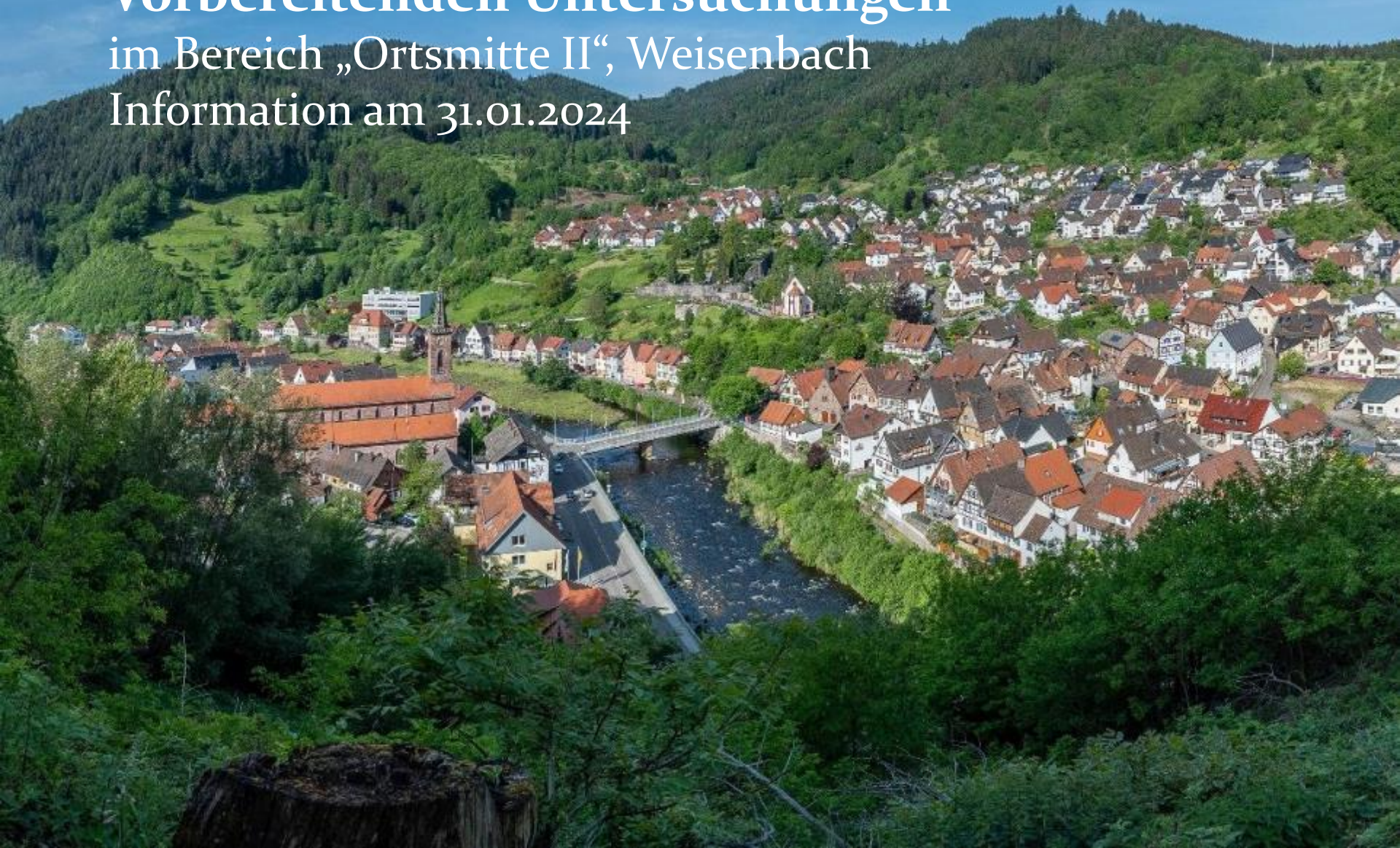


**Auftakt zu den
Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich „Ortsmitte II“, Weisenbach
Information am 31.01.2024**



Agenda

- > **Einführung**
- > **Vorbereitende Untersuchungen**
- > **Beteiligung und Mitwirkung**
- > **Ausblick Sanierungsdurchführung**
- > **Weiteres Vorgehen**

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

Geographie
Betriebswirtschaft
Architektur
Landschaftsplanung
Vermessungstechnik
Stadtplanung
Bauingenieurwesen
Raumplanung
Geoinformatik
Bautechnik
Verwaltung
Partizipation
Immobilienwirtschaft

Erfahrung
seit

1961

über

1.000

Projekte

450

Kunden

5

Standorte

120

Mitarbeitende

Ihre Ansprechpartner

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Vera Pfaff
Vera.pfaff@steg.de
0711/21068-232

Dr. Tilman Sperle
Tilman.sperle@steg.de
0711/21068-107

Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... die Aufwertung und Erhalt des Ortsbildes
- ... die Förderung privater Sanierungen
- ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- ... die kooperative Zusammenarbeit zwischen der Kommune und ihren Bürgern



Bild: STEG

Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn-/Arbeitsverhältnisse
- › Ausbau der Infrastruktur, Straßen-/Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › Nachhaltiger Klimaschutz und Klimaanpassung

Kennzeichen

- › Gebiets- und objektbezogene Maßnahmen
- › Mitwirkung der Beteiligten
- › Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz

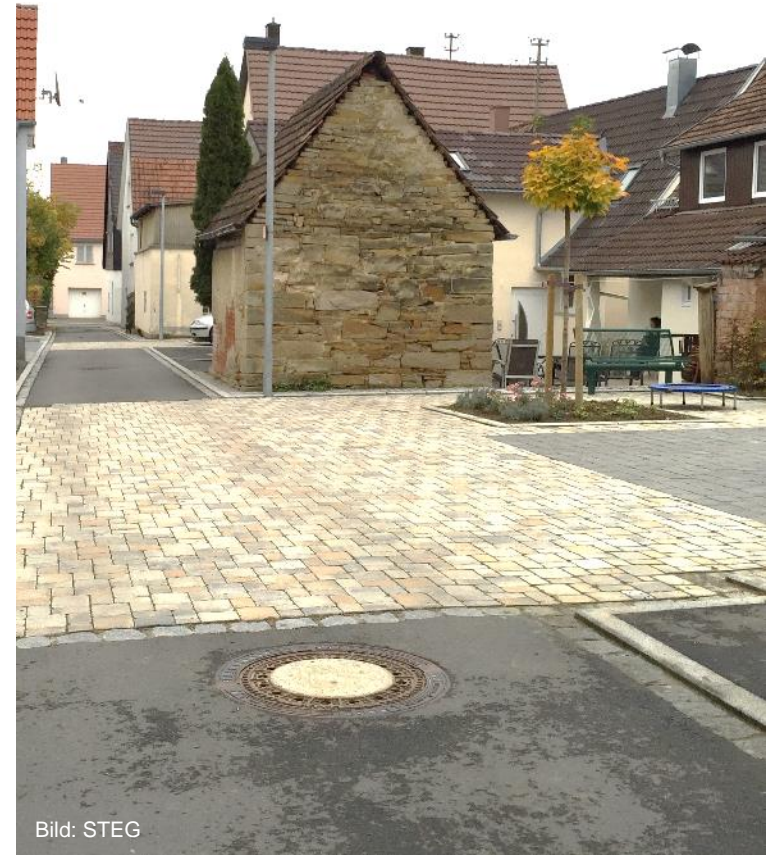


Bild: STEG

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm LSP



- › Antragter Förderrahmen: 1.333.333 €
 - Landesanteil (60 %) 800.000 €
 - Eigenanteil Kommune (40 %) 533.333 €
- › Bewilligungszeitraum: 01.01.2023 bis 30.04.2032

Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Sanierung vom Antrag bis zum Abschluss

2022/23

ISEK + Antragstellung

Ortsbegehung
Beurteilungsgrundlage
Antrag Städtebauförderung

2023/24

Vorbereitende Untersuchungen

Bestandsaufnahme
Bürgerbeteiligung
Sanierungssatzung

ab 2024

Sanierungs- durchführung

Planerische Konkretisierung
Beratung der Eigentümer
Umsetzung von Maßnahmen

2032

Abschluss

Abrechnung
Satzungsaufhebung



Vorbereitende Untersuchungen

Warum Vorbereitende Untersuchungen?

Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen nach § 141 BauGB Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden über:

- › die Notwendigkeit der Sanierung
- › die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- › die anzustrebenden Sanierungsziele
- › die Durchführbarkeit einer Sanierung



Bild: STEG

Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen

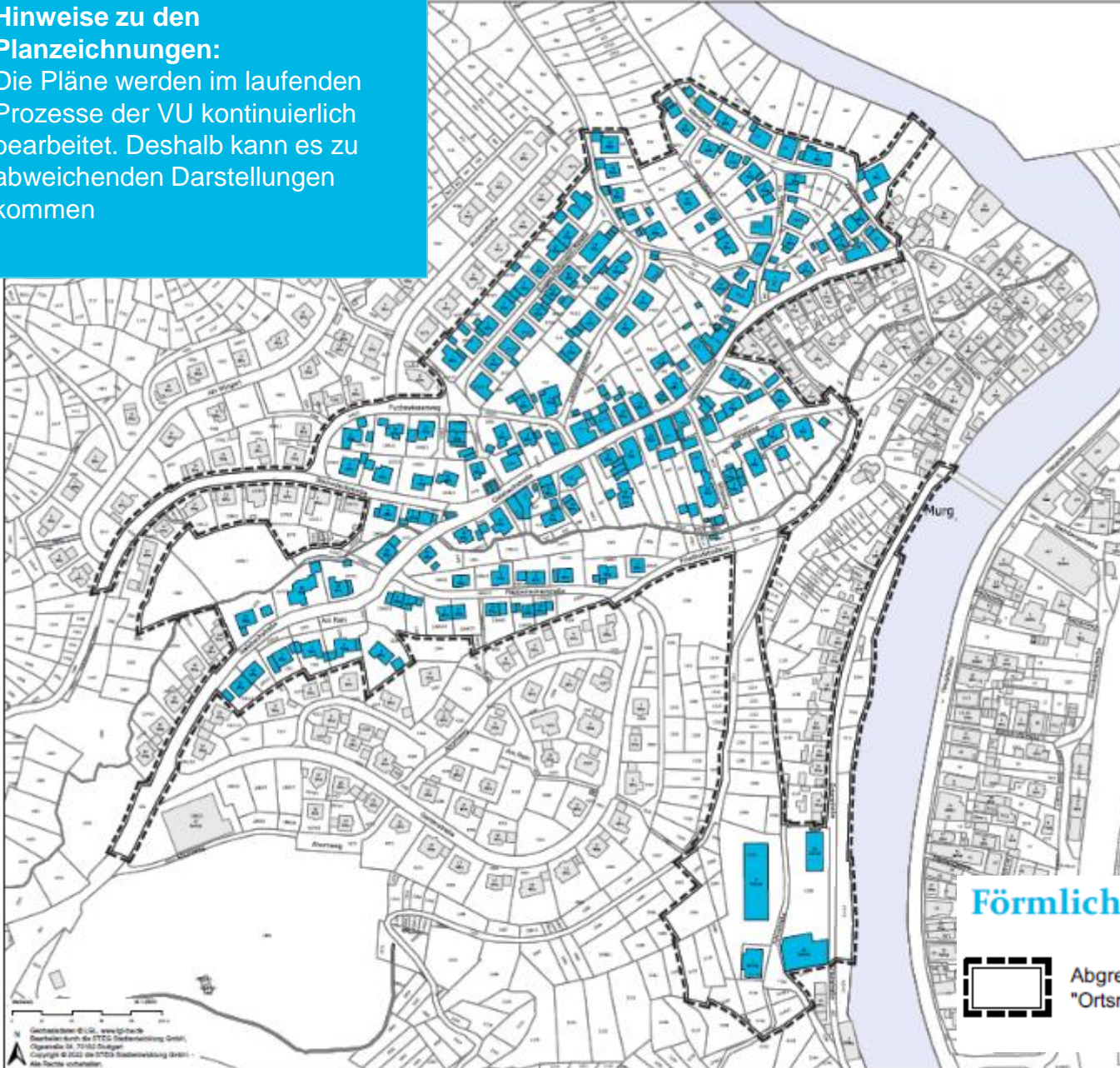
- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht



Bild: STEG

Hinweise zu den Planzeichnungen:

Die Pläne werden im laufenden Prozesse der VU kontinuierlich bearbeitet. Deshalb kann es zu abweichenden Darstellungen kommen



Förmliche Festlegung



Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Ortsmitte II", ca. 11,74 ha

Geoinformation © U.S. www.lg-nd.de
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgarstraße 14, 70163 Stuttgart
Copyright © 2023 der STEG Stadtentwicklung GmbH -
Alle Rechte vorbehalten.

Bestandsaufnahme / Beschreibung von Mängeln und Missständen

- Bausubstanzielle Mängel an privaten und öffentlichen Gebäuden
- Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Verkehrs- und Stellplatzsituation, Barrierefreiheit
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Hoher Versiegelungsgrad



Hinweise zu den Planzeichnungen:

Die Pläne werden im laufenden Prozesse der VU kontinuierlich bearbeitet. Deshalb kann es zu abweichenden Darstellungen kommen



Städtebauliche Misstände

Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte II", ca. 15,47 ha

Energetische und bauliche Mängel

- keine Einschätzung von außen möglich
- keine Mängel
- geringe Mängel
- erhebliche Mängel
- substanzielle Mängel
- Baus- und Kulturdenkmal nach § 2 DSchG - Gebäudefaßteile (Nachrichtliche Übernahme vom Landesamt für Denkmalpflege, Stand: 23.06.2017)

Standort und Bestandsaufnahme vor Ort / lokale Erhebungen Stand 01/2022

Räumlich Mängel/ Ortsbild

- Gestaltungsängel im Erschließungsbereich
- Gestaltungsängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich mangelhafte Aufenthaltsqualität
- versiegelte Flächen
- Mängel im Fassadenbereich
- Fehlende Raumkante

Funktionale / Strukturelle Mängel

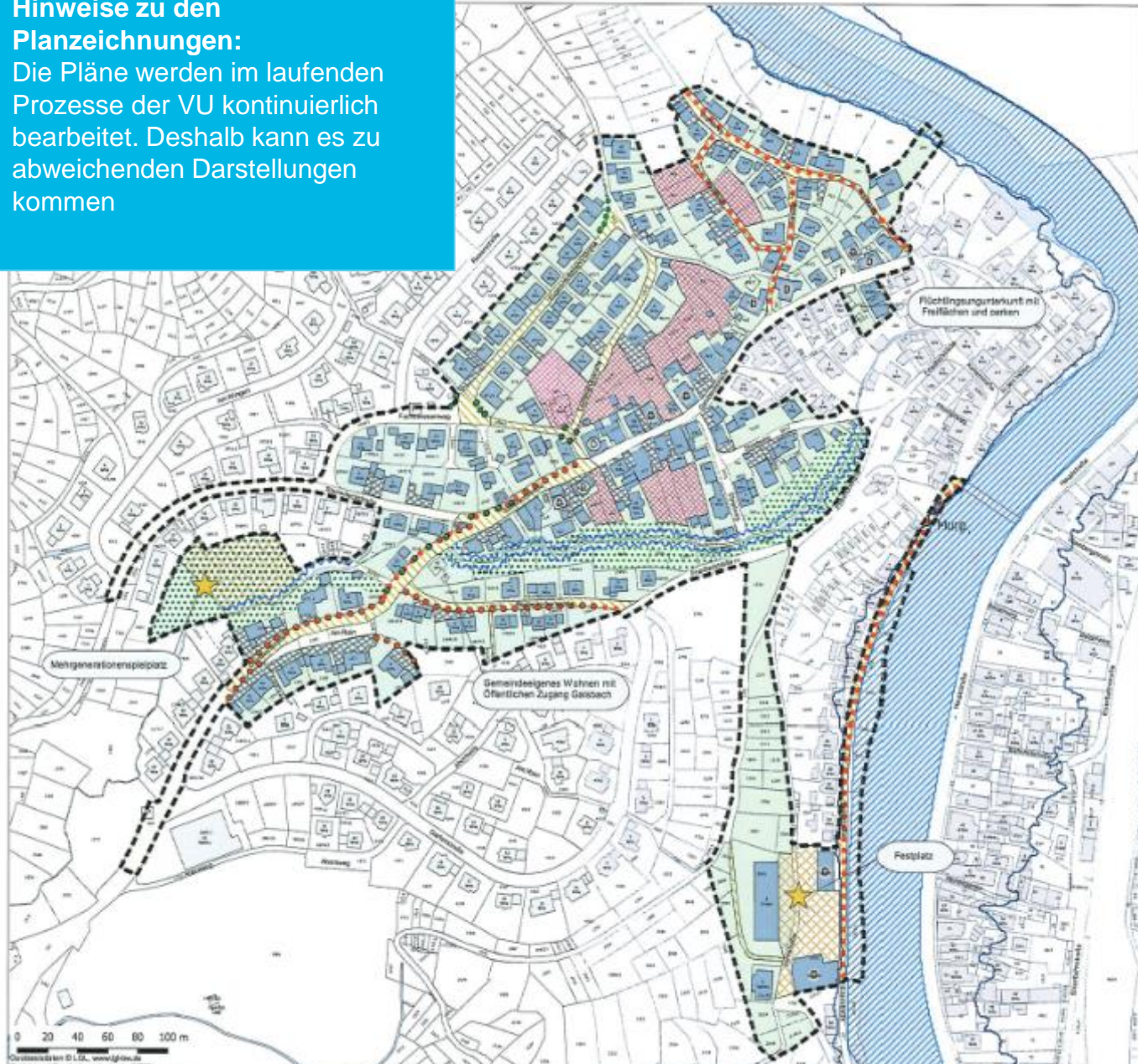
- mindergenutzte oder ungeordnete Flächen/Innenentwicklungspotenzial
- Gestaltungspotenzial Naturraum und Retention
- Erschließung über Fremdgrundstück
- Unausgeprägte und/ oder fehlende Fuß- und Getwege
- fehlende Erreichbarkeit des Naturraums/ Zugang zum Wasser
- Teilerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Gefährlicher Kreuzungsbereich

Gemeinde Weisenbach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept "Ortsmitte II"



Hinweise zu den Planzeichnungen:
 Die Pläne werden im laufenden Prozesse der VU kontinuierlich bearbeitet. Deshalb kann es zu abweichenden Darstellungen kommen



- Zielkonzept**
- Abgrenzung integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte II", ca. 11,47 ha
- Gebäude**
- Bestand
 - Planung
 - Abbruch
 - Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 DSchG - Gebäude/ Bauteile (Nachrichtliche Übernahme vom Landesamt für Denkmalpflege, Stand: 23.06.2017)
- Erschließung/ Freiflächen**
- Erschließungsbereich
 - neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevortereich
 - besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Möblierung öffentlicher Raum
 - Grünfläche (schematische darstellung)
 - Gestaltungsbereich Naturraum und Retention
 - Anreize zum Nachverdichten
 - Entsiegelung
 - Verbesserung der Fußwegeverbindung/ neue Fußwegeverbindung
 - Zugänglichkeit Gasbach
 - Parkplatz
- Hochwassergefahr**
- Konturlinie Überflutungsfäche HQ100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW Stand 2021
 - Konturlinie HQ200m nach Daten- und Kartendienst der LUBW Stand 2021
 - Identifizierende Treffpunkte

Gemeinde Weisenbach

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept "Ortsmitte II"

0 20 40 60 80 100 m
 Geodaten © L.L.G. weissenbach
 Ergänz. und Bearbeitung durch die STEG
 Stadtentwicklung GmbH Olgarstraße 24, 79182 Stuttgart
 Stand: 2023

Sanierungsziele

Entwicklungsschwerpunkt Wohnumfeld stärken

- Gestalterische und funktionale Aufwertung der Erschließungsflächen mit Schaffung von Park-, Fußgänger-, Fahrrad- und Verkehrsbereichen
- Verkehrsberuhigung und Gestaltungsmaßnahmen entlang der Straßenräume
- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität und –angeboten
- Förderung des Gebiets als familienfreundliche Wohnlage durch Aufwertung der gemeindeeigenen Spielplatzfläche und deren Erschließung als neuen Aufenthaltsbereich im Grünen für alle Generationen
- Schaffung von barrierefreien Freiräumen und Sitzmöglichkeiten in den Erschließungszonen
- Schaffung von sicheren Schulwegen und durchgängigen Fußgängerwegen

Sanierungsziele

Entwicklungsschwerpunkt Wohnraum für alle Lebenslagen sichern

- Modernisierung und (energetische) Sanierung des Wohnbestandes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechter Umbau des Bestandes
- Erarbeiten eines zeitgemäßen Bebauungsplans, der Nachverdichtungen fördert (Grundstücksteilungen, Zulässigkeit weiterer Geschosse)
- Förderung der Umnutzung und Sanierung der Nebengebäude zu Wohnflächen

Sanierungsziele

Entwicklungsschwerpunkt Klimaschutz und Energiewende

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Insbesondere energetische Sanierung des Gebäudebestands
- Klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- Aufwertung des Bachlaufs und dessen Schutz als Naturraum
- Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Anbringung von Solar- und Photovoltaik auf Dächern
- Reduzierung von Lärm und Abgasen
- Weitere E-Ladestationen
- Steigerung der Attraktivität von Rad- und Fußwegen

Sanierungsziele

Entwicklungsschwerpunkt Bildung und Zusammenhalt stärken

- Mehrgenerationenspielplatz mit Zugang zum Gaisbach als neuen Aufenthaltsbereich im Grünen
- Barrierefreiheit bzw. Armut der öffentlichen Erschließung
- Förderung der Durchmischung und Integration von Senioren, jungen Familien sowie Menschen mit Migrationshintergrund
- Stärkung des Vereinslebens und der Willkommenskultur

Beteiligung und Mitwirkung

Beteiligung

Ziel der Befragung

- Belange der Träger öffentlicher Belange (Denkmalschutz-, Naturschutzbehörde, etc.)
- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet und zum Zustand ihrer Gebäude

**Ihre Mitwirkung
ist der wesentliche
Erfolgsfaktor!**



Befragung der Eigentümer*innen

Wie wird befragt?

- Online-Befragung
- Schriftliche Befragung
- Vertraulicher Umgang mit Ihren Angaben!

Was wird gefragt?

- Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- Bewertung des Gebäude- / Wohnungszustands
- Mitwirkungsbereitschaft
- Persönliche Erwartungen / Anregungen

Ausblick Sanierungsdurchführung

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



Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

Besonderes Städtebaurecht

- Sanierungsgebiet
- Sanierungsfrist
- Förderquoten
- **Sanierungsvermerk**
- Verfahrenswahl-Regelverfahren / Vereinfachtes Verfahren,
möglicher Ausgleichsbetrag
- Ziele und Zwecke der Sanierung
- **Vorkaufsrecht der Gemeinde**
- **sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten**
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- **Erhöhte steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet**

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 Stadt 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.

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

Vorkaufsrecht

- § 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.“.
- Die „Handlungshoheit“ liegt beim privaten Eigentümer, da das Vorkaufsrecht der Stadt nur im Verkaufsfall geprüft werden muss.



Ihre Vorteile im Sanierungsgebiet

- › Indirekter Zuschuss
- › Steuerliche **Sonderabschreibungsmöglichkeit**

Aufwendungen für vermietete Gebäude
(§ 7h EStG) und
vermietete Baudenkmale
(§ 7i EStG)

jährliche Abschreibung
zu
9 % über 8 Jahre
danach **7 % über 4 Jahre**

Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude und
Baudenkmale
(§ 10f EStG)

jährliche Abschreibung
zu
9 % über 10 Jahre
wie Sonderausgaben



Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung

Fördermöglichkeiten

Öffentliche Maßnahmen

Weitere Vorbereitungen

- › Vertiefung der städtebaulichen Planung
- › Fachplanungen
- › Begleitende Öffentlichkeitsarbeit

Verbesserung / Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds

- › Gestaltung des öffentlichen Raumes
- › Maßnahmen der Klimaanpassung
- › Freilegung von Grundstücken
- › Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen

Baumaßnahmen

- › Energetische Erneuerung von Gebäuden
- › Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Fördermöglichkeiten Private Baumaßnahmen

Erneuerungsmaßnahmen

- › Erneuerung und Instandsetzung privater Gebäude



Bild: STEG

Ordnungsmaßnahmen

- › Abbruch und Entsiegelung zur Neuordnung



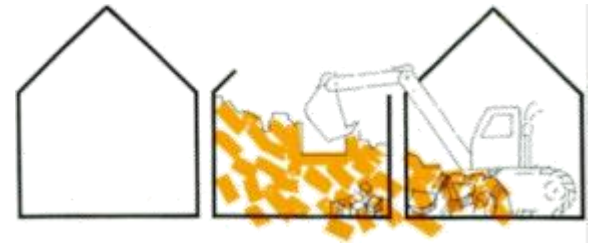
Bild: STEG

Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

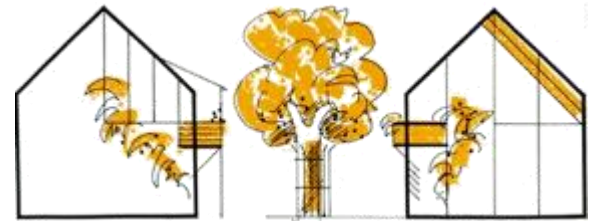
- › Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

Hinweis:

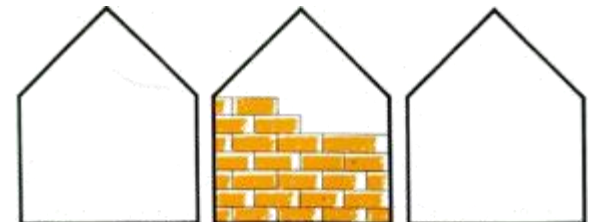
In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!



- › Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks



- › Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!



Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

- › Erneuerung von Gebäuden
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Energetische Verbesserungen
- › Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › ggf. Wohnraumerweiterung

Nur umfassende Sanierungen sind förderfähig!

Beispiele für private Erneuerungsmaßnahmen

Sanierungsdurchführung



Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



Innenausbau durch
Erneuerung von
Boden-, Wand- und
Deckenbelägen



Nutzung von
Solarthermie



Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



Verbesserung der
Sanitärebereiche



Veränderung der
Raumnutzung und
Raumgröße



Austausch von
alten Fenstern und
Türen



Erneuerung der
Installationen
(Elektro, Gas, Wasser,
Abwasser)



Altersgerechter
Umbau,
Reduzierung von
Barrieren



Einbau einer neuen
Heizungsanlage oder
Warmwasserbereitung

Nicht förderfähige Maßnahmen

- › Reine Schönheitsreparaturen, wie z. B. Renovierungsarbeiten oder Fassadenanstrich
- › Luxusmodernisierungen
- › Unterlassene Instandsetzungen
- › Neubaumaßnahmen

Voraussetzungen für eine Förderung

- › Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet.
- › Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung.
- › Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt.
- › Die Maßnahme ist wirtschaftlich.
- › Eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Kommune ist abgeschlossen.

Vor Beauftragung der Leistungen ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Kommune abzuschließen!

Beispiele Sanierungsmaßnahme



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Bild: STEG



Bild: STEG

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

- › **Befragung der Beteiligten** bis 23.02.2024
- › **Auswertung der Ergebnisse** März 2023
- › **Vorstellung der VU-Ergebnisse** vsl.2. Quartal 2024
- › **Satzungsbeschluss** vsl 2. Quartal 2024
- › **Beginn Sanierungsdurchführung** im Anschluss

FRAGEN?

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Vera Pfaff
Vera.pfaff@steg.de
0711/21068-232

Dr. Tilman Sperle
Tilman.sperle@steg.de
0711/21068-107

Vielen Dank!



