



# Wilhelmsfeld

Informationsveranstaltung zu den Vorbereitenden Untersuchungen  
im Gebiet „Ortsmitte II“

# Agenda

- › Begrüßung
- › die STEG Stadtentwicklung GmbH
- › Einführung
- › Vorbereitende Untersuchungen
- › Zwischenstand der Planung
- › Wissenswertes für Eigentümer:innen
- › Ausblick

**die STEG Stadtentwicklung GmbH**

# 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

## Ihr Team der STEG



Marie-Luise Bischof

Stv. Abteilungsleitung

Stadterneuerung



Jan Blaneck

Projektpartner Planung

BLU Architekten Stuttgart

# Einführung

## **Städtebauliche Sanierung bedeutet...**

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



Baden-Württemberg  
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN





# Warum ein Sanierungsgebiet?

## Ziele

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

## Kennzeichen

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

## Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz



Bild: Büll



# Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“

|         |  |
|---------|--|
| 2022    | <b>ISEK + Antragstellung</b><br>Ortsbegehung<br>Beurteilungsgrundlage<br>Antrag Städtebauförderung                                     |
| 2023    | <b>Vorbereitende Untersuchungen</b><br>Bestandsaufnahme<br>Beteiligung<br>Sanierungssatzung  |
| 2024    | <b>Sanierungsdurchführung</b><br>Planerische Konkretisierung<br>Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer<br>Umsetzung von Maßnahmen |
| 2032-36 | <b>Sanierungsabschluss</b><br>Abrechnung<br>Dokumentation<br>Satzungsaufhebung   |



Bild: die STEG



## Rahmendaten der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte II“

- › **Bewilligter Förderrahmen:**  
**1.333.333 €**  
**im „Landessanierungsprogramm“**
- › Finanzhilfe Land (60 %)  
800.000 €
- › Eigenanteil Kommune (40 %)  
533.333 €
  
- › Bewilligungszeitraum (BWZ):  
01.01.2023 – 30.04.2032
  
- › Aufstockung der Finanzhilfe und  
Verlängerung des BWZ sind möglich



Bild: Gemeinde Wilhelmsfeld

# Vorbereitende Untersuchungen



# Abgrenzungsplan VU „Ortsmitte II“



Räumlicher Geltungsbereich



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte II" ca. 8,87 ha

Abgrenzungsplan: BLU Architekten/ die STEG



## 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: die STEG

# Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

## Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- › Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger
- › Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- › Abwägung der Wahl des Sanierungsverfahrens
- › Sanierungsziele und Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht



Bild: die STEG



# Rechtsgrundlagen der Vorbereitenden Untersuchungen

## § 141 BauGB Abs. 3 – Einleitung

- › Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss über den Beginn der VU
- › Ortsübliche Bekanntmachung
- › Hinweis auf Auskunftspflicht § 138 BauGB

## § 141 BauGB Abs. 4 – Rechtswirkung

- › Beteiligung der Betroffenen § 137 BauGB
- › Auskunftspflicht § 138 BauGB BauGB
- › Beteiligung öffentlicher Träger § 139 BauGB
- › Zurückstellung Baugesuche §§ 15, 29 BauGB





Bild: die STEG


# Mitwirkung und schriftliche Befragung

- › Fragebögen für Eigentümer:innen
  - >> Auskunft auch über Mieter:innen
- › online ausfüllbar  
oder auch in Papierform
- › Auskunftspflicht
- › Vertrauliche Behandlung persönlicher Angaben
- › Ausschließlich zum Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen
- › Ihre Meinung ist erwünscht!




[www.steg.de/vu-wilhelmsfeld](http://www.steg.de/vu-wilhelmsfeld)

 Wilhelmsfeld
 



**Vorbereitende Untersuchungen**  
**Städtebauliche Erneuerung Wilhelmsfeld "Ortsmitte II"**  
**Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer**

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,  
 Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen und Ihre Wohnsituation zu verbessern. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen und den Hinweisen zum Datenschutz. Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!



Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an:  ja  nein

Eigentümer:in \_\_\_\_\_ von Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

**1.1 Bitte geben Sie das Baujahr und das Jahr des letzten Umbaus an:** Baujahr  Umbau

**1.2 Wie wird das Gebäude genutzt?**

Wohngebäude  Wohn- und Geschäftsgebäude  Wohnhaus mit Nebengebäude angebaut  
 Nebengebäude (Scheune, Garage)  Betriebs-/Geschäftsgebäude  Sonstiges (z.B. unbebaut): \_\_\_\_\_

**1.3 Welche Bauteile wurden erneuert bzw. (nachträglich) wärmedämmt und wann?**

|                                 |                                |                                 |                              |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Außenfassade                    | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Dach oder oberste Geschossdecke | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Kellerdecke oder Bodenplatte    | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Fenster                         | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Heizung                         | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |

**2.1 Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/Gebäude in den nächsten Jahren?**

Modernisierung und/oder Umbau  Abbruch  Verkauf  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_  
 Erweiterung  Neubau  Keine Veränderung

**2.2 Bei Umbau, Erweiterung, Neubau auf dem Grundstück: Wieviele Wohnungen würden neu entstehen?**

**2.3 Was könnte eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen durch die Kommune bei Ihnen bewirken?**

Maßnahmen wären erstmalig finanzierbar  es wäre ein größeres Maßnahmenpaket denkbar  
 es wäre ein früherer Maßnahmenbeginn möglich  keine Auswirkung auf Investitionsentscheidung

**2.4 Können Sie sich vorstellen, auf Ihrem Grundstück eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen?**

Dachbegrünung  Entsiegelung von befestigten Flächen  Retention von Regenwasser (Zisterne)  
 Fassadenbegrünung  Naturnahe Grundstücksgestaltung  keine Möglichkeit/kein Interesse

**3.1 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, wofür werden diese genutzt?**

Landwirtschaft  Abstellfläche  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_  
 Stellplatzfläche  Werkstatt

**3.2 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, was haben Sie vor?**

Erneuerung  Abbruch  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_  
 Um- bzw. Ausbau  Abbruch und Neubau

**4.1 Welche(s) Heizungssystem(e) haben Sie im Gebäude?**

Zentralheizung  Einzelöfen  Wärmepumpe  Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_  
 Etagenheizung  Nachtspeicheröfen  Thermische Solaranlage

Bitte wenden!

# Zwischenstand der Planung

# Städtebauliche Missstände



## Städtebauliche Missstände

### Räumlicher Geltungsbereich

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Grobanalyse "Ortsmitte II" ca.8,87ha

keine Einschätzung von außen  
möglich

### Bauliche und strukturelle Mängel

Ohne Mängel  
- Neubau / neuwertig

Mängel in der Bausubstanz  
- geringe Mängel

Mängel in der Bausubstanz  
- erhebliche Mängel

Mängel in der Bausubstanz  
- substantielle Mängel

mindergenutzte Gebäude  
Leerstand/Teilleerstand

mindergenutzte oder ungeordnete  
Flächen, Innenentwicklungspotenzial

### Funktionale Mängel

fehlende/unausgeprägte  
Fußwegeanbindung

Engstelle im Gehwegbereich

### Denkmalschutz / Archäologie

Kulturdenkmal nach  
§§ 2,12, 28 DSchG

Kulturdenkmal archäologisches  
Denkmal Prüffall

Kulturdenkmal archäologisches  
Denkmal

### Räumliche Mängel / Ortsbild

Gestaltungsmängel im öffentlichen  
Bereich/mangelnde Aufenthaltsqualität

Gestaltungsdefizite in privaten  
Hofbereichen/hoher Versiegelungsgrad

Gestalterische Mängel im  
Fassadenbereich

Fehlende Raumkante

Fehlende Durchgrünung des  
Straßenraums

Eingeengte Lage

## Gemeinde Wilhelmshfeld Ortsmitte II

Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte II" M 1:2.500





## Städtebauliche Missstände - Beispiele



Mängel in der Bausubstanz – Autohalle



Gestaltungsmangel öffentlicher Raum – Busbahnhof, Parkplatz



### Zielkonzept

#### Räumlicher Geltungsbereich

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet Grobanalyse "Ortsmitte II" ca.8,87ha
- Entwicklungsschwerpunkt

#### Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Gebäude Umnutzung
- Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 12/28 DSchG Prüffall

#### Erschließung / Freiflächen

- Öffentlicher Raum Erschließungsbereich / Gehweg
- Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen neu befestigt
- Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen neu begrünt
- Öffentlicher Raum / Gehölze Neupflanzung
- Öffentlicher Raum Freiflächen begrünt
- Privater Bereich Erschließungsbereich/ Hofbereich
- Aufwertung Privater Bereich / Freiflächen
- Privater Bereich / Freiflächen

## Gemeinde Wilhelmsfeld Ortsmitte II

Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte II" M 1:2.500





# Sanierungsziele

## **ALLGEMEINE SANIERUNGSZIELE**

- › Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte
- › Energetische Sanierung des Gebäudebestands
- › Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen

## **BUSBAHNHOF/AUTOHALLE**

- › Umnutzung/Nachnutzung der ehemaligen Autohalle mit dem Schwerpunkt CoWorking
- › Aufwertung des öffentlichen Raums
- › Schaffung einer Mobilitätsdrehscheibe (Mobility Hub) am Busbahnhof
- › Aktivierung und Entwicklung mindergenutzter Flächen (Parkierungsflächen) mit dem Schwerpunkt Wohnen

## **RICHARD-WAGNER-STRASSE**

- › Umgestaltung/ Aufwertung des öffentlichen Straßenraums entlang der Richard-Wagner-Straße
- › Klimaangepasste Bepflanzung des Straßenraums, zur Verbesserung des Kleinklimas
- › Umnutzung und Entwicklung des gewerblichen Leerstands



**Maßnahmenkonzept**

**Räumlicher Geltungsbereich**

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
Grobanalyse "Ortsmitte II" ca. 8,87 ha

Gebäude Abbruch

Kulturdenkmal nach § 2  
bzw. § 12/28 DSchG Prüffall

**Gebäude**

Gebäude ohne Veränderung

Einfache Modernisierung  
einschließlich energetische Sanierung

Umfassende Modernisierung  
einschließlich energetische Sanierung

Nebengebäude

**Grundstück / Erschließung**

Gestaltungsmaßnahmen  
öffentlicher Raum

Innentwicklungspotenzialflächen

Gestaltungsmaßnahmen  
Privater Freiraum, Erschließung - Hof

Grunderwerb

**Gemeinde Wilhelmsfeld  
Ortsmitte II**

**Vorbereitende Untersuchungen**  
"Ortsmitte II" M 1:2.500



# Wissenswertes für Eigentümer:innen

## Voraussetzung für eine evtl. Förderung

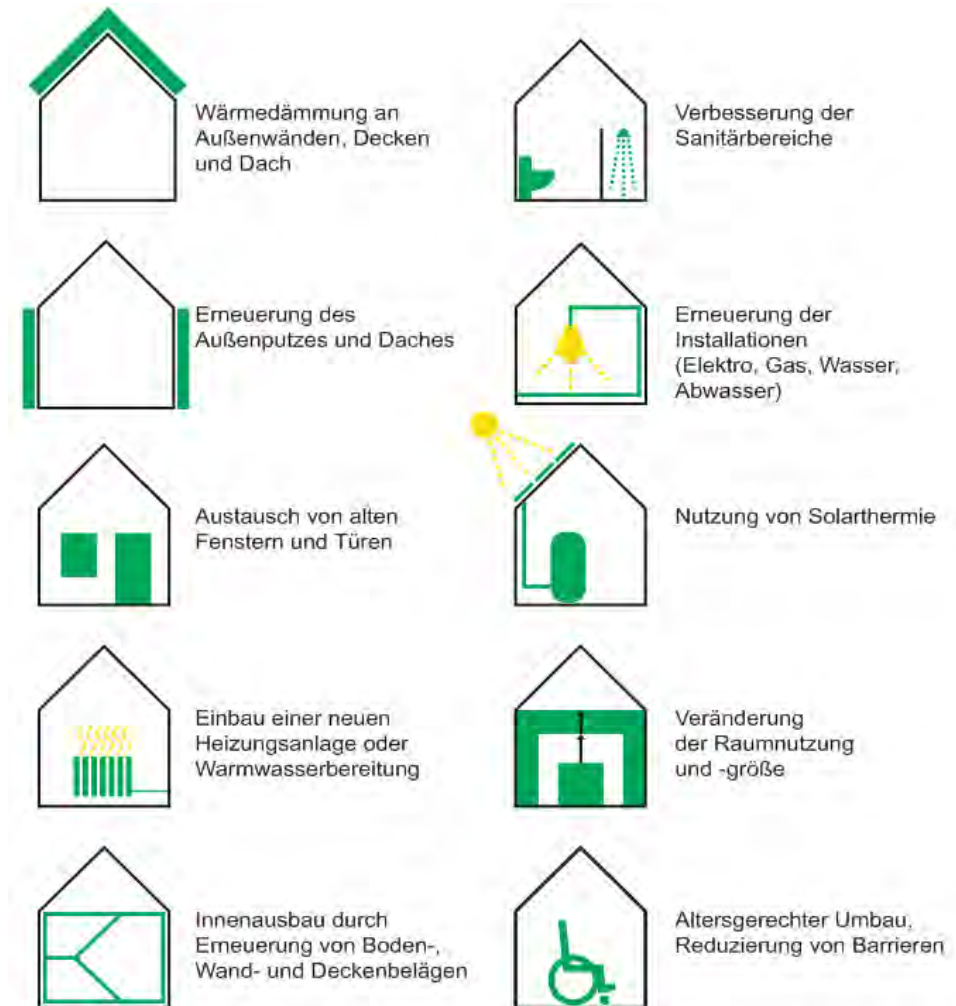
- › Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- › Schriftliche Vereinbarung vor Beginn
- › Maßnahme entspricht Sanierungszielen
- › Maßnahme ist wirtschaftlich
- › Wesentliche Mängel und Missstände werden beseitigt
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild
- › **Erst bei Satzungsbeschluss bestimmt der Gemeinderat, ob und in welcher Höhe private Maßnahmen gefördert werden!**



Bild: die STEG

## Welche Maßnahmen sind förderfähig?

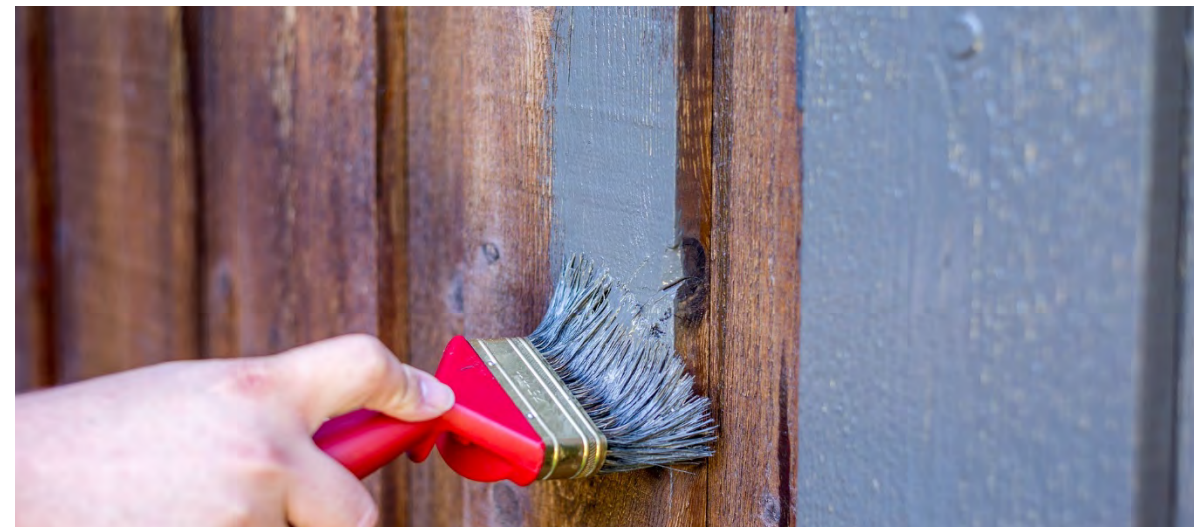
- › Erneuerung von Gebäuden
  - Energetische Verbesserungen
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung
  
- › Abbruch von Gebäuden
  
- › **VOR Maßnahmenbeginn muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer:in und Kommune bestehen!**





## Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück, Freiflächengestaltungen (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- › Reine Schönheitsreparaturen
- › Luxusmodernisierungen
- › Neubaumaßnahmen
- › Nicht vertragskonforme Maßnahmen
- › Maßnahmen, die ohne schriftliche Vereinbarung begonnen wurden





## Steuerliche Begünstigungen im Sanierungsgebiet

Das Einkommenssteuergesetz ermöglicht für die Herstellungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung.

- › vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG)  
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre, danach 7 % über 4 Jahre
- › vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG)  
jährlich bis zu 9% über 8 Jahre, danach 7 % über 4 Jahre
- › Aufwendungen für selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§ 10f EStG)  
jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

### Voraussetzung

- › Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- › Schriftliche Sanierungsvereinbarung
- › Antrag über die Gemeinde



Bild: die STEG

# Ausblick

## Nächste Schritte

- › Abwägung Trägeranhörung
- › Befragung und Auswertung

### Frühjahr 2024

- › Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat und Satzungsbeschluss
  - Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
  - Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 (2) BauGB): „Eine Sanierung wird durchgeführt“



Bild: Gemeinde Wilhelmsfeld

**Vielen Dank**

steg.de