

# Stadt Weingarten

## Sanierung „Untere Breite“

Vorbereitende Untersuchungen und die Grundlagen der Städtebauförderung  
Bürgerinformationsveranstaltung am 01.07.2026, 18:00 Uhr

Referenten: Kara Bader, Angelina Arnst, Ivica Lerota – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



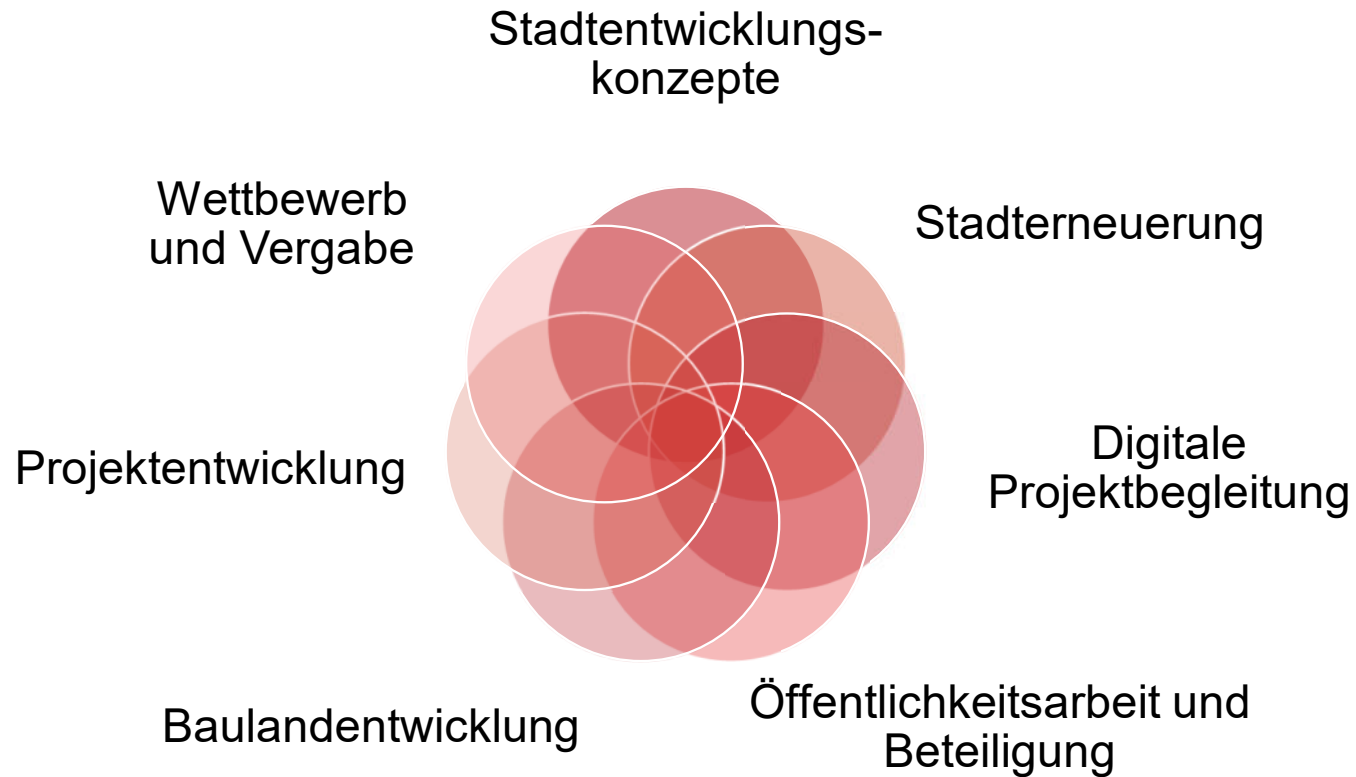
# Agenda

---

- Begrüßung
- Vorstellung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet
- Vorbereitende Untersuchungen
- Sanierungsdurchführung
- Rückfragen
- Beteiligungsmöglichkeit

# Vorstellung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

---



# Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet

## Sanierung „Untere Breite“

---



# Anlass

- In der Grobanalyse festgestellte Substanz- und Funktionsmängel
- Chancen für die städtebauliche Entwicklung
- Zugesagte Fördermittel



© Ladenzentrum, WHS 2026

# Was ist ein Sanierungsgebiet?

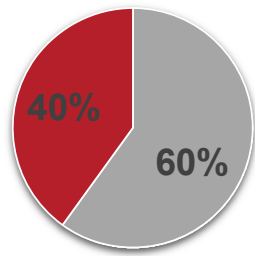
- Gemeinden können nach dem Baugesetzbuch (§ 136 BauGB ff.) Sanierungsgebiete ausweisen in Bereichen, die aus städtebaulicher und funktionaler Sicht Verbesserungspotentiale aufweisen.
- Durch die Bereitstellung von Fördermitteln können diese Bereiche aufgewertet und Missstände behoben werden.
- Schwerpunkte der Städtebauförderung sind:
  - Schaffung lebendiger Ortszentren
  - Wohnraumschaffung
  - Maßnahmen für den Klimaschutz und die Klimaanpassung



© Jens Küsters, Fotograf, München: SIQ Kinderhaus Pinocchio, Gemeinde Baienfurt – Sanierung „Ortsmitte IV“

# Programmaufnahme

Förderrahmen = 1,5 Mio €



- Finanzhilfen Bund / Land
- Kommunaler Eigenanteil

- Förderung im Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“
- **Bewilligungszeitraum:**  
01.01.2026 bis 30.04.2035
  - Verlängerung ist möglich
- Erhöhung des Förderrahmens ist möglich




Voraussetzung für den Abruf und die Verwendung von Fördermitteln ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets nach dem Baugesetzbuch (BauGB).



Durchführung vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB.

# Ablauf

Zeitraum		
2025		Konzeptionelle Vorbereitung eines neuen Sanierungsgebiets
Herbst 2025		Neuaufnahmeantrag für die Städtebauförderung
2026		Zusage der Förderung - Bewilligungsbescheid im Programm „Sozialer Zusammenhalt“
		Beschlussfassung zur Einleitung der <b>vorbereitenden Untersuchungen</b>
		Öffentliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses
		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
01.07.2026		<b>Bürgerinformationsabend mit Beteiligungsmöglichkeit</b>
		Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter
		Fertigstellung vorbereitende Untersuchungen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorstellung im Gemeinderat</li> <li>• Beschluss der Sanierungssatzung</li> </ul>

# Vorbereitende Untersuchungen

## Sanierung „Untere Breite“



## Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



- Die Abgrenzung ergibt sich aus der Grobanalyse im Rahmen der Antragstellung.
  - Berücksichtigt wurden: städtebauliche und funktionale Missstände, mögliche Maßnahmen und voraussichtliche Kosten
- Die finale Abgrenzung wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet.
- Die Festlegung der Sanierungsgebietsabgrenzung erfolgt durch den Gemeinderat.

# Vorbereitende Untersuchungen

- Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets
- Darstellung der Durchführbarkeit des Sanierungsgebiets



© WHS 2026, Lerchenweg

## Mögliche Sanierungsziele


---

- **Schaffung von Wohnraum** durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien,
- **Maßnahmen zum Klimaschutz** und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur ökologischen Erneuerung,
- **Stärkung, Revitalisierung und Erhalt** der Funktionsfähigkeit des **bestehenden Ladenzentrums** im Stadtteilzentrum, sowie die **Aufwertung** des öffentlichen Raumes,
- **Neustrukturierung und Umnutzung** leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen für den Neubau von **Infrastrukturprojekten** wie Einrichtungen zur Kinderbetreuung,
- **Aufwertung des öffentlichen Raums** und des Wohnumfeldes
- **Sicherung und Stärkung** des gesellschaftlichen **Zusammenhalts** und Maßnahmen für kindgerechte Stadtteile.

# Beteiligungsmöglichkeiten

## 1. Bürgerinformationsveranstaltung

## 2. Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im Untersuchungsgebiet

**Befragungsbogen** 

Ihre Angaben beziehen sich auf das Grundstück

Straße / Hausnummer (Lage des Grundstücks) Flurstücks-Nummer (eventuell mehrere)

1. Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks? ja   
nein

2. Sind Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke oder verschiedener (Haupt-) Gebäude innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes? ja   
nein

Wenn ja, bitte füllen Sie den Fragebogen für jedes Grundstück bzw. jedes Hauptgebäude einzeln aus. Sollten keine Kopien beiliegen, so können Sie gerne welche anfordern.

**Ausfüllen von allen Eigentümern, Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet**

3. Wird die Qualität Ihres Gebäudes, Ihrer Wohnung oder Ihres Betriebsstandortes durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt? ja   
nein

Wenn ja, durch was? (Mehrfachnennungen möglich)

- Erschütterungen
- Geruch, Rauchgase
- Lärm
- Verschmutzung
- Vandalismus
- Überschwemmung
- Luftverschmutzung
- Sonstiges

Wenn Sonstiges, durch was? .....

4. Quelle / Ursache für die Beeinträchtigung sind hauptsächlich... (Mehrfachnennungen möglich)

- Verkehr
- Gaststätten
- sonstige Gewerbebetriebe
- Sonstiges

Wenn Sonstiges, durch was? .....

5. Was stört Sie im Untersuchungsgebiet? (Mehrfachnennungen möglich)

- fehlende öffentliche Stellplätze
- fehlende private Stellplätze
- fehlende Grünflächen
- unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung
- schlechte Bausubstanz
- negatives Image im Umfeld
- unattraktive Nachbarschaft
- schlechte digitale Internet-Anbindung
- Überhitzung/ fehlender Schatten
- Sonstiges

Wenn Sonstiges, was? .....

# Sanierungsdurchführung

## Sanierung „Untere Breite“



# Untersuchungsgebiet und Fördergebiet



Untersuchungsgebiet



Vorläufige Abgrenzung Sanierungsgebiet

# Mögliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet



Modernisierung von Gebäuden



Abbrüche von Gebäuden



Aufwertung des öffentlichen Raums



Beteiligung, bürgerschaftliches Engagement



Grunderwerbe und Flurstücksneuordnung



Herstellung von Wegeverbindungen und Raumbezügen

# Mögliche kommunale Maßnahmen

- Abbruch und bedarfsgerechte Entwicklung von Grundstücken
- Modernisierung städtischer Wohngebäude
- Aufwertung öffentlicher Flächen



© WHS 2026, Falkenweg

# Mögliche private Maßnahmen

- **Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierungen**
  - Bedarfsgerechter An-, Um-, Ausbau
  - Umnutzungen
  
- Keine Einzelmaßnahmen!

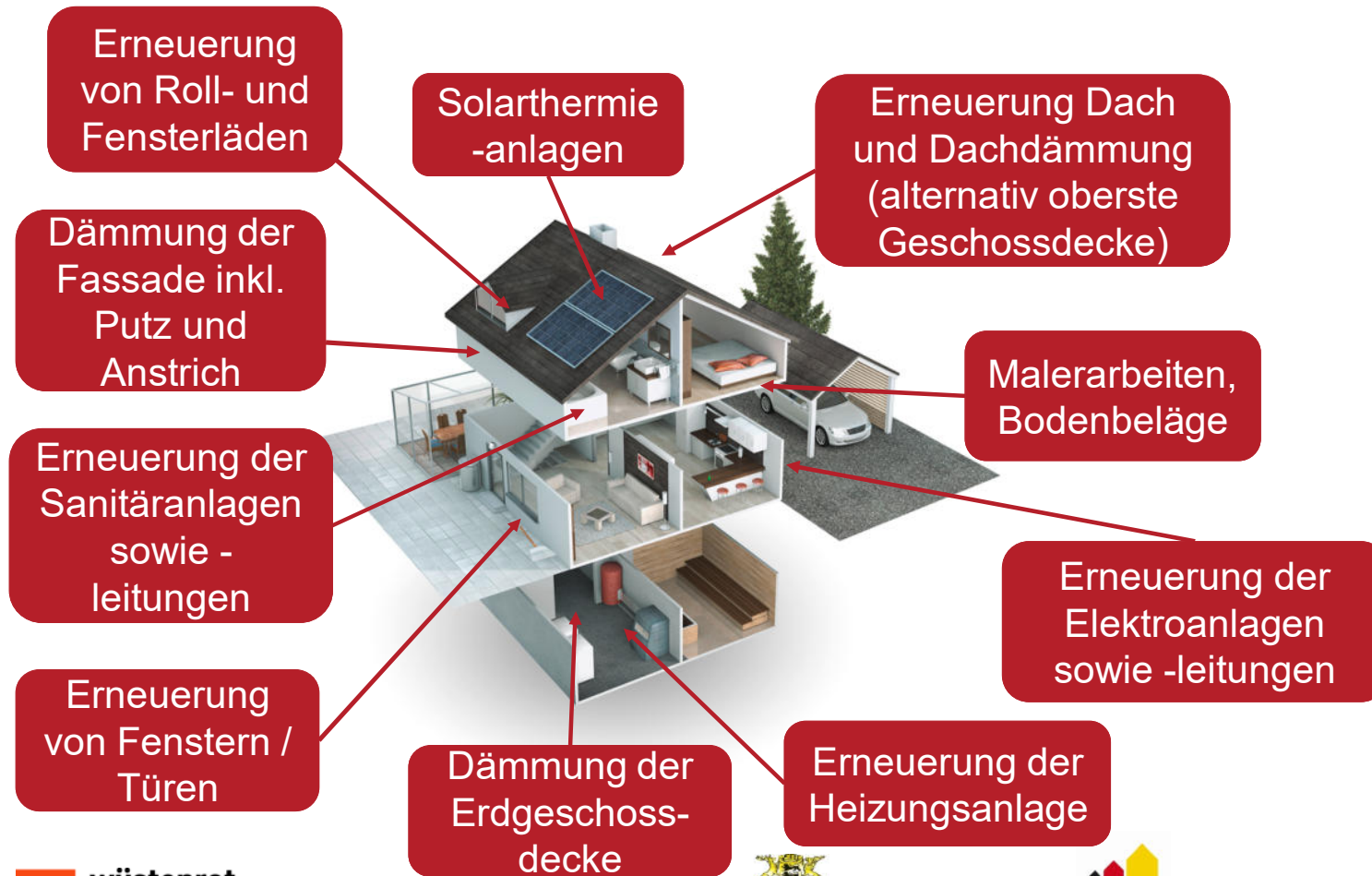


© Wohngebäude vorher – nachher, WHS



© Wohngebäude vorher – nachher, WHS

# Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



Einhaltung aktuell geltender gesetzlicher Anforderungen bei Heizungserneuerung (GEG / E-WärmeG)

PV-Pflicht bei umfassender Dacherneuerung



# Voraussetzungen für private Maßnahmen

- Gebäude / Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- Maßnahme **entspricht den Sanierungszielen**
- Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Fördermittel sind noch verfügbar
- Maßnahme entspricht den städtebaulichen Vorgaben der Stadt (z. B. Festsetzungen B-Plan, Farbwahl)



**Abschluss einer vertraglichen  
Vereinbarung mit der Stadt vor Beginn**



**Rechtliche  
Grundlagen:**  
Baugesetzbuch,  
Städtebauförder-  
ungsrichtlinien

**Sonstige  
Grundlagen:**  
Fördergrundsätze  
des Gemeinderates

# Förderzuschuss für Modernisierungsmaßnahme

- Fördersatz und maximale Förderhöhe pro Maßnahme werden durch den Gemeinderat durch Beschluss festgelegt
- Förderung wird als Zuschuss gewährt



Ziel: möglichst viele Eigentümer profitieren von der Förderung

Kombination mit anderen Fördermitteln, z. B. BEG, Denkmalschutz möglich, Doppelförderung ist aber unzulässig

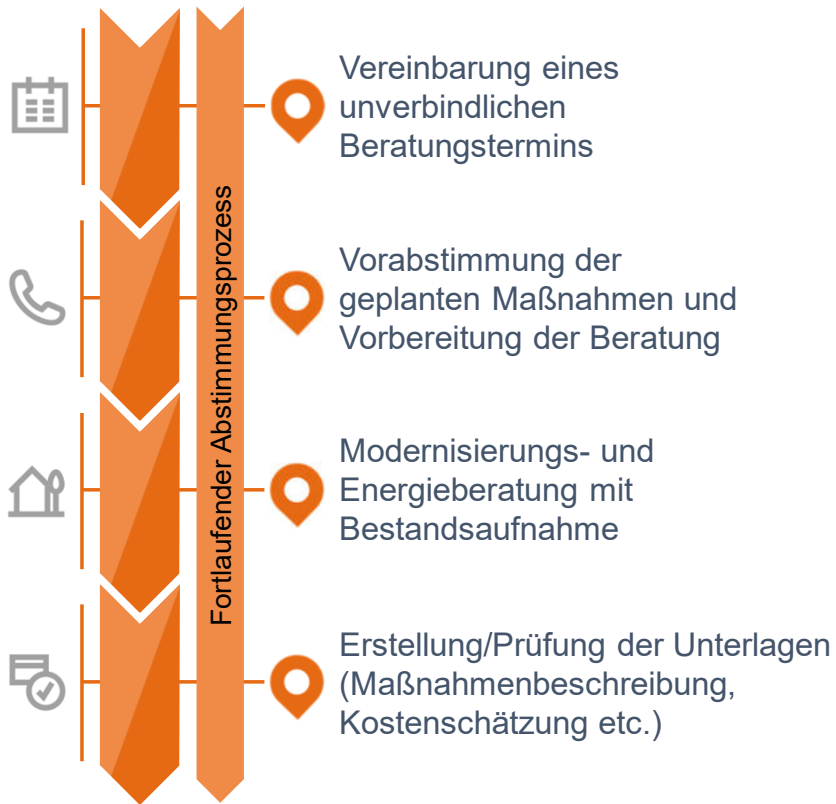
Auch Eigenleistungen sind begrenzt förderfähig



Es besteht kein Anspruch auf Förderung

# Ablauf der umfassenden Modernisierung

Diese Leistungen sind für Sie als Eigentümer kostenlos!



# Erhöhte steuerliche 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 treffen Sie eine **vertragliche Vereinbarung** mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahme und beantragen nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.

## Hinweis:

Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.

Erhöhte Abschreibung ist unabhängig vom Zuschuss nutzbar

Abzüglich Zuschüsse aus Städtebauförderung

Zuschüsse müssen dem Finanzamt gemeldet werden

# Mögliche private Maßnahmen

- **Gebäudeabbruch / Grundstücksfreilegung**
  - Förderung wird als Zuschuss gewährt
  - Abbruch- und Abräumkosten sind nach StBauFR bis zu 100 % förderfähig
- Fördersatz und maximale Förderhöhe pro Maßnahme werden durch den Gemeinderat festgelegt



© Wohngebäude in Altdorf vorher – nachher, WHS

# Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

---

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)**  
(nicht abschließend)
  - Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für:
    - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
    - Nutzungsänderungen von Gebäuden
    - Veräußerungen von Grundstücken
    - Grundstücksteilung
- **Sicherung der Sanierungsziele durch Eintrag im Grundbuch (Sanierungsvermerk)**
  - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

# Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

---

- **Vorkaufsrecht der Kommune (§ 24 BauGB)**
  - Grund: Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)
  - Aktuell besteht bereits eine besondere Vorkaufsrechtssatzung (§ 25 BauGB) für Teile des Gebiets zur Sicherung der Sanierungsziele
  
- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 154 bis 155 BauGB)**
  - Anwendung nur im klassischen Verfahren
  - Bezugsgröße: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
  - Ermittlung durch zonales Wertgutachten, Bagatellgrenze möglich

## Ausblick zum geplanten Sanierungsgebiet

<b>2026</b>		
Juli / August		<ul style="list-style-type: none"><li>• Beteiligung der Eigentümer, Bewohner, Mieter und Pächter</li><li>• Auswertung der Beteiligung</li></ul>
4. Quartal		<ul style="list-style-type: none"><li>• Fertigstellung Vorbereitende Untersuchungen</li><li>• Vorstellung im Gemeinderat</li><li>• Beschluss VU + Grundsatzbeschluss zur Förderung privater Maßnahmen</li></ul>

**Anschließend  
Beratungsangebote für Eigentümer von Grundstücken  
innerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebietes**

# Zeit für Fragen

## Sanierung „Untere Breite“



# Beteiligungsmöglichkeit

## Sanierung „Untere Breite“



## Ihre Ideen sind gefragt



### Worum geht es?

Wir wollen wissen, was Ihnen in dem Gebiet fehlt:  
Welche Orte oder Angebote wünschen Sie sich?  
Wo sehen Sie Potenziale?

- Nutzen Sie die bereitliegenden farbigen Karten, um Ihre Ideen festzuhalten
- Ergänzen Sie ggf. an der Stellwand weitere Ideen und Anregungen

---

# Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

---

---

## Ihre Ansprechpartnerinnen:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
**Frau Kara Bader**

Tel.: 07141 16-757229  
kara.bader@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
**Frau Angelina Arnst**

Tel.: 07141 16-757287  
angelina.arnst@wuestenrot.de