

# Stadt Herbrechtingen

## Sanierung „Ortskern Ost“

Information über die Grundlagen der Städtebauförderung


Bürgerinformationsveranstaltung am 10.05.2023, 18:00 Uhr

Referentinnen: Lisa Kieferle & Sophia Ungerer – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



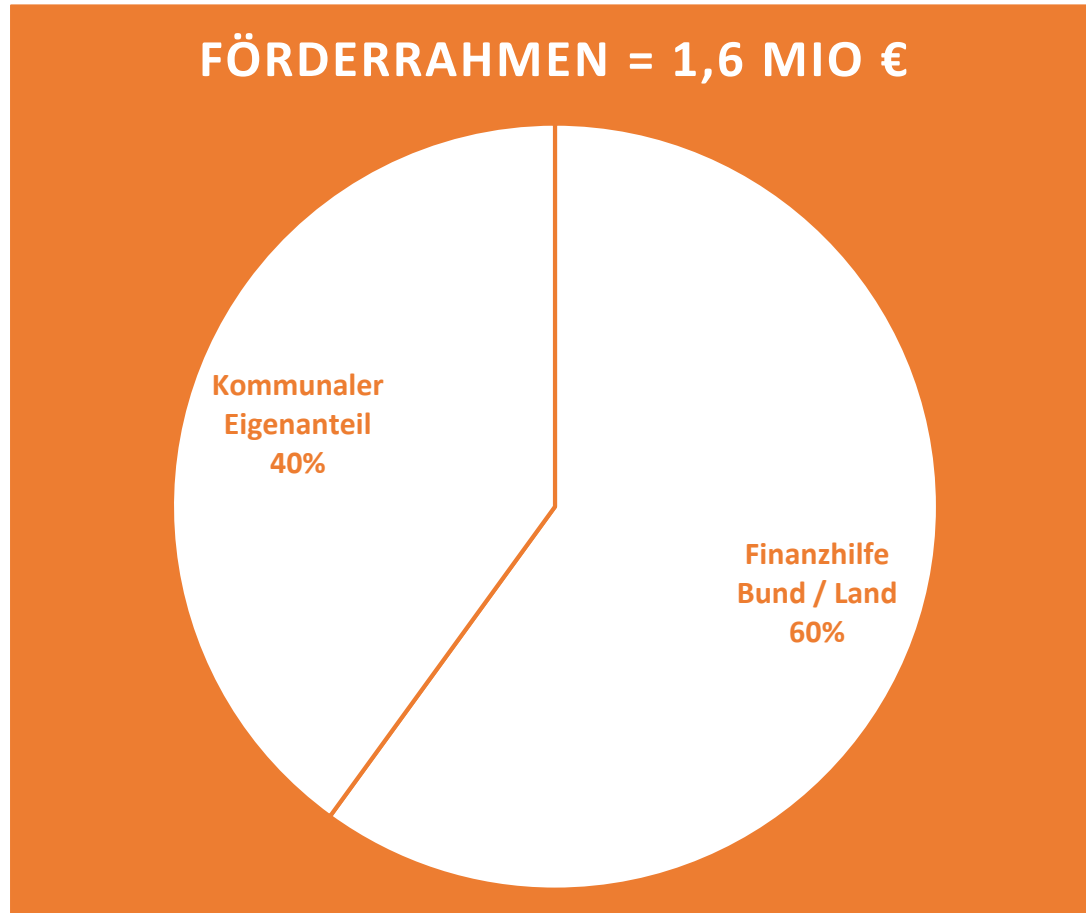
Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

Zeitraum		Status	
Oktober 2021		Vorstellung der Grobanalyse „Ortskern Ost“ und Ortsbegehung mit dem MLW, RP Stuttgart, der Stadt und der WHS	✓
Oktober 2021		Neuaufnahmeantrag in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung	✓
28.06.2022		Aufnahme der Maßnahme in das Landessanierungsprogramm	✓
21.07./04.08.2022		Beschlussfassung zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	✓
bis April 2023		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	✓
bis 10./14.05.2023		Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter	✓
30.03.2023		Beschluss über die Festlegung von Fördergrundsätzen	✓
10.05.2023		Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	✓
anschließend		Fertigstellung des Ergebnisberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen und Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat	
anschließend		Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets und öffentliche Bekanntmachung, Erarbeitung und Bekanntmachung der Fördergrundsätze	

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

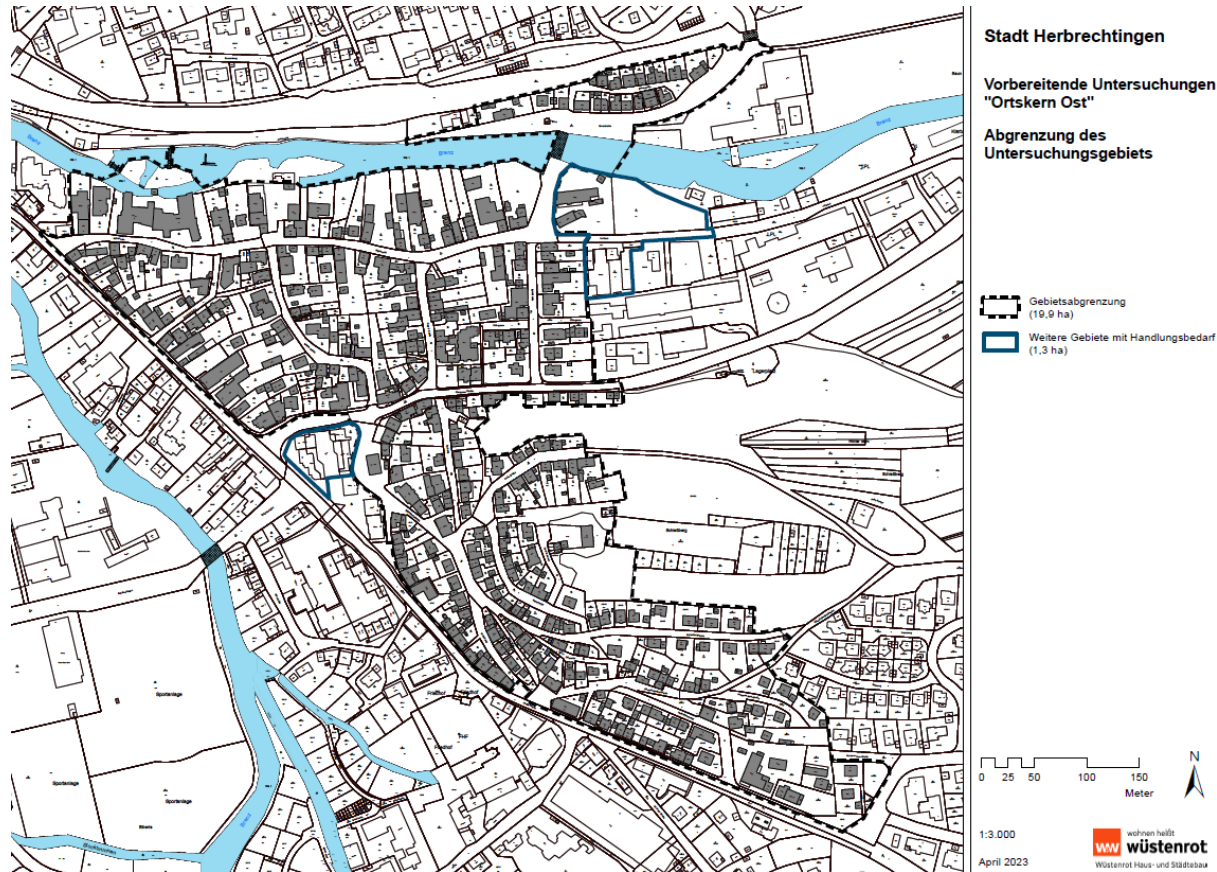
# Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“



- Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031 → Verlängerung möglich
- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



- Die finale Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet.
- Die Festlegung der Abgrenzung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.
- Eine spätere Erweiterung des Sanierungsgebiets ist ebenfalls durch Gemeinderatsbeschluss möglich.

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Untersuchung zum Nachweis der  
Notwendigkeit der Sanierung

Erhebung der sozialen, strukturellen  
und städtebaulichen Missstände

Untersuchung nachteiliger  
Auswirkungen auf die Betroffenen

Formulierung von Sanierungszielen und  
Abwägung zur Wahl des  
Sanierungsverfahrens

Darstellung der Durchführbarkeit und  
der Finanzierbarkeit

Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft  
der Betroffenen

- ➔ Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- ➔ Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets
- ➔ Erfüllung der Vorgaben des § 141 BauGB

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Darstellung von Stärken,  
Schwächen und  
Potentialen

Aussagen zu  
kommunalen  
Maßnahmen

Neuordnungskonzept  
für das  
Untersuchungsgebiet

Aussagen zur  
Gebäudesubstanz und  
zu den Nutzungen

Darstellung der zu  
erwartenden Ausgaben

Aufbereitung der  
Ergebnisse in Form von  
Texten und Plänen




Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

- Bürgerinformationsveranstaltung am 10.05.2023
- Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet
- Erhebung von Aussagen
  - zum Untersuchungsgebiet
  - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung
  - zur Mitwirkungsbereitschaft in der zukünftigen Sanierung
  - zu Anregungen für die Sanierungsdurchführung

➔ Teilnahme bis zum 10./14.05.2023 möglich (postalisch oder digital)

➔ Daten werden nach strengen Datenschutzrichtlinien behandelt

**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.

**Auszufüllen 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



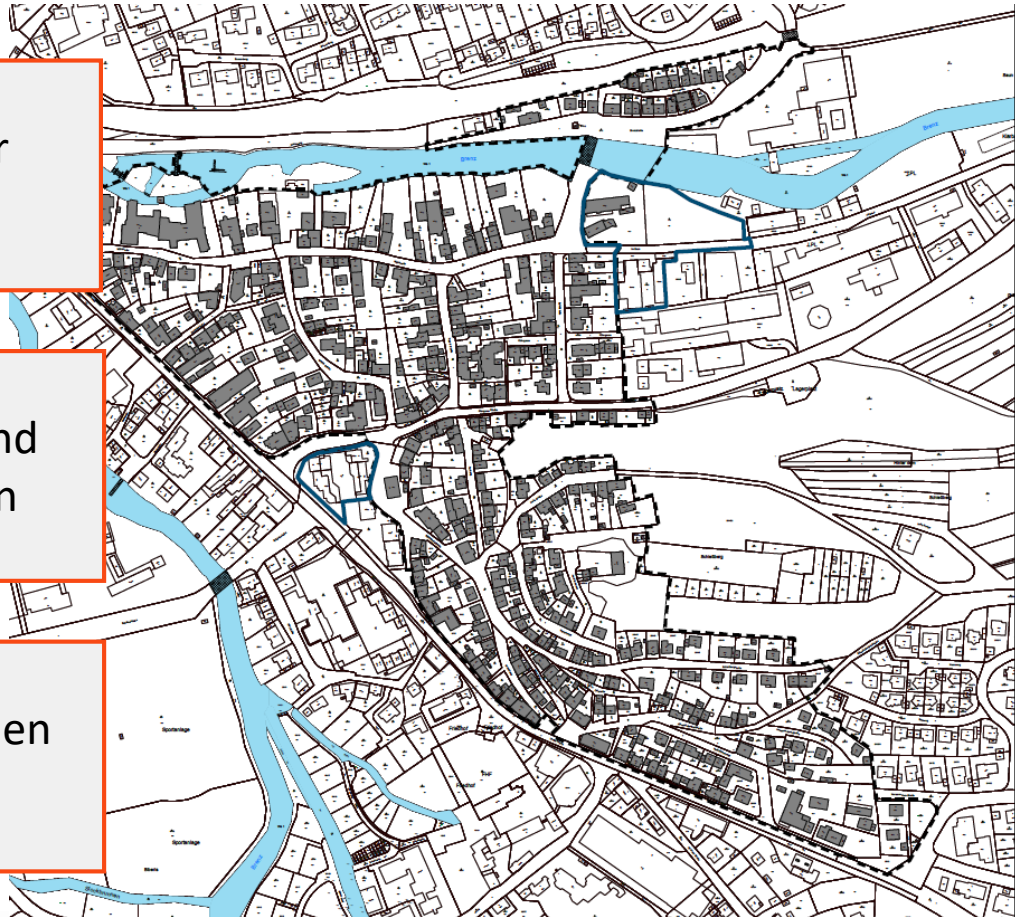
Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Mögliche Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Modernisierung privater Gebäude

ggf. Gebäudeabbrüche und Grundstücksfreilegungen

Aufwertung des öffentlichen Raums



Grunderwerbe und Flurstücksneuordnung

Umnutzung und Nutzungsintensivierung (bspw. Parkplatz, Baulücken)

Herstellung von Wegeverbindungen und Raumbezügen



Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Mögliche Sanierungsziele I

- **Schaffung von Wohnraum**
  - durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien
- **Anpassung an den Klimawandel und ökologische Erneuerungen**
  - Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Wärmeschutzes und des Energiebedarfs
  - Verbesserung des Stadtklimas, Reduzierung von Lärm und Abgasen
  - Verbesserung, Ausbau und Vernetzung der grünen Infrastruktur
  - Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiflächen
- **Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit des Zentrums**
  - attraktives Stadtzentrum, Ankunftsort und Mobilitätsdrehscheibe
  - Sicherung und Erhalt stadt- und ortsbildprägender Gebäude

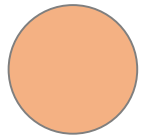
# Mögliche Sanierungsziele II

- **Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration**
    - Erhaltung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes in Wohnquartieren mit negativer Entwicklungsperspektive und besonderem Entwicklungsbedarf
  - **Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel**
    - Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum
    - Maßnahmen zum generationengerechten Umbau von Wohnungen
  - **Neustrukturierung und Umnutzung**
    - insb. leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgrenzter Brachflächen
    - insbesondere bisher landwirtschaftlich genutzter Gebäude und Liegenschaften
    - Stärkung anderer Nutzungen, z. B. Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen
    - Aufwertung des öffentlichen Raumes und des Wohnumfeldes
- Die Sanierungsziele können im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und im Laufe der Sanierungsdurchführung angepasst und weiterentwickelt werden.

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Bürgerdialog I: Verortung von Stärken und Schwächen

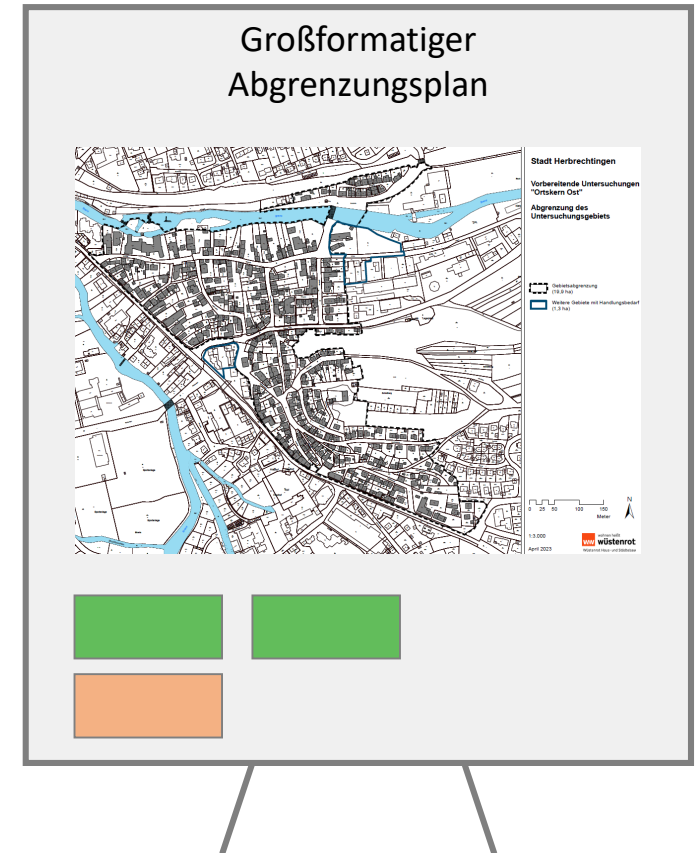
- Bitte verorten Sie die aus Ihrer Sicht wichtigsten Stärken und Schwächen auf dem großformatigen Abgrenzungsplan.
- Bitte halten Sie die farbigen Notizzettel bereit. Füllen Sie diese gerne schon aus, bevor Sie sich an die Stellwände begeben.
- An der Stellwand werden die ModeratorInnen die Beiträge verorten und anpinnen.



ca. 15 Minuten

Stärke XY ...

Schwäche XY ...



Pause  
15 Minuten

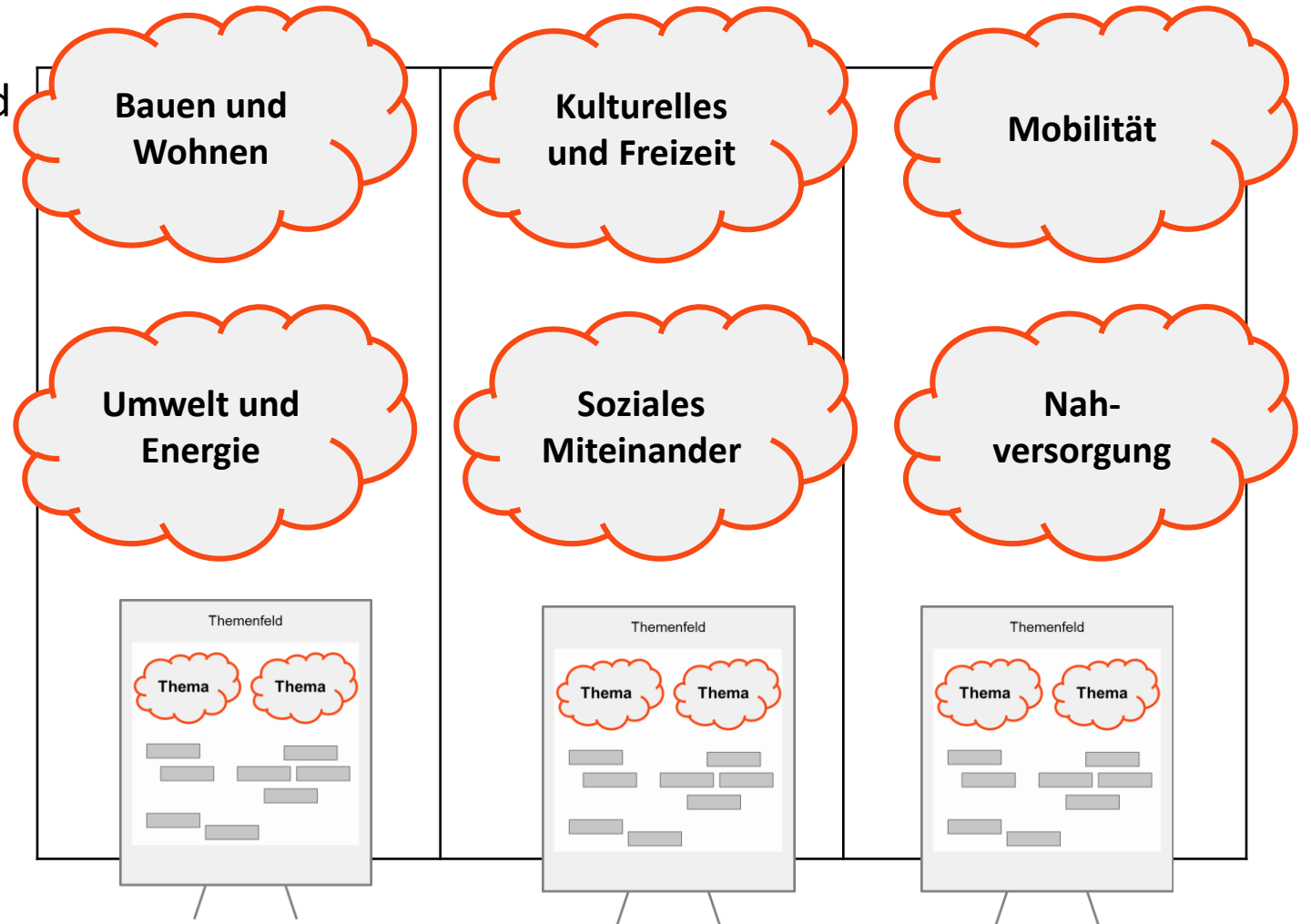


# Bürgerdialog II: Themenfelder

- Welche konkreten Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht in den Themenfeldern notwendig? Wie schätzen Sie den Status Quo ein?
- Nutzen Sie die bereitliegenden Notizzettel, um Ihre Meinung zu erläutern.
- An den Stellwänden werden die ModeratorInnen Ihre Beiträge ordnen und festhalten.



ca. 10 Minuten je Stellwand  
(insg. ca. 30 Minuten)





# Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens

Die Entscheidung, welches der Verfahren für das Sanierungsgebiet zu wählen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Sanierungskonzeptes getroffen werden.

**Vereinfachtes  
Sanierungsverfahren**

**Klassisches  
Sanierungsverfahren**

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet I

- **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

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet II

- **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

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen I



Schaffung und  
Reaktivierung von  
Wohnraum

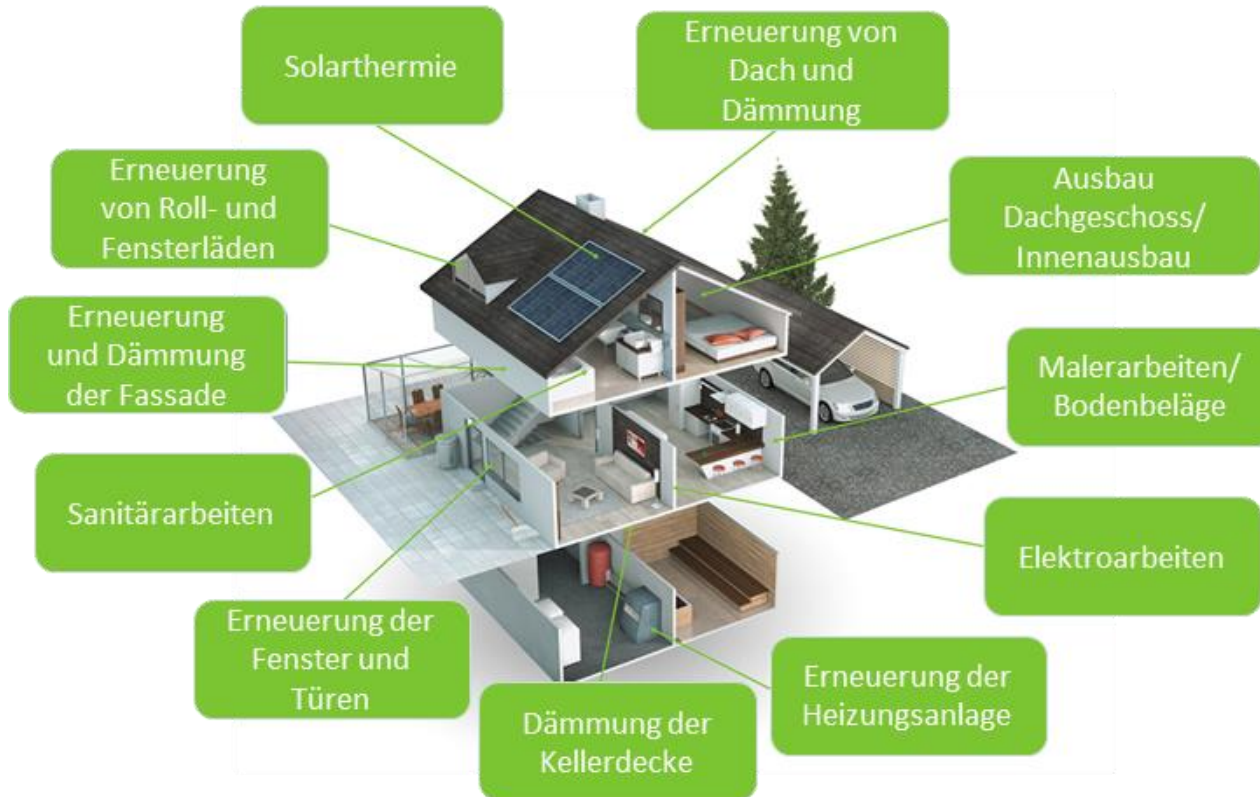
Modernisierungen und  
energetische  
Aufwertungen



Sicherung der  
Bausubstanz und  
ortsbildprägender  
Gebäude

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II



## 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



# Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Dachsanierung

## Photovoltaikpflicht seit 2022/2023

- Gilt für Neubau und Sanierung Bestandsgebäude
- Alternative = solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung / Kombination
- Förderung durch z. B. KfW möglich
- Eine PV-Anlage mit Speicher ist grundsätzlich förderfähig, aber nicht bescheinigungsfähig
  - Voraussetzung: Keine Einspeisung ins öffentliche Netz → keine Vergütung
  - Sofern anderes Förderprogramm in Anspruch genommen wird → keine Förderfähigkeit
- Ausschließliche Förderung der PV-Anlage nicht möglich, da dies nicht den Tatbestand einer energetischen Gesamtmaßnahme erfüllt

## Solarthermie

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

Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Voraussetzungen und Beispiele für private Maßnahmen I

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

*Wohnhaus Vaihingen a.d.E.*



Vorher-Nachher-Vergleich



*Backhaus in Schönbronn*



Vorher-Nachher-Vergleich



Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Voraussetzungen und Beispiele für private Maßnahmen II

## Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme.
- ✓ Alle wesentlichen Mängel werden beseitigt.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt.
- ✓ Das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt.
- ✓ Es liegt keine Doppelförderung vor.

## Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt.

*Großes Haus in Gomaringen:*



Vorher-Nachher-Vergleich



Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Förderzuschuss für private Maßnahmen

- **Grundlagen**

- Die Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien und die Fördergrundsätze der Stadt Herbrechtingen
- Die Fördergrundsätze müssen noch erarbeitet und beschlossen werden

- **Beispielrechnung**

- Modernisierung eines Gebäudes mit berücksichtigungsfähigen Kosten von 100.000,00 €
- Fördersatz i.d.R. maximal 35 %, ggf. mit Förderobergrenze

	Förderzuschuss	Stadt (40 %)	Land (60 %)
Fördersatz 15 %	15.000,00 €	6.000,00 €	9.000,00 €
Fördersatz 20 %	20.000,00 €	8.000,00 €	12.000,00 €
Fördersatz 25 %	25.000,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €
Fördersatz 30 %	30.000,00 €	12.000,00 €	18.000,00 €

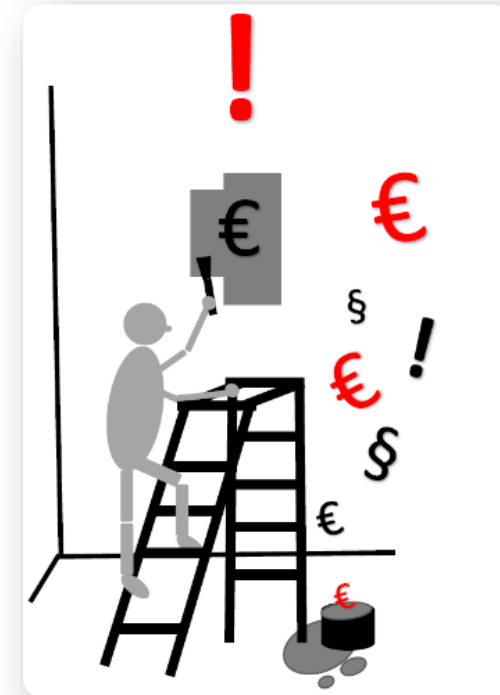
Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# 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 Herbrechtingen nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.

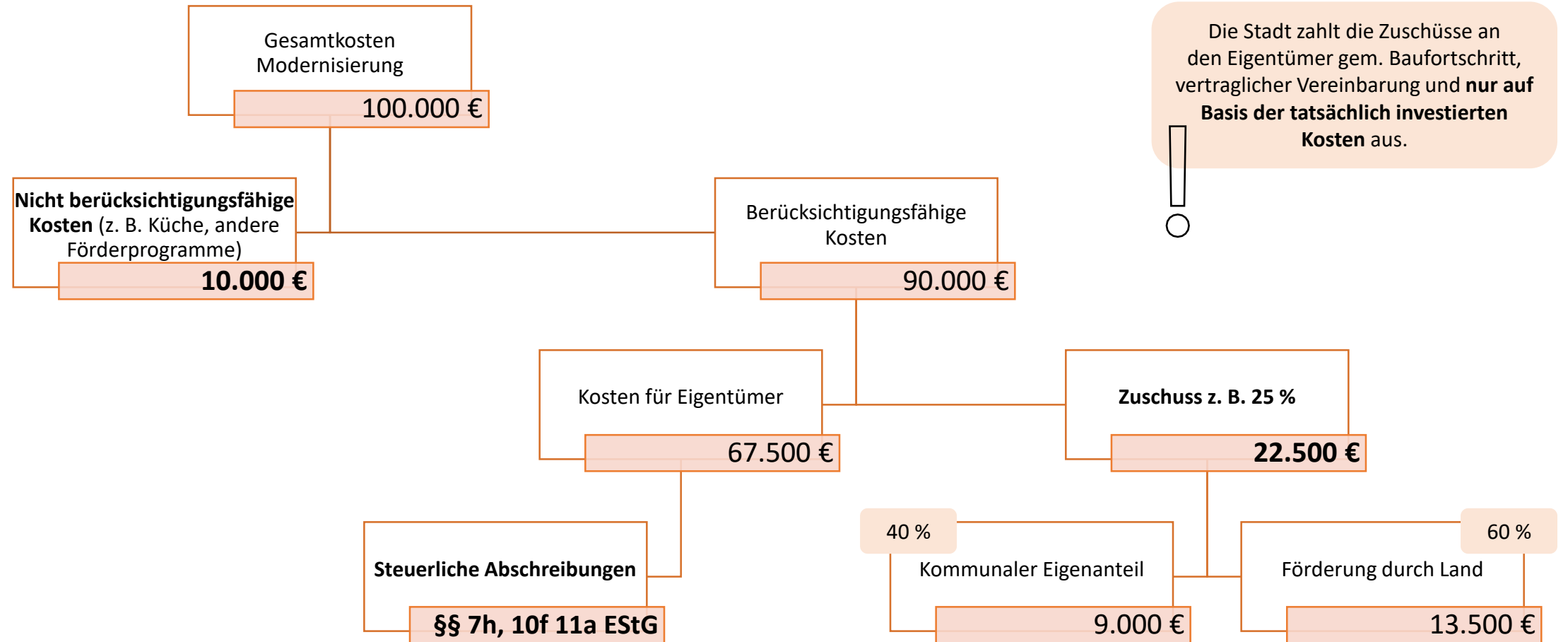


## Hinweis:

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



# Beispielsrechnung Modernisierung



Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“

# Beispielsrechnung Abbruch

Beispielrechnung		
Abbruchkosten (beispielhaft)	100.000 €	Kostenschätzung, Angebote von Handwerkern
Berücksichtigungsfähige Kosten (beispielhaft)	100.000 €	Ggf. abzgl. nicht förderfähiger Kosten (z. B. Baugrubenaushub für Neubau)
Rechnerischer Zuschuss (100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten)	100.000 €	Bei anschließendem Neubau, sonst 50 %
Gedeckelt (Beispiel)	50.000 €	Wird vorab im Rahmen des Vertrags vereinbart, <u>maximaler</u> Zuschuss
Tatsächlich bezahlte berücksichtigungsfähige Kosten ET	100.000 €	Nachgewiesen durch Rechnungen/Zahlungsbelege
Beispielhafter ausbezahlter Zuschuss an Eigentümer (max. 100 %, gedeckelt)	50.000 €	Zuschüsse werden <u>nur</u> für tatsächlich nachgewiesene Kosten gezahlt

# Ablauf der umfassenden Modernisierung



# Sanierungsgebiet „Ortskern Ost“ 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 Sophia Ungerer

Tel.: 07141 16-757317  
sophia.ungerer@wuestenrot.de