

Vorbereitende Untersuchungen Rottenburg am Neckar „Heberlesgraben“

„Liebe Bürgerinnen und Bürger, wir möchten unsere schöne Stadt noch attraktiver machen und für die Zukunft rüsten. In der Stadtmitte von Rottenburg am Neckar gibt es einige Dinge, die wir gerne im Dialog und in Zusammenarbeit mit Ihnen verbessern möchten.“

Finden Sie nicht auch, dass im Stadtkern Flächen vorhanden sind, die wieder neu genutzt werden sollten? Oder, dass manche Straßen und Plätze eine Neugestaltung nötig haben? Vielleicht könnte man auch durch die Renovierung des ein oder anderen Gebäudes das Stadtbild aufwerten? Die Umsetzung dieser Vorhaben kostet Geld. Dabei unterstützen der Bund und das Land Baden-Württemberg die Stadt Rottenburg am Neckar und private Eigentümer mit beträchtlichen Finanzhilfen. Die Stadtkernsanierung in Rottenburg am Neckar ermöglicht es daher, die genannten Punkte anzugehen.

Auf diesen Plakaten möchten wir Sie über alles Wissenswerte rund um das Thema Sanierung informieren. Sie werden sehen, auch Sie können Ihren Beitrag zur Verwirklichung unserer Ziele leisten.“



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen „Heberlesgraben“ ca. 3,83 ha

„Sanierung in Rottenburg am Neckar – ein großer Gewinn“

Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- ... eine Aufwertung der Stadtmitte
- ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... der Erhalt des Stadtbildes
- ... die Förderung privater Sanierungen
- ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- ... die kooperative Zusammenarbeit von Kommune und Bürgern

Wie wird die Sanierung finanziert?

Für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann die Stadt Fördermittel beantragen. Die Sanierungsmaßnahmen müssen also nicht alleine aus der Stadtkasse finanziert werden. Für die Stadt Rottenburg am Neckar wurde das Bund-Länder-Programm „Zukunft Stadtgrün“ (SGP) bewilligt.

Hier die Zusammensetzung der Fördermittel für die Stadt Rottenburg am Neckar:

- Bewilligter Förderrahmen 2.500.000 €
- Anteil der Gemeinde 1.000.000 €
- Finanzhilfe vom Land 1.500.000 €

Sanierungsziele in Rottenburg am Neckar

- Fortführung bisheriger Entwicklungen
- Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- Ergänzung des Wohnraumangebotes
- Erhalt, Stärkung und Ergänzung der Einzelhandelsstruktur, der Dienstleistungsangebote und des Gastronomiebesatzes
- Entwicklungsschwerpunkte: Volkshochschule / Reiserstraße, Stadtlanggasse, Gartenstraße, Bei der Eich / Sulzauer Hof, „Auftakt Stadtgraben“

Sanierung in der Stadtmitte Vorteile für alle

- Alle Einwohner werden in einer schöneren und zukunftsfähigen Stadt wohnen.
- Die Eigentümer im Sanierungsgebiet können Zuschüsse bekommen.
- Die lokalen Betriebe erhalten zusätzliche Aufträge.
- Die Sanierung ist aktiver Klimaschutz.
- In eine lebendige und attraktive Stadt kommen gerne Menschen.
- Die Stadt kann Wohnraum für alle Generationen schaffen.
- Gemeinsames Engagement stärkt die Gemeinschaft in Rottenburg am Neckar.



die STEG

2017	2019/20	ab 2020	ca. 2030
Grobanalyse + Antragstellung	Vorbereitende Untersuchungen	Sanierungsdurchführung	Abschluss
Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung	Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung	Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen	Abrechnung Satzungsaufhebung

Vorbereitende Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet festgelegt werden kann, müssen vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden, um die Sanierungserfordernis darzulegen. Für Sie als Eigentümer bietet die schriftliche Befragung, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wird, eine gute Gelegenheit, um Wünsche, Anregungen und Bedenken bezüglich der Sanierung zu äußern.

Auf diesem Plakat möchten wir Ihnen die wichtigsten Punkte der vorbereitenden Untersuchungen vorstellen. Zudem werden vorab einige Fragen beantwortet, welche häufig im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen auftreten.

Finden Sie nicht auch, dass hier Verbesserungen möglich sind?



Hofbereich



Fassadengestaltung



Gebäudestruktur



Gestaltung von Straßen und Plätzen

Beispiele einer gelungenen Sanierung



Wozu werden die vorbereitenden Untersuchungen benötigt?

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten verschiedene Bestandteile, um das weitere Vorgehen zu planen. Dazu gehört die Bewertung der städtebaulichen Missstände, um den Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen einschätzen zu können. Des Weiteren werden sowohl die Sanierungsbeteiligten als auch die öffentlichen Aufgabenträger miteinbezogen. Zudem wird eine detaillierte Kostenübersicht erstellt. Außerdem wird ein städtebauliches Neuordnungskonzept mit den zugehörigen Maßnahmen erarbeitet.

Wer entscheidet über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets?

Die Stadtverwaltung erarbeitet aufgrund planerischer Abwägungen einen Vorschlag für die Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen. Der Gemeinderat berät und beschließt das Untersuchungsgebiet. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird noch einmal die Gebietskulisse überprüft. Das heißt, die tatsächliche Sanierungsabgrenzung kann kleiner aber auch größer werden. Auch hierüber muss der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

Was sollte ich über die schriftlichen Befragung der Beteiligten wissen?

Oftmals stellt sich die Frage, ob Sie Auskunft bei der Befragung geben müssen. Hierzu sollten Sie wissen, dass grundsätzlich Eigentümer und Mieter notwendige Auskünfte erteilen müssen (§ 138 BauGB). Wir setzen jedoch ganz auf Ihre freiwillige Mitwirkungsbereitschaft.

Vielleicht werden Sie sich über Fragen wundern, die persönliche Umstände wie z.B. Alter und Beruf betreffen. Ziel dieser Fragen ist es, künftige Vorhaben besser auf die Bewohner abzustimmen. Beispielsweise haben ältere Menschen andere Ansprüche an ihr Wohnumfeld als Familien, Kinder und Jugendliche.

Falls Sie sich einmal unsicher sind, wie eine Frage zu verstehen ist oder keine passende Antwort finden, dann melden Sie sich bei uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter. In der Regel genügt es aber, wenn Sie die am ehesten zutreffende Antwort ankreuzen oder eine erläuternde Anmerkung dazu schreiben.

Kann ich jetzt schon mit der Modernisierung beginnen und Zuschüsse erhalten?

Die Förderung von privaten Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist erst möglich, wenn die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat rechtskräftig beschlossen wurde und Finanzmittel zur Verfügung stehen. Leider können wir in diesem frühen Verfahrensstand nicht absehen, wann dies genau der Fall sein wird. Es sind noch einige Vorbereitungen und Entscheidungen zu treffen. Sobald das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, wird dies öffentlich bekannt gegeben. Erst danach können Sie Zuschüsse erhalten.

Bitte warten Sie mit der Gebäudemodernisierung, bis die Sanierungssatzung rechtskräftig ist und Sie eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt über den Umfang Ihrer Maßnahme und eine etwaige Förderung getroffen haben. Maßnahmen die ohne vertragliche Grundlage begonnen wurden sind nicht förderfähig und sind nicht steuerlich begünstigt.

Welche Rolle spielt der Datenschutz?

Die von Ihnen bereitgestellten Informationen werden in nicht personalisierter Form ausgewertet und entsprechend dem Landesdatenschutzgesetz verarbeitet. Die Erkenntnisse über Gebäude- und Bevölkerungsstruktur fließen in die Planung ein und werden ausschließlich für die vorbereitenden Untersuchungen verwendet. Eine Weitergabe Ihrer Daten an Dritte erfolgt nicht.

„Toll, wie unsere Stadt durch die Neugestaltung aufgeblüht ist.“

Wissenswertes für Eigentümer

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten regelt das Baugesetzbuch (BauGB). Darin sind im Teil des „besonderen Städtebaurechts“ alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Sie legen fest, was die Stadt bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind, können sich daraus Vorteile, wie eine Steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommenssteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben.

Auf diesem Infoplatkat stellen wir Ihnen daher wichtige rechtliche Aspekte vor.



Genehmigungspflicht §§ 144 und 145 BauGB

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abbrechen oder neu bauen, benötigt er gemäß Baugesetzbuch eine Genehmigung der Kommune. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt,...

- sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen,
- eine Hypothek aufzunehmen,
- eine Baulast einzutragen,
- einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen,
- ein Gebäude zu errichten oder abzubauen,
- an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist),
- eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro.

Sanierungsvermerk § 143 Abs. 2 BauGB

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch, mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Stadt möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Steuerliche Abschreibung §§ 7h, 10f und 11a EStG

Im Einkommenssteuergesetz sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Voraussetzung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt. Zu beachten ist, dass nur Maßnahmen am Bestand steuerlich begünstigt sind. Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Steuerbescheinigung bei der Stadt zu beantragen, die der Eigentümer seinem Finanzamt vorlegt.

Bei eigengenutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre jeweils mit 9 % der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 9 % und danach weitere vier Jahre mit 7 %.

Ausgleichsbetrag § 154 BauGB

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Stadt wie beispielsweise Straßengestaltungen, Schaffung von Grünflächen und neuen Gemeindevorrichtungen wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich auch der Wert der privaten umliegenden Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden.

Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs, dann ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden.

„Durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibung kann ich viel Geld sparen.“



Wichtig zu Wissen!

In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- ▶ Sanierungsvermerk im Grundbuch
- ▶ Vorkaufsrecht der Stadt beim Grundstücksverkehr
- ▶ Sanierungsgenehmigung
- ▶ steuerliche Vergünstigungen

Förderung privater Maßnahmen

Die Erneuerung privater Wohngebäude spielt eine große Rolle in einer Sanierungsmaßnahme. Mit einer Modernisierung Ihres Gebäudes können Sie nicht nur die eigene Wohnqualität verbessern, sondern Sie leisten auch einen Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Gleichzeitig zahlen sich die Investitionen in den Werterhalt Ihres Gebäudes tagtäglich für Sie oder Ihre Mieter aus.

Deshalb werden private Sanierungsmaßnahmen sowohl durch Beratung als auch finanziell unterstützt. Zudem können Eigentümer von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.



Eine gelungene Modernisierung:

- Beseitigung eines langen Leerstands
- Schaffung neuer innerstädtischer Wohnungen
- Energetische Verbesserung der Bausubstanz und Hausinstallation
- Neue Fassadengestaltung



Erneuerung privater Gebäude

Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Hierzu fallen unter anderem auch Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnstandards, zur energetischen Sanierung oder zum altersgerechten Umbau.

Wesentlich für die Förderfähigkeit ist eine umfassende Gebäudeerneuerung.

Abbruch und Entsiegelung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums einen Neubau zu errichten. Die Gestaltung des Neubaus muss sich in das Stadtbild einfügen.

Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich.
- Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung vor Auftragsvergabe bzw. Baubeginn mit der Stadt.
- Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Stadt und der STEG abzustimmen.
- Die Maßnahme muss umfassend sein und mehrere Gewerke beinhalten.
- Die gültigen Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. Energieeinsparverordnung und Wärmegesetz.

Besonders wichtig!

- ▶ Maßnahmen, die vor Vertragsabschluss durchgeführt oder nicht vereinbart wurden, werden nicht gefördert.
- ▶ Sprechen Sie unbedingt mit der STEG bevor Sie eine Baumaßnahme starten, um keine Förderung zu verschenken.
- ▶ Ein Sanierungsgebiet wurde noch nicht ausgewiesen. Erst mit dem Satzungsbeschluss der Stadt ist eine Förderung möglich.

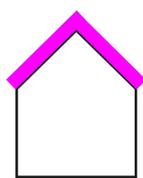
„Durch die Sanierung spare ich heute 25 % der Energiekosten.“

Modernisierung als Möglichkeit für altersgerechten Umbau



- Erneuerung des Dachstuhls und Ostgiebels
- Einzug einer neuen Geschossdecke im Obergeschoss
- Komplettsanierung der Wohneinheit des Gebäudes
- Verbesserungen des Wärmeschutzes an Dach, Fassade und Fenstern
- Altersgerechtes Bad mit bodenebener Dusche

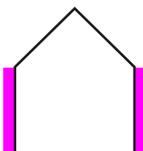
Ausgewählte förderfähige Modernisierungsmaßnahmen



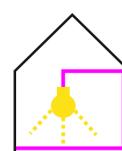
Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



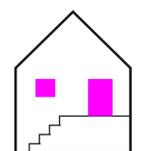
Verbesserung der Sanitärbereiche



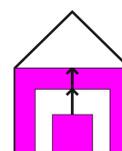
Erneuerung des Außenputzes und Daches



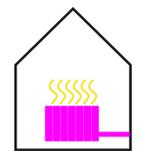
Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)



Austausch von alten Fenstern und Türen



Veränderung der Raumnutzung und -größe



Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasserbereitung



Erweiterungen der Nutzfläche z.B. durch kleine Anbauten oder Balkone

Öffentliche Sanierungsmaßnahmen

In einem Sanierungsverfahren werden neben privaten auch öffentliche Maßnahmen gefördert, um die Stadt neu zu gestalten oder das Infrastrukturangebot zu verbessern. Immer wieder geht es auch darum, untergenutzte Flächen zu ordnen und für neue Nutzungen zu erschließen.

Die Stadt trägt somit ebenfalls dazu bei, die Stadt gemeinsam mit Ihnen zu verschönern und erlebbarer zu machen.

Welche Möglichkeiten eine Kommune hat, um dies umzusetzen, wird Ihnen anhand verschiedener Beispiele vorgestellt.

Neue Stadtbibliothek

Es war die erklärte Sanierungsabsicht der Stadt, die Funktion der Kernstadt zu stärken in dem die notwendige öffentliche Infrastruktur ausgebaut wird. Dazu gehörte unter anderem auch der Neubau einer, bisher nicht vorhandenen, öffentlichen Stadtbibliothek an einem zentralem Standort.

Nach einem Planungswettbewerb wurde eine moderne architektonische Lösung gefunden.

- Seit 2017 markiert das Bauwerk den Eingang zur historischen Altstadt und rahmt den Blick auf den Rottenburger Dom.
- In den Obergeschossen befinden sich die Bibliotheksflächen. Diese bieten über die Lesefenster Ausblicke auf das städtische Leben und Einblicke in das Bibliotheksgeschehen.
- Das Eingangsgeschoss hingegen mit Foyer und Café bzw. Veranstaltungsraum steht ganz im Zeichen der Kommunikation und zeichnet sich durch seine Offenheit aus.
- Der „Förderverein Stadtbibliothek Rottenburg am Neckar“ und der Freundeskreis Mensch e. V. unterstützten die inklusive Arbeit und kulturelle Zusammenarbeit im Café und in der Bibliothek.



Freianlage



Spielflächen



Erschließung



Platzgestaltung

Die Rolle der Stadt

Die Aufgabe der Stadt besteht vor allem darin, die städtebaulichen Voraussetzungen zu schaffen, damit die privaten und öffentlichen Eigentümer von Grundstücken im Sanierungsgebiet ihre Baumaßnahmen durchführen können.

Die Sanierungsmaßnahmen werden in sogenannte Ordnungs- und Baumaßnahmen unterteilt. Ordnungsmaßnahmen stellen die Grundlage für die spätere Realisierung der Baumaßnahmen dar.

Die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen ist Aufgabe der Stadt. Dahingegen werden Baumaßnahmen von den jeweiligen Eigentümern (Privatpersonen oder öffentlichen Trägern) durchgeführt.

Der Schwerpunkt der städtischen Aktivitäten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme liegt demzufolge im Bereich der städtebaulichen Planung sowie den Ordnungsmaßnahmen. Es besteht hier die Möglichkeit, diese durch eine vertragliche Vereinbarung ganz oder teilweise dem Eigentümer zu überlassen, z. B. bei Gebäudeabbrüchen.

Zusätzlich kann die Stadt als Eigentümer öffentlicher Gebäude im Sanierungsgebiet auftreten und somit auch selbst Baumaßnahmen durchführen.

Ordnungsmaßnahmen sind:

- Die Bodenordnung, einschließlich des Erwerbs von Grundstücken,
- der Umzug von Bewohnern und Betrieben,
- die Freilegung von Grundstücken,
- die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, z.B. öffentliche Straßen und Plätze, Parkhäuser, Tiefgaragen und Stellplätze, Spielplätze und Grünanlagen,
- die Herstellung von ökologischen Ausgleichsflächen.

Baumaßnahmen sind:

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Errichtung und Änderung von Gemeindebedarfs- und Folgeeinrichtungen (z. B. Einrichtungen zu Betreuung von Kindern, Rathäuser, Bürgersäle, Sportstätten),
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Wir wollen in unserer Stadt



... gemeinsam feiern, ...



... gemeinsam einkaufen, ...



... gemeinsam leben!

„Durch die Neugestaltung wird das Gemeindeleben gefördert.“