Bürgerinfoveranstaltung

Sanierung Ortsmitte Beutelsbach

17. Mai 2024 • 18 Uhr • Stiftskeller • Stiftstraße 32 • 71384 Weinstadt

Weinstadt
Kultur trifft Natur

Agenda

- Was ist Städtebauförderung?
- Städtebauförderung in Weinstadt
- Sanierungsgebiet Beutelsbach Ortskern IV
- Beteiligungsmöglichkeiten
- Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet
- Private Maßnahmen: Voraussetzungen, Förderung und Ablauf
- Weiteres Vorgehen

Was ist Städtebauförderung?

Was ist Städtebauförderung?

- Bund gewährt Ländern Finanzhilfen, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden
- Ziel: Städte nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandort stärken, Mängel und Missstände dauerhaft beheben

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

Förderprogramm Lebendige Zentren

- Entwicklung von attraktiven, multifunktionalen Stadt- und Ortskernen
- Aufwertung und Revitalisierung
- Sicherung zentraler Versorgungsbereiche
- Stärkung von Standorten für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur
- Weiterentwicklung historischer Altstädte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Denkmalschutzes

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

Welche Maßnahmen werden gefördert?

- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raums
- Sicherung der Versorgungsbereiche
- Verbesserung der städtischen Mobilität
- Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel

STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und Gemeinden

Städtebauförderung in Weinstadt

Städtebauförderung in Weinstadt

Großheppach: Ortsmitten - gemeinsam barrierefrei und lebenswert gestalten

Städtebauförderung in Weinstadt

Endersbach: Sanierung ehem. Birkelareal

Endersbach: Sanierung Ortskern II

Sanierungsgebiet Beutelsbach

2021
- Erste Idee zur Aufnahme des Ortskerns Beutelsbach in ein Programm der Städtebauförderung

2022
- Grobanalyse
- Antragstellung

2023
- Aufnahme in das Programm „Lebendige Zentren“
- Beauftragung Wüstenrot Haus- und Städtebau

2024
- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen

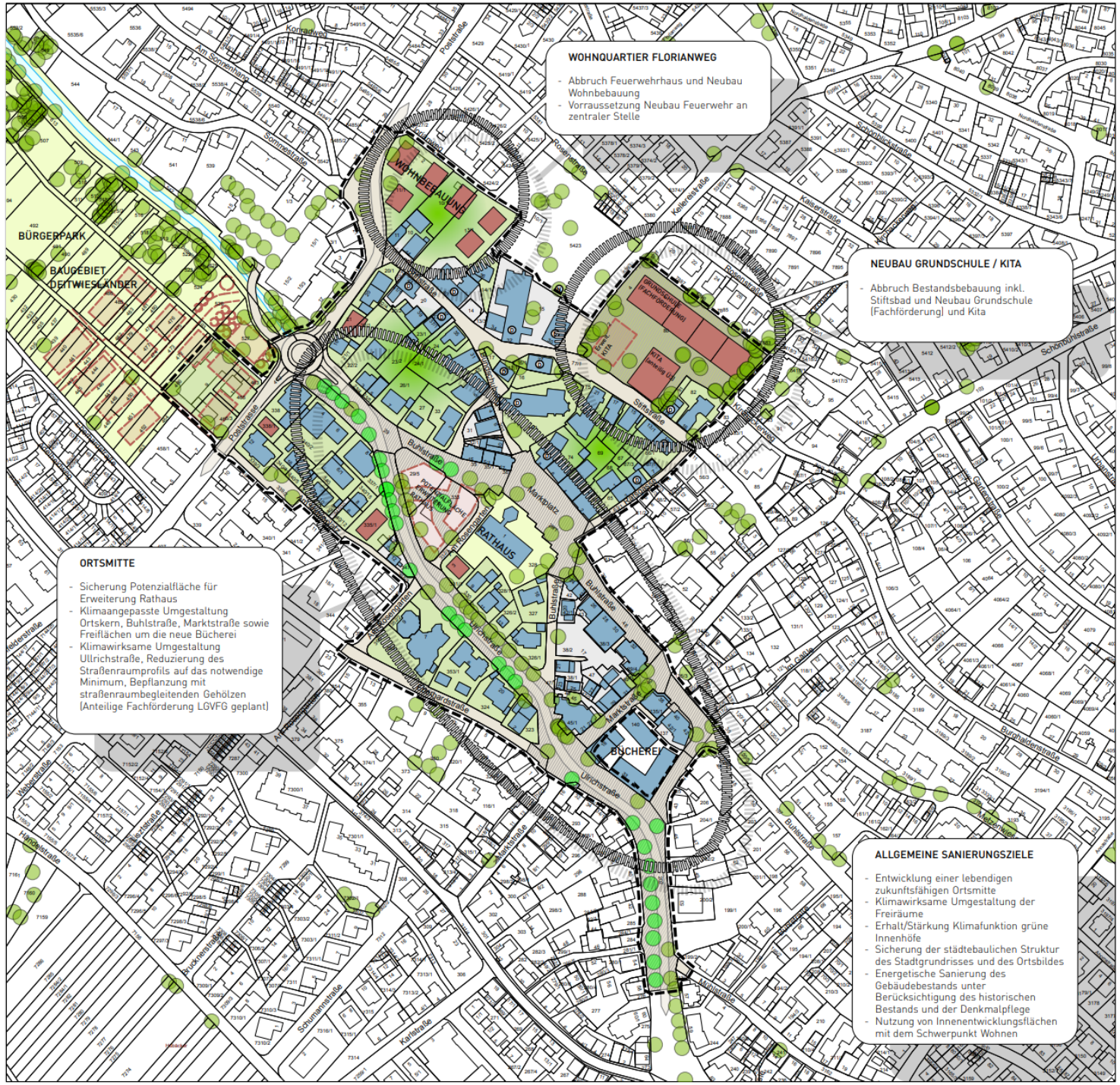
Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

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 der Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

Möglich Sanierungsziele

- Entwicklung einer lebendigen und zukunftsfähigen Ortsmitte
- Klimawirksame Umgestaltung der Freiräume
- Erhalt / Stärkung der Klimafunktion der grünen Innenhöfe
- Energetische Sanierung des Gebäudebestands
- Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit Schwerpunkt Wohnen



RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet ISEK "Ortskern IV" ca. 8,34 ha
- Entwicklungsschwerpunkt

GEBÄUDE

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Gebäude Umnutzung
- (D) Kulturdenkmal nach §§ 2,12, 28 DSchG
- (N) Naturdenkmal

ERSCHLIESUNG / FREIFLÄCHEN

- Öffentlicher Raum Erschließungsbereich / Gehweg
- Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen neu befestigt
- Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen neu begrünt
- Öffentlicher Raum Gehölze Neu
- Öffentlicher Raum Gehölze Bestand
- Öffentlicher Raum Freiflächen begrünt
- Privater Bereich Erschließungsbereich/ Hofbereich
- Privater Bereich / Freiflächen
- Erhalt/Stärkung Klimafunktion Freiraumstrukturen

Weinstadt Beutelsbach
Ortskern IV

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
"Ortskern IV" M 1:2.500

Zielkonzept

N

Projekt Nr. 11104
19.09.2022/ Blanek/Beljaev

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Stadt Weinstadt

Sanierung „Beutelsbach Ortskern IV“

Information über die Vorbereitenden Untersuchungen (VU)
Bürgerinformationsveranstaltung am 17.05.2024, 18:00 Uhr
Referentinnen: Lisa Kieferle & Anna Smykalova – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

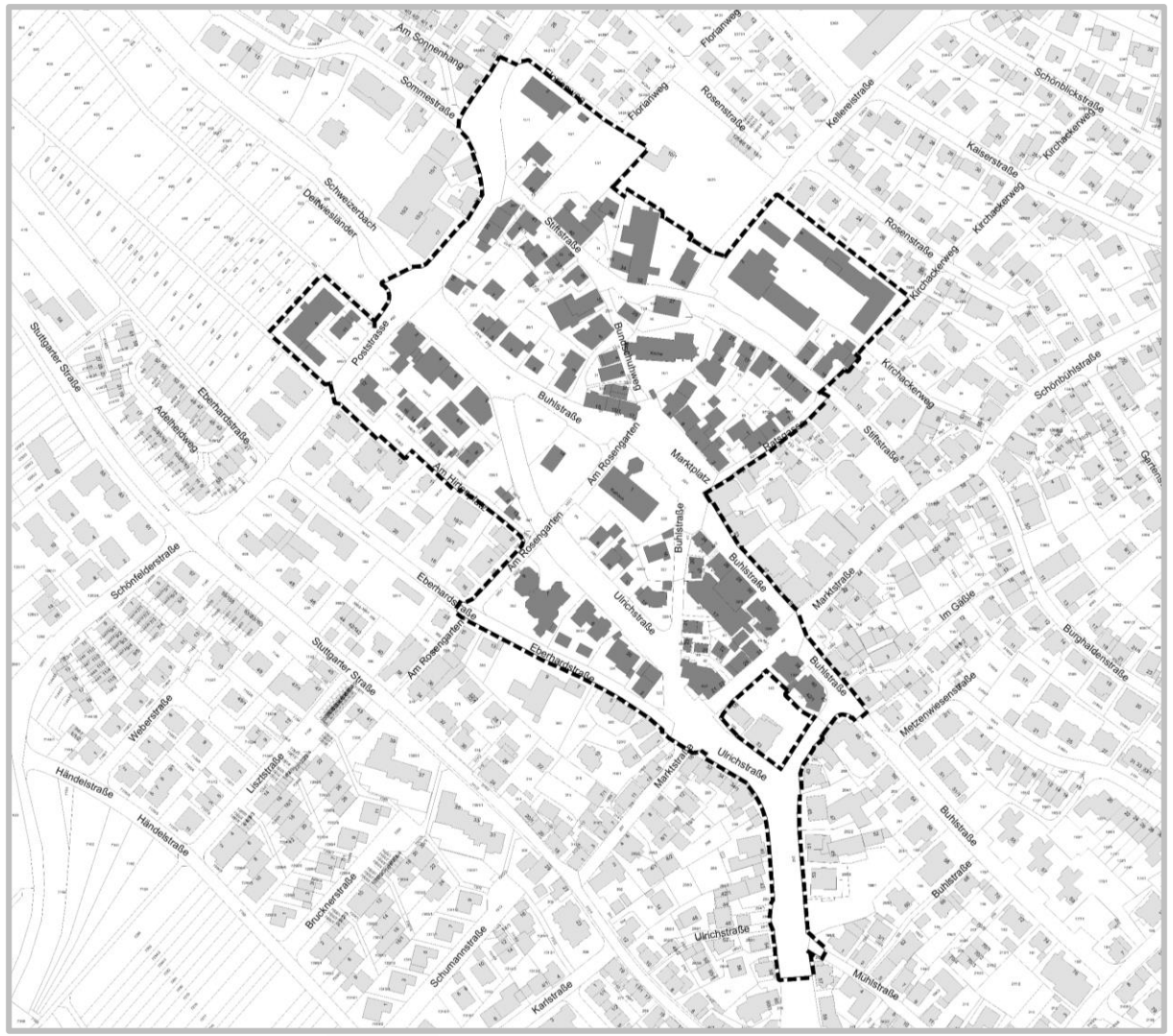
wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Weinstadt
Kultur trifft Natur

Sanierungsgebiet „Beutelsbach Ortskern IV“

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 Gebietsänderung (Erweiterung) des Sanierungsgebiets ist nur durch einen weiteren Gemeinderatsbeschluss möglich.

Impressionen der Bestandsaufnahme

Buhlstraße (Quelle: WHS 2024)

Marktplatz und die Stiftskirche (Quelle: WHS 2024)

Impressionen der Bestandsaufnahme

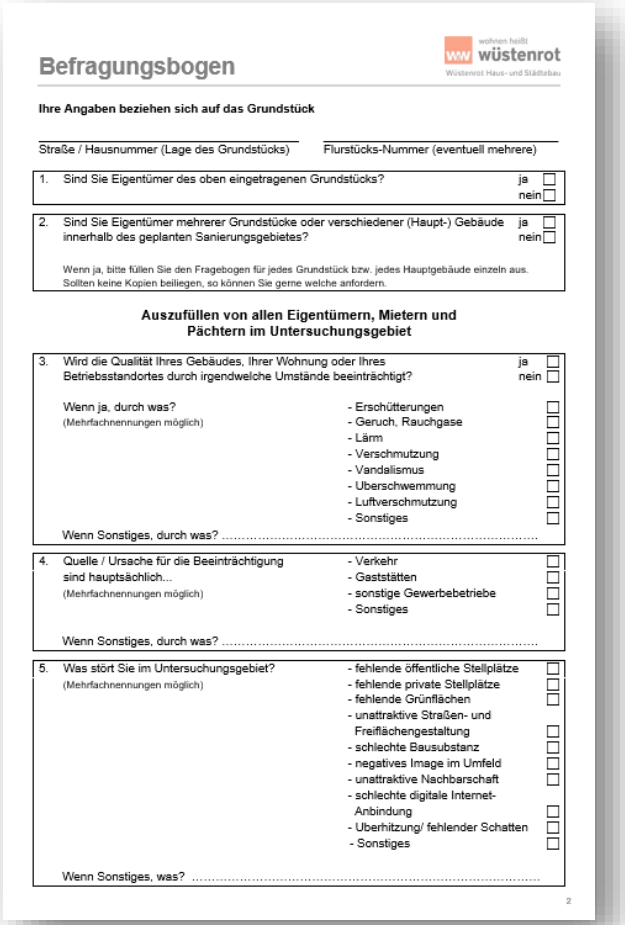
Parkplatz Buhlstraße (Quelle: WHS 2024)

Buhlstraße Richtung Ulrichstraße (Quelle: WHS 2024)

Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der VU

Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der VU

- Bürgerinformationsveranstaltung am 17.05.2024
- Befragung der Eigentümer und Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet
- Erhebung von Aussagen
  - zum Untersuchungsgebiet
  - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung
  - zur Mitwirkungsbereitschaft in der zukünftigen Sanierung
  - zu Anregungen für die Sanierungsdurchführung



Befragungsbogen

wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

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 ☐

Wenn Sonstiges, was? .....

2

➔ Die Teilnahme erfolgt postalisch oder digital

➔ Über den Start der Befragung wird postalisch informiert

➔ Daten werden nach strengen Datenschutzrichtlinien behandelt

Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

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

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

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

Fragerunde
zu den besprochenen Themen

- Ziele und Inhalte der VU
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
- Sanierungsgebiet
- Beteiligungsmöglichkeiten
- Pflichten der Eigentümer

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen I

Schaffung und Reaktivierung von Wohnraum

Modernisierungen und energetische Aufwertungen

Sicherung der Bausubstanz und ortsbildprägender Gebäude

Sanierungsgebiet „Beutelsbach Ortskern IV“

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II

Auch Eigenleistungen sind förderfähig!

Solarthermie-anlagen

Erneuerung Dach und Dachdämmung (alternativ oberste Geschossdecke)

Erneuerung von Roll – und Fensterläden

Ausbau Dachgeschoss / Innenausbau

Dämmung der Fassade inkl. Putz und Anstrich

Erneuerung der Sanitäranlagen sowie -leitungen

Malerarbeiten, Bodenbeläge

Erneuerung von Fenstern / Türen

Erneuerung der Elektroanlagen sowie -leitungen

Dämmung der Erdgeschoss-decke

Erneuerung der Heizungsanlage

wohnen heißt wüstenrot

Wüstenrot Haus- und Städtebau

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Weinstadt Kultur trifft Natur

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II

Nicht förderfähig sind:

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- bereits durch andere Programme geförderte Maßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden

Dachsanierung

Photovoltaikpflicht seit 2022/2023

- Gilt für Neubau und umfassende Dachsanierung am Bestandsgebäude
- Alternative = solarthermische Anlage zur Wärmeerzeugung / Kombination
- Eine PV-Anlage ist nicht förder- und nicht bescheinigungsfähig

Solarthermie

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

Voraussetzungen und Beispiele für private Maßnahmen

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.
- ✓ Die Maßnahme entspricht den Gestaltungsvorgaben der Stadt.
- ✓ Es wird vor Beginn eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen.

Wohnhaus in Erdmannhausen

Vorher-Nachher-Vergleich

Quelle: WHS 2022

Voraussetzungen und Beispiele für private Maßnahmen II

Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt.
- ✓ Das Gebäudeenergiegesetz und das Gesetzes zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergien in Baden-Württemberg wird berücksichtigt.
- ✓ Es liegt keine Doppelförderung vor.
- ✓ Vorlage einer fachmännischen Kostenschätzung nach DIN 276 oder Angebote pro Gewerk
- ✓ Maßnahmenbeschreibung
- ✓ Ggf. Aufstellung geplanter Eigenleistungen, Materialkosten

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

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

Großes Haus in Gomaringen

Vorher-Nachher-Vergleich

Quelle: WHS 2022

Förderzuschuss
für private Maßnahmen

Förderzuschuss für private Maßnahmen

- **Grundlagen**
  - Die Förderung wird als Zuschuss gewährt
  - Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien und die Fördergrundsätze der Stadt
  - Nach den Städtebauförderungsrichtlinien können Abbruchkosten in voller Höhe gefördert werden. Bei Modernisierungsmaßnahmen werden Förderzuschüsse bis zu 35 % gewährt
  - Die Fördergrundsätze müssen noch erarbeitet und beschlossen werden

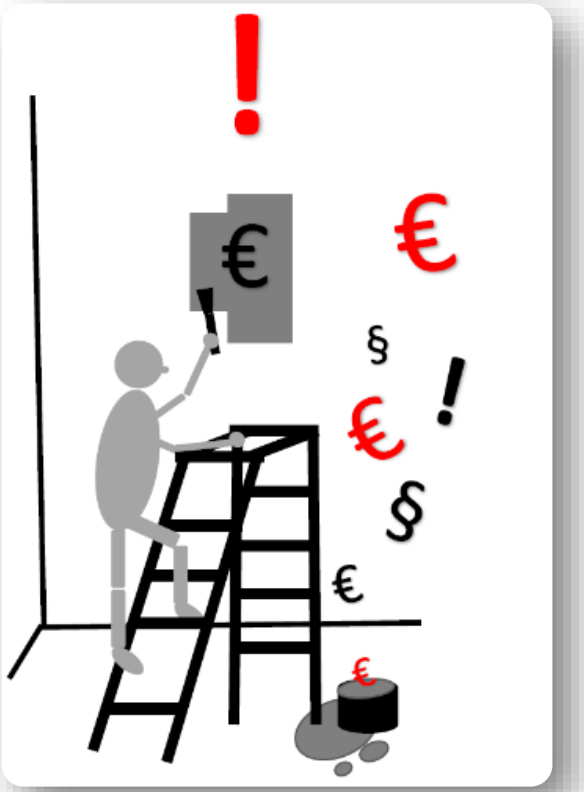
→ Der Gemeinderat wird mit dem Beschluss der Sanierungssatzung die Fördergrundsätze festlegen

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 Weinstadt nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.



Hinweis:

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

Ablauf der umfassenden Modernisierung

Sanierungsgebiet „Beutelsbach Ortskern IV“

Ablauf der umfassenden Modernisierung

1. Erstberatung (tel.) und Terminvereinbarung für einen Vor-Ort Termin
2. Modernisierungsberatung (1 PL vor Ort)
3. Erstellung Protokoll
4. Zusenden der (Plan)unterlagen durch den ET
5. Prüfung Unterlagen und Terminvereinbarung zur Ist-Aufnahme vor Ort
6. Aufnahme Ist-Zustand (1 EB vor Ort)
7. Eingabe der Daten in die Software
8. Erstellung Beratungsbericht mit Kostenrahmen, Maßnahmenliste und Fördermitteloptimierung
9. Übergabe Ergebnisse an Eigentümer/Kommune/PL

Bei Umbau, Neubau, Anbau – ext. Architekt (Baugenehmigung etc.)

Optional + Angebote für mehr Kostensicherheit, ET kann entscheiden

Eigentümer
PL Leistung
EB Leistung

wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Weinstadt Kultur trifft Natur

Sanierungsgebiet „Beutelsbach Ortskern IV“

Ablauf der umfassenden Modernisierung

Eigentümer
PL Leistung
EB Leistung

10	Beratung zum opt. Einsatz von Fördermittel und Erstellung Mod.V (zwischen ET und Kommune)
11	Einreichung Antrag bei der KfW oder BAFA (optional)
12	Beauftragung der Firmen und Durchführung der Maßnahmen
	Durchführung ca. 1,5 - 2 Jahre
13	Abnahme der Maßnahme (vor Ort)
14	Prüfung Rechnungen und Veranlassung Auszahlung des Zuschusses
15	Einreichung Antrag auf steuerliche Bescheinigung bei Kommune
16	Prüfung bescheinigungsfähige Kosten

wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Weinstadt
Kultur trifft Natur

Weiteres Vorgehen

Weiteres Vorgehen

2023

Aufnahme Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP)

2024

Einleitungsbeschluss der VU inkl. Bekanntmachung

Bürgerinformationsveranstaltung

Beteiligung der Eigentümer, Gewerbetreibenden & der Träger öffentlicher Belange

Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen & Erarbeitung der Fördergrundsätze

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets & Bekanntmachung

2024 - 2032

Durchführung von kommunalen und privaten Maßnahmen

Verlängerung der Sanierungsmaßnahme oder Abrechnung

Raum für Ihre Fragen

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartnerin:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Anna Smykalova

Tel.: 07141 16-757342
anna.smykalova@wuestenrot.de

wohnen heißt wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

Weinstadt
Kultur trifft Natur