

Stadt Winnenden

Zukünftiges Sanierungsgebiet „Nord-Ost“

Bürgerinformationsabend

30.10.2024 um 19:00 Uhr, Aula des Lessing Gymnasiums



Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Ziele des Informationsabends
- Ziele und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen
- Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen
- Bürgerdialog: Verortung von Stärken und Schwächen; Maßnahmenammlung
- Rechte und Pflichten im zukünftigen Sanierungsgebiet „Nord-Ost“, Sanierungsverfahren
- Rückfragen und Abschluss



Begrüßung und Einführung



Norina Flietel

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

M. A. Humangeographie
Teamleiterin im Städtebau



Verena Herwig

Tel.: 07141 16-757288
verena.herwig@wuestenrot.de

**Projektassistentin im
Städtebau**

Begrüßung und Einführung

Zeitraum	Inhalt	Status
Juli bis Oktober 2023	Erstellung einer Grobanalyse zur Vorbereitung der Antragstellung und Einreichung des Neuaufnahmeantrags	✓
06.05.2024	Programmaufnahme durch den Fördermittelgeber	✓
14./23.05.2024	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat und amtliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	✓
10.06. bis 12.07.2024	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	✓
07.10. bis 10.11.2024	Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter	✓
30.10.2024	Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	

Ziele des Informationsabends

Information zur angestrebten Sanierung und zum weiteren Ablauf

Klärung von **Wünschen** und **Erwartungen** der Betroffenen



Frühzeitige **Einbindung** der EigentümerInnen, MieterInnen und PächterInnen in den Prozess

Erforschung der **Mitwirkungsbereitschaft** im Rahmen der Sanierung

Grundlagen für das zukünftige Sanierungsgebiet „Nord-Ost“ in Winnenden

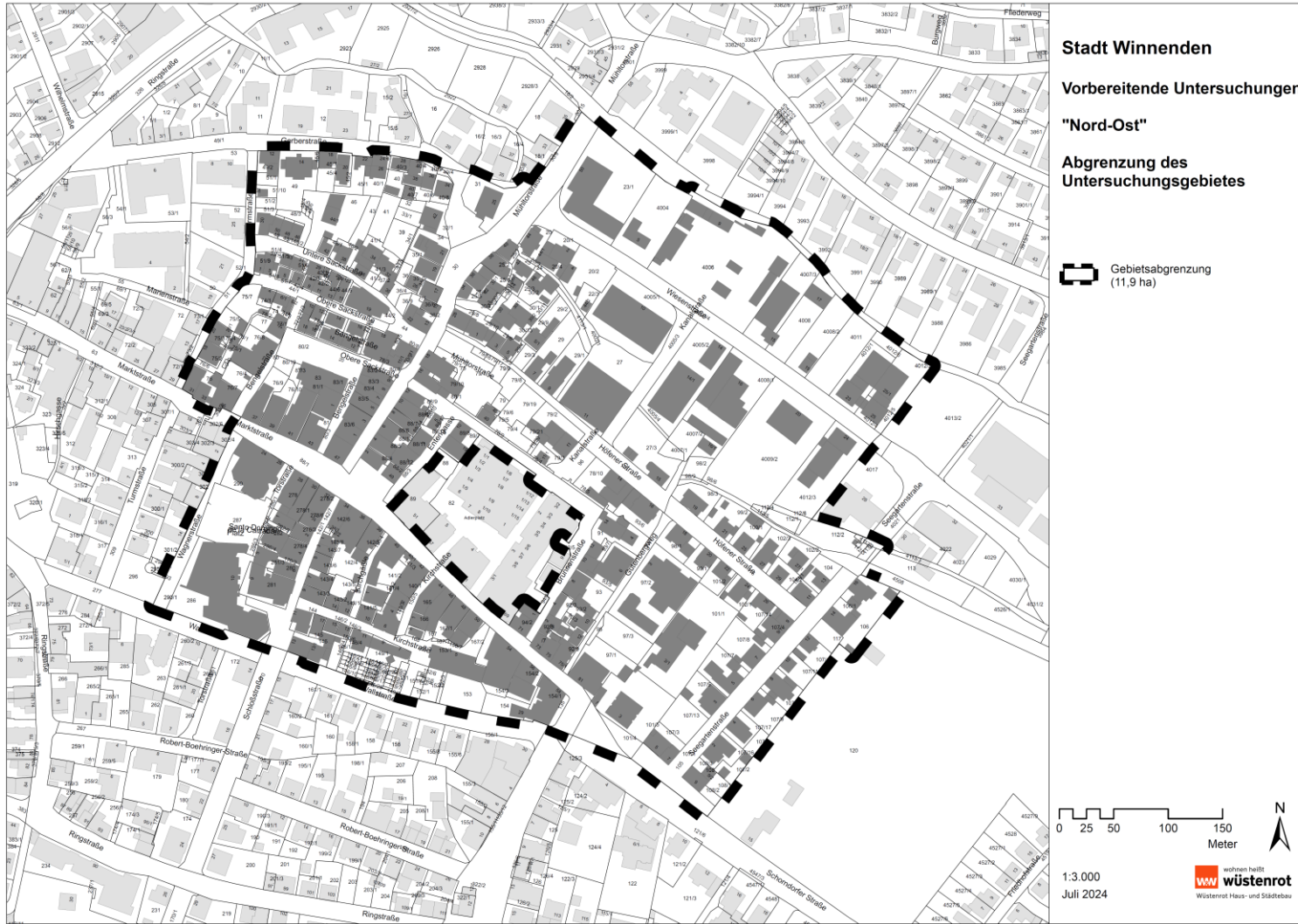
Förderrahmen: 1.166.667,00 €
100 %

Finanzhilfe Land: 700.000,00 €
60 %

Kommunaler Eigenanteil: 466.667,00 €
40 %

- Bewilligungszeitraum: 01.01.2024 bis 30.04.2033 → Verlängerung möglich
- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich
- Kombination mit weiteren Förderprogrammen möglich

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Nord-Ost“ in Winnenden



Untersuchungsgebiet ≠ zukünftiges Sanierungsgebiet

Die finale Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebiets wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet.

Die Festlegung der Abgrenzung erfolgt durch einen Gemeinderatsbeschluss bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.

Eine spätere Erweiterung des Sanierungsgebiets ist ebenfalls durch einen Gemeinderatsbeschluss möglich.

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets „Nord-Ost“ in Winnenden



Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Untersuchung zum Nachweis der
Notwendigkeit der Sanierung

Erhebung der sozialen,
strukturellen und städtebaulichen
Misserstände

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 Potenzialen

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
 - Hybride Befragung im Untersuchungsgebiet
 - Erhebung von Aussagen
 - zum Untersuchungsgebiet
 - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung
 - zur Mitwirkungsbereitschaft in der zukünftigen Sanierung
 - zu Anregungen für die Sanierungsdurchführung
- ➔ Daten werden nach strengen Datenschutzrichtlinien behandelt



Befragungsbogen

Bitte ausgefüllt bis zum 10.11.2024 zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Stadt Winnenden
Städtebauleistungsamt
Torstraße 10
71364 Winnenden
Bearbeiter:
Herr Daniel Schellian
Telefon: 07195 13-212
E-Mail: daniel.schellian@winnenden.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenloherstraße 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiterin:
Frau Norina Fietel
Telefon: 07141 16-757282
E-Mail: norina.fietel@wuestenrot.de

Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch
Statistische Erhebung* für die Vorbereitung der geplanten Stadterneuerungsmaßnahme „Nord-Ost“ in Winnenden

07.10.2024

Angaben zum Befragten

Nachname bzw. Firma des Befragten _____ Vorname bzw. bei Firmen Ansprechpartner _____

Straße (Wohnort bzw. Firmensitz) _____ PLZ, Ort (Wohnort bzw. Firmensitz) _____

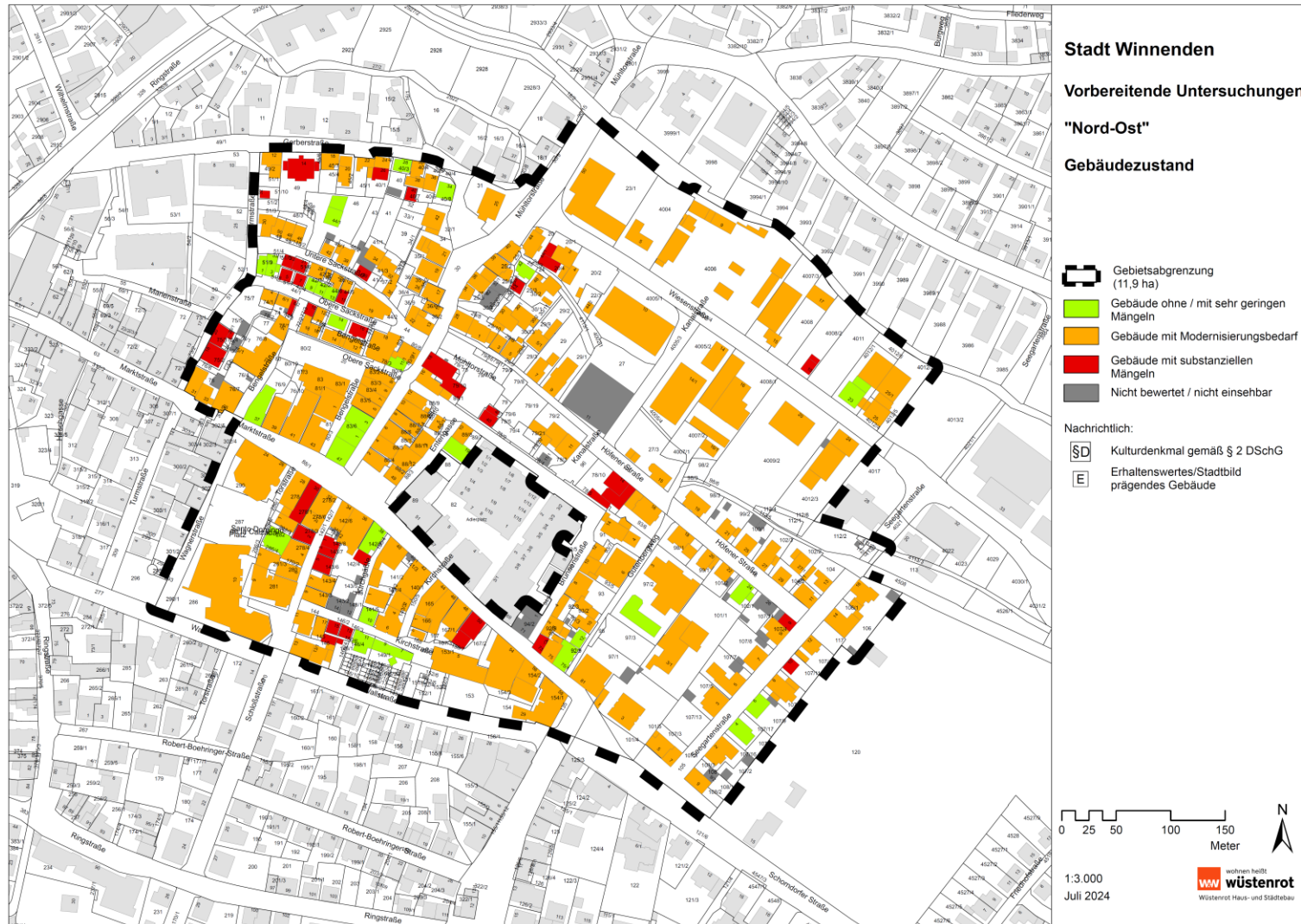
Ihre Einwilligung vorausgesetzt, sind Ihre Angaben für uns und die Stadt Winnenden erforderlich, um eine Förderberatung durchzuführen, gegebenenfalls Verträge vorzubereiten und um schneller mit Ihnen in Kontakt treten zu können. Der Kontakt per E-Mail oder Telefon erfolgt im Sinne der Zweckbindung ausschließlich im Rahmen der auszuführenden Maßnahme. Eine Nutzung Ihrer Daten zu Werbezwecken oder Weitergabe an unbeteiligte Dritte erfolgt nicht. Sie können Änderungen oder den Widerruf Ihrer Einwilligung bezüglich der freiwilligen Angaben bis zum Abschluss eines Vertrages mit der Stadt Winnenden jederzeit durch entsprechende Mitteilung an uns mit Wirkung für die Zukunft vornehmen. Sollten Sie davon Gebrauch machen, werden wir diese Daten nicht mehr verarbeiten bzw. diese bei uns löschen und Sie nicht mehr über diesen Weg kontaktieren. Weitergehende Hinweise im Sinne der DSGVO zum Datenschutz bei der WWS entnehmen bitte der beiliegenden Kurzinformation oder ausführlicher im Internet unter <https://www.wuestenrot.de/Datenschutz.htm>

Telefon für Rückfragen _____ E-Mail _____

Ort, Datum _____ Unterschrift _____



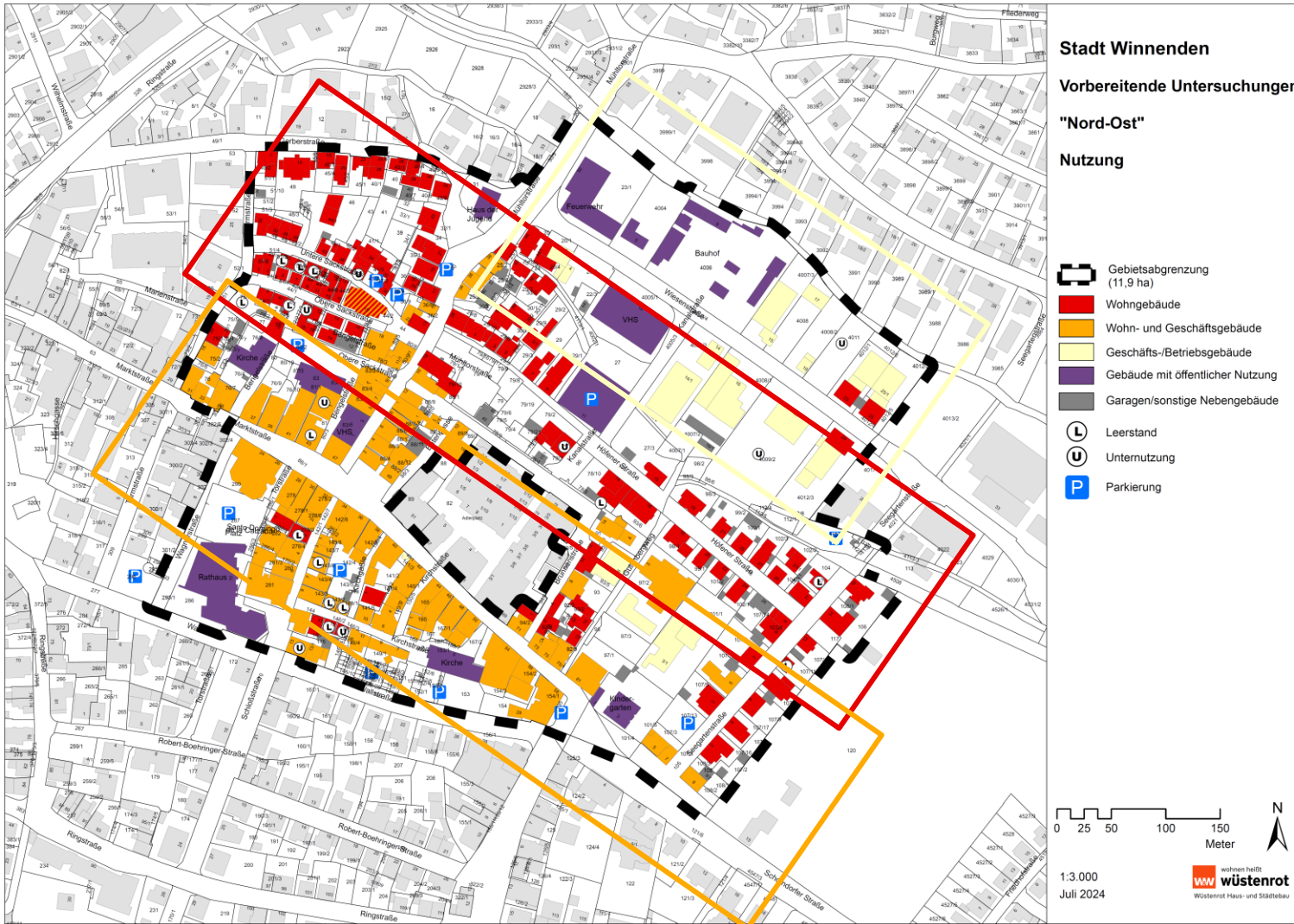
Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen: Gebäudezustand



Untersuchung des Gebäudezustands

- Begutachtung durch die WHS nur von außen
- Zustand innen kann abweichen
- Substanzmängel sind wichtige Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets

Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen: Gebäudenutzung



Zentrale Innenstadt: Nutzungsmischungen in den einzelnen Gebäuden (Wohn- und Geschäftsgebäude)

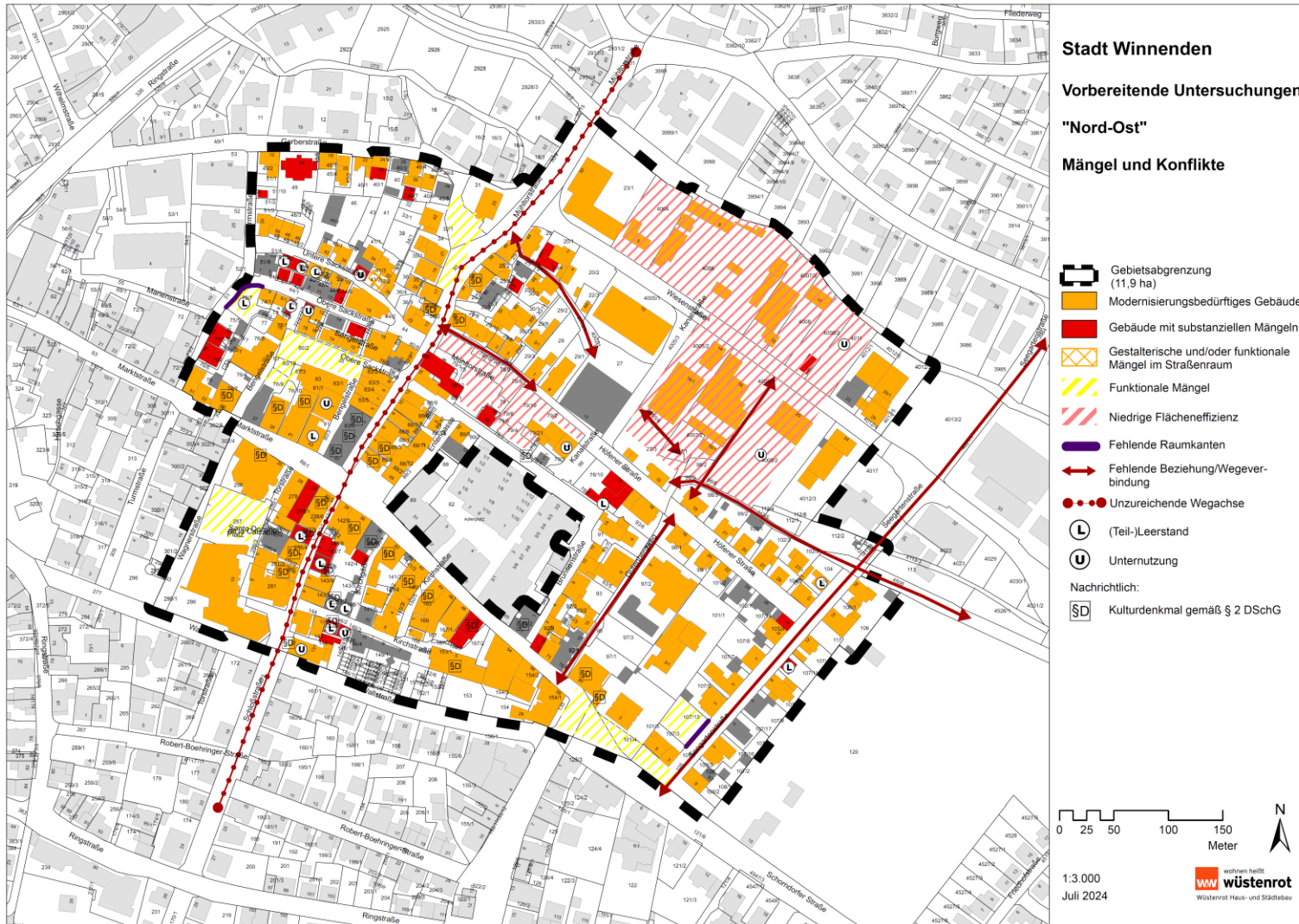
Viele öffentliche Nutzungen

Reine Wohnnutzung in den Ergänzungsbereichen

Viele Parkierungsflächen, hoher Parkierungsdruck

Sehr kleinteilige Struktur

Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen: Mängel und Konflikte




Mängel und Konflikte



- Aufenthaltsqualität auf den öffentlichen Plätzen
- Flächeneffizienz im Bereich Wiesenstraße
- Wegeverbindungen
- Angebot an Grün- und Freiflächen

Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen: Vorläufige Sanierungsziele I





Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände werden bei der Sanierungsdurchführung folgende vorläufige **Sanierungsziele** angestrebt:

 Oberziel ist die nachhaltige **Sicherung der zentralen Funktionen der Innenstadt** (Ort für Wirtschaft und Kultur, der Identifikation, zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit)

Die korrespondierenden Unterziele sind:

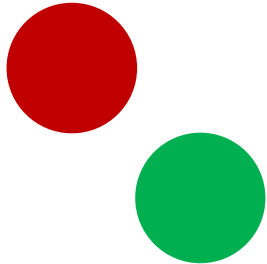
-  Schaffung von **weiterem Wohnraum**, Steigerung der Attraktivität der **Innenstadt als Wohnstandort**, Aufwertung des vorhandenen Wohnraums und Erhalt der historischen Bausubstanz durch Umnutzung, Modernisierung und Instandsetzung der Bestandsimmobilien insbesondere auch unter energetischen Gesichtspunkten
-  Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenutzter **Brachflächen** insb. im Bereich der Wiesenstraße für andere Nutzungen, z. B. den Wohnungsneubau, Gewerbe und hochwertige Dienstleistungen

Aktueller Stand der vorbereitenden Untersuchungen: Vorläufige Sanierungsziele II

-  Durchführung von Maßnahmen zum **Klimaschutz**, zur Anpassung an die **Folgen des Klimawandels** und Verringerung der CO₂-Emissionen durch die Modernisierung des Gebäudebestands, die Herstellung eines Nah- und Fernwärmenetzes und Förderung klimafreundlicher Verkehrsarten
-  Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern Aktivierung der Naturkreisläufe, Erhöhung der Biodiversität und der Aufenthaltsqualität zum Beispiel durch die **Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen** (z. B. Freifläche an der Mühltorstraße)
-  Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den **demografischen Wandel** (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. Barrierearmut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen)
-  Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration als wichtiger Teil der Daseinsvorsorge durch die **Umgestaltung der öffentlichen Plätze zu Kommunikationsorten** und Treffpunkten sowie in Verbindung der Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfelds

Bürgerdialog I: Verortung von Stärken und Schwächen

- Bitte verorten Sie die aus Ihrer Sicht wichtigsten Stärken und Schwächen auf dem großformatigen Abgrenzungsplan.
- An der Stellwand werden die Moderatorinnen die Beiträge verorten und anpinnen.



Stärke XY...

Schwäche XY...



ca. 15 Minuten



Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht notwendig um das Gebiet „Nord-Ost“ umfassend aufzuwerten?



Anleitung:

- Scannen Sie den nebenstehenden oder ausgedruckten QR-Code
- Nennen Sie bis zu drei Maßnahmvorschläge und senden Sie diese ab

Ergebnisse: [Link](#)



ca. 10 Minuten



Code: 5146 7145

Rechte und Pflichten im zukünftigen Sanierungsgebiet „Nord-Ost“ 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
- **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

Beispiel:

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd.Nr. der belasteten Grundst. im Bestandsverz.	Lasten und Beschränkungen
1	1	Das Sanierungsverfahren ist eingeleitet. Eingetragen am 03.09.2018.

Abwägung zur Anwendung des Sanierungsverfahrens I

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Klassisches Sanierungsverfahren

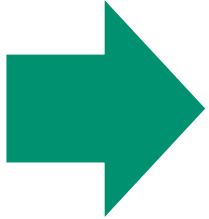
Die Entscheidung, welches der Verfahren für das Sanierungsgebiet zu wählen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Abwägung zur Anwendung des Sanierungsverfahrens II

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung sind zusammengefasst im Wesentlichen:

- Stärkung der Innenstadt mit ihren verschiedenen Funktionen insb. durch Attraktivierung der zentralen Plätze in der Innenstadt
- Neuordnungen im Bereich Wiesenstraße und im Areal an der Mühltorstraße
- Modernisierung des vorhandenen Wohnraums und Schaffung von weiterem Wohnraum
- Verbesserung der Parkierungssituation durch ein Parkierungsbauwerk
- Modernisierung des Rathauses

Abwägung zur Anwendung des Sanierungsverfahrens III



„Klassisches Verfahren“

Neben den bereits im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücksflächen werden zur Aufwertung des öffentlichen Raums oder der Durchführung anderer Maßnahmen **eventuell Grundstücke bzw. Teilflächen zu erwerben** sein. Aus diesem Grunde wird die Notwendigkeit für die Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches gesehen (§ 153 Abs. 1 u. 3 BauGB: Erwerb zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert).

Durch die Stadt durchzuführende **Grundstücksneuordnungen**, die zu einer besseren Ausnutzung oder Bebaubarkeit und damit zu einer Bodenwerterhöhung führen würden, sind vorstellbar. Eine sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke könnte somit auftreten.

Es sollen außerdem **umfangreiche Straßen- und Umfeldgestaltungsmaßnahmen** inkl. einer möglichen Verbesserung der Verkehrssituation durchgeführt werden. Auch hieraus könnten sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen resultieren.

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen I



Schaffung und
Reaktivierung von
Wohnraum

Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
stadtprägende
Maßnahmen

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II

Fördervoraussetzungen

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



vorher



nachher

*Beispielfotos einer erfolgreich
abgeschlossenen
Modernisierungsmaßnahme*

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II

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 (Kombination mit anderen Förderprogrammen möglich (z. B. Bafa/KfW))

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

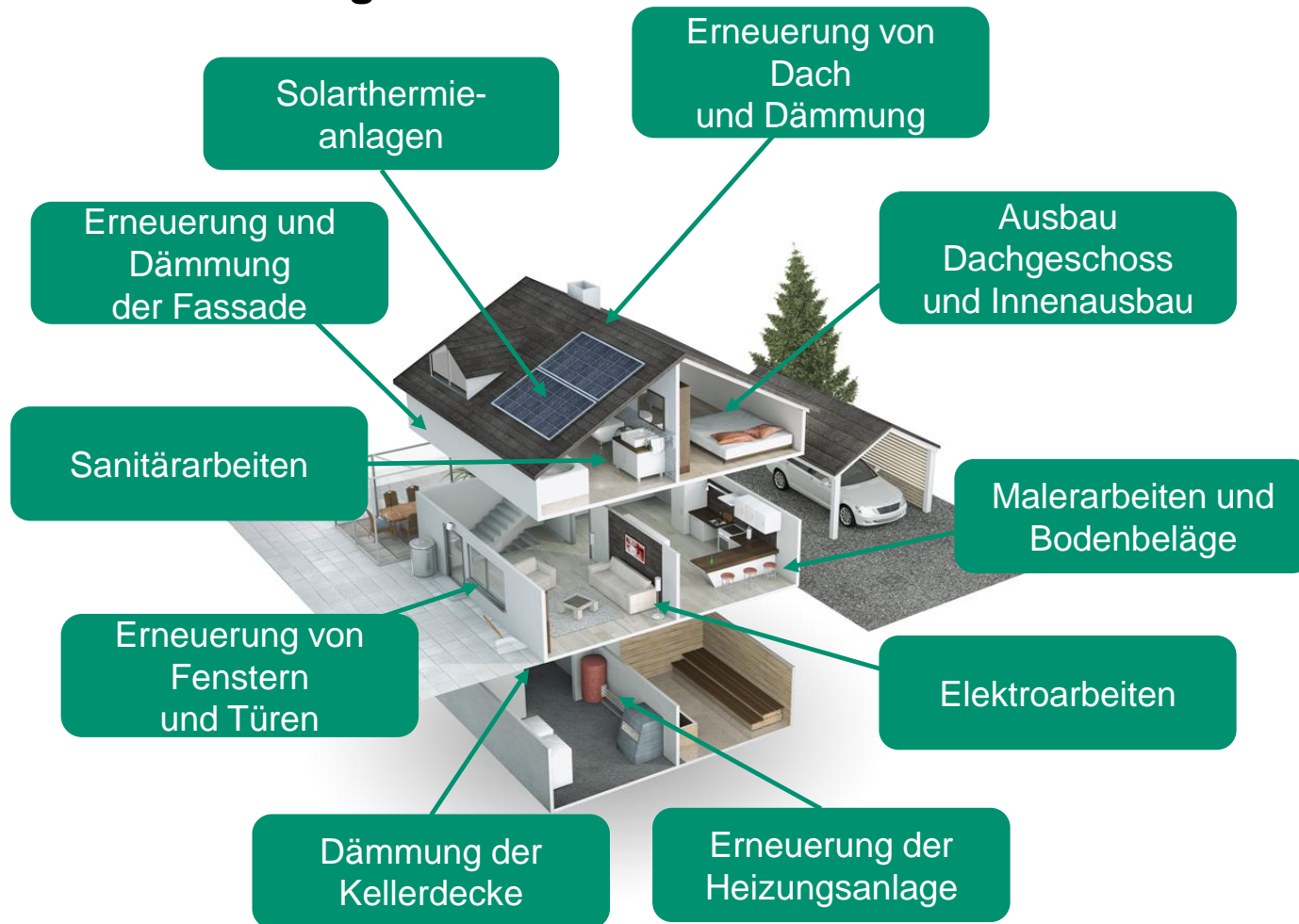
- ✓ das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt
- ✓ es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt



Beispielfoto einer erfolgreich abgeschlossenen Modernisierungsmaßnahme

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen III

Was ist förderfähig?



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

Auch Eigenleistungen sind begrenzt förderfähig



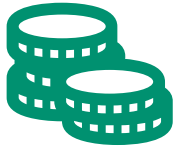
Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen IV

Wie erfolgt die Förderung?

- Durch einen Förderzuschuss entsprechend der noch zu beschließenden Fördergrundsätze
- Der Zuschuss wird nach Fertigstellung der Maßnahmen und nach Nachweis der angefallenen Kosten ausgezahlt. Er muss nicht zurückgezahlt werden.
- Voraussetzung ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Winnenden.

Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Ehemalige B14“:

Maßnahme	Fördersatz	max. Zuschuss
Modernisierungsmaßnahme	25 %	50.000,00 €
Ordnungsmaßnahme mit Neubebauung	100 %	50.000,00 €
Ordnungsmaßnahme ohne Neubebauung	50 %	50.000,00 €



Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie und nach den Bestimmungen der Fördergrundsätze der Stadt Winnenden.

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen V

Was sind 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 Winnenden nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.



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

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen VI: Vorgehen

Unverbindliches Beratungsgespräch mit der WHS



- Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
- Klärung der beabsichtigten Maßnahme
- Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten

Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer



- Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
- Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
- Gestaltungsabstimmung mit der Stadt Winnenden

Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt



- Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung

Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen



- Voraussetzung für Auszahlung der Förderung

Rückfragen und Abschluss

Zeitraum	Inhalt	Status
30.10.2024	Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	
bis Dezember 2024	Fertigstellung des Berichts über die vorbereitenden Untersuchungen	
vrs. Februar 2025	Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat; Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets; Beschluss der Fördergrundsätze für private Maßnahmen	
im Anschluss	Öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets	
	Beginn der Sanierungsdurchführung	
30.04.2033	Vorläufiges Ende des Bewilligungszeitraums	



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bei Fragen dürfen Sie sich gerne an uns wenden.

Ihre Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Norina Flietel

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

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Verena Herwig

Tel.: 07141 16-757288
verena.herwig@wuestenrot.de