

Auf Grund des § 142 Absatz 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) und § 4 Abs. 1 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO), jeweils in der zuletzt geänderten Fassung, beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Enzklösterle in seiner Sitzung am 20.10.2026 folgende

S a t z u n g

über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Enzklösterle“ in der Gemeinde Enzklösterle

§ 1 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 10,1 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Ortsmitte Enzklösterle“.

Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem beiliegenden Lageplan „Ortsmitte Enzklösterle“ vom 14.10.2026 abgegrenzten Fläche. Der Plan ist Bestandteil der Satzung und als Anlage beigefügt.

§ 2 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung.

§ 3 Inkrafttreten

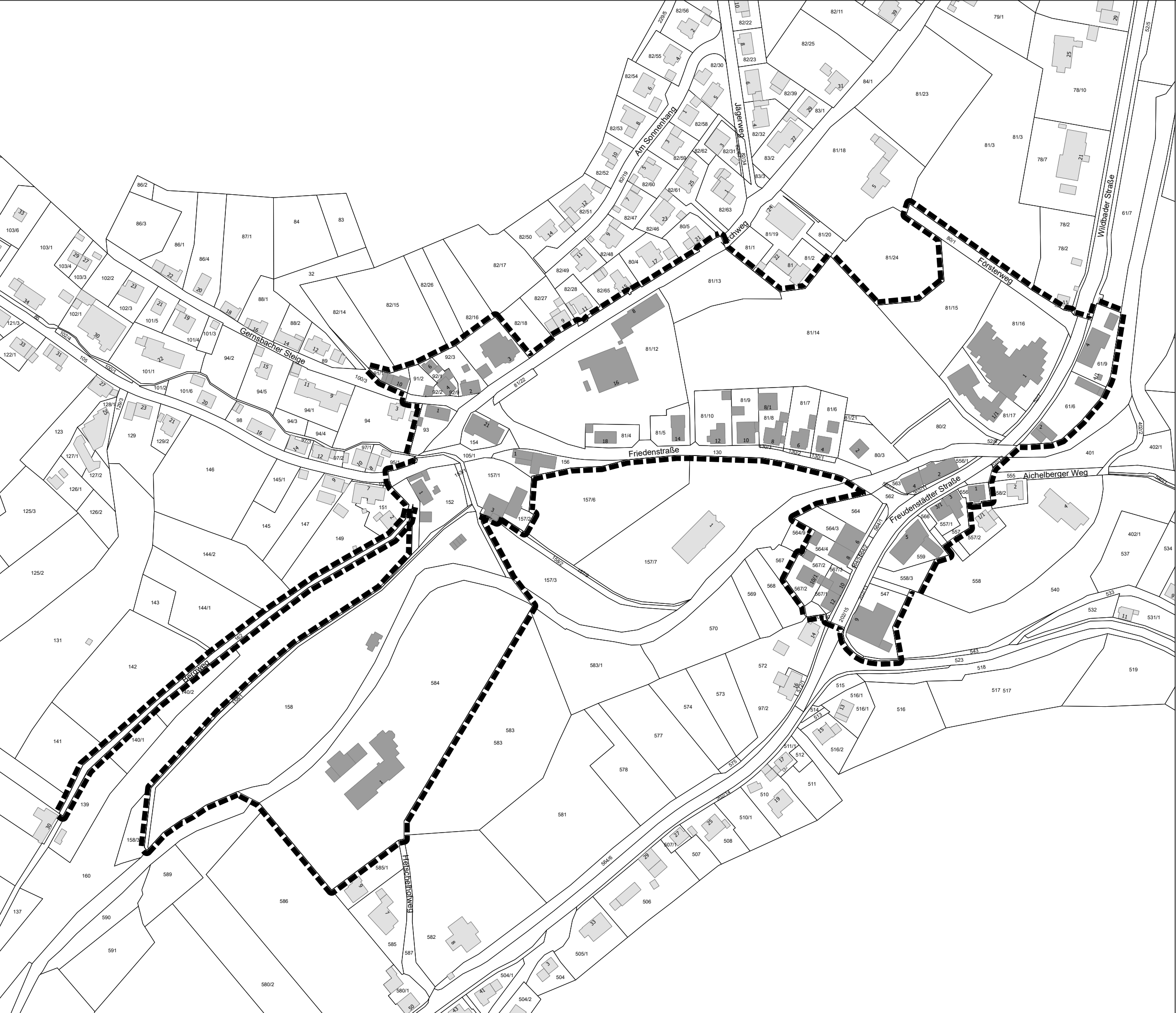
Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Anlage: Lageplan

Gemeinde Enzklösterle, den 20.10.2026

Sabine Zenker, Bürgermeisterin





Gemeinde Enzklösterle

Sanierungsmaßnahme
"Ortsmitte Enzklösterle"

Abgrenzungsplan

 Gebietsabgrenzung
(10,1 ha)

Fördergrundsätze für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ der Gemeinde Enzklösterle

1. Allgemeines

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ der Gemeinde Enzklösterle können private Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen durch Zuschüsse sowie die Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen gefördert werden. Es werden nur umfassende Maßnahmen gefördert. Dies bedeutet, dass der energetische Zustand, die Außenwirkung und die Wohn- bzw. Arbeitsqualität gleichermaßen verbessert werden müssen. Es sind alle vorhandenen Mängel am Gebäude zu beheben.

Umnutzungen von Gewerbeflächen in Wohnraum können im Einzelfall gefördert werden, sofern zuvor eine Abstimmung mit der Gemeinde Enzklösterle erfolgt.

Auf der Basis der Städtebauförderungsrichtlinien legt der Gemeinderat der Gemeinde Enzklösterle die folgenden Fördergrundsätze fest.

2. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Grundlagen der Förderung

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen sind die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) sowie bei Modernisierungsmaßnahmen das Einkommensteuergesetz (§§ 7h, 10f, 11a EStG) in der jeweils aktuellen Fassung. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Die Förderung des Abbruchs von denkmalgeschützten Gebäuden ist gem. Ziff. 5.4.5 der Städtebauförderungsrichtlinien ausgeschlossen.

Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen der Gemeinde Enzklösterle für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Enzklösterle“ entsprechen. Die Gestaltungsvorgaben der Gemeinde Enzklösterle sind einzuhalten.

Bau- bzw. denkmalrechtliche Vorgaben sowie das Gebäudemodernisierungsgesetz (GModG) und das Erneuerbare-Wärme-Gesetz Baden-Württemberg (EWärmeG BW) sind zu beachten.

3. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden

3.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Vorlage einer Maßnahmenbeschreibung
- Vorlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung (z. B. durch die WHS, einen Architekten) oder durch die Einholung von Angeboten von Handwerksbetrieben (drei je Gewerk)
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt (nur bei Umnutzung und Nutzungserweiterung)
- Gegebenenfalls Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, z. B. des Denkmalschutzprogramms, KfW-Programme
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Enzklösterle; eine Gestaltungsabstimmung mit der WHS bzw. der Gemeinde Enzklösterle ist verpflichtend

Hinweis: Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) führt eine Erstberatung zur Klärung der grundsätzlichen Förderfähigkeit und zur Erläuterung der Fördervoraussetzungen durch. In Abstimmung mit der Gemeinde kann eine Zweitberatung durch die WHS zur Aufnahme technischer Parameter und Erstellung eines Kostenrahmens über die energetischen und nicht energetischen Maßnahmen erfolgen. Die Kosten für die Beratungstermine trägt die Gemeinde Enzklösterle.

3.2. Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt im **Regelfall 25 % je Hauptgebäude**. Als Grundlage für die Zuschussberechnung gelten die zuwendungsfähigen Kosten gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien.
- b) Bei denkmalgeschützten oder städtebaulich besonders erhaltenswerten Gebäuden beträgt der Förderzuschuss im **Regelfall 35 % je Hauptgebäude**. Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach Städtebauförderungsrichtlinien.
- c) Bei Maßnahmen mit geringem Kostenaufwand und daraus resultierendem Förderzuschuss von unter 5.000,00 € erfolgt keine Förderung.

4. Abbruch von Gebäuden

4.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Vorlage einer Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstücks
- Vorlage von mindestens drei Abbruchangebote verschiedener Fachfirmen
- Einhaltung aller Durchführungs- und/oder Gestaltungsauflagen der Gemeinde Enzklösterle; eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Enzklösterle bzw. der WHS ist verpflichtend

4.2. Förderhöhe

- a) Bei einer anschließenden Neubebauung mit einem Hauptgebäude:
Maximal **100 %** der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters
- b) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht

5. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Die Förderung gem. Ziff. 3.2 wird im Regelfall wie folgt begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 30.000,00 €.
- b) Die maximale Förderung beträgt 45.000,00 €.
- c) Abweichungen von den genannten maximalen Förderbeträgen sind bei Wohngebäuden mit mehr als drei Wohneinheiten bzw. Gewerbegebäuden mit über 200 m² Nutzfläche möglich.

Die Förderung gem. Ziff. 4.2 wird im Regelfall auf 50.000,00 € begrenzt.

6. Verfahren und Zuständigkeiten

Die Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungs- oder Neuordnungsbedarf können sich hinsichtlich der Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und Abbruchmaßnahmen von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH als Sanierungsbetreuer kostenfrei beraten und über die Ziele der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen informieren lassen.

Auf Grundlage der definierten Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen kann zwischen den Eigentümern und der Gemeinde Enzklösterle ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden. Alle vor Vertragsabschluss durchgeführten Leistungen sind weder förder- noch bescheinigungsfähig.

Nach Abschluss der Maßnahme haben die Eigentümer dem Sanierungsbetreuer oder der Gemeinde Enzklösterle unverzüglich die Abrechnung einschließlich der Zahlungsbelege und Zahlungsnachweise der tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen. Der Sanierungsbetreuer stellt anschließend die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Gemeinde Enzklösterle den Eigentümern auf Antrag die nach der Bescheinigungsrichtlinie zum EStG notwendige Bescheinigung zur Geltendmachung der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebieten aus. Für die Erstellung der Steuerbescheinigung gem. §§ 7h, 10f, 11a EStG wird eine Verwaltungsgebühr in Höhe von 50,00 € erhoben.

Über die Gewährung von Fördermitteln entscheidet die Verwaltung im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes. Über Abweichungen von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Enzklösterle.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Förderung.

7. Übersicht

Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Fördersatz	Minimum Förderung	Höchstförderung	Bemerkung
Modernisierung eines Gebäudes	25 %	5.000,00 €	30.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 a)
Modernisierung eines denkmalgeschützten oder aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebäudes	35 %	5.000,00 €	45.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 b)
Abbruch mit Neubebauung mit Hauptgebäude	100 %		50.000,00 €	vgl. Ziff. 4.2 a)

Ansprechpartnerin bei Fragen zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen:
 Frau Verena Herwig
 Tel. 07141 16757-288
verena.herwig@wuestenrot.de

Gemeinde Enzklösterle, 20.10.2026



Erstellt:	2026-10-21
Von:	Carmen Leicht (rathaus@enzkloesterle.de)
Status:	Signiert
Transaktions-ID:	CBJCHBCAABAA5-hH8K5IGM-OvjdllkoFVQeoiiHaPYeU

Verlauf für „binder“

-  Carmen Leicht (rathaus@enzkloesterle.de) hat das Dokument erstellt.
2026-10-21 - 08:19:36 GMT
-  Dokument wurde per E-Mail zur Signatur an sabine.zenker@enzkloesterle.de gesendet.
2026-10-21 - 08:19:46 GMT
-  sabine.zenker@enzkloesterle.de hat die E-Mail angezeigt.
2026-10-21 - 08:37:27 GMT
-  Die signierende Person sabine.zenker@enzkloesterle.de hat bei der Signatur den Namen Sabine Zenker eingegeben
2026-10-21 - 08:38:42 GMT
-  Sabine Zenker (sabine.zenker@enzkloesterle.de) hat das Dokument mit einer E-Signatur versehen.
Signaturdatum: 2026-10-21 – 08:38:44 GMT – Zeitquelle: Server - Ausgewählte Signaturdarstellung: BILD
-  Vereinbarung abgeschlossen.
2026-10-21 - 08:38:44 GMT