



Stadt Lahr

Auftakt zu den Vorbereitenden Untersuchungen
im Gebiet „Innenstadt – Marktstraße“



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Agenda

- › Begrüßung
- › Einführung
- › Vorbereitende Untersuchungen
- › Zwischenstand der Planung
- › Wissenswertes für Eigentümer:innen – Förderung privater Maßnahmen
- › Wissenswertes für Eigentümer:innen – Rechtliche Aspekte
- › Ausblick / weiteres Vorgehen

Ihr Team der Stadtverwaltung



Tilman Petters

Baubürgermeister



Sabine Fink

Amtsleiterin
Stadtplanungsamt



Ralph Brucker

Abteilungsleiter
Abteilung für
Liegenschaften und
Verwaltungsservice

Ihre Ansprechpartner



Claudia Dalm

Stadtplanerin (FH)

Stadtplanungsamt



Benjamin Karl

Sanierungsstelle

Abteilung für Liegenschaften
und Verwaltungsservice



Arun Gandbhir

Projektleiter

die STEG
Abteilung Stadterneuerung



Jan Blanek

Projektpartner Planung

BLU Architekten Stuttgart



Einführung

Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- ... die Aufwertung der Ortsmitte
- ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... der Erhalt des Ortsbildes
- ... die Förderung privater Sanierungen
- ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- ... die kooperative Zusammenarbeit zwischen der Kommune und ihren Bürgern



Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › 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

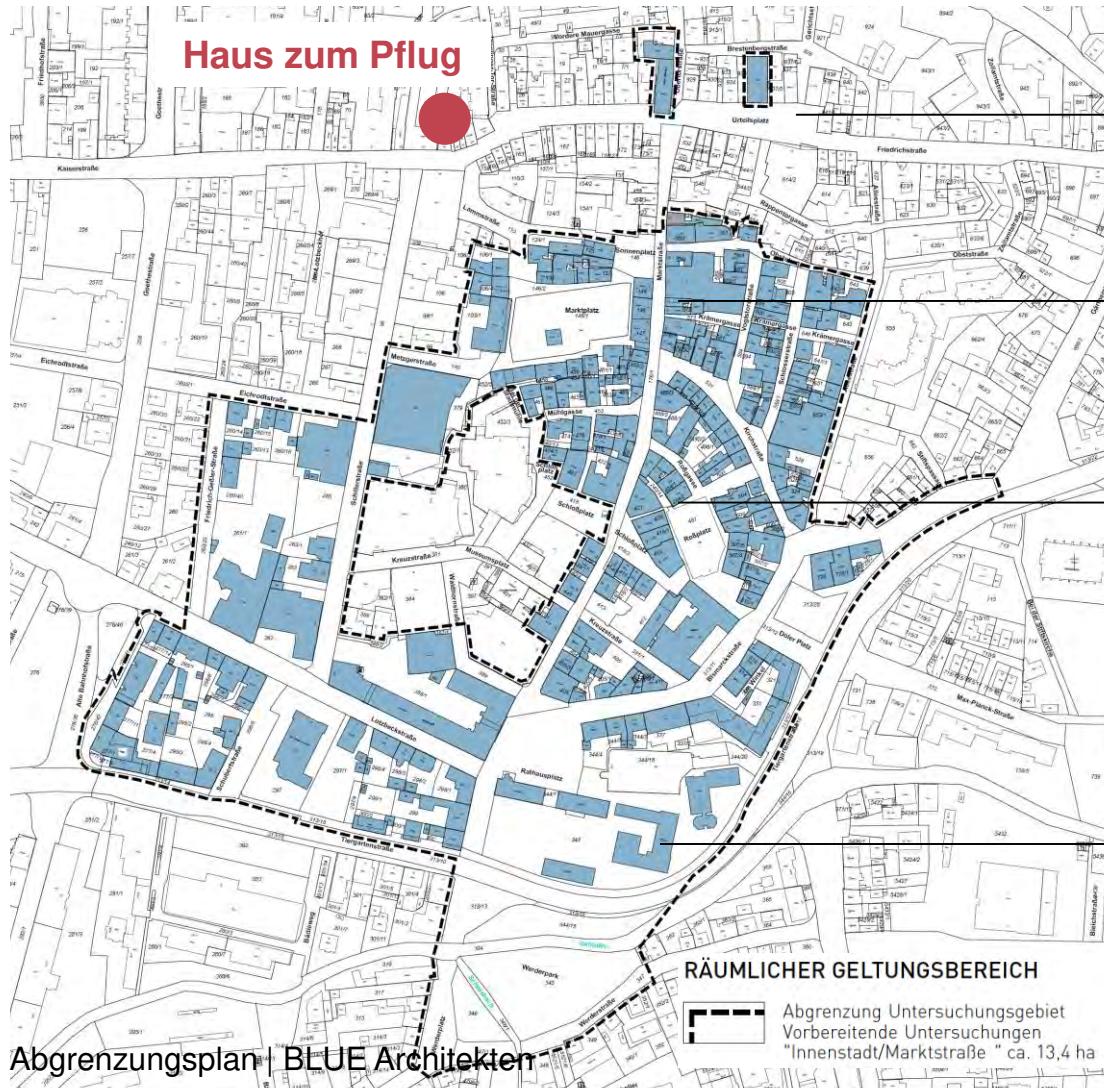
Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz



Vorbereitende Untersuchungen

VU-Gebiet „Innenstadt Marktstraße“



Warum Vorbereitende Untersuchungen?

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

- › die Notwendigkeit der Sanierung
- › die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- › die anzustrebenden Sanierungsziele
- › die Durchführbarkeit einer Sanierung



Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

Feststellung der Durchführbarkeit 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 BauGB Abs. 3 – Einleitung

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

§ 141 BauGB Abs. 4 – Rechtswirkung

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



Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

- › Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets
(§ 142 BauGB)
- › Anwendung des besonderen Städtebaurechts
(§ 136 bis § 164 BauGB)
 - Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren,
 - Genehmigungspflichten,
 - Vorkaufsrecht der Gemeinde,
 - Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
 - Ausgleichsbetrag,...
- › Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg



Mitwirkung und schriftliche Befragung

- › Fragebögen für Eigentümer:innen per Post
- › auch online ausfüllbar

- › Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB
- › Vertrauliche Behandlung persönlicher Angaben
- › Ausschließlich zum Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen
- › Ihre Meinung ist erwünscht!

die STEG

Vorbereitende Untersuchungen
Stadt Lahr „Innenstadt Marktstraße“

FRAGEBOGEN FÜR EIGENTÜMER:INNEN

Liebe Eigentümer und Eigentümerinnen,
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
ehemsten zutreffende Antwort an oder fahren mit der nächsten Frage fort.
Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

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

Straße und Hausnummer: _____ Eigentümerin: _____

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 Geschäftgebäude Wohnhaus mit Nebengebäude angebaut
 Nebengebäude (Scheune, Garage) Betriebs-/Geschäftgebäude Sonstiges (bspw. unbaut): _____

1.3 Welche Bauteile wurden (nachträglich) wärmegedämmt und wann?
 Außenfassade komplett teilweise im Jahr _____
 Dach oder oberste Geschossoberdecke komplett teilweise im Jahr _____
 Kellerdecke oder Bodenplatte komplett teilweise im Jahr _____
 Fenster komplett teilweise im Jahr _____

2.1 Welche Absichten haben Sie mit Ihrem Grundstück/Gebäude in den nächsten Jahren?
 Modernisierung und/oder Umbau Abriss Verkauf Sonstiges, und zwar: _____
 Erweiterung Neubau Keine Veränderung _____

2.2 Was könnte eine Förderung von Erneuerungsmaßnahmen durch die Gemeinde bei Ihnen bewirken?
 Maßnahmen wären erstmalig finanziell ertragbar es wäre ein größeres Maßnahmenpaket denkbar
 es wäre ein früherer Maßnahmenbeginn möglich keine Auswirkung auf Investitionsentscheidung

2.3 Bei Umbau, Erweiterung oder Neubau auf dem Grundstück Wieviel Wohnungen würden entstehen? _____

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 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, was fürwird dieses genutzt?
 Landwirtschaft Abstellfläche Sonstiges, und zwar: _____
 Stellplatzfläche Werkstatt _____

3.2 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, was haben Sie vor?
 Erneuerung Abriss Sonstiges, und zwar: _____
 Um- bzw. Ausbau Abbruch und Neubau _____

4.1 Welches(s) Heizungssystem(e) haben Sie im Gebäude?
 Zentralheizung Einzelöfen Wärmepumpe Sonstiges, und zwar:
 Etagenheizung Nachtspeicheröfen Thermische Solaranlage _____

4.2 Mit welchen Energie tragen Sie?
 Öl Nah-Fernwärme Scheitholz Solarwärme
 Gas Strom Pellets/Hackschnitzel Wärmepumpe

Bitte wenden!

Zwischenstand der Planung

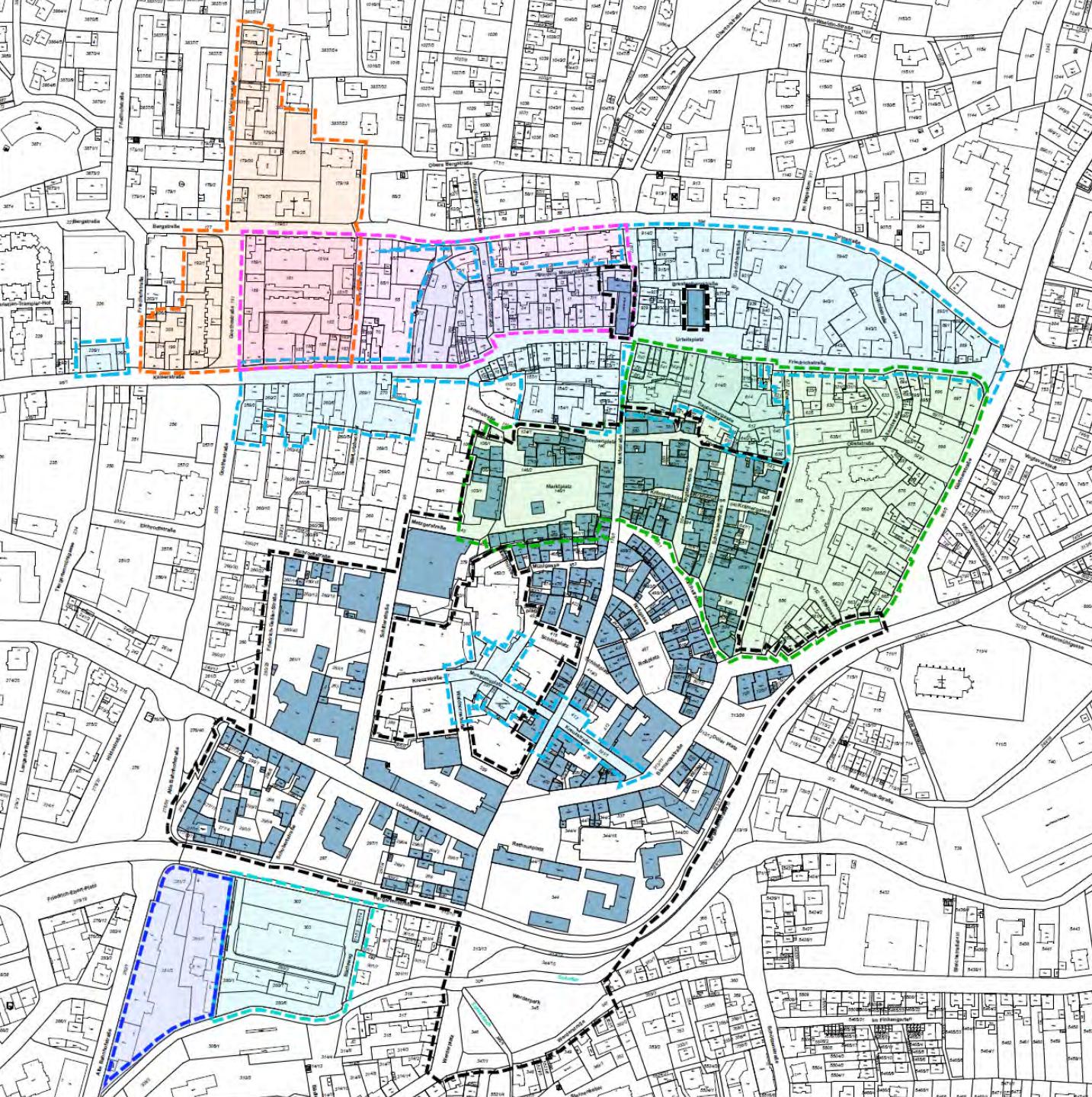


Abgrenzungsplan

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH



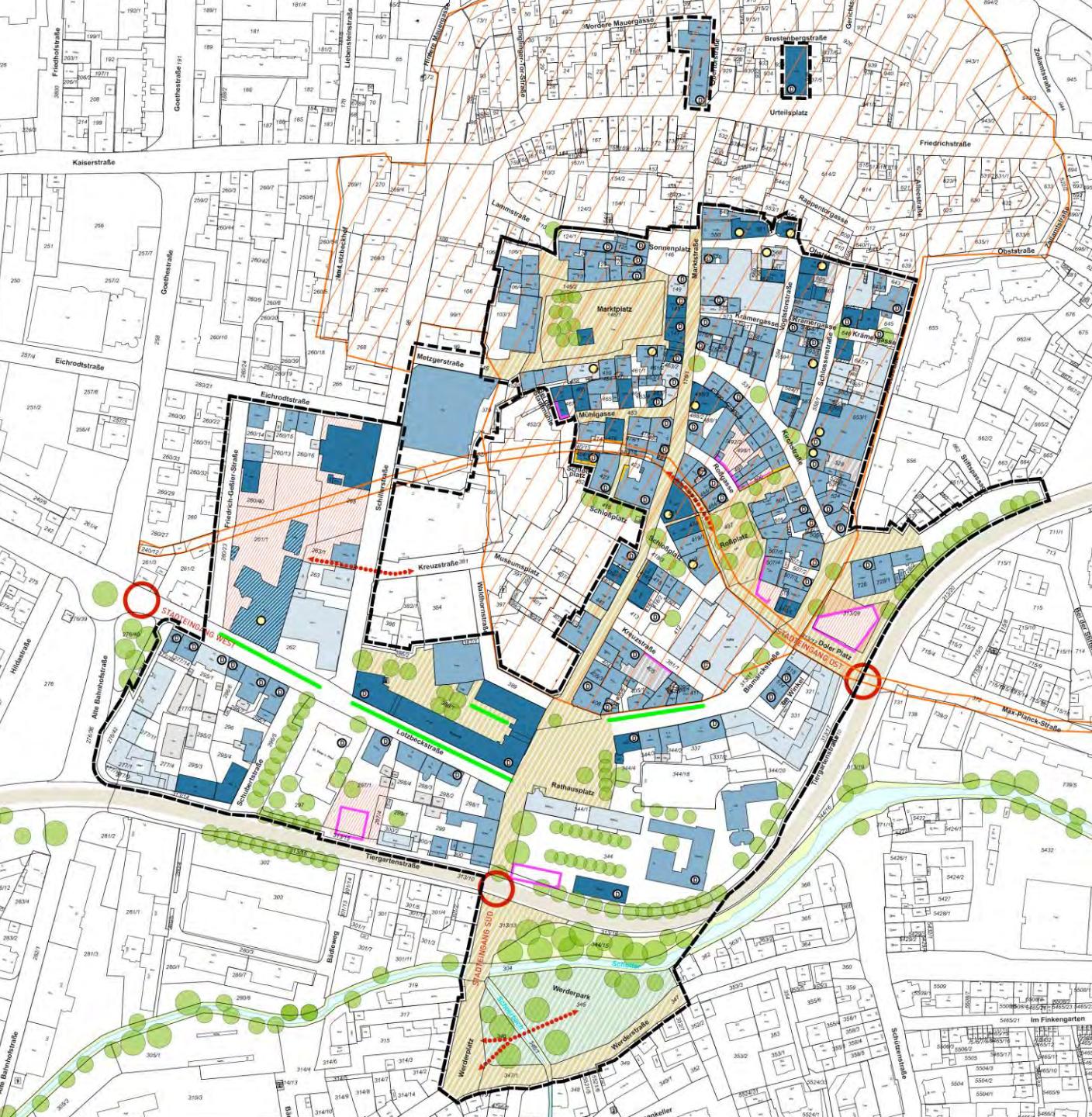
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt/Marktstraße" ca. 13,4 ha



Bisherige Sanierungsgebiete

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- [Solid black line] Abgrenzung Untersuchungsgebiet ISEK "Innenstadt/Marktstraße" ca. 13,1 ha
- [Dashed blue line] Abgrenzung Sanierungsgebiet "Nördliche Altstadt" ca. 6,15 ha
- [Dashed green line] Abgrenzung Sanierungsgebiet "Östliche Altstadt Erw. Marktplatz" ca. 6,05 ha
- [Dashed pink line] Abgrenzung Sanierungsgebiet "Q6" ca. 2,78 ha
- [Dashed orange line] Abgrenzung Sanierungsgebiet "Nordwestliche Altstadt" ca. 2,60 ha
- [Dashed blue line] Abgrenzung Sanierungsgebiet "Innenstadt Südwest I" ca. 1,01 ha
- [Dashed cyan line] Abgrenzung Sanierungsgebiet "Innenstadt Südwest II" ca. 1,03 ha



Städtebauliche Missstände

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
ISEK "Innenstadt/Marktstraße" ca. 13,1 ha

BAULICHE UND STRUKTURELLE MÄNGEL

- Ohne Mängel
- Neubau / neuwertig
- Mängel in der Bausubstanz
- geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz
- erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz
- substanzelle Mängel
- keine Einschätzung von außen möglich
- mindergenutzte Gebäude
Leerstand/Teilleerstand
- mindergenutzte oder ungeordnete Flächen, Innenentwicklungspotenzial

FUNKTIONALE MÄNGEL

- Durchgangsverk.
Emissionen fehlende Ausbild.
Stadteingang
- fehlende / unausgeprägte
Fußwegeanbindung
- Fehlende
Begrünung Öffentlicher Raur
Gehölze Bestand

RÄUMLICHE MÄNGEL / ORTSBILD

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Bereich/mangelnde Aufenthaltsqualität
- Gestaltungsdefizite in privaten Hofbereichen/hoher Versiegelungsgrad
- Fehlende Raumkante
- Gestalterische Mängel im Fassadenbereich

DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

- Prüffall Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 12/28 DSchG
- Kulturdenkmal nach §§ 2,12, 28 DSchG
- Kulturdenkmal Archäologie Grabungsschutzgebiet

Städtebauliche Missstände – Bauliche und strukturelle Mängel



Leerstand und erhebliche Mängel in der Bausubstanz – Obststr.



Erhebliche Mängel in der Bausubstanz – Bei der Stadtmühle



Leerstand und erhebliche Mängel in der Bausubstanz – Obststr.

Städtebauliche Missstände – Bauliche und strukturelle Mängel



Leerstand Schlossplatz



Leerstand Marktstraße



Leerstand Kirchstraße

Städtebauliche Missstände – Bauliche und strukturelle Mängel



Flächenpotenzial, unausgeprägter Stadteingang Doler Platz



Flächenpotenzial Roßgasse



Flächenpotenzial Garagenzufahrt Roßplatz



Flächenpotenzial Postareal

Städtebauliche Missstände – Funktionale Mängel



Geschlossene Fassade im EG Roßplatz



Fehlende Wegeverbindung Roßplatz/Marktstraße

Städtebauliche Missstände – Räumliche Mängel / Ortsbild



Gestaltungsmängel, mangelnde Aufenthaltsqualität Marktplatz



Gestaltungsmängel, mangelnde Aufenthaltsqualität Marktstraße



Gestaltungsmängel, mangelnde Aufenthaltsqualität Roßplatz



Gestaltungsmängel Gasse zwischen Schloßplatz und Mühlgasse

Städtebauliche Missstände – Räumliche Mängel / Ortsbild



Gestaltungsmängel, mangelnde Aufenthaltsqualität Rathausplatz



Gestaltungsmängel, Werderplatz Werderpark



Zielkonzept

RÄUMLICHER GELTBEREICH

- Abgrenzung Untersuchungsbereich ISEK "Innenstadt/Marktstraße "
- Entwicklungsschwerpunkt

GEBAUDE

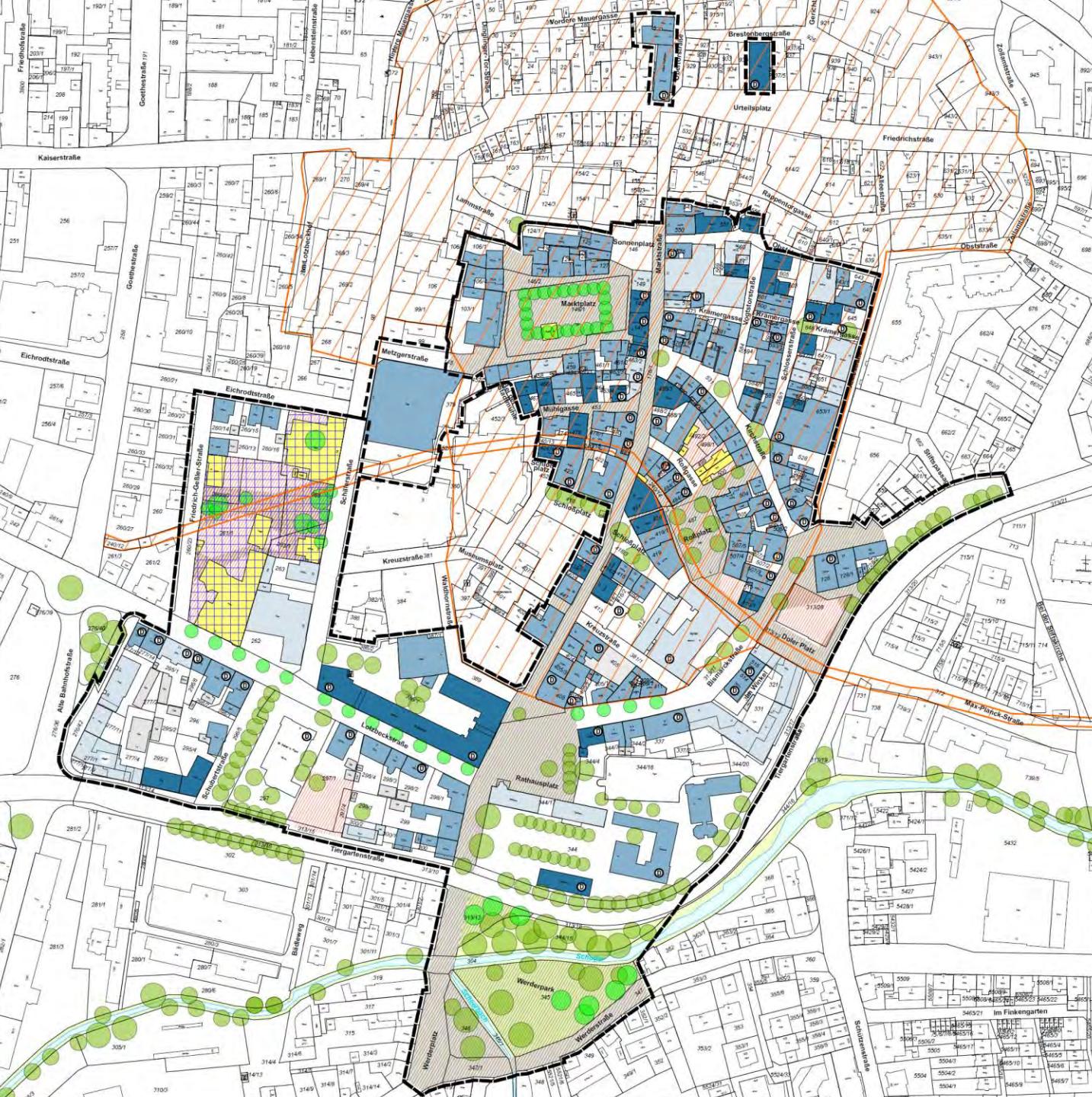
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

Prüffall Kulturdenkmal nach § 7 bzw. § 12/28 DSchG

Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 12/28 DSchG

ERSCHLIESUNG / FREIFLÄCHEN

- Öffentlicher Raum
Erschließungsbereich / Gehweg
- Aufwertung öffentlicher Raum
Freiflächen neu befestigt
- Aufwertung öffentlicher Raum
Freiflächen neu begrünt
- Öffentlicher Raum
Gehölze Neu
- Öffentlicher Raum
Freiflächen begrünt
- Privater Bereich
Erschließungsbereich/ Hofberei
- Privater Bereich / Freiflächen



Maßnahmenkonzept

RÄUMLICHER GELTBEREICH

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
ISEK "Innenstadt/Marktstraße" ca. 13,1 ha

GEBAUDE

-  Gebäude ohne Veränderung
-  Einfache Modernisierung einschließlich energetische Sanierung
-  Umfassende Modernisierung einschließlich energetische Sanierung
-  Nebengebäude

 Gebäude Abbruch

GRUNDSTÜCK

-  Grundstücksneuordnung
-  Grunderwerb

ERSCHLIESUNG / FREIFLÄCHEN

-  Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen neu befestigt
-  Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen neu begrünt
-  Öffentlicher Raum Gehölze Neu
-  Öffentlicher Raum Freiflächen Bestand begrünt
-  Gestaltungsmaßnahmen Privater Freiraum, Erschließung - Hof

DENKMALSCHUTZ / ARCHÄOLOGIE

-  Prüffall Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 12/28 DSchG
-  Kulturdenkmal nach §§ 2,12, 28 DSchG
-  Kulturdenkmal Archäologie Grabungsschutzgebiet

Wissenswertes für Eigentümer:innen – Förderung privater Maßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung

- › Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
- › Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar
- › Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt, umfassende Sanierung
- › Vor Auftragsvergabe wurde eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer / Stadt Lahr/ STEG abgeschlossen
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Stadtbild und sind abgestimmt



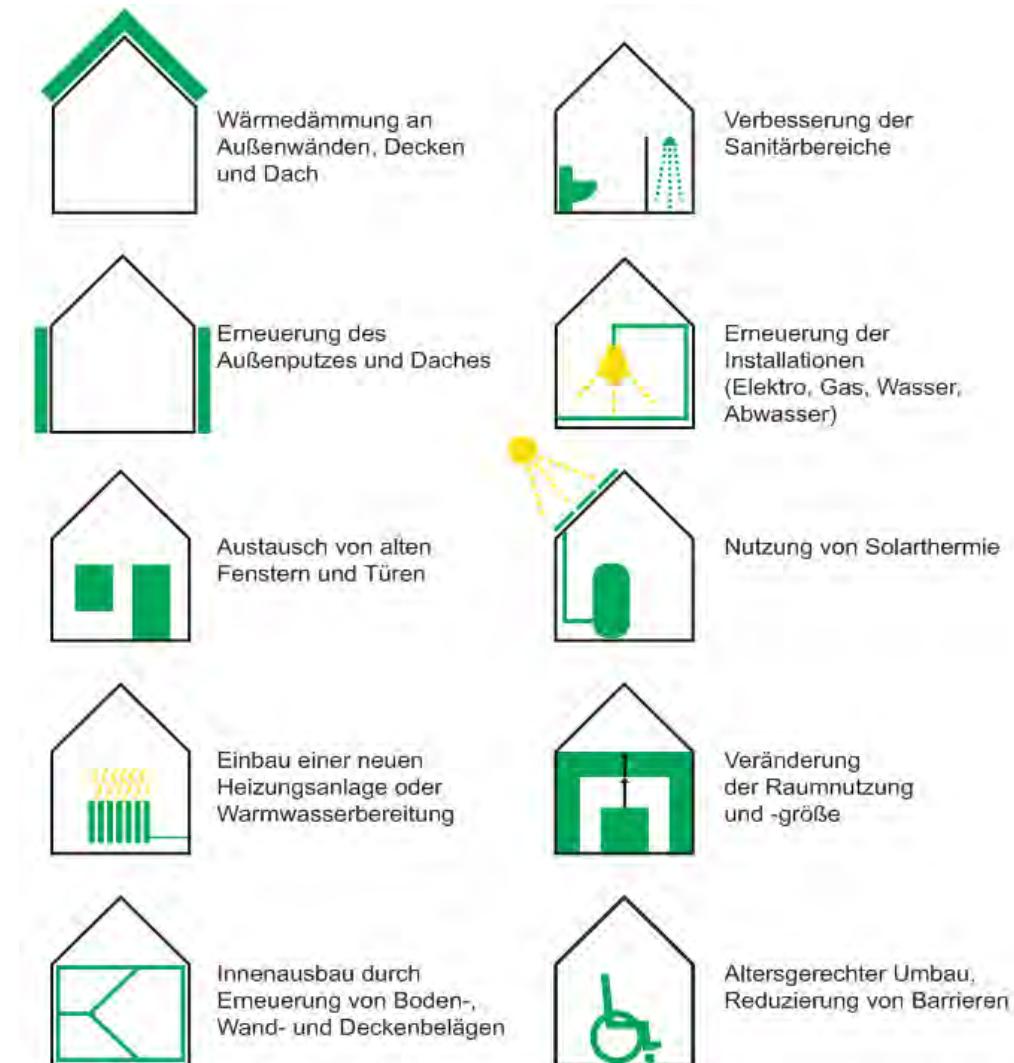
Was wird nicht gefördert?

- › Reine Schönheitsreparaturen
- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
(z.B. nur Hofgestaltung)
- › Luxusmodernisierung
- › Neubaumaßnahmen



Welche Maßnahmen sind förderfähig?

- › Erneuerung und Instandsetzung privater Gebäude um bauliche und energetische Mängel dauerhaft zu beseitigen
 - Verbesserung der Haustechnik / Installation
 - Verbesserung der Wohnungen / Innenausbau
 - Energetische Verbesserungen
 - Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung
- › Abbruch von Gebäuden als Ordnungsmaßnahme
 - Gebäude kann aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht erhalten werden



Bisherige Fördersätze, Bsp. Sanierungsgebiet Nördliche Altstadt

- › Gebäudemodernisierung
- › Stadtbildprägende Gebäude
- › Eigentümer können Modernisierungskosten steuerlich erhöht absetzen.
- › Abbrüche bis 100%
- › Für Neubau gibt es keine Förderung
- › **Erst bei Satzungsbeschluss bestimmt der Gemeinderat, ob und in welcher Höhe private Maßnahmen gefördert werden!**

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages bei privaten Baumaßnahmen

Berücksigungsfähige Kosten	Stufe 1 bis 100.000 €	Stufe 2 100.000 - 200.000 €	Stufe 3 200.000 - 300.000 €
Fördersatz/Förderkosten	30% bis zu 30.000 €	20% plus bis zu 20.000 €	10% plus bis zu 10.000 €
Anteil Stadt 40%	12.000 €	8.000 €	4.000 €
Anteil Land 60%	18.000 €	12.000 €	6.000 €

Ein zusätzlicher Fördersatz kann bei Gebäuden, die wegen ihrer **geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung** erhalten bleiben sollen, gewährt werden.

Berücksigungsfähige Kosten	bis 300.000 €
Fördersatz	plus 5% bis 15.000 €
Anteil Stadt 40%	6.000 €
Anteil Land 60%	9.000 €

Bei einer Baukostensumme von 300.000 € könnte die maximale Förderung 75.000 € betragen.

Ordnungsmaßnahme (Abbruch oder Baureifmachung)= 100 % Förderung

Was sollte ich als Eigentümer wissen?

Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?

Steuerliche Sonderabschreibung

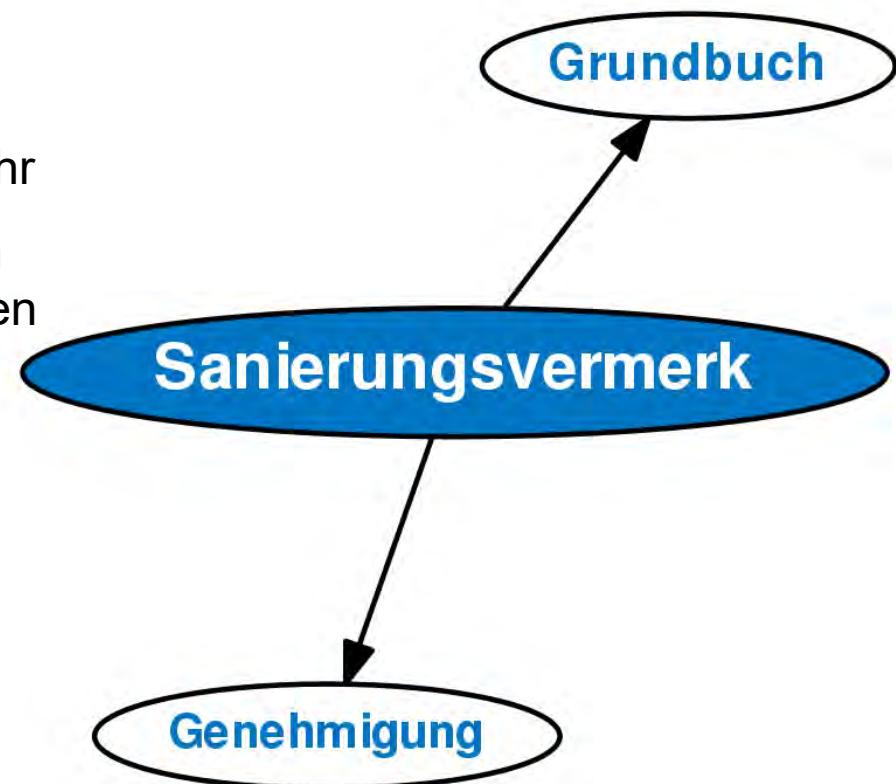
- Indirekte Förderung über das Finanzamt
- Grundlage Einkommenssteuergesetz (§§ 7 h, 10 f und 11 a)
- Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen werden mit besonderen Abschreibungsmöglichkeiten gefördert.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen Beantragung einer Steuerbescheinigung bei der Stadt Lahr zur Vorlage beim Finanzamt.
- Maßnahmen am Bestand werden steuerlich begünstigt (Keine Wohnraumerweiterungen und Umnutzung)
- 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 %.



Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?

Sanierungsvermerk

- Im Sanierungsgebiet müssen alle Grundstücke 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 Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich (Genehmigungspflichten).
- Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten. Eintragung und Löschung übernimmt die Stadt

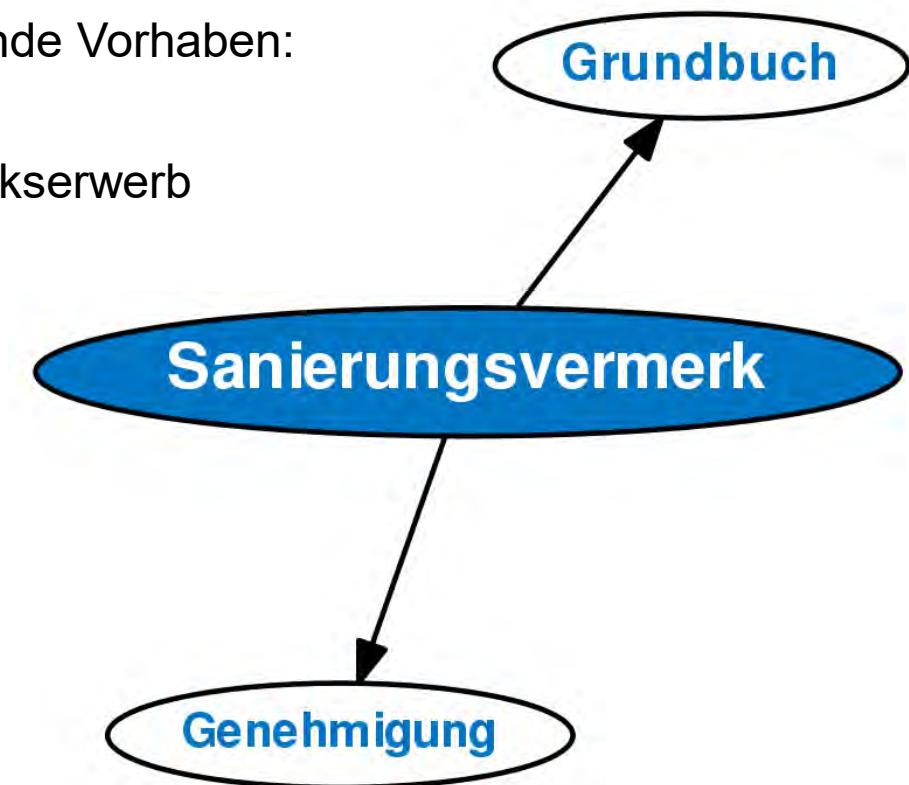


Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?

Genehmigungspflichten

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abbrechen oder neu bauen, benötigt er eine Genehmigung der Stadt. Die besondere Genehmigungspflicht besteht dabei für folgende Vorhaben:

- Verkauf oder Teilung
 - Besonderes Vorkaufsrecht der Stadt beim Grundstückserwerb
 - Kaufpreisprüfung durch die Stadt
- Errichtung Gebäude oder Abbruch
- Aufnahme Hypothek
- Eintragung Baulast
- Modernisierungen am Gebäude
- Bauliche Veränderungen am Gebäude
- Änderung der Gebäudenutzung, z. B. Wohnung in Büro



Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?

Ausgleichsbetrag

- Aufwertung des Sanierungsgebiet durch Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde und privater Eigentümer
 - Straßengestaltung/ Platzgestaltung
 - Grünflächen/ Spielplätze
 - Neue kommunale Einrichtungen (zb. Schule/ Kita)
 - Modernisierungen privater Eigentümer an Gebäuden
- Dadurch eventuell Wertsteigerung der privaten umliegenden Grundstücke in gewissen Bereichen
- Eigentümer im Sanierungsgebiet könnten von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden profitieren.
- Nur die sanierungsbedingte Werterhöhung ist entscheidend, keine konjunkturelle Entwicklungen, allgemeine Preissteigerungen, etc.



Vor und
nach der Sanierung
Bildquelle: Die STEG



Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?

Ausgleichsbetrag

- Entsteht dadurch ein Wertzuwachs (Bodenwerterhöhung), dann ist die Gemeinde verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern in Form eines Ausgleichsbetrags einzufordern
- Grundlage für den Ausgleichsbetrag ist dabei ein von der Stadt unabhängiges Fachgutachten
- Dabei ist es unerheblich ob der private Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen an seinem Objekt durchführt oder nicht. Bei vorliegen eines Wertzuwachses ist ein Ausgleichsbetrag von allen Eigentümern zu erheben.
- Bei der Möglichkeit einer vorzeitigen Ablösung profitieren die Eigentümer durch einen Verfahrensabschlag und Abzinsung auf das Sanierungsende



Vor und
nach der Sanierung
Bildquelle: Die STEG



Was sollte ich als Eigentümer noch wissen?

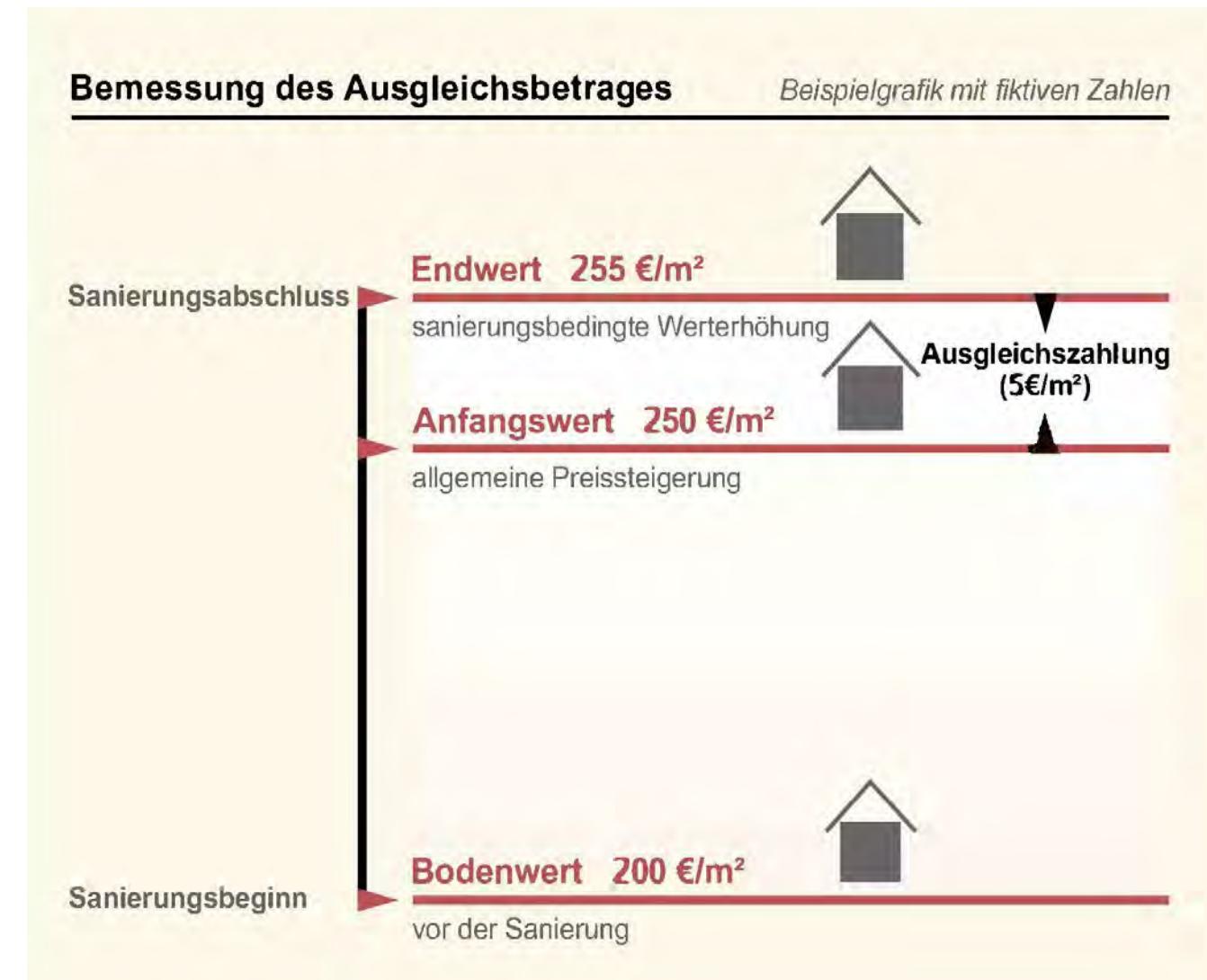
Ausgleichsbetrag

Beispiel:

Grundstück	300 m ²
x Bodenwerterhöhung	5 €/m ²
= Ausgleichsbetrag	1.500 €

Vorbehaltlich einer Reduktion durch vorzeitige Ablösung:

- Verfahrensabschlag
- Abzinsung auf das Sanierungsende



Ausblick / weiteres Vorgehen

Nächste Schritte

- › Abwägung Trägeranhörung
- › Schriftliche Befragung und Auswertung

- › Geplante Antragstellung Oktober 2023
- › Voraussichtliche Programmaufnahme
Frühjahr 2024



„Wenn Sie drei Wünsche frei hätten...“

Wie lauten diese bezogen...

... auf Ihre Immobilie / Ihre Wohnung / Ihren
Laden

... auf das direkte Umfeld Ihrer Immobilie /
Ihrer Wohnung / Ihrem Laden

... auf die Innenstadt



Vielen Dank

steg.de