

Stadt Laichingen

Zukünftiges Sanierungsgebiet „Innenstadt / Maierhöfe“

Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

08.03.2023 um 19:00 Uhr

Daniel-Schwenkmezger-Halle in Laichingen

Referenten: Norina Flietel, Philipp Schulz



Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Ziel des Informationsabends
- Darstellung des aktuellen Sachstands
- Ziele und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen
- Rückblick auf die Grobanalyse und Beschreibung des aktuellen Stands
- Interaktiver Teil: Meinungsbild und Gruppenarbeit
- Ausblick auf das zukünftige Sanierungsgebiet „Innenstadt / Maierhöfe“
- Rückfragen und Abschluss

Begrüßung und Einführung



Norina Flietel

Tel.: 07141 16-757282
norina.flietel@wuestenrot.de

M. A. Humangeographie

Bereichsleiterin im Städtebau



Philipp Schulz

Tel.: 07141 16-757226
philipp.schulz@wuestenrot.de

M. Sc. Geographie

Projektleiter im Städtebau

Ziele des Informationsabends

Information zur angestrebten Sanierung und zum weiteren Ablauf

Frühzeitige Einbindung der EigentümerInnen, MieterInnen und PächterInnen in den Prozess

Klärung von Wünschen und Erwartungen der Betroffenen

Erforschung der Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen der Sanierung

Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt / Maierhöfe“

Zeitraum	Inhalt	Status
September 2021	Präsentation der Grobanalyse für das Gebiet „Innenstadt / Maierhöfe“ im Gemeinderat	✓
September 2021	Arbeitsgespräch mit dem Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen sowie dem Regierungspräsidium Tübingen	✓
Oktober 2021	Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung	✓
28.06.2022	Aufnahme der Maßnahme in das Landessanierungsprogramm	✓
14.11.2022	Beschlussfassung zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	✓
bis Februar 2023	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	✓
bis 24.03.2023	Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter	✓
08.03.2023	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	

Grundlagen zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Innenstadt / Maierhöfe“

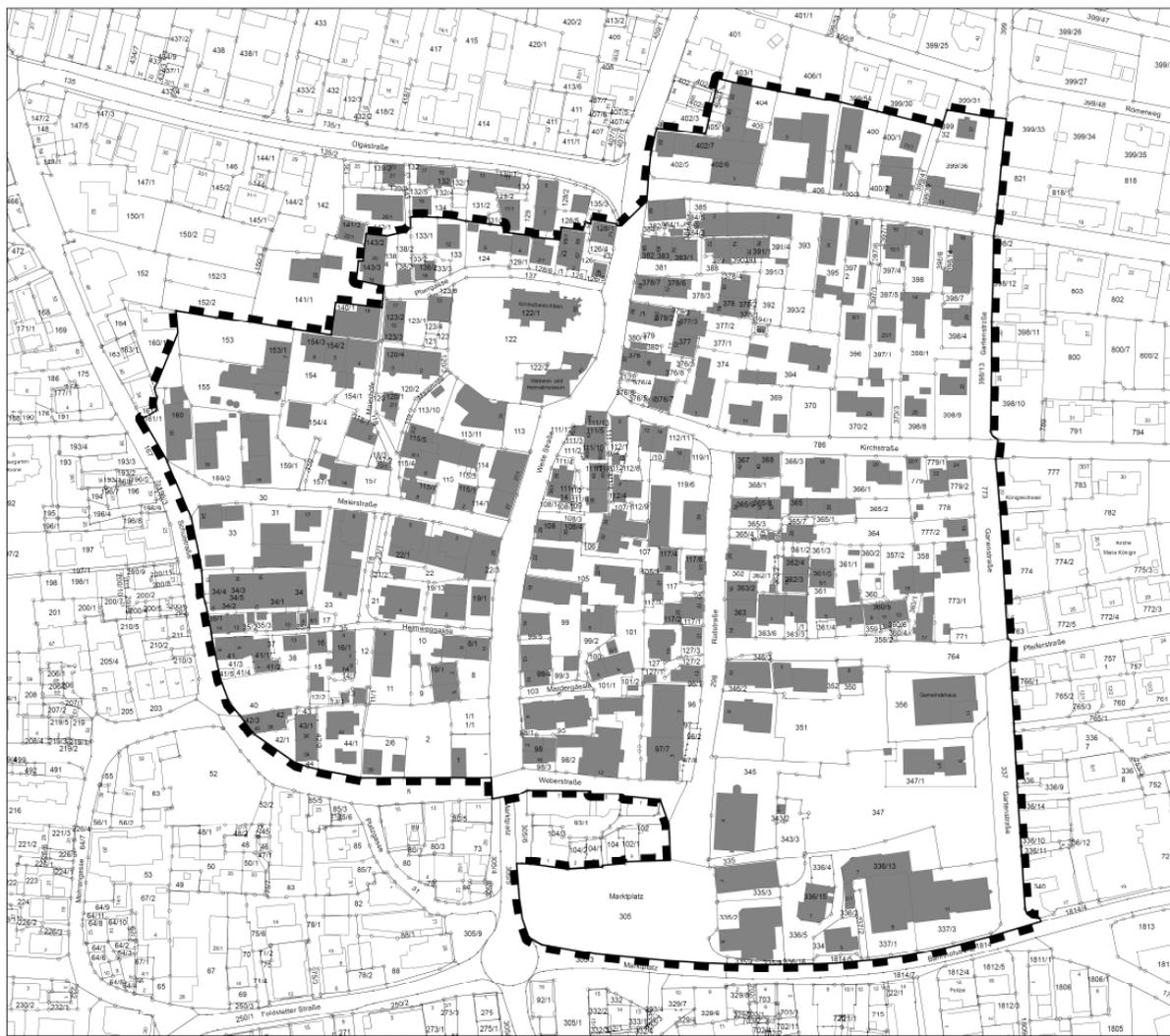
Förderrahmen: 2.000.000,00 €
100 %

Finanzhilfe Bund / Land: 1.200.000,00 €
60 %

kommunaler Eigenanteil: 800.000,00 €
40 %

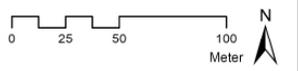
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031 → Verlängerung möglich
- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Stadt Laichingen
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt/Maierhöfe"
Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes

 Gebietsabgrenzung
(13,4 ha)



November 2022
 wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

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.

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

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Darstellung von Stärken,
Schwächen und Potentialen

Neuordnungskonzept für das
Untersuchungsgebiet

Darstellung der zu erwartenden
Ausgaben

Aussagen zu kommunalen
Maßnahmen

Aussagen zur Gebäudesubstanz
und zu den Nutzungen

Aufbereitung der Ergebnisse in
Form von Texten und Plänen

Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

- Bürgerinformationsveranstaltung am 08.03.2023
 - 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 24.03.2023 möglich (postalisch oder digital)
- ➔ Daten werden nach strengen Datenschutzrichtlinien behandelt

Befragungsbogen 
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. Sollen 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	<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"/>

Sonstiges, was?



Geplante Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Modernisierung privater Gebäude

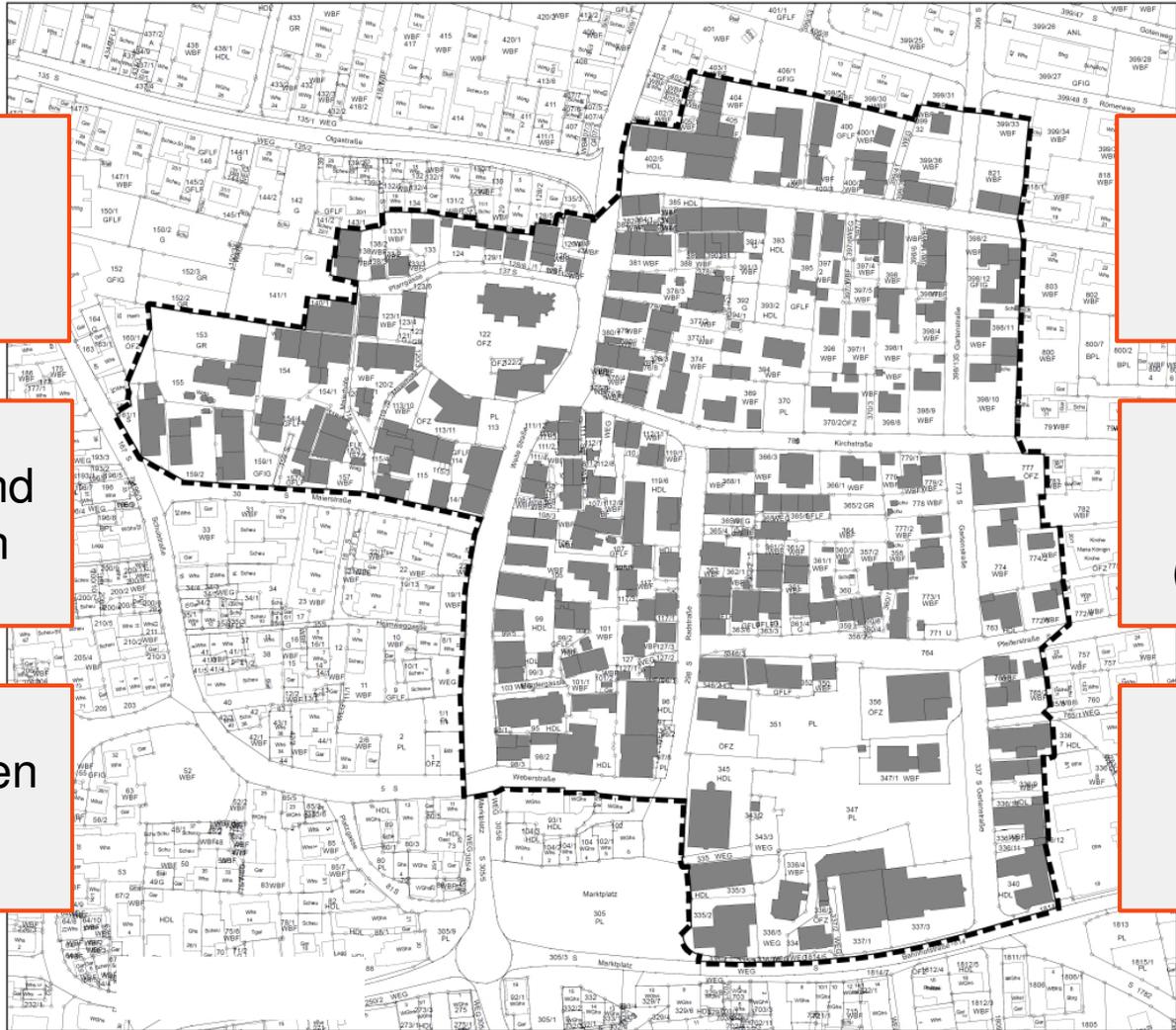
Grunderwerbe und Flurstücksneuordnung

ggf. Gebäudeabbrüche und Grundstücksfreilegungen

Umnutzung und Nutzungsintensivierung (bspw. Parkplatz, Baulücken)

Aufwertung des öffentlichen Raums

Herstellung von Wegeverbindungen und Raumbezügen



Vorläufige Sanierungsziele

- **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 denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz
 - Sicherung und Erhalt stadt- und ortsbildprägender Gebäude

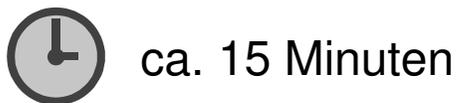
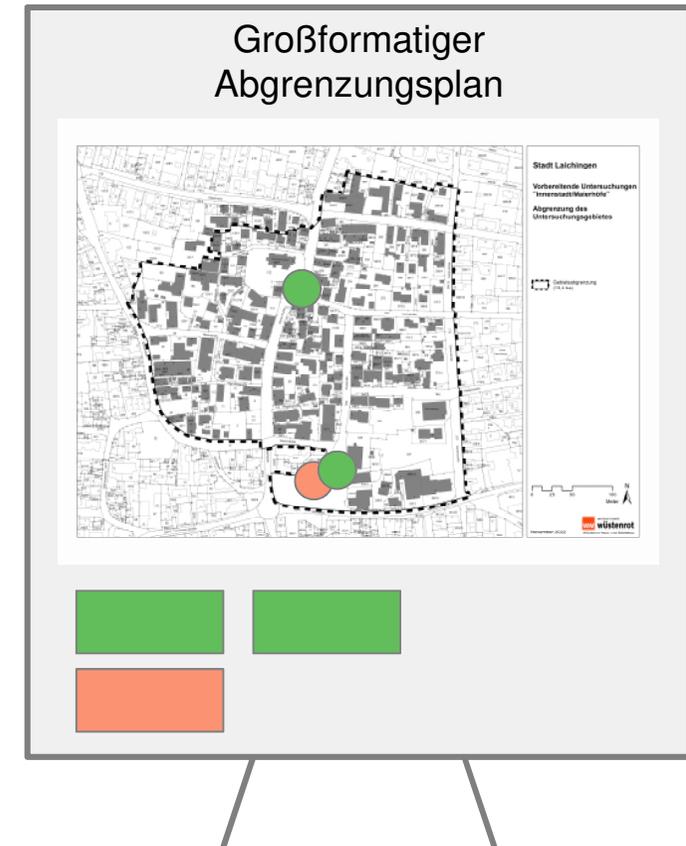
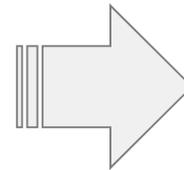
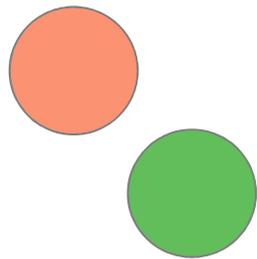
Vorläufige Sanierungsziele

- **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 vorgenzter Brachflächen
 - insbesondere bisher landwirtschaftlich genutzte 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.

Bürgerdialog: 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.



Bürgerdialog: Themenfelder

- Welche Verbesserungen 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)

Ablauf des Dialogs

1) Verortung der Stärken und Schwächen

- Begeben Sie sich an die beiden Stellwände mit den Abgrenzungsplänen. Die ModeratorInnen werden Ihre Klebepunkte (rot und grün) verorten und die zugehörigen Notizzettel (rot und grün) anbringen.
- Nutzen Sie die verbleibende Zeit, um Ihren Notizzettel (weiß) auszufüllen. Tauschen Sie sich gerne mit den anderen TeilnehmerInnen aus.

2) Diskussion der Themenfelder

- Begeben Sie sich an die drei Stellwände zu den Themenfeldern. Die ModeratorInnen werden Ihre Beiträge ordnen und auf der Stellwand festhalten.
- Nutzen Sie die Zeit, um alle Stellwände zu besuchen.

Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Klassisches Sanierungsverfahren

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

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 Verfahren
 - Bezugsgröße: sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
 - Ermittlung durch Gutachten, Bagatellgrenze möglich

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



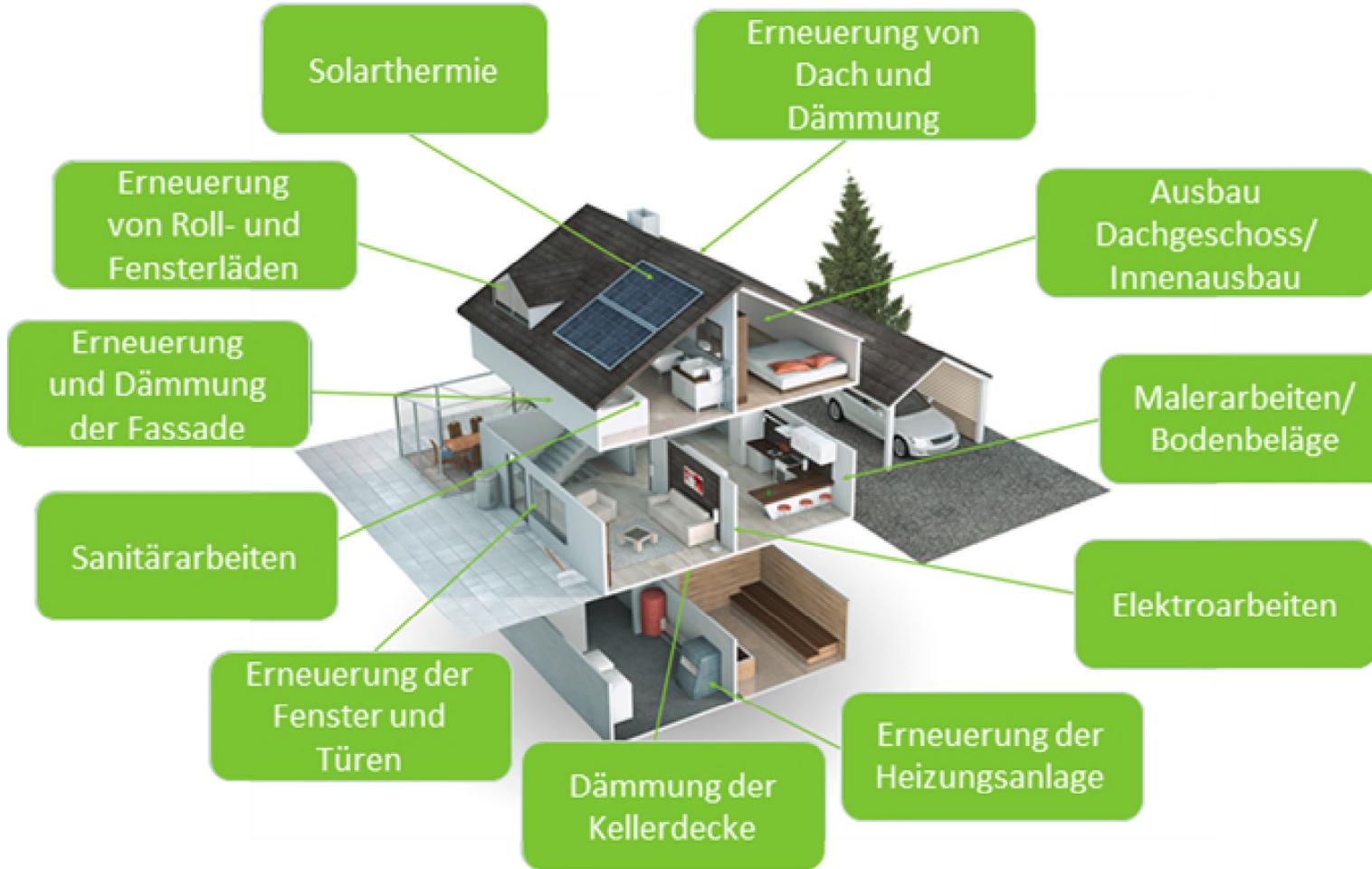
Schaffung und
Reaktivierung von
Wohnraum

Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägender
Gebäude

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



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

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

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



Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme:
rechts: Backhaus in Schönbronn
links: Ladengeschäft in Horb a. N.



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

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.



Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme: Großes Haus in Gomaringen

Förderzuschuss für private Maßnahmen

■ Grundlagen

- Die Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien und die Fördergrundsätze der Stadt Laichingen
- 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 €

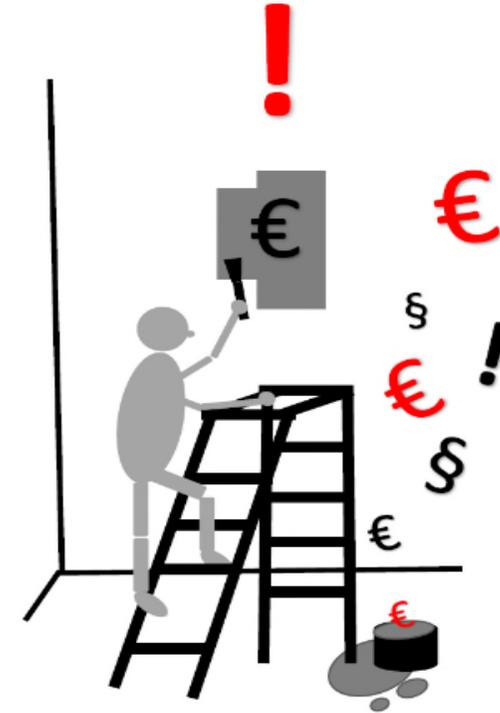
Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

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

Hinweis: Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.



Weiteres Vorgehen und geplanter Zeitablauf



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Norina Flietel

Tel.: 07141 16-757282
norina.flietel@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Philipp Schulz

Tel.: 07141 16-757226
philipp.schulz@wuestenrot.de