

Stadt Neuenburg am Rhein

Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte IV“
Informationsveranstaltung am 02. Juli 2026

Zähringerstadt
Neuenburg am Rhein



Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Agenda

- › Einleitung Städtebauförderung
- › Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen, Ziele der Sanierung und Mitwirkung der Beteiligten
- › Ausblick auf die Sanierungsdurchführung und Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet
- › Beispiele und Ausblick

Einleitung Städtebauförderung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebauforderung>

Städtebauförderung: für Städte und Gemeinden ein verlässlicher Partner

Seit 1971 leistet die Städtebauförderung in Baden-Württemberg einen bedeutenden Beitrag zur zukunftsgerechten Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden. Fast 900 baden-württembergische Kommunen – in Ballungsräumen ebenso wie im Ländlichen Raum – konnten seither in über 3.350 Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ihre städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der verschiedenen Programme der Städtebauförderung voranbringen, Missstände beseitigen und wichtige Orte der Begegnung schaffen. Hierzu wurden den Städten und Gemeinden in den vergangenen 50 Jahren rund 8,37 Milliarden Euro Bundes- und Landesfinanzhilfen zur Verfügung gestellt.



Ziele der Städtebauförderung

Zukunftsgerechte Quartiers- und Stadtentwicklung zur
Behebung städtebaulicher und sozialer Missstände durch:

- Bewahrung des **baukulturellen Erbes**
- Behutsamer Umgang mit dem Bestand im Sinne einer **nachhaltigen Innenentwicklung**
- Anpassung der gebauten Umwelt an den **demografischen und klimatischen Wandel**
- **Wirtschaftliche** Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen **stärken**



Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

- Beseitigung von **Missständen**
- Erhalt und zeitgemäße Weiterentwicklung der gewachsenen **baulichen Struktur**
- **Revitalisierung** der Innenstädte und Ortskerne
- Schaffung von **Orten der Begegnung**
- Stärkung der kommunalen **Identität**
- Verbesserung der **Wohn- und Arbeitsverhältnisse**
- Aufbereitung von **Brachflächen**
- Stabilisierung von **Gewerbe**
- Erhalt und Ausbau der **Infrastruktur**, Straßen- und Grünflächen
- Nachhaltiger **Klimaschutz** und Klimaanpassungsmaßnahmen



Warum ein Sanierungsgebiet?

Eigenschaften

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

Instrumente

- Förder- und städtebaurechtliche Verankerung (BauGB)
- **Fördermittel** als Unterstützung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Vorbereitende Untersuchungen



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Was sind Vorbereitende Untersuchungen?

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- › Erstellung Konzeption und Begründung
 - ✓ Abstimmung der Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 - ✓ Erhebung städtebaulicher Missstände
 - ✓ Formulierung von Sanierungszielen
 - ✓ Erstellung Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- › Beteiligung
 - ✓ Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten (Befragung, Veranstaltung)
 - ✓ Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger
- › Regelungen im Sanierungsgebiet
 - ✓ Abwägung zum Sanierungsverfahren
 - ✓ Anzuwendendes Sanierungsrecht
 - ✓ Festlegung von Förderhöhen durch den Gemeinderat
- Schriftlicher Ergebnisbericht (ISEK)

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)



Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

2026

Vorbereitende Untersuchungen mit Antragstellung

- Ortsbegehung / Bestandsaufnahme
- **Bürgerbeteiligung**
- Beteiligung öffentliche Aufgabenträger
- Analyse und Vorbereitung
- Formulierung von Zielen und Maßnahmen (ISEK)
- Antrag Städtebauförderung
- Sanierungssatzung

ab 2027

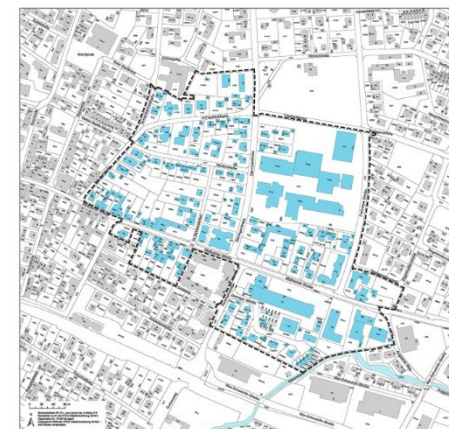
Sanierungsdurchführung

- **Förmliche Festlegung** des Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB) durch den Gemeinderat.
- **Bekanntmachung** der Sanierungssatzung
- Planerische Konkretisierung
- Beratung der Eigentümer
- Umsetzung von Maßnahmen

Laufzeit ca. 8-10 Jahre

Abschluss

Abrechnung
Satzungsaufhebung



Rechtsgrundlagen der Vorbereitenden Untersuchungen

§ 141 Abs. 3 BauGB – Einleitung

- › Vorbereitung der Sanierung durch **Beschluss** des Gemeinderats über den Beginn der VU (18.05.2026)
- › Ortsübliche **Bekanntmachung**
- › Hinweis auf **Auskunftspflicht** § 138 BauGB

§ 141 Abs. 4 BauGB – Rechtswirkungen

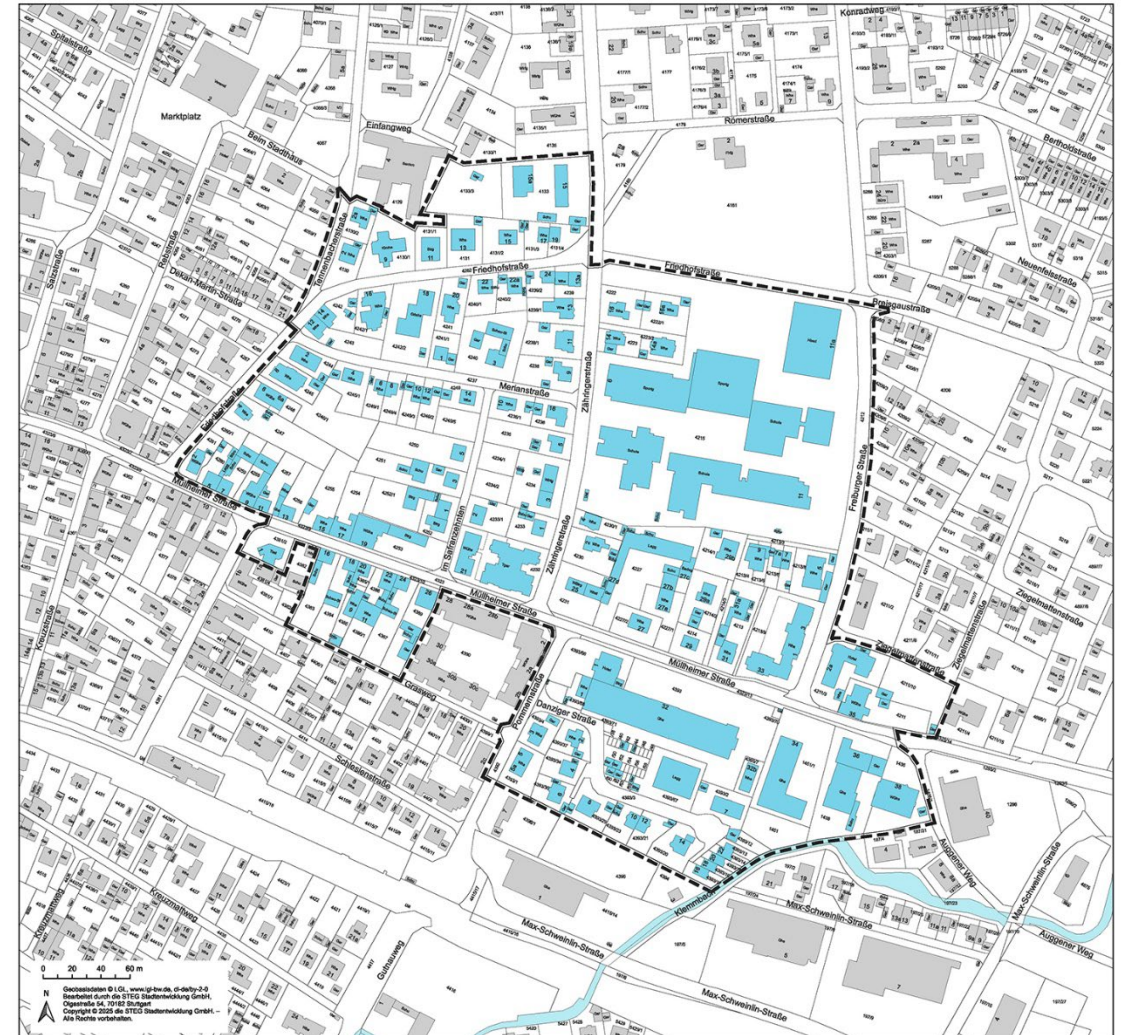
- › **Beteiligung** der Betroffenen § 137 BauGB
- › Beteiligung **öffentlicher Träger** § 139 BauGB
- › Während der VU gilt eine **Veränderungssperre** gem. § 15 Abs. 1 BauGB
- › Für Bauvorhaben gilt die **Zurückstellung** von Baugesuchen §§ 15, 29 BauGB



Ziele der Sanierung (Stand: Juli 2026)

Untersuchungsgebiet „Ortsmitte IV“

- Im östlichen Anschluss an „Ortsmitte III“
- Nördlich und südlich der Müllheimer Straße
- ca. 15,2 ha



Handlungsraum 1:

Stärkung der Innenstadt durch Aufwertung und Erneuerung der Müllheimer Straße

- › Verbesserung der städtebaulichen Situation durch Weiterführung des städtebaulichen Konzepts zur **Aufwertung von Schlüsselstraße / Müllheimer Straße** aus dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“
- › Stärkung der **Versorgungsfunktion**, Sicherung von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie
- › Verbesserung der Nutzerfreundlichkeit und **Verkehrssicherheit** für alle Verkehrsteilnehmer (Fußgänger, Radfahrer, ÖPNV, Kfz)
- › Umsetzung von **verkehrsberuhigen** Maßnahmen
- › Steigerung der **Aufenthaltsqualität**
- › **Neuordnung** des ruhenden Verkehrs
- › Maßnahmen zum **Klimaschutz** und zur Verbesserung des Mikroklimas
- › Berücksichtigung von **Barrierefreiheit**, Umsetzung in barrierefreier bzw. barrierearmer Ausführung
- › ggf. Antragstellung LGVFG



Handlungsraum 2:

Zentralisierung von Kinderbetreuungseinrichtungen

- › **Zentralisierung** von Betreuungseinrichtungen im östlichen Teil von Neuenburg am Rhein
- › Einsparung von **Betriebskosten**
- › Steigerung der **Personaleffizienz**
- › **Modernisierung** und Instandsetzung bestehender Gebäude bzw. **Neubau** eines Kindergartens / einer Kindertagesstätte unter Berücksichtigung von **gestalterischen** und **integrativen** Aspekten
- › Integration von **klimaschützenden** Maßnahmen
- › Ggf. Ergänzung bzw. Sanierung von Erschließungs- und/oder **Parkierungsflächen**, sofern erforderlich



Handlungsraum 3:

Stärkung von Gewerbe und Einzelhandel

- › Sicherung bzw. Unterstützung von Neuansiedlungen **gewerblicher Nutzungen** in den Erdgeschossen entlang der Müllheimer Straße.
Vermieden werden sollten störintensive Nutzungen, wie Spielhallen, Wettbüros, Bars / Vergnügungsstätten mit nächtlichen Öffnungszeiten
- › Beseitigung von **Leerstand**
- › **Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden und Arbeitsstätten
- › Wo möglich: **Ausweitung der öffentlichen Zonen** im Bereich der vorhandenen Ladengeschäfte und Dienstleistungseinrichtungen zur Stärkung einer erlebbaren Einzelhandelsstruktur



Handlungsraum 4:

Stärkung des Wohnstandorts & Aufwertung des Wohnumfelds

- › Umfassende **energetische und gestalterische** Erneuerung und Modernisierung des privaten Gebäudebestands
Unter Berücksichtigung gestalterischer Aspekte und der Beachtung des ortsbildprägenden Gebäudebestandes
- › Notwendigkeit der offensiven **Aktivierung** privater, unbebauter Bauplätze zur Vermeidung einer weiteren Außenentwicklung
- › (Neu)-Schaffung von familien- und altersgerechtem **Wohnraum**, Angebot zusätzlicher Wohnungsgrößen und Wohnformen
- › Aufwertung des privaten **Wohnumfelds** im Zuge der Erneuerung des Gebäudebestands



Handlungsraum 5:

Klimaschutz und Klimaanpassung

- › **CO₂-Einsparung** durch energetische Sanierung und Verbesserung des privaten und öffentlichen Gebäudebestands
- › Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen **Grün- und Freiräumen**, klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- › **Anpassung** der öffentlichen Räume und des Wohnumfeldes an die Herausforderungen des Klimawandels
- › Mobilität: Stärkung des **Fußwegenetzes**, Reduzierung von Individualverkehr sowie die Förderung von Radverkehr, ÖPNV und/oder anderen Maßnahmen alternativer Mobilitätsformen
- › Reduzierung des **Energiebedarfs** z. B. von Straßenbeleuchtung



Mitwirkung der Beteiligten

Wann ist ein Sanierungsgebiet erfolgreich?

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger im Gebiet „Ortsmitte IV“



Informationsveranstaltung für Beteiligte am 02.07.2026

Ziel der Beteiligung:

- › Abfrage von Sanierungsinteresse / **Mitwirkungsbereitschaft**
- › Vertiefte **Erkenntnisse** über Gebäudezustand u. Sozialdaten
- › Information über **Fördermöglichkeiten**
- › **Diskussion** über persönliche Erwartungen / Anregungen



Schriftliche Befragung

Wer wird beteiligt?

- › Grundstückseigentümer:innen

Was wird gefragt?

- › Angaben zu **Grundstück** / Gebäude / Wohnung
- › **Bewertung** des Gebäude-/Wohnungszustands
- › **Mitwirkungsbereitschaft**
- › Persönliche Erwartungen / **Anregungen**



Auch digital!





Neuenburg am Rhein

die STEG



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Vorbereitende Untersuchungen Städtebauliche Erneuerung Ortsmitte IV 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. Über QR-Code rechts gelangen Sie zu den Datenschutzbestimmungen und zur Online-Version des Fragebogens. Mit dem Ausfüllen des Fragebogens bestätigen Sie, dass Ihnen die Datenschutzbestimmungen zu dieser Umfrage bekannt sind.
Link zur Umfrage: <https://stegbefragungse.limequery.org/neuenburg>



Eigentümer:in: _____ 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 wärmegedämmt bzw. erneuert und wann?

Außenfassade	☐ komplett	☐ teilweise	im Jahr
Dach oder oberste Geschossdecke	☐ komplett	☐ teilweise	im Jahr
Kellerdecke oder Bodenplatte	☐ komplett	☐ teilweise	im Jahr
Fenster	☐ komplett	☐ teilweise	im Jahr
Heizung	☐ komplett	☐ teilweise	im Jahr

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 ☐ Thermische Solaranlage ☐ Sonstiges, und zwar: _____
☐ Etagenheizung ☐ Dezentral (Nachtspeicher, Infrartheizung usw.)

3.2 Mit welchen Energieträgern heizen Sie?

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

3.3 Haben Sie eine Photovoltaikanlage (PV)?

☐ ja ☐ nein

Bitte wenden!

Schriftliche Befragung

- Fragebögen für Eigentümer **digital** ausfüllbar

<https://stegbefragungse.limequery.org/neuenburg>

- Ergänzende Auslegung / Abgabe der Fragebögen im Rathaus
- Bis zum **03. August 2026**
- Auskunftspflicht (§ 138 BauGB)
- vertrauliche Behandlung persönlicher Angaben (Datenschutz!)
- **ausschließlich** zum Zweck der vorbereitenden Untersuchungen
- Ihre Meinung ist erwünscht!

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

☐ Landwirtschaft ☐ Abstellfläche ☐ Sonstiges, und zwar: _____

☐ Stellplatzfläche ☐ Werkstatt

4.2 Falls Nebengebäude auf dem Grundstück vorhanden oder angebaut sind, was haben Sie vor?

☐ Erneuerung ☐ Abbruch ☐ Sonstiges, und zwar: _____

☐ Um- bzw. Ausbau ☐ Abbruch und Neubau

5. Bitte füllen Sie für jede im Gebäude vorhandene Wohneinheit (WE) eine Spalte aus.

	WE1	WE2	WE3	WE4
Wer wohnt in der jeweiligen Wohnung?				
Eigentümer:in	☐	☐	☐	☐
Mieter:in	☐	☐	☐	☐
Person(en) mit Wohnrecht	☐	☐	☐	☐
Niemand/Leerstand	☐	☐	☐	☐
Wieviele Personen im Alter von 18 bis 65 Jahren wohnen in der Wohnung?				
Wieviele Personen über 65 Jahren wohnen in der Wohnung?				
Wieviele Kinder (im Alter von 0 bis 17 Jahren) wohnen in der Wohnung?				
Wieviele Jahre besteht der Haushalt bereits in der Wohnung?				
Wie groß ist die Wohnung? (ca. Angabe in m²)				
Wieviele Zimmer hat die Wohnung? (Angabe ohne Küche, Bad)				
Wieviele Fahrzeuge besitzt der jeweilige Haushalt?				
Wieviele eigene Stellplätze sind der Wohnung zugeordnet?				
Hat die Wohnung ein altersgerechtes Bad? (Wenn ja, bitte ankreuzen)	☐	☐	☐	☐
Ist die Wohnung barrierefrei erreichbar? (Wenn ja bitte ankreuzen)	☐	☐	☐	☐

6. Bitte teilen Sie mit, ob Sie den folgenden Aussagen zu Ihrem Wohnumfeld zustimmen oder nicht:

Ich stimme den Aussagen...	...voll zu	...teilweise zu	...weniger zu	...nicht zu
Viele Einkaufsmöglichkeiten für den Alltag in der Nähe.	☐	☐	☐	☐
Die medizinische Versorgung ist gut erreichbar.	☐	☐	☐	☐
In der Wohngegend ist es immer wieder störend laut.	☐	☐	☐	☐
Die Lärmbelästigung durch den Verkehr ist gering.	☐	☐	☐	☐
Das Parkplatzangebot ist ausreichend.	☐	☐	☐	☐
Das ÖPNV-Angebot ist sehr gut.	☐	☐	☐	☐
Das generelle Erscheinungsbild der Wohngegend ist gut.	☐	☐	☐	☐
Es gibt ein großes Spiel- und Freiflächenangebot.	☐	☐	☐	☐
Im Sommer staut sich die Hitze im Quartier.	☐	☐	☐	☐
Gebäude und Bäume im Quartier bieten genug Schatten.	☐	☐	☐	☐
Ich kenne meine Nachbarschaft und wir unterstützen uns.	☐	☐	☐	☐
Ich fühle mich in den Straßen und auf den Plätzen sicher.	☐	☐	☐	☐
Es gibt gute Angebote für Kinder und Jugendliche.	☐	☐	☐	☐
Es gibt gute Angebote für Seniorinnen und Senioren.	☐	☐	☐	☐

7. Nennen Sie hier bitte Ihre Themen oder Ideen, die für Sie bei der Gebietsentwicklung wichtig sind:

8. Uns liegt sehr an Ihrer Mitwirkung. Wie möchten Sie bei der Gebietsentwicklung beteiligt werden?

☐ Informationsveranstaltung ☐ Quartiersrundgang

☐ Beteiligungsveranstaltung mit Themen-/Diskussionstischen ☐ regelmäßige Arbeitsgruppen

☐ nur Informationen per Post, Internet oder Amtsblatt der Gemeinde ☐ Ich habe kein Interesse

Auch digital!



Ausblick Sanierungsdurchführung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Sanierungsdurchführung

Die Sanierungsdurchführung beginnt mit der **förmlichen Festlegung** eines Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB) durch den Gemeinderat.

- › Anwendung des **besonderen Städtebaurechts** (§ 136 bis § 164 BauGB)
- › **Förderung von öffentlichen und privaten** Maßnahmen im Sanierungsgebiet gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg
- › Erhöhte **steuerliche Abschreibung** im Sanierungsgebiet (§§ 7h, 10f und 11a EStG)



Fördermöglichkeiten

Ihre Vorteile im Sanierungsgebiet

› Direkter Zuschuss

Städtebaufördermittel:

Zum Erhalt und Stärkung der vorhandenen Strukturen & Beseitigung von „städtebaulichen Missständen“

- Erneuerung von Gebäuden
- Umnutzung von Gebäuden
- Wohnraumerweiterung
- Abbruch von Gebäuden

› Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeit

→ private **Neubaumaßnahmen** sind nicht förderfähig!



Fördermöglichkeiten:

Private Baumaßnahmen

- › z. B. Modernisierung und Instandsetzung
- › z. B. Umnutzungen, Änderung von Betrieben

Voraussetzungen

- › Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- › Wirtschaftlichkeit
- › Einhaltung der Mindestanforderungen
- › Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- › **Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung vor Beginn**

- › Nur umfassende Sanierungen und sog. „Restmodernisierungen“ sind förderfähig.
- › „Deckelung“ der Förderung
- › Steuerliche Abschreibung



Fördermöglichkeiten:

Private Ordnungsmaßnahmen

- › z. B. Freilegung von Grundstücken (Abbruch)
- › z. B. Umzug von Bewohnern und Betrieben

Voraussetzungen

- › Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- › **Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung vor Beginn**

- › Nur die Abbruch-, Abbruchfolge- und Abbruchnebenkosten sind erstattungsfähig.
- › „Deckelung“ der Erstattung

- › In der Regel ist die Kostenerstattung an die Errichtung eines Neubaus geknüpft.
- › **Neubauten sind nicht förderfähig!**



Voraussetzung für Ihre (private) Förderung

- › Grundstück liegt **im Sanierungsgebiet**
- › **Schriftliche Vereinbarung**
- › Der Gebäudeerhalt ist **Sanierungsziel**
- › Die Maßnahme ist **wirtschaftlich**
- › Die wesentlichen **Mängel** und Missstände werden beseitigt
- › Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem **Ortsbild**



Foto: Rottenburg, Bildquelle: die STEG

Welche Maßnahmen sind förderfähig?

› Erneuerung von Gebäuden

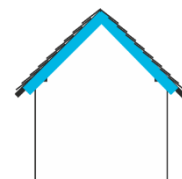
- **Energetische** Verbesserungen
- Verbesserung der **Haustechnik**
- Verbesserung der **Wohnungen**
- **Bautechnische** Verbesserungen

› Umnutzung von Gebäuden

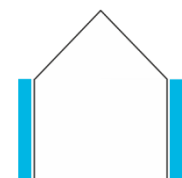
› Wohnraumerweiterung

→ Vor **Baubeginn** muss eine schriftliche Maßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer, Kommune und Sanierungsträger bestehen!

→ Erst bei **Satzungsbeschluss** bestimmt der Gemeinderat, ob und in welcher **Höhe** private Maßnahmen gefördert werden!



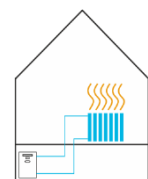
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



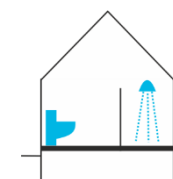
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



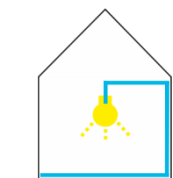
Einbau einer neuen
Heizungsanlage oder
Warmwasserbereitung



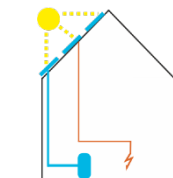
Innenausbau durch
Erneuerung von
Boden-, Wand- und
Deckenbelägen



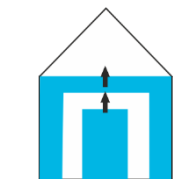
Verbesserung der
Sanitärbereiche



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



Nutzung von
Solarthermie



Veränderung der
Raumnutzung und
Raumgröße



Altersgerechter
Umbau,
Reduzierung von
Barrieren

Welche Maßnahmen sind nicht förderfähig?

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur **Hofgestaltung** ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine **Schönheitsreparaturen**, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- › **Luxusmodernisierungen**
- › **Neubaumaßnahmen**



Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- › Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- › **In der Regel lautet die Eintragung: Eine Sanierung wird durchgeführt**
- › **Keine unmittelbare rechtliche Wirkung**
- › **Keine Kosten für die Eigentümer**
- › Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr
- › **Hinweis** an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge, eine **sanierungsrechtliche Genehmigung** zu beantragen ist.



Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- › **Bauvorhaben** und Gebäudeabbrüche
- › **Wertsteigernde** Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
- › **Grundstücksverkehr** (Veräußerung eines Grundstücks, Teilung, Baulasten, Schuldrechte...)

Sofern die Sanierungsziele nicht entgegenstehen, werden die Vorhaben genehmigt.



Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

- › **§ 24 Abs. 3** *„Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dem Wohl der Allgemeinheit kann insbesondere die Deckung eines Wohnbedarfs in der Gemeinde dienen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts hat die Gemeinde den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben.“*
- › Ein **Vorkaufsrecht** auszuüben ist, „die letzte Möglichkeit“ für die Kommune
- › Die „**Handlungshoheit**“ liegt beim privaten Eigentümer, da das Vorkaufsrecht der Kommune nur im Verkaufsfall geprüft werden muss.



Abwägung zum Sanierungsverfahren

Regelverfahren oder vereinfachtes Verfahren
mit §§ 152-156 BauGB ohne §§ 152-156 BauGB

Der **Gemeinderat** hat über das Sanierungsverfahren (und damit über das anzuwendende Sanierungsrecht) abzuwägen.

Das **Regelverfahren** ist dann zu wählen, wenn sanierungsbedingte **Bodenwerterhöhungen** nicht ausgeschlossen werden können.*

*Ein Ausgleichsbetrag fällt nur bei sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen an. Diese treten z.B. nicht auf, wenn das Gebäude nur erneuert wird. Oft fällt er unter die Bagatellgrenze. Im Sanierungsgebiet fallen keine Erschließungsbeiträge an.



Noch ein paar Beispiele



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Eppingen „Altstadtbogen“ Altstadt



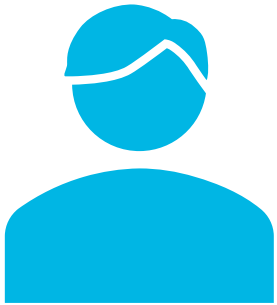
Neuenburg am Rhein – Fassadenprogramm Landesgartenschau



Neuenburg am Rhein – Ortsmitte III



Ihr Team



Mirko Walz

Stadtplanung | Freiburg
Projektleiter
M.Sc. Raumplanung

mirko.walz@steg.de
0761 / 29 28 137-10



Melanie Dippel

Stadterneuerung | Freiburg
Projektleiterin
M.A.

melanie.dippel@steg.de
0761 – 29 28 137-14

65
die **STEG**

450
Kunden

130
Mitarbeiter

Gesellschafter

LBS Süd Landesbausparkasse Südwest
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau

5
Standorte