

Gemeinde Empfingen

Zukünftiges Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“

Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

21.09.2023 um 19:00 Uhr

Dorfgemeinschaftshaus Wiesenstetten

Referenten: Norina Flietel, Timo Lorenz



Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Ziele des Informationsabends
- Darstellung des aktuellen Sachstands
- Ziele und Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen
- Rückblick auf die Grobanalyse und Beschreibung des aktuellen Stands
- Ausblick auf das zukünftige Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“
- Rückfragen und Abschluss



Begrüßung und Einführung



Norina Flietel

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

M. A. Humangeographie

Bereichsleiterin im Städtebau



Timo Lorenz

Tel.: 07141 16-757219
timo.lorenz@wuestenrot.de

**B. A. Politik-, Wirtschafts- und
Bildungswissenschaften**

Mitarbeiter 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 „Ortsteil Wiesenstetten“

Zeitraum	Inhalt	Status
Juli bis Oktober 2022	Erstellung einer Grobanalyse zur Vorbereitung der Antragstellung und Einreichung des Neuaufnahmeantrags	✓
Mai 2023	Programmaufnahme durch den Fördermittelgeber	✓
Juni 2023	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat und amtliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses	✓
Juli bis September 2023	Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	✓
21.09.2023	Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	

Grundlagen zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“

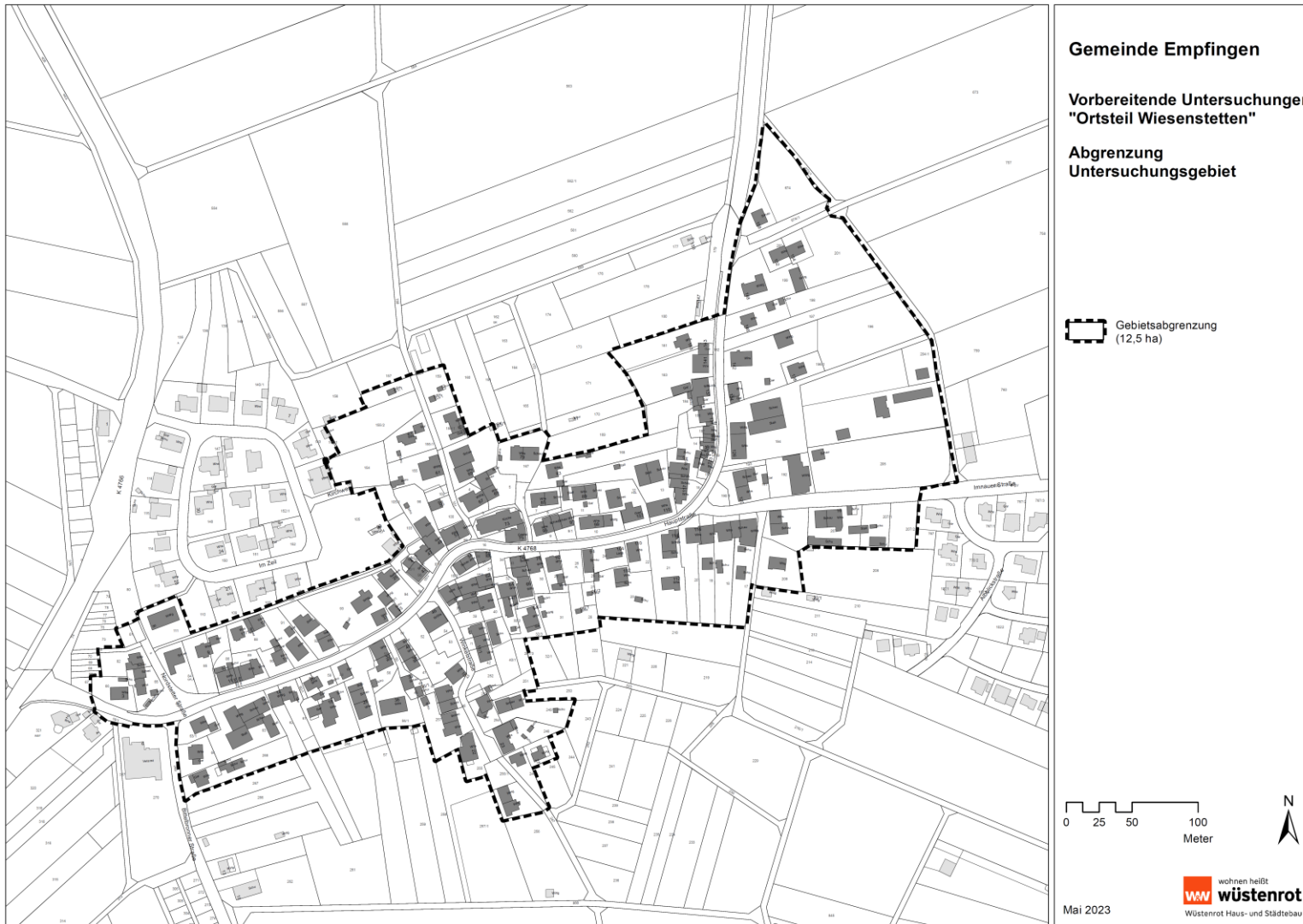
Förderrahmen: 1.333.333,00 €
100 %

Finanzhilfe Land: 800.000,00 €
60 %

Kommunaler Eigenanteil: 533.333,00 €
40 %

- Bewilligungszeitraum: 01.01.2023 bis 30.04.2032 → Verlängerung möglich
- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes „Ortsteil Wiesenstetten“



Untersuchungsgebiet ≠ zukünftiges Sanierungsgebiet

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 21.09.2023
 - 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

wohnen heißt
wüstenrot
Wüstenrot Haus- und Städtebau

Bitte ausgefüllt bis zum **13.09.2023** zurück an: in Zusammenarbeit mit

Gemeinde Empfingen
Haupt- und Bauamt
Mühlheimer Straße 2
72186 Empfingen
Bearbeiter
Herr Theo Walz
Telefon: 07485 9988-15
E-Mail: theo.walz@empfingen.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12 - 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 „Ortsteil Wiesenstetten“ in Empfingen

24.07.2023

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 Gemeinde Empfingen 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 Gemeinde Empfingen 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 WHS entnehmen Sie bitte der beiliegenden Kurzinformation oder ausführlicher im Internet unter <https://www.whs-wuestenrot.de/Datenschutz.htm>

Telefon für Rückfragen _____ E-Mail _____

Ort, Datum _____ Unterschrift _____

L:\Projekte BW/E/Emfingen/Ortsteil Wiesenstetten/03_VU/10_Befragung/Emfingen_Ortsteil Wiesenstetten_Fragebogen.docx 1

Geplante Maßnahmen im Untersuchungsgebiet

Modernisierung privater Gebäude

ggf. Gebäudeabbrüche und Grundstücksfreilegungen

Aufwertung des öffentlichen Raums

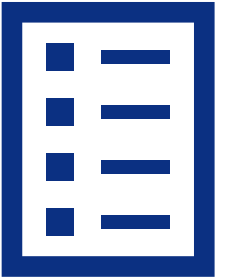


Qualifizierung und Neuschaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen

Herstellung bzw. Verbesserung von Wegeverbindungen, Straßengestaltungsmaßnahmen

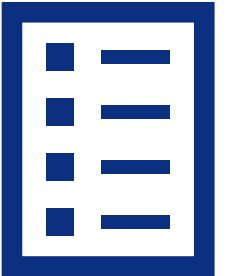
Vorläufige Sanierungsziele

- Schaffung einer **lebendigen Ortsmitte** in Wiesenstetten mit **Grund- und Nahversorgungsfunktionen** u. a. durch die Aktivierung des ehem. Rathauses, die Schaffung eines Dorfladens, den Erhalt des Backhauses, die Ergänzung eines Cafés und weitere **private Gebäudemodernisierungen** sowie die Erhöhung der **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum**.
- Durchführung von **Klimaschutzmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels** sowie ganzheitliche **ökologische Erneuerung** mit den vordringlichen Handlungsfeldern Energieeffizienz im Altbaubestand (insbesondere Verbesserung des Wärmeschutzes und des Energie-bedarfs), Erhöhung der Biodiversität, Reduzierung von Lärm und Abgasen und die Stärkung der grünen und blauen Infrastruktur durch die Umgestaltung der Brunnenplätze.
- Schaffung von **zusätzlichem Wohnraum** und **Modernisierung des vorhandenen Wohnraums** durch umfassende Gebäudemodernisierungen und den Ausbau von Dachgeschossen und die Nachverdichtung und Neuordnung von untergeordneten Flächen.



Vorläufige Sanierungsziele

- Bereitstellung von **weiterem Wohnraum im Bestand** durch Aktivierung von leerstehenden und untergenutzten Gebäuden.
- **Anpassung** der vorhandenen Strukturen **an den demographischen Wandel** durch die barrierefreie Gestaltung von Straßen- und Platzbereichen und den altersgerechten Umbau von Gebäuden.
- **Verbesserung der Aufenthaltsqualität** und **Förderung klimafreundlicher Mobilitätsarten** durch Umgestaltung von Straßen- und Platzbereichen und die Schaffung eines Fußwegs an der Hauptstraße.
- **Sicherung des sozialen Zusammenhalts** und Verhinderung einer negativen Entwicklungsspirale durch die Stärkung und den Ausbau der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (Backhaus, Dorfladen, Café) sowie Aufwertung des Ortsbids und den Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz.



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
- **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
ortsbildprägende
Maßnahmen

Fördervoraussetzungen

- ✓ 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 Gemeinde geschlossen.



*Beispielfotos einer erfolgreichen
Sanierungsmaßnahme:
Dettenseer Straße 25 in Empfingen*

Fördervoraussetzungen

- ✓ **Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:**
- ✓ Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme.
 - ✓ Alle wesentlichen Mängel werden beseitigt.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde.
- ✓ Das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt.
- ✓ Es liegt keine Doppelförderung vor.

- ✓ **Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:**
- ✓ Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde.



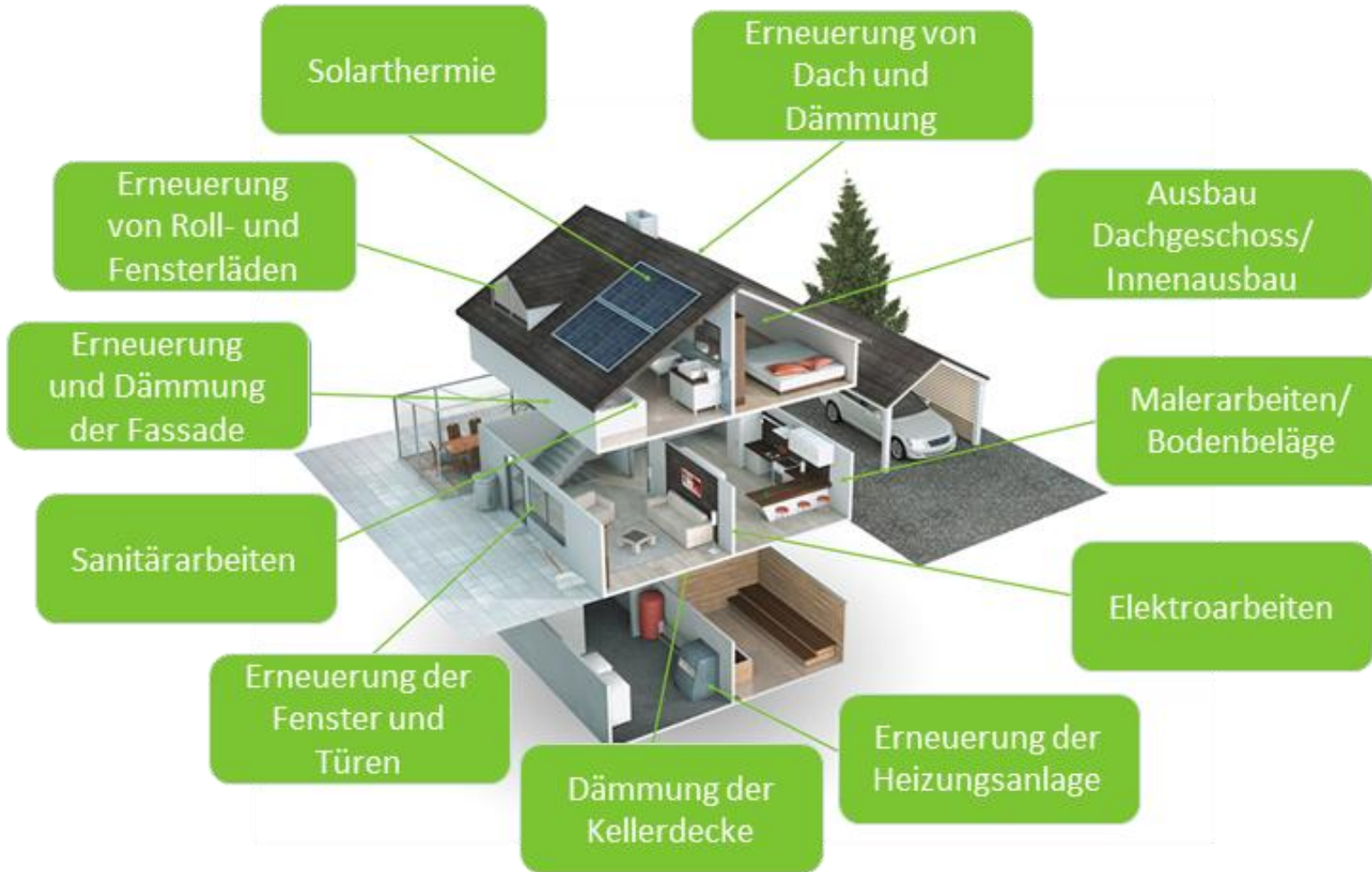
vorher



nachher

Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme: Horber Straße 5 in Empfingen

Was kann gefördert werden?



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

Was kann gefördert werden?



vorher



nachher

Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme:
Horber Straße 57 in Empfingen

Was kann gefördert werden?



vorher



nachher

*Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme:
Dettenseer Straße 44 in Empfingen*

Wie erfolgt die Förderung?

- Durch einen Förderzuschuss entsprechend der 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 Eigentümer und Gemeinde.
- Zusätzlich besteht ggf. die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung
 - In einem Zeitraum von ca. zehn bis zwölf Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden. Diese Möglichkeit besteht nur im Sanierungsgebiet.
 - Die Abschreibungsmöglichkeit richtet sich nach §§ 7h, 10f und 11a EStG.



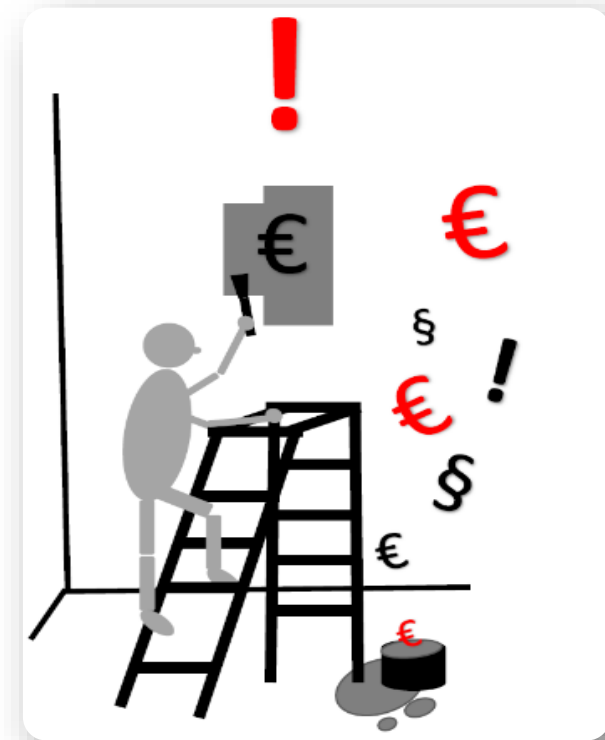
Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie und nach den Bestimmungen aus den Fördergrundsätzen der Gemeinde Empfingen.

Was sind die erhöhten steuerlichen 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 Gemeinde Empfingen nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.



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

Fördergrundsätze im zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“

- Es wurden bisher noch keine Fördergrundsätze für das zukünftige Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“ beschlossen.
 - Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ in Empfingen
 - Modernisierungsmaßnahmen: Fördersatz von 30 %, Zuschuss bis 50.000,00 €, Mindestinvestition 15.000,00 €
 - Ordnungsmaßnahmen: Fördersatz 100 %, Zuschuss bis zu 50.000,00 €
- Der Gemeinderat wird die Fördergrundsätze festlegen, wenn die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschlossen wird.



Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortskern III“ in Empfingen



Welche Schritte sind zu beachten?



- 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 Gemeinde



- Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde
 - Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung



- Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung



Ausblick

Zeitraum	Inhalt	Status
21.09.2023	Bürgerinformationsabend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	✓
Oktober 2023	Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen	
November 2023	Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat, förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	
Im Anschluss	Beginn der Sanierungsdurchführung	
30.04.2032	Vorläufiges Ende des Bewilligungszeitraums	

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Frau Norina Flietel
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Tel.: 07141 16-757282
norina.flietel@wuestenrot.de

Herr Timo Lorenz
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Tel.: 07141 16-757219
timo.lorenz@wuestenrot.de