

# Stadt Sachsenheim

## Sanierung „Innenstadt Großsachsenheim“

Information über die Grundlagen der Städtebauförderung

Bürgerinformationsveranstaltung am 20.06.2024, 18:00 Uhr

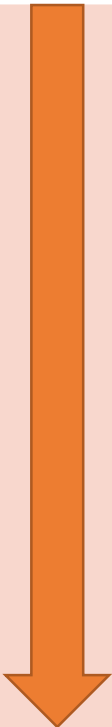
Referentinnen: Lisa Kieferle & Verena Herwig – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

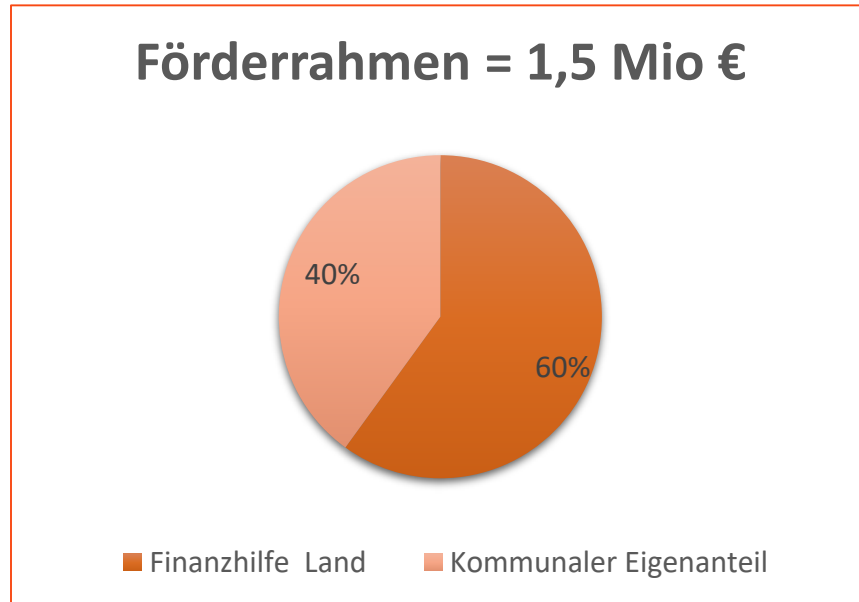
# Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

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
<b>20.06.2024 (heute)</b>	<b>Bürgerinformationsabend und Beginn des digitalen Crowdmappings</b>
Ende 2024	<ul style="list-style-type: none"><li>• Fertigstellung Vorbereitende Untersuchungen</li><li>• Vorstellung im Gemeinderat</li><li>• Beschluss VU + Fördergrundsätze</li></ul>



Anschließend beginnt die Sanierungsdurchführung

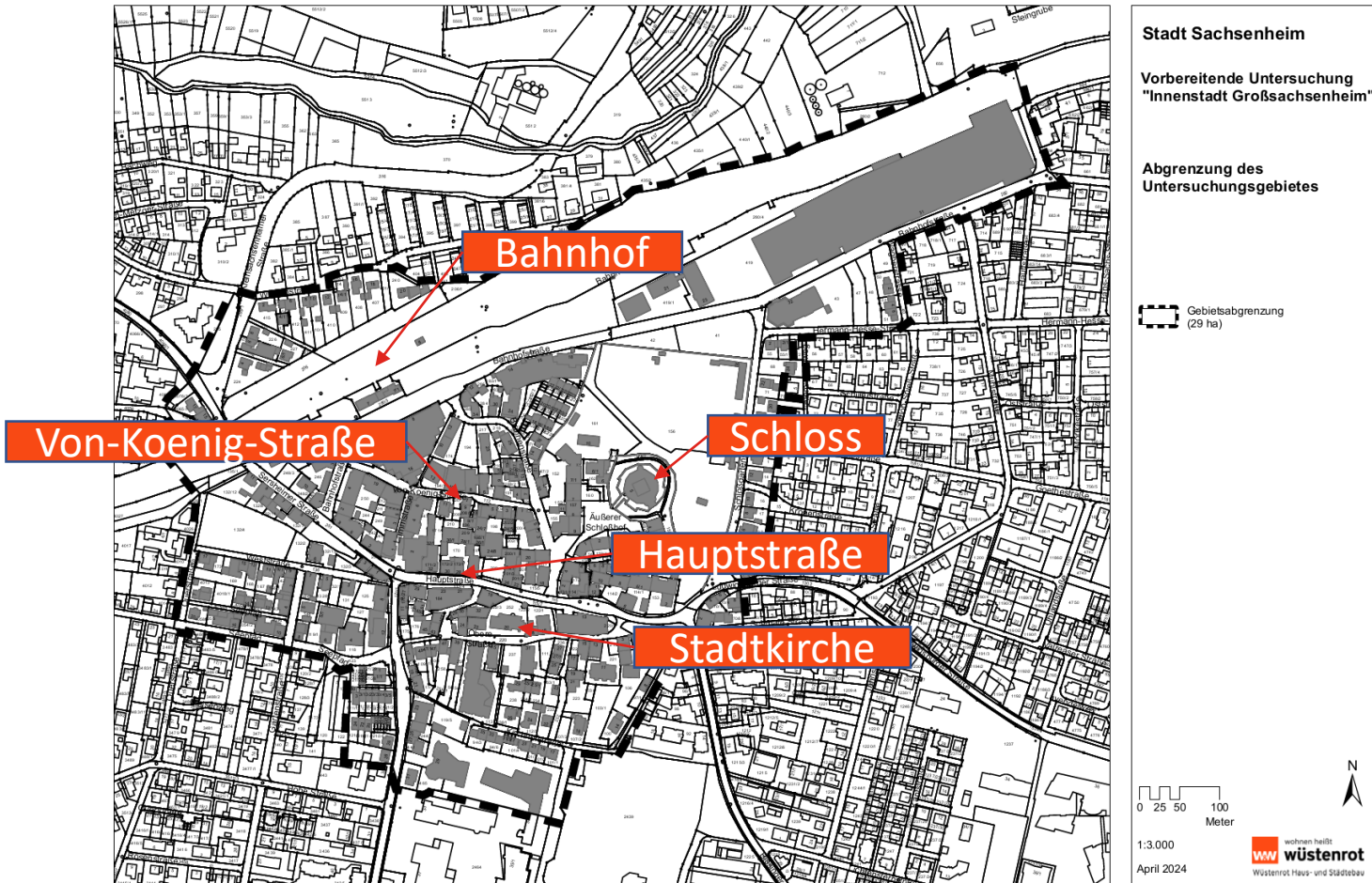
# Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“



- 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

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

# 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
  - Infosteile 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	<input type="checkbox"/>
- Geruch, Rauchgase	<input type="checkbox"/>
- Lärm	<input type="checkbox"/>
- Verschmutzung	<input type="checkbox"/>
- Vandalismus	<input type="checkbox"/>
- Überschwemmung	<input type="checkbox"/>
- Luftverschmutzung	<input type="checkbox"/>
- Sonstiges	<input type="checkbox"/>

Wenn Sonstiges, durch was? .....

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


- Verkehr	<input type="checkbox"/>
- Gaststätten	<input type="checkbox"/>
- sonstige Gewerbebetriebe	<input type="checkbox"/>
- Sonstiges	<input type="checkbox"/>

Wenn Sonstiges, durch was? .....

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

- fehlende öffentliche Stellplätze	<input type="checkbox"/>
- fehlende private Stellplätze	<input type="checkbox"/>
- fehlende Grünflächen	<input type="checkbox"/>
- unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung	<input type="checkbox"/>
- schlechte Bausubstanz	<input type="checkbox"/>
- negatives Image im Umfeld	<input type="checkbox"/>
- unattraktive Nachbarschaft	<input type="checkbox"/>
- schlechte digitale Internet-Anbindung	<input type="checkbox"/>
- Überhitzung/ fehlender Schatten	<input type="checkbox"/>
- Sonstiges	<input type="checkbox"/>

.....



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



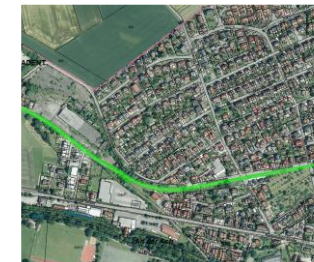
Aufwertung des  
öffentlichen Raums



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

Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

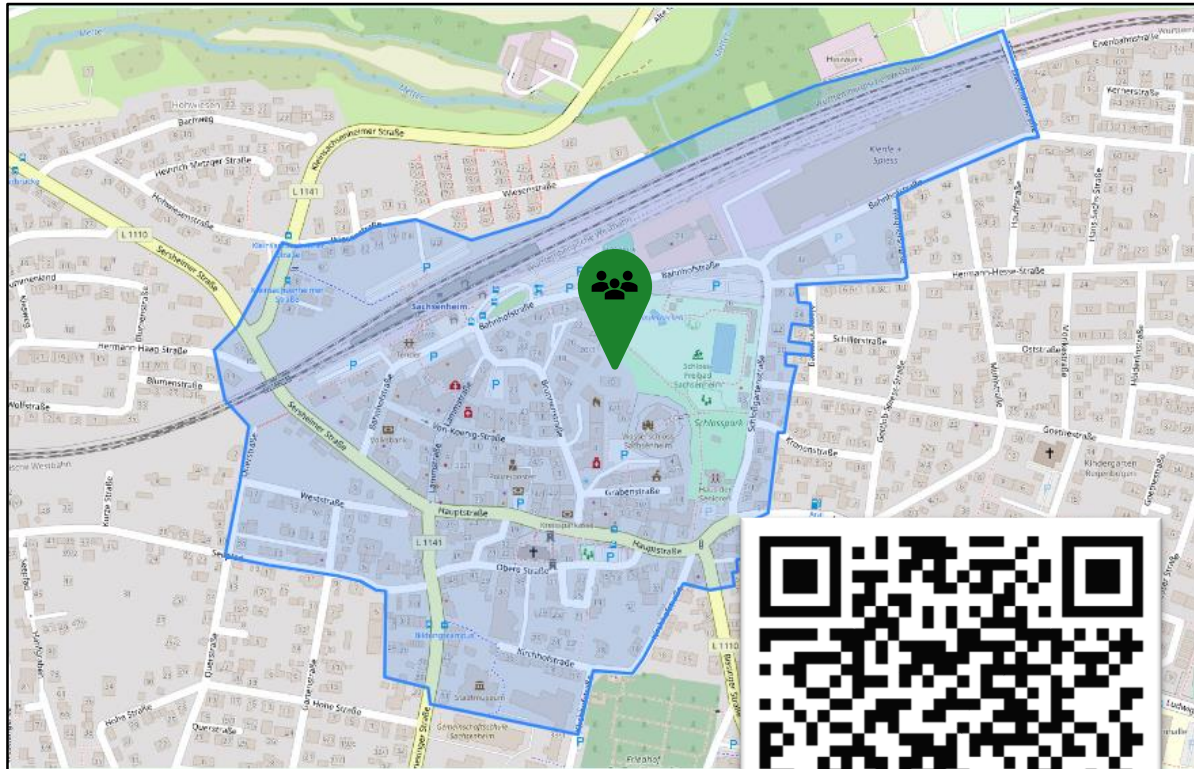
# Vorstellung Crowdmapping

- 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

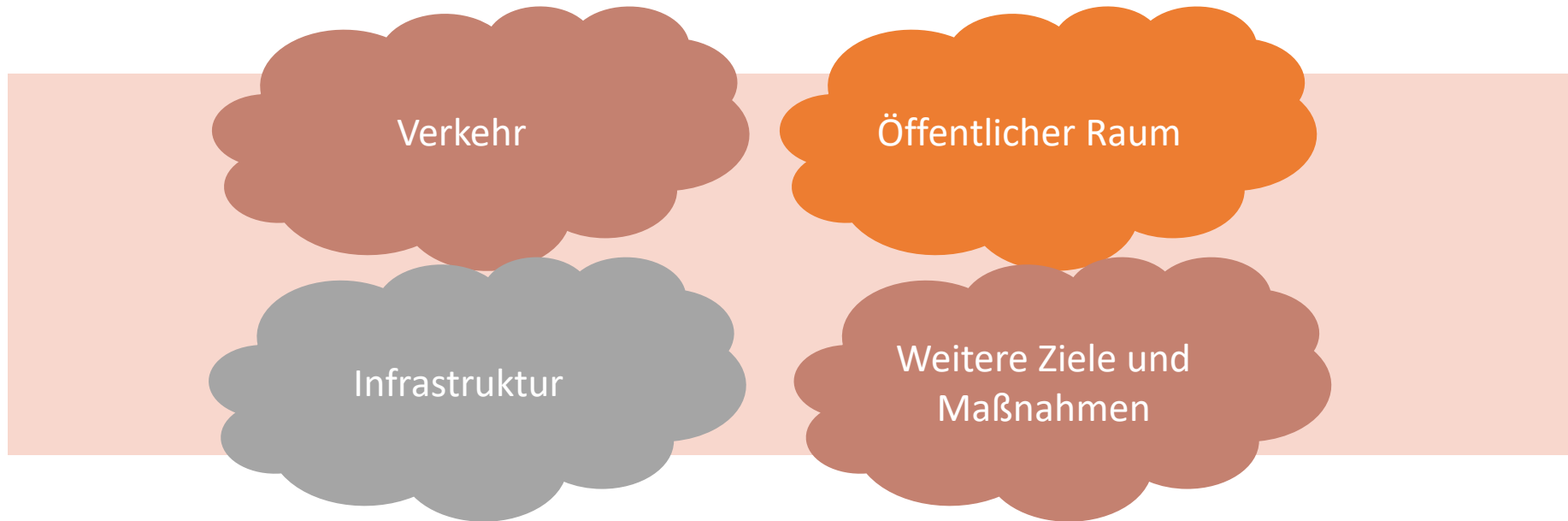
## Aufenthaltsqualität

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 Klebepunkte, um Ihre Priorisierung festzuhalten (3 Klebepunkte pro Person).
- Ergänzen Sie an der Stellwand „*Weitere Ziele und Maßnahmen*“ weitere Punkte

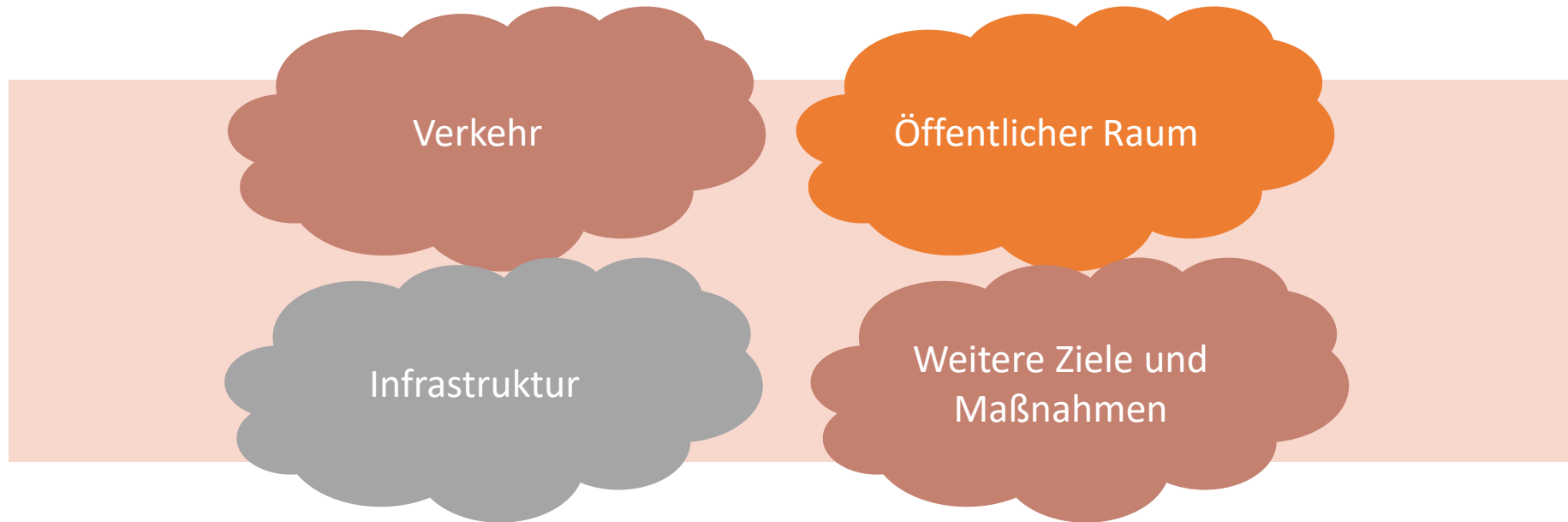


40 Minuten 

Pause  
10 Minuten



# Bürgerdialog: Vorstellung der Ergebnisse Priorisierung



Sanierungsgebiet „Innenstadt Großsachsenheim“

# Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen I



Wohnraum  
schaffen

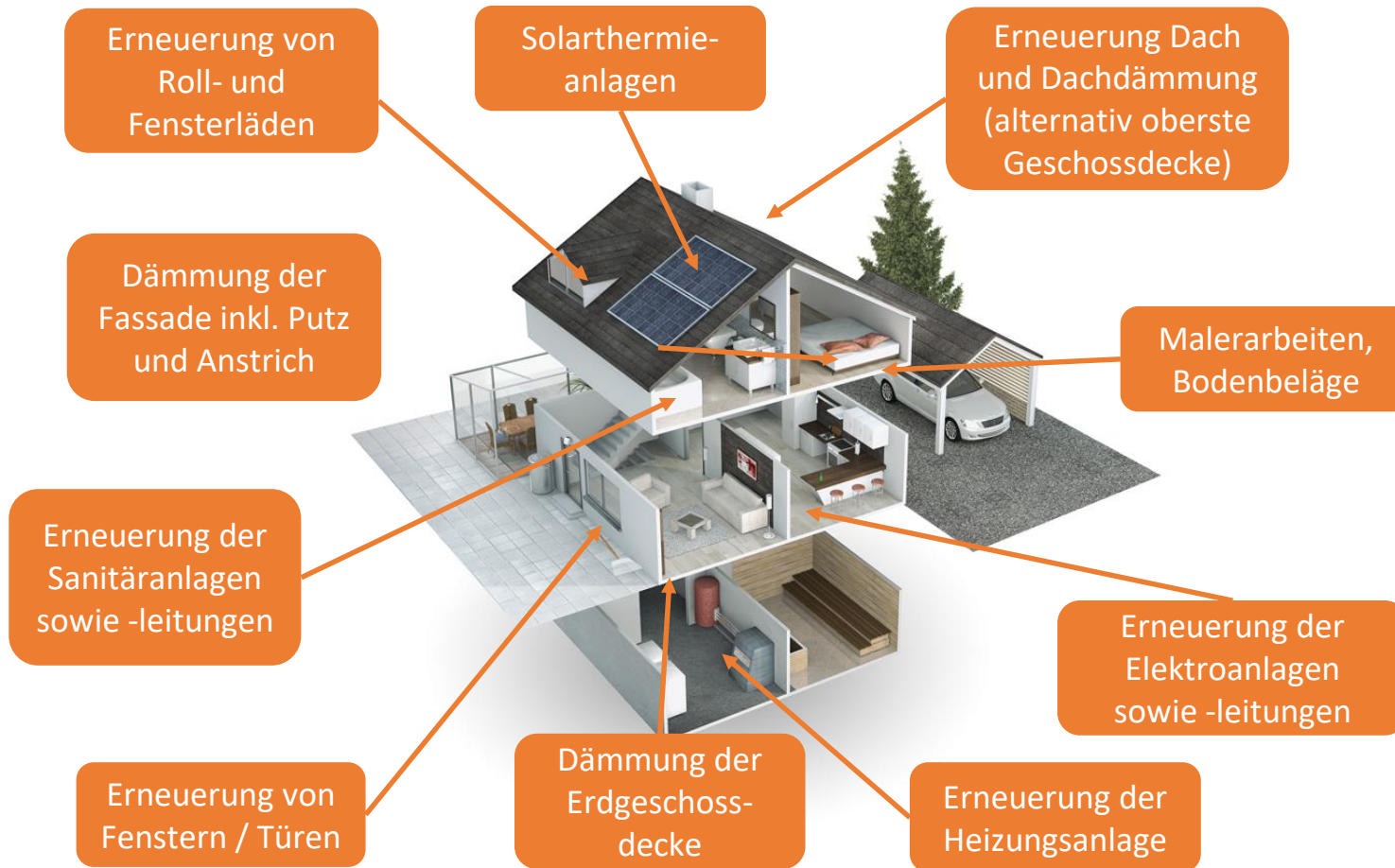
Modernisierungen  
und energetische  
Aufwertungen



Bausubstanz und  
ortsbildprägende  
Gebäude sichern



# 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



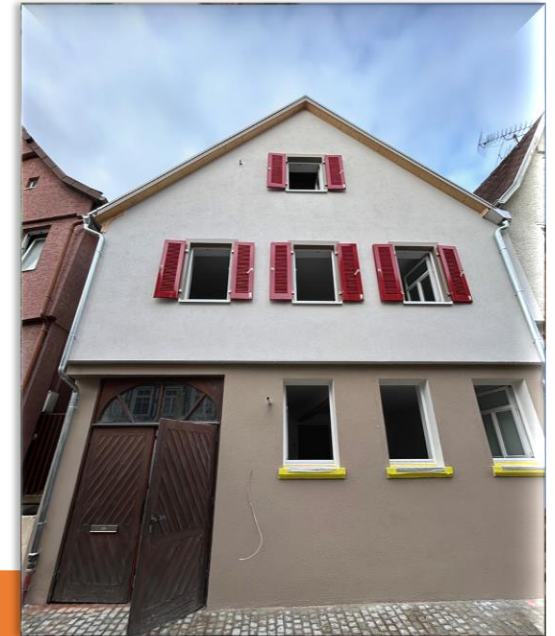
Nachher



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

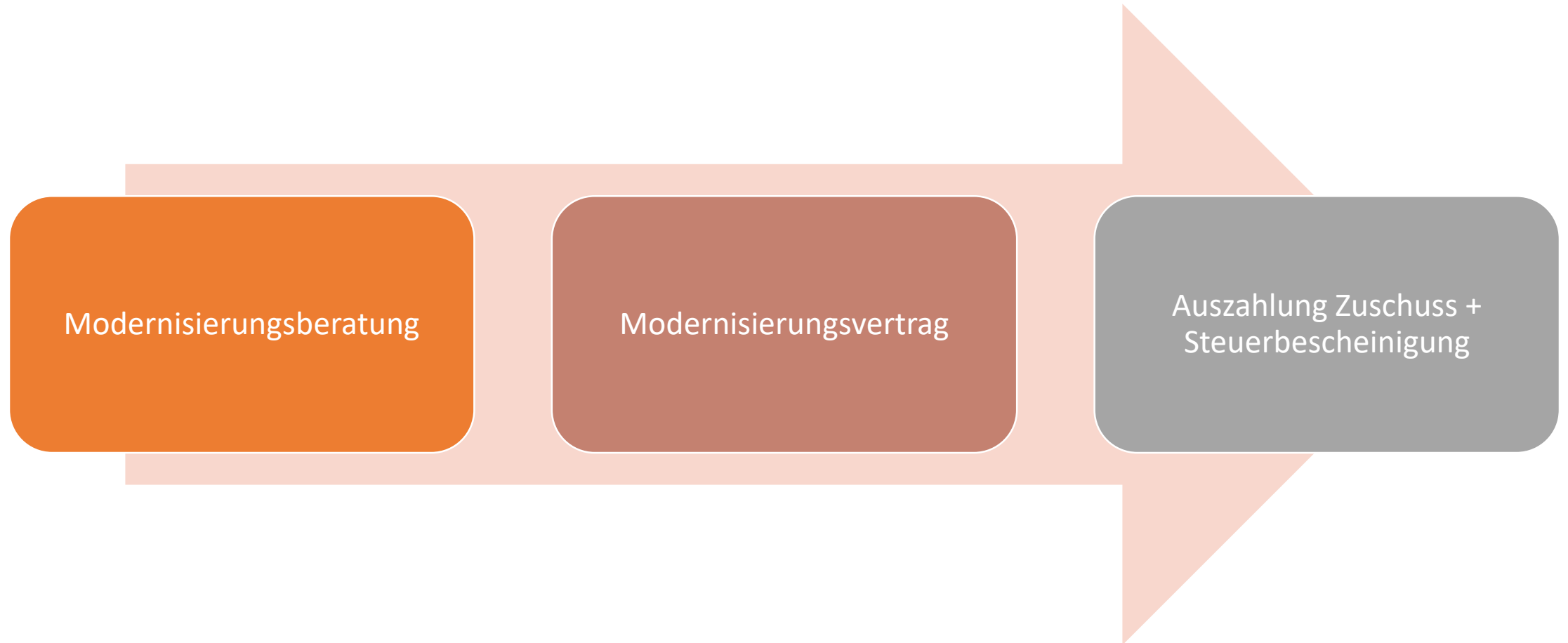
- Aufwertung vorhandener Wegverbindungen
  - Z. B. Von-Koenig-Straße, Lammstraße
- Umfeld äußerer Schlosshof
- Neuordnung Bahnhofsareal, Bahnhofstraße

(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