

Zentralverwaltung  
Sachbearbeiter/-in: Peter Günther

Nr. 0253/2025/1

## **VORLAGE**

| Beratungsfolge                         | Sitzungstermin | Behandlung | TOP |
|----------------------------------------|----------------|------------|-----|
| Bau-, Verkehrs- und<br>Umweltausschuss | 07.10.2025     | öffentlich | 1   |
| Stadtrat                               | 15.12.2025     | öffentlich | 2   |

### **Betreff:**

Bau- und Planungsangelegenheiten  
Städtebauförderung / Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)  
- Beratung und Beschlussfassung über die Modernisierungsrichtlinie

### **Sachverhalt:**

Die Städtebauförderung stellt darauf ab, neben Investitionen in den öffentlichen Raum, insbesondere auch Maßnahmen durch private Dritter finanziell zu unterstützen. Die gesetzliche Grundlage hierfür bieten §146 Abs. 3, §164a Abs. 3 sowie §177 BauGB.

Der Eigentümer verpflichtet sich dabei durch Vertrag zur Durchführung der darin geregelten Gesamtmaßnahme als Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahme i.S. des § 177 BauGB. Die Gebäude müssen dabei grundsätzlich umfassend saniert werden, um den Gebrauchswert des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit nachhaltig zu erhöhen.

Einzelmaßnahmen, wie etwa eine alleinige Fassadensanierung oder der alleinige Austausch einer Heizung, sind nicht förderfähig. Erst, wenn mehrere der in § 5 der Richtlinie exemplarisch genannten Maßnahmen zusammen in Angriff genommen werden, wird von einer umfassenden Sanierung gesprochen, die über die Fördermittel von Bund, Land und Stadt (je 1/3) finanziell unterstützt werden kann.

Zu den förderfähigen Maßnahmen zählen insbesondere:

1. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnungszuschnitts,
2. Maßnahmen zur Verbesserung der Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen,
3. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und des Klimas,
4. Maßnahmen zur Verbesserung des Schallschutzes,
5. Maßnahmen zur Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung,
6. Maßnahme zur Sicherstellung der Barrierefreiheit, Schaffung privater Stellplätze

entsprechend dem bauordnungsrechtlich zu führenden Nachweis.

Die Förderung erstreckt sich auf max. 40 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten, maximal jedoch auf 30.000 EUR (§ 6 Abs. 3) und wird in zwei Tranchen als Zuschuss an den Eigentümer ausgezahlt.

Soweit die Stadt dies durch entsprechende Regelungen unterstützt, kann der Kostenerstattungsbetrag bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer, städtebaulicher oder strukturpolitischer Bedeutung um bis zu 10 % erhöht werden; der Höchstbetrag von 30.000 EUR bleibt unberührt (§ 6 Abs. 5 und 6). Eine weitergehende Förderung für soziale Härtefälle soll nicht gewährt werden, zumal auch hier die Obergrenze von 30.000 EUR nicht überschritten werden darf.

Der Erlass einer Richtlinie versetzt die Stadt Remagen in die Lage, im Einzelfall eigenständig, d. h. ohne nochmalige Beteiligung des Fördermittelgebers, über die Vergabe der Fördermittel zu entscheiden. Die Richtlinie muss hierzu zuvor von der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) genehmigt und im Amtsblatt ortsüblich veröffentlicht werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht sieht vor, jährlich einen Betrag von 150.000 EUR für private Maßnahmen zur Verfügung zu stellen (Eigenanteil der Stadt = 50.000 EUR).

Der Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss hat dem Stadtrat in seiner Sitzung am 07.10.2025 empfohlen, die so ergänzte Modernisierungsrichtlinie zu erlassen und der ADD zur Genehmigung vorzulegen.

#### Finanzielle Auswirkungen:

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht ist für die jährliche Gesamtförderung ein Betrag von 150.000 EUR, der zu je einem Drittel von Bund, Land und Stadt Remagen getragen wird. Der jährliche Eigenanteil der Stadt beläuft sich mithin auf bis zu 50.000 EUR ab dem Jahr 2026.

#### Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat beschließt, die so ergänzte Modernisierungsrichtlinie zu erlassen und beauftragt die Verwaltung diese der ADD zur Genehmigung vorzulegen.

#### Anlage/n:

- 1) Modernisierungsrichtlinie - Entwurf
- 2) nur zur Information: Muster einer Modernisierungsvereinbarung

Remagen, den 02.12.2025

B. Ingendahl  
Bürgermeister

M. Göttlicher  
Büroleiter

P. Günther  
Fachbereichsleiter