

# Bretzfeld „Adolzfurt“

Informationen zum Sanierungsauftakt

# Ihr Team



Ralph  
Jaeschke  
Projektleiter  
Stadterneuerung



Ulrike  
Datan  
Planerin  
Stadtplanung

# Agenda

- › Verfahrensdaten
- › Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- › Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung
- › Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen
- › Weiteres Vorgehen
- › Rückfragen



# Verfahrensdaten

› <b>Bewilligungszeitraum</b>	01.01.2018 bis 30.04.2027
› <b>Bewilligter Förderrahmen</b>	<b>1.166.667 Euro</b>
Anteil Bund/Land 60%	700.000 Euro
Anteil Gemeinde 40%	466.667 Euro

# Zeitlicher Ablauf

Phase I	Okt. 2017	Antragstellung Sanierungsmaßnahme „Adolfzfurt“
	Mai 2018	Aufnahme in Bund-Länder-Programm „LRP“ Kleinere Städte und Gemeinden
Phase II	Sommer/ Herbst/ Winter 2018	<b>Vorbereitende Untersuchungen „Adolfzfurt“</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)</li> <li>• Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung der VU</li> <li>• Beteiligtenversammlung</li> <li>• Bestandsaufnahme und Analyse, Beteiligung der TÖB</li> </ul>
	25.04.2019	
Phase III	25.04.2019 10.05.2019	Satzungsbeschluss Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets
	↓	Sanierungsdurchführung
Phase IV	2027	Abschluss und Abrechnung der Sanierung
		Aufhebung der Sanierungssatzung

# **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**

# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

**§ 141 BauGB** verpflichtet die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

**Ziel** ist die Gewinnung von entsprechenden **Beurteilungsgrundlagen** für die anstehende Sanierungsmaßnahme

**hinsichtlich**

1. der Notwendigkeit der Maßnahmen
2. der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
3. der Ziele der Sanierung
4. der Durchführbarkeit der Sanierung



## **Inhalte der Vorbereitende Untersuchungen**

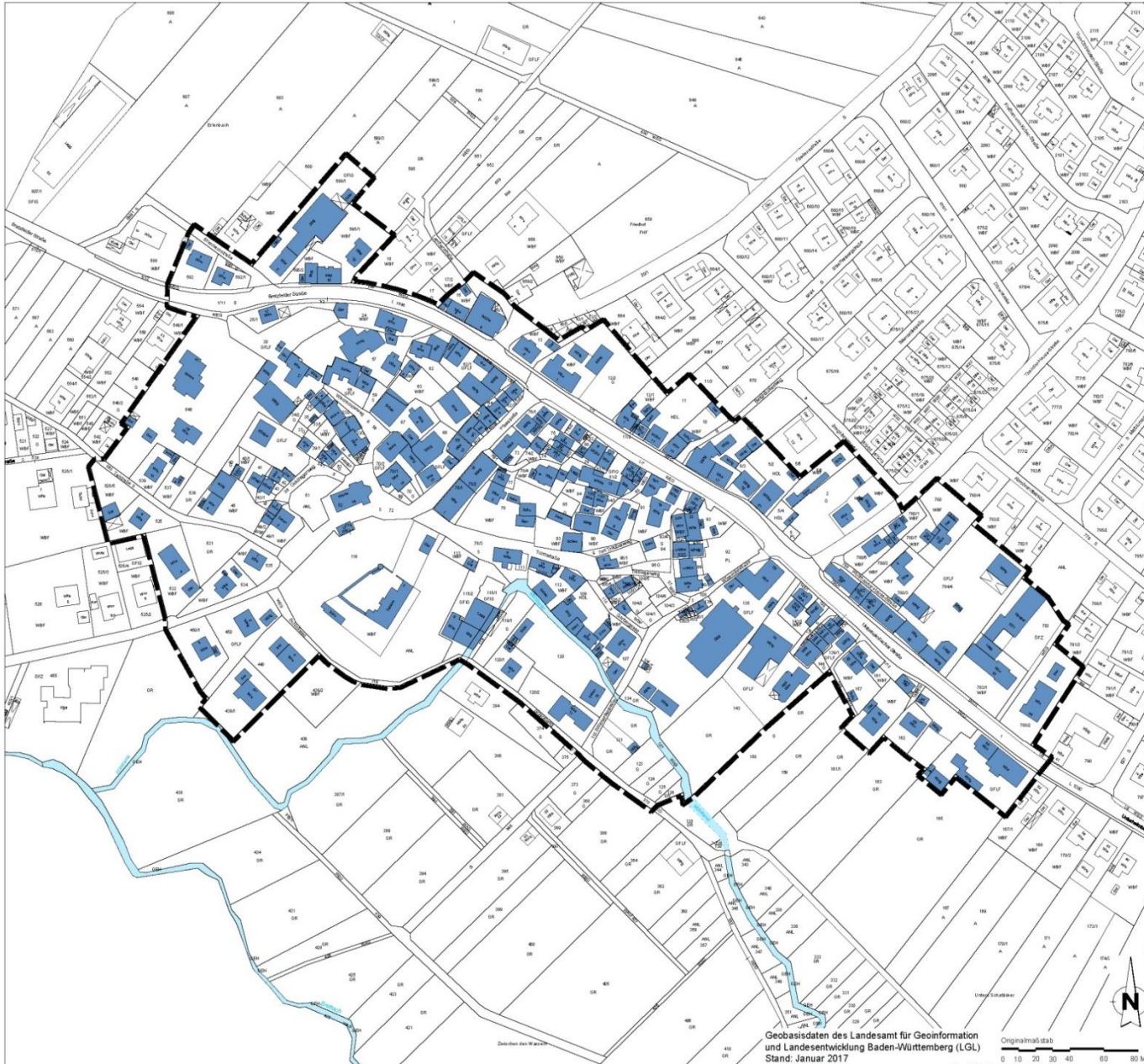
- › Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- › Befragung der Beteiligten (Fragebogen)
- › Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- › Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
- › Grundzüge zum Sozialplan
- › Städtebauliches Neuordnungskonzept
- › Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

**Schriftlicher Ergebnisbericht mit Vorstellung im Gemeinderat**

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)**

**Ortsübliche Bekanntmachung (§ 143 BauGB)**

# Analyse der Bestandssituation



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Adolzfurt" ca. 11,29 ha

**Gemeinde  
Bretzfeld  
Ortsteil Adolzfurt**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Adolzfurt"

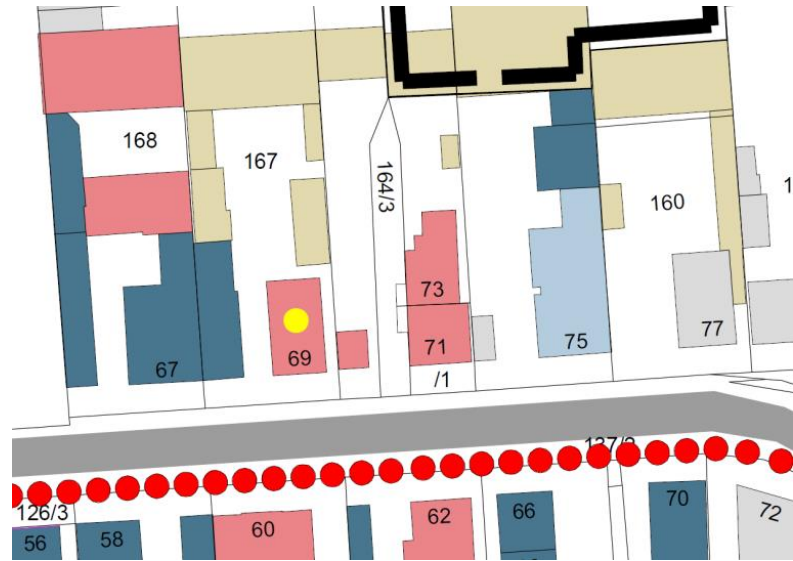
**ABGRENZUNGSPLAN**

## Analyse des Gebietes auf

- › funktionale,
- › strukturelle,
- › räumliche,
- › bausubstanzielle und
- › soziale Missstände

Ziel:

Feststellung der städtebaulichen Missstände im  
Untersuchungsgebiet





# Städtebauliche Missstände

Strukturelle  
Missstände



Potenzialfläche



Leerstand

Funktionale  
Missstände



Funktionale Ortsdurchfahrt



Undefinierte Wegverbindung



# Städtebauliche Missstände

Räumliche  
Missstände,  
Ortsbild



Ortskern



Ortsdurchfahrt

Bauliche  
Missstände



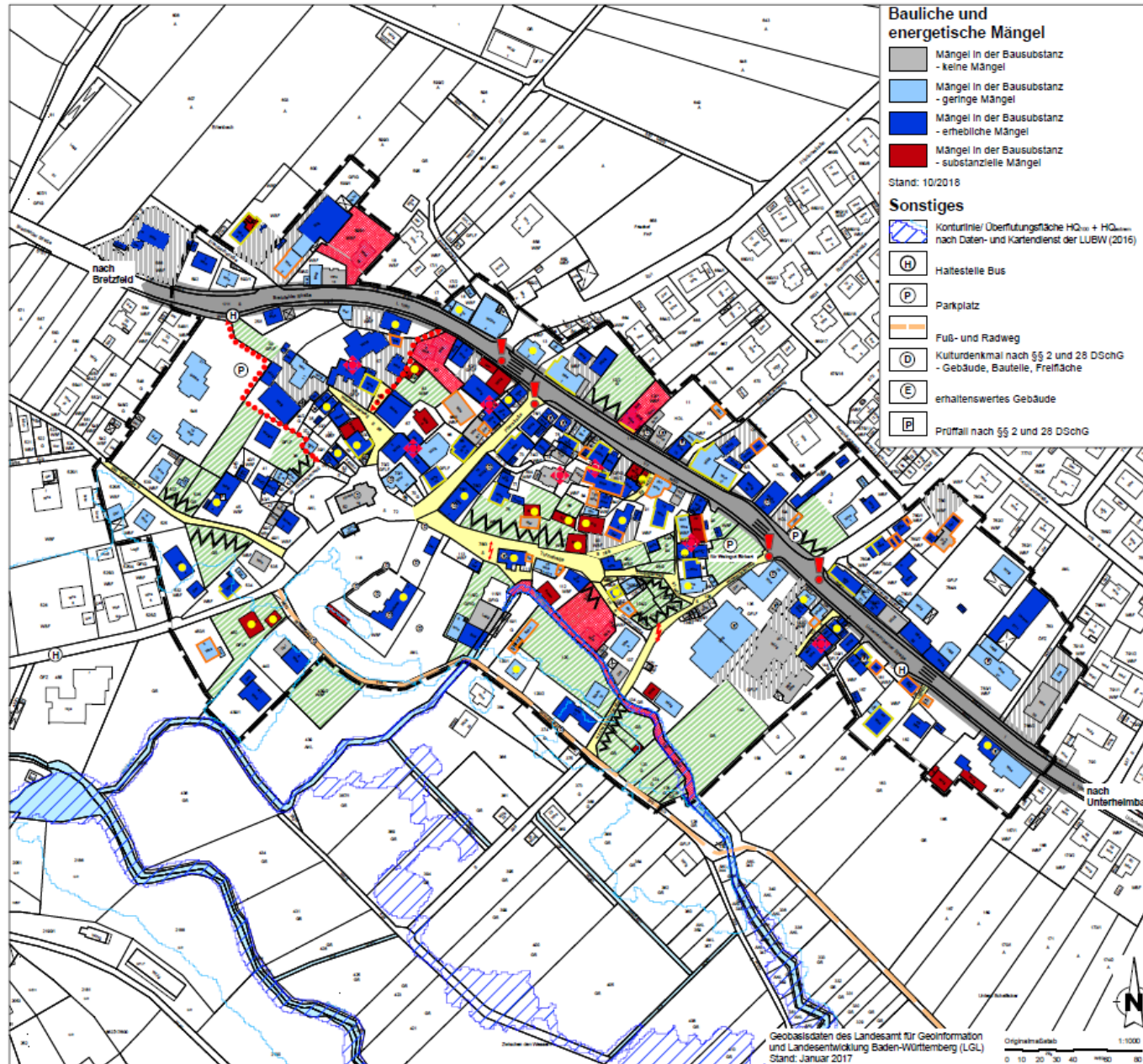
Bauliche Mängel



Bauliche Mängel

# Städtebauliche Missstände

Gebäudezustand	Hauptgebäude		Nebengebäude		
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
<b>Neu/neuwertig</b>	17	10,5 %	19	23,75 %	Kein Sanierungsbedarf
<b>Geringe Mängel</b>	39	24,1 %	26	32,5 %	
<b>Erhebliche Mängel</b>	72	44,4 %	16	20 %	Erheblicher Sanierungsbedarf
<b>Substanzielle Mängel</b>	34	21 %	19	23,75 %	
<b>Summe:</b>	<b>162</b>	<b>100 %</b>	<b>80</b>	<b>100 %</b>	



**die STEG**

**Abgrenzung**

- Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Adolfzfurt" ca. 11,29 ha

**Funktionale Mängel**

- Konfliktbereich Verkehr: hohes Verkehrsaufkommen/ hohe Immissionsbelastung/ hohes Gefährdungspotenzial für alle Verkehrsteilnehmer, keine sichere Querungsmöglichkeit
- Gefährlicher Kreuzungsbereich
- funktionales Defizit des Bushaltes
- fehlende Querungshilfe Konfliktbereich - Fahrverkehr/ Fußgänger
- unausgeprägte/ fehlende Fuß-/ Gehwege
- Standorte Altlasten mit B-Einstufungswert/ Altlastenverdacht/ ausgeschlossen aus Altlastenkataster
- Nutzungskonflikte

**Strukturelle Mängel**

- Teilleerstand/ Leerstand/ Umnutzungspotenzial/ Prüfung Abruch
- mindergenutzte Flächen/ innerörtliche Potenzialfläche/ Nachverdichtung

**Räumliche Mängel/ Ortsbild**

- Eingeengte Lage
- Mängel im Fassadenbereich
- Unpassender Baukörper/ untypische Formensprache
- Versiegelte Fläche
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Fehlende Raumkante

**Gemeinde Bretzfeld**  
Ortsteil Adolfzfurt

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Adolfzfurt"

**STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE**

Heizgeschäftsstelle Stuttgart  
Olgenstraße 54  
70192 Stuttgart

Projekt Nr. 05192  
24.08.2019H  
03.01.2019H  
24.01.2019H

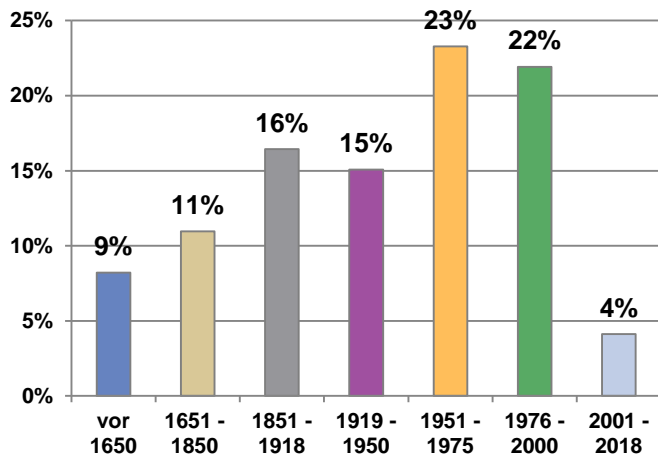
# Ergebnisse der Beteiligung

# Ergebnisse der Beteiligung

## Befragung der Beteiligten – Rücklauf

- › 54 %
- › recht gute Beteiligung

## Baujahr des Hauptgebäudes



## Nutzung des Gebäudes

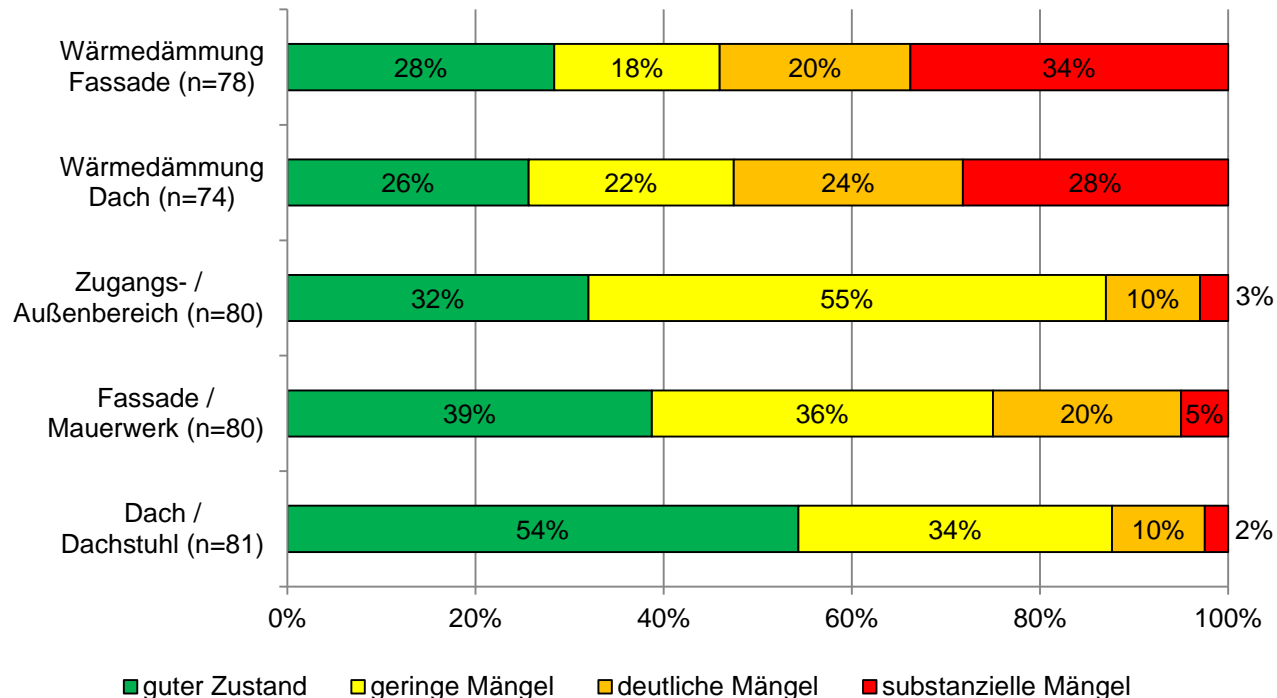
- 54 % Wohngebäude
- 8 % Wohn- und Geschäftsgebäude
- 10 % Wohngebäude mit Nebengebäude
- 8 % Betriebs-/Geschäftsgebäude
- 10% nur Nebengebäude  
z.B. Garagen
- 10 % sonstiges, z.B. unbekannt



# Ergebnisse der Beteiligung

## Bewertung des Hauptgebäudes durch die Eigentümer

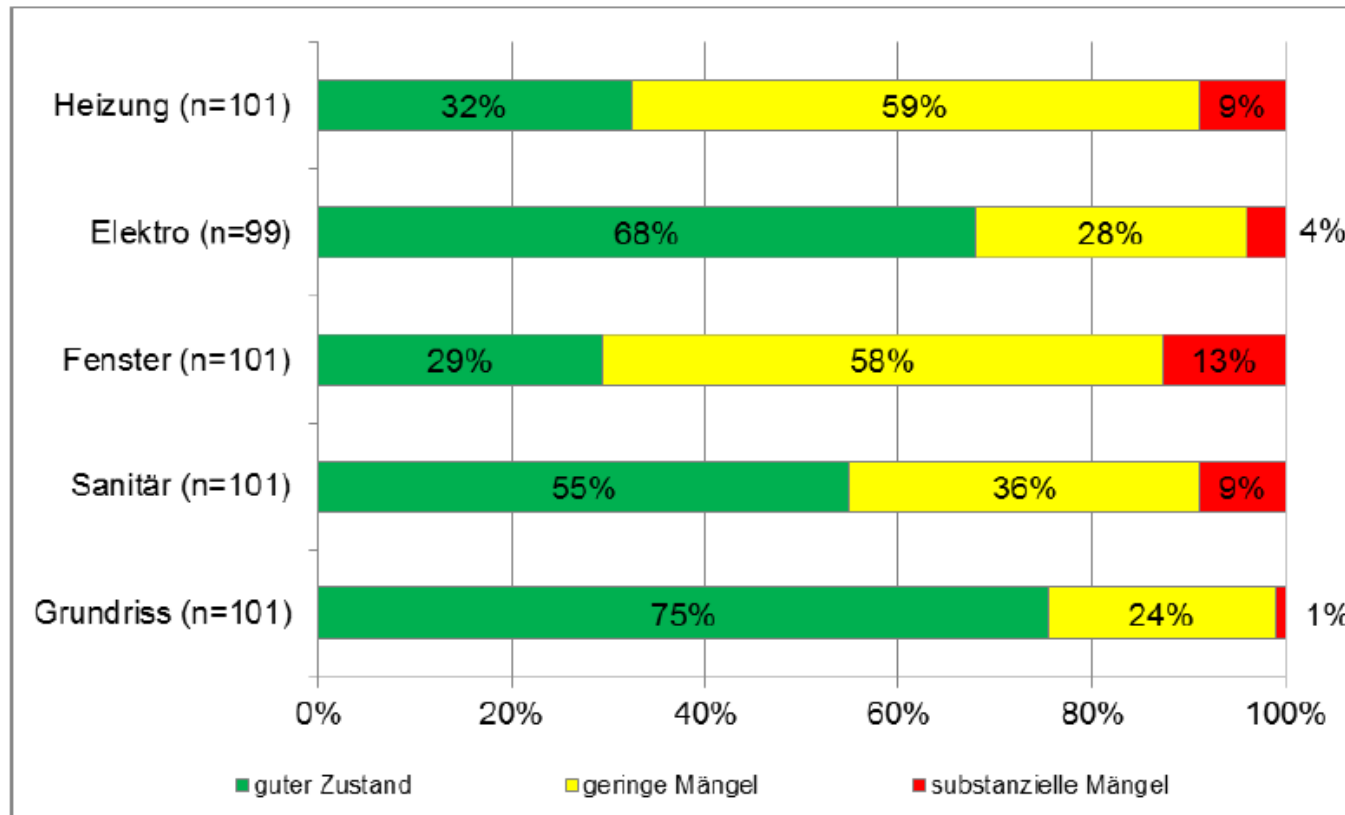
### › Gebäudezustand



# Ergebnisse der Beteiligung

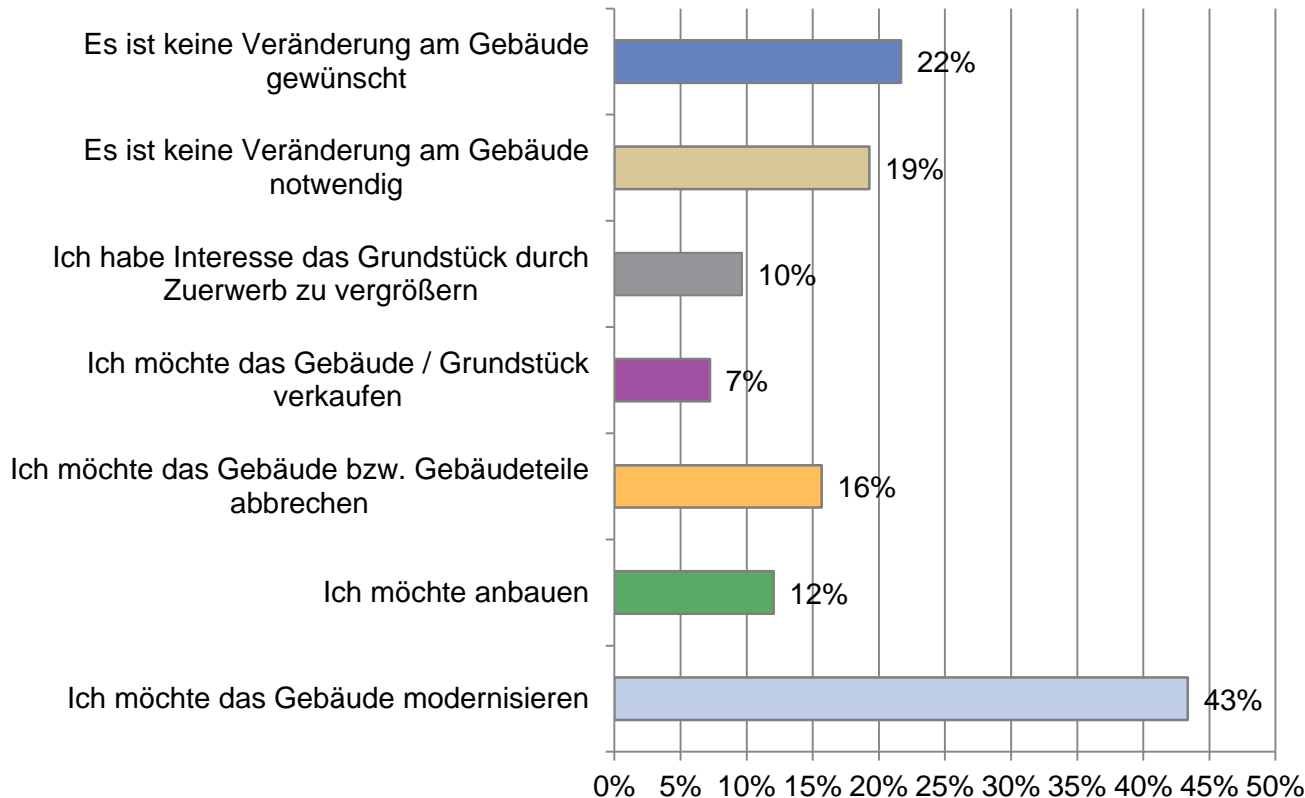
## Bewertung des Hauptgebäudes durch die Eigentümer

› Wohnungszustand



# Ergebnisse der Beteiligung

## Absichten der Eigentümer



Modernisierungsbereitschaft der Eigentümer (n=83) Mehrfachnennungen möglich!

# Ergebnisse der Beteiligung

## Berücksichtigung von Anregungen im weiteren Verfahren:

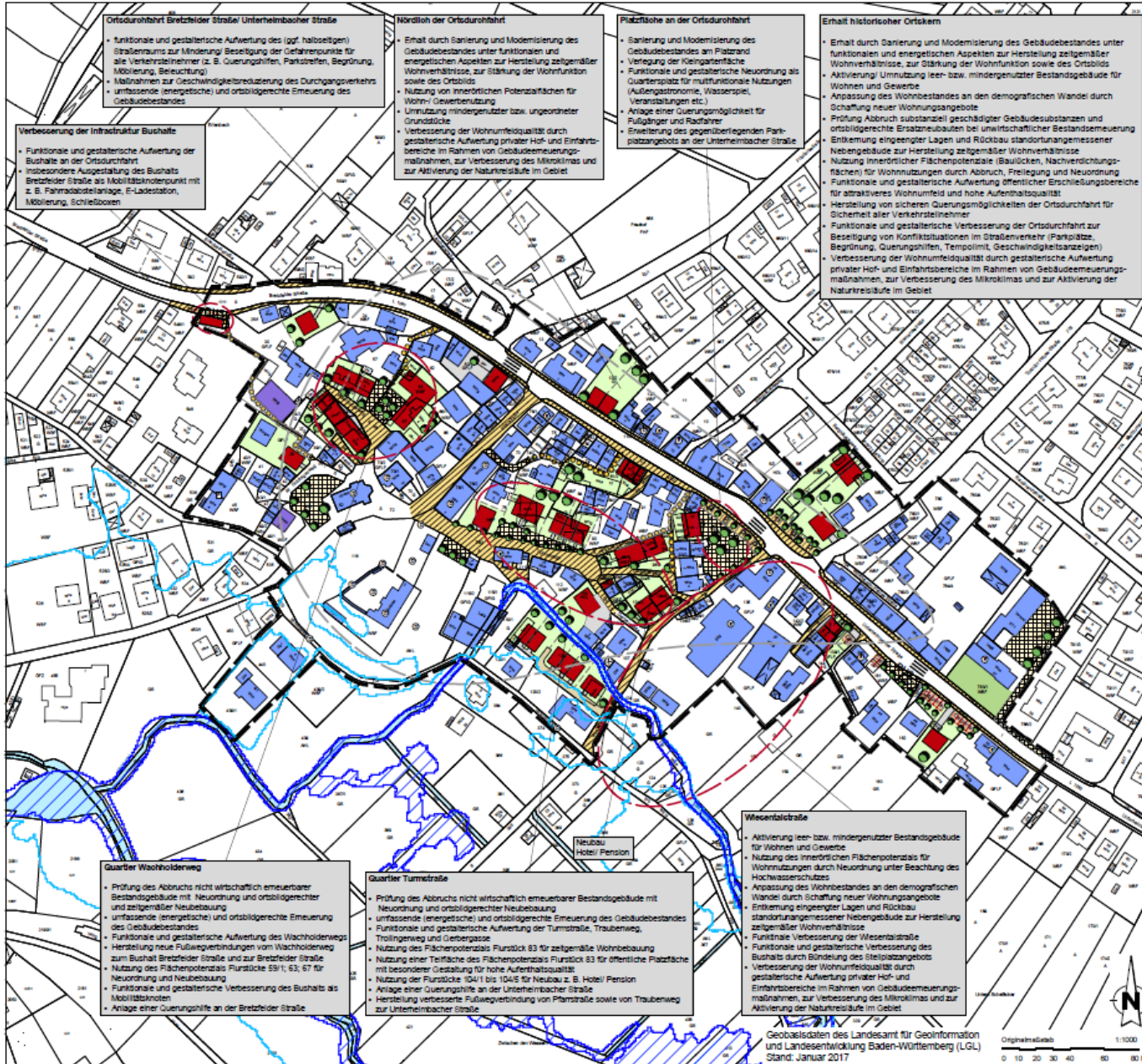
- › **Verkehrssituation (Querungshilfen, Parkdruck etc.)**
- › **Berücksichtigung von Naturschutz (Artenschutz, Gehölzerhalt etc.)**

# Anhörung der Träger öffentlicher Belange (TÖB)

- › Befragungszeitraum: 21.08. bis 12.10.2018
- › Angeschriebene TÖB: 31
- › Rückmeldungen: 16
- › Davon ohne Einwände oder Anmerkungen: 8
- › Es wurden keine Anmerkungen oder Hinweise gegeben, die zum jetzigen Zeitpunkt relevant sind
- › Es wird grundsätzlich um Einbeziehung bei weiteren Planungen gebeten
- › Es liegen keine Bedenken zur Sanierungsmaßnahme vor
- › Angaben im Neuordnungskonzept berücksichtigt bzw. nachrichtlich übernommen:
  - Hochwasserflächen HQ100 und HQextrem
  - Bau- und Kulturdenkmale und Prüffälle des Denkmalschutzes inkl. archäologischer Kulturdenkmale und Prüfflächen
  - Altlastenstandorte



# Sanierungsziele und Maßnahmenkonzept



**die STEG**

### Abgrenzung

- Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Adolzfurt" ca. 8,96 ha

### Entwicklungsschwerpunkte

- Entwicklungsschwerpunkt/ Maßnahmenbereich

### Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Umnutzung
- Gebäude Planung
- Kulturdenkmal nach §§ 2 und 28 DöStG - Gebäude, Bauteile, Freifläche
- Prüffall nach §§ 2 und 28 DöStG
- erhaltenswertes Gebäude

### Erschließung/ Freiflächen

- neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Möblierung öffentlicher Raum
- Neuerschließung
- Ausbau der Fußwegeverbindung
- Ausbau der Querungshilfen
- Aufwertung der Grünbereiche
- innerörtliches Grünbereich
- Baumpflanzung
- Horfbereich

### Sonstiges

- Kontinuität/ Überführungsfäche  $H_{Q_{10}} + H_{Q_{100}}$  nach Daten- und Kartendienst der LUBW (2016)

## Gemeinde Bretzfeld Ortsteil Adolzfurt

### Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Adolzfurt"

### NEUORDNUNGSKONZEPT/ STÄDTEBAULICHE ZIELE

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart, Obvestriede 54, 70182 Stuttgart  
 Projekt Nr. 10136, 24.01.2019/14, 20.05.2019/14

Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung Baden-Württemberg (LGL), Stand: Januar 2017  
 Originalmaßstab 1:1000  
 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 m

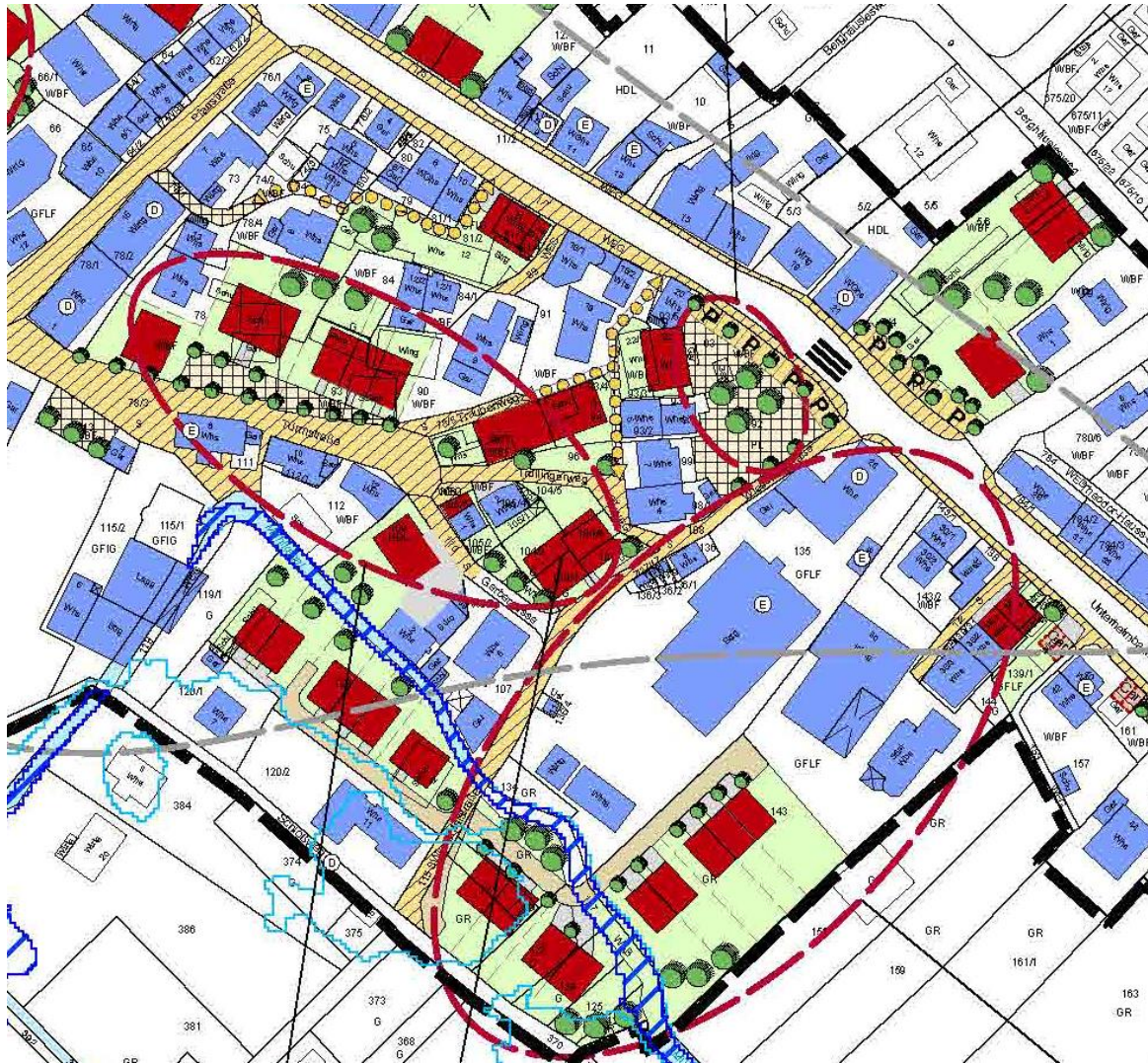


# Lupe Wachholderweg/ Talstraße

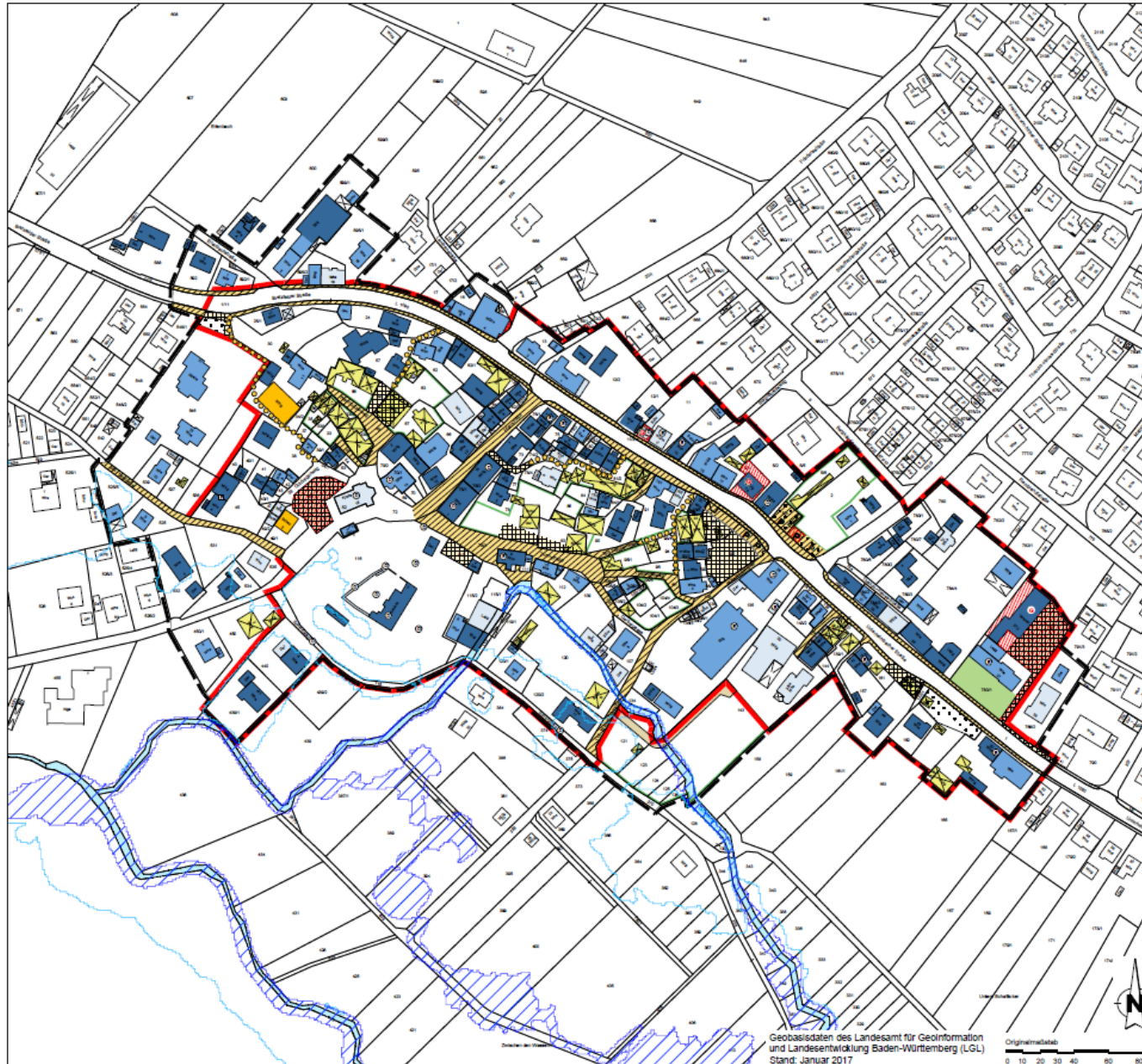






# Lupe Turmstraße/ Wiesentalstraße/ Ortsdurchfahrt















## Abgrenzung

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen  
"Adolzfurt" ca. 11,29 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes  
Sanierungsgebiet "Adolzfurt" ca. 8,96 ha


## Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung / Instandsetzung  
- geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Modernisierung / Instandsetzung  
- durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
-  Gebäude Umnutzung
-  Prüfung Abbruch/ Abbruch
-  Kulturdenkmal nach §§ 2 und 28 DSchG  
- Gebäude, Bauteile, Freifläche
-  Priftal nach §§ 2 und 28 DSchG
-  erhaltenswertes Gebäude

## Grundstück / Erschließung

-  neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum  
mit Gebäudevorbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich / Platz /  
Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Neuerschließung
-  Aufwertung der Fußwegeverbindung
-  Grunderwerb
-  Grundstücksneuordnung
-  Fläche / Gebäude im Eigentum Gemeinde  
- ohne Erschließungsfläche
-  Aufwertung der Grünbereiche

## Sonstiges

-  Konturlinie/ Überleitungsfäche HQ<sub>100</sub> + HQ<sub>1000</sub>  
nach Daten- und Kartendienst der LUBW (2016)


## Gemeinde Bretzfeld Ortsteil Adolzfurt

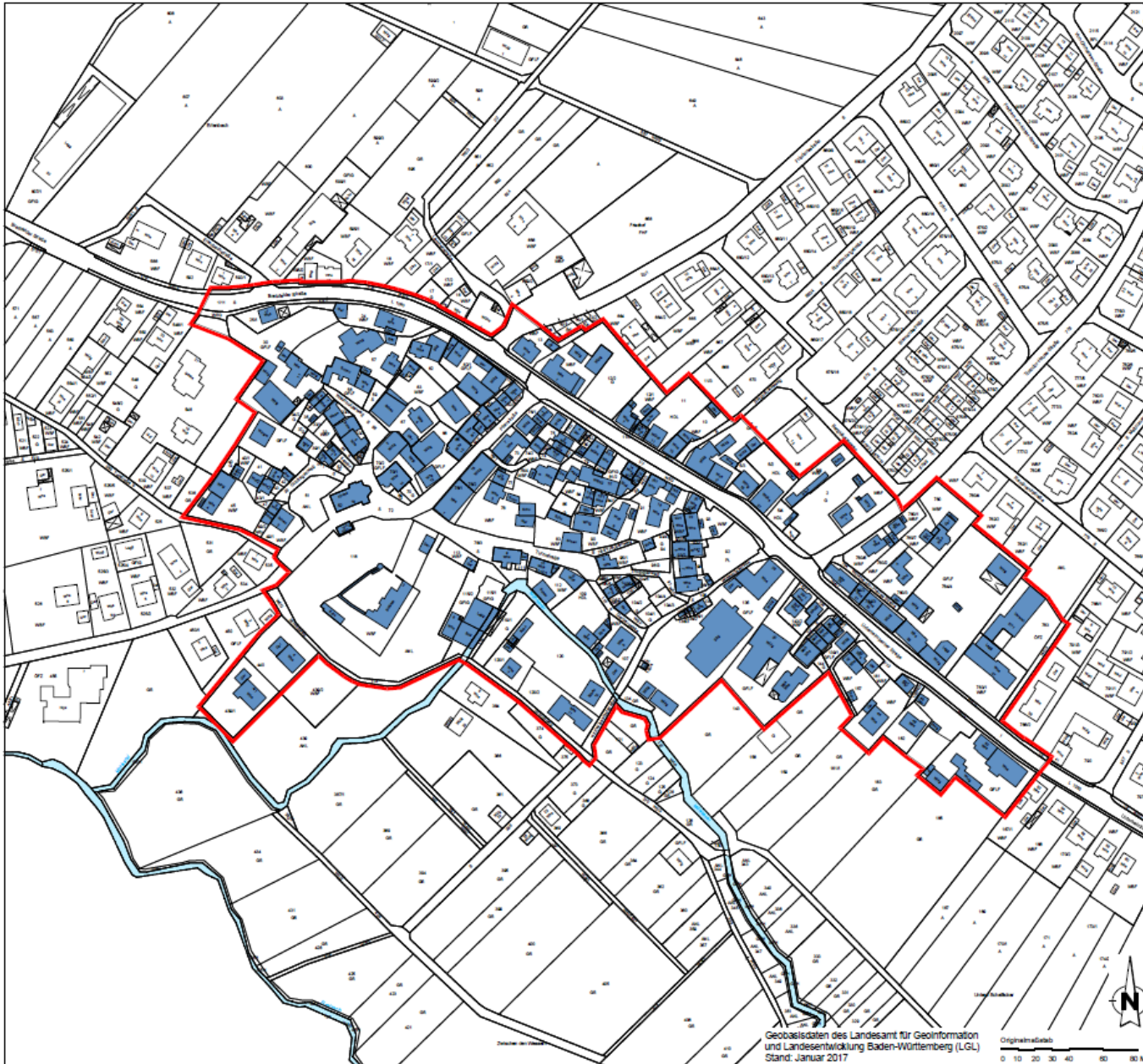
Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Adolzfurt"

## MASSNAHMENKONZEPT

# **Sanierungsgebiet und Sanierungssatzung**



 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
"Adolzfurt" ca. 8,96 ha



**Gemeinde  
Bretzfeld**  
Ortsteil Adolzfurt

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
"Adolzfurt"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

# Abwägung der Verfahrenswahl

	<b>Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB</b>	
	<b>umfassendes Verfahren mit §§ 152 - 156 BauGB</b>	<b>vereinfachtes Verfahren ohne §§ 152 - 156 BauGB</b>
<b>Ziele</b>	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet; Wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung	
<b>Gemeindliches Vorkaufsrecht</b>	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
<b>Grundbucheintrag</b>	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	
<b>Enteignung</b>	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB)	
<b>Genehmigung</b>	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)
<b>steuerliche Erleichterungen</b>	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)	
<b>Finanzierung aus Wertsteigerungen</b>	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz
<b>Förderung</b>	Städtebauförderung	

## Abwägung der Verfahrenswahl

Das **umfassende** Sanierungsverfahren ist dann zu wählen, wenn wesentliche Bodenwerterhöhungen erwartet werden **könnten**.

u. a. aufgrund von

- › Verbesserungen in Lage und Struktur des Gebietes
- › deutliche Aufwertung des Erschließungszustands
- › Änderungen der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
- › erstmalige Bebauung bisher unbebaubarer oder mindergenutzter Grundstücke

Das **vereinfachte** Verfahren kann nur angewandt werden, wenn

- › wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen nicht erwartet werden können
- › Das vorrangige Sanierungsziel Erhaltung und Verbesserung des Bestandes ist

**Empfehlung:** Sanierungssatzung im umfassenden Verfahren  
***unter Anwendung*** der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften  
nach §§ 152 – 156a BauGB

## **Durchführungsfrist (§ 142 Abs. 3 BauGB)**

### Befristungsbeschluss

- › Bewilligungszeitraum bis 30.04.2027
- › Frist für Durchführung bis 01.01.2033 (15 Jahre)

## **Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)**

- › Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- › Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
- › Informations- und Sicherungsfunktion bei besitzverändernden Vorgängen im Sanierungsgebiet

## **Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)**

- › Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- › Nutzungsänderung
- › Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück oder baulichen Anlagen
- › Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Erbbaurecht, Grund-/ Schuldrechte)



# **Förderung privater Maßnahmen**

# Förderfähige private Maßnahmen

- › Modernisierung und Instandsetzung
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Energetische Verbesserungen
  - Bautechnische Verbesserungen
  
- › Rückbau untergeordneter Gebäudeteile
- › Abbruch- und Abbruchfolgekosten
- › Umnutzung von Gebäuden



## Nicht förderfähige private Maßnahmen

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück, Freiflächengestaltungen (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- › Reine Schönheitsreparaturen
- › Unterlassene Instandsetzungen
- › Luxusmodernisierungen
- › Neubaumaßnahmen
- › Nicht vertragskonforme Maßnahmen
- › Maßnahmen, die ohne schriftliche Vereinbarung begonnen wurden

## Mindestbaustandards

- › Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile)
- › Herstellung einer ausreichenden **Isolierung/Wärmedämmung** an der Fassade, den Fenstern und im Dachbereich
- › Einbau eines **umweltfreundlichen, energiesparenden (zentralen) Heizsystems**, ggf. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken
- › Jede Wohnung muss einen **eigenen Wohnungsabschluss** erhalten
- › Einbau einer **modernen Sanitäreanlage** mit zentraler Warmwasserbereitung
- › Sämtliche Installationen sind an **heutige Anforderungen** anzupassen (insbes. Elektro)
- › Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen

## Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- › Modernisierung Wohngebäude / im Wohnbereich 25 %
- › Modernisierung von Gewerbe oder Nebengebäude 25 %
- › In Einzelfällen kann eine Änderung der Fördersumme beschlossen werden

# Förderbeispiel private Erneuerungsmaßnahme

**ERNEUERUNG  
HAUPTGEBÄUDE**  
100.000 €

max. **25 %** der berück. Kosten



**Eigenanteil 75.000 €**  
(Abschreibung EStG)

**Förderung  
Eigentümer 100 %**  
25.000 €

**Gemeinde Bretzfeld 40 %**  
10.000 €  
**Bund/Land 60 %**  
15.000 €





## Steuerliche Begünstigungen

Erhöhte Steuerabschreibung nach Einkommenssteuergesetz

- › **vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten** (§ 7h EStG)  
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre.
- › **vermietete Baudenkmale** (§ 7i EStG)  
jährlich bis zu 9% über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre.
- › Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude** oder **Baudenkmale** (§ 10f EStG)  
jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre.

Voraussetzung: Schriftliche Sanierungsvereinbarung  
+ Antrag über die Gemeinde!

## Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

- › Abbruch Kostenförderung bei Nachfolgebebauung 100 %
- › Entschädigungen des Gebäuderestwertes nur in Ausnahmefällen und nach vorheriger Abstimmung mit dem Regierungspräsidium
- › Abbruchkostenförderung ohne Nachfolgebebauung 100 %
- › keine Entschädigung des Gebäuderestwerts
- › In Einzelfällen kann eine Deckelung der Fördersumme beschlossen werden

Für private Ordnungsmaßnahmen muss in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen eine Nachnutzungskonzeption vorhanden sein.

Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

## In 7 Schritten zum sanierten Gebäude

- 1) Kostenloses Beratungsgespräch mit der STEG
- 2) Falls erforderlich kostenlose Modernisierungserhebung durch unseren Bautechniker
- 3) Gestalterische Abstimmung, Abstimmung der geplanten/ umzusetzenden Maßnahmen und Einholen von Kostenvoranschlägen
- 4) Berechnung der Förderhöhe, Vorbereitung Vereinbarung
- 5) Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen Ihnen, der STEG und der Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
- 6) Durchführung der Bauarbeiten und Sammlung aller bezahlten Rechnungen, eine Abschlagszahlung auf die vereinbarte Fördersumme möglich
- 7) Schlussabrechnung, Ausbezahlung der Schlussrate und Beantragung einer Steuerbescheinigung

# Gestaltungshinweise

# Wie saniere/ baue ich ortsbildtypisch?

## Farbe der Dachziegel

- › Glänzende Dachziegel (engobiert, glasiert) sind NICHT erwünscht!



Quelle: <http://www.krium.de/glasiert-oder-engobiert-die-dachziegelauswahl/>; Abruf am 11.04.2019



Quelle: [http://kammerer-dach.de/twg189/index.php?twg\\_album=STEILDACH&twg\\_show=Nelskamp+Reformziegel+R13S+Anthrazit+grau+engobiert++Doldenh%E4usle%2C+Rohrbach+5.jpg](http://kammerer-dach.de/twg189/index.php?twg_album=STEILDACH&twg_show=Nelskamp+Reformziegel+R13S+Anthrazit+grau+engobiert++Doldenh%E4usle%2C+Rohrbach+5.jpg); Abruf am 11.04.2019



# Wie saniere/ baue ich ortsbildtypisch?

## Fassadenfarbe

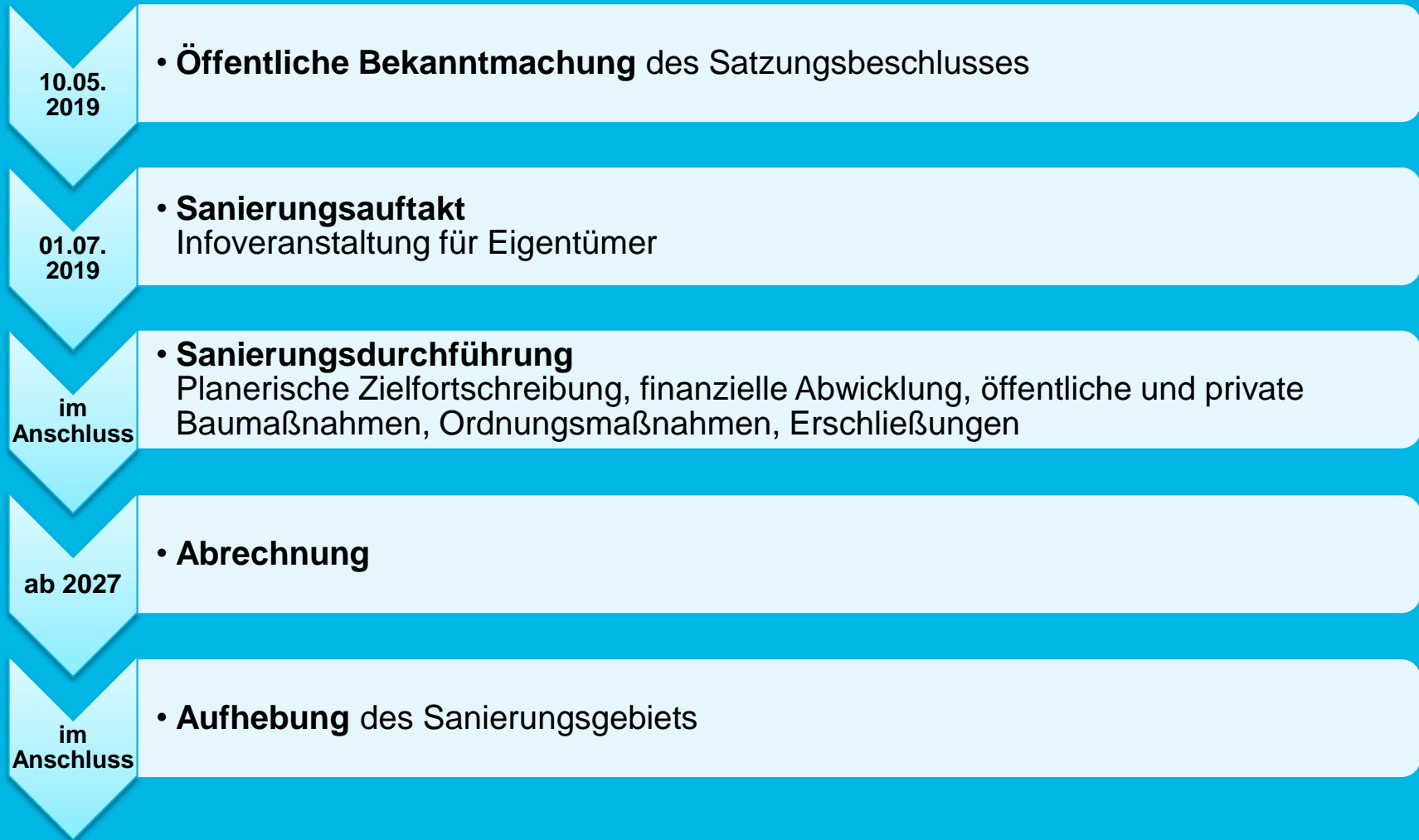
- › Zurückhaltene, helle Farben



# Wie saniere/ baue ich ortsbildtypisch?

- › Grundsätzlich gilt: Weniger ist mehr!
- › Es geht nicht darum, Ihnen etwas vorzuschreiben!
- › Das Ortsbild und das Gemeinwohl stehen im Vordergrund!
- › Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern!

# **Weiteres Vorgehen**



Rückfragen?

# Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Bahnhofstraße 7- 74072 Heilbronn  
07131 – 9640-0  
heilbronn-steg@steg.de  
steg.de