

Gemeinde Sinzheim

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“

Information über die Grundlagen der Städtebauförderung
Bürgerinformationsveranstaltung am 17.03.2026, 18:00 Uhr

Projektleiterinnen: Sindy Bieler & Angelina Arnst – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



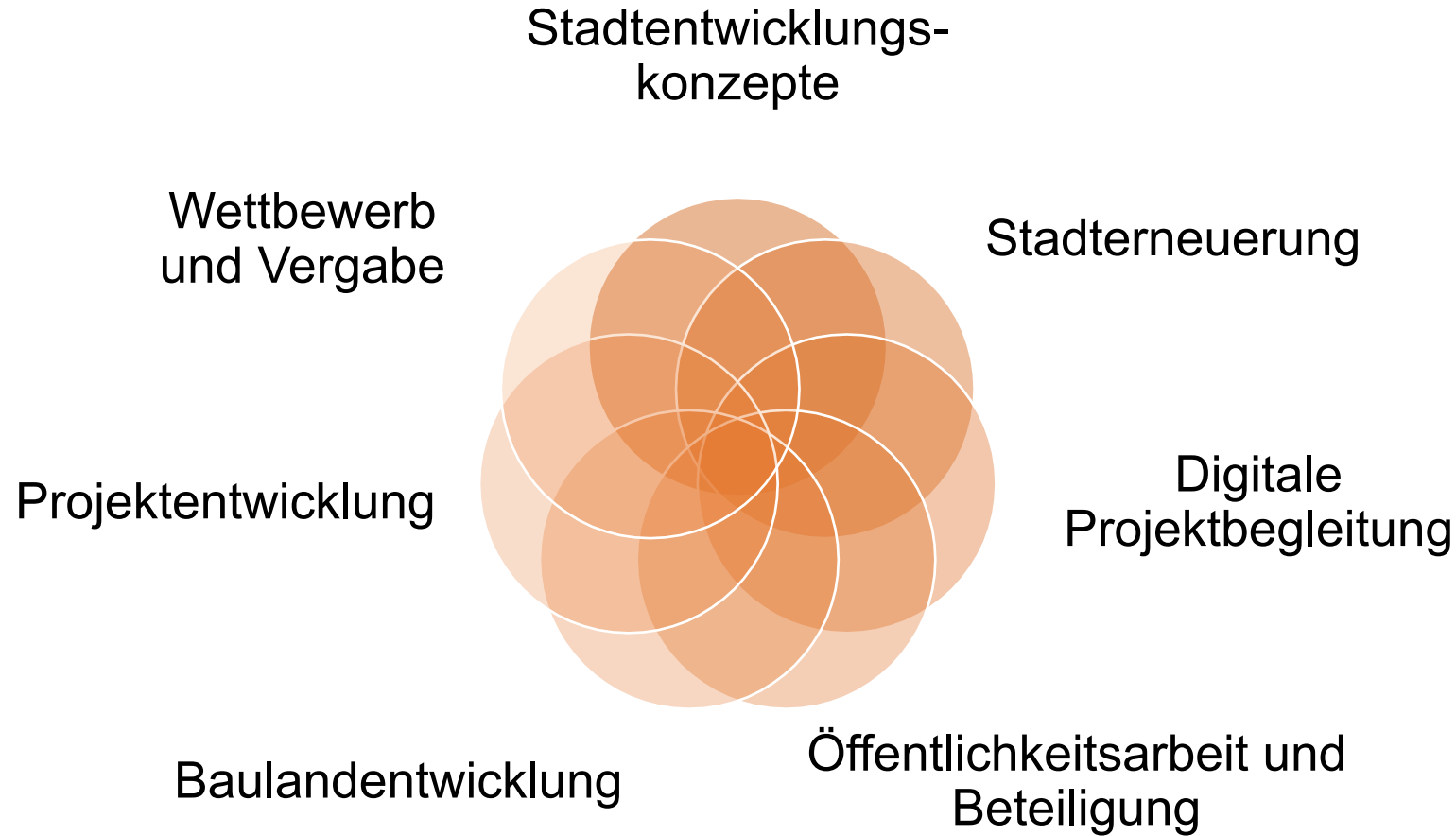
Sanierung „Lebendige Neue Mitte“

Agenda

- Begrüßung
- Vorstellung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet
- Vorbereitende Untersuchungen
- Sanierungsdurchführung
- Rückfragen
- Beteiligungsmöglichkeit

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“

Vorstellung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH



Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet

Anlass

- Anlass: Abstufung der Landstraße (heute B3 alt) zur Gemeindestraße
- Chancen für die städtebauliche Entwicklung
- 2023 Klausurtagung Gemeinderat / 2024 u. 2025 Bürgerwerkstätten
 - Formulierung von Entwicklungsmöglichkeiten und möglichen Maßnahmen
 - Prüfung von Finanzierungsmöglichkeiten
 - Vorbereitung eines neuen städtebaulichen Sanierungsgebiets, um Fördermittel für die Umsetzung zu erhalten



© Landstraße 16, WHS 2024

Was ist ein Sanierungsgebiet?

- Gemeinden können nach dem Baugesetzbuch (§136 BauGB ff) Sanierungsgebiete ausweisen in Bereichen, die aus städtebaulicher und funktionaler Sicht Verbesserungspotentiale aufweisen
- Durch die Bereitstellung von Fördermitteln können diese Bereiche aufgewertet und Missstände behoben werden
- Schwerpunkte der Städtebauförderung sind:
 - Schaffung lebendiger Ortszentren
 - Wohnraumschaffung
 - Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung

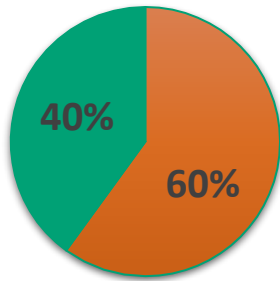


© Stadt Freiberg am Neckar, SIQ **Kindergarten Murrel** Sanierung „Stadtzentrum“

Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet

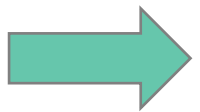
Programmaufnahme

Förderrahmen = 3,16 Mio €

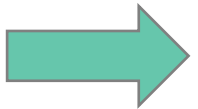


■ Finanzhilfen Bund / Land
■ Kommunaler Eigenanteil

- Förderung im Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“
- **Bewilligungszeitraum:**
01.01.2025 bis 30.04.2034
 - Verlängerung ist möglich
- Erhöhung des Förderrahmens ist möglich
- Bereits erfolgreicher Aufstockungsantrag in Höhe von 600.000 € bewilligt

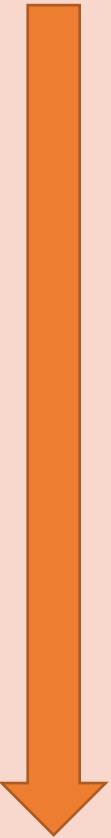


Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB).



Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB

Ablauf

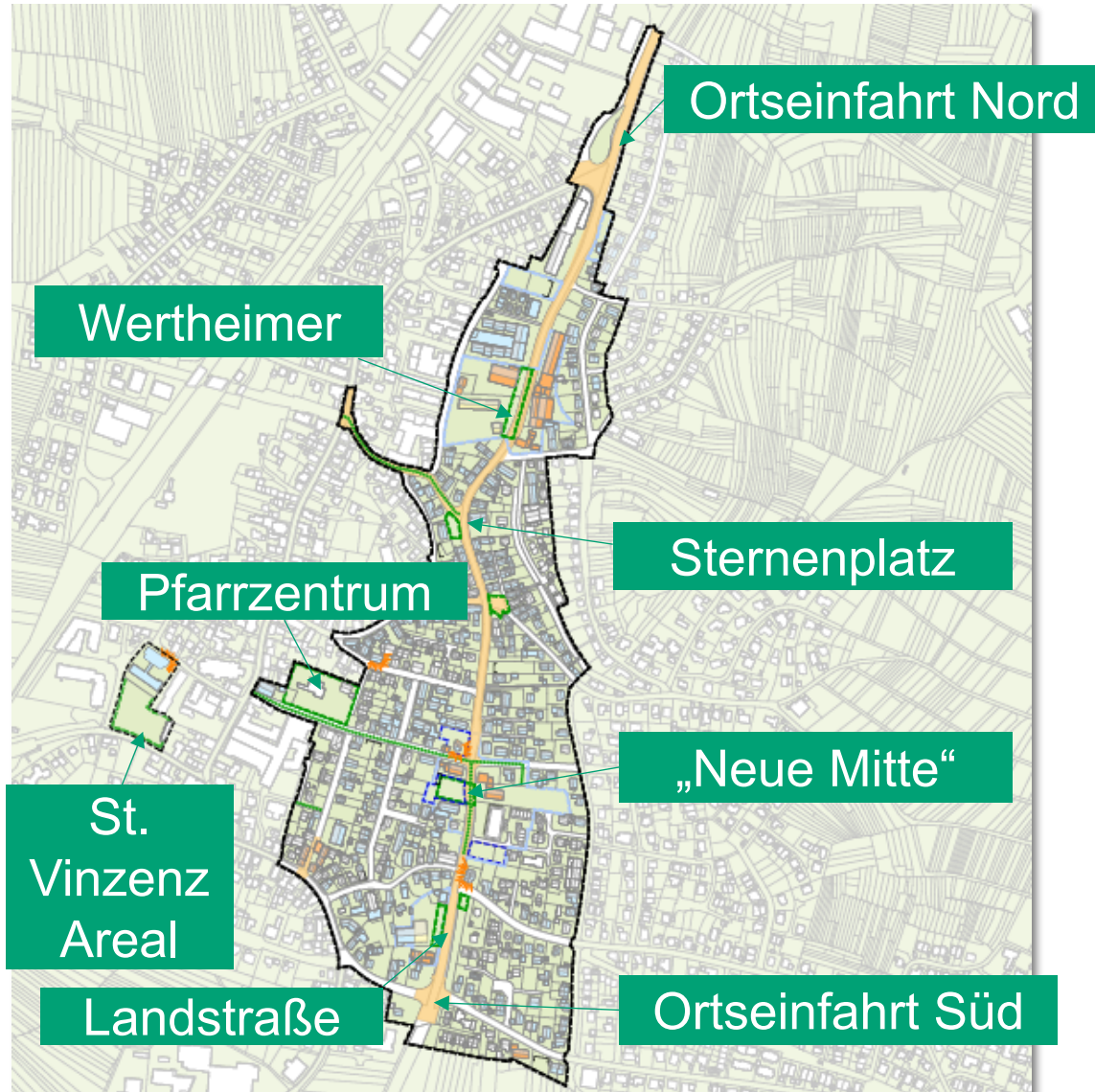
Zeitraum		
2024		Konzeptionelle Vorbereitung eines neuen Sanierungsgebiets
		Neuaufnahmeantrag für die Städtebauförderung
2025		Zusage der Förderung - Bewilligungsbescheid im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
		Beschlussfassung zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
2026		Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
März bis April		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
		Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter
17.03.2026		Bürgerinformationsabend mit Beteiligungsmöglichkeit
Juni		Fertigstellung Vorbereitende Untersuchungen
Juli		• Vorstellung im Gemeinderat • Beschluss der Sanierungssatzung

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



- Die Abgrenzung ergibt sich aus der Grobanalyse im Rahmen der Antragstellung
 - Berücksichtigt wurden: städtebauliche und funktionale Missstände, mögliche Maßnahmen und voraussichtliche Kosten
- Die finale Abgrenzung wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet
- Die Festlegung der Sanierungsgebietsabgrenzung erfolgt durch den Gemeinderat
- Eine Beteiligung ist auch für Bürgerinnen und Bürger möglich, die nicht im förmlichen Geltungsbereich liegen

Vorbereitende Untersuchungen

Ziele

- Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets
- Darstellung der Durchführbarkeit des Sanierungsgebiets



© Landstraße, WHS 2025

Inhalte und Ablauf

4. Quartal 2025



Bestandsaufnahme

Planerische Vorgaben
Siedlungsstruktur
Bevölkerungsstruktur
Bausubstanz /
Denkmalschutz
Nutzungsmuster

1. Quartal 2026



Beteiligung der Betroffenen

Hybride Befragung
Informationsveranstaltung
Mitwirkungsbereitschaft
Lokales Wissen

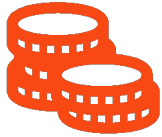


Stärken-Schwächen- Analyse

Gebäudezustand
Gebäudeleerstand
Nutzungskonflikte
Defizite im öffentlichen Raum
Gestalterische Mängel

Inhalte und Ablauf

2. Quartal 2026



Kosten- und Finanzierungsübersicht

Baumaßnahmen
Ordnungsmaßnahmen
Weitere Vorbereitung



Ergebnisbericht

Textteil mit Erläuterungen
sowie Plänen
Sanierungsziele
Abgrenzungsvorschlag



Satzungsbeschluss

Präsentation im Gemeinderat
und Beschluss von
Fördergrundsätzen
Eintragung Grundbuch

Mögliche Sanierungsziele

- Stärkung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der **Ortsmitte**
- **klima- und mobilitätsgerechter Umbau** für eine ganzheitliche ökologische Stadterneuerung
- Steigerung der **Aufenthaltsqualität** durch die Neugestaltung von Straßenräumen und Plätzen
- Sicherung und der Erhalt **denkmalpflegerisch wertvoller, ortsbildprägender Gebäude**
- **Anpassung** vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel
- **Neustrukturierung und Umnutzung** leerstehender oder mindergenutzter Flächen

Vorbereitende Untersuchungen

Beteiligungsmöglichkeiten

1. Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet

- Teilnahme **bis zum 20.04.2026** möglich (postalisch oder digital)

2. Bürgerinformationsveranstaltung

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. 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 ☐
- Geruch, Rauchgase ☐
- Lärm ☐
- Verschmutzung ☐
- Vandalismus ☐
- Überschwemmung ☐
- Luftverschmutzung ☐
- Sonstiges ☐

Wenn Sonstiges, durch was?

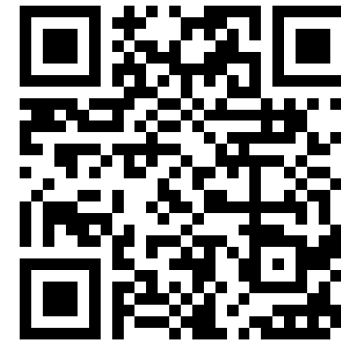
4. Quelle / Ursache für die Beeinträchtigung sind hauptsächlich... (Mehrfachnennungen möglich)

- Verkehr ☐
- Gaststätten ☐
- sonstige Gewerbebetriebe ☐
- Sonstiges ☐

?

- 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 ☐

2



Sanierungsdurchführung

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



wüstenrot
Haus- und Städtebau



Mögliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet



Modernisierung von Gebäuden



Gebäudeabbrüche



Aufwertung des öffentlichen Raums



Beteiligung, bürgerschaftliches Engagement



Grunderwerbe und Flurstücksneuordnung



Herstellung von Wegeverbindungen und Raumbezügen

Mögliche kommunale Maßnahmen

- St. Vinzenz-Areal: Neubau einer Kinderkrippe und Sanierung Kinderhaus
- Umgestaltung / Erneuerung der Landstraße (B3 alt)
- Schaffung einer „Neuen Mitte“
- Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und bedarfsgerechte Entwicklung von Grundstücken



Mögliche private Maßnahmen

- Umfassende bauliche und energetische **Gebäudemodernisierungen**
 - Bedarfsgerechter An-, Um-, Ausbau
 - Umnutzungen
- Keine Einzelmaßnahmen!

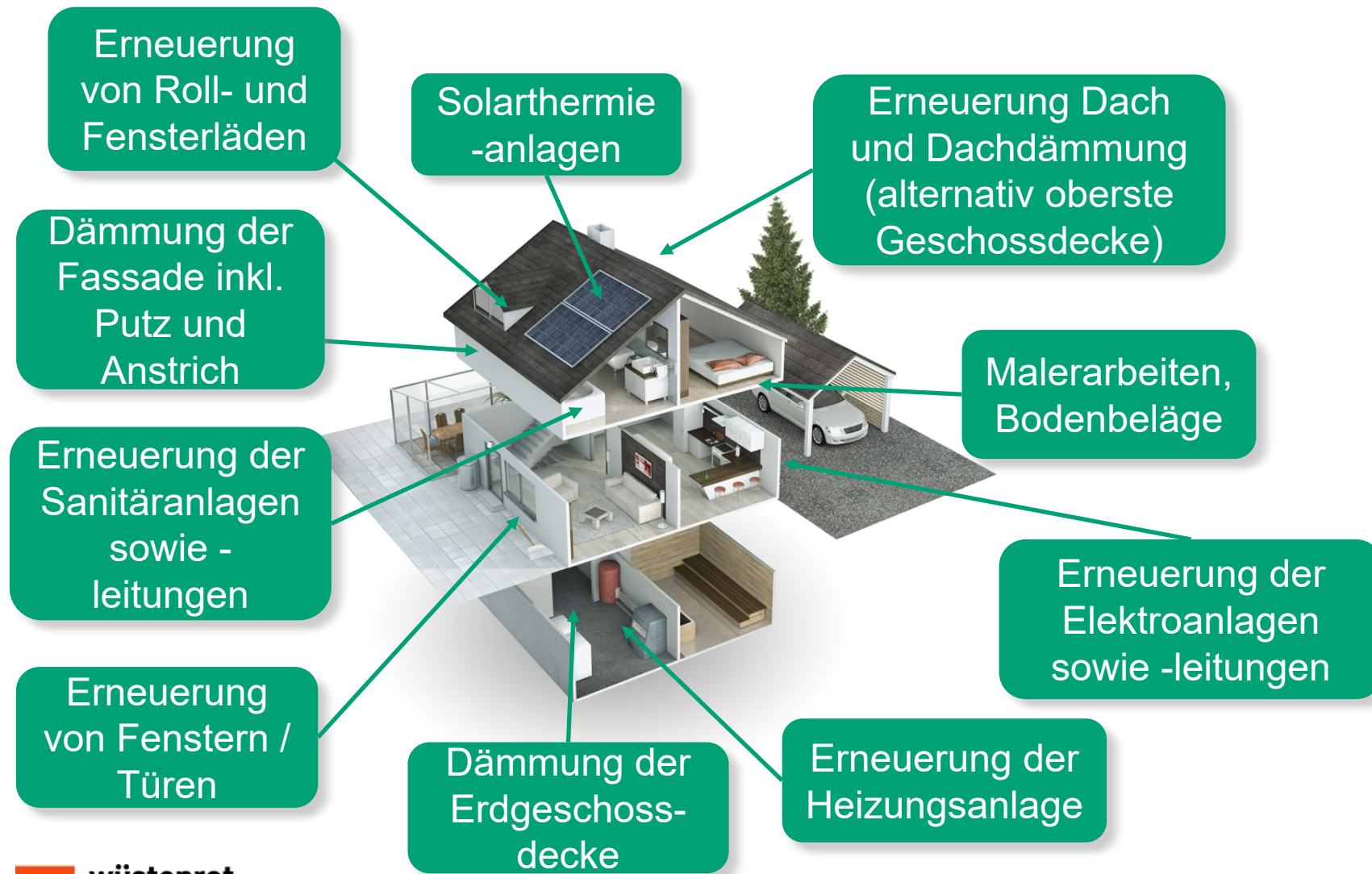


© Wohngebäude in Gomaringen vorher – nachher, WHS



© Wohngebäude in Erdmannhausen vorher – nachher, WHS

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



Vorhandene Fördertöpfe (BAFA, u.a.) können mit Mitteln der Städtebauförderung ergänzt werden (keine Doppelförderung)

Einhaltung aktuell geltender gesetzlicher Anforderungen bei Heizungserneuerung (GEG / EWärmeG)

PV-Pflicht bei umfassender Dacherneuerung



Voraussetzungen für private Maßnahmen

- Gebäude / Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- Maßnahme **entspricht den Sanierungszielen**
- Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Fördermittel sind noch verfügbar
- Maßnahme entspricht den städtebaulichen Vorgaben der Gemeinde (z. B. Festsetzungen B-Plan, Farbwahl)



**Abschluss einer vertraglichen
Vereinbarung mit der Gemeinde vor Beginn**



Rechtliche Grundlagen:

Baugesetzbuch,
Städtebauförder-
ungsrichtlinien

Sonstige Grundlagen:

Fördergrundsätze
des Gemeinderates

Förderzuschuss für Modernisierungsmaßnahme

- Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Nach StBauFR max. 35% Fördersatz
- Fördersatz und maximale Förderhöhe pro Maßnahme werden durch den Gemeinderat festgelegt

Kombination mit anderen Fördermitteln, z. B. BEG, Denkmalschutz möglich, Doppelförderung ist aber unzulässig

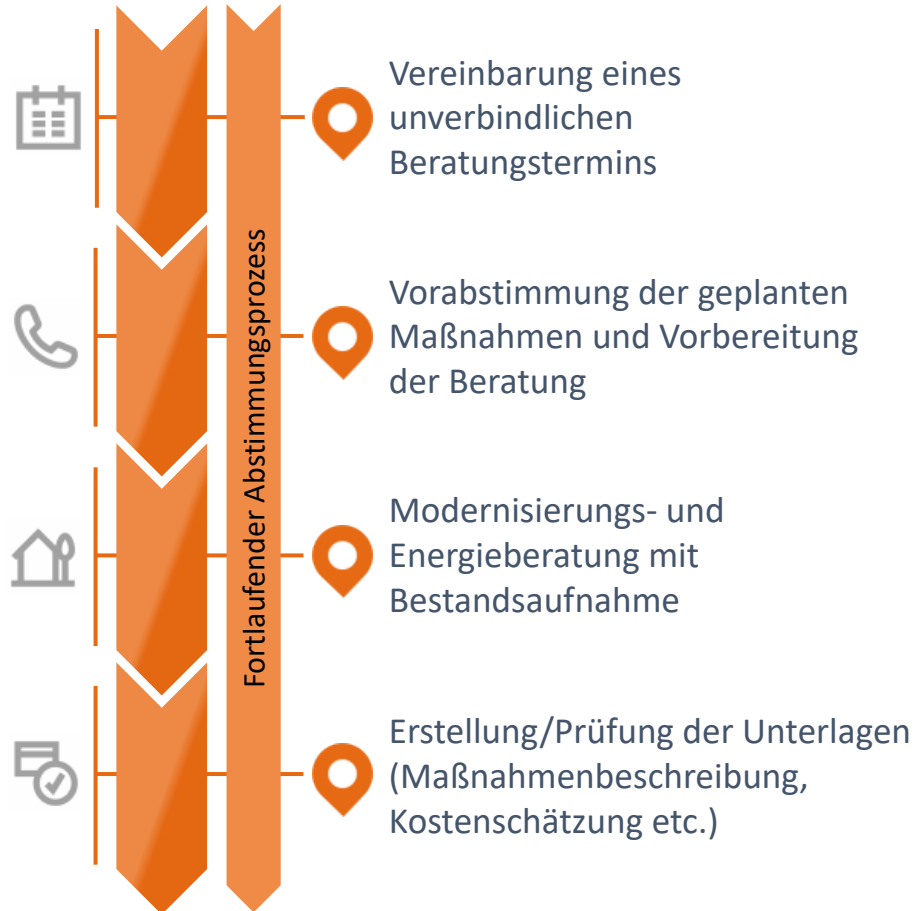
Auch Eigenleistungen sind begrenzt förderfähig



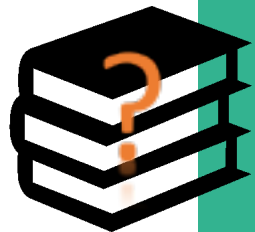
Ziel: möglichst viele Eigentümer profitieren von der Förderung

Es besteht kein Anspruch auf Förderung

Ablauf der umfassenden Modernisierung



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 treffen Sie eine **vertragliche Vereinbarung** mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahme und beantragen nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.

Hinweis:

Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.

Erhöhte
Abschreibung ist
unabhängig vom
Zuschuss nutzbar

Abzüglich
Zuschüsse aus
Städtebauförderung

Zuschüsse müssen
dem Finanzamt
gemeldet werden

Mögliche private Maßnahmen

- **Gebäudeabbruch / Grundstücksfreilegung**
 - Förderung wird als Zuschuss gewährt
 - Abbruch- und Abräumkosten sind nach StBauFR bis zu 100 % förderfähig
- Fördersatz und maximale Förderhöhe pro Maßnahme werden durch den Gemeinderat festgelegt



© Wohngebäude in Altdorf vorher – nachher, WHS



© Wohngebäude in Erdmannhausen vorher – nachher, WHS



Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

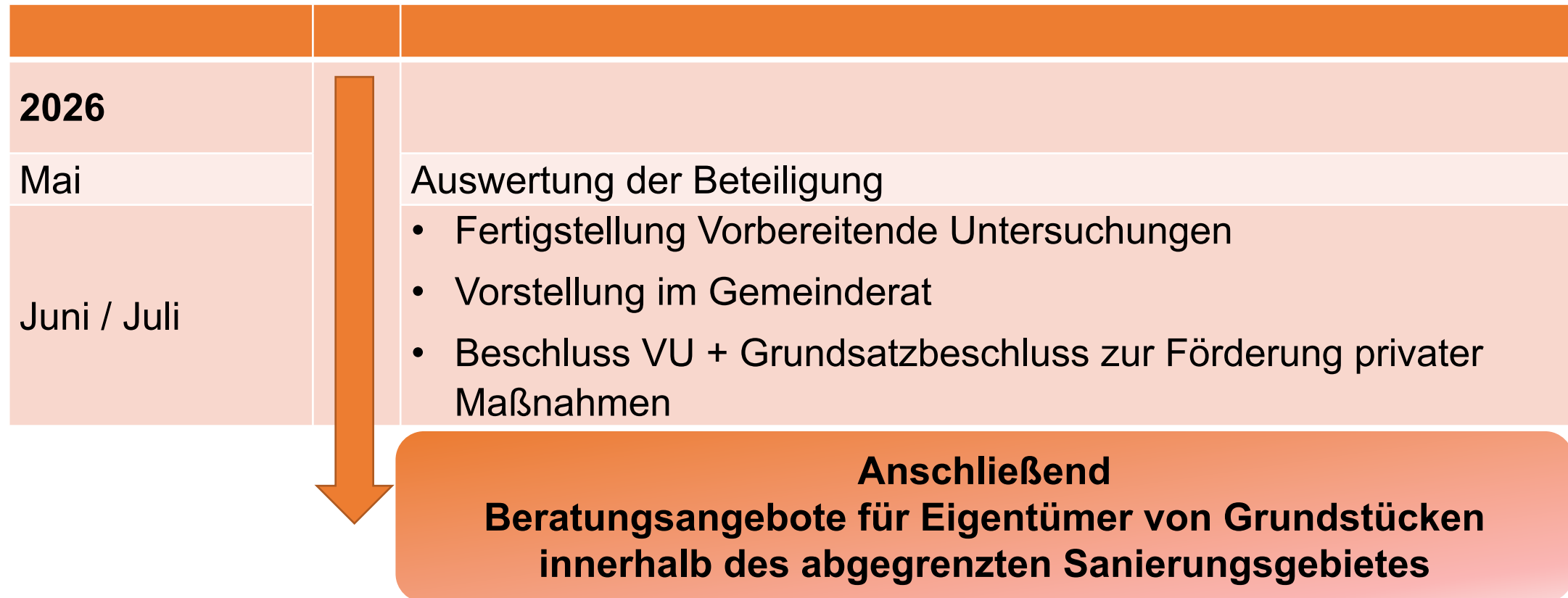
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)**
(nicht abschließend)
 - Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für:
 - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
 - Nutzungsänderungen von Gebäuden
 - Veräußerungen von Grundstücken
 - Grundstücksteilung
- **Sicherung der Sanierungsziele durch Eintrag im Grundbuch (Sanierungsvermerk)**
 - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

- **Vorkaufsrecht der Kommune (§ 24 BauGB)**
 - Grund: Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)
 - Aktuell besteht bereits eine besondere Vorkaufsrechtssatzung (§ 25 BauGB) für Teile des Gebiets zur Sicherung der Sanierungsziele

- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 bis 155 BauGB)**
 - Anwendung nur im klassischen Verfahren
 - Bezugsgröße: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
 - Ermittlung durch zonales Wertgutachten, Bagatellgrenze möglich

Ausblick zum geplanten Sanierungsgebiet



Zeit für Fragen

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



wüstenrot
Haus- und Städtebau



Beteiligungsmöglichkeit

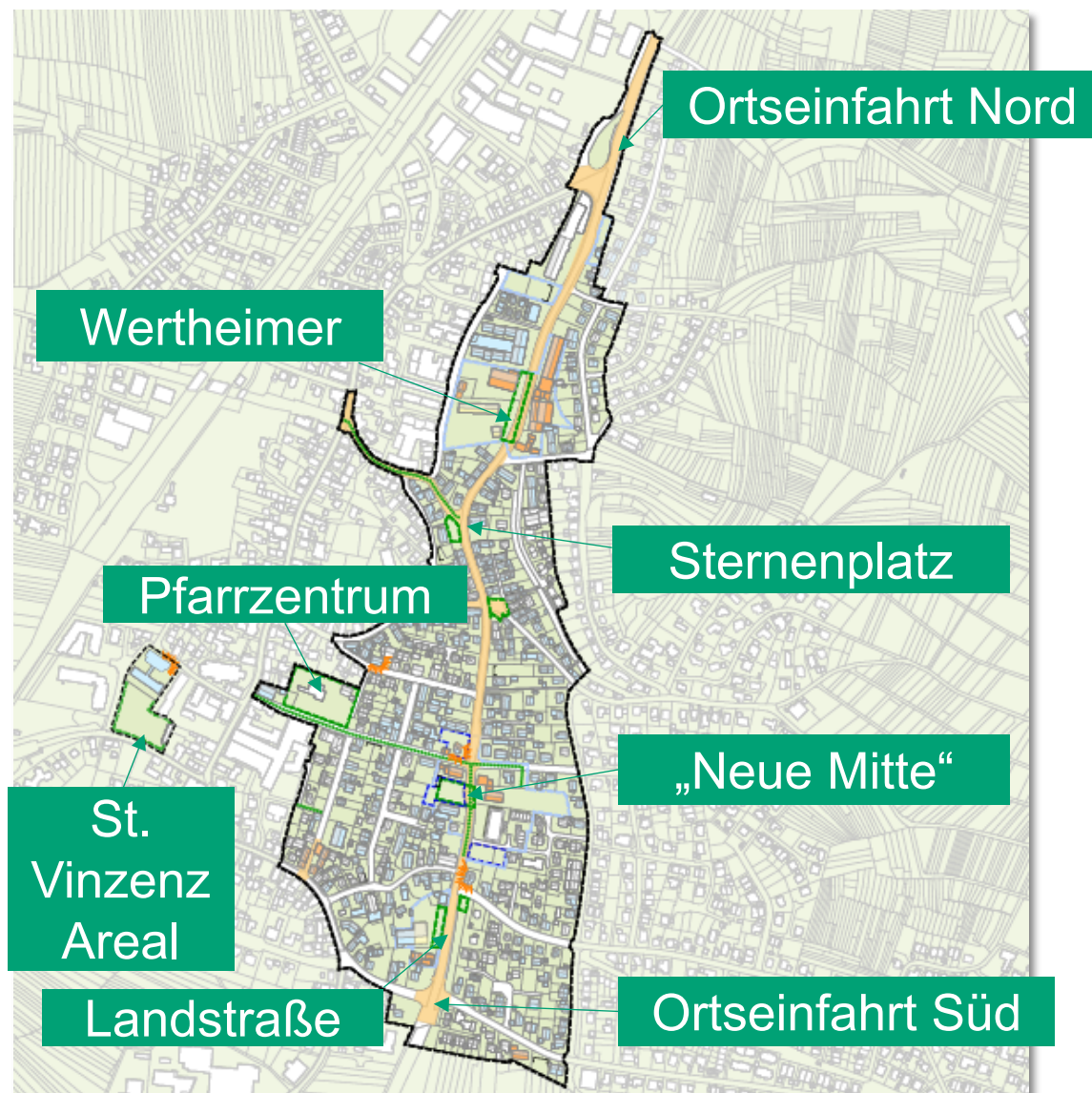
Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



wüstenrot
Haus- und Städtebau



Ihre Ideen sind gefragt



Worum geht es?

Wir wollen wissen, was Ihnen in der Gemeinde bzw. in der Ortsmitte fehlt: Welche Orte oder Angebote wünschen Sie sich?

- Nutzen Sie die bereitliegenden Icons, um Ihre Ideen festzuhalten
- Ergänzen Sie an der Stellwand weitere Ideen und Anregungen

Beteiligungsmöglichkeit

Ideen und Anregungen



Ortsbild / Umfeld



Kultur und Freizeit



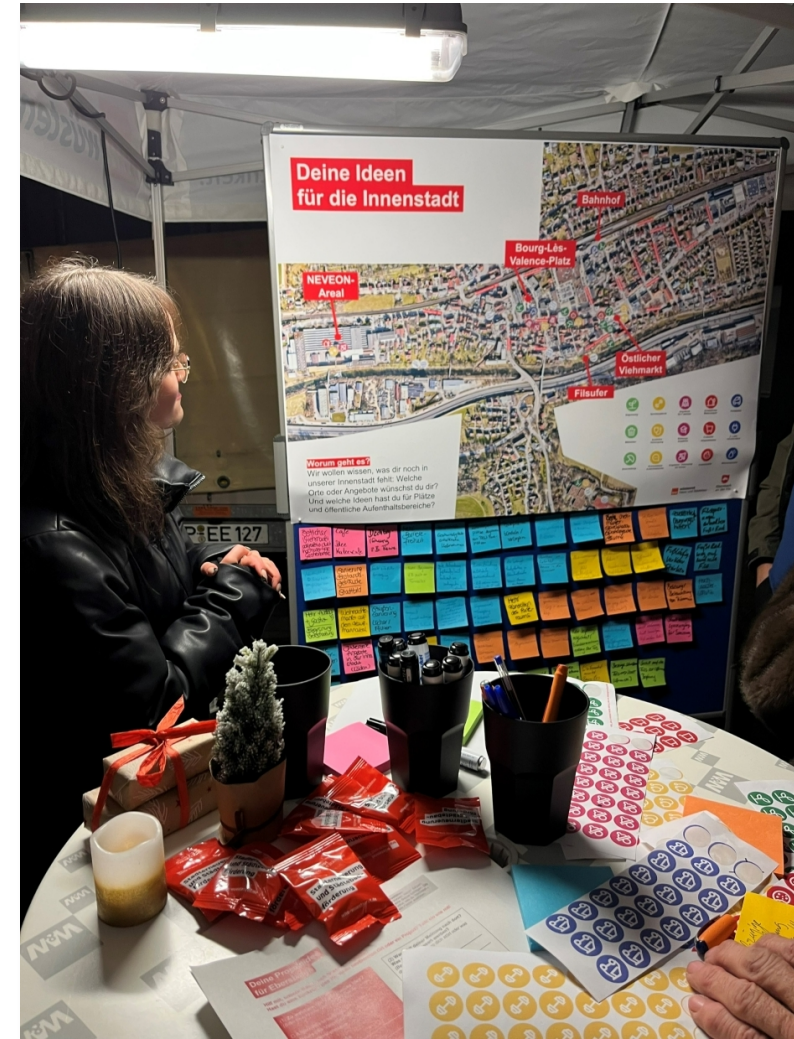
Bürgerschaftliches
Engagement



Aufenthaltsqualität /
Ausstattung



Nahversorgung /
Einzelhandel



© Bürgerbeteiligung WHS, 2025

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Cindy Bieler

Tel.: 07141 16-757230
sindy.bieler@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Angelina Arnst

Tel.: 07141 16-757287
angelina.arnst@wuestenrot.de