



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	ISEK + Antragstellung Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung
2023	Vorbereitende Untersuchungen Bestandsaufnahme Beteiligung Sanierungssatzung
2024	Sanierungsdurchführung Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen
2032-36	Sanierungsabschluss Abrechnung Dokumentation 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 Wilhelmsheld

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

Wilhelmsfeld die STEG

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 Naturnaher 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 Wilhelmshfeld
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!**



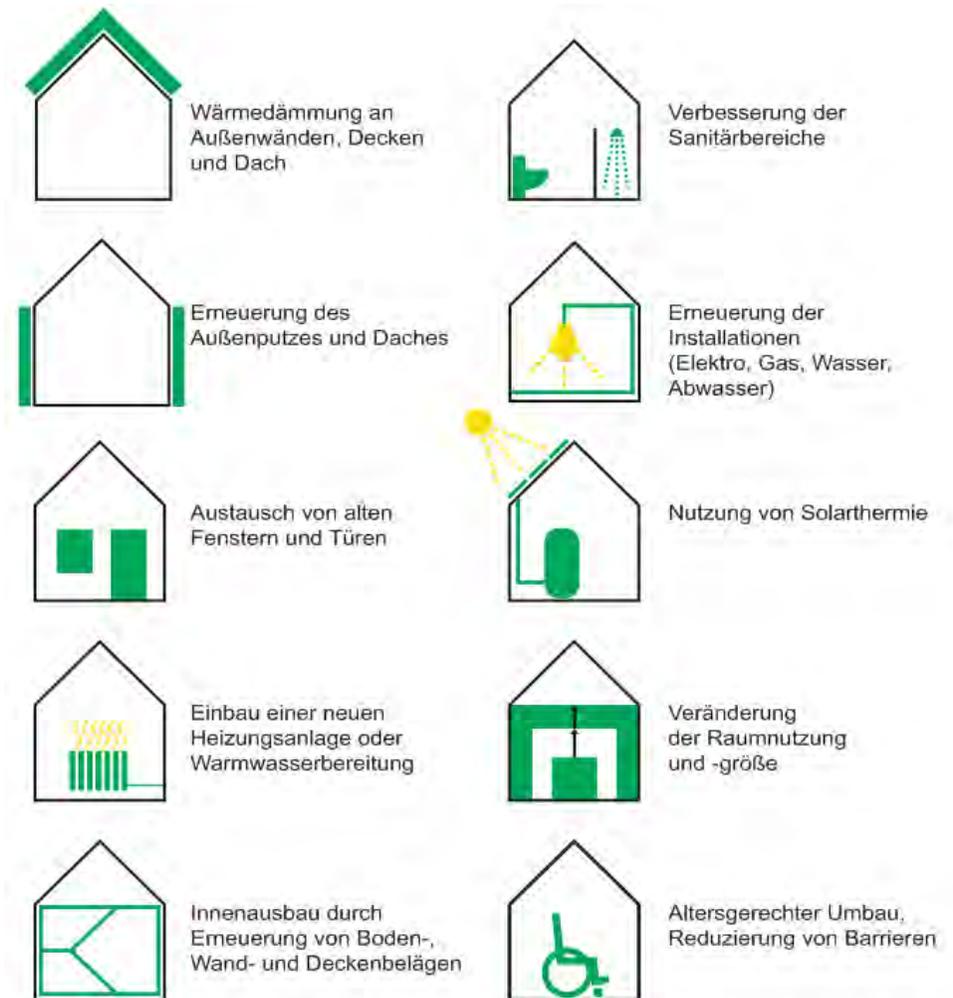
Bild: die STEG

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- › Erneuerung von Gebäuden
 - Energetische Verbesserungen
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung

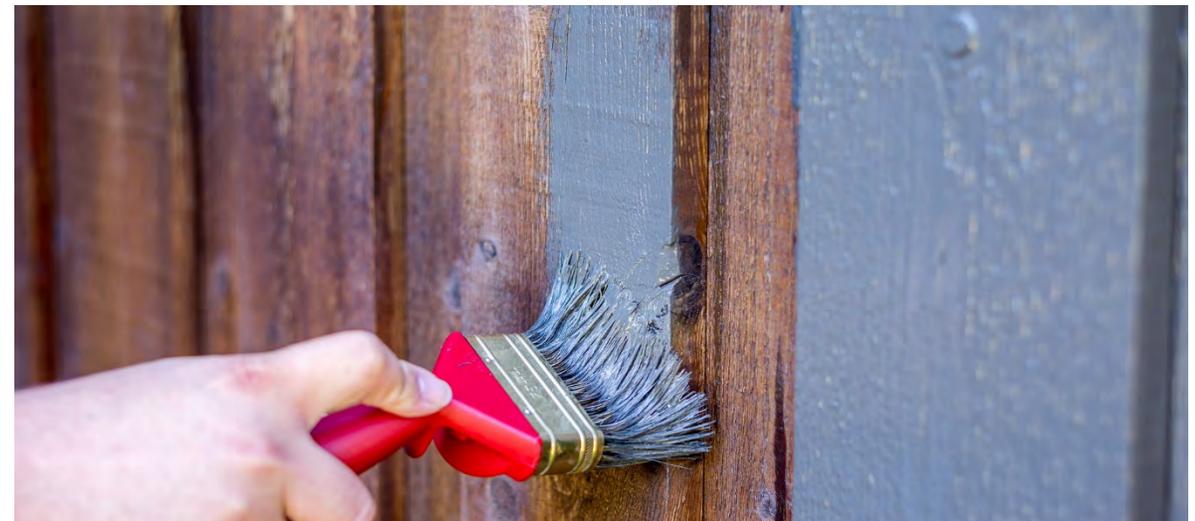
- › Abbruch von Gebäuden

- › **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