



KIRCHHEIM
am Ries

die **STEG**



Kirchheim am Ries

Auftakt zu den vorbereitenden Untersuchungen
im Gebiet „Ortsmitte“



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Agenda

- › Warum städtebauliche Sanierung?
- › Was sind vorbereitende Untersuchungen?
- › Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“ in Kirchheim am Ries
- › Wissenswertes für Eigentümer –
Ausblick Sanierungsdurchführung

Ihr Team



Silvia Fichtner

Freie Architektin und
Stadtplanerin

Stadtplanung



Guido Pahl

Dipl.-Geograph

Stadterneuerung

Rahmendaten der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“

- › **Bewilligter Förderrahmen:**
1.333.333,00 €
im „Landessanierungsprogramm“
- › **Finanzhilfe Land (60 %)**
800.000 €
- › **Eigenanteil Kommune (40 %)**
533.333€

- › **Bewilligungszeitraum (BWZ):**
01.01.2024 bis 30.04.2033

- › **Aufstockung der Finanzhilfe und
Verlängerung des BWZ sind möglich**



KIRCHHEIM
am Ries



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

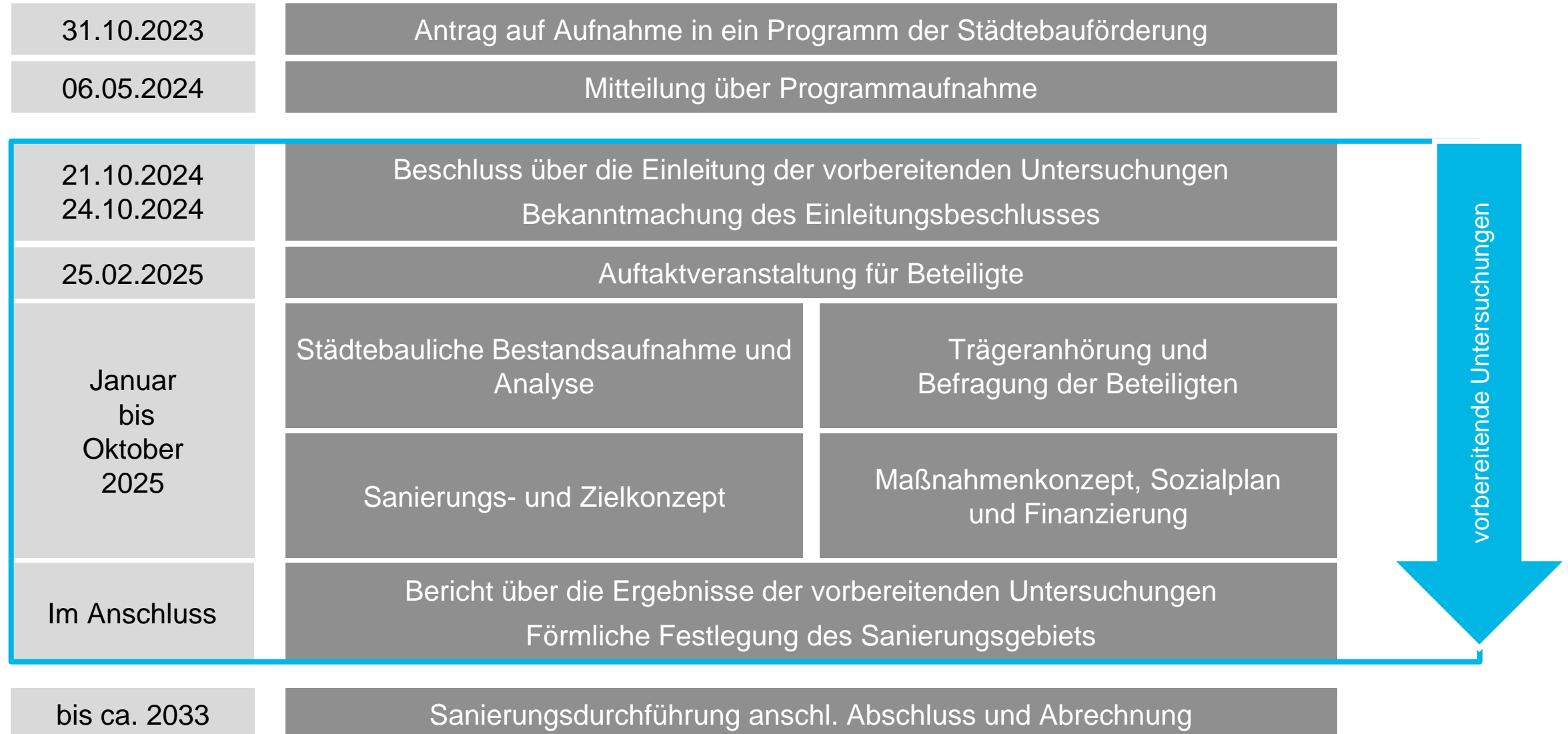
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte“

Phase 1	ISEK + Antragstellung Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen Bestandsaufnahme Beteiligung Sanierungssatzung
Phase 3	Sanierungsdurchführung Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen
Phase 4	Sanierungsabschluss Abrechnung Dokumentation Satzungsaufhebung



Verfahrensablauf



Warum städtebauliche Sanierung?

Städtebauliche Sanierung bedeutet ...

- › die Aufwertung der Ortsmitten, der Quartiere
- › die Beseitigung städtebaulicher Mißstände
- › den Erhalt und die Verbesserung des Ortsbildes
- › die Förderung privater Sanierungen
- › die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- › den Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- › die Schaffung attraktiver Grünflächen
- › die kooperative Zusammenarbeit zwischen der Bürgerschaft und der Kommune



Sanierungsgebiet bedeutet...

Ziele

- › Revitalisierung der Ortsmitten
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › Klimaschutz und Klimaanpassung

Kennzeichen

- › Gebiets- und objektbezogene Maßnahmen
- › Mitwirkung der Beteiligten
- › Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz



**Was sind vorbereitende
Untersuchungen?**

Warum vorbereitende Untersuchungen?

Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen nach § 141 BauGB Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über:

- › die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme
- › die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- › die anzustrebenden Sanierungsziele
- › die Durchführbarkeit einer Sanierung (zeitlich – räumlich – finanziell)
- › die Wahl des Sanierungsverfahrens



Warum vorbereitende Untersuchungen?

Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- › Beteiligung öffentlichen Aufgabenträger
- › Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- › Abwägung der Wahl des Sanierungsverfahrens
- › Sanierungsziele und Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht



Rechtsgrundlagen der vorbereitenden Untersuchungen

§ 141 Abs. 3 BauGB – Einleitung

- › Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss über den Beginn der VU
- › Ortsübliche Bekanntmachung
- › Hinweis auf Auskunftspflicht § 138 BauGB

§ 141 Abs. 4 BauGB – Rechtswirkungen

- › Beteiligung der Betroffenen § 137 BauGB
- › Auskunftspflicht § 138 BauGB
- › Beteiligung öffentlicher Träger § 139 BauGB
- › Zurückstellung von Baugesuchen §§ 15, 29 BauGB

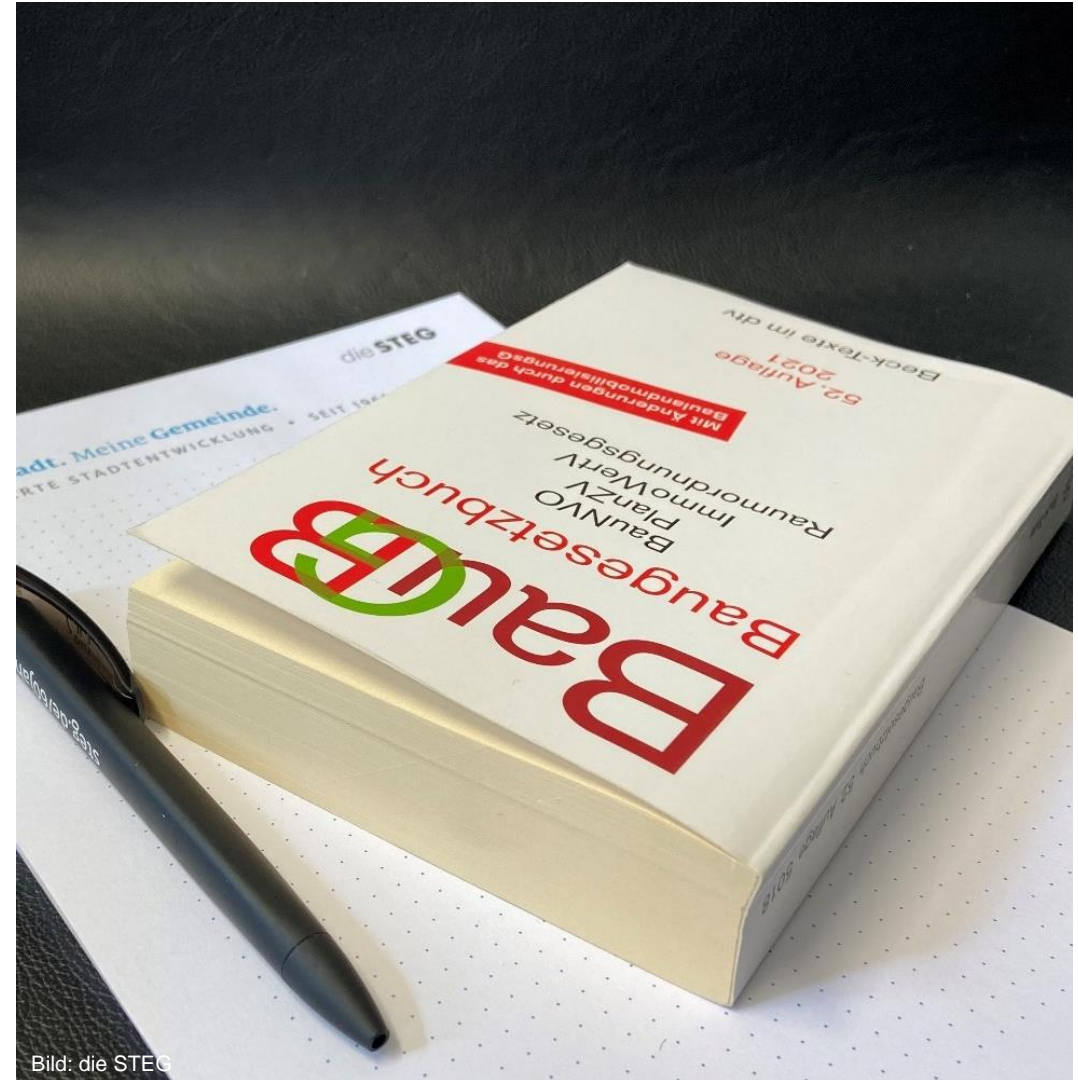
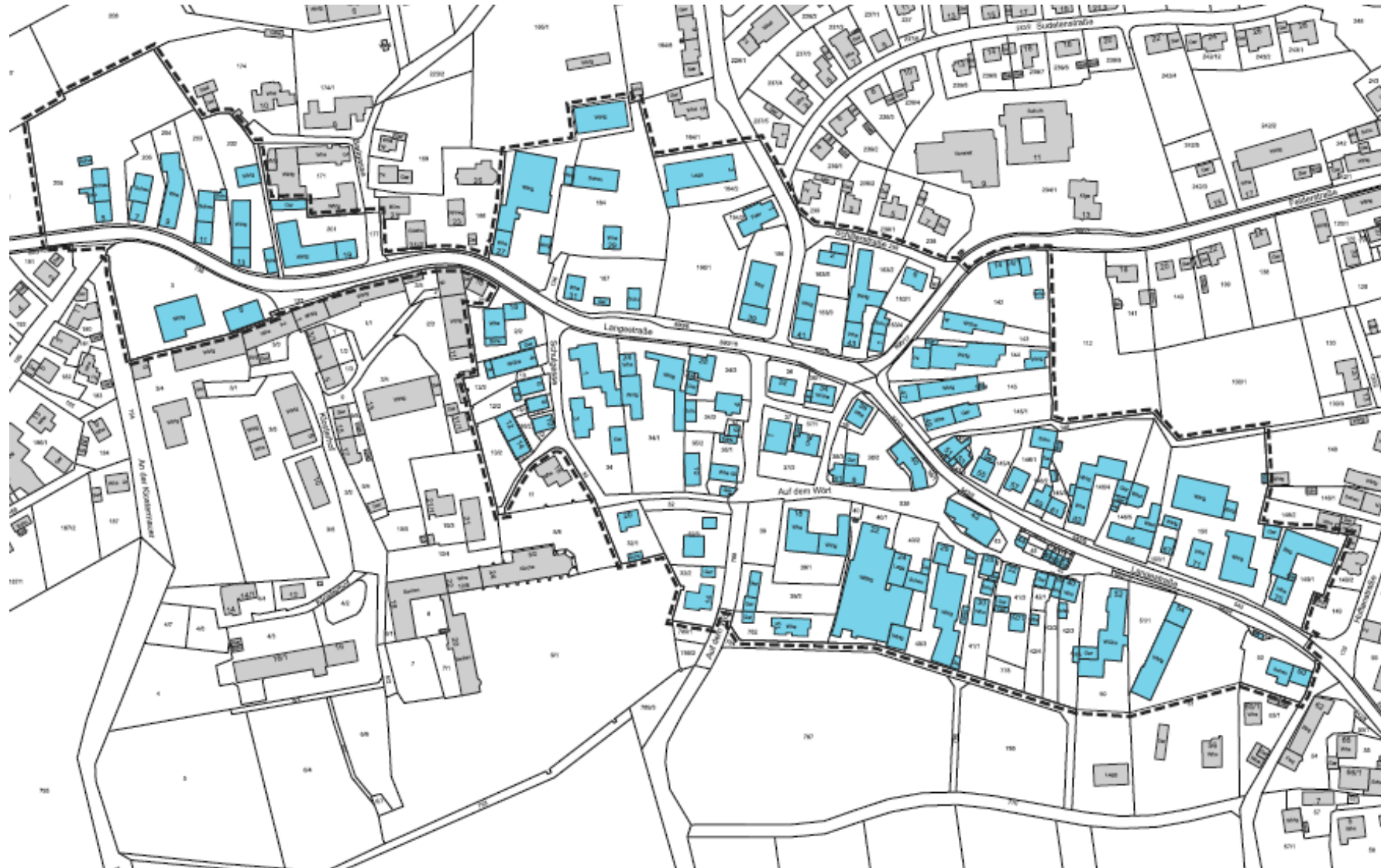


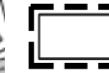
Bild: die STEG

Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte“ in Kirchheim am Ries

Abgrenzungsplan VU „Ortsmitte“



Abgrenzung



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte" ca. 12,18 ha

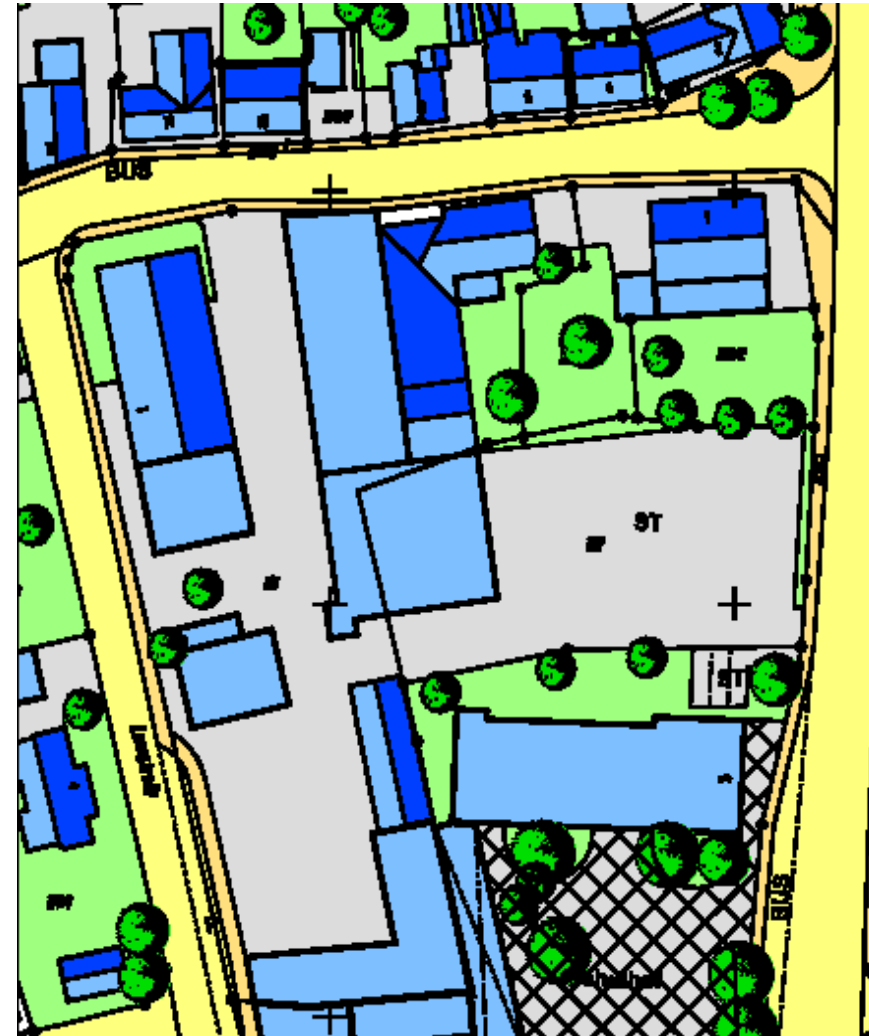
Vorbereitende Untersuchungen

Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Ortsbild

Bestandsaufnahme

- › Baustruktur / Ortstypische Besonderheiten Merkmale
- › Grün- / Freiraum Hofflächen
- › Straßenraum (öffentliche / private Erschließung)
- › Fließender / ruhender Verkehr



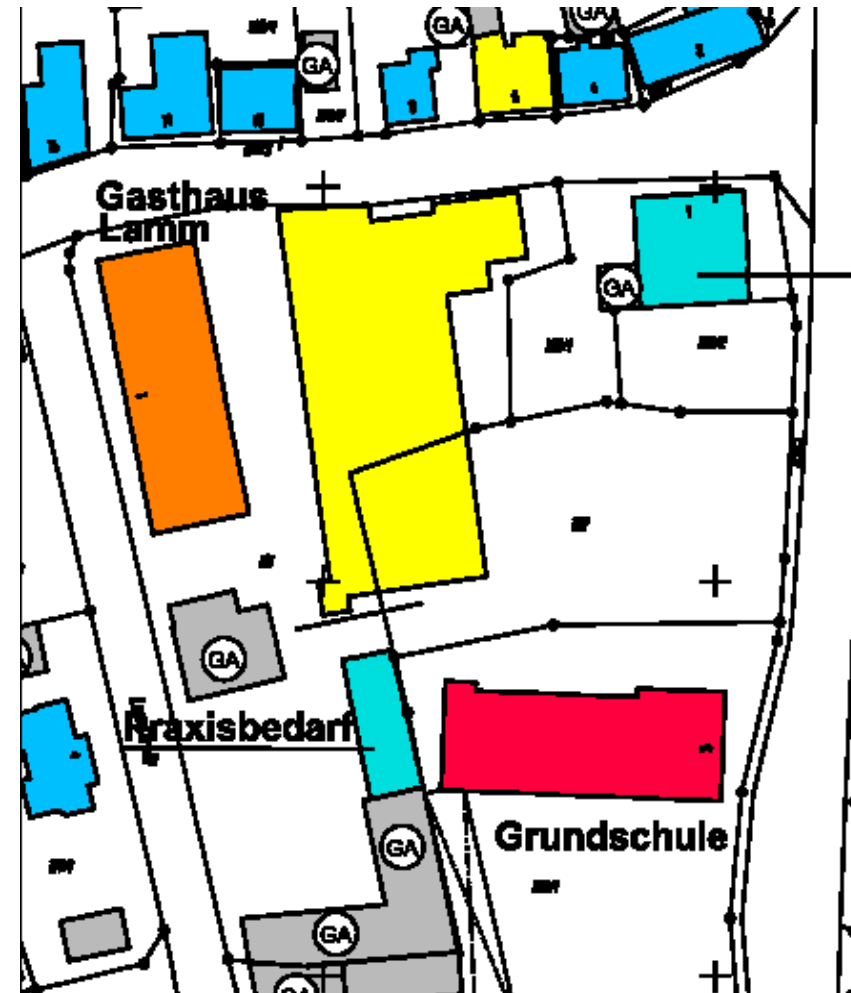
Vorbereitende Untersuchungen

Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Nutzungsstruktur

Bestandsaufnahme

- › Kommunale Nutzung
- › Öffentliche Dienstleistung
- › Private Dienstleistung
- › Handel
- › Handwerk / Produktion
- › Landwirtschaft
- › Nebengebäude
- › Leerstand



Vorbereitende Untersuchungen

Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Bausubstanz

Bestandsaufnahme in vier Stufen

- › Ohne Mängel
 - › Geringe Mängel
 - › Erhebliche Mängel
 - › Substanzielle Mängel
-
- › Ergänzung durch Befragung



Vorbereitende Untersuchungen

Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Städtebauliche Missstände

Bestandsaufnahme

Funktional

- › Nutzungskonflikte
- › Probleme Verkehr
- › Wegeverbindungen

Räumlich

- › Baulücken
- › Raumkanten
- › Gestaltung

Strukturell

- › Wohn- / Arbeitsverhältnisse
- › Belichtung / Belüftung / Besonnung

Bausubstanz

- › Bauliche Mängel

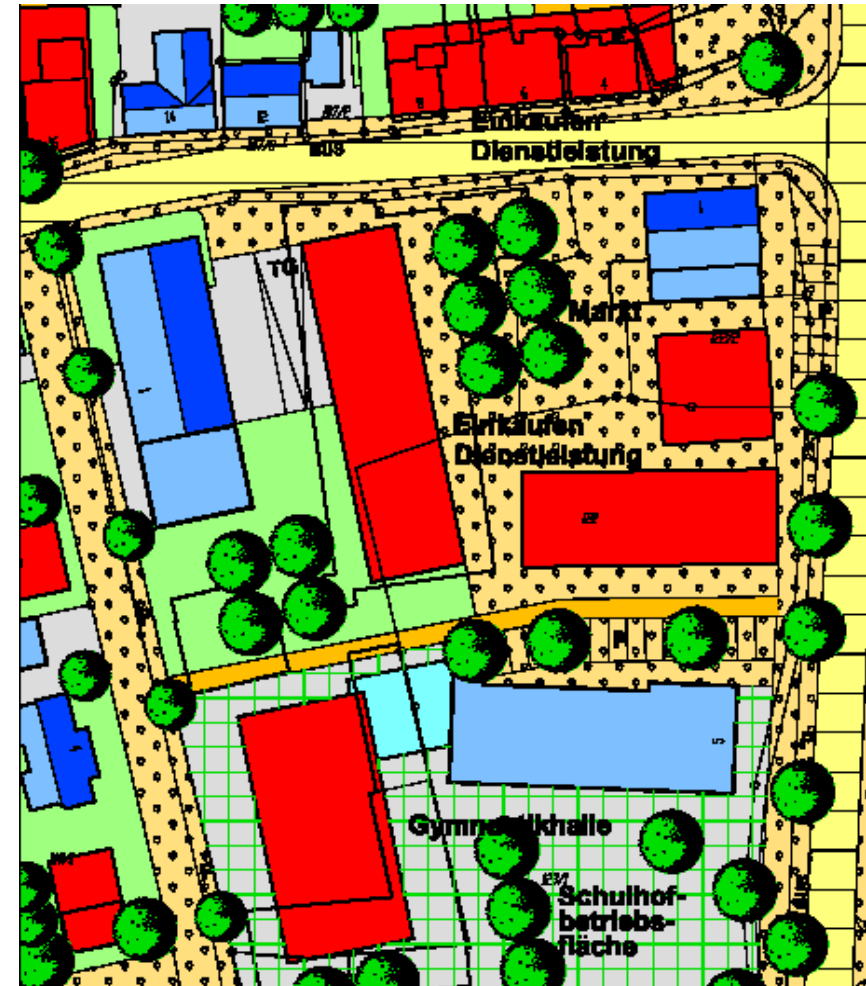


Vorbereitende Untersuchungen

Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Raumbezogene Aussagen

- › Städtebauliches Gesamtkonzept
- › Gestaltung des öffentlichen Bereichs
- › Einordnung des Neuordnungskonzeptes in eine „gesamtörtliche“ Entwicklungsplanung der Kommune



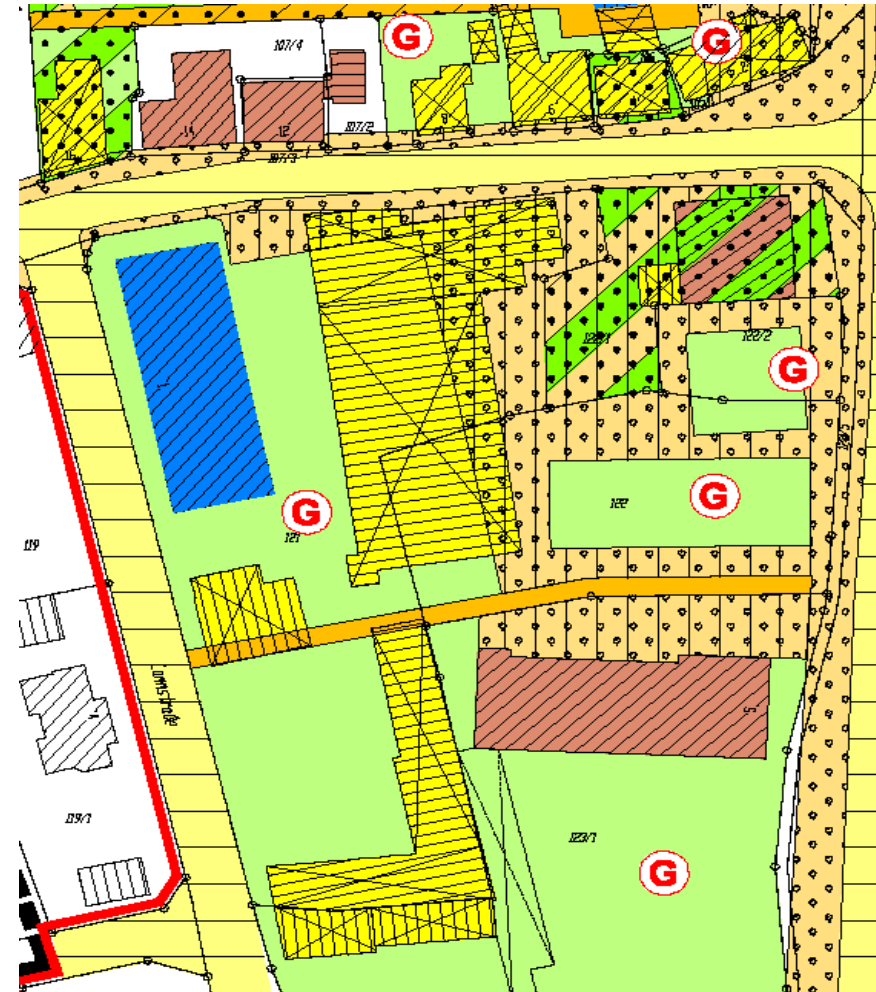
Vorbereitende Untersuchungen

Ablauf einer Städtebauförderungsmaßnahme

Maßnahmenkonzept

Handlungsbezogene Aussagen

- › Maßnahmenkatalog
- › Durchführungskonzept
- › Prioritätenfolge
- › Kostenübersicht



Mitwirkung und schriftliche Befragung

- › Fragebögen für Eigentümer
 - >> Auskunft auch über Mieter
- › online ausfüllbar
oder auch in Papierform
- › Auskunftspflicht
- › Vertrauliche Behandlung persönlicher Angaben
- › Ausschließlich zum Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen
- › **Ihre Meinung ist erwünscht**



<https://beteiligung.steg.de/kirchheim/KirchheimAmRiesOrtsmitte>

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerung "Kirchheim am Ries - Ortsmitte" Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer



Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,
 Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen und Ihre Wohnsituation zu verbessern. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.
 Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!



Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und erkenne diese an: ja nein

Eigentümerin: _____ von Straße und Hausnummer: _____

1.1 Bitte geben Sie das Baujahr und das Jahr des letzten Umbaus an: Baujahr Umbau

1.2 Wie wird das Gebäude genutzt?

- Wohngebäude Wohn- und Geschäftsgebäude Wohnhaus mit Nebengebäude angebaut
 Nebengebäude (Scheune, Garage) Betriebs-/Geschäftsgebäude Sonstiges (bspw. unbebaut): _____

1.3 Welche Bauteile wurden nachträglich wärmedämmte bzw. erneuert und wann?

- | | | | |
|---------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| Außenfassade | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Dach oder oberste Geschossdecke | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Kellerdecke oder Bodenplatte | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Fenster | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |
| Heizung | <input type="radio"/> komplett | <input type="radio"/> teilweise | im Jahr <input type="text"/> |

2.1 Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/Gebäude in den nächsten Jahren?

- Modernisierung und/oder Umbau Abbruch Verkauf Sonstiges, und zwar: _____
 Erweiterung Neubau Keine Veränderung

2.2 Bei Umbau, Erweiterung oder Neubau: Wieviele zusätzliche Wohnungen würden entstehen?

2.3 Was könnte eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen durch die Kommune bei Ihnen bewirken?

- Maßnahmen wären erstmalig finanzierbar es wäre ein größeres Maßnahmenpaket denkbar
 es wäre ein früherer Maßnahmenbeginn möglich keine Auswirkung auf Investitionsentscheidung

2.4 Können Sie sich vorstellen, auf Ihrem Grundstück eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen?

- Dachbegrünung Entsiegelung von befestigten Flächen Retention von Regenwasser (Zisterne)
 Fassadenbegrünung Naturnahe Grundstücksgestaltung keine Möglichkeit/kein Interesse

3.1 Welche (s) Heizungssystem(e) haben Sie im Gebäude?

- Zentralheizung Einzelöfen Wärmepumpe Sonstiges, und zwar: _____
 Etagenheizung Nachtspeicheröfen Thermische Solaranlage

3.2 Mit welchen Energieträgern heizen Sie?

- Öl Strom/Wärmepumpe Scheitholz Solarwärme
 Gas Strom/Nachtspeicheröfen Pellets/Hackschnitzel Nah-/Fernwärme

4.1 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, wofür werden diese genutzt?

- Landwirtschaft Abstellfläche Sonstiges, und zwar: _____
 Stellplatzfläche Werkstatt

Bitte wenden!

Wissenswertes für Eigentümer – Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

Voraussetzung für eine eventuelle Förderung

- › Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
 - › Schriftliche Vereinbarung vor Beginn
 - › Maßnahme entspricht den Sanierungszielen / Gebäudeerhalt ist primäres Ziel
 - › Maßnahme ist wirtschaftlich
 - › Wesentliche Mängel und Missstände werden beseitigt
 - › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild
-
- › **Erst bei Satzungsbeschluss bestimmt der Gemeinderat, ob und in welcher Höhe private Maßnahmen gefördert werden!**

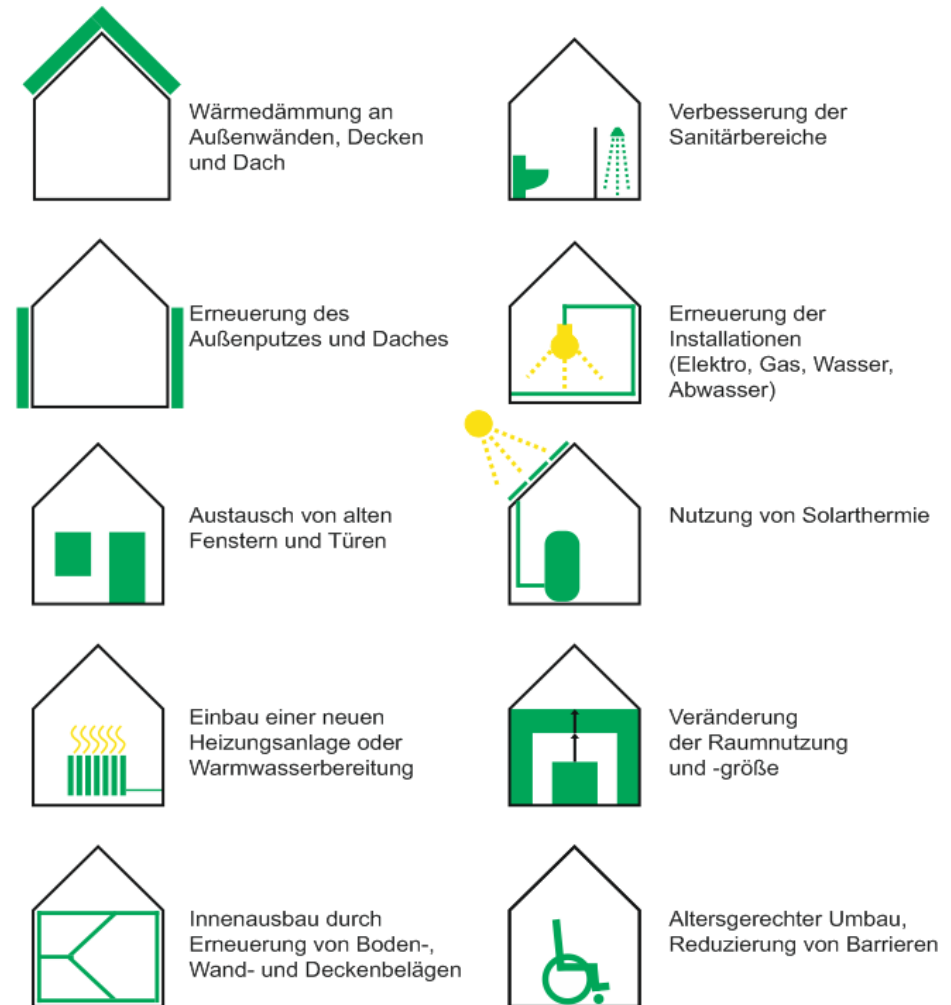


Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- › Erneuerung von Gebäuden
 - Energetische Verbesserungen
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung

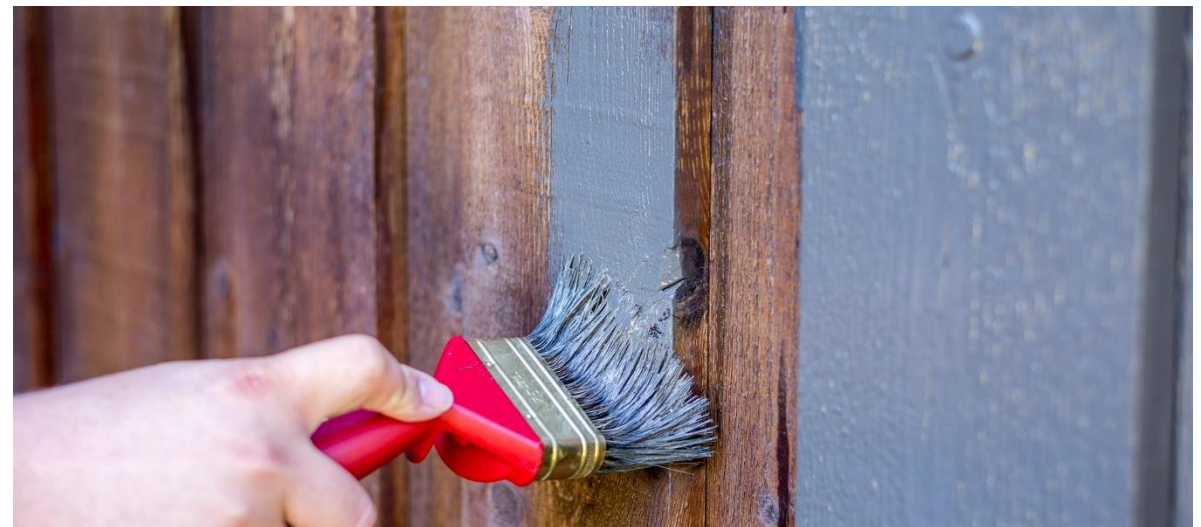
- › Abbruch von Gebäuden

- › **VOR Maßnahmenbeginn muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Kommune bestehen!**

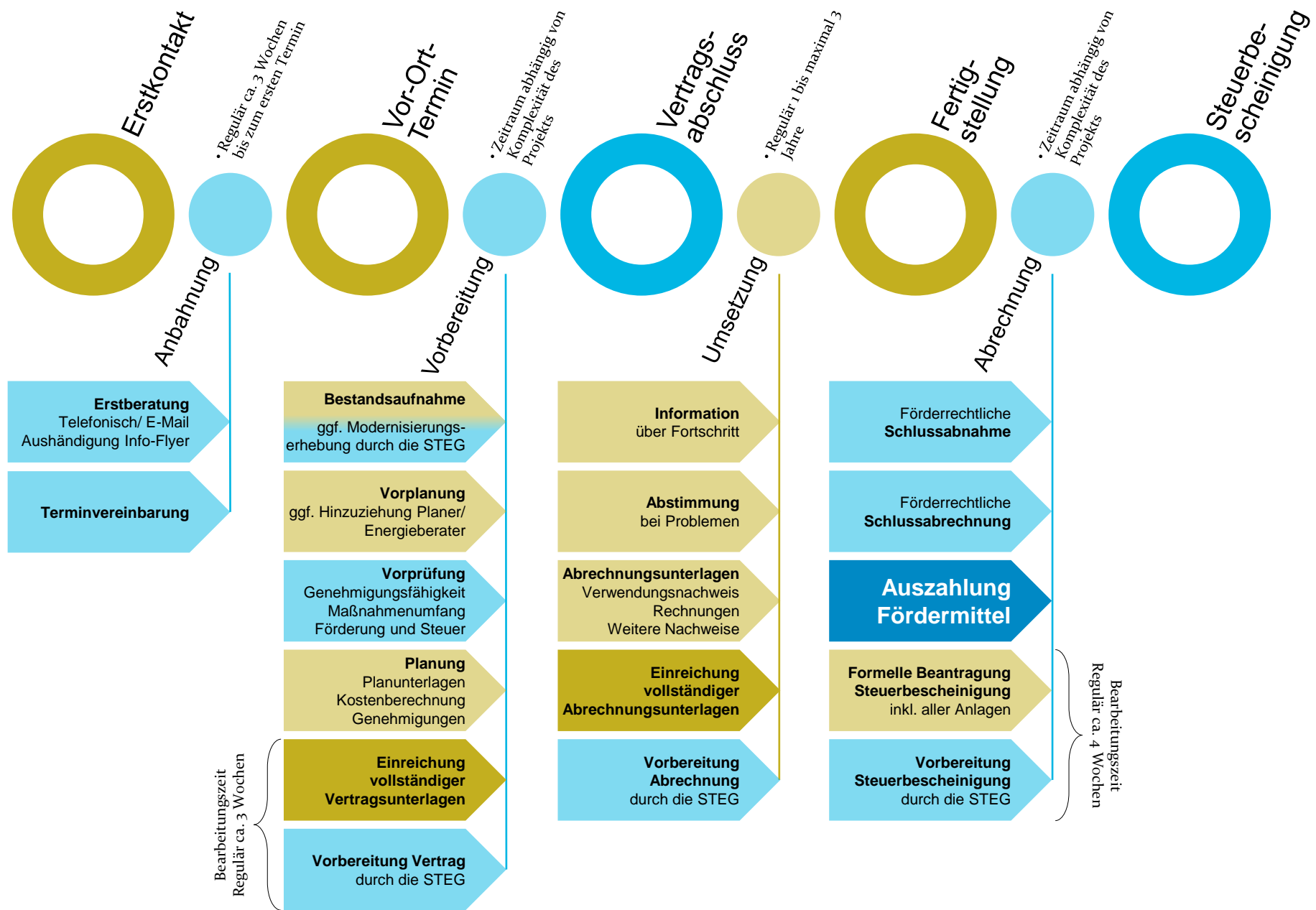


Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

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



Sanierungsdurchführung / Standardprozess private Maßnahme



Steuerliche Begünstigungen im Sanierungsgebiet

Das Einkommenssteuergesetz ermöglicht für die Herstellungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung.

- › 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

- › Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- › Schriftliche Sanierungsvereinbarung
- › Antrag über die Gemeinde



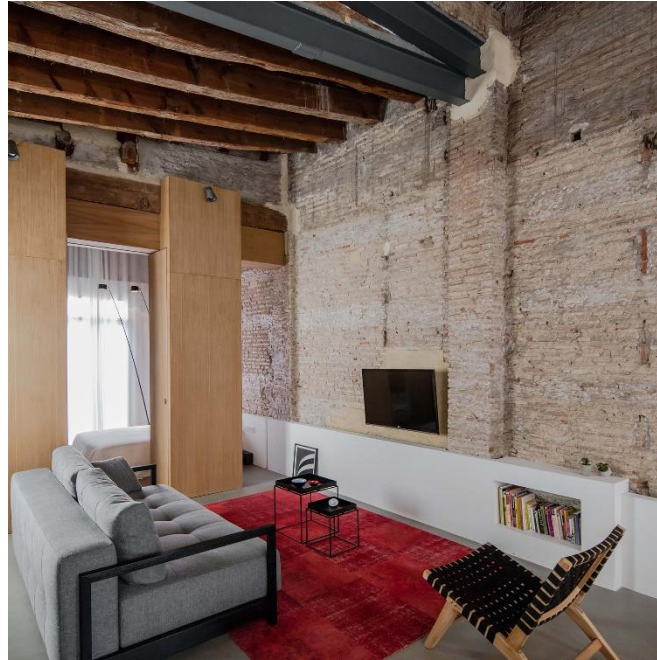
Nächste Schritte

- › Abwägung Trägeranhörung (bereits erfolgt)
- › Befragung der Eigentümer
(Rückmeldung bis 14. März 2025)
- › Auswertung der Befragung und Trägeranhörung
- › **Herbst 2025**
Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat und
Satzungsbeschluss
(voraussichtlich am 29.09.2025)
 - Förmliche Festlegung eines
Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
 - Festlegung der Fördergrundsätze für private
Maßnahmen (StBauFR)
 - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch
(§ 143 (2) BauGB): „Eine Sanierung wird
durchgeführt“



















Grün im öffentlichen Raum





Ihre Mitwirkung und schriftliche Befragung

- › Fragebögen für Eigentümer per Post / digital
- › Teilnahme bis 14. März 2025
- › Auskunftspflicht
- › Vertrauliche Behandlung persönlicher Angaben
- › Ausschließlich zum Zweck der vorbereitenden Untersuchungen
- › Ihre Meinung ist erwünscht!

Vorbereitende Untersuchungen
Städtebauliche Erneuerung "Kirchheim am Ries - Ortsmitte"

Vorbereitende Untersuchungen
Städtebauliche Erneuerung "Kirchheim am Ries - Ortsmitte"

Fragebogen für Eigentümerinnen und Eigentümer

Liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,
Ihre Angaben helfen uns, Ihre Bedürfnisse in der Sanierungsplanung zu berücksichtigen und Ihre Wohnsituation zu verbessern. Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragungen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort. Übrigens: Mit dem QR-Code rechts gelangen Sie zum Online-Fragebogen.
Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Ich habe die Datenschutz-Informationen gelesen und ja nein

Eigentümerin: _____

1.1 Bitte geben Sie das Baujahr und das Jahr der im Jahr angebaut

1.2 Wie wird das Gebäude genutzt?

Wohngebäude

Nebengebäude (Scheune, Garage) Betriebsgebäude

1.3 Welche Bauteile wurden nachträglich wärmedämmte bzw. erneuert und wann?

Außenfassade	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Fenster	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>
Heizung	<input type="radio"/> komplett	<input type="radio"/> teilweise	im Jahr <input type="text"/>

2.1 Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/Gebäude in den nächsten Jahren?

Modernisierung und/oder Umbau Abbruch Verkauf Sonstiges, und zwar:

Erweiterung Neubau Keine Veränderung

2.2 Bei Umbau, Erweiterung oder Neubau: Wieviele zusätzliche Wohnungen würden entstehen?

2.3 Was könnte eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen durch die Kommune bei Ihnen bewirken?

Maßnahmen wären erstmalig finanzierbar es wäre ein größeres Maßnahmenpaket denkbar

es wäre ein früherer Maßnahmenbeginn möglich keine Auswirkung auf Investitionsentscheidung

2.4 Können Sie sich vorstellen, auf Ihrem Grundstück eine der folgenden Maßnahmen umzusetzen?

Dachbegrünung Entsiegelung von befestigten Flächen Retention von Regenwasser (Zisterne)

Fassadenbegrünung Naturnahe Grundstücksgestaltung keine Möglichkeit/kein Interesse

3.1 Welche(s) Heizungssystem(e) haben Sie im Gebäude?

Zentralheizung Einzelöfen Wärmepumpe Sonstiges, und zwar:

Etagenheizung Nachtspeicheröfen Thermische Solaranlage

3.2 Mit welchen Energieträgern heizen Sie?

Öl Strom/Wärmepumpe Scheitholz Solarwärme

Gas Strom/Nachtspeicheröfen Pellets/Hackschnitzel Nah-/Fernwärme

4.1 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, wofür werden diese genutzt?

Landwirtschaft Abstellfläche Sonstiges, und zwar:

Stellplatzfläche Werkstatt

Bitte wenden!

Abgabe der Fragebögen bis 14. März 2025

Vielen Dank.

Ihre **Fragen**

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Bahnhofstraße 7 – 74072 Heilbronn
07131 – 96 40-0 / 07131 – 96 40-16
steg-heilbronn@steg.de
guido.pahl@steg.de
steg.de