

Informationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) in Ihringen a. K.

Ihringen a. K. am 25.10.2022
Bürgersaal Rathaus

1. Aktuelle Situation
2. Abgrenzung des VU-Gebiets
3. Vorläufige Sanierungsziele
4. Vorläufiger Maßnahmenplan
5. Was sind vorbereitende Untersuchungen?
6. Ablauf des Sanierungsverfahrens
7. Fördermöglichkeiten & Rechtsfolgen für Private
8. Fazit

Aktuelle Situation



1. ehem. Schulgebäude



1. ehem. Schulgebäude



1. ehem. Schulgebäude



2. Kindergarten

Aktuelle Situation



2. Kindergarten



3. Kaiserstuhlhalle



6a und 6b. ökologische Aufwertung und Verbesserung der Biodiversität



6a und 6b. ökologische Aufwertung und Verbesserung der Biodiversität

Aktuelle Situation



4. Kirchenplatz



4. Platz am Stockbrunnen

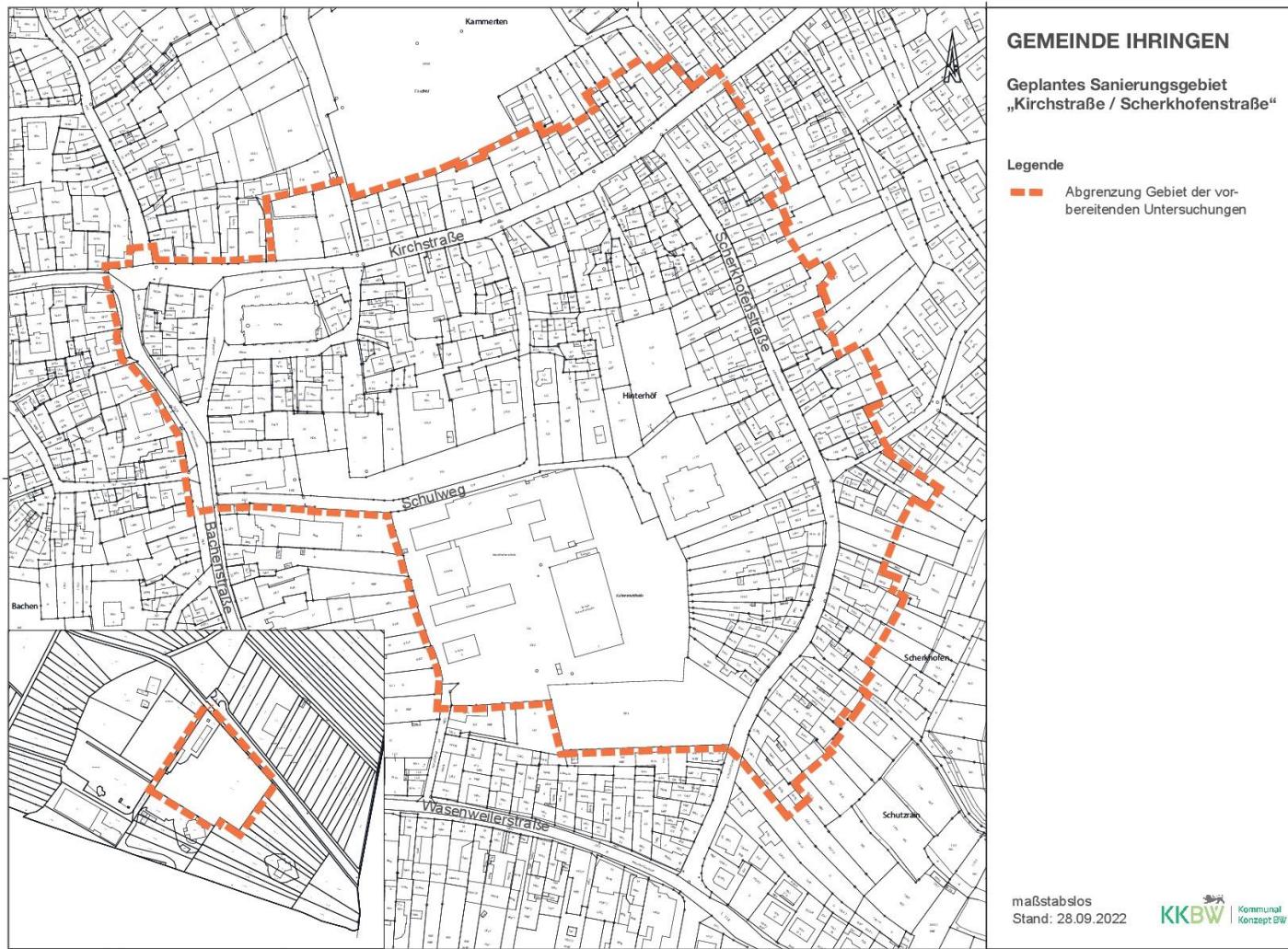


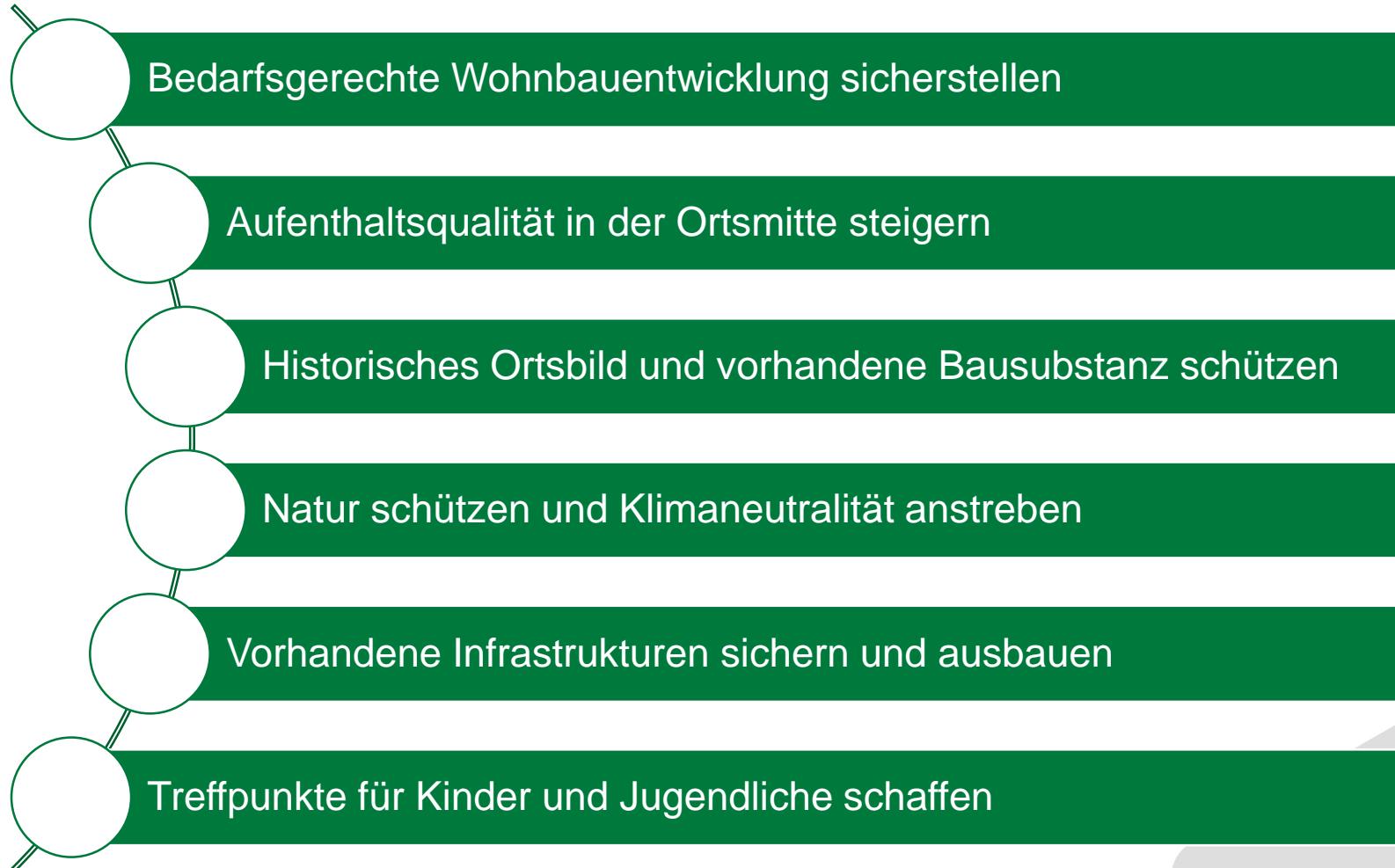
5. Filst.Nr. 317



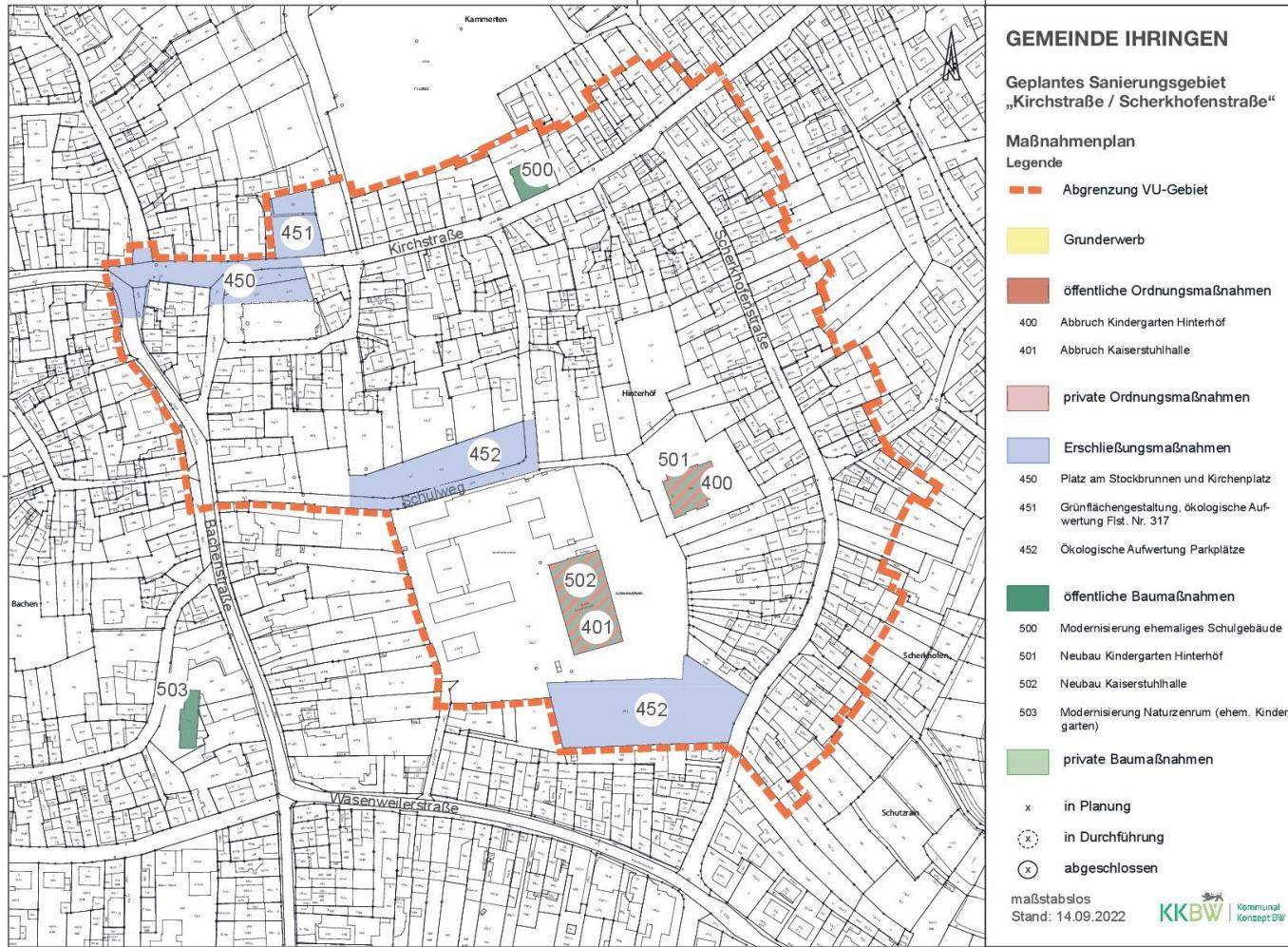
4. Platz am Stockbrunnen

Abgrenzung des VU-Gebiets





Vorläufiger Maßnahmenplan (1)



Vorläufiger Maßnahmenplan (2)



Was sind vorbereitende Untersuchungen? (1)

- Verfahrensschritt gemäß § 141 Abs. 1 BauGB in einer Sanierung
- Schaffung Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit, den Umfang und die Intensität der Sanierung
- Bestandsaufnahme städtebaulicher und funktionaler Missstände
- Einholung Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange
- **Erhebung von geplanten privaten und öffentlichen Sanierungsvorhaben**
- **Einholung Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer/-innen**
- **Sammlung von Anregungen der Betroffenen für das Sanierungsverfahren**

Was sind vorbereitende Untersuchungen? (2)

- Zusammenfassung der Ergebnisse in VU-Bericht

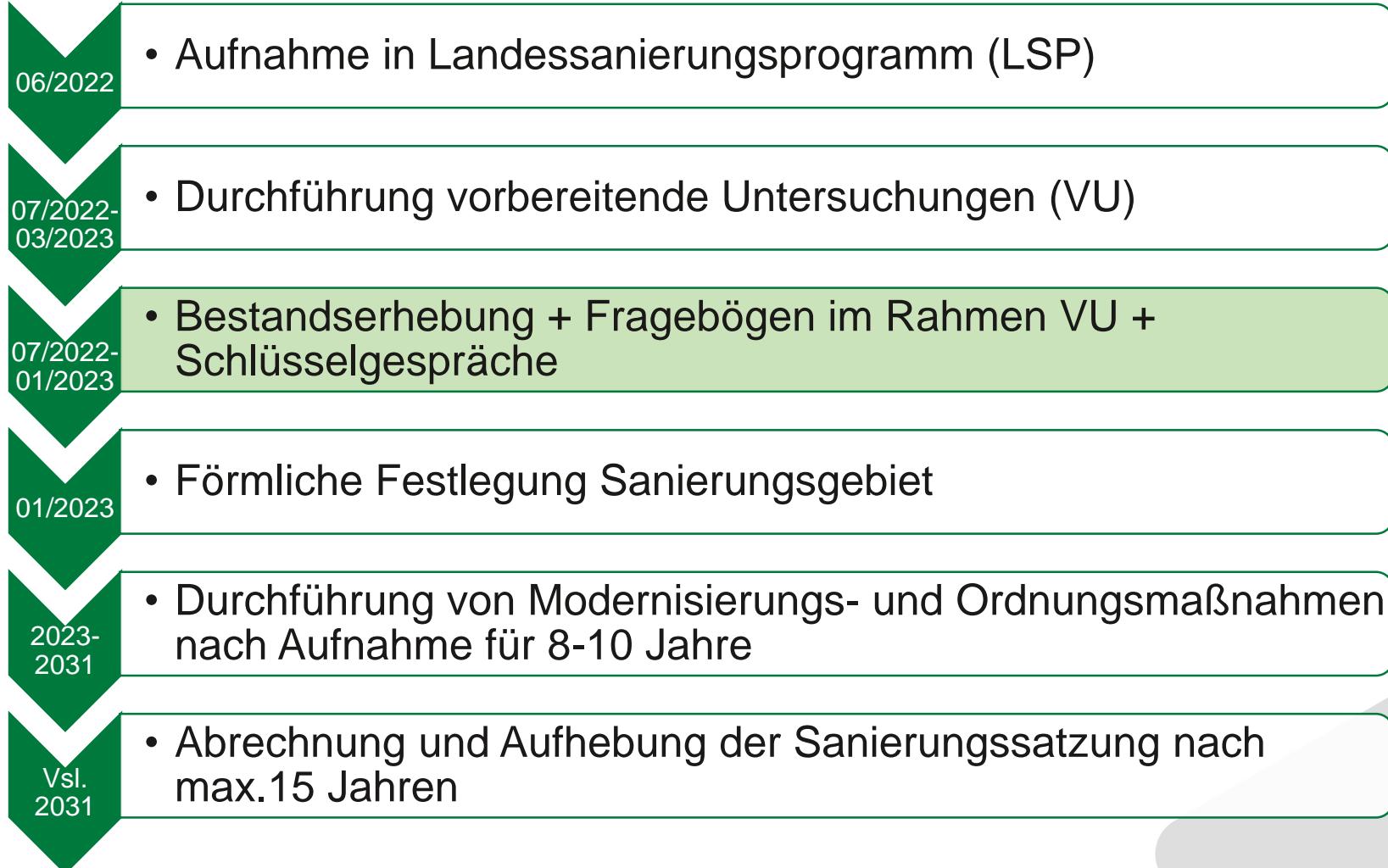
- ✓ Bestandsanalyse
- ✓ Art und Umfang des Sanierungsbedarfs
- ✓ Sanierungsziele und Maßnahmen
- ✓ Festlegung des Gebietszuschnitt der Sanierung
- ✓ Neuordnungskonzept
- ✓ Kosten- und Finanzierungsübersicht
- ✓ Verfahrenswahl
- ✓ Abwägung

Was sind vorbereitende Untersuchungen? (3)

- erfolgreiche Sanierung nur mit Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen möglich (§ 137 BauGB)
- Fragebögen versendet an Eigentümer_innen
- erhobene Daten werden nur zu Sanierungszwecken verwendet (§ 138 Abs. 3 BauGB)
- Abgabe Fragebögen analog oder digital bis **11.11.2022**
- Weitere Informationen auf Website: Rathaus & Bürgerservice > Bauen und Wohnen > Sanierungsgebiete
- Photographische Bestandsaufnahme vsl. **27. oder 28.10.2022**

→ **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im Dialog mit Eigentümer_innen**

Ablauf des Sanierungsverfahrens



nach förmlicher Festlegung Sanierungsgebiet

1. erhöhte steuerlichen Abschreibung nach §§ 7h, 10f, 11a
Einkommenssteuergesetz (EStG) für Private
 - ✓ in den ersten acht Jahren nach Modernisierung:
9% der Sanierungskosten
 - ✓ im 9. bis 12. Jahr 7%
2. Städtebauförderungsmittel für die Gemeinde und Private
 - ✓ Fördergrundlage StBauFR: mögliche Förderung für
Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

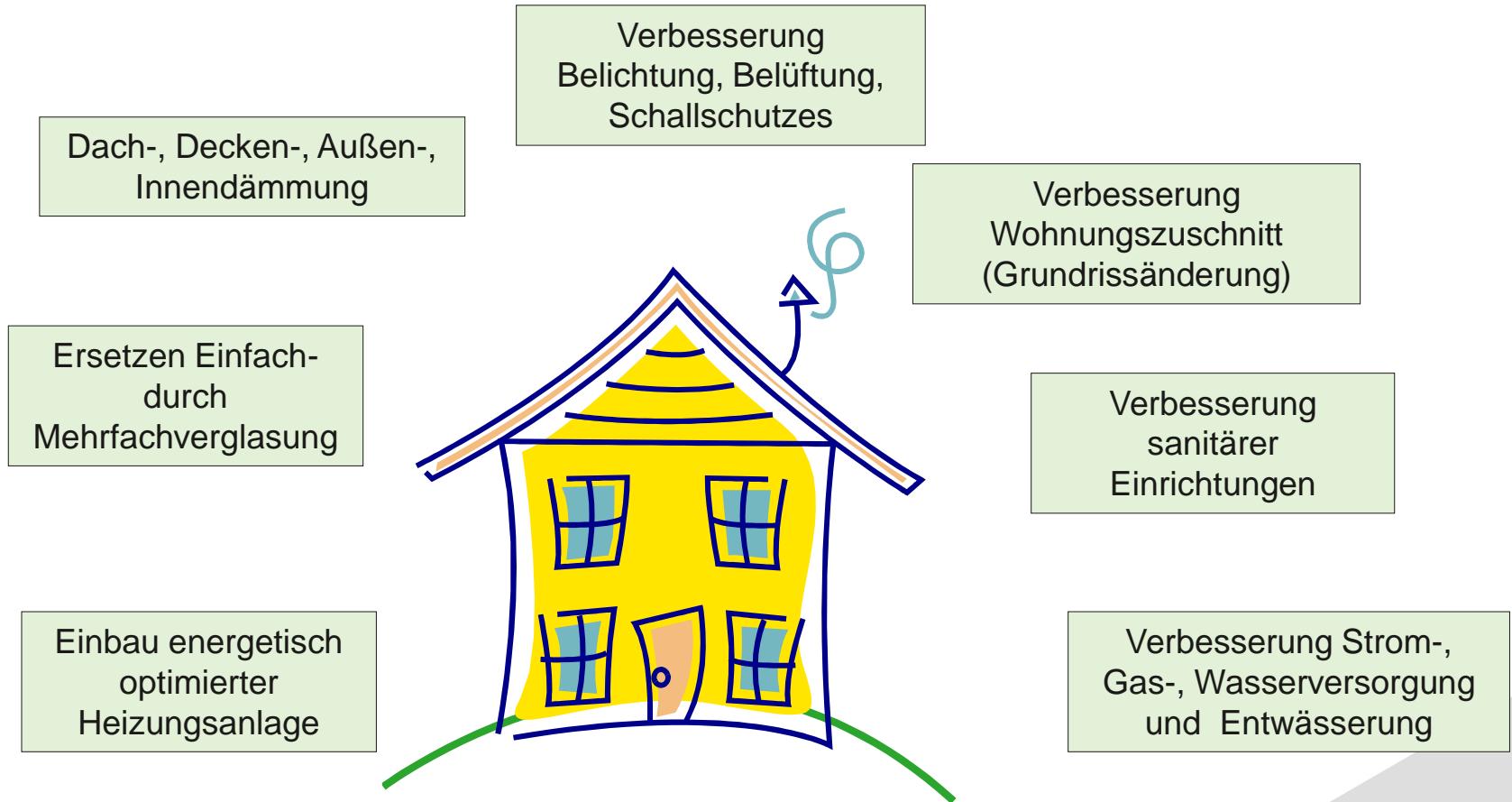
Geplante Förderkonditionen für Private

(vorbehaltlich GR Beschluss förmliche Festlegung)

| Modernisierung | |
|----------------------------|----------|
| Fördersatz | 10% |
| Förderobergrenze | 10.000 € |
| Fördersatz Denkmal | 10% |
| Förderobergrenze Denkmal | 15.000 € |
| Mindestinvestitionsvolumen | 30.000 € |

| Abbruch (in begründeten Ausnahmefällen) | |
|---|----------|
| Fördersatz | 100% |
| Förderobergrenze | 10.000 € |
| Mindestinvestitionsvolumen | 5.000 € |

Förderfähige Maßnahmen



Förderfähig sind:

- Umfassende Modernisierungen mit nachhaltiger Erhöhung des Gebrauchswerts
- Restmodernisierungen

Nicht förderfähig sind:

- punktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Unterhaltungsarbeiten

Fördervoraussetzung:

Abschluss Modernisierungsvereinbarung bzw.
Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Gemeinde vor Beginn der
Maßnahme

§ 143 BauGB: Sanierungsvermerk im Grundbuch

§ 144 BauGB: Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

- Bauvorhaben im Sinne § 29 BauGB
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Schuldrechtliche Nutzungsverträge (u.a. Miet- und Pachtverträge) mit einer festen Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Kaufverträge, Übereignung Erbbaurechte
- Bestellung von dinglichen Rechten (Grundschulden, Dienstbarkeiten)
- Teilung von Grundstücken
- Änderung, Aufhebung von Baulasten
- Schuldrechtliche Verpflichtungen zur Veräußerung eines Grundstücks

§ 145 BauGB: Sanierungsrechtliche Genehmigung

- Antrag zur Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung
 - ✓ eigenständige Prüfung durch Sanierungsstelle
 - ✓ Fristen: 1 Monat bei Rechtsgeschäften, 2 Monate bei Bauvorhaben
 - ✓ Sanierungsrechtliche Genehmigung: Prüfung ob Vorhaben oder Rechtsvorgang die Sanierungsziele erschwert oder unmöglich macht

→ Ziel: Erreichung der Sanierungsziele

§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB: Vorkaufsrecht

- Rechtfertigung über Wohl der Allgemeinheit
- Begründung über Umsetzung der Sanierungsziele
- Angabe des Verwendungszwecks des Grundstücks
- Veräußerungspflicht § 89 BauGB

Ihre Meinung ist uns wichtig!

ohne Auskunftsbereitschaft keine
erfolgreiche Sanierung

Ergebnisse fließen in VU-Bericht ein

Auswertung der Fragebögen bis Ende
Dezember 2022

Vorstellung der Ergebnisse im
Gemeinderat vsl. im Januar 2023

Bauamt Ihringen

Frau Annalena Tebel

07668-7108-32

Tebel.Annalena@ihringen.de

KommunalKonzept BW GmbH

Florestan Ballstaedt

0761-557389-42

f.ballstaedt@kommunalkonzept.de

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**

www.kommunalkonzept-bw.de