

Stadt Sachsenheim

Sanierung „Innenstadt Großsachsenheim“

Information über die Grundlagen der Städtebauförderung

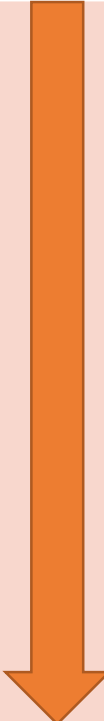
Bürgerinformationsveranstaltung am 20.06.2024, 18:00 Uhr

Referentinnen: Lisa Kieferle & Verena Herwig – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

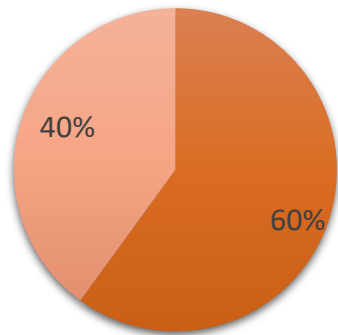
Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Zeitraum		
März – September 2023		Erstellen des Stadtentwicklungskonzepts und des Gebietsbezogenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Großsachsenheim und Kleinsachsenheim
Oktober 2023		Neuaufnahmeantrag für die Städtebauförderung
März 2024		Beschlussfassung zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
April 2024		Zusage Förderung und Finanzierung
April 2024		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Mai 2024		Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter
20.06.2024 (heute)		Bürgerinformationsabend und Beginn des digitalen Crowdmappings
Ende 2024		• Fertigstellung Vorbereitende Untersuchungen • Vorstellung im Gemeinderat • Beschluss VU + Fördergrundsätze

Anschließend beginnt die Sanierungsdurchführung

Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Förderrahmen = 1,5 Mio €

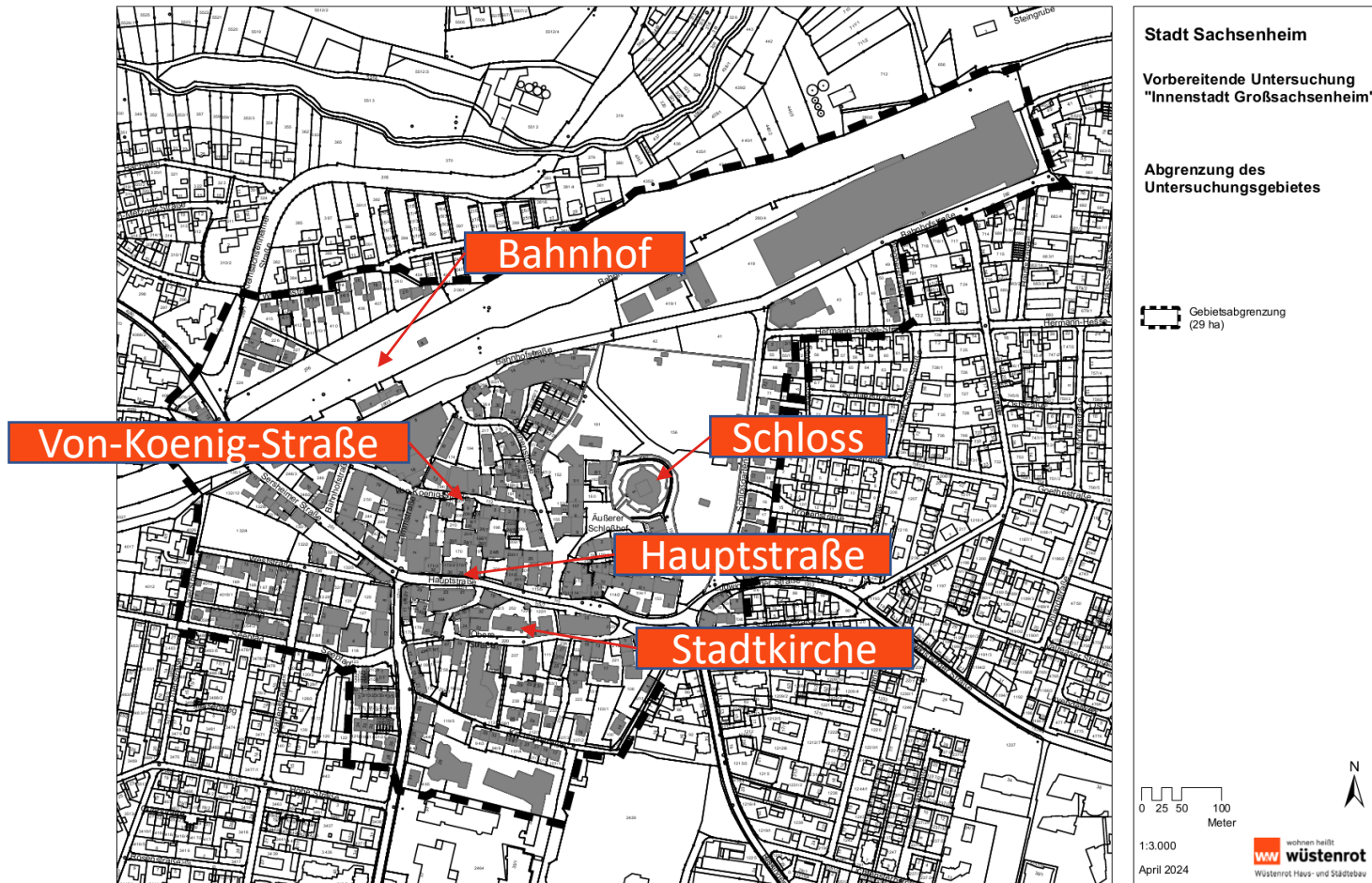


■ Finanzhilfe Land ■ Kommunaler Eigenanteil

- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2024 bis 30.04.2033
 - Verlängerung ist möglich
- Erhöhung des Förderrahmens ist möglich

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



- Abgrenzung ergibt sich aus ISEK
- Die finale Abgrenzung wird im Rahmen der VU erarbeitet
- Die Festlegung der Abgrenzung erfolgt durch den Gemeinderat
- Eine spätere Veränderung des Sanierungsgebiets ist möglich

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

- Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets
- Darstellung der Durchführbarkeit des Sanierungsgebiets nach § 141 BauGB

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Stärken, Schwächen
und Potentiale

Städtische
Maßnahmen

Neuordnungskonzept

Gebäudesubstanz und
Nutzungen

Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

1. Befragung der Eigentümer, Bewohner und Pächter im Untersuchungsgebiet
 - Teilnahme war bis zum 31.05.2024 möglich (postalisch oder digital)
2. Bürgerinformationsveranstaltung am 20.06.2024
3. Crowdmapping läuft ab 20.6.2024 – 07.07.2024
 - Infostele in der Von-Koenig-Straße

Befragungsbogen 

Ihre Angaben beziehen sich auf das Grundstück

Straße / Hausnummer (Lage des Grundstücks) _____ Flurstücks-Nummer (eventuell mehrere) _____

1. Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks? ja ☐ nein ☐

2. Sind Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke oder verschiedener (Haupt-) Gebäude innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes? ja ☐ nein ☐

Wenn ja, bitte füllen Sie den Fragebogen für jedes Grundstück bzw. jedes Hauptgebäude einzeln aus. Sollten keine Kopien beiliegen, so können Sie gerne welche anfordern.

Ausfüllen von allen Eigentümern, Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet

3. Wird die Qualität Ihres Gebäudes, Ihrer Wohnung oder Ihres Betriebsstandortes durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt? ja ☐ nein ☐

Wenn ja, durch was? (Mehrfachnennungen möglich)

- Erschütterungen	☐
- Geruch, Rauchgase	☐
- Lärm	☐
- Verschmutzung	☐
- Vandalismus	☐
- Überschwemmung	☐
- Luftverschmutzung	☐
- Sonstiges	☐

Wenn Sonstiges, durch was?

4. Quelle / Ursache für die Beeinträchtigung sind hauptsächlich... (Mehrfachnennungen möglich)

- Verkehr	☐
- Gaststätten	☐
- sonstige Gewerbebetriebe	☐
- Sonstiges	☐

Wenn Sonstiges, durch was?

5. Was stört Sie im Untersuchungsgebiet? (Mehrfachnennungen möglich)

- fehlende öffentliche Stellplätze	☐
- fehlende private Stellplätze	☐
- fehlende Grünflächen	☐
- unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung	☐
- schlechte Bausubstanz	☐
- negatives Image im Umfeld	☐
- unattraktive Nachbarschaft	☐
- schlechte digitale Internet-Anbindung	☐
- Überhitzung/ fehlender Schatten	☐
- Sonstiges	☐

.....



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der VU

- Befragung der Eigentümer, Bewohner und Pächter im Untersuchungsgebiet
- Anzahl Bögen, die zurückkamen: 144



„Aktivitätsräume für
Jugendliche“

„**Behindertengerechter**
Bahnhof“

„Die **Innenstadt** wirkt sehr grau, Leute suchen verzweifelt nach **Parkplätzen** (...), die Tiefgarage der Lammstraße ist dabei überfüllt, (...) der **Straßenzustand** der Von-König-Straße ist katastrophal, Löcher werden **nur zugeschüttet** (...) es sind viele PKW Parkplätze weggefallen (...), ein paar optische **Highlights** wären angebracht.“

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Mögliche Maßnahmen im Untersuchungsgebiet



Modernisierung
privater Gebäude



Gebäudeabbrüche und
Grundstücksfreilegungen



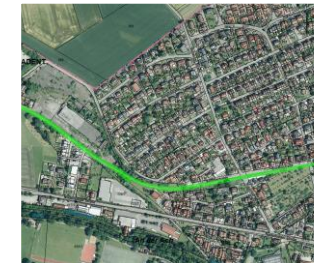
Aufwertung des
öffentlichen Raums



Umnutzung und
Nutzungsintensivierung
(Quelle: Marquardt)



Grunderwerbe und
Flurstücksneuordnung



Herstellung von
Wegeverbindungen
und Raumbezügen

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Mögliche Sanierungsziele

- Schaffung von Wohnraum
- Anpassung an den Klimawandel und ökologische Erneuerungen
- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration
- Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel
- Neustrukturierung und Umnutzung

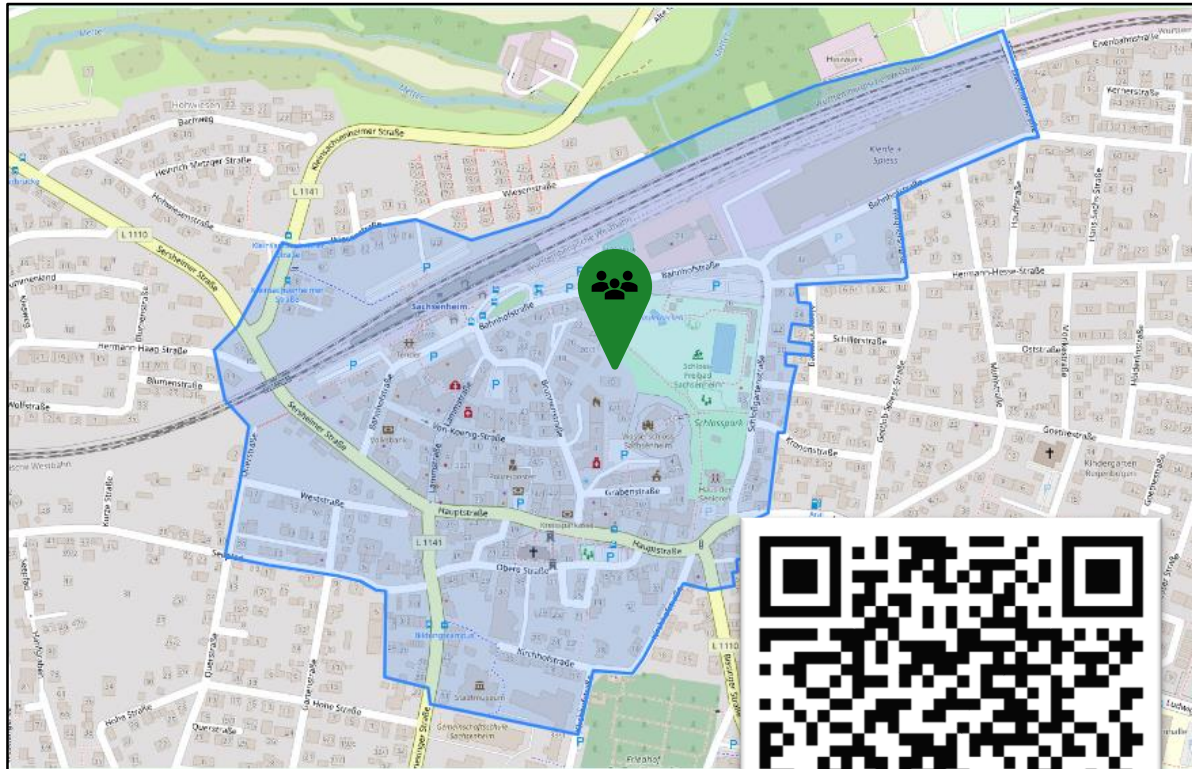
Vorstellung Crowdmapping

- Mitteilung / persönliche Einschätzung von Wünschen und Anregungen im Untersuchungsgebiet
- Vier Themenschwerpunkte (ergeben sich aus dem GEK / ISEK)
- Ergänzende Kommentarfunktion



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Crowdmapping: Mach mit!



Sitzgelegenheiten

Gespeichert von Gast am Mo., 27.05.2024 - 10:37 | 0
Kommentare

Von-Koenig-Straße, Großsachsenheim

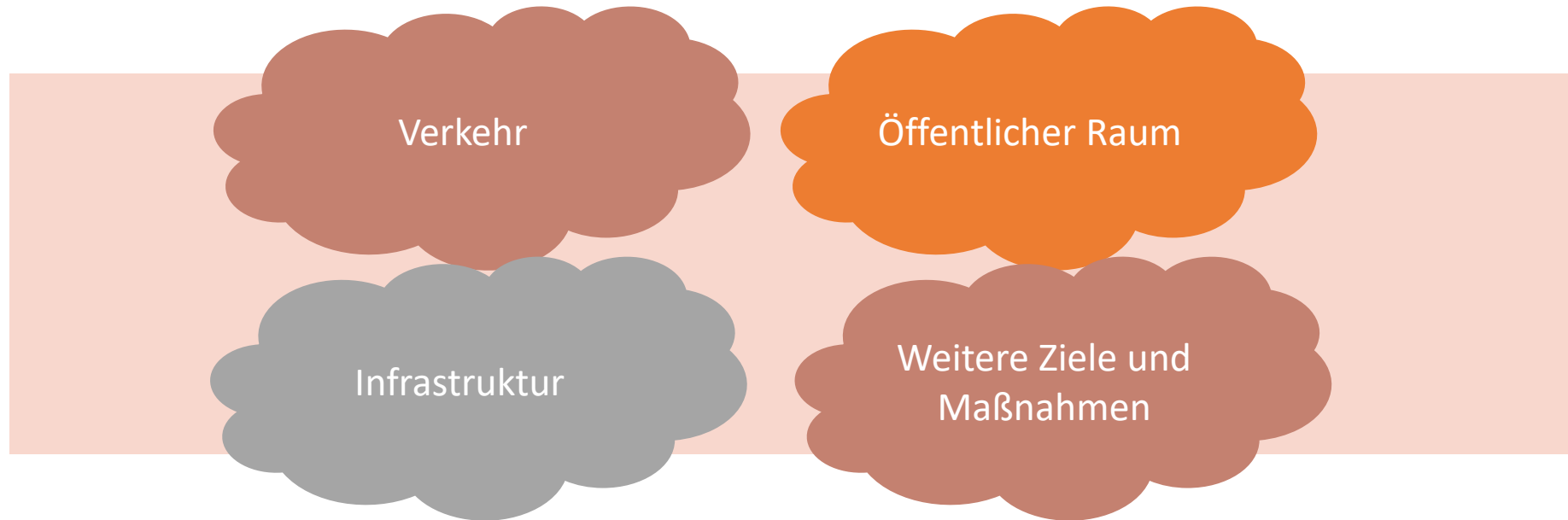
Aufenthaltsqualität

In der Von-Koenig-Straße sollte es mehr Beschattung geben. Ebenso fehlen genügend Sitzgelegenheiten, die zum Verweilen einladen.

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Bürgerdialog: Priorisierung Ziele und Maßnahmen

- Welche genannten Ziele und Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht in den Themenfeldern besonders notwendig?
 - Nutzen Sie die bereitliegenden Klebpunkte, um Ihre Priorisierung festzuhalten (3 Klebpunkte pro Person).
- Ergänzen Sie an der Stellwand „*Weitere Ziele und Maßnahmen*“ weitere Punkte

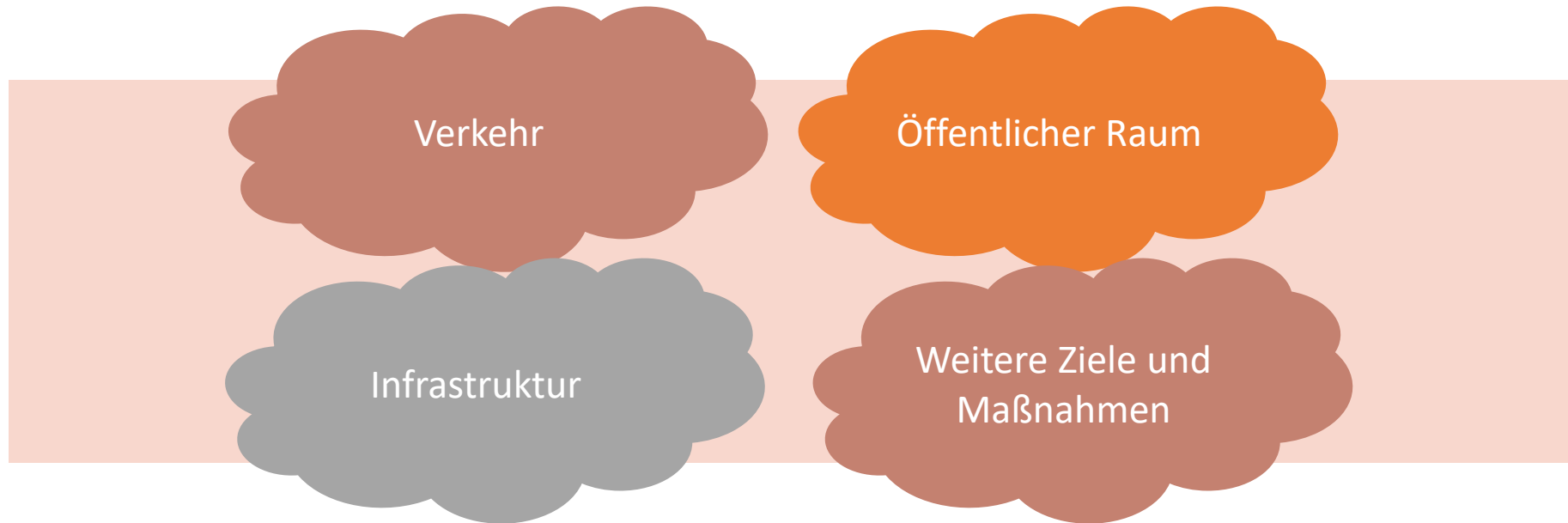


40 Minuten 

Pause
10 Minuten



Bürgerdialog: Vorstellung der Ergebnisse Priorisierung



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen I



Wohnraum
schaffen

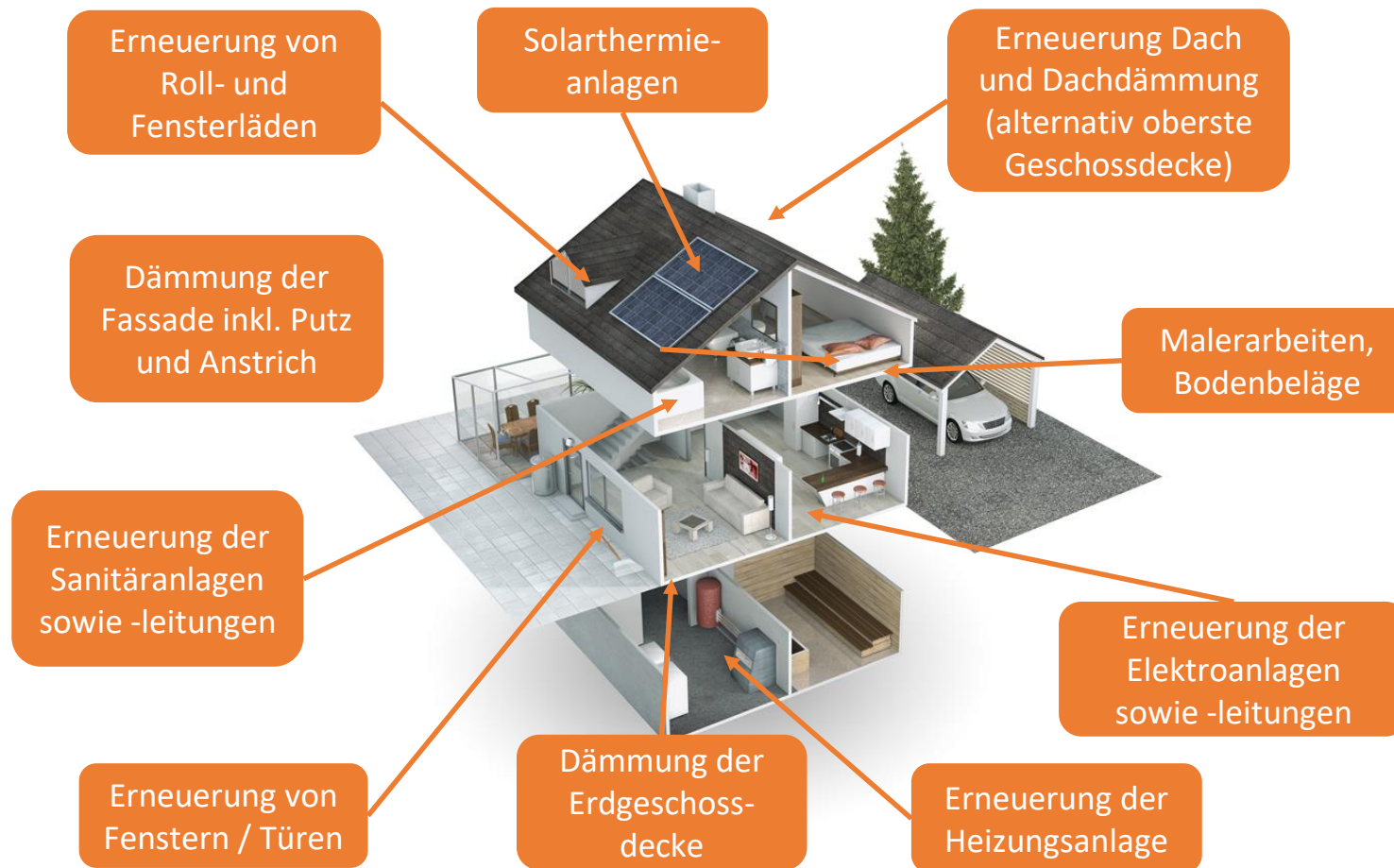
Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Bausubstanz und
ortsbildprägende
Gebäude sichern

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II



Auch Eigenleistungen sind begrenzt förderfähig



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Hinweis: Dachsanierung

Solarpflicht seit 2022/2023

Photovoltaik

- Gilt für Neubau und umfassende Dachsanierung am Bestandsgebäude
- Alternative = solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung / Kombination
- Eine PV-Anlage ist über die Städtebauförderung nicht förder- und nicht bescheinigungsfähig

Solarthermie

- Umwandlung der Sonnenenergie z. B. durch thermische Solaranlagen in nutzbare thermische Energie
- Solarthermie ist förder- und bescheinigungsfähig

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Abgeschlossene private Maßnahmen

Wohngebäude in Gomaringen

Vorher



Nachher



Wohn- und Geschäftshaus in Horb am Neckar

Vorher



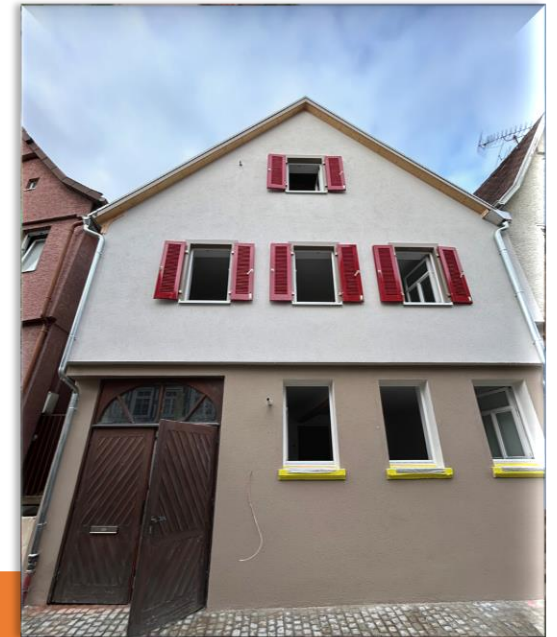
Nachher



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Voraussetzungen für private Maßnahmen

- Gebäude / Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- Maßnahme **entspricht den Sanierungszielen**
- Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- vor Beginn wird Vereinbarung mit der Stadt geschlossen
- Maßnahme entspricht den Gestaltungsvorgaben der Stadt (z. B. Farbwahl)



Wohngebäude in Vaihingen an der Enz

Private Modernisierung gemäß Gestaltungsvorgaben der Stadt

Förderzuschuss private Modernisierungsmaßnahme

- Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien und Fördergrundsätze
- Beispielrechnung
 - Modernisierung eines Gebäudes mit **berücksichtigungsfähigen Kosten von 100.000,00 €**
 - Fördersatz i.d.R. maximal 35 %, ggf. mit Förderobergrenze

Fördersatz	Förderzuschuss
15 %	15.000,00 €
20 %	20.000,00 €
25 %	25.000,00 €

Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten



Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß **§§ 7 h, 10 f und 11 a EStG** die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.



In einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.



Hierzu beantragen Sie bei der Stadt Sachsenheim nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.

Hinweis:

Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.
Nur abgeschlossene Baumaßnahmen können bescheinigt werden!

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Förderzuschuss private Abbruchmaßnahme

- Abbruchkosten sind grundsätzlich zu 100 % förderfähig
- Förderhöhe ist von den Fördergrundsätzen abhängig
- Förderobergrenze ist möglich



Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)**
 - Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für:
 - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
 - Nutzungsänderungen von Gebäuden
 - Veräußerungen von Gebäuden
 - Grund: Einhaltung der Sanierungsziele
- **Sanierungsvermerk im Grundbuch**
 - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

- **Vorkaufsrecht der Kommune (§ 24 BauGB)**
 - Grund: Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)

- **Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 182 bis 186 BauGB)**
 - Grund: Verwirklichung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)

- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 bis 155 BauGB)**
 - Anwendung nur im umfassenden / klassischen Verfahren
 - Bezugsgröße: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
 - Ermittlung durch Gutachten, Bagatellgrenze möglich

Mögliche Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, welches der Verfahren zu wählen ist, wird aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Sanierungskonzeptes getroffen.

**Vereinfachtes
Sanierungsverfahren**

**Klassisches
Sanierungsverfahren**

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Mögliche kommunale Maßnahmen

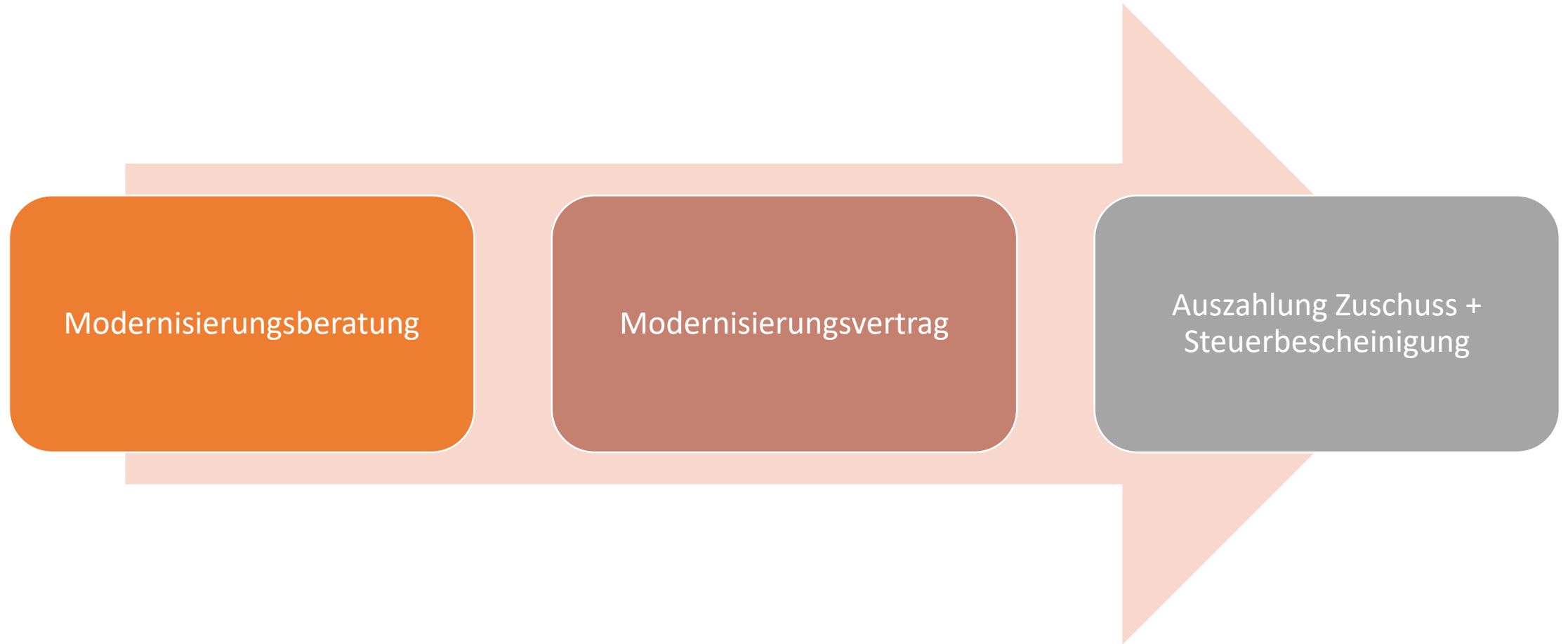
- Aufwertung vorhandener Wegverbindungen
 - Z. B. Von-Koenig-Straße, Lammstraße
- Umfeld äußerer Schlosshof
- Neuordnung Bahnhofsbereich, Bahnhofstraße

(Kommunale) Maßnahmen werden im Rahmen der VU festgelegt.



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Ablauf der umfassenden Modernisierung



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

Weiteres Vorgehen



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Lisa Kieferle

Tel.: 07141 16-757326
lisa.kieferle@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Verena Herwig

Tel.: 07141 16-757288
verena.herwig@wuestenrot.de