

BERATUNGSUNTERLAGE

zu TOP 5:

Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“

⇒ **Sachstandsbericht 2026**

⇒ **Antrag auf Erhöhung des Zuwendungsbetrages (Aufstockungsantrag)**

a) SACHVERHALT

Gemäß Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 25.04.2023 wurde Weisenbach mit dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Als Zeitraum des Sanierungsverfahrens wurde der 01.01.2023 bis 30.04.2032 bewilligt.

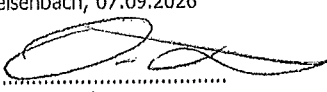
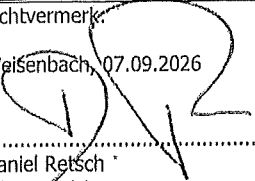
Der Einleitungsbeschluss zur vorbereitenden Untersuchung wurde in der öffentlichen Sitzung vom 16.11.2023 gefasst und im Anschluss im Gemeindeanzeiger der Gemeinde Weisenbach vom 23.11.2023 veröffentlicht.

Am 31.01.2024 fand die Auftaktveranstaltung zur Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet mit dem Sanierungsträger STEG und der Gemeindeverwaltung im katholischen Gemeindehaus statt.

In der öffentlichen Sitzung vom 16.05.2024 hat der Gemeinderat der Gemeinde Weisenbach die erforderliche Satzung beschlossen. Am 29.05.2024 wurde die Satzung im Gemeindeanzeiger Weisenbach förmlich (öffentlich) bekannt gemacht.

Zwischenzeitlich wurden insgesamt 13 Modernisierungserhebungen erstellt und 5 weitere Ortstermine durch die STEG durchgeführt.

Zwei Maßnahmen wurden bereits abgeschlossen. Nach Vorlage entsprechender Kostenvoranschläge wurden mit weiteren vier Gebäudeeigentümern Modernisierungsvereinbarungen abgeschlossen.

Aufgestellt: Weisenbach, 07.09.2026  Oliver Dietrich Bau- und Liegenschaftsverwaltung	Sichtvermerk: Weisenbach, 07.09.2026  Daniel Retsch Bürgermeister	Daniel Retsch Bürgermeister genehmigt- abgelehnt am

Von Seiten der Gemeindeverwaltung kann das weitere Vorgehen bei den übrigen Objekten aktuell nicht belastbar abgeschätzt werden. Teilweise ergeben sich aus den Gesprächen der Eigentümer mit der STEG bzw. der Verwaltung schon recht konkrete Planungen, teilweise ist aber die Frage der Umsetzung und des Durchführungszeitraums noch offen. Die Mittel für die bewilligten Modernisierungsmaßnahmen sind aus den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln des Jahres 2026 bereits finanziert.

Für neue Anträge muss für das Jahr 2027 gegenwärtig von einem Förderbetrag für private Modernisierungsmaßnahmen von 100.000 Euro ausgegangen werden.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB)

Voraussetzung für die Durchführbarkeit der städtebaulichen Sanierung 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 wurde vom Regierungspräsidium Karlsruhe von dem ursprünglich beantragten Gesamtförderrahmen von 3.975.000 Euro ein Förderrahmen von 1.333.333 Euro bereitgestellt (Erlass vom 25.04.2023). Von diesem Betrag trägt das Land 60% und die Gemeinde Weisenbach 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden nach aktuellem Sachstand sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 3.773.937 Euro ermittelt.

Auf der Grundlage der im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse wurde die als Anlage beigefügte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) vom August 2026 erstellt. Die Kosten wurden getrennt nach den einzelnen Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 2.440.604 Euro.

Sachstandsbericht der privaten Modernisierungserhebungen und Maßnahmen

Wie oben beschrieben wurden 2026 vier Vereinbarungen über private Modernisierungen zwischen der Gemeinde und den jeweiligen Eigentümern geschlossen. Es scheint nach wie vor besteht ein hohes Interesse an einer Förderung zu bestehen. Anfragen zu privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruchmaßnahmen) wurden bisher noch keine gestellt.

Sachstandsbericht der öffentlichen Maßnahmen

Die Baumaßnahme „Wand- und Torweg“ ist abgeschlossen. Die Flächenbilanz kommt mit 1.596 m² Fahrbahn und 253 m² notwendigen Anpassungsflächen auf eine

förderfähige Gesamtfläche von 1.849 m². Die flächenbezogene Förderung beträgt 250 €/m², hiervon anteilig 60 % als Landeszuschuss und 40 % Eigenanteil der Gemeinde. Für den Neubau der Gaisbachbrücke liegt eine Förderzusage nach Städtebauförderungsrichtlinie mit der Einstufung der Maßnahme als Ingenieurbauwerk mit 100-%-Förderung (anteilig 60/40) vor. Nach der Auftragsvergabe am 18. Juni 2026 wurde mit den Arbeiten am 31. August 2026 begonnen.

Auch die Maßnahme „Neugestaltung und Erweiterung des Spielplatzes Gaisbach“ ist voraussichtlich zu 100 % (anteilig 60/40) förderfähig.

Antrag auf Aufstockung

Durch die laufenden kommunalen Maßnahmen wie den Abbruch und Neubau der Gaisbachbrücke und die Neugestaltung und Erweiterung des Spielplatzes Gaisbach werden die derzeit bewilligten Zuschussmittel aus dem Landessanierungsprogramm zu großen Teilen aufgebraucht bzw. überschritten. Somit könnten für weitere geplante Maßnahmen die zur Verfügung stehenden Mittel nicht mehr ausreichen.

Es wird daher vorgeschlagen, einen Aufstockungsantrag des Förderrahmens von 1.333.333 Euro um 2.440.604 Euro auf dann 3.773.937 Euro zu stellen.

Für die Jahre 2027/2028 wären Aufstockungsmittel in Höhe von 872.929 Euro notwendig. Es ist damit zu rechnen, dass vorerst nur die mittelfristig benötigten Aufstockungsmittel von 872.929 Euro bewilligt werden. Sollte der Gesamtförderrahmen auf 2.206.262 Euro erhöht werden, könnten alle in den Jahren 2027 und 2028 vorgesehenen Maßnahmen in die Umsetzung gehen.

b) BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Gemeinderat nimmt den Sachstandsbericht zustimmend zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat stimmt der vorgenannten Aufstockung des Förderrahmens zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung.

Anlage

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF) August 2026