkt:	4
Bezeichnung:	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme Rettigheim „Ortsmitte III“

- 4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)**
- 4.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes**
- 4.3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen**
- 4.4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen**
- 4.5 Gestaltungsrichtlinien**

Sachverhalt:

4.1 Zusammenfassung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

Vorbemerkung

Mit dem Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe (RP Karlsruhe) vom 24.05.2018 wurde dem Antrag der Gemeinde Mühlhausen auf Aufnahme in Landessanierungsprogramm (LSP) des Gebiets „Rettigheim III“ stattgegeben.

Insgesamt wurde das Sanierungsverfahren mit einem vorläufigen Zuwendungsbetrag in Höhe von 900.000 Euro ausgestattet. Dies entspricht unter Einberechnung des kommunalen Eigenanteils in Höhe von 40 % einem Gesamtförderrahmen in Höhe von 1.500.000 Euro. Der Bewilligungszeitraum wurde zunächst auf die Dauer vom 01.01.2018 bis zum 30.04.2027 festgelegt.

Aufgrund des Beschlusses des Gemeinderates der Gemeinde Mühlhausen vom 28.06.2018, welcher am 05.07.2018 veröffentlicht wurde, wurden für das Gebiet vorbereitende Untersuchungen (VU) unter dem Titel „Ortsteil Rettigheim III“ nach

§ 141 BauGB durchgeführt. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im Lageplan vom 08.01.2019 (vgl. Anlage) zu entnehmen.

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Ortsmitte Rettigheims. Es umfasst im Wesentlichen die Östringer Straße zwischen Rotenberger Straße und Gartenstraße, die Wiesenstraße zwischen Lindenweg und Gartenstraße, die Malscher Straße zwischen Östringer Straße und Gotthard-Schuler-Straße, die Friedhofstraße, die Bergstraße sowie die Gartenstraße. Die Größe des Untersuchungsgebietes für die vorbereitenden Untersuchungen beträgt ca. 15,29 ha.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung des Untersuchungsgebiets 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 nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung für die unmittelbar Betroffenen erstrecken.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende 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 zugrundeliegenden Neuordnungskonzepte;
- c) Durchführbarkeit der Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahmen und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten sowie Analyse, welches Finanzierungsvolumen für die Gesamtmaßnahme erforderlich ist.

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 für das Gebiet „Rettigheim III“.

Die ausführliche Darstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen wird im detaillierten Ergebnisbericht zusammengestellt und befindet sich in der Ausarbeitung, die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2019 vorgesehen.

Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)

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 im Untersuchungsgebiet lassen sich feststellen:

Strukturelle Missstände

- Leerstände bzw. Teilleerstand in zentraler Ortslage mit negativen Auswirkungen auf das Umfeld der Gebäude sowie auf die Nutzungsstruktur in der Ortsmitte
- Ungenutzte sowie ungeordnete Flächen, insbesondere in der Bergstraße
- Untergenutzte Kelter am Lindenplatz, hohes Potenzial zur weiteren Nutzung für den Gemeinbedarf
- Weitere Potenzialflächen in der Schönbornstraße, der Wiesenstraße, der Friedhofstraße und dem Mannsbach

Funktionale Missstände

- Fehlender Gehweg in der Bergstraße
- Schmale Gehwege in der Friedhofstraße und im Nelkenweg
- Fehlende Quermöglichkeiten in der Östringer Straße (K 4167)/ Teilabschnitt Rotenberger Straße (K 4168)
- Hohes Verkehrsaufkommen und dadurch Belastung durch Lärm und Abgase in der Östringer Straße

Räumliche Missstände und Ortsbild

- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich, bspw. durch Verwendung ortsuntypischer Materialien oder Risse im Putz
- Schadhafte oder ungepflegte Fassaden leerstehender Gebäude
- Ungestaltete private Hof- und Zufahrtbereiche mit teilweise hohem Versiegelungsgrad
- Gestaltungsmängel der Straßen durch Risse in der Gartenstraße, dem Nelkenweg, der Ziegelstraße, der Bergstraße, der Friedhofstraße und dem Mannsbach
- Gestaltungsmängel der Gehwege im Nelkenweg, der Gartenstraße, der Östringer Straße, der Bergstraße und der Friedhofstraße, teilweise starke Belagsschäden
- Gehwegbreite entspricht nicht mehr aktuellen Anforderungen
- Gestaltungsdefizite des öffentlichen Platzbereiches an der Gotthard-Schuler-Straße (Lindenplatz) und damit mangelnde Aufenthaltsqualität, teilweise fehlende Integration der Platzbereiche in die umliegende Umgebung
- Hoher Sanierungsbedarf der Mehrzweckhalle
- Fehlende Raumkanten, besonders im Bereich der Bergstraße, zur Definition bzw. Ausprägung von Straßenzügen
- Mindergenutzte oder ungeordnete Flächen mit Innenentwicklungspotenzial bzw. untergenutzte und unbebaute Grundstücke bilden Lücken im Ortsbild

Bauliche Missstände

- Mängel in Fassadenbereichen durch Risse in der Putzverkleidung oder fehlende Putzteile
- Erneuerungsbedürftige Fenster und Türen, um neuen energetischen Standards zu genügen
- Nicht mehr zeitgemäße Fassadenverkleidungen
- Eine energetische Sanierung der Gebäude scheint bei einer Vielzahl der Gebäude im Untersuchungsgebiet äußerst sinnvoll

Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Neuordnungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Im Einzelnen werden nachfolgend aufgeführte Neuordnungs- und Sanierungsaufgabenbereiche empfohlen:

Ortskern

- Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Revitalisierung des Ortskerns
- Erhalt und Ergänzung der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Ortskern
- Revitalisierung von leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität

Gebäudesubstanz

- Wahrung der Ortskernidentität
- Sicherung der Wohnfunktion und Steigerung der Wohnqualität
- Schutz vor weiterem Verfall
- Schaffung von Wohnraum für alle Generationen
- Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden bzw. Wohnungen
- Herstellung eines einheitlichen Ortsbildes unter Wahrung ortstypischer und prägender Gestaltungselemente

Östringer Straße/ Rotenberger Straße

- Umfassende Neuplanungen zur Steigerung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit

Mehrzweckhalle

- Durchgreifende Gestaltungsmaßnahmen

Lindenplatz

- Sicherung der Funktion als zentraler Treffpunkt
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten durch qualitativ hochwertige und zeitgemäße Freiraumgestaltung
- Einbindung der Kelter in die Gestaltung und Revitalisierung des Gebäudes

Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die künftige Sanierung soll möglichst frühzeitig mit den betroffenen Eigentümern, Mietern und Pächtern erörtert werden. Deshalb wurden die vorbereitenden Untersuchungen und die sich anschließende Sanierungsdurchführung den Beteiligten anlässlich einer Informations- und Beteiligtenversammlung am 16.07.2018 im Gemeindezentrum in Rettigheim vorgestellt.

Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen ist mit eine wesentliche Voraussetzung zur erfolgreichen Durchführung der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen wurden daher die beteiligten Eigentümer und Eigentümerinnen nach ihrer Einstellung zur Sanierung, ihren Absichten und insbesondere ihrer Mitwirkungsbereitschaft befragt. Die schriftliche Befragung fand im Sommer 2018 statt und erreichte eine hohe Rücklaufquote von 55 %. Die befragten Eigentümer und Eigentümerinnen haben große Mitwirkungsbereitschaft signalisiert und sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung geäußert.

31 % der Gebäude im Untersuchungsgebiet sind älter als 70 Jahre alt. 12 % der Gebäude ist sogar vor 1900 errichtet worden. Zusätzlich sind 44 % der Gebäude zwischen 1951 und 1975 erbaut worden und somit mindestens 45 Jahre alt. Erst bei der ca. 45 % der Gebäude wurden größere Umbaumaßnahmen zur nachhaltigen Verbesserung der Bausubstanz und Wohnqualität vorgenommen. Bei 34 % dieser Gebäude haben die Umbaumaßnahmen vor dem Jahr 1996 stattgefunden.

Aus Sicht der Eigentümer weisen die Gebäude überwiegend deutliche und substantielle Mängel in den nachfolgenden Bereichen auf: 46 % bei der Wärmedämmung des Dachs, 53 % bei der Wärmedämmung der Fassade, 26 % im Hauszugangsbereich, 19 % an der Fassade/Mauerwerk, 15 % am Dach/Dachstuhl.

Bereits in dieser frühen Phase äußert über ein Drittel der Eigentümer (37 %) die Absicht, eine Modernisierung durchführen zu wollen. Das Interesse an einem Abbruch des Gebäudes oder Gebäudeteilen ist mit 7 % deutlich untergeordnet, was in der Gesamtbetrachtung dem geplanten Erhaltungs- und Stabilisierungscharakter des bevorstehenden Sanierungsverfahrens entspricht. Jeweils 8 % möchten anbauen oder ihr Grundstück verkaufen. Eine Grundstücksvergrößerung durch Zuerwerb wird von lediglich 2 % der Eigentümer angestrebt. Von 21 % bzw. 17 % ist keine Veränderung erwünscht oder wird als nicht erforderlich erachtet.

Die ermittelte positive Einstellung bezüglich der Sanierung spiegelt sich auch in der konkreten Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer im Falle einer Unterstützung durch Fördermittel wider. 68 % der Eigentümer können sich eine Modernisierung demnach vorstellen. Gründe für das mangelnde Interesse der weiteren 32 % liegen im hohen Alter, Verkaufsabsichten oder der bereits abgeschlossenen Erneuerung des Gebäudes. Außerdem wird ein zu hoher finanzieller Aufwand befürchtet.

Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Nach § 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 21.08.2018 zur Stellungnahme zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortsteil Rettigheim III“ 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 im Anhang beigelegt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

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.

Für die Sanierungsmaßnahme "Rettigheim III" ist im Rahmen des Landessanierungsprogramms ein Gesamtförderrahmen von 1.500.000 Euro bewilligt worden (Bescheid vom 24.05.2018). Davon trägt das Land 60% bzw. 900.000 Euro sowie die Gemeinde Mühlhausen 40% bzw. 600.000 Euro.

Auf der Grundlage der im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die angefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Maßnahmen dargestellt.

Ausgaben	Kosten	2019	2020	2021	2022 – Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen	10.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €
II. Weitere Vorbereitungen	25.000 €	2.500 €	22.500 €	0 €	0 €
Fachplanungen, weitere städtebaul. Untersuchungen	20.000 €	0 €	20.000 €	0 €	0 €
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	5.000 €	2.500 €	2.500 €	0 €	0 €
III. Grunderwerbe	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
keine Grunderwerbe vorgesehen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.123.750 €	585.750 €	614.750 €	223.750 €	1.699.500 €
<u>Abbruchkosten</u>					
privat (Realisierungsgrad ca. 60 %)	5 Stk. à 10.000 €	30.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €
sonstige: ehem. Kindergarten Friedhofstr. 4 mit Nebengebäuden		35.000 €	0 €	30.000 €	5.000 €
<u>Gestaltungsmaßnahmen öffnl. Bereich</u>					
Kreuzungsbereich Östringer Straße/Am Hahnenberg/Gartenstraße	725 m ² x 250 €/m ²	181.250 €	0 €	50.000 €	58.750 €
Abschnitt Mannsbach	495 m ² x 250 €/m ²	123.750 €	0 €	0 €	123.750 €
Gehweg Malscher Straße	505 m ² x 250 €/m ²	126.250 €	75.750 €	0 €	50.500 €
Friedhofstraße	2.435 m ² x 250 €/m ²	608.750 €	100.000 €	217.250 €	0 €
Bergstraße	2.050 m ² x 250 €/m ²	512.500 €	100.000 €	207.500 €	0 €
Gartenstraße + Einfahrt Feuerwehr	4.985 m ² x 250 €/m ²	1.246.250 €	300.000 €	100.000 €	50.000 €
Platzgestaltung Lindenplatz	1.040 m ² x 250 €/m ²	260.000 €	0 €	0 €	100.000 €
V. Baumaßnahmen	3.491.250 €	200.000 €	150.000 €	650.000 €	2.491.250 €
<u>Erneuerung – privat</u> (Realisierungsgrad ca. 30%)					
umfassende Sanierung	90 Stk. x 50.000 €	472.500 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €
einfache Sanierung	95 Stk. x 50.000 €	498.750 €	100.000 €	50.000 €	50.000 €
<u>kommunale Baumaßnahmen</u>					
Umnutzung Keller am Lindenplatz		120.000 €	0 €	0 €	100.000 €
Sanierung Mehrzweckhalle		2.400.000 €	0 €	0 €	400.000 €
VI. Sonstige Kosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
VII. Honorare	220.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	160.000 €
Summe Ausgaben	6.870.000 €	818.250 €	807.250 €	893.750 €	4.350.750 €
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Summe Einnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
zuwendungsfähige Gesamtkosten	6.870.000 €				
± erforderlicher Förderrahmen					

Für das Untersuchungsgebiet wurden sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 6.870.000 Euro ermittelt, davon 60% Landesfinanzhilfe: 4.122.000 Euro, 40% Eigenanteil Gemeinde: 2.748.000 Euro. Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Rettigheim III“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 5.370.000 Euro. Deshalb müssen für den Beschluss der Sanierungssatzung folgende Alternativen untersucht werden:

- Das Sanierungsgebiet wird soweit verkleinert, dass die sanierungsbedingten Kosten dem bewilligten Förderrahmen entsprechen.
- Es wird eine detaillierte Prioritätenliste erarbeitet, welche Maßnahmen mit dem bewilligten Förderrahmen durchgeführt werden sollen.
- Die Gemeinde gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da sich die geplanten Maßnahmen auf das gesamte Untersuchungsgebiet verteilen und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, sollte eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abgegeben werden.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde nicht daran, zu gegebener Zeit eine Aufstockung des Förderrahmens zu beantragen, sollte sich im Verlauf der Sanierungsdurchführung ein tatsächlicher Finanzierungsbedarf in dieser Größenordnung ergeben.

Beschlussvorschlag:

Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

4.2 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss als Sanierungsgebiet festlegen. Sie beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (§142 Abs. 3 BauGB). Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist parzellenscharf vorzunehmen und auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit einem angemessenen Aufwand an Städtebauförderungsmitteln in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können.

Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung im Amtsblatt wird sie rechtskräftig und für das Sanierungsgebiet gelten die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts (§§ 136 ff BauGB).

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG vom 13.03.2019 dargestellt. Der Abgrenzungsvorschlag des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes entspricht dem Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)

Im Sanierungsgebiet besteht für Bau- und Abbruchvorhaben, für den privaten und öffentlichen Grundstücksverkehr sowie für Miet- und Pachtverträge eine Genehmigungspflicht durch die Stadt. Sie dient der Sicherung und sozialverträglichen Durchführung von Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. Ist dies der Fall so ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Die Stadt besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

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)

Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB soll mit sämtlichen Abschnitten Anwendung finden, um eine strategische Steuerung des Sanierungsverfahrens zu ermöglichen und der Gemeinde Eingriffsmöglichkeiten zu sichern.

Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch sieht zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen vor:

- das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) und
- das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB).

In den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§152-156a BauGB) sind die Kaufpreiskontrolle und die Entrichtung des Ausgleichsbetrages geregelt. Jeder Eigentümer eines Grundstücks im Sanierungsgebiet, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag ist die durch die Sanierung bewirkte Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks. 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, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Entscheidung über die Wahl des Sanierungsverfahrens und die Erforderlichkeit der Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB für die Durchführung der Sanierung hat der Gemeinderat nach Diskussion und Beurteilung der Sachlage zu treffen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die Entscheidung zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren keine Ermessensentscheidung der Kommune ist, sondern über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen erfolgt.

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.

Im Untersuchungsgebiet lassen sich flächendeckend bauliche Mängel unterschiedlicher Intensität an privaten Gebäuden feststellen. In sehr wenigen Fällen sind diese Mängel so gravierend, dass nur ein Gebäudeabbruch mit anschließender Neubebauung wirtschaftlich sinnvoll ist. Bei zu erhaltenden Gebäuden im Untersuchungsgebiet ist mit einer Modernisierung der Bausubstanz durch die Eigentümer entsprechend den Befragungsergebnissen zu rechnen. Eine Neuordnung von Grundstücken, eine Erschließung der Innenbereiche und somit eine höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzung durch Änderung der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung ist nicht vorgesehen. Vielmehr sollen die öffentlichen Straßen- und Platzräume sukzessive nutzbarer für die Menschen in Rettigheim gemacht werden. Eine grundlegende Umgestaltung ist nicht vorgesehen, vielmehr wird eine situationsorientierte Verbesserung der Verkehrssicherheit angestrebt. Grunderwerbe von Seiten der Gemeinde sind nicht vorgesehen.

Insgesamt zielt die Sanierung im Bereich „Rettigheim III“ auf ein behutsames und überwiegend bestandserhaltendes Verfahren ab, das entsprechend den aktuell zugrundeliegenden Erkenntnissen keine großflächigen Umstrukturierungsmaßnahmen erwarten lässt. Es zeichnen sich ebenso keine tief greifenden Ordnungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich ab, die zu wesentlichen Bodenwerterhöhungen führen könnten.

Gemäß den formulierten Sanierungszielen ist im zu beschließenden Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ die Anwendung der besonderen städtebaurechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts (§§ 152 bis 156a BauGB) für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich. Ebenso ist davon auszugehen, dass die Sanierungsdurchführung durch die fehlende Anwendungsmöglichkeit dieser Rechtsmittel nicht erschwert wird. Basierend auf den Sanierungs- und Entwicklungszielen sind aus heutiger Sicht keine wesentlichen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten.

In Abwägung aller Belange und im Hinblick auf nicht zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen wird der Gemeinde Mühlhausen für das Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 142 Abs. 4 BauGB unter Ausschluss der §§ 152 - 156 a BauGB empfohlen.

Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde,
- der Umzug von BewohnerInnen und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde. Sie kann aber die Durchführung auf der Grundlage eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer bzw. der Eigentümerin überlassen. Hingegen bleibt

der Erwerb von Grundstücken für die Sanierung und die Herstellung von Erschließungsanlagen hoheitliche Aufgabe der Gemeinde.

Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden,
- die Errichtung, die Erneuerung und der Umbau von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) können private Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden. Dabei wird in Bezug auf den Fördersatz nicht nach der Nutzung des Gebäudes (Wohnnutzung oder übrige Nutzung) unterschieden. Der zuwendungsfähige Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

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

Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist nach § 142, Abs. 3, Satz 3 BauGB zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Mit Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.04.2018 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ bis zum 30.04.2027 befristet. Nach 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag verlängern. Es wird empfohlen, für die Durchführung der Sanierung bis auf weiteres eine Frist bis zum 30.04.2029 zu beschließen.

Befangenheit

Nach den zwingenden Rechtsvorschriften darf an der Beratung und Beschlussfassung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Satzungsbeschluss) kein Gremiumsmitglied mitwirken, bei dem ein Befangenheitstatbestand nach § 18 GO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Mühlhausen „Rettigheim III“ beschlossen.

Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden ohne Einschränkung Anwendung.

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das vereinfachte Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung.

Die Frist, in der die Sanierung „Rettigheim III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 30.04.2029 festgelegt.

4.3 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Vorbemerkungen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer und Eigentümerinnen einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer bzw. die Eigentümerin eines Gebäudes, der bzw. die Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten.

Die Städtebauförderungsrichtlinie erlaubt eine Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen mit bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten. Für historisch, künstlerisch oder städtebaulich bedeutende Gebäude, insbesondere Denkmale, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15% zusätzlich erhöht werden. Zwar soll die Förderung einen in erster Linie einen attraktiven Anreiz bieten, eine umfassende Erneuerung eines Gebäudes anzugehen, ein wirtschaftlicher Umgang mit den Fördermitteln ist jedoch ebenso anzustreben.

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Gemeinde frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen.

Eigentümer und Eigentümerinnen haben auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
4. Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
5. In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreanlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
6. Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

Beschlussvorschlag:

Bei privaten Erneuerungsmaßnahmen erfolgt eine Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit 35 %, jedoch maximal 50.000 Euro pro Gebäude.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Insbesondere für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages (z.B. im Falle von städtebaulich bedeutsamen oder ortsbildprägenden Einzelvorhaben bzw. bei Denkmaleigenschaft von Gebäuden) behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsaufwand für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze).

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4.4 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Vorbemerkungen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den EigentümerInnen überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die Gebäuderestwertentschädigung (= Substanzverlust beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils).

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, die Abbruch- und Abbruchfolgekosten bezuschussen. Die Erstattung des Gebäuderestwerts sollte vor dem Hintergrund eines wirtschaftlichen Umgangs mit den bereitgestellten Finanzhilfen ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag

Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Im Falle eines Abbruches ohne anschließende Neubebauung mit einem Hauptgebäude werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit einer Förderquote von 50 % erstattet.

Die Erstattung wird auf max. 50.000 Euro je Maßnahme gedeckelt.

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

4.5 Gestaltungsrichtlinien

Vorbemerkungen

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes (z.B. „Fachwerkstadt“) können allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

Alternativ kann eine individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer erfolgen.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Beschlussvorschlag:

Auf den Erlass von Gestaltungsrichtlinien oder einer Gestaltungssatzung wird verzichtet.

In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird jedoch festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

Bisherige Beratungsergebnisse:

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates vom 28.06.2018

Befangenheit:

Auf die Befangenheitsvorschriften nach § 18 GemO ist zu achten.

Unterschriften:

Amtsleiter/in:

Mühlhausen, den

19.03.2019



Bürgermeister:

Mühlhausen, den

19.03.2019



**Gemeinde Mühlhausen
Rhein-Neckar-Kreis**

**SATZUNG
über die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes „Rettigheim III“**

Aufgrund von § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung hat der Gemeinderat der Gemeinde Mühlhausen in seiner Sitzung am 28.03.2019 folgende Sanierungssatzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 15,29 ha umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Rettigheim III“.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ergibt sich aus dem Lageplan der STEG Stadtentwicklung GmbH mit Datum vom 13.03.2019 (Originalmaßstab M 1:1000). Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im vorgenannten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.

Die Sanierungssatzung sowie der Lageplan können während der üblichen Öffnungszeiten im Rathaus der Gemeinde Mühlhausen, Schulstr. 6, 69242 Mühlhausen, von jedermann eingesehen werden.

Werden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung und des Sanierungsmaßnahmenrechts (§§ 136 ff. BauGB) ebenfalls anzuwenden. Der Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 S. 2 BauGB) ist durch das Grundbuchamt auf den neu entstandenen Grundstücken zu übernehmen.

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Die Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.

§ 3

Genehmigungspflichten

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

§ 4

Inkrafttreten

Die Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Mühlhausen, den 28.03.2019

Jens Spanberger
Bürgermeister



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Rettigheim III“ in Mühlhausen

Förderrichtlinien für

private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Die Gemeinde Mühlhausen wird im Sanierungsgebiet „Rettigheim III“ durch das Landessanierungsprogramm gefördert. Ein Ziel des Programms ist, die Wohnqualität und die Arbeitsverhältnisse durch Ordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen an bestehenden Gebäuden zu verbessern.

Die Gemeinde Mühlhausen hält für diesen Zweck Fördermittel bereit, die für die Grundstückseigentümer unter den folgenden Fördervoraussetzungen im Rahmen der jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel eingesetzt werden können.

1 Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung, den Mindestbaustandards und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Mühlhausen abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde Mühlhausen und dem Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und zeitlich zu befristen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.

2 Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Mit der Erneuerung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung und Instandsetzung zur Beseitigung der am Gebäude vorhandenen schwerwiegenden Mängel und energetischen Defizite. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten heutigen Wohnanforderungen entspricht.

Nicht förderfähig sind Neubaumaßnahmen und Nutzflächenerweiterungen um mehr als 50% sowie den üblichen Standard weit überschreitende Maßnahmen („Luxussanierung“). Freiflächengestaltungen auf dem Grundstück erfahren ebenso keine Förderung.



Höhe der Förderung bei Erneuerungsmaßnahmen

Für private Erneuerungsmaßnahmen gelten folgende Fördersätze:

Modernisierung und Instandsetzung eines Hauptgebäudes:

Förderung der zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten mit **35%**, jedoch maximal **50.000,- €** pro Gebäude.

Für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages (im Falle von städtebaulich bedeutsamen Einzelvorhaben bzw. bei Denkmaleigenschaft) behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor.

Der Mindestinvestitionsaufwand beträgt 15.000 €.

Eine Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, für die bereits im Rahmen des Sanierungsgebiets „Ortsteil Rettigheim I“ Fördermittel ausbezahlt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen. Grundsätzlich gilt, dass eine Doppelförderung von Gewerken ausgeschlossen ist.

Fördergrundsätze bei Erneuerungsmaßnahmen

1. Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.
2. Für ein zur Sanierung vorgesehenes Gebäude kann maximal eine Fördervereinbarung im Verlauf der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Rettigheim III“ abgeschlossen werden. Grundsätzlich können Bauabschnitte gebildet werden, die jedoch eine umfassende Erneuerung des Gebäudes gewährleisten müssen.
3. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Mühlhausen müssen vom Eigentümer Kostenvoranschläge zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden. Je Gewerk ist die Vorlage eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers nötig. Alternativ kann auch eine Kostenschätzung durch einen vom Eigentümer beauftragten Architekten erfolgen. Zusätzlich kann bei Erfordernis eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungsträger erfolgen.
4. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Die Förderung von Eigenleistungen (bis 15% des Gesamtaufwandes) sowie die Leistung von Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
5. **Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Mühlhausen angefallene Kosten können nicht gefördert werden.**
6. Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erneuerungsmaßnahmen können zur steuerlichen Geltendmachung von erhöhten Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz die bei der Modernisierung des Gebäudes investierten Eigenmittel nach Antrag durch den Eigentümer von der Gemeinde Mühlhausen bescheinigt werden.
7. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Modernisierungsmaßnahmen durch Sanierungsfördermittel.



3 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Der Abriss eines nicht mehr sanierungsfähigen Gebäudes kann im Sanierungsgebiet durch Fördermittel bezuschusst werden, soweit dies den städtebaulichen Planungen bzw. dem Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept entspricht.

Höhe der Förderung bei Ordnungsmaßnahmen

Bei privaten Ordnungsmaßnahmen gelten folgende Fördersätze:

Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten eines Gebäudes **bei Nachfolgebebauung** mit einem Hauptgebäude zu **100%**, jedoch maximal **50.000,- €**

Erstattung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten **ohne Nachfolgebebauung** mit einem Hauptgebäude zu **50%**, jedoch maximal **50.000,- €**

Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt jeweils nicht.

Für die Erhöhung des maximalen Förderbetrages, die Verlagerung von Betrieben und den Umzug von Bewohnern behält sich der Gemeinderat den Einzelfallentscheid vor.

Fördergrundsätze bei Ordnungsmaßnahmen

1. Vor Beginn der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.
2. Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Mühlhausen müssen vom Eigentümer Kostenvoranschläge zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden:
 - für die Abbruchkosten: mindestens drei Angebote von Fachfirmen nach Wahl des Eigentümers. Der Angebotspreis des günstigsten Bieters ist der Förderung zugrunde zu legen. Die VOB/VOL/VgV ist zu beachten.
 - für die Abbruchfolgekosten: ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
3. Es sind sowohl Arbeits- als auch Materialkosten förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich. Die Förderung von Eigenleistungen ist nicht möglich.
4. **Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde Mühlhausen angefallene Kosten können nicht gefördert werden.**
5. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung von Ordnungsmaßnahmen durch Sanierungsfördermittel.
6. Eine Förderung von privaten Neubaumaßnahmen ist nicht möglich.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand 13.03.2019
 Gebiet „Ortsteil Rettigheim III“, ca. 15,29 ha

Ausgaben	Kosten	2019	2020	2021	2022 – Ende	Bemerkungen
I. Vorbereitende Untersuchungen	10.000 €	10.000 €	0 €	0 €	0 €	
II. Weitere Vorbereitungen	25.000 €	2.500 €	22.500 €	0 €	0 €	
Fachplanungen, weitere Städtebau-, Untersuchungen	20.000 €	0 €	20.000 €	0 €	0 €	
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	5.000 €	2.500 €	2.500 €	0 €	0 €	
III. Grunderwerbe	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
keine Grunderwerbe vorgesehen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
IV. Ordnungsmaßnahmen	3.123.750 €	585.750 €	614.750 €	223.750 €	1.699.500 €	
Abbruchkosten						
privat (Realisierungsgrad ca. 60 %)	30.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	0 €	
sonstige: ehem. Kindergarten Friedhofstr. 4 mit Nebengebäuden	35.000 €	0 €	30.000 €	5.000 €	0 €	
Gestaltungsmaßnahmen öffentl. Bereich						
Kreuzungsbereich Östringer Straße/Alm	181.250 €	0 €	50.000 €	58.750 €	72.500 €	Gestaltung der Eingangssituation von Östringen kommend zur Entschleunigung
Hahnenberg/Gartenstraße	123.750 €	0 €	0 €	0 €	123.750 €	Ausbau des Fußweges, Pflasterung
Abschnitt Mannsbach	126.250 €	75.750 €	0 €	0 €	50.500 €	Herrichtung barrierefreie Bushaltestelle über LGVFG
Gehweg Malscher Straße	608.750 €	100.000 €	217.250 €	0 €	291.500 €	Neuasphaltierung, Herstellung von Gehwegen (Pflasterung)
Friedhofstraße	2.050 €	100.000 €	207.500 €	0 €	205.000 €	Neuasphaltierung
Bergstraße	4.985 €	300.000 €	100.000 €	50.000 €	796.250 €	Neuasphaltierung
Gartenstraße + Einfahrt Feuerwehr	1.246.250 €	0 €	100.000 €	100.000 €	160.000 €	Oberflächengestaltung mit wassergebundener Decke
Platzgestaltung Lindenplatz	260.000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
V. Baumaßnahmen	3.491.250 €	200.000 €	150.000 €	650.000 €	2.491.250 €	
Erneuerung – privat (Realisierungsgrad ca. 30%)						
umfassende Sanierung	472.500 €	100.000 €	100.000 €	100.000 €	172.500 €	Förderquote 35 %, Förderdeckung EUR 50.000
einfache Sanierung	498.750 €	100.000 €	50.000 €	50.000 €	298.750 €	Förderquote 35 %, Förderdeckung EUR 50.000
kommunale Baumaßnahmen						
Umnutzung Keller am Lindenplatz	120.000 €	0 €	0 €	100.000 €	20.000 €	Kosten für Zwischennutzung
Sanierung Mehrzweckhalle	2.400.000 €	0 €	0 €	400.000 €	2.000.000 €	Gesamtkosten rd. 4.000.000 €
VI. Sonstige Kosten	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
VII. Honorare	220.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	160.000 €	
Summe Ausgaben	6.870.000 €	818.250 €	807.250 €	893.750 €	4.350.750 €	
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Summe Einnahmen	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
zuwendungsstfähige Gesamtkosten	6.870.000 €					
▲ erforderlicher Forderrahmen						

Finanzierung
 Land Baden-Württemberg 4.122.000 €
 Gemeinde Mühldhausen 2.748.000 €
 Finanzierunganteil 60 %
 Finanzierunganteil 40 %