

# Stadt Sachsenheim Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

## Bürgerinformationsabend im Rahmen des Tags der Städtebauförderung

5. Mai 2025 um 18 Uhr  
im Kulturhaus Sachsenheim

Referentinnen: Sindy Bieler und Lisa Kieferle



# Agenda

- Begrüßung durch Hr. Bürgermeister Albrich
- Rück- und Ausblick Stadtentwicklung und Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“
- Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet
  - Der Tag der Städtebauförderung
  - Aktueller Stand zum Sanierungsgebiet
  - Übersicht über die Sanierungsziele
  - Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- Informationen für private Eigentümer
  - Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
  - Sanierungsverfahren und weiterer Ablauf
  - Rückfragerunde
- Verabschiedung durch Hr. Bürgermeister Albrich
- Info-Tische, Get-together

# „Lebendige Orte, starke Gemeinschaften“

## Der Tag der Städtebauförderung soll...

- über aktuelle Aufgaben und Projekte in der Stadtentwicklung informieren
- zur Mitwirkung motivieren, Lust auf gemeinsame Arbeit an der Stadt machen und die Bürgerbeteiligung stärken
- lokales Wissen der Bürgerschaft nutzen und Ideen einfangen
- Erfolge feiern



*Städte und Gemeinden in den Programmen Lebendige Zentren, Wachstum und nachhaltige Erneuerung und Sozialer Zusammenhalt, Programmjahr 2023*

# Städtebauförderung in Zahlen

Von der Städtebau-  
förderung fließen **46%** in ländliche  
Räume und  
**54%** in städtische  
Räume

Bund, Land und Kommune  
beteiligen sich in der  
Regel mit je **1/3** an der Städtebau-  
förderung

**1€** Städtebauförderung generiert  
durchschnittlich rund  
**7€** private und öffentliche  
Investitionen

**71%** der investierten Finanzmittel flossen  
an Unternehmen und Leistungs-  
erbringer in der Region

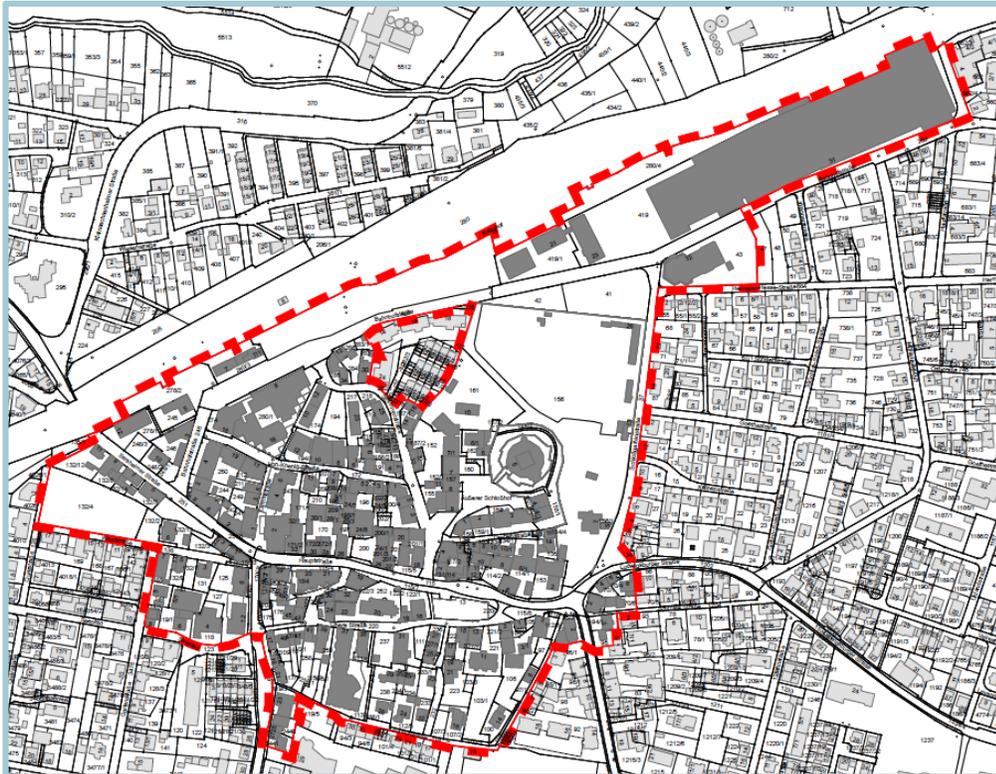
**790 Mio.€** Bundesförderung  
in 2025

**~ 4.000** Kommunen  
erhielten oder erhalten Städtebauförderung

**12.400** Gesamtmaßnahmen  
gefördert  
durch die Städtebauförderung **1971 – 2024**

# Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet

## Gebietsabgrenzung



- Kernbereich in der Innenstadt
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes durch Gemeinderatsbeschluss

# Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet Städtebauförderung

Förderrahmen: 1.500.000 €  
**100 %**

Finanzhilfe Land: 900.000 €  
**60 %**

kommunaler Eigenanteil: 600.000 €  
**40 %**

- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2024 bis 30.04.2033 → Verlängerung möglich
- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)

# Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet Sanierungsziele „Innenstadt Großsachsenheim“

Revitalisierung, Erhalt und  
Stärkung der  
Funktionsfähigkeit der  
Innenstadt

Modernisierung, Umnutzung  
und Aktivierung und  
Instandsetzung von  
Immobilien

Anpassung der Strukturen  
an den demographischen  
Wandel

Publikumswirksame  
Erdgeschossnutzungen in der  
Innenstadt

Schaffung bzw. Verbesserung  
von Aufenthaltsflächen und  
Begegnungsräumen

Maßnahmen zur  
Klimaanpassung und  
Aufwertung des Stadtklimas

Aufwertung und barrierefreie  
Umgestaltung des  
Straßenraums und  
Neugestaltung von Straßen  
und Plätzen zur  
Verbesserung der  
Verkehrssituation

Aufwertung und  
Verbesserung der  
Wegebeziehungen

Neustrukturierung und  
Umnutzung von Flächen

# Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet

## Mögliche Einzelmaßnahmen



- Aufwertung Innenstadt, insbesondere:
  - Lammstraße (zeitnah)
  - Von-Koenig-Straße (zeitnah)
  - Bahnhofstraße
  - Brunnenstraße
- Aufwertung des Bahnhofsumfeld und der Mobilitätsdrehscheibe
- Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

# Informationen für private Eigentümer

## Voraussetzungen

- ✓ Das Gebäude / Grundstück befindet sich **im Sanierungsgebiet**.
- ✓ Mit der **Maßnahme** wurde **noch nicht begonnen**.
- ✓ Die Maßnahme **entspricht** den **Sanierungszielen**.
- ✓ Die Maßnahme ist **wirtschaftlich** vertretbar.
- ✓ Die **Finanzierung** der Maßnahme ist **gesichert**.
- ✓ **Fördermittel** stehen **ausreichend** zur Verfügung.
- ✓ Es wird ein **Vertrag mit der Stadt** geschlossen.
- ✓ Maßnahme entspricht den **Gestaltungsvorgaben** der Stadt



Schaffung und Reaktivierung von Wohnraum



Modernisierungen und energetische Aufwertungen



Sicherung der Bausubstanz und ortsbildprägende Maßnahmen

# Informationen für private Eigentümer

## Fördermöglichkeiten

### Modernisierungsmaßnahmen:

- ✓ Es handelt sich um eine **umfassende Maßnahme**.
- ✓ Alle **wesentlichen Mängel** werden beseitigt.
- ✓ Das **Gebäudeenergiegesetz** wird berücksichtigt.
- ✓ Es liegt **keine Doppelförderung** vor.

### Ordnungsmaßnahmen (Abbruch von Gebäuden):

- ✓ Das Gebäude ist **nicht denkmalgeschützt**.

# Informationen für private Eigentümer

## Was kann bei einer priv. Modernisierung gefördert werden?



### Nicht förderfähig sind:

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden/werden

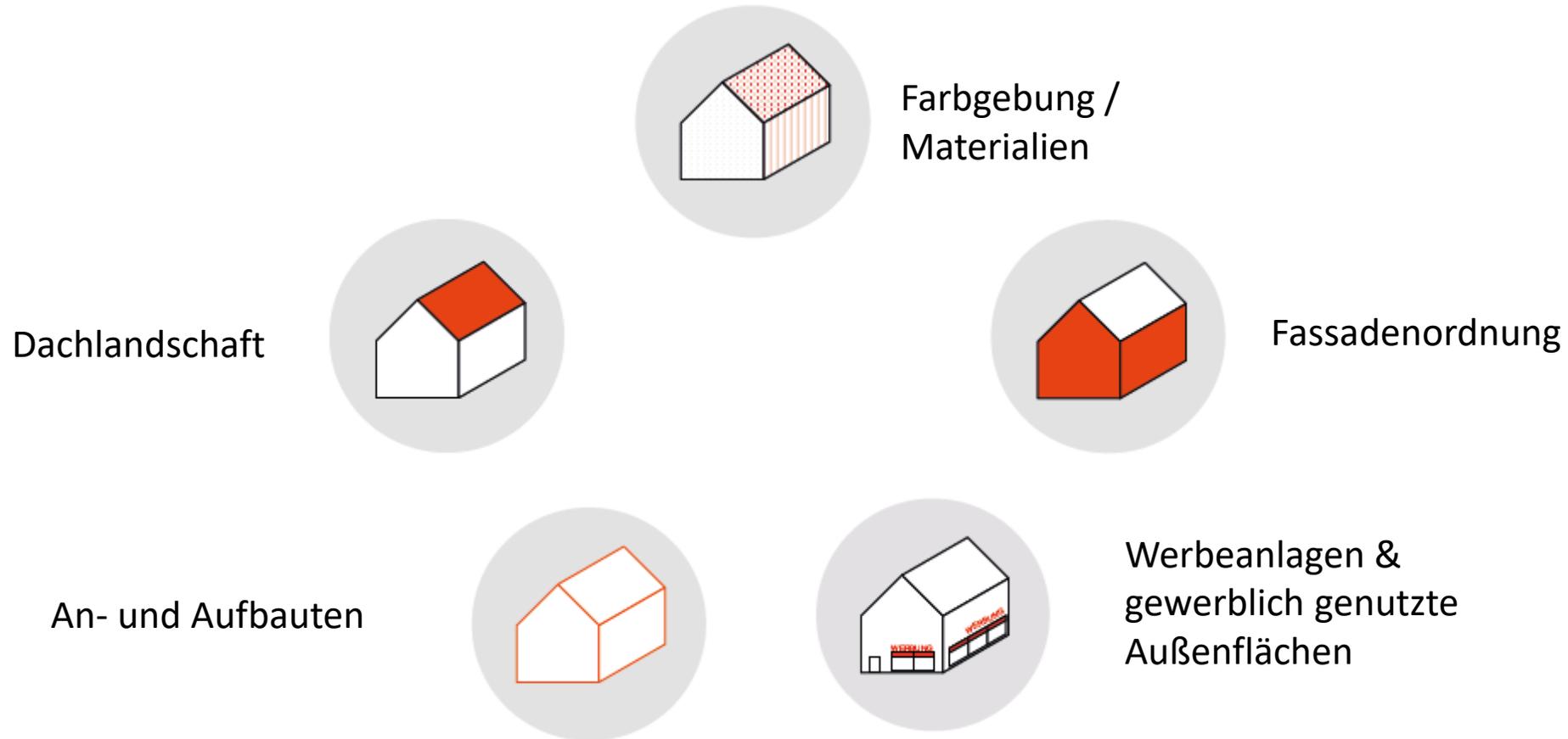
# Informationen für private Eigentümer

## Fördergrundsätze

- Der Förderzuschuss beträgt **im Regelfall 30 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten
  - bei bestätigter Denkmaleigenschaft und im Einzelfall beträgt der Förderzuschuss bis zu 40 %
  - Wird das Gebäude mindestens auf den Standard KfW-Haus 70 oder besser modernisiert, so erhöht sich die Förderobergrenze auf 70.000 €
- Die Förderung wird **im Regelfall begrenzt auf 50.000 €** je Grundstück
  - Höherförderung bei besonderer städtebaulicher Bedeutung des Gebäudes möglich
- Bei Abbrüchen mit anschließender Neubebauung sind bis zu 100 % der Kosten förderfähig
  - Max. 50.000 € je Grundstück
  - Ohne anschließende Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf 50 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf 50 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.

# Informationen für private Eigentümer

## Gestaltungsleitfaden



# Informationen für private Eigentümer

## Gestaltungsleitfaden

Stadt wüstenrot  
Sachsenheim Haus- und Städtebau

Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Großsachsenheim

### Gestaltungsleitfaden für Gebäude im Sanierungsgebiet.

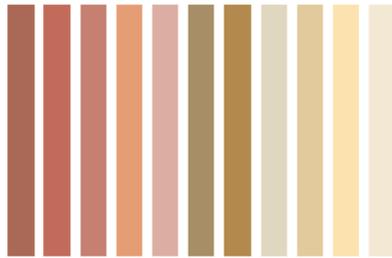
- Farbgebung/Materialien
- Fassadenordnung
- Dachlandschaft
- An- und Aufbauten
- Werbeanlagen
- Gewerblich genutzte Außenflächen



### Farbgebung/ Materialien

- Eine einheitliche Farbgebung und Materialität ist ein ebenso einfacher wie wichtiger Beitrag zu einem geschlossenen Erscheinungsbild. Es sollen die dem Charakter des Stadt-/Ortsbildes entsprechende einfachen Materialien in gedeckten Farben dominieren:
- Verputzte Wandflächen sowie Holzverschalungen in gebrochenen Weißtönen oder in gedeckten nicht glänzenden Gelb-, Rot- oder Brauntönen (Hellbezugswert zwischen 20% und 80%).
  - Pro Fassade maximal 1 Hauptton und 1 Akzentfarbe.

#### Farbbeispiel:



#### Materialien:

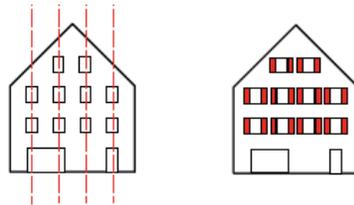
- Grundsätzlich keine Materialimitate und hochglänzende Oberflächen verbauen.
- Bevorzugte Materialien: Putz, Stein, Holz (Fachwerk).
- Sichtbare Originalmaterialien wie Fachwerk, Fachwerkteile und Naturstein sind sichtbar zu erhalten; durch Fassadenverkleidung verdeckte Originalmaterialien sollten wenn möglich freigelegt werden.



### Fassadenordnung

#### Gliederung der Fassade:

- Alle Fassadenöffnungen sind rechteckig zu gestalten.
- Alle Fenster eines Geschosses sind in der gleichen Höhe zu halten.
- Fenster und Türen sollen farblich auf die Fassade abgestimmt sein.
- Es ist ein Sockel von mindestens die untersten 20 cm und nicht mehr als das unterste Geschoss auszubilden, d. h. in Material und Farbe oder durch einen Vor- oder Rücksprung von der restlichen Wand zu differenzieren.



#### Fassadenelement:

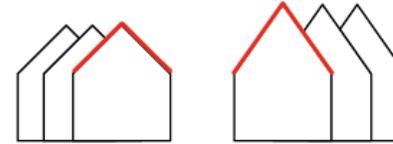
- Um das Stadt-/Ortsbild zu stärken, sollte mindestens ein Fassadenelement wie Rollläden, Klappläden, Faschen, Fensterteilung etc. bei der Gestaltung der Fassade berücksichtigt werden.
- Sonnen- und Sichtschutz sowie außenliegende Rollläden sind unter Putz bündig mit der Außenwand oder unter der Verschalung anzubringen und sollten im geöffneten Zustand nicht sichtbar sein.



### Dachlandschaft

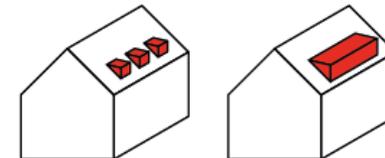
#### Dachform und Dacheindeckung:

- Es sollte Satteldächer gewählt werden.
- Die Dacheindeckung sollte in Farbe (Rot-, Braun- und Anthrazitöne) und Materialität (Tonziegel, nicht glänzend) abgestimmt werden.



#### Dachaufbauten:

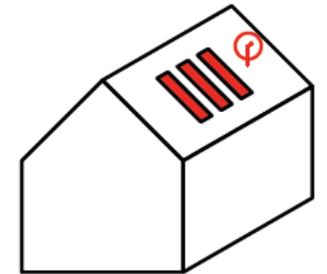
- Gauben sind von der Dachkante des Hauptdaches abgesetzt zu errichten.
- Ist mehr als eine Gaube geplant, sind diese symmetrisch zueinander anzuordnen.
- Unterschiedliche Ausführungen von Gauben auf einer Dachfläche sollten vermieden werden.
- Gauben sind in Farbe und Material dem Hauptdach anzupassen.



### An- und Aufbauten

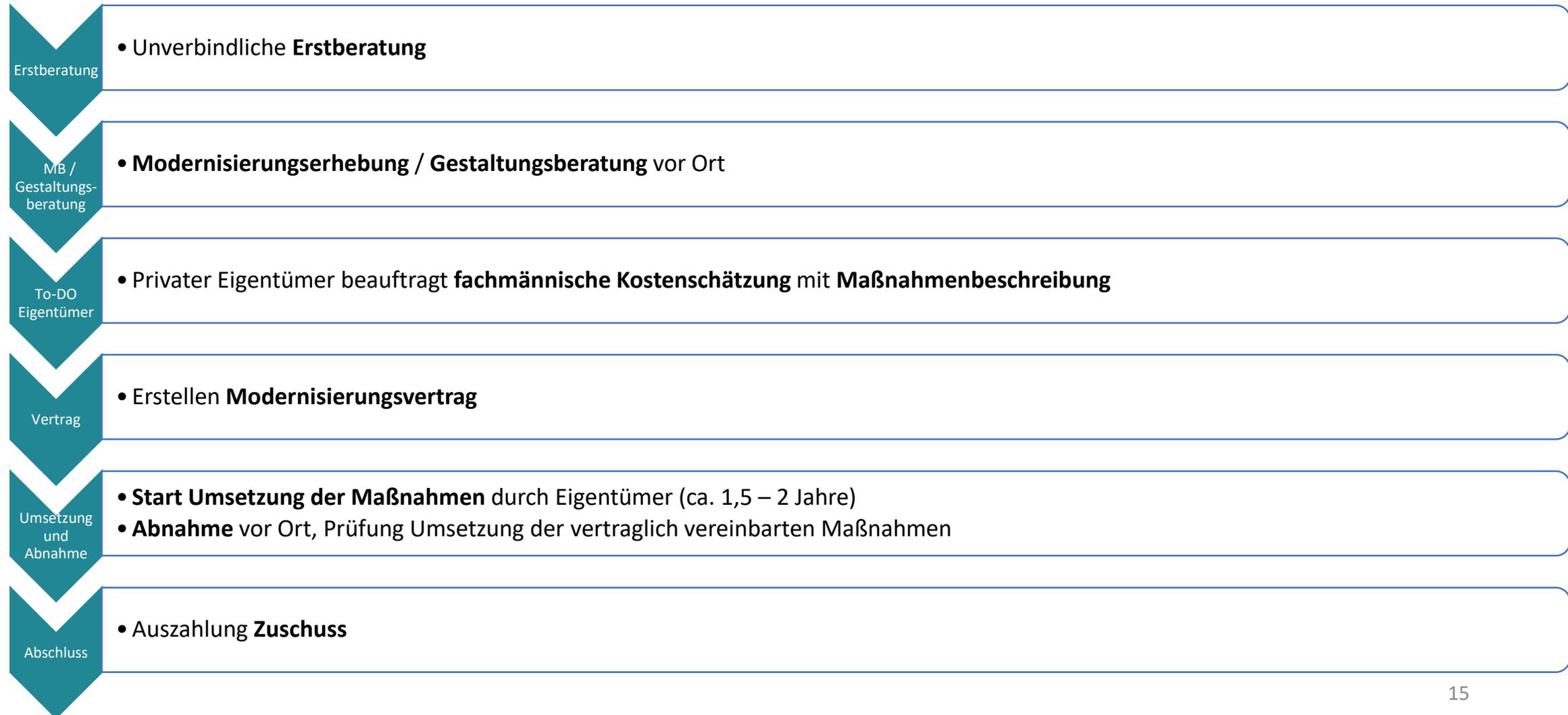
#### An- und Aufbauten auf Dach, Fassade und Nebengebäuden:

- Ausgenommen sind Anlagen, die der nachhaltigen Energiegewinnung.
- Technische Aufbauten, sind auf der straßenabgewandten Hausseite zu errichten.
- An- und Aufbauten sind farblich dem Hauptdach anzupassen.



# Informationen für private Eigentümer

## Ihr Weg zur Förderung



# Informationen für private Eigentümer

## Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeit

### Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung

- In einem Zeitraum von ca. zehn bis zwölf Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden. Diese Möglichkeit besteht nur im Sanierungsgebiet.
- Die Abschreibungsmöglichkeit richtet sich nach §§ 7h, 10f und 11a EStG.
- Mit oder ohne Förderzuschuss möglich.

Hinweis: Ablauf ähnlich wie bei Modernisierung.

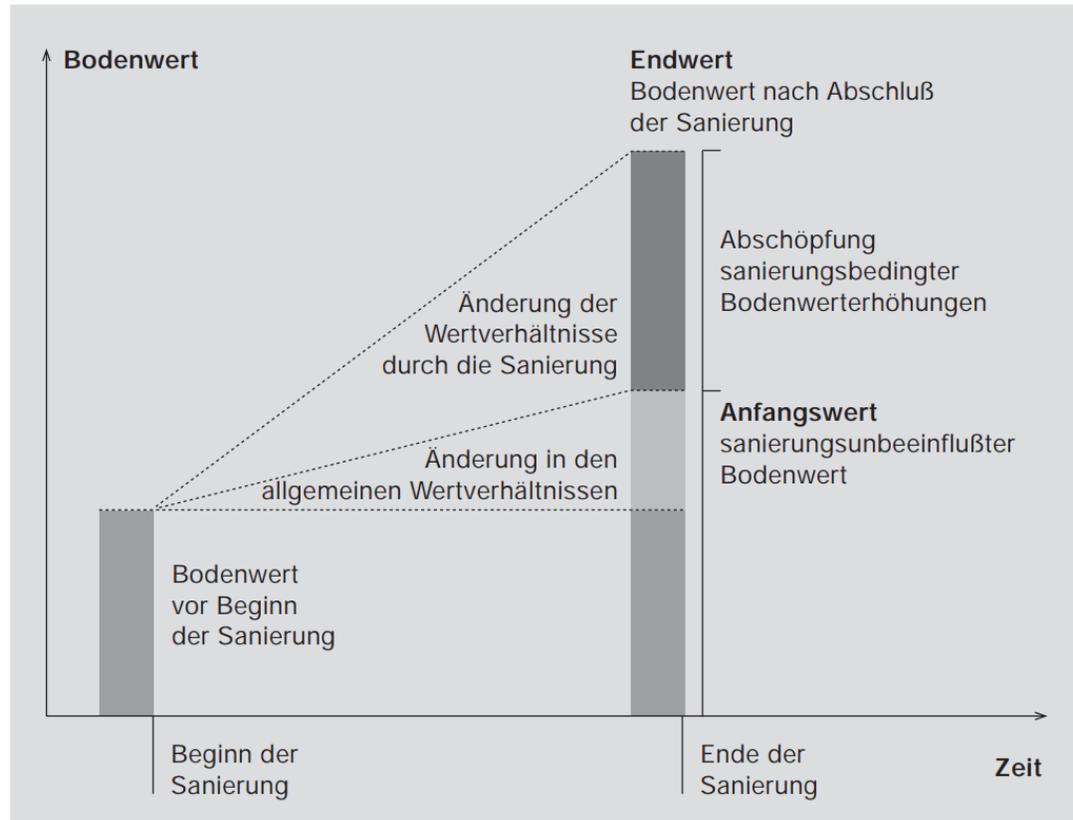
# Informationen für private Eigentümer

## Pflichten

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge** (§ 144 BauGB)
  - Grund: Einhaltung der Sanierungsziele
  - Folgende Maßnahmen bedürfen einer **schriftlichen Genehmigung**:
    - Bauliche Veränderungen von Gebäuden
    - Nutzungsänderung von Gebäuden
    - Veräußerung von Gebäuden
- Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** (§ 154 bis 155 BauGB)
  - Grund: Eigentümer an den Kosten der Sanierung beteiligen, ungleiche Vorteile umgehen
  - Bezugsgröße: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
  - Ermittlung durch **Gutachten**

# Informationen für private Eigentümer

## Ausgleichsbetrag

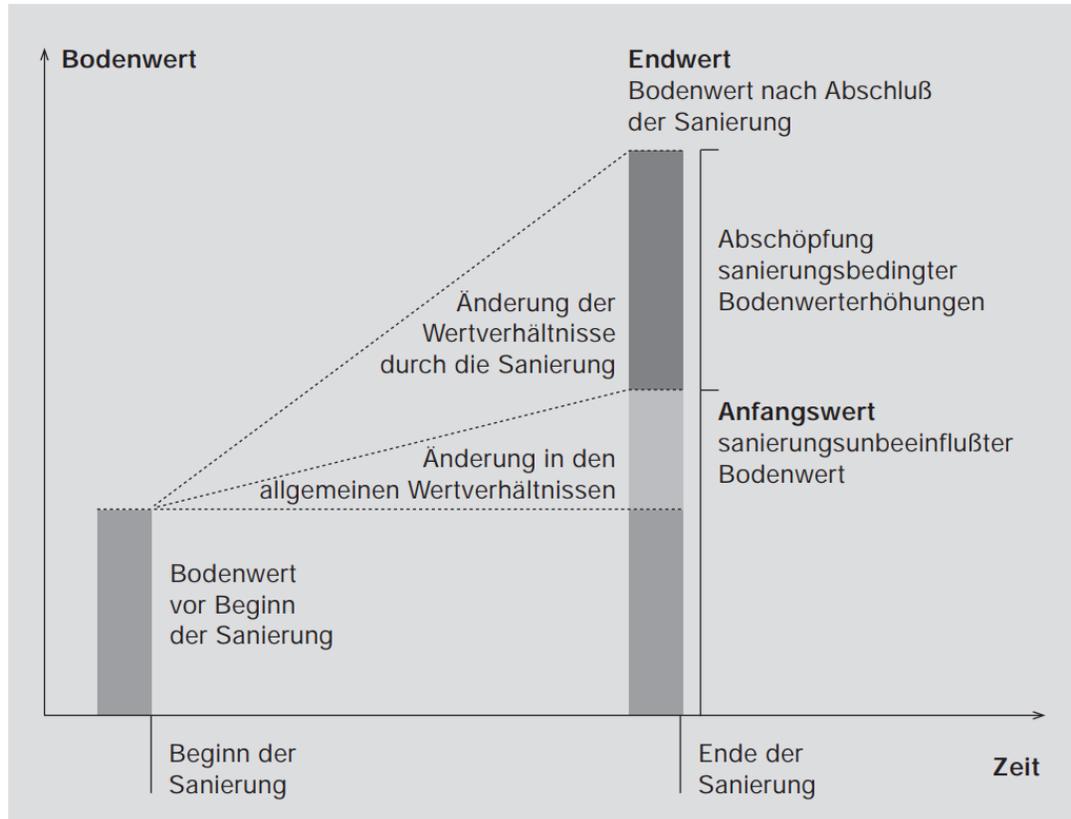


### Erhebungspflicht

- BauGB verpflichtet grds. Stadt zur Erhebung des Ausgleichsbetrags
- Eigentümer hat an Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts eines Grundstücks entspricht
- Steigerung besteht aus Differenz Anfangs- und Endwert
- Ausgleichsbetrag entsteht mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme

# Informationen für private Eigentümer

## Ausgleichsbetrag

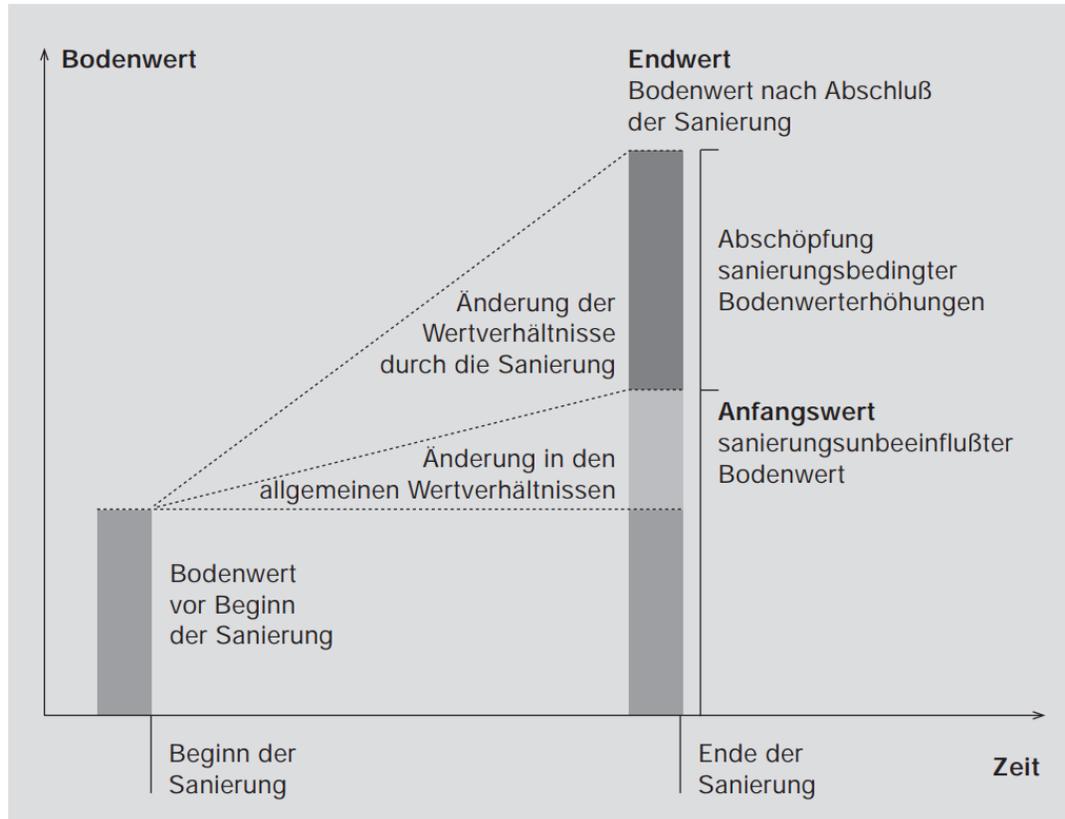


### Ausgleichsbetragspflichtiger

- Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens des Ausgleichsbetragspflicht
- Eigentümer von Grundstücken, die öffentlichen Zwecken gewidmet sind

# Informationen für private Eigentümer

## Ausgleichsbetrag

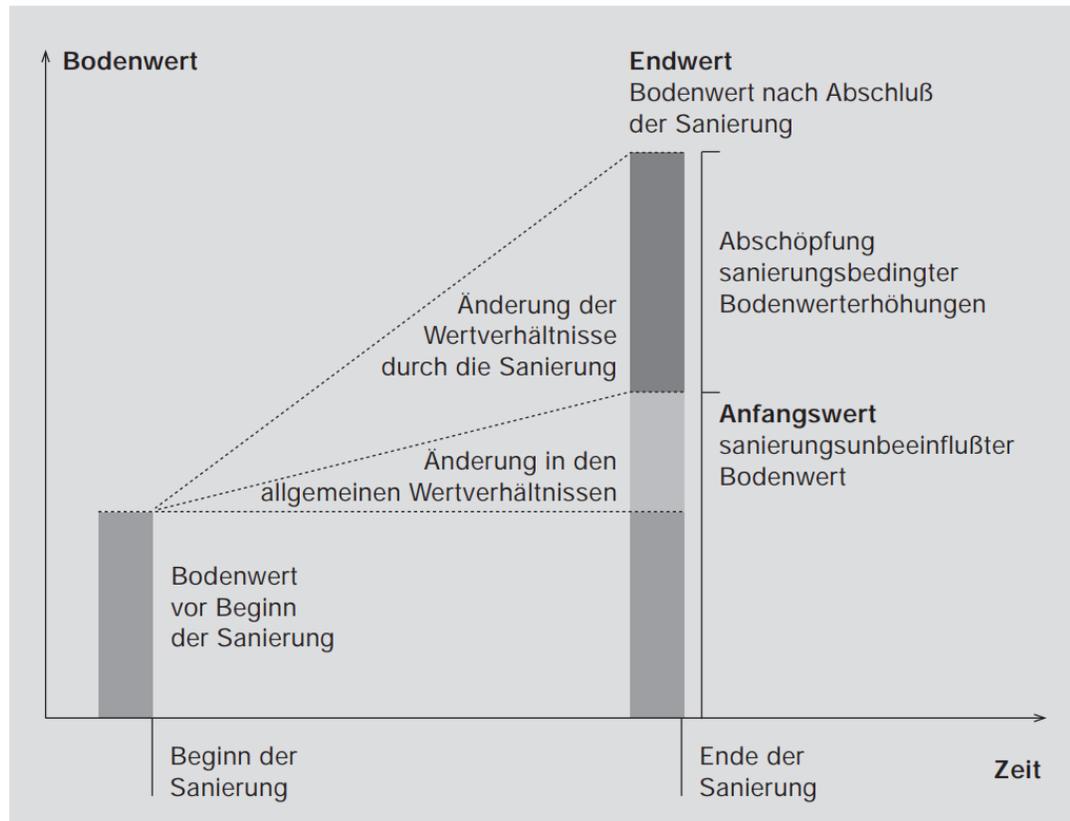


### Bemessung

- Bodenwerterhöhung wird für jedes einzelne Grundstück ermittelt → Fairness
- Ob und in welchem Umfang haben sanierungsbedingte Maßnahmen zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen auf dem individuellen Grundstück geführt?

# Informationen für private Eigentümer

## Ausgleichsbetrag



### Beispielsrechnung:

Ausgangswert:  $150 \text{ € / qm}$

Endwert:  $160 \text{ € / qm}$

Wertsteigerung:  $10 \text{ € / qm}$

davon konjunkturell bedingt:  $5 \text{ € / qm}$

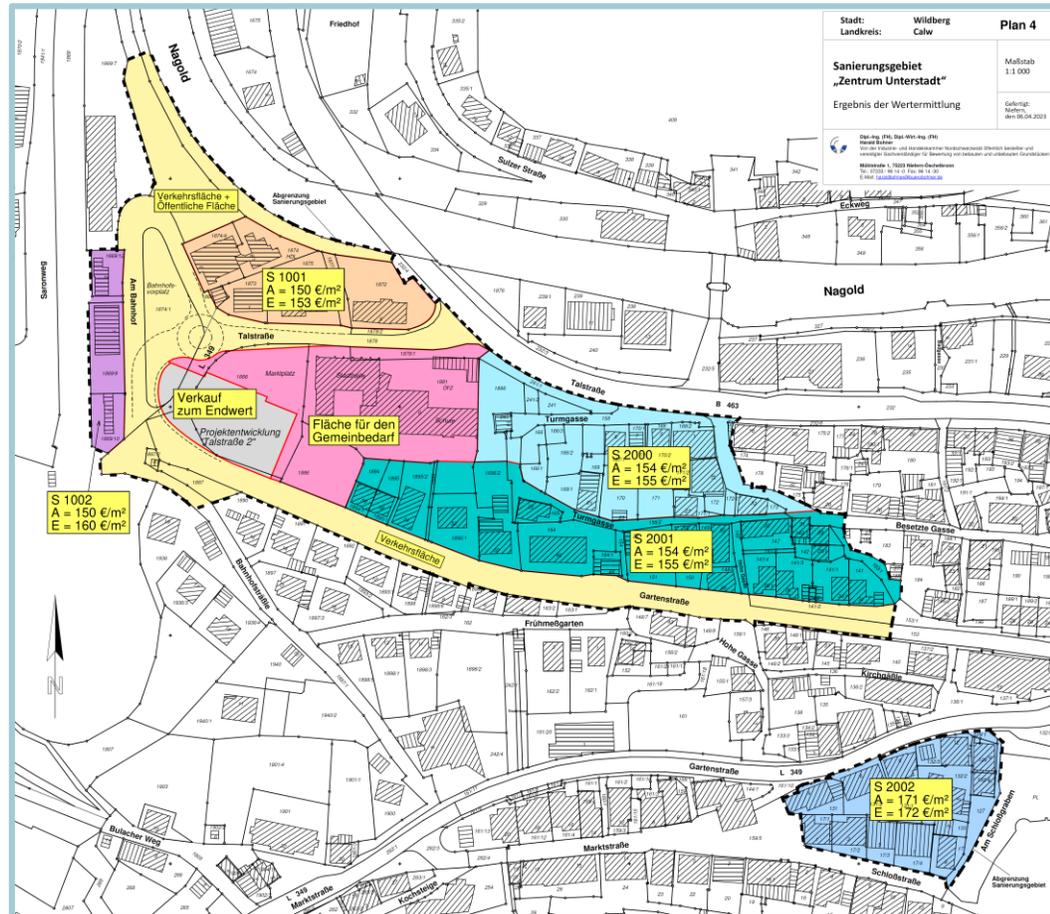
→ **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:**

**$5 \text{ € / qm} \rightarrow 3,33 \%$**

Bei einer Grundstücksfläche von  $300 \text{ qm}$  und einer angenommenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von  $5 \text{ € / qm}$  ergäbe sich ein *Ausgleichsbetrag von  $1.500,00 \text{ €}$ .*

→ Anrechnungsbeträge werden berücksichtigt.

# Informationen für private Eigentümer Ausgleichsbetrag

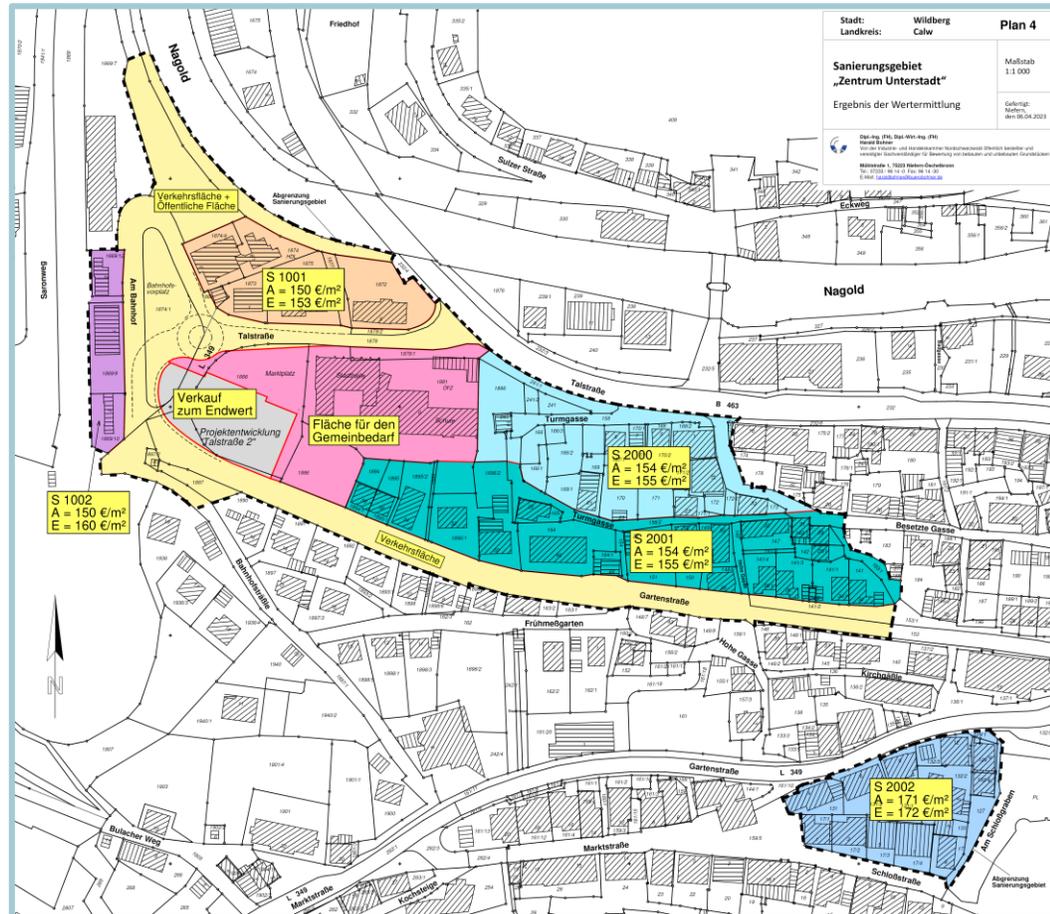


Beispiel: Zonales Gutachten

## Wann müssen Ausgleichsbeträge erhoben werden?

- Die Erhebungspflicht entsteht bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme
- Maßgeblich ist der dann ermittelte Endwert und die daraus abzuleitende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
- Das derzeit beauftragte Gutachten gibt einen ersten Anhaltspunkt und geht davon aus, dass die Sanierungsziele umgesetzt werden

# Informationen für private Eigentümer Ausgleichsbetrag



Beispiel: Zonales Gutachten

## Wann kann auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden?

- Bagatellgrenze: Verwaltungsaufwand übersteigt die voraussichtlichen Einnahmen
- Die Anwendung der Bagatellgrenze liegt im Ermessen der Kommune
- Beispiel:
  - Potentieller Ertrag durch die Erhebung der Ausgleichsbeträge: ca. 22.700,00 €
  - Verwaltungsaufwand vs. über 22.700,00 €

# Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Weitere Infos zum Sanierungsgebiet finden Sie auf der Homepage der Stadt Sachsenheim.

---

## **Ihre Ansprechpartner:**

### **Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH**

Frau Lisa Kieferle und  
Frau Sindy Bieler

Tel.: +49 7141 16-757326  
lisa.kieferle@wuestenrot.de

### **Stadtverwaltung Sachsenheim**

Frau Ewald / Frau Hertel  
Tel.: 07147 28-154 /-156

T.Ewald@Sachsenheim.de  
J.Hertel@Sachsenheim.de