

Gemeinde Sinzheim

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“

Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Fördergrundsätze

Projektleiterin: Sindy Bieler – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



Sanierung „Lebendige Neue Mitte“

Agenda

- Aktueller Sachstand
- Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- Sanierungsverfahren
- Fördergrundsätze für private Modernisierungen
- Ausblick
- Rückfragen & Abschluss

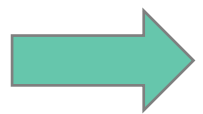
Aktueller Sachstand

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“

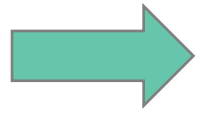


Aktueller Sachstand Programmaufnahme

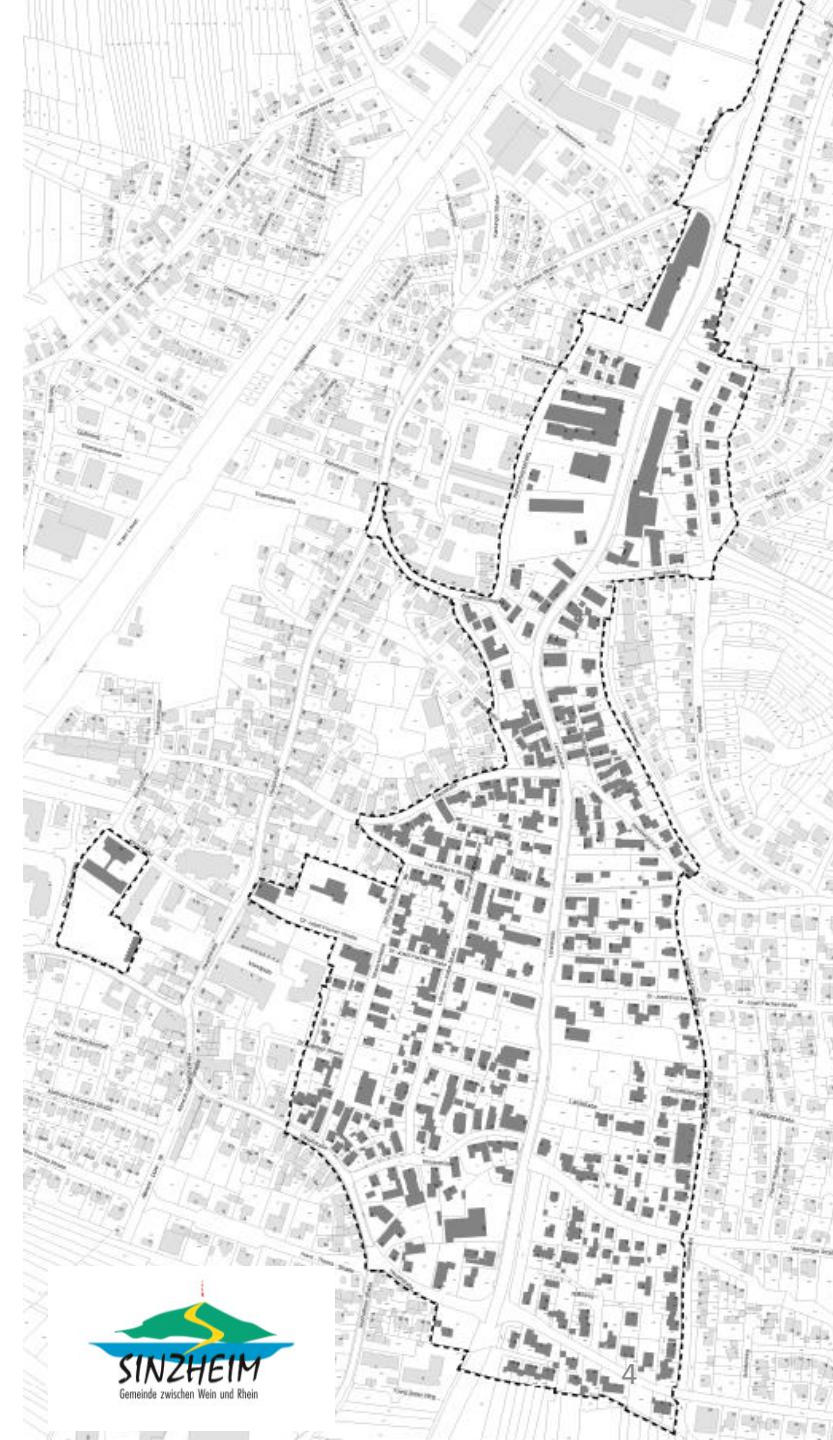
- Förderung im Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Entwicklung“
- Förderrahmen 3,16 Mio. € (nach 1. Erhöhung)
 - Davon FH (60 %): 1,9 Mio. €
 - Davon Eigenanteil (40 %): 1,26 Mio. €
- Erhöhung des Förderrahmens ist möglich
- **Bewilligungszeitraum:** 01.01.2025 bis 30.04.2034
 - Verlängerung ist möglich



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

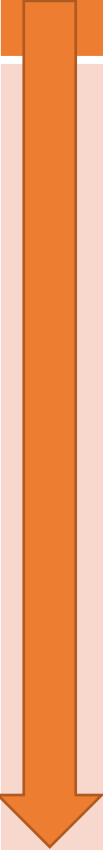


Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB



Aktueller Sachstand

Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Zeitraum 2026		
23. Januar		Bekanntmachung des Beschlusses über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen
27. Februar bis 20. April		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Befragung der Eigentümer, Mieter, Pächter und Betriebe
17. März		Bürgerinformationsabend mit Beteiligungsmöglichkeit
Mai bis Juni		Bestandsaufnahme und -analyse, Konzeptbearbeitung unter Berücksichtigung aktueller Planungen
22. Juli		Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat Beschluss der Sanierungssatzung Beschluss der Fördergrundsätze

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

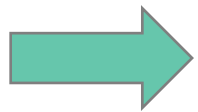
Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Bestandsaufnahme

- **Gebäudezustand in % der Gebäudezahlen**
 - 813 Gebäude erfasst
 - Der größte Anteil der Wohngebäude stammt aus den Bauzeiträumen 1949 – 1965 sowie 1966 – 1978

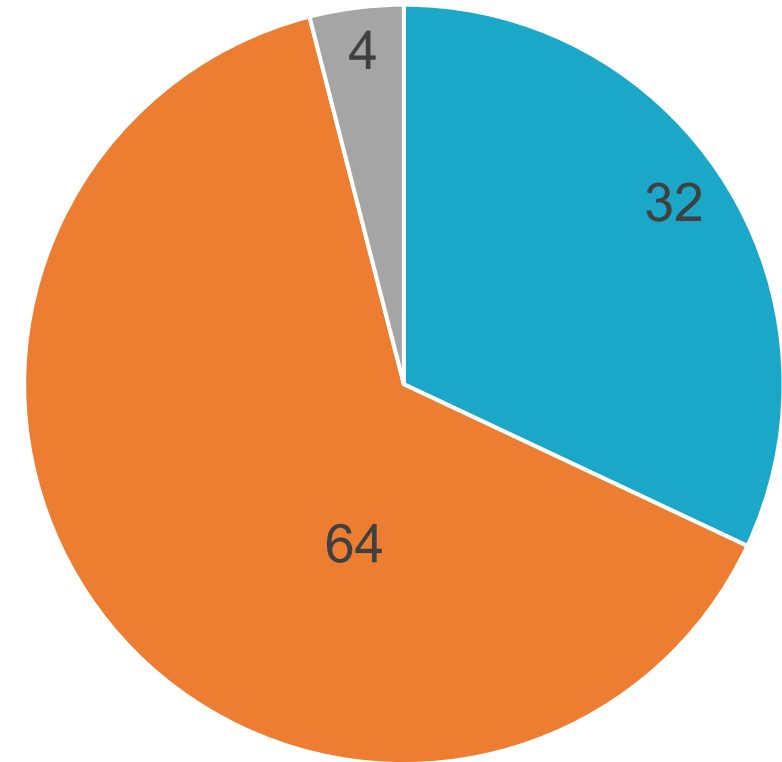


Mängel und Missstände an kommunalen und privaten Gebäuden

- Von den privatwirtschaftlich nutzbaren Gebäuden sind knapp 79 % in privatem Eigentum



Umfassende Beratungen zu energetischen und baulichen Maßnahmen erforderlich



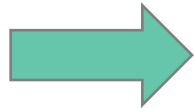
- Ohne / sehr geringe Mängel
- Modernisierungsbedarf
- Substanzielle Mängel

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Bestandsaufnahme

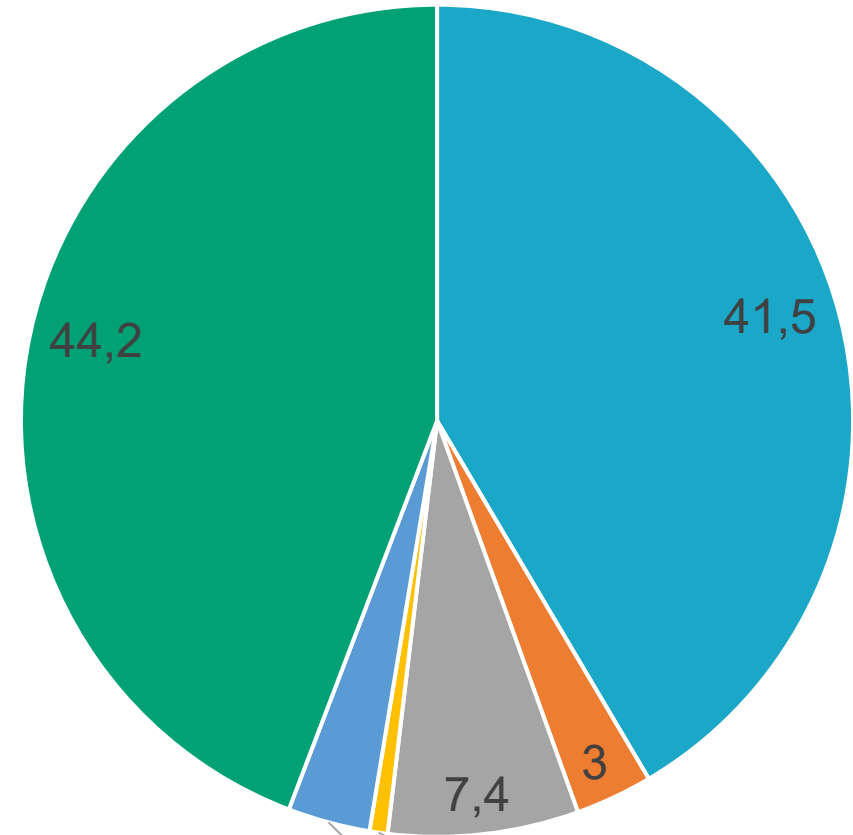
■ Gebäudenutzungen in %

- 813 Haupt- und Nebengebäude erfasst
- Einzelne Leerstände sind vorhanden, laut der Fragebögen jedoch nur temporär



**Erhalt / Stärkung der
Nutzungsmischung**

Potenzial der Nebengebäude



- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Geschäftsgebäude
- Öffentliche Nutzung
- (Ehemalige) landwirtschaftliche Nutzung
- Garagen/Nebengebäude/Überdachungen

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen Bürgerinformationsabend

- 50 Teilnehmende
- Themen:
 - Verkehr, Mobilität und Verkehrssicherheit
 - Grün-, Frei- und Ortsraumgestaltung
 - Aufenthaltsqualität, Freizeit, bürgerschaftliche Angebote
 - Nahversorgung, Einzelhandel und Dienstleistungen

Fußgängerüberwege, neue
Beschilderung Radwege,
Parkplatzsituation

Begrünung, Entsiegelung,
Sitzgelegenheiten, Bolzplatz
gestalten

Café, Blumenladen,
Buchhandlung fehlen

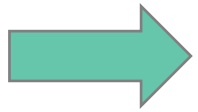
Treffpunkte für Kinder /
Jugendliche, Neue Mitte mit
Spielplatz / Outdoortraining,
Bücherschrank



Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Hybride Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter

- Rücklauf: 181 Fragebögen
 - Eigentümer: 137 Fragebögen
 - Bewohner: 44 Fragebögen
- Rücklaufquote bei den Eigentümern 29,8 %



Mängel und Missstände im öffentlichen Raum

Gründe für Störungen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen in %
Fehlende Grünflächen	37,1
Fehlende öffentliche Stellplätze	34,9
Unattraktive Straßen- u. Freiraumgestaltung	33,1
Fehlende private Stellplätze	26,9
Schlechte digitale Internetverbindung	23,4
Sonstiges	13,1
Überhitzung / fehlender Schatten	13,1
Negatives Image im Umfeld	5,1
Unattraktive Nachbarschaft	4,6
Schlechte Bausubstanz	2,3
Gesamt (Basis: 175 Fragebögen)	

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

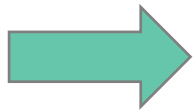
Hybride Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter

■ Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer im Gebiet



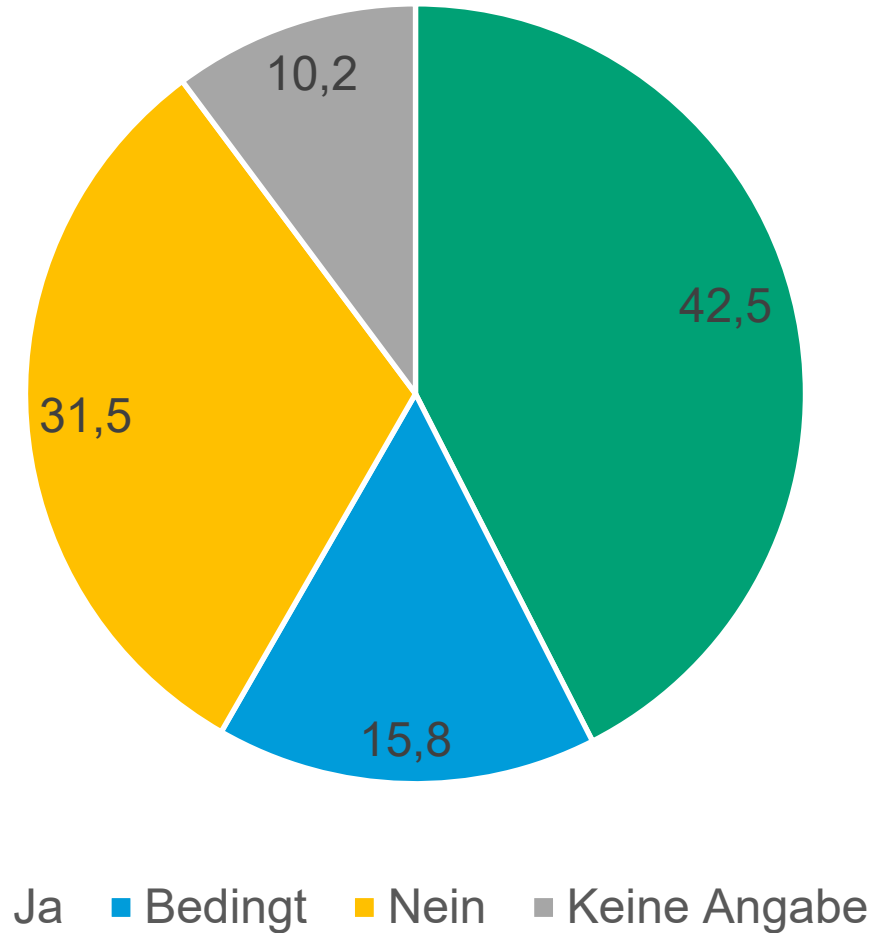
181 Rückläufer

Davon 137 Eigentümer



Mitwirkungsbereitschaft ist grundsätzlich vorhanden

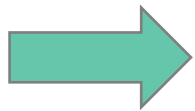
Weitere Aktivierung durch Öffentlichkeitsarbeit und Beratung



Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Hybride Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter

- 80 % der Befragten haben keine Absicht aus dem Gebiet wegzuziehen
- Über 2/3 der Gebäude weisen Modernisierungsbedarf auf

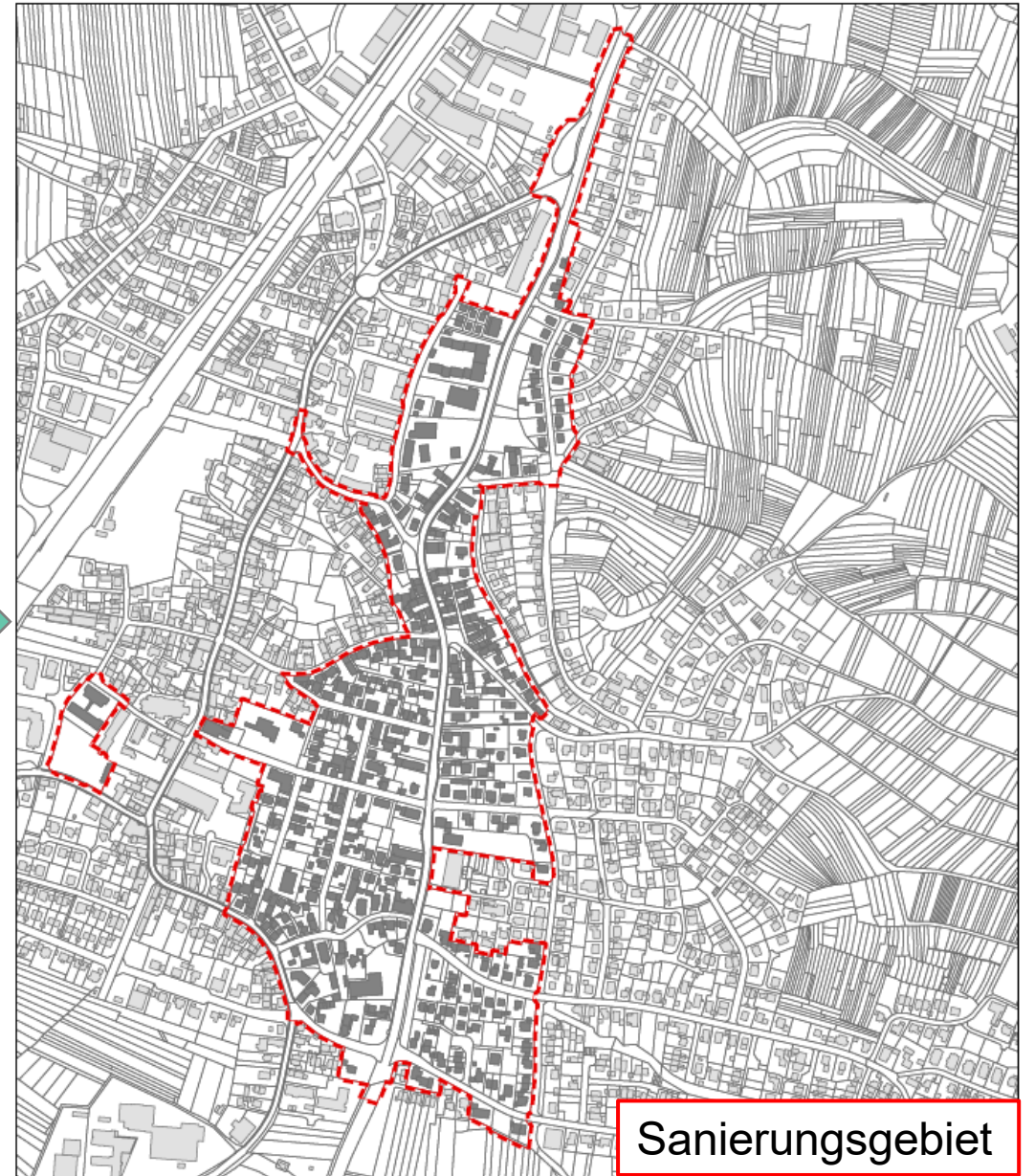
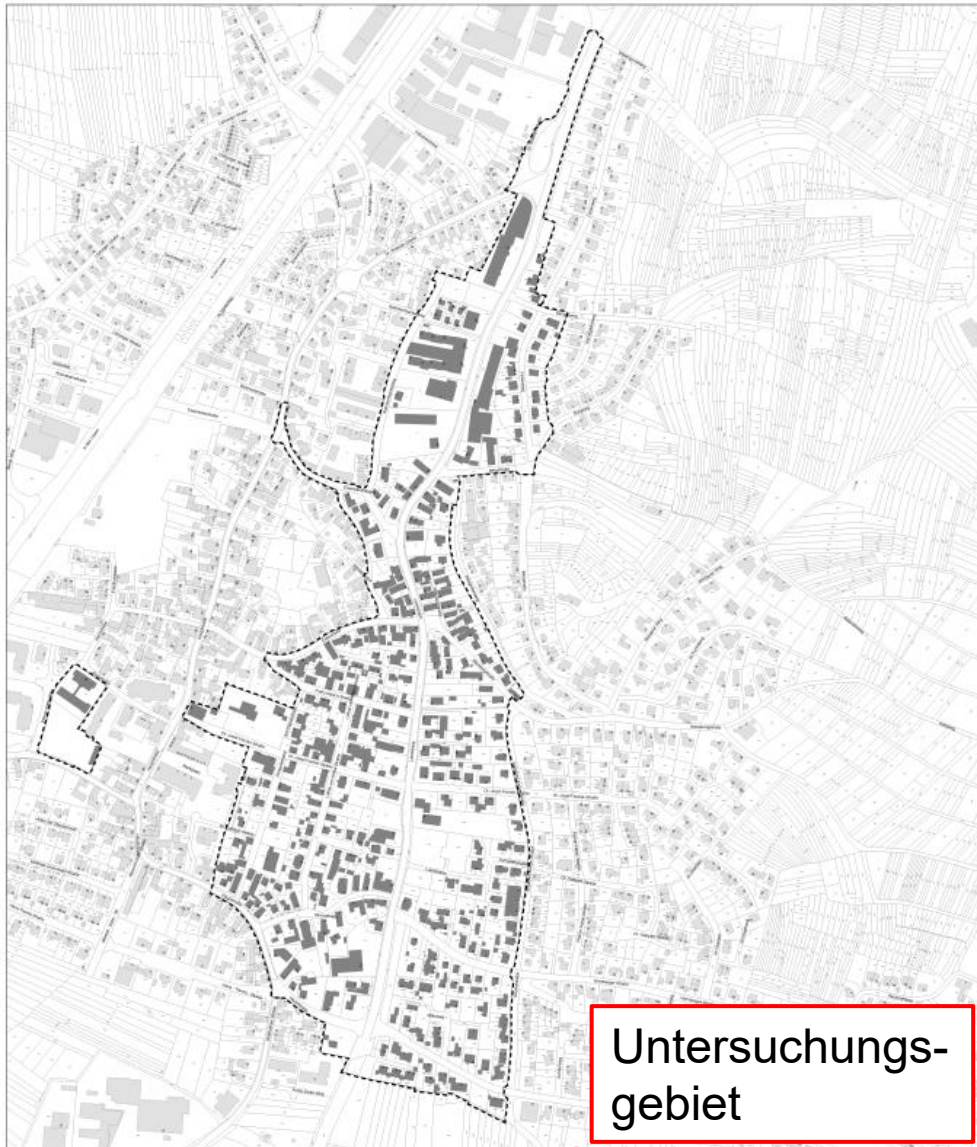


**Hohe Verbundenheit
Sanierungsbedarf
vorhanden**

Geplante Maßnahmen (Mehrfachnennungen waren möglich)	Nennungen in %
Energetische Verbesserung	45,3
Maßnahmen zum Klimaschutz	40,9
Teilsanierung	19,0
Barrierefreier / altersgerechter Umbau	16,1
Übergabe von Grundstück an Kinder	15,3
Umfassende Modernisierung	13,1
Sonstiges	9,5
Bau von Garagen, Stellplätzen	8,8
Veräußerung des Grundstücks an Dritte	6,6
Umnutzung von Gewerbe in Wohnen	5,8
Abbruch Gebäude mit Neubau	2,9
Umnutzung von Wohnen in Gewerbe	0,7
Abbruch Gebäude ohne Neubau	0,7
Gesamt	
Basis: 137 Fragebögen	

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

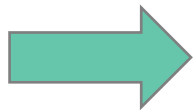
Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet



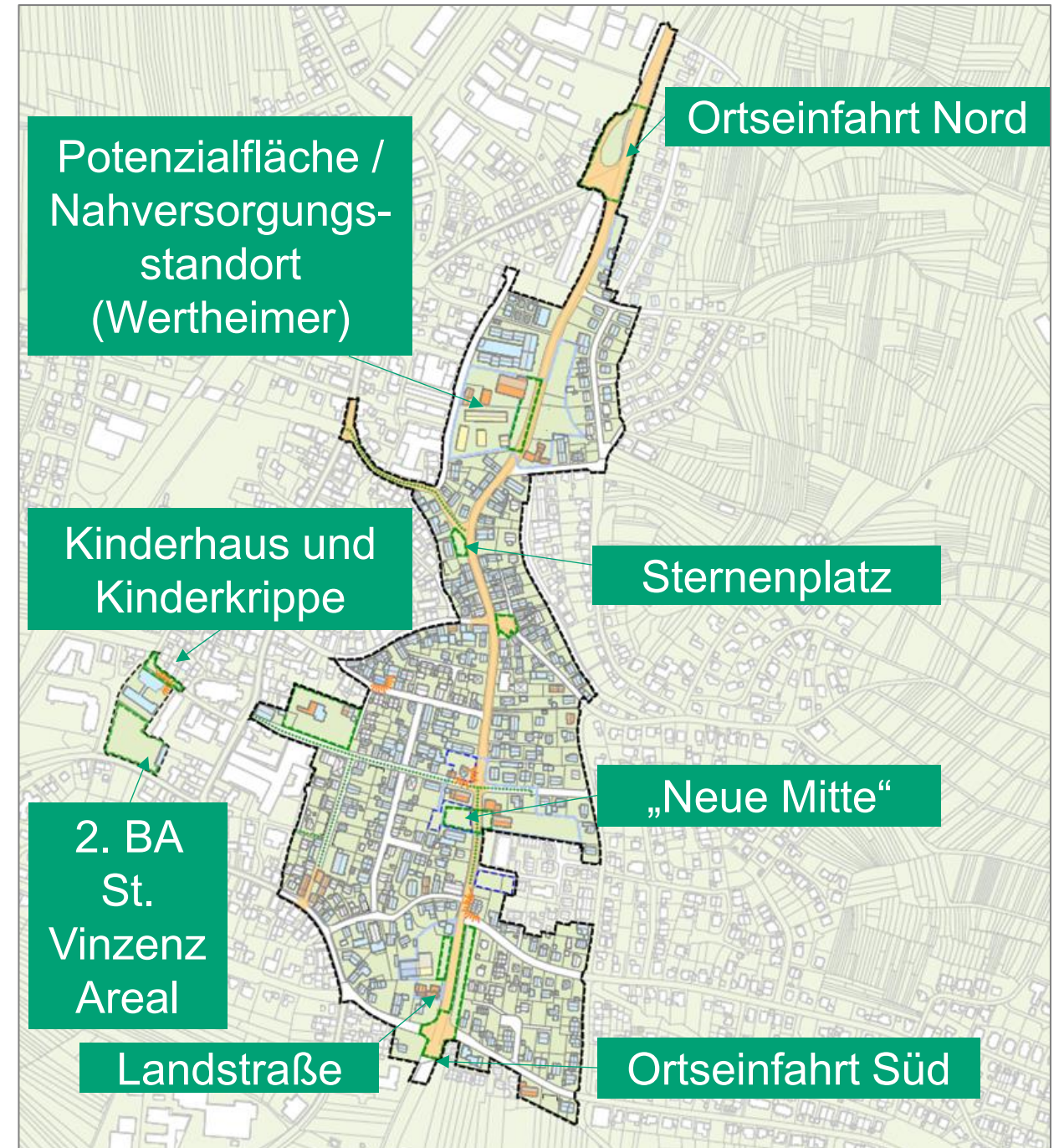
Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Gebietsbezogenes ISEK

- Darstellung der Maßnahmen, die mit Sanierungsmitteln und ggf. weiteren Fachfördermitteln umgesetzt werden sollen
- Regelmäßige Fortschreibung erforderlich



Maßnahmen zur Schaffung einer lebendigen, nachhaltigen und identitätsstiftenden Ortsmitte



Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Sanierungsziele

- **Stärkung der Funktionsfähigkeit der Ortsmitte:** Aufwertung des Wohnraums und des Wohnumfelds und Entwicklung der „Neuen Mitte“ zur Sicherung von Nahversorgung, sozialem Zusammenhalt und lebendigen Begegnungsorten; bessere Verknüpfung beider Bereiche,
- **Klima- und mobilitätsgerechter Umbau für eine ganzheitliche ökologische Stadterneuerung:** Energetische Sanierung, Verbesserung des Mikroklimas sowie Reduzierung von Lärm und Emissionen; Ausbau von Begrünung, blau-grüner Infrastruktur und nachhaltiger Mobilität,
- **Mehr Aufenthaltsqualität:** Umgestaltung von Straßen und Plätzen zu attraktiven, barrierefreien und sicheren Grün- und Begegnungsräumen,
- **Schaffung von bezahlbarem Wohnraum:** Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung sanierungsbedürftiger Gebäude; Neustrukturierung und bedarfsgerechte Entwicklung leerstehender bzw. mindergenutzter Haupt- und Nebengebäude; bei Bedarf Abbruch und Neubau.

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Sanierungsziele

- **Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller, ortsbildprägender Gebäude:** Erhalt, Sicherung und identitätsstiftende Entwicklung des Ortsbids,
- **Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel:** Erreichung der Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und im Wohnraum; Ausbau barrierefreier Fuß- und Radwege,
- **Neustrukturierung und Umnutzung:** von leerstehenden und mindergenutzten Flächen; Auflösung von Gemengelagen; Stärkung der Nahversorgung,
- **Schaffung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung von Gemeinbedarfseinrichtungen:** Stärkung gemeinwohlorientierter und kindgerechter Strukturen, u.a. Neubau einer Kinderkrippe.

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Kosten und Finanzierungsübersicht

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
<u>1. Vorbereitende Untersuchungen</u>	26	26
<u>2. Weitere Vorbereitung der Sanierung</u>		252
Bebauungspläne	49	
Gutachten	78	
(Wertgutachten, zonales Gutachten)	110	
Städtebauliche Planungen und Konzepte		
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	15	
<u>3. Grunderwerbe</u>		2.221
Grunderwerb pauschal	1.500	
Grunderwerb Hauptstraße 18 inkl. NK	281	
Grunderwerb Landstraße 9 inkl. NK	440	
<u>4. Ordnungsmaßnahmen</u>		2.610
Pauschaler Ansatz privater (Annahme 5 á 20.000 €)	100	
Pauschaler Ansatz kommunal, z. B. Land- straße 9 und 23 "Haus Unger"	100	
Abbruch Hauptstraße 18	40	
Ansatz Umzugs-/Verlagerungskosten	20	
Straßengestaltung entlang Landstraße, Neue Mitte	1.692	
Platzgestaltungen	458	
Begrünungsmaßnahmen und Baumquartiere	200	

<u>5. Baumaßnahmen</u>		6.116
Pauschaler Ansatz priv. Modernisierungen	1.000	
Modernisierung Kinderhaus St. Vinzenz, Kirchstraße 3b (FS: 60%)	3.157	
Neubau Kinderkrippe Sinzheim (FS: 30%)	1.800	
Pauschaler Ansatz kommunale Modernisie- rung (Denkmal FS: 85 %)	159	
<u>6. Sonstige Maßnahmen</u>		0
<u>7. Sanierungsbetreuer</u>		120
Sanierungsbedingte Ausgaben Gesamt		11.344

Darstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Kosten und Finanzierungsübersicht

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	TEUR – einzeln –	TEUR – gesamt –
Grundstückserlöse / Wertansätze		2.220
Pauschaler Ansatz (Reprivatisierung)	1.700	
Reprivatisierung Landstraße 9	400	
Reprivatisierung Teilfläche Hauptstr. 18	120	
Ausgleichsbeträge	50	50
Sanierungsbedingte Einnahmen Gesamt		2.270



**Jährliche Fortschreibung
erforderlich**

III. Förderrahmen	TEUR	TEUR
Gesamt		9.074
(Nachrichtlich bisher anerkannter Förder- rahmen)		3.167

Sanierungsverfahren

Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht

I. Sanierungsbedingte Ausgaben	T €
Gesamt	11.344

II. Sanierungsbedingte Einnahmen	T €
Grundstückserlöse/Wertansätze	2.270

III. Förderrahmen		T €
Gesamt (nachrichtlich bisher anerkannter Förderrahmen)		3.167

Voraussichtlich benötigter Förderrahmen: 9.074 T€

60 % Finanzhilfen Land

5.444 T€

40 % Komm. Eigenanteil

3.630 T€

Sanierungsverfahren

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Sanierungsverfahren

Abwägung des Sanierungsverfahrens

- Entwicklung öffentlicher Bereiche nach Abstufung der Landstraße zur Gemeindestraße
- Punktuelle Neuordnung / Neustrukturierung leerstehender bzw. mindergenutzter Flächen
- Grunderwerbe vorgesehen
- Durchführung von B-Planverfahren für eine bessere und ggf. höhere Bebaubarkeit von Grundstücken



- **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten**

Es wird deshalb empfohlen, die Sanierungsmaßnahme „Lebendige Neue Mitte“ im **klassischen Sanierungsverfahren** unter **Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB** durchzuführen.

Fördergrundsätze für private Modernisierungen

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Fördergrundsätze für private Modernisierungen

Empfehlung Fördergrundsätze

- Gesetzliche Grundlagen sind das **Baugesetzbuch** und die **Städtebauförderungsrichtlinien**
- Nach den Städtebauförderungsrichtlinien können **Abbruchkosten in voller Höhe** gefördert werden. Bei **Modernisierungsmaßnahmen** werden Förderzuschüsse **bis zu 35 %** gewährt
- Zuschüsse aus anderen Förderungen werden von den berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung abgezogen. Z. B. ist eine Kombination mit Mitteln der BEG-Förderung für energetische Maßnahmen möglich.
- Aufgrund nur begrenzt zur Verfügung stehender Finanzhilfen wird der Beschluss von **Fördergrundsätzen für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen** empfohlen

Fördergrundsätze für private Modernisierungen

Empfehlung Fördergrundsätze

- ➡ Die Förderung wird in Regelfall **pro Grundstück** gewährt
- ➡ Festlegung der **Mindest- und Maximalförderung im Regelfall**
- ➡ **Möglichkeiten der Höherförderung beim Erfüllen bestimmter Voraussetzungen**
- ➡ **Einzelfallentscheidungen des Gemeinderates** sind möglich

Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

Fördergrundsätze für private Modernisierungen

Empfehlung Fördergrundsätze

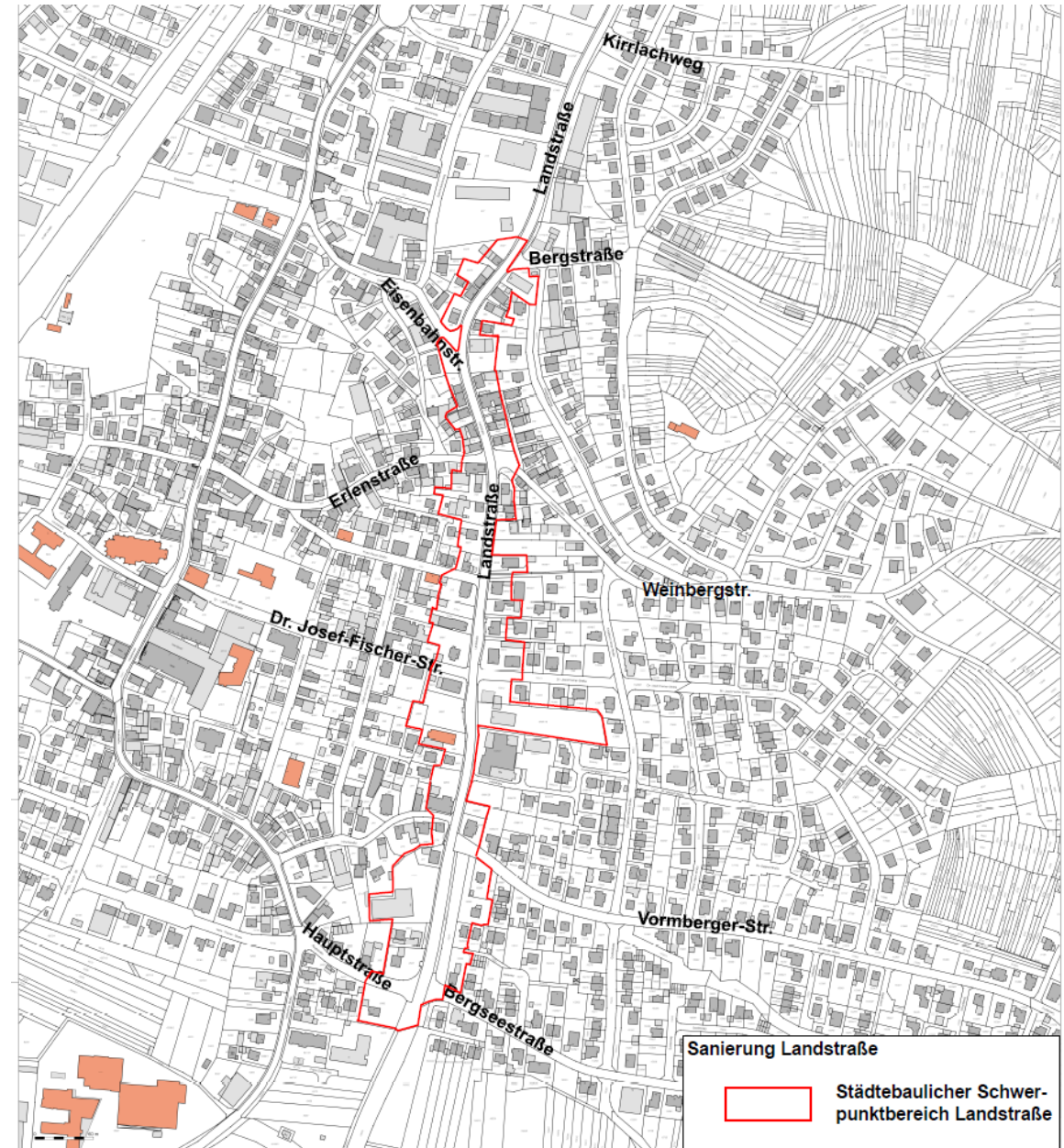
Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Förder-satz	Minimum Förderung	Höchstförderung
Modernisierung			
<u>Regelförderung</u> Gebäude	15 %	5.000 € (entspricht Kosten von 33.333 €)	20.000 € (entspricht Kosten von 133.333 €)
Optionale <u>Höherförderung</u>			
Erreichung hoher Energieeffizienz <u>oder</u> Schaffung neuer, abgeschlossener Wohnraum <u>oder</u> Maßnahme liegt im Schwerpunktbereich entlang Landstraße	25 %	5.000 € (entspricht Kosten von 20.000 €)	30.000 € (entspricht Kosten von 120.000 €)
Denkmalgeschütztes, ortbildprägendes, Gebäude	25 %	5.000 € (entspricht Kosten von 20.000 €)	35.000 € (entspricht Kosten von 140.000 €)
Abbruch			
Mit anschließender Neubebauung mit Hauptgebäude	100 % (Abbruch)	5.000 €	20.000 € Günstigstes Angebot*
Abbruch ohne anschließende Neubebauung / Neubau von Nebengebäuden	50 % (Abbruch)	5.000 €	bis zu 50 % des Angebots des günstigsten Bieters

* Es sind drei Angebote einzuholen

Fördergrundsätze für private Modernisierungen

Empfehlung Fördergrundsätze

- Zur Förderung der Mitwirkung im exponierten Bereich der Landstraße ist ein Schwerpunktbereich mit Möglichkeit zur Höherförderung vorgesehen
- Die Gemeinde behält sich abweichende Einzelfallentscheidungen vor.
- Dies gilt insbesondere, wenn Gebäude mit mehreren Wohn- bzw. Nutzungseinheiten modernisiert werden oder für Vorhaben des geförderten Mietwohnungsbaus oder der Bestandsförderung nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG).
- Auch bei besonderem Grundstückszuschnitt behält sich die Gemeinde eine vom Prinzip des „Grundstücks“ abweichende Handhabung vor.



Ausblick

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Empfehlungen zum weiteren Verfahrensablauf

- 22. Juli 2026:
 - Zustimmende Kenntnisnahme VU-Bericht
 - Beschluss gebietsbezogenes ISEK
 - Beschluss Sanierungssatzung und öffentliche Bekanntmachung
 - Festlegung der Durchführungsfrist
 - Beschluss der Fördergrundsätze

- Mitteilung der Sanierungssatzung an das Grundbuchamt zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher
- Förderung der privaten Mitwirkungsbereitschaft durch Öffentlichkeitsarbeit (z.B. Sanierungsschild, Flyer, Sanierungshomepage, Gebäudemodernisierungsberatung)
- Vorbereitung eines ersten Auszahlungsantrags zum Abruf der Finanzhilfen

Rückfragen & Abschluss

Sanierung „Lebendige Neue Mitte“



Vielen Dank!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartnerin:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Cindy Bieler

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