

Gemeinde Hohentengen am Hochrhein

Niederschrift

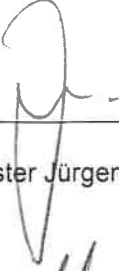
für die öffentliche Sitzung des Gemeinderates

am 22.01.2026

Beginn öffentlich: 20:00 Uhr
 Ende öffentlich: 22.30 Uhr
 Ort: Sitzungssaal des Bürgerhauses Herdern

Anwesend	Fraktion	Anmerkung
Vorsitz		
Bürgermeister Jürgen Wiener		
Gremiumsmitglied		
Gemeinderat Matthias Bachmann	CDU	
Gemeinderätin Eva-Maria Bayer	CDU	
Gemeinderätin Roswitha Drayer	SPD	
Gemeinderätin Ulrike Gabrin	SPD	
Gemeinderat Uwe Hecht	FW	
Gemeinderat Christian Hupfer	FW	
Gemeinderätin Claudia Krivanek	FW	
Gemeinderat Peter Schanz	Grüne	20:15 Uhr
Gemeinderat Thomas Schnurr	CDU	
Gemeinderat Dr. Franz Sutter	CDU	
Gemeinderätin Liesa Sutter	Grüne	
Gemeinderat Richard Wagner	CDU	
Mitglied der Verwaltung		
Alexandra Hug		
Tanja Würz		
Abwesend entschuldigt		
Gremiumsmitglied		
Gemeinderat Jörg Burmeister	FW	
Gemeinderat Andreas Schumann	SPD	
Abwesend unentschuldigt		
Fraktion		
Anmerkung		

Zur Beurkundung



Vorsitz
Bürgermeister Jürgen Wiener



Schriftführung



Gremiumsmitglied



Gremiumsmitglied

Der Vorsitzende eröffnet die Sitzung mit der Feststellung, dass zur Gemeinderatssitzung rechtzeitig schriftlich unter Übersendung einer Tagesordnung eingeladen wurde. Zeit, Ort und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung sind rechtzeitig ortsüblich bekanntgegeben worden.

Von 15 stimmberechtigten Personen sind 13 anwesend; das Gremium ist somit beschlussfähig.

Der Vorsitzende stellt fest, dass keine Anträge zur Tagesordnung gestellt werden.

Tagesordnung

1. Einwohnerfragestunde
2. Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung "Ortsmitte Lienheim",
Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und Satzungsbeschluss zum
Sanierungsgebiet
3. Gemeinschaftsschule Rheintal, Standort Hohentengen,
Beratung und Beschlussfassung über eine Sanierung des Verwaltungsbereichs,
Vorstellung eines Planentwurfs einschließlich Kostenberechnung
4. Antrag auf naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Aufstellung eines zweiten mobilen
Hühnerstalls auf den Grundstücken Flst. Nrn. 264, 274, 275, 2167 und 2168,
Gemarkung Bergöschingen,
Stellungnahme der Gemeinde
5. Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Nächste Gemeinderatssitzung:

Donnerstag, 05. Februar 2026

Anwesend:	Vorsitz:	Bürgermeister Jürgen Wiener
	Stimmberechtigte Mitglieder:	12
	Normalzahl:	15
	Ferner anwesend:	
	Befangen:	
Abwesend	Entschuldigt für diesen Top:	Gemeinderat Jörg Burmeister Gemeinderat Andreas Schumann Gemeinderat Peter Schanz

TOP 1.

Einwohnerfragestunde

Keine Fragen aus der Bevölkerung.

Anwesend:	Vorsitz:	Bürgermeister Jürgen Wiener
	Stimmberechtigte Mitglieder:	10
	Normalzahl:	15
	Ferner anwesend:	
	Befangen:	Krivanek Claudia, Drayer Roswitha, Sutter Liesa
Abwesend	Entschuldigt für diesen Top:	Gemeinderat Jörg Burmeister Gemeinderat Andreas Schumann

TOP 2.

Städtebauliche Erneuerung und Entwicklung "Ortsmitte Lienheim", Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet

Zur Behandlung dieses Tagesordnungspunktes sind Frau Witulski und Frau Bielinskaite von der STEG Stadtentwicklung GmbH anwesend.

Dem Gemeinderat gingen mit der Einladung zu der Sitzung folgende Unterlagen zu:

- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) vom 13.01.2026 (Textlicher Teil) einschließlich Anlagen
- Eigenfinanzierungserklärung
- Satzungstext über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Lienheim“

Frau Witulski und Frau Bielinskaite präsentieren wie folgt:



Gemeinde Hohentengen a.H.

**Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
und Satzungsbeschluss „Ortsmitte Lienheim“
Sitzung des Gemeinderats am 22.01.2026**



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen



Gabriele Bielinskaite

Stadterneuerung | Freiburg
Projektleiterin

gabriele.bielinskaite@steg.de
0761 / 29 28 137-18



Stephanie Witulski

Stadtplanung | Freiburg
Stadtplanerin AKBW

stephanie.witulski@steg.de
0761 / 29 28 137-19

Agenda

- › Allgemeines, Rückblick **Antragstellung**
- › Ergebnisse der **Vorbereitenden Untersuchungen**
- › Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet
- › **Förderbedingungen** für private Maßnahmen
- › **Beschlussempfehlungen**
- › weiteres Vorgehen



Ortsentwicklung mit Städtebauförderung

§ 136 Abs. 2 BauGB

„Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. (...)“

- › Städtebaufördermittel für kommunale und private Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen
- › gebietsorientierter (Planungs-) Ansatz
- › vergleichsweise lange Laufzeit
- › Unterstützung der Innenentwicklung, Fokus auf Bestandserhalt
- › Parallel zu weiteren Instrumenten des BauGB (z. B. Bauleitplanung, städtebauliche Verträge, Stadtumbau, Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen etc.)

50
1971 – 2021



<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebaufoerderung>

Voraussetzungen für die Anwendung des Sanierungsrechts

- › Es müssen **städtebauliche Misstände** vorliegen und die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen.
- › Die Misstände werden durch ein **Bündel von Maßnahmen** beseitigt, hierbei handelt es sich um kommunale und private Maßnahmen.
- › Energetische Misstände alleine reichen nicht!
- › Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen **dienen dem Wohl der Allgemeinheit.**



Bildquelle: die STEG

6

Förderschwerpunkte (aus: Programmausschreibung 2026)

- › Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Flächenaktivierung
- › Maßnahmen zum Klimaschutz
- › Stärkung bestehender Ortszentren
- › Neustrukturierung leerstehender Brachflächen oder Umnutzung von Gewerbebrachen
- › Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts, Maßnahmen zur Unterstützung kindgerechter Ortskerne
- › Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie erhaltenswerter Gebäude
- › Stabilisierung und Aufwertung von Gewerbe
- › Maßnahmen zur Anpassung an den demografischen Wandel



Quelle: die STEG | baden-wuerttemberg.de/da/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mittelstaetische-foerderung

7

Sanierungsdurchführung

Die Sanierungsdurchführung beginnt mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB) durch den Gemeinderat.

- › Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§ 136 bis § 164 BauGB)
- › Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet **gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg**
- › Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet (§§ 7h, 10f und 11a EStG)



Bildquelle: die STEG

8

Förderfähige Maßnahmen

- › **Vorbereitung der Erneuerung**
(z. B. Wettbewerbe, Bauleitplanung, Konzepte, Maßnahmenplanungen, Gutachten)
- › **Ordnungsmaßnahmen**
(z. B. Bodenordnung einschließlich des Erwerbs von Grundstücken, der Umzug von Bewohnern und Betrieben, Freilegung von Grundstücken, die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen)
- › **Baumaßnahmen**
(z. B. Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Modernisierung und Instandsetzung, Verlagerung oder Änderung von Betrieben)



9

Ablauf

- › **Bewilligter Förderrahmen: 1.166.667 € im Landessanierungsprogramm (LSP)**
 Finanzhilfe Bund/Land (60 %)
 700.000 €
 Eigenanteil Kommune (40 %)
 466.667 €
- › **Bewilligungszeitraum (BWZ):**
 01.01.2025 – 30.04.2034
- › **Aufstockung der Finanzhilfe und Verlängerung des BWZ sind möglich**

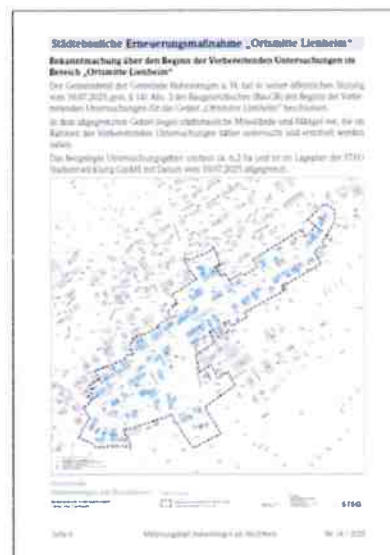


2024	ISEK + Antragstellung Ortsbegehung Bestandsaufnahme Antrag Städtebauförderung
2025-2026	Vorbereitende Untersuchungen Einleitungsbeschluss Öffentliche Bekanntmachung Ergänzung städtebauliche Ziele Bürgerbeteiligung (Veranstaltung + Befragung) Beteiligung der öffentlichen Auftraggeber Sanierungssatzung
ab 2026	Sanierungsdurchführung Planerische Konkretisierung Eigentümerberatung Umsetzung von Maßnahmen
Voraus- sichtlich 2032	Sanierungsabschluss Abrechnung Dokumentation Satzungsaufhebung

10

Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen

- › Die Vorbereitenden Untersuchungen beginnen mit dem Einleitungsbeschluss (§ 141 BauGB)
- › Beschluss des Gemeinderats am 10.07.2025
- › Bekanntmachung am 24.07.2025



11

Was wurde in den Vorbereitenden Untersuchungen gemacht?

- › Prüfung städtebaulicher Missstände
- › Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- › Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger
- › Prüfung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- › Prüfung der Sanierungsziele
- › Aktualisierung Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Abwägung der Wahl des Sanierungsverfahrens
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Festlegung von Förderhöhen durch den Gemeinderat
- › Schriftlicher Ergebnisbericht

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)



Bildquelle: die STEG

12



Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen



13

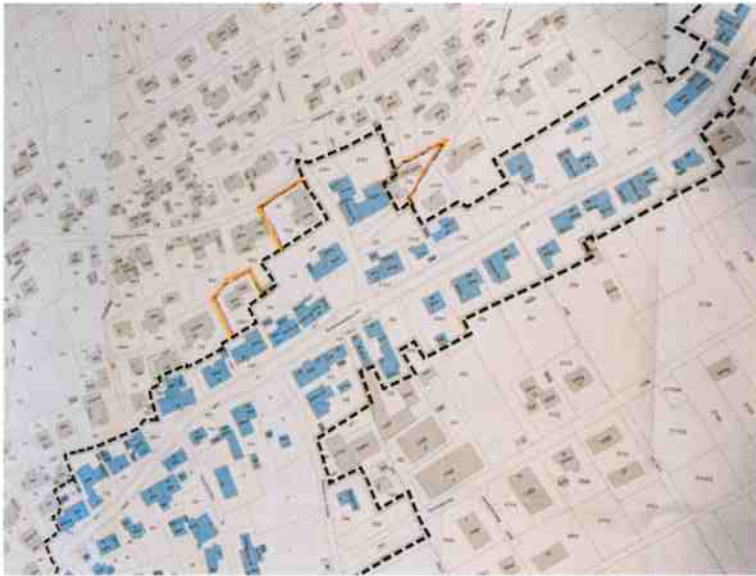
Informationsveranstaltung für Bürgerinnen und Bürger

Informationsveranstaltung

- › am 25. Juli 2025 in der Halle Lienheim
- › Inputvortrag der STEG
- › Fragen und Antworten zum geplanten Sanierungsgebiet



Anfragen zur Ergänzung des Untersuchungsbereichs



16

Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger

Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger (TÖB)

- › Anschreiben vom 01.08.2025, Frist bis zum 15.09.2025
- › Nachrichtliche Übernahmen, Anregungen und Hinweise zu
 - Altlasten
 - Naturschutz (LRA WT, BUND)
 - Öffnung von verdolten Bachläufen wird positiv gesehen
 - Frühzeitige Abstimmung mit Straßenbauamt bei Maßnahmen entlang der L 161
 - Denkmalpflege
 - Hinweis auf geplante Querungshilfe für Radfahrer am südlichen Ortseingang von Lienheim
 - Hinweise auf Geologie
- › Berücksichtigung von Anregungen im weiteren Verfahren, z. B.
 - Bei Sanierungen, Baumaßnahmen auf Grundstücken weitere Einbeziehung der zuständigen Behörden, insbesondere Denkmalschutz und Artenschutz
 - Einbeziehung von Leitungsträgern

➔ Ergebnis: Keine Bedenken hinsichtlich Sanierungsmaßnahme
 Nachrichtliche Übernahme der Fachplanungen
 Bei konkreten Planungen: Berücksichtigung von Gesetzen, Beteiligung von Behörden

Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter

Mitwirkung der Beteiligten - Befragung

- › Wesentlicher Erfolgsfaktor für die Sanierung ist die Mitwirkung der Beteiligten im Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Lienheim“ (Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB)
- › Befragungszeitraum von Juli 2025 bis 20. September 2025

The screenshot shows a digital survey form with the following sections:

- Header:** Logo of the STEG (Städtische Tiefbau- und Grünflächenverwaltung) and the title 'Vorbereitung der Sanierungsarbeiten' for the 'Ortsmitte Lienheim' area.
- Section 1: Anliegen der Eigentümerinnen und Eigentümer** (Concerns of Owners): Includes a QR code and a text box for comments.
- Section 2: Anliegen der Mieterinnen und Mieter** (Concerns of Tenants): Includes a QR code and a text box for comments.
- Section 3: Anliegen der Pächterinnen und Pächter** (Concerns of Lessees): Includes a QR code and a text box for comments.
- Form Elements:** Multiple checkboxes for 'Ja' (Yes) and 'Nein' (No) responses, and several text input fields for providing specific feedback.

Rücklauf Befragung

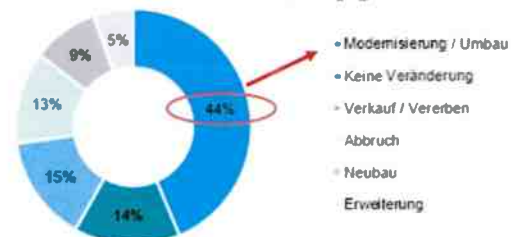
- › Fragebögen zu Gebäude/Grundstück, Wohnung, Betrieb
- › An insgesamt 87 Eigentümer den Fragebogen versendet
 - › Rücklauf zu 44 Grundstücken/Gebäuden = 51 % Rücklaufquote
- › Zu Hauptgebäuden n=51 (Mehrfachauswahl möglich) gibt es Rückmeldungen zur Nutzung
 - › 27 % reine Wohngebäude
 - › 21 % Wohn- u. Geschäftsgebäude
 - › 20 % Nebengebäude (Scheune, Garage)
 - › 21 % Wohngebäude mit Nebengebäude angebaut
 - › 6 % Gewerbe
- › Zu Haushaltsarten n= 53, liegen Rückmeldungen zur Eigentümerstruktur vor
 - › 41 % Eigentümer
 - › 36 % Mieter
 - › 15 % Wohnrecht
 - › 8 % Leerstand
- › 52 % der Bewohner (Rücklauf zu 33 Wohnungen) wohnen länger als 15 Jahre im Gebiet

21

Absichten der Beteiligten für das Hauptgebäude

- › 44 % der Befragten ziehen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen an ihrem Gebäude in Betracht
- › 14 % wünschen keine Veränderung an ihrem Gebäude

Absichten für die Zukunft (Hauptgebäude und Grundstücke)



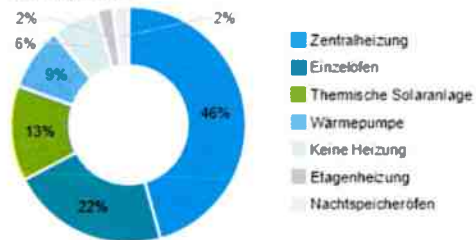
Quelle: Beteiligtenbefragung 2025 n=56 (Mehrfachauswahl möglich)

22

Heizsystem und Energieträger

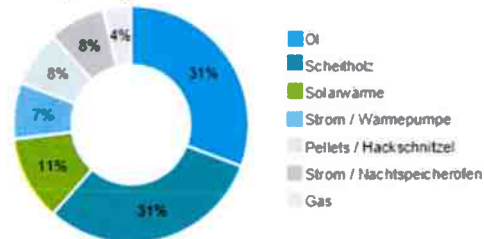
- › Die deutliche Mehrheit der Wohnungen, 46 % wird mittels einer Zentralheizung beheizt
- › Häufigster Energieträger ist Öl, gefolgt von Scheitholz

Heizsysteme



Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=46 (Mehrfachauswahl möglich)

Energieträger

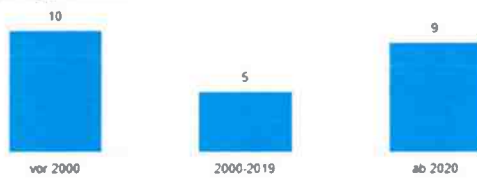


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=46 (Mehrfachauswahl möglich)

Sanierungshistorie

- › Zur Einschätzung des Sanierungsstands der Bausubstanz und des daraus resultierenden Potenzials für die Sanierungsmaßnahme wurden die Beteiligten nach dem Zeitpunkt der letzten größeren Erneuerungsmaßnahme an ihren Gebäuden befragt.

Sanierungshistorie

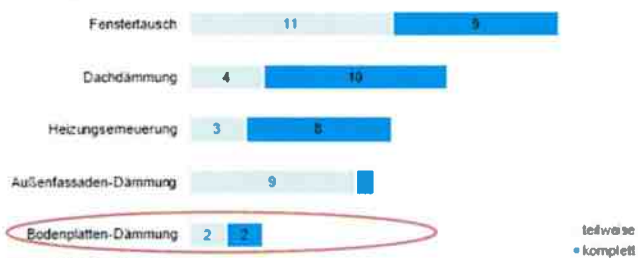


Quelle: Beteiligtenbefragung 2025, n=24

Hautgebäude mit nachträglichen Erneuerungsmaßnahmen

- › Massive Defizite gibt es vor allem im Bereich der Kellerdecke/Bodenplatte, bei nur 4 Gebäuden fand eine Komplett- oder Teilerneuerung statt
- › Auch im Bereich der Außenfassaden-Dämmung und Heizung sind energetische Defizite vorzufinden, hier fanden an jeweils 10 der Gebäude eine vollständige Erneuerung statt

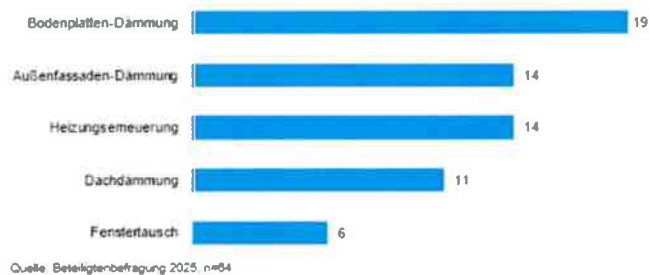
Hauptgebäude mit nachträglichen Erneuerungsmaßnahmen



Hautgebäude ohne nachträglichen Erneuerungsmaßnahmen

- › Zusammenfassend zeigt die Befragung, dass viele Gebäude teilweise oder nicht nachträglich gedämmt wurden
- › Im Kontext des Alters und dem Jahr des letzten Umbaus der Bausubstanz von den Beteiligten besteht Potenzial für umfangreiche Gebäudesanierungen

Hauptgebäude ohne nachträgliche Erneuerungsmaßnahmen



Ziele der Sanierung

Untersuchungsgebiet „Ortsmitte Lienheim“

- › Ortsmitte von Lienheim entlang der Rheintalstraße (L 161) sowie entlang der Oswaldstraße und der Rümikoner Straße
- › ca. 6,2 ha

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen müssen planerisch ausreichend vorbereitet sein:

- › Erhebung städtebaulicher Missstände
- › Bestimmung städtebaulicher Ziele

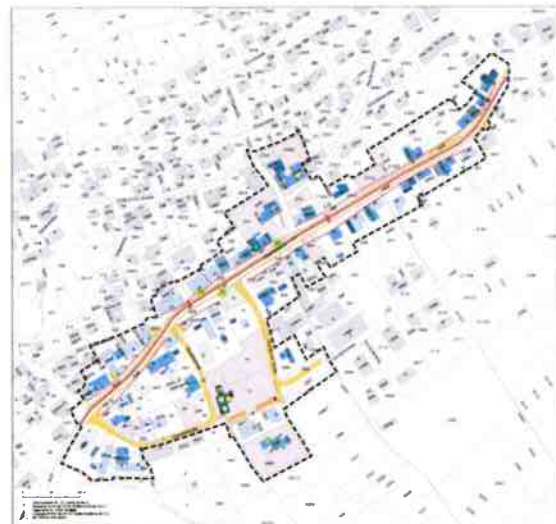


Quelle: die STEG

28

Bestandsaufnahme

- › Baustruktur/ Ortstypische Besonderheiten
- › Baulicher Zustand
- › Nutzungen (kommunal, öffentl. Dienstleistungen, Handel, Handwerk, Nebengebäude)
- › Flächenpotenziale / Innenentwicklungspotenziale
- › Leerstände, mindergenutzte Flächen
- › Grün-/Freiraum
- › Straßenraum
- › Fließender / ruhender Verkehr



Quelle: die STEG

29

Blick ins Gebiet

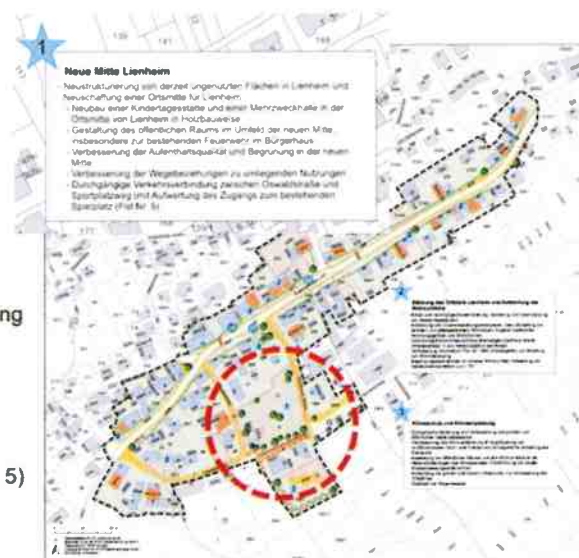


Fotos: die STEG



Ziel 1: neue Mitte Lienheim

- › Neustrukturierung von derzeit ungenutzten Flächen in Lienheim und Neuschaffung einer Ortsmitte für Lienheim
 - Neubau einer Kindertagesstätte und einer Mehrzweckhalle in der Ortsmitte von Lienheim in Holzbauweise
 - Gestaltung des öffentlichen Raums im Umfeld der neuen Mitte, insbesondere zur bestehenden Feuerwehr mit Bürgerhaus
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Begrünung in der neuen Mitte
 - Verbesserung der Wegebeziehungen zu umliegenden Nutzungen
 - Durchgängiger Verkehrsverbindung zwischen Oswaldstraße und Sportplatzweg (mit Aufwertung des Zugangs zum bestehenden Spielplatz Flst. Nr. 5)
 - Ergänzung des Parkplatzangebots durch weitere Parkplätze südlich des Sportplatzweges



Quelle: die STEG

Ziel 2: Stärkung des Wohnorts Lienheim

- › Erhalt und nachhaltige Modernisierung, Sanierung und Instandsetzung von Bestandsgebäuden
- › Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, (Neu-)Schaffung von familien- und altersgerechtem Wohnraum, Angebot zusätzlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen
- › Umnutzung/Abbruch/Neuordnung ehemaliges Gasthaus Strauß (Wiedenstr. 1) und Schaffung von neuem Wohnraum durch Neukonzeption des Areals
- › Veräußerung Grundstück Flst. Nr. 1992 (Kindergarten) zur Schaffung von Wohnbebauung
- › Begrünungsmaßnahmen im privaten Wohnumfeld, Aufwertung von Gebäudevorbereichen zur L 161



Quelle: die STEG

32

Ziel 3: Klimaschutz und Klimaanpassung

- › Energetische Sanierung und Verbesserung des privaten und öffentlichen Gebäudebestands
- › Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- › Anpassung der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes an die Herausforderungen des Klimawandels, Durchführung von lokalen Klimaanpassungsmaßnahmen,
- › Aufwertung der grünen und blauen Infrastruktur zur Verbesserung des Ortsklimas
- › Rückhalt von Regenwasser



Quelle: die STEG

33

Kosten- und Finanzierungsübersicht



die STEG

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- › Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat für den Eigentümer **keine unmittelbaren Auswirkungen** (Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr).
- › Er dient **als Hinweis** an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.
- › Es entstehen **keine Kosten** für die Eintragung im Grundbuch.



Sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144 und 145 BauGB)

Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Kommune Kenntnisse über folgende Vorhaben/ Rechtsvorgänge:

- › Neubauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- › Nutzungsänderungen
- › werterhöhende Veränderungen am Grundstück oder an baulichen Anlagen
- › Grundstücksverkehr

§ 145 Abs. 2 BauGB:

„Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Durchführung der Sanierung ...

- unmöglich oder wesentlich erschwert oder
- den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.“

Auch ein überhöhter Kaufpreis stellt eine wesentliche Erschwerung dar.



40

Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- › § 24 Abs. 3 „Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.“
- › Ein Vorkaufsrecht auszuüben ist, „die letzte Möglichkeit“ für die Kommune
- › Die „Handlungshoheit“ liegt beim privaten Eigentümer, da das Vorkaufsrecht der Kommune nur im Verkaufsfall geprüft werden muss.



41

Verfahren

Regelverfahren (mit §§ 152-156 BauGB)

Das Regelverfahren ist dann zu wählen, wenn sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nicht ausgeschlossen werden können.

- › Neuordnungsbereiche mit möglichem kommunalem Grunderwerb
- › Verbesserte Bebaubarkeit und Ausnutzung
- › Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind nicht auszuschließen
- › ggf. Erhebung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB zum Sanierungsende (vergünstigte vorzeitige Ablösung möglich)
- › Kaufpreisprüfung § 153 gem. BauGB

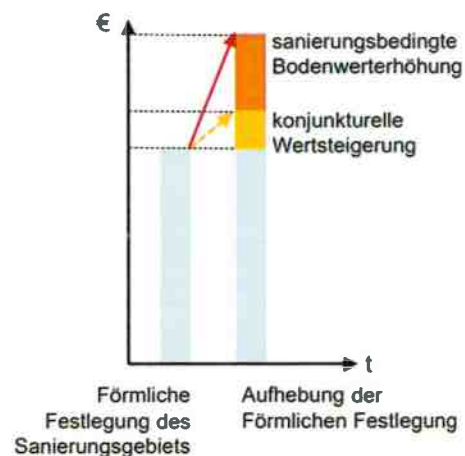


Bildquelle: die STEG

42

Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbetrag (§§ 153-155 BauGB)

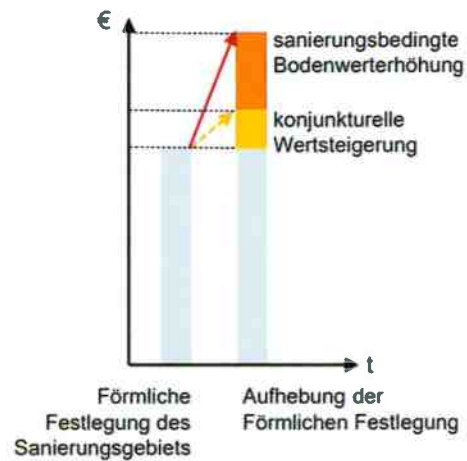
- › Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen. Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen treten v.a. bei neuem Grundstückszuschnitt, neuer Erschließungssituation und verändertem Planungsrecht auf.
- › „Die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).“



43

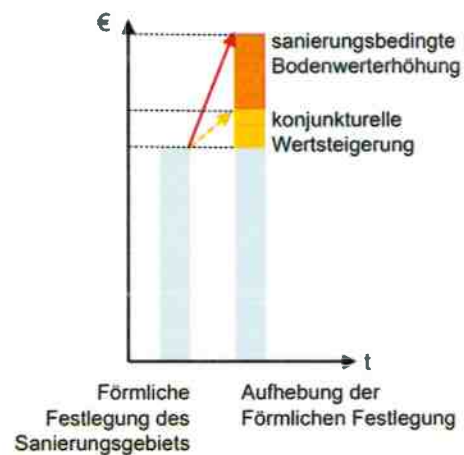
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbetrag (§§ 153-155 BauGB)

- › Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von jedem Eigentümer im Gebiet zu erheben.
- › Der Ausgleichsbetrag wird bemessen auf Grundlage einer unabhängigen gutachtlichen Wertermittlung.
- › Erhebung der Beiträge nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahme.
- › Abschläge sind möglich, wenn der Ausgleichsbetrag während der Sanierung abgelöst wird.
- › Im Sanierungsgebiet fallen keine Erschließungsbeiträge an.



Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbetrag (§§ 153-155 BauGB)

Ist die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung so gering, dass der Verwaltungsaufwand zur Ermittlung und Erhebung höher als die Wertschöpfung ist (= Bagatellgrenze), kann der Gemeinderat nach § 154 Abs. 2a BauGB auf die Erhebung verzichten.





die STEG

Fördermöglichkeiten: Private Ordnungsmaßnahmen

→ z. B. Abbruch und Entsiegelung zur Neuordnung

Voraussetzungen

- › Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- › **Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung vor Beginn**
- › **Förderung mit bis zu 100 % Erstattung der Abbruchkosten**

› Nur die Abbruch-, Abbruchfolge- und Abbruchnebenkosten sind erstattungsfähig.

› „Deckelung“ der Erstattung

› In der Regel ist die Kostenerstattung an die Errichtung eines Neubaus geknüpft.

› **Private Neubauten sind nicht förderfähig!**



Foto: die STEG

47

Fördermöglichkeiten: **Private Baumaßnahmen**

→ z. B. Modernisierung und Instandsetzung, Umnutzungen

Voraussetzungen

- › Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- › Wirtschaftlichkeit
- › Einhaltung der Mindestanforderungen
- › Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- › **Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung vor Beginn**

- › Nur umfassende Sanierungen und sog. „Restmodernisierungen“ sind förderfähig.
- › Deckelung der Förderung
- › Steuerliche Abschreibung



Foto: die STEG

48

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- › Erneuerung von Gebäuden
 - Energetische Verbesserungen
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung
- › Abbruch von Gebäuden
- › **Vor Baubeginn muss eine schriftliche Maßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer, Kommune und Sanierungsträger bestehen!**
- › **Erst bei Satzungsbeschluss bestimmt der Gemeinderat, ob und in welcher Höhe private Maßnahmen gefördert werden!**



Abb: STEG

49

Beispiel „normale“ umfassende Sanierung

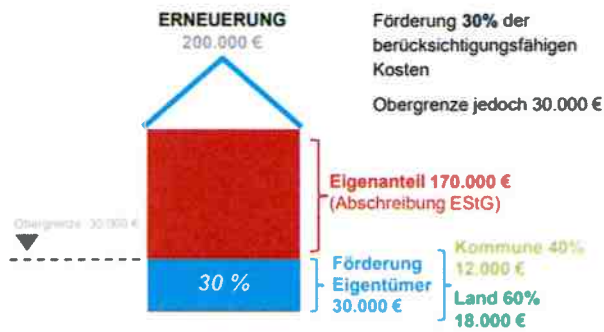


Foto: die STEG

Gut zu wissen: Zusätzlich ist die Förderung des LSP mit der BEG-Förderung (BAFA, KfW) kumulierbar!

Ihre Vorteile im Sanierungsgebiet

- › Indirekter Zuschuss
- › Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit

<p>Aufwendungen für vermietete Gebäude (§ 7h EStG) und vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG)</p>	<p>jährliche Abschreibung zu</p> <p>9 % über 8 Jahre danach 7 % über 4 Jahre</p>
<p>Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude und Baudenkmale (§ 10f EStG)</p>	<p>jährliche Abschreibung zu</p> <p>9 % über 10 Jahre wie Sonderausgaben</p>

Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung



Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine Schönheitsreparaturen, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- › „Luxusmodernisierungen“
- › Private Neubaumaßnahmen



Foto die STEG

52

Wichtige Hinweise

- › Die Fördersätze für private Modernisierungsmaßnahmen für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Lienheim“ werden zum Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat beschlossen.
- › Eine Förderung ist nur bei entsprechend vorhandener Mittelausstattung möglich.
- › Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht!



53

Förderkonditionen

Private Förderquoten – Vorschlag für die „Ortsmitte Lienheim“

Bau-/Erneuerungsmaßnahmen:

- › 30 % zuwendungsfähige Kosten
- › Deckelung: max. 30.000 €
- › Mindestinvestition: 15.000 € (Bagatellgrenze)

Denkmalgeschützte Gebäude:

- › 40 % zuwendungsfähige Kosten
- › Deckelung: max. 40.000 €
- › Mindestinvestition: 15.000 € (Bagatellgrenze)



Foto: die STEG

54

Förderkonditionen

Private Förderquoten – Vorschlag für die „Ortsmitte Lienheim“

Ordnungsmaßnahmen:

- › 100 % zuwendungsfähige Kosten
- › Deckelung auf max. 25.000 €
- › Abbruch mit anschließender Neubebauung



Foto: die STEG

55

Gestaltungsempfehlungen

Vorschlag für die „Ortsmitte Lienheim“

- › Abbrüche (auch von Scheunen und Wirtschaftsgebäuden) nur bei begründeter Notwendigkeit
- › Ziel ist die Bewahrung der historisch gewachsenen Ortsstruktur und Einfügung ins Ortsbild
- › Abstimmung bei Außenwirkung
 - Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung sind vor Baubeginn abzustimmen
 - Besonders relevant bei: Fassaden- und Dachänderungen
- › Klimaschutz berücksichtigen
 - z. B. energieeffiziente Bauweisen, nachhaltige Materialien
- › Denkmalschutz beachten
 - Für denkmalgeschützte Gebäude gelten zusätzlich die Auflagen des Denkmalschutzes



Foto: die STEG

56

Kooperativer Ansatz der Sanierung

Einen Sanierungszwang gibt es nicht! „Keiner muss, jeder darf“

- › Bei Interesse an einer geförderten Sanierung ist abzustimmen, welche Maßnahmen durchgeführt werden müssen, um alle Mängel und Missstände am Gebäude zu beseitigen.
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild
- › Maßnahmen, egal ob Gebäudeerhalt oder Abbruch mit Neubebauung, müssen den Sanierungszielen entsprechen.
- › Schriftliche Vereinbarung vor Beginn der Maßnahme zwischen Kommune, Eigentümer und STEG, mit Regelungen zu Maßnahmen und Zuschüssen.



Foto: Wessenbach, Bildquelle: die STEG

57



die **STEG**

Empfehlungen zur Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

- 1. Kenntnisnahme des Berichts zu den Vorbereitenden Untersuchungen**
 - Zustimmung zu den Sanierungszielen und dem Maßnahmenkonzept
 - Zustimmung der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung

Empfehlungen zur Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

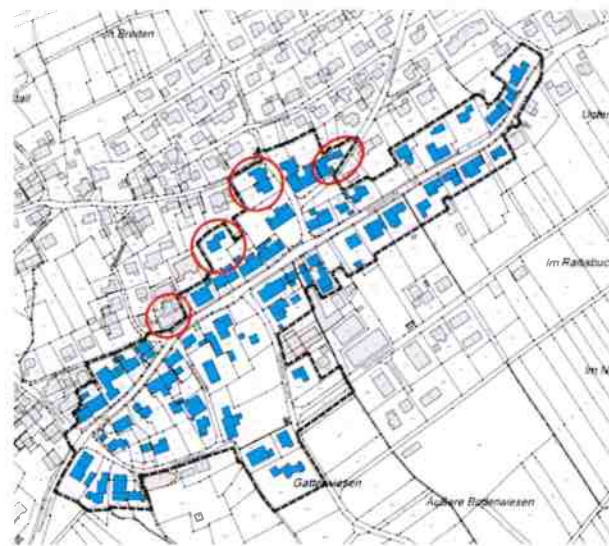
2. Satzungsbeschluss § 142 BauGB

- Abgrenzung
- Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152 bis 156a BauGB
- Sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten kommen zur Anwendung
- Befristung (§ 142 Abs. 3 BauGB), Frist für die Durchführung bis 30.04.2034

Empfehlungen zur Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

2. Satzungsbeschluss § 142 BauGB

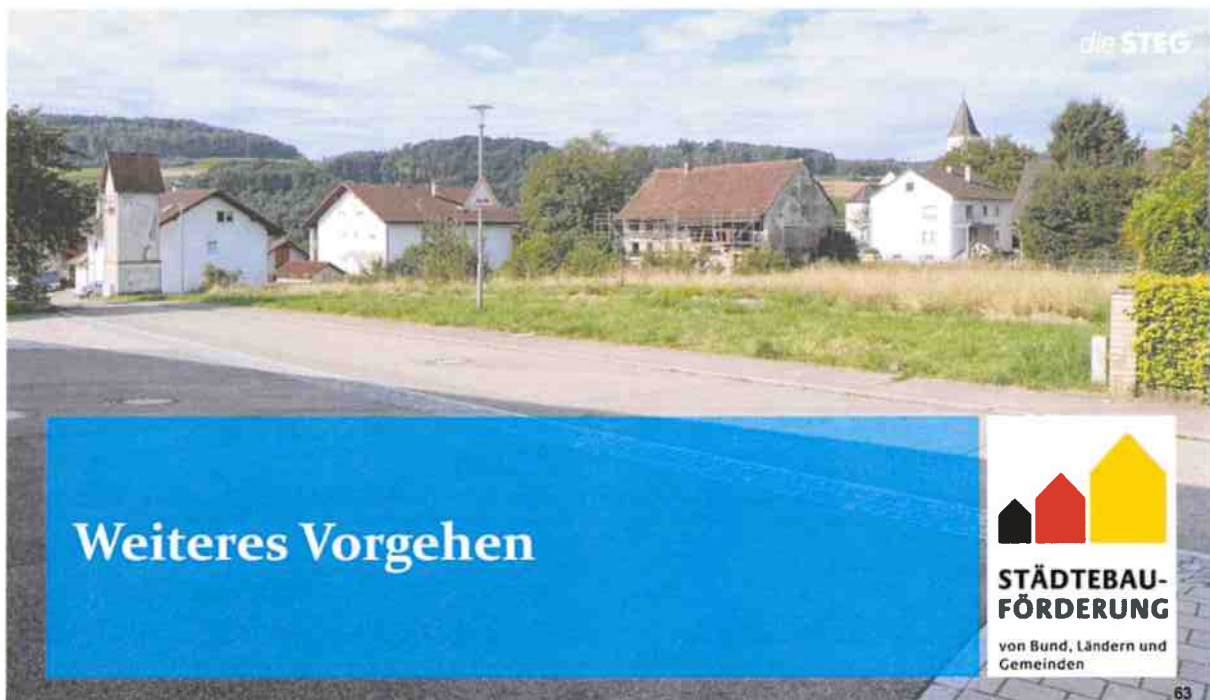
- Abgrenzung mit folgenden Ergänzungen:
 - Wiedenstraße 3 (Fist. Nr. 278)
 - Küssnacher Straße 5 (Fist. Nrn. 182+182/3)
 - Rheintalstr. 21a (Fist. Nr. 239/1) gesamt
 - Rheintalstr. 13 (236/1) Gasthaus Hirschen



Empfehlungen zur Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

3. Fördersätze und Mindeststandards privater Antragsteller

- Förderung privater Baumaßnahmen und Förderquoten
- Förderung privater Ordnungsmaßnahmen und Förderquoten
- Gestaltungsempfehlungen gem. Ziffer 9.7.7 der Vorbereitenden Untersuchungen



Weiteres Vorgehen

- › Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses. Mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich
- › Beauftragung eines Sanierungsträgers
- › Abstimmung mit Gemeindeverwaltung bzgl. Ausarbeitung eines Informationsflyers für private Eigentümer sowie Sanierungsaufaktveranstaltung
- › Sanierungsdurchführung mindestens bis April 2034
- › ab ca. 2034 Abrechnung der Gesamtmaßnahme und Erstellung A-/E-Gutachten (Überprüfung Eintritt sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen)
- › im Anschluss Aufhebung der Sanierungssatzung



<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebauforderung>

Sachverhalt:

1.	Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB).....	39
1.1	Vorbemerkung	39
1.2	Städtebauliche Missstände (§ 136 BauGB)	39
1.3	Sanierungsziele (§ 136 BauGB)	39
1.4	Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB).....	40
1.5	Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB).....	40
1.6	Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 BauGB).....	41
1.7	Beschlussvorschlag	43
2.	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes	44
2.1	Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes	44
2.2	Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§ 144 / 145 BauGB)	44
2.3	Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)	44
2.4	Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)	45
2.5	Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB).....	46
2.6	Befangenheit.....	46
2.7	Beschlussvorschlag	46
3.	Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen.....	47
3.1	Vorbemerkungen.....	47
3.2	Voraussetzungen	47
3.3	Beschlussvorschlag	48
4.	Förderung privater Ordnungsmaßnahmen	49
4.1	Vorbemerkungen.....	49
4.2	Beschlussvorschlag	49
5.	Gestaltungsempfehlungen	50
5.1	Vorbemerkungen.....	50

1. Zusammenfassung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach dem besonderen Städtebaurecht des Baugesetzbuches (BauGB)

1.1 Vorbemerkung

Im Oktober 2024 stellte die Gemeinde Hohentengen a. H. einen Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung des Landes Baden-Württemberg. Im Mai 2025 wurde die Gemeinde über die Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) informiert. In öffentlicher Sitzung am 10.07.2025 wurde durch den Gemeinderat beschlossen, für das Gebiet „Ortsmitte Lienheim“ Vorbereitende Untersuchungen (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. Der Einleitungsbeschluss einschließlich des zugehörigen Lageplans zur Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde im Mitteilungsblatt Nr. 14 der Gemeinde Hohentengen a. H. vom 24.07.2025 bekannt gemacht.

Vorbereitende Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für die Notwendigkeit, die Art und Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten. Innerhalb der Vorbereitenden Untersuchungen werden Vorschläge für eine Neuordnung erarbeitet und die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes geschaffen. Dazu gehören 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, falls solche vorhanden sind.

Bei den Vorbereitenden Untersuchungen geht es insbesondere um folgende Fragenkomplexe:

- Liegen im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände vor und besteht somit die Notwendigkeit für eine Sanierung?
- Bestehen Möglichkeiten, die städtebaulichen Missstände durch Sanierungsmaßnahmen zu beseitigen und welche Neuordnungskonzepte können realisiert werden?
- Ist die Sanierung hinsichtlich der Finanzierbarkeit der Maßnahme und der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten durchführbar?

1.2 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.

Städtebauliche Missstände liegen vor allem an privaten und öffentlichen Gebäuden, Plätzen und baulichen Anlagen vor. Funktionelle Missstände wie z. B. infrastrukturelle und wirtschaftliche Missstände können dazu führen, dass das Gebiet in der Erfüllung seiner kommunalen und raumordnerischen Aufgaben beeinträchtigt ist.

Im Einzelnen wird auf die städtebaulichen Missstände in den Kapiteln 5.3 und 5.4 des gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

1.3 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Das Sanierungskonzept zeigt Möglichkeiten der Sanierung auf und dient als Grundlage der anschließenden Sanierungsdurchführung. Das Zielkonzept für das Gebiet „Ortsmitte Lienheim“ in textlicher und zeichnerischer Form (siehe Planwerk) zeigt grundsätzliche Vorschläge für eine zukunftsfähige Entwicklung des Untersuchungsgebiets. Die Sanierungsmaßnahmen können im Gesamtzusammenhang wichtige und richtungsweisende Perspektiven für die Entwicklung der Kommune skizzieren, wobei immer eine Abwägung zwischen den einzelnen privaten Interessen und der Zielstellung der Kommune erfolgen muss. Die aufgeführten Ziele und Maßnahmen sind im Weiteren durch Verwaltung und Gemeinderat hinsichtlich ihrer Umsetzung, der

Finanzierbarkeit und des Umsetzungszeitraums zu priorisieren und ggf. zukünftigen städtebaulichen Planungen anzupassen.

Für das Gebiet „Ortsmitte Lienheim“ wurden drei übergeordnete Ziele formuliert:

- Handlungsraum 1: Neue Mitte Lienheim
- Handlungsraum 2: Stärkung des Ortsteils Lienheim und Aufwertung des Wohnumfelds
- Handlungsraum 3: Klimaschutz und Klimaanpassung

Im Einzelnen wird auf die städtebaulichen Erneuerungsziele und die zugehörigen vorgeschlagenen Maßnahmen in Kapitel 8.1 des gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen verwiesen.

1.4 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 bzw. den Bürgern anlässlich einer Informationsveranstaltung am 25.07.2025 in der Halle Lienheim vorgestellt.

Im Zuge der anschließenden Befragung wurden die betroffenen Bürger nach ihrer Einstellung und ihren Absichten zur Sanierung und insbesondere nach ihrer Mitwirkungsmöglichkeit befragt. Die Befragten äußerten sich grundsätzlich positiv zur bevorstehenden Sanierung.

Absichten der Eigentümer	100 % / n=55
Sanierung / Modernisierung	44 %
Gebäudeabbruch	13 %
keine Veränderung	14 %
Verkauf / Vererben	15 %
Erweiterung	5 %
Neubau	9 %

Die Eigentümer wurden nach ihren Zukunftsabsichten befragt. Daran lässt sich ein bestimmtes Mitwirkungsbereitschaftsniveau bezüglich des eigenen Grundstücks und Gebäudes erkennen. Dabei gaben insgesamt 44 Prozent der Eigentümer an, Modernisierungsmaßnahmen oder einen Umbau zu planen. Einen Abbruch ziehen 13 Prozent in Betracht. 14 Prozent der Antworten fallen in die Kategorien „keine Veränderungen erwünscht oder erforderlich“. Das mittlere Mitwirkungsbereitschaftsniveau der Befragten lässt sich oftmals durch die Bevölkerungs- beziehungsweise Altersstruktur erklären. Beispielsweise nimmt im Rentenalter aufgrund finanzieller oder Altersgründen die Sanierungsbereitschaft ab.

1.5 Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§ 139 BauGB)

Mit Schreiben vom 01.08.2025 und mit Frist zur Abgabe bis zum 15.09.2025 wurden die öffentlichen Aufgabenträger um ihre Stellungnahme gebeten. Von Seiten der Behörden gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend dargestellt werden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Als Ergebnis der Beteiligung lässt sich festhalten, dass insgesamt keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme bestehen und die Hinweise und Anregungen mit den Analysen und Planungen der STEG Stadtentwicklung GmbH übereinstimmen.

Teilweise gingen fachspezifische Anregungen ein, welche in den Konzepten entsprechend berücksichtigt werden sollten. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind im weiteren Verfahren und bei konkreten Maßnahmen jeweils wieder zu beteiligen.

Im Einzelnen wird auf die Abwägungstabelle der eingegangenen Stellungnahmen der öffentlichen Aufgabenträger verwiesen, die dem gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen beigelegt ist.

1.6 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 Freiburg ein **Gesamtförderrahmen von 1.166.667 Euro bereitgestellt** (Zuwendungsbescheid vom 21.05.2025). Von diesem Betrag trägt das Land 60%, die Gemeinde Hohentengen a. H. trägt 40% der anfallenden Kosten.

Für das Untersuchungsgebiet wurden **sanierungsbedingte Kosten in Höhe von ca. 4.992.000 Euro ermittelt**. Ein Großteil der veranschlagten Kosten umfasst dabei die Herstellung der geplanten Kindertagesstätte und der neuen Mehrzweckhalle.

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 Sanierungsmaßnahmen dargestellt.

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Vorbereitende Untersuchungen zum Gebiet "Ortsmitte Lienheim"
 Gemeinde Hohentengen am Hochrhein
 Stand: 13.01.2026
 Hinweis: Grundlage der Aufstellung sind lediglich Kostenschätzungen

Ausgaben		Kosten- schätzung Gesamt- kosten	Förder- satz	Σ zuwendungs- fähige Kosten	Kosten 2025/2026	Kosten 2027	Kosten 2028	Kosten 2029–Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen				15.000 €	15.000 €	0 €	0 €	0 €
Vorbereitende Untersuchungen	15.000 €	15.000 €	100%	15.000 €	15.000 €			
II. Weitere Vorbereitungen der Erneuerung		117.000 €		82.000 €	30.600 €	50.000 €	0 €	1.400 €
Wettbewerb Kindertagesstätte/Mehrzweckhalle	70.000 €	70.000 €	86%	35.000 €		35.000 €		
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	2.000 €	2.000 €	100%	2.000 €	600 €			1.400 €
Anfangs-/Endwertgutachten	15.000 €	15.000 €	100%	15.000 €		15.000 €		
weitere städtebauliche Planungen/BPL	30.000 €	30.000 €	100%	30.000 €	30.000 €			
III. Grunderwerbe		1.286.125 €		1.286.125 €	1.050.000 €	238.125 €	0 €	0 €
Grunderwerb Gasthaus Strauss (Flst. Nm 275, 279/1, 279/2)	2 375 qm x 95 €	225 625 €	100%	225 625 €		225 625 €		
Grunderwerb (Flst. Nm 11 und 13)		1 050 000 €	100%	1 050 000 €	1 050 000 €			
Sonstige Grunderwerbe (Flst. Nr. 6)	100 qm x 95 €	9 500 €	100%	9 500 €		9 500 €		
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen		1.337.500 €		1.337.500 €	91.250 €	196.250 €	462.500 €	627.500 €
<u>Abbruch von Gebäuden/-teilen:</u>								
privat (geschätzte Anzahl)	2 Stk. x 25.000 €	50.000 €	100%	50.000 €			25.000 €	25.000 €
öffentlich Oswaldstr. 16	1 Stk. x 40.000 €	40.000 €	100%	40.000 €	40.000 €			
öffentlich Rümkoener Str. 16 (Kiga)	1 Stk. x 40.000 €	40.000 €	100%	40.000 €				40.000 €
öffentlich Rümkoener Str. 8 (Trafostation)	1 Stk. x 20.000 €	20.000 €	100%	20.000 €	20.000 €			
<u>Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum</u>								
Rümkoener Straße	500 qm x 250 €/m²	125.000 €	100%	125.000 €				125.000 €
Oswaldstraße	500 qm x 250 €/m²	125.000 €	100%	125.000 €				125.000 €
Verbesserungen entlang Rheintalstraße	500 qm x 250 €/m²	125.000 €	100%	125.000 €				125.000 €
Grünanlage		50.000 €	100%	50.000 €				50.000 €
Schaffung von Stellplätzen im öffentlichen Raum (Sportplatzweg)	550 qm x 250 €/m²	137.500 €	100%	137.500 €				137.500 €
Neuplanung Verbindung Oswaldstr.-Sportplatzweg	2500 qm x 250 €/m²	625.000 €	100%	625.000 €	31.250 €	156.250 €	437.500 €	
V. Baumaßnahmen		7.740.000 €		2.268.000 €	90.900 €	463.600 €	584.500 €	1.129.000 €
<u>Erneuerung - privat</u>								
geringer Erneuerungsbedarf	12 Stk. x 30.000 €	360.000 €	100%	360.000 €		90.000 €	90.000 €	180.000 €
umfassender Erneuerungsbedarf / Denkmal	2 Stk. x 40.000 €	80.000 €	100%	80.000 €			40.000 €	40.000 €
<u>Kommunale Gebäude</u>								
Kindertagesstätte neu	4.200.000 €	4.200.000 €	36%	1.260.000 €	83.000 €	252.000 €	315.000 €	630.000 €
Mehrzweckhalle neu	3.100.000 €	3.100.000 €	18%	558.000 €	27.900 €	111.600 €	139.500 €	279.000 €
VI. Sonstige Maßnahmen / Kosten		0 €		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Sonstiges	0 €	0 €	100%	0 €	0 €			
VII. Vergütung		195.000 €		195.000 €	0 €	22.667 €	22.667 €	149.667 €
Sanierungsbetreuung	170.000 €	170.000 €	100%	170.000 €		22.667 €	22.667 €	124.667 €
Sanierungsabrechnung	25.000 €	25.000 €	100%	25.000 €				25.000 €
Summe Ausgaben		10.674.625 €		6.172.625 €	1.277.750 €	917.642 €	1.069.667 €	1.907.567 €
Einnahmen								
Grundstückserlöse (Gasthaus Strauss)	225.625 €	225.625 €	100%	225.625 €				225.625 €
sonstige Einnahmen, Ausgleichsbeträge per Bescheid	25.000 €	25.000 €	100%	25.000 €				25.000 €
Summe Einnahmen		250.625 €		250.625 €	0 €	0 €	0 €	250.625 €
erforderlicher Gesamtförderrahmen				4.922.000 €	1.277.750 €	917.642 €	1.069.667 €	1.656.942 €
Finanzhilfebedarf:								
Bund/Land (80 %)				2.953.200 €	788.650 €	550.585 €	641.800 €	994.165 €
Kommune (40 %)				1.968.800 €	511.100 €	367.057 €	427.867 €	662.777 €

Der voraussichtlich benötigte finanzielle Rahmen für die Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Lienheim“ übersteigt den zur Verfügung stehenden Förderrahmen um 3.325.333 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 Hohentengen a. H. gibt dahingehend eine Eigenfinanzierungserklärung ab, dass sie bereit ist, dem Grunde nach die fehlenden Sanierungsmittel aus eigenen Haushaltsmitteln aufzubringen.

Da der Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme auf der Herstellung einer neuen Ortsmitte mit Kindertagesstätte und Mehrzweckhalle liegt und eine Priorisierung einzelner Vorhaben die Wirkung der Sanierung als Gesamtkonzept maßgeblich in Frage stellt, soll eine Eigenfinanzierungserklärung über die durch den bisherigen Förderrahmen nicht abgedeckten Kosten abzugeben werden, in welcher die Gemeinde Hohentengen a. H. bestätigt, dass sie den „Mangel“ innerhalb der Gesamtverfahrensdauer selbst tragen bzw. aufbringen kann.

Die Eigenfinanzierungserklärung hindert die Gemeinde Hohentengen a. H. nicht daran, zu gegebener Zeit einen Aufstockungsantrag zu stellen. Ebenso wenig verpflichtet sich die Gemeinde Hohentengen a. H. die „erhöhten“ Ausgaben, welche sie ohne finanzielle Unterstützung des Landes zu tragen hätte, tatsächlich zu tätigen. Da die Gemeinde Hohentengen a. H. vollständig Herrin des Verfahrens ist, kann sie die Sanierung jederzeit auch vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes beenden – vorausgesetzt, die wesentlichen Sanierungsziele wurden erreicht oder können begründet nicht (mehr) erreicht werden.

1.7 Beschlussvorschlag

Das gebietsbezogene integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) der STEG Stadtentwicklung GmbH im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit Stand vom 13.01.2026 wird zur Kenntnis genommen.

Den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt:

Anwesend:	13
Befangen:	3
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

2.1 Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) / Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde Hohentengen a. H. 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). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet parzellenscharf auf einem Lageplan zu bezeichnen.

Das Sanierungsgebiet ist so abzugrenzen, dass die vorhandenen städtebaulichen Missstände mit dem gegebenen Förderrahmen in einem überschaubaren Zeitraum beseitigt werden können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Lageplan der STEG dargestellt.

Nach dem Einleitungsbeschluss für die VU wurden von Seiten einzelner Bürger Anregungen zur Einbeziehung bzw. Entfernen aus der Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebietes vorgeschlagen. Aus diesem Grund wurden die Erweiterungsbereiche in das Untersuchungsgebiet einbezogen und untersucht. Insbesondere das Einbeziehen von Grundstücken sanierungsinteressierter Eigentümer fördert die Durchführbarkeit der gesamten Sanierungsmaßnahme.

Der Gemeinderat wird sich in seiner Sitzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes mit den Erweiterungsvorschlägen befassen und entscheiden, ob die genannten Grundstücke einbezogen bzw. nicht einbezogen werden (siehe hierzu Beschlussvorschlag).

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

2.2 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 Gemeinde Hohentengen a. H.. Dabei hat die Gemeinde Hohentengen a. H. zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung nach § 145 BauGB zu versagen. Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde Hohentengen a. H. zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist bis zu drei Monate verlängert werden. Die Gemeinde Hohentengen a. H. besitzt durch diese Regelung eine Kontrollfunktion bei der Durchführung der Sanierung.

2.3 Wahl des Verfahrens (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Bei der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Gemeinde Hohentengen a. H. zu prüfen, welches Verfahrensrecht bei der Sanierung anzuwenden ist. Das Baugesetzbuch stellt dabei zwei Verfahrensarten für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zur Verfügung:

- das umfassende Verfahren (Regelverfahren) 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 Bodenwertsteigerung 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 übersteigen, der ohne die Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (Anfangswert).

Die Gemeinde Hohentengen a. H. hat aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zu prüfen, ob auf die Anwendung der §§ 152–156a BauGB für die Durchführung der Sanierung verzichtet werden kann. Die Verfahrenswahl ist dabei keine Ermessensentscheidung der Gemeinde Hohentengen a. H., sondern erfolgt über eine Erforderlichkeitsprüfung aufgrund der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen.

Das Maßnahmenkonzept sieht Ordnungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen in nennenswertem Umfang in verschiedenen Bereichen des Sanierungsgebietes vor. Dies entspricht sowohl dem städtebaulichen Anspruch an eine nachhaltige Weiterentwicklung der Eigentums- und Nutzungsstrukturen als auch dem Wunsch zahlreicher Anwohner und Eigentümer, die sich diesbezüglich im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geäußert haben.

Aufgrund dieser Maßnahmen kann aus heutiger Sicht nicht ausgeschlossen werden, dass in Teilen des Sanierungsgebietes mit einer sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung zu rechnen ist. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Bodenwertsteigerungen, die die Sanierungsmaßnahme ausgelöst hat, zur Finanzierung der gesamten Maßnahme zwingend herangezogen werden müssen.

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme im Regelverfahren unter Einbeziehung der §§ 152–156a BauGB zu beschließen (umfassendes Verfahren).

2.4 Sanierungsbedingte Maßnahmen (§§ 146 ff BauGB)

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören:

- die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken durch die Gemeinde Hohentengen a. H.,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen ist grundsätzlich Aufgabe der Gemeinde Hohentengen a. H.. Sie kann aber die Durchführung auf der 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 Hohentengen a. H..

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 zuzuwendende Gesamtaufwand ergibt sich aus der Summe der förderfähigen Baukosten.

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

2.5 Befristung der Sanierungsdurchführung (§142 Abs. 3 BauGB)

Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist 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 Freiburg vom 21.05.2025 wurde der Bewilligungszeitraum des Zuwendungsbetrags für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Lienheim“ bis zum 30.04.2034 befristet. Nach Ziffer 15.3 der StBauFR kann das Regierungspräsidium den Bewilligungszeitraum auf Antrag der Gemeinde verlängern. Es wird empfohlen, die Frist auf 15 Jahre ab Satzungsbeschluss, also bis zum 30.04.2040 festzulegen.

2.6 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 GemO vorliegt. Die (rechtswidrige) Mitwirkung eines solchen Mitgliedes hätte zwangsläufig die Unwirksamkeit der Sanierungssatzung zur Folge.

2.7 Beschlussvorschlag

Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet „Ortsmitte Lienheim“ als Satzung beschlossen. Es wird beschlossen, folgende Grundstücke in die Abgrenzung der Sanierungssatzung einzubeziehen bzw. nicht einzubeziehen:

- ***Wiedenstraße 3 (Flst. Nr. 278)***
- ***Küssnacher Straße 5 (Flst. Nrn. 182 und 182/3)***
- ***Rheintalstr. 21a insgesamt (Flst. Nr. 239/1)***
- ***Rheintalstr. 13 (Flst. Nr. 236/1)***

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

Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152–156a BauGB zur Anwendung.

Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird bis zum 30.04.2040 festgelegt.

Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt:

Anwesend:	12
Befangen:	4
Ja-Stimmen:	8
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

3. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde Hohentengen a. H. entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

3.2 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:

- Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
- Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden.
- Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind auch alternative Energieträger (Solarenergie) denkbar.
- Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss bekommen.
- In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
- Das WC soll sich innerhalb der Wohnung befinden.
- 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.

3.3 Beschlussvorschlag

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 30.000 € je Maßnahme gedeckelt. Bei unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden werden Maßnahmen mit einer Förderquote von 40 % bezuschusst, der Zuschuss wird auf max. 40.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Die jeweils geltende Förderhöhe richtet sich nach der Einstufung des Gebäudes und wird im Einzelfall im Rahmen der Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen festgelegt.

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 Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 € (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiger Bericht an den Gemeinderat.

Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt.;

Anwesend:	13
Befangen:	3
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

4. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

4.1 Vorbemerkungen

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

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten).

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, sowohl die Abbruchkosten als auch eine Erneuerungsmaßnahme (keine Neubebauung) an Gebäuden und Grundstücken finanziell zu fördern.

4.2 Beschlussvorschlag

Im Falle eines Abbruches mit anschließender Neubebauung werden die Abbruchkosten und der Substanzverlust mit einer Förderquote von 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 25.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiger Bericht an den Gemeinderat.

Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt:

Anwesend:	13
Befangen:	3
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

5. Gestaltungsempfehlungen

5.1 Vorbemerkungen

Die Umsetzungsziele der Städtebauförderung liegen insbesondere in der Sanierung des Gebäudebestandes. Neubau ist in der Städtebauförderung i. d. R. nicht förderfähig. Ziel sollte daher vordringlich der Erhalt bestehender Gebäude sein, insbesondere von Gebäuden mit ortstypischen Gestaltungsmerkmalen. Der Abbruch von Gebäuden, auch von ortsbildprägenden Scheunen- und Wirtschaftsgebäuden, sollte nur ausnahmsweise und dann auch nur in begründeten Fällen vorgenommen werden.

Für die Sicherung und Erhaltung eines einheitlichen, in der Regel historisch gewachsenen Ortsbildes werden im gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) in Kapitel 9.7.7 Gestaltungsempfehlungen formuliert. Gestaltungsempfehlungen sind Empfehlungen im Bereich des geplanten Sanierungsgebietes. Diese haben in der Regel keinen rechtlichen Charakter, sondern werden als Voraussetzung für die Inanspruchnahme von Sanierungsgeldern formuliert.

Sie sollen eine Unterstützung privater Bauherren sein, mit der Sanierung bestehender Gebäude zu einer positiven Weiterentwicklung des Ortes beizutragen. 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. Bei Veränderungen an bestehenden Gebäuden oder bei Neubauten muss gewährleistet sein, dass diese sich in das bestehende Ortsbild einfügen. Umbaumaßnahmen sollten darüber hinaus klimaschützende Aspekte berücksichtigen.

Alternativ können auch eigenständige, allgemein gültige Gestaltungsrichtlinien oder sogar eine Gestaltungssatzung erlassen werden.

In jedem Fall empfiehlt sich die individuelle Abstimmung der ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) mit dem jeweiligen Eigentümer. Es wird daher empfohlen, bei Bauvorhaben, die insbesondere Veränderungen im Außenbereich, an Dach- und Fassadenflächen zur Folge haben, eine sanierungsrechtliche Stellungnahme einzuholen.

Im Einzelnen wird auf Kapitel 9.7.7 des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der STEG Stadtentwicklung GmbH vom 13.01.2026 verwiesen.

5.2 Beschlussvorschlag

Der Gemeinderat nimmt die Gestaltungsempfehlungen des gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) der STEG Stadtentwicklung GmbH (Kapitel 9.7.7) vom 13.01.2026 zur Kenntnis. Sie werden als Grundlage zur Bewertung einzelner Bauvorhaben herangezogen. Im Einzelfall kann der Gemeinderat Abweichungen beschließen.

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

Dem Beschlussvorschlag wurde zugestimmt:

Anwesend:	13
Befangen:	3
Ja-Stimmen:	10
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Anwesend:	Vorsitz:	Bürgermeister Jürgen Wiener
	Stimmberechtigte Mitglieder:	12
	Normalzahl:	15
	Ferner anwesend:	
	Befangen:	Gemeinderat Matthias Bachmann
Abwesend	Entschuldigt für diesen Top:	Gemeinderat Jörg Burmeister Gemeinderat Andreas Schumann

TOP 3.

Gemeinschaftsschule Rheintal, Standort Hohentengen, Beratung und Beschlussfassung über eine Sanierung des Verwaltungsbereichs, Vorstellung eines Planentwurfs einschließlich Kostenberechnung

Bei Behandlung dieses Tagesordnungspunktes ist Gemeinderat Matthias Bachmann als Planer des Vorhabens befangen und wirkt bei der Abstimmung nicht mit.

Vom Planungsbüro Bachmann ist Frau Christine Napoletano ebenfalls anwesend.

Weiterhin sind Rektor Timo Feigl und Schulsekretärin Sabine Kohler im Zuhörerraum anwesend.

Sachverhalt:

Der Verwaltungsbereich der Gemeinschaftsschule mit Lehrerzimmer, Sekretariat, Büro Schulleiter, Besprechungszimmer, Materialraum und Archiv ist dringend sanierungsbedürftig.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen aufgrund ihres Alters komplett erneuert werden. Die Elektroinstallation stammt aus den siebziger Jahren und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Das gleiche gilt für die Beleuchtung und die Ausstattung der Räume. Hinzu kommt, dass im Lehrerzimmer aktuell nicht ausreichend Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Ein abgeschlossener Besprechungsraum sowie ein Sanitätsraum fehlen.

Das Planungsbüro Bachmann hat zusammen mit der Schulleitung die notwendigen Sanierungsmaßnahmen zusammengestellt und hieraus einen ersten Planentwurf einschließlich einer Kostenberechnung erstellt.

Die Maßnahme ist im Haushaltsplan 2026 eingeplant. Mittel aus der Schulbauförderung können hierfür nicht beantragt werden, die Maßnahme kann aber zu 100 % mit Mitteln aus dem Sonderinfrastrukturprogramm des Bundes finanziert werden.

Diskussion/Beratung:

Planer Matthias Bachmann und Frau Christine Napoletano präsentieren wie folgt:

GMS Rheintal
Standort Hohentengen

SANIERUNG DES VERWALTUNGSBEREICHS



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

OBJEKT

GMS Rheintal - Standort Hohentengen: SANIERUNG DES VERWALTUNGSBEREICHS



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

BESTANDS PLÄNE

GMS Rheintal - Standort Hohenbergen SANIERUNG DES VERWALTUNGSBEREICHS



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

BESTANDS BILDER LEHRERZIMMER



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

BESTANDS BILDER TEEKÜCHE/BESPRECHUNG



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

BESTANDS BILDER KONREKTOR/SEKRETARIAT



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

BESTANDS BILDER REKTOR



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

BESTANDS BILDER ARCHIV



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

MASSNAHMEN DER SANIERUNG

ELEKTRO

- Die Elektroinstallation stammt aus den **siebziger** Jahren und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik
- Auch die Beleuchtung entspricht nicht mehr den Arbeitsplatzanforderungen

SANITÄR

- Die Ver- und Entsorgungsleitungen müssen komplett erneuert werden

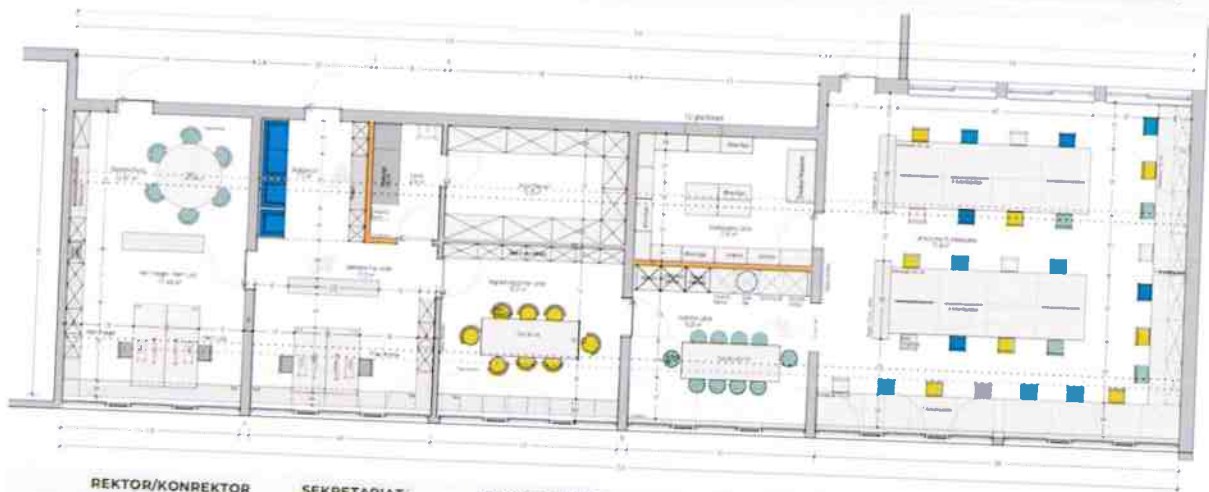
BODEN WÄNDE DECKE

- Neue Bodenbeläge, barrierefreie Durchgänge
- Akkustikdecke
- Wandgestaltung

PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU PLÄNE

CMS Rheintal - Standort Hohentengen SANIERUNG DES VERWALTUNGSBEREICHS



REKTOR/KONREKTOR

SEKRETARIAT/
WARTEN

BESPRECHUNG/
ARCHIV

TEEKÜCHE/
ARBEITSMATERIAL

LEHRERZIMMER/
30 ARBEITSPLATZE

PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU BILDER LEHRERZIMMER



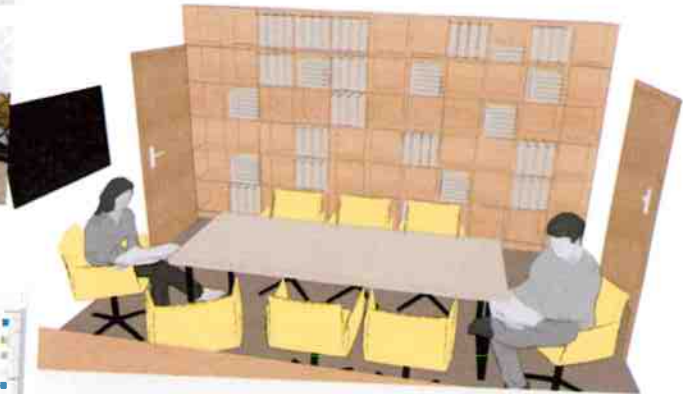
PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU BILDER TEEKÜCHE



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU BILDER BESPRECHUNG



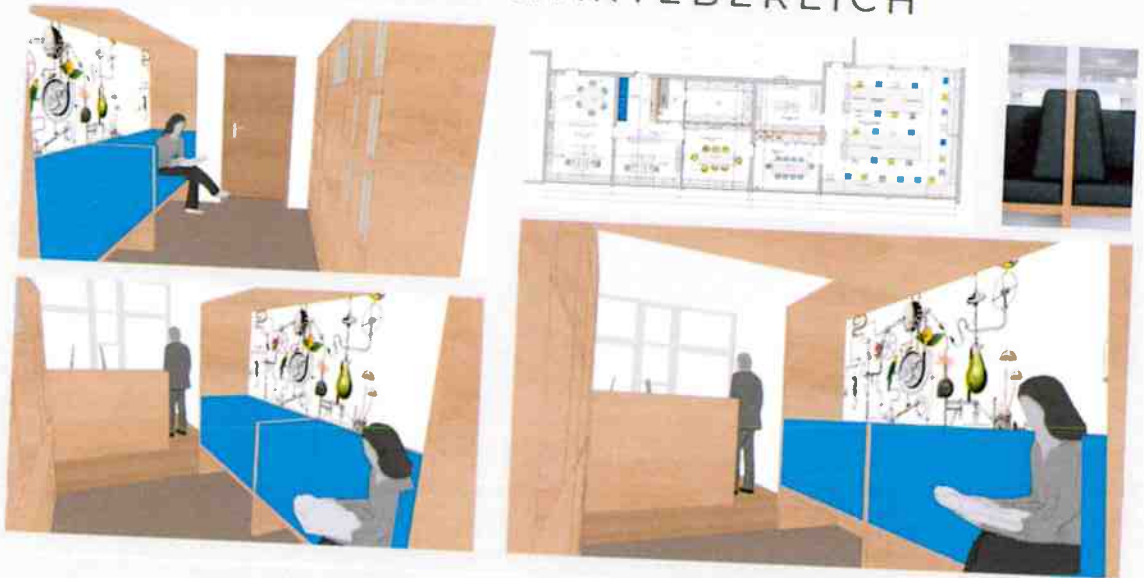
PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU BILDER SEKRETARIAT



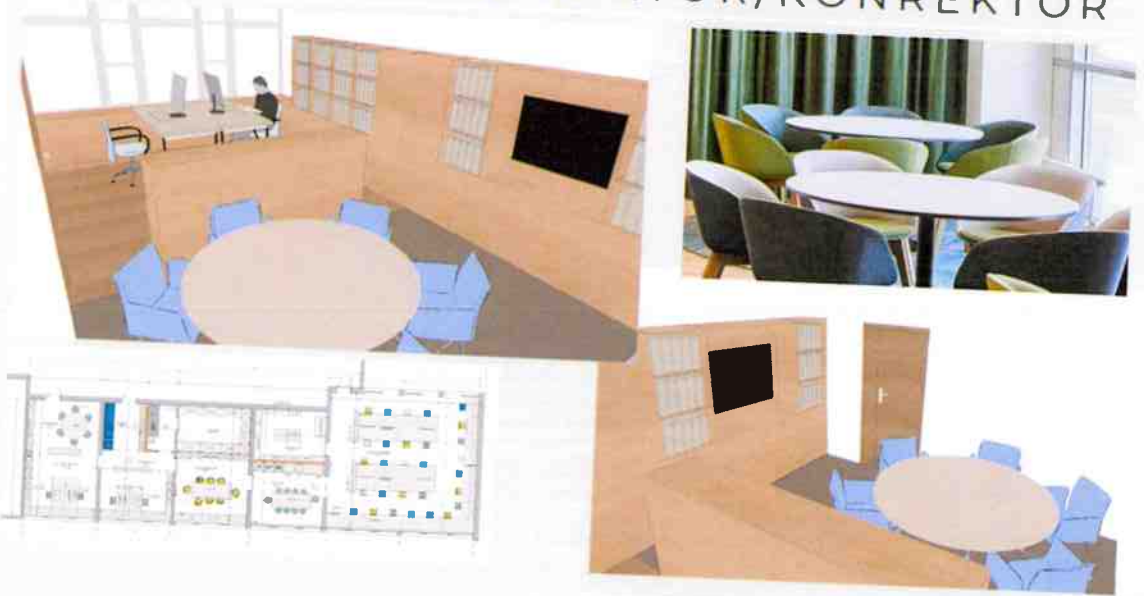
PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU BILDER WARTEBEREICH



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

NEUBAU BILDER REKTOR/KONREKTOR



PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

KOSTEN DER SANIERUNG

Kostengruppe nach BKI

300	Bauwerk - Bauwerkkonstruktion	115.000 €
400	Bauwerk - Technische Anlagen	52.000 €
600	Ausstattung	100.000 €
700	Baunebenkosten	32.000 €

Gesamtsumme

299.000 €

PLANUNGSBÜRO
BACHMANN GMBH

Gemeinderat Richard Wagner erkundigt sich, ob auch neue Fenster eingebaut werden.

Planer Matthias Bachmann erklärt, dass im Jahr 1997 neue Fenster eingebaut wurden und diese noch in Ordnung sind.

Gemeinderat Richard Wagner würde dennoch gerne in der nächsten Gemeinderatssitzung eine Kostenberechnung für neue Fenster haben.

Gemeinderat Peter Schanz spricht an das Planungsbüro Bachmann ein großes Kompliment aus, da die Kosten für die Maßnahme sehr niedrig sind.

Beschluss:

Der Gemeinderat beschließt, den Verwaltungsbereich der Gemeinschaftsschule Rheintal entsprechend dem vorgestellten Planvorentwurf des Planungsbüros Bachmann zu sanieren sowie die Maßnahme mit Mitteln aus dem Sonderinfrastrukturprogramm des Bundes zu finanzieren.

Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Anwesend:	13
Befangen:	1
Ja-Stimmen:	12
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

Anwesend:	Vorsitz:	Bürgermeister Jürgen Wiener
	Stimmberechtigte Mitglieder:	13
	Normalzahl:	15
	Ferner anwesend:	
	Befangen:	
Abwesend	Entschuldigt für diesen Top:	Gemeinderat Jörg Burmeister Gemeinderat Andreas Schumann

TOP 4.

Antrag auf naturschutzrechtliche Erlaubnis zur Aufstellung eines zweiten mobilen Hühnerstalls auf den Grundstücken Flst. Nrn. 264, 274, 275, 2167 und 2168, Gemarkung Bergöschingen, Stellungnahme der Gemeinde

Sachverhalt:

Der Antragsteller hat im November 2025 vom Landratsamt Waldshut die naturschutzrechtliche Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Hohentengen“ für das Aufstellen eines mobilen Hühnerstalls mit Kotengitter-Einzäunung auf den Grundstücken Flst. Nrn. 264, 274, 275, 2167 und 2168, Gemarkung Bergöschingen, erhalten. Die Gemeinde war zuvor um eine Stellungnahme zu dem baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben gebeten worden. Der Gemeinderat hatte in seiner öffentlichen Sitzung am 16. Oktober 2025 keine Einwände gegen das Vorhaben.

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2025 beantragt der Antragsteller die naturschutzrechtliche Erlaubnis nach der Landschaftsschutzgebietsverordnung „Hohentengen“ für das Aufstellen eines zweiten mobilen Hühnerstalls mit Kotengittereinzäunung. Das zweite Hühnermobil soll die gleichen Maße haben wie das erste und auf den gleichen Grundstücken aufgestellt werden.

Das Schreiben des Antragstellers mit Angaben zur Anzahl der Hühner und zur Platzierung der beiden Hühnermobile, einen Übersichtsplan mit den betroffenen Grundstücken, Lagepläne mit den vorgesehenen Stellplätzen der beiden Hühnermobile mit Kotengitter-Einzäunung auf den einzelnen Grundstücken sowie eine Abbildung des Hühnermobils mit Maßen hat der Gemeinderat mit der Einladung zur heutigen Sitzung erhalten.

Da es sich bei dem Vorhaben um ein baurechtlich verfahrensfreies Vorhaben handelt, ist das Einvernehmen der Gemeinde nicht erforderlich. Die Gemeinde wird um eine Stellungnahme gebeten.

Beschluss:

Der Gemeinderat hat keine Einwände gegen das Vorhaben.

Dem Beschluss wurde zugestimmt.

Anwesend:	13
Befangen:	0
Ja-Stimmen:	13
Nein-Stimmen:	0

Enthaltungen: 0

Anwesend:	Vorsitz:	Bürgermeister Jürgen Wiener
	Stimmberechtigte Mitglieder:	13
	Normalzahl:	15
	Ferner anwesend:	
	Befangen:	
Abwesend	Entschuldigt für diesen Top:	Gemeinderat Jörg Burmeister Gemeinderat Andreas Schumann

TOP 5.

Bekanntgaben, Wünsche und Anträge

Kita Hohentengen, Personal

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass uns die zwei Erzieherinnen Jennifer Woock und Luljeta Arifi zum 31.01.2026 verlassen werden.

Kita Herdern, Personal

Der Vorsitzende gibt bekannt, dass Frau Lena Ehrig ab 01.01.2026 als Erzieherin in Vollzeit eingestellt wurde.

Entwicklungsstrategie Wohnen – Innenentwicklung OT Hohentengen

Nach Rücksprache mit dem beauftragten Planungsbüro soll vor Erstellen des Abschlussberichtes eine Planungswerkstatt stattfinden, deren Ergebnisse in den Abschlussbericht mit einfließen sollen. Der Abschlussbericht soll im Mai 2026 im Gemeinderat vorgestellt werden. Wunsch des Gemeinderates war, diesen Bericht vor der Abwägung der Stellungnahmen der TÖBs und der Öffentlichkeit zum Baugebiet „Untere Stauden“ im Gemeinderat vorzustellen. Da der Abschlussbericht jedoch erst im Mai vorliegt, soll die Abwägung zum Baugebiet „Untere Stauden“ vorher stattfinden, voraussichtlich in der Gemeinderatssitzung am 26.02.2026.

Pfarrei,

Wahl des Vorsitzenden zum Vermögensverwaltungsrat

Der Vorsitzende berichtet, dass er am 08.01.2026 in der Pfarrei zum Vermögensverwaltungsrat gewählt wurde. Die erste konstituierende Sitzung ist am 10.02.2026. Diesen Termin muss er wahrnehmen. Am 10.02.2026 ist jedoch auch Bürgerversammlung im Ortsteil Günzgen. Diese Bürgerversammlung müsste deshalb verschoben werden.

Mobilitätsstation im Ortsteil Hohentengen, Einweihung

Gemeinderätin Roswitha Drayer erkundigt sich, wann die Einweihung der Mobilitätsstation stattfindet.

Der Vorsitzende erklärt, dass die Einweihung zusammen mit dem Gemeinderat und Landkreis stattfindet, sobald die Stele vom Land da ist.

Protokoll Verkehrsschau

Gemeinderätin Eva-Maria Bayer berichtet, dass es in der Bevölkerung bereits Unmut gibt, da das Protokoll der Verkehrsschau vom Landkreis noch nicht geschrieben wurde und somit die Maßnahmen nicht umgesetzt werden können.

Der Vorsitzende teilt mit, dass die Verwaltung der Gemeinde das Protokoll nun selber schreiben wird.

Bebauungsplan „Bercherhof“

Gemeinderat Matthias Bachmann berichtet, dass die CDU-Fraktion den Antrag stellt, mit Herrn Markus Wehrle und der Bürgerinitiative im Ortsteil Bergöschingen betreffs des Bebauungsplans „Bercherhof“ ins Gespräch zu gehen.

Der Vorsitzende teilt mit, dass der Dorfverein Bergöschingen bereits im Austausch mit Herrn Wehrle ist. Als nächster Schritt soll ein Vor-Ort-Termin auf dem Bercherhof zusammen mit dem Gemeinderat und dem Landratsamt stattfinden. Die Bürgerinitiative hat mitgeteilt, dass die Unterschriftenaktion in der Bürgerversammlung Bergöschingen dem Vorsitzenden übergeben werden soll.

Meldescheine Airbnb

Gemeinderat Richard Wagner erkundigt sich, ob die Vermieter der Airbnb auch die Fremdenverkehrsabgabe leisten.

Hauptamtsleiterin Tanja Würz berichtet, dass diese Vermieter die Meldungen an die Tourist Info machen.