

Vorbereitende Untersuchungen Ohlsbach „Ortsmitte II – Dorfstraße“

Informationsveranstaltung
für EigentümerInnen und
MieterInnen

26. Oktober 2022



die **STEG**

Agenda

1. Einführung
2. Vorbereitende Untersuchungen
3. Mitwirkung der Beteiligten
4. Sanierungsdurchführung – Ausblick
5. Weiteres Vorgehen



2. Einführung

Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

- › Nachhaltige Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

Eigenschaften

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

Instrumente

- › Geltende Rechtsvorschriften nach BauGB
- › Fördermittel und steuerliche Vorteile als Anreiz



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

Was bisher geschah

- Antrag zur Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP) vom 10.09.2021
- Zuwendungsbescheid des Regierungspräsidiums Freiburg vom 13.06.2022:
- Förderrahmen **1.166.667,- €**, davon Land 700.000,- €, Gemeinde 466.667,- €
(beantragt wurden 2,9 Mio. €)
- Laufzeit der Sanierung bis zum **30.04.2031**
- Gemeinderatsbeschluss vom 10.10.2022 (Einleitungsbeschluss nach §141 Abs. 3 BauGB)
- Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses im Mitteilungsblatt am 14.10.2022
- Einladung zur heutigen Informationsveranstaltung



3. Vorbereitende Untersuchungen

3. Vorbereitende Untersuchungen

Warum vorbereitende Untersuchungen?

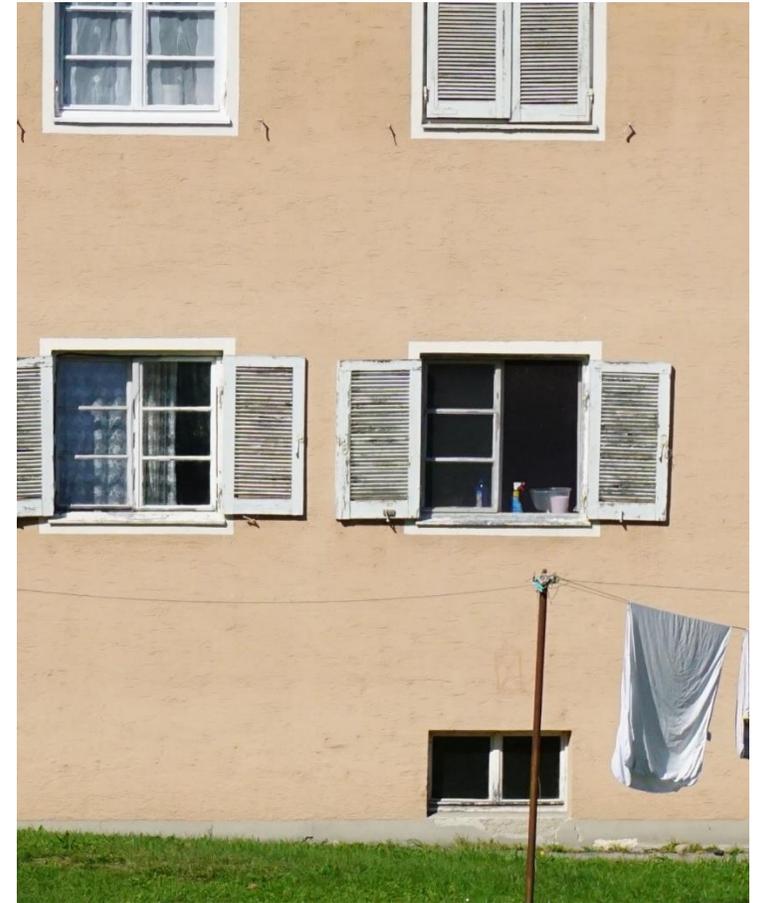
Erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** für

- › die **Notwendigkeit** der Sanierung und
- › die **Durchführbarkeit** einer Sanierung zu erhalten

Dabei sind

- › die **sozialen, strukturellen** und **städtebaulichen Verhältnisse**
- › sowie die anzustrebenden **Sanierungsziele** zu untersuchen

Grundlage § 141 BauGB



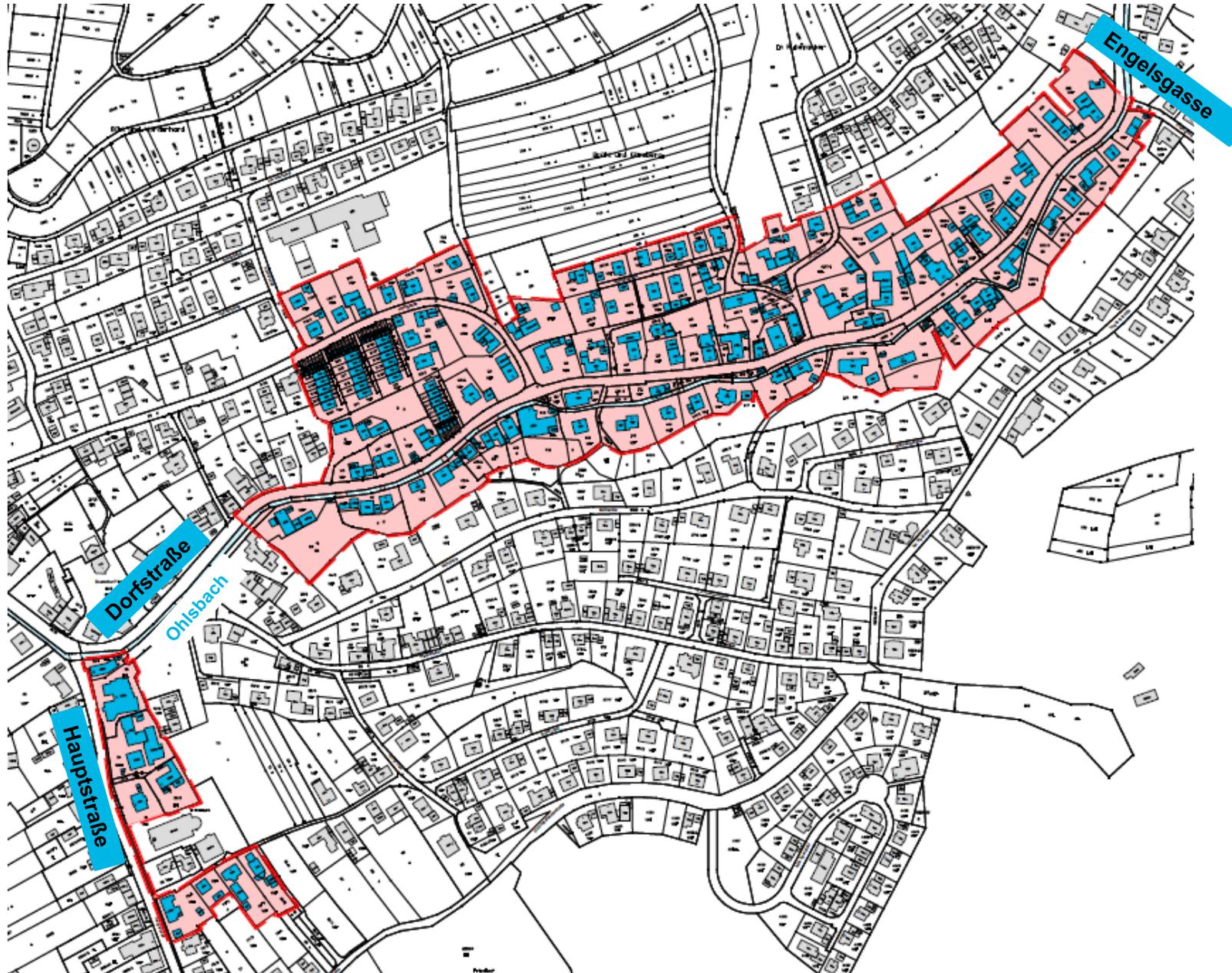
Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)



3. Vorbereitende Untersuchungen



Abgrenzung



Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Ortsmitte II - Dorfstraße",
ca. 11,45 ha

Ein Blick ins Gebiet



Ein Blick ins Gebiet

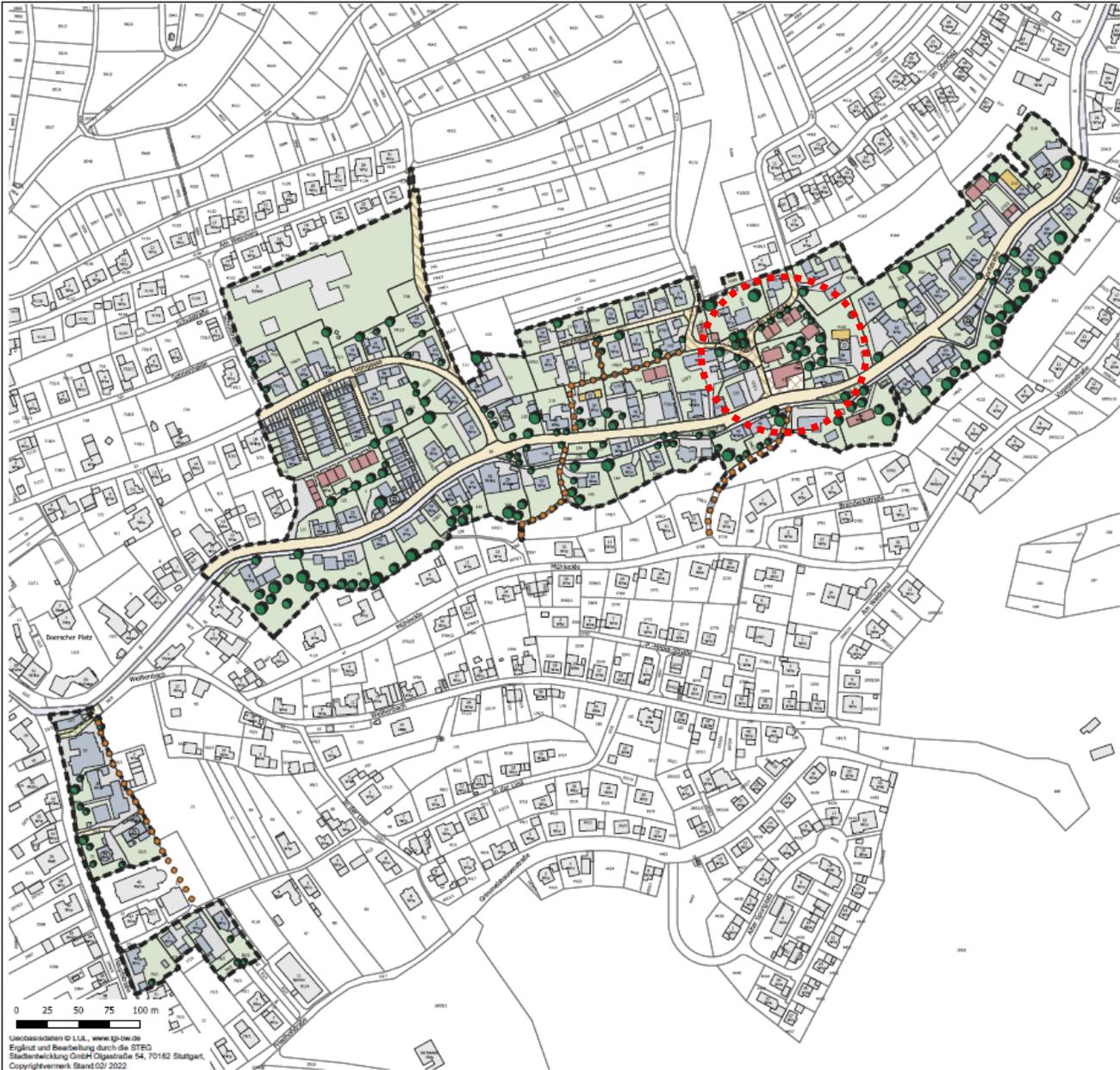


Zielsetzungen im Sanierungsgebiet (Stand Oktober)

- A. Stärkung der Wohnfunktion durch Modernisierung, Ausdifferenzierung des Wohnraumangebots und Entwicklung eines attraktiven Wohnumfelds**
- B. Aktivierung von Innenentwicklungspotentialen**
- C. Ausbau und Gestaltung innerörtlicher Wegeverbindungen und Verbesserung der Verkehrssicherheit**
- D. Erhalt des Ortsbids und ortsbildprägender Gebäude**
- E. Begünstigung eines Städtebaus im Sinne des Klimaschutzes und ökologischer Belange**



3. Vorbereitende Untersuchungen



Zielkonzept

-  Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Ortsmitte II - Dorfstraße", ca. 13,15 ha
- Gebäude/ Ortsstruktur**
-  Bestand
-  Planung
-  Umnutzung
-  Abbruch
-  Kulturdenkmal nach § 2 DSchG - Gebäude, Bauteile (Stand: Juni/ Juli 2013)
- Grundstück / Erschließung**
-  Erschließungsbereich
-  Aufwertung / Umstrukturierung öffentliche Erschließungsbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
-  Gestaltungsmaßnahmen Grün- und Freiflächen (in Kombination mit Ohlsbach)
-  Privater Freiraum Erschließungsbereich, Hofbereich
-  Ausbau/ Aufwertung der Fußgänger Verbindung

Gemeinde Ohlsbach

Gebietsgezoogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte II - Dorfstraße"

Projekt Nr. 11122
08.08.2022/36dy
25.08.2022/Milshch



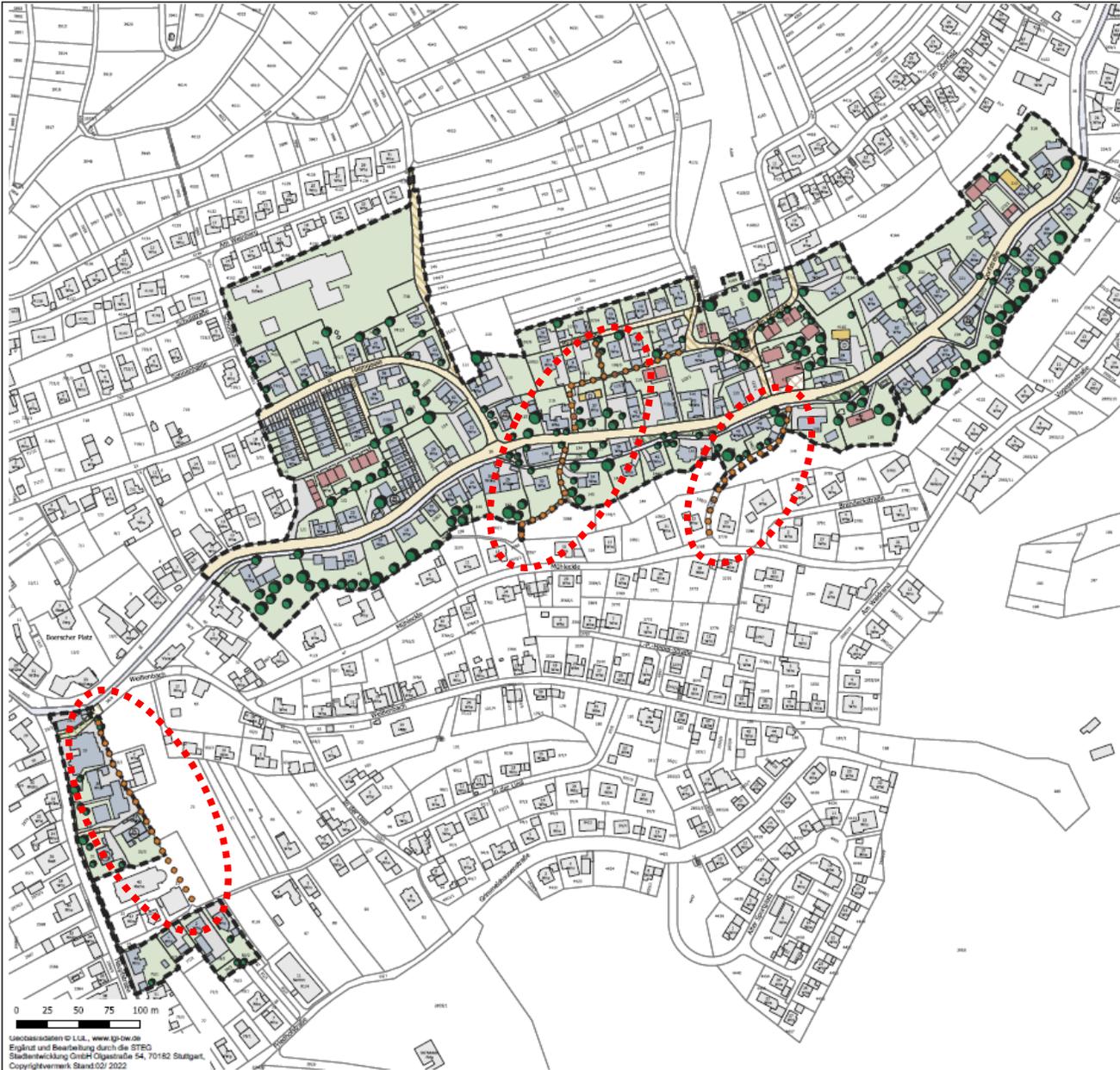
die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH
Ständort | Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

Entwicklung Areal Brandeck



3. Vorbereitende Untersuchungen



Zielkonzept

- Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Ortsmitte II - Dorfstraße", ca. 13, 15 ha
- Gebäude/ Ortsstruktur**
 - Bestand
 - Planung
 - Umnutzung
 - Abbruch
 - Kulturdenkmal nach § 2 DSchG - Gebäude, Bauteile (Stand: Juni/ Juli 2013)
- Grundstück / Erschließung**
 - Erschließungsbereich
 - Aufwertung / Umstrukturierung öffentliche Erschließungsbereich
 - besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
 - Gestaltungsmaßnahmen Grün- und Freiflächen (in Kombination mit Ohlsbach)
 - Privater Freiraum Erschließungsbereich, Hofbereich
 - Ausbau/ Aufwertung der Fußgängerverbindung

Gemeinde Ohlsbach

Gebietsgezoenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte II - Dorfstraße"

Projekt N:11122
08.08.2022/36p
25.08.2022/Milaha



Stärkung/ Aufwertung Wegebeziehungen



3. Vorbereitende Untersuchungen

Qualifizierung Freibereiche



Zielkonzept

- Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Ortsmitte II- Dorfstraße", ca. 13,15 ha
- Gebäude/ Ortsstruktur**
 - Bestand
 - Planung
 - Umnutzung
 - Abbruch
 - Kulturdenkmal nach § 2 DSchG - Gebäude, Bauteile (Stand: Juni/ Juli 2013)
- Grundstück / Erschließung**
 - Erschließungsbereich
 - Aufwertung / Umstrukturierung öffentliche Erschließungsbereich
 - besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
 - Gestaltungsmaßnahmen Grün- und Freiflächen (in Kombination mit Ohlsbach)
 - Privater Freiraum Erschließungsbereich, Hofbereich
 - Ausbau/ Aufwertung der Fußgängerverbindung

Gemeinde Ohlsbach

Gebietsgezoenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte II - Dorfstraße"

Projekt N:11122
08.08.2022/26dy
25.08.2022/Milaha



A woman with blue eyes and brown hair is looking directly at the camera. She is holding a white paper with a grid pattern over her face, partially obscuring her eyes and nose. The background is blurred, showing what appears to be an office or meeting room setting.

4. Mitwirkung der Beteiligten

Befragung der Eigentümer- und Bewohner

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet Ohlsbach „Ortsmitte II – Dorfstraße“



Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WER wird befragt?

- › Eigentümer
- › Bewohner
- › Gewerbetreibende
- › Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- › Fragebogen per Post
oder auf Wunsch per E-Mail
- › ggf. persönliche Gespräche
- › Vertraulicher Umgang mit den Daten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WAS wird gefragt?

- › Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter des Gebäudes
- › Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- › Mitwirkungsbereitschaft und Absichten für die Zukunft
- › Persönliche Erwartungen / Anregungen
- › Sozialdaten

ZIEL der Befragung

- › Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- › Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- › Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

4. Mitwirkung der Beteiligten

die STEG

Vorbereitende Untersuchungen Ohlsbach "Ortsmitte II - Dorfstraße"

Schriftliche Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet "Ortsmitte II"

Die Befragung der Eigentümer dient dazu, Erkenntnisse über das Untersuchungsgebiet zu gewinnen. Ihre Teilnahme an der Befragung ist sehr wichtig, da nur anhand dieser gewonnenen Informationen notwendige Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Situation durchgeführt werden können. Vielen Dank für Ihr Mitwirken!



Untersuchungsgebiet zur zukünftigen Sanierung

Hinweise: Wenn sich mehrere Gebäude auf Ihrem Grundstück befinden, füllen Sie bitte jeweils einen Extrafragebogen pro Gebäude aus. Wenn sich in Ihrem Gebäude mehr als 4 Wohneinheiten befinden ist ebenfalls ein weiterer Vordruck notwendig. Sie können hierzu den Fragebogen kopieren oder ein weiteres Exemplar bei der STEG anfordern. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

Ihre Ansprechpartnerin bei der Gemeinde Ohlsbach: Frau Stephanie Baumann, Tel. 07835 9699-24
E-Mail: Baumann@ohlsbach.de
Gemeinde Ohlsbach, Rechnungsamt
Hauptstr. 33, 77797 Ohlsbach

Ihr Ansprechpartner bei der STEG: Herr Hans-Joachim Reglin, Tel. 0711 21068-119
E-Mail: hans-joachim.reglin@steg.de
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastr. 54, 70182 Stuttgart

Hinweis zum Datenschutz:
Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

die STEG

Vorbereitende Untersuchungen Ohlsbach "Ortsmitte II-Dorfstraße"

Gebäude- und Grundstücksbogen

Eigentümer: _____ Straße + Hausnummer: _____
 Baujahr (ca.): _____ Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme: _____

1. Gebäudealter _____

2. Wie wird das Gebäude bzw. Grundstück genutzt?
 Wohngebäude
 Wohn- und Geschäftsgebäude
 Wohngebäude mit angebauten Nebengebäude
 Betriebs-/Geschäftsgebäude
 Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)
 Sonstiges (bspw. unbebaut)

3. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?
 Anzahl Garagenstellplätze Anzahl Stellplätze und Carports

4. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand (Kreuzen Sie bitte die am ehesten zutreffende Antwort an)

Dach/Dachstuhl
 optisch unversehrt und dichtes Dach
 Dach ist dicht / farbliche Veränderungen / ungleiches Verlegemuster
 Dachdichtigkeit gefährdet / verschobene Dachziegel / Rostbaldall Regenrinne / durchhängende Balken
 Dach ist undicht / Ziegel beschädigt oder fehlend / Balken gebrochen / Dach- bzw. Regenrinnen lecken

Fassade/Mauerwerk
 optische Unversehrtheit / ansprechende Gestaltung
 Farbveränderungen / mangelhafter Anstrich / gestalterische Mängel
 Farbveränderungen / feuchte Stellen / abgeplatzter Putz / Rissbildungen / artsuntypische Verkleidungen
 Putz großflächig abgeplatzt / Feuchteschäden / gefährdete Standsicherheit / Schlaglöcher

Zugangs-/Außenbereich
 optische Unversehrtheit / gestaltete Fläche
 geringe optische Mängel / kleinere Ausbesserungen / schwer zugänglich (steile Treppen)
 Beläge beschädigt oder ungleich / Geländer fehlend oder beschädigt / Unebenheiten, Plattenbildung
 beschädigte Stützmauern / gefährdete Standsicherheit / Schlaglöcher

5. Welche Maßnahmen zum Wärmeschutz wurden bereits ausgeführt?
 Dämmung Außenfassade ja nein
 Dämmung Dach/oberste Geschossdecke ja nein
 Dämmung Kellerdecke/Bodenplatte ja nein
 Dämmung Fenster ja nein
 Austausch Fenster ja nein

6. Nutzen Sie bereits regenerative Energien zur Strom- bzw. Wärmegewinnung?
 (Mehrfachantworten sind möglich)
 ja, Photovoltaikanlage ja, Solarthermieanlage ja, Biomasse ja, Wasserkraft ja, Windkraft ja, Geothermie ja, andere nein

die STEG

Vorbereitende Untersuchungen Ohlsbach "Ortsmitte II-Dorfstraße"

Haushalts- und Wohneinheitsbogen

Straße + Hausnummer: _____

Wohneinheit? ja nein

Personen pro Wohnung in der jeweiligen Spalte aus, wenn die Wohnung leer steht.

	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Wohneinheit?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Personen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Personen bereits ja nein

Angabe in Jahren _____

In m² (Angabe mit Küche, Bad, Flur, Abstellräumen) _____

Anzahl, Angabe ohne Küche, Bad, Flur, Abstellräume _____

Bitte geben Sie jeweils das Baujahr an

	WE 1	WE 2	WE 3	WE 4
Baujahr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Bitte wenden!

die STEG

Vorbereitende Untersuchungen Ohlsbach "Ortsmitte II-Dorfstraße"

Betriebsbogen

Produktion / Dienstleistung ja nein

Name des Betriebs / Geschäfts (Firmenstempel) _____

Landwirtschaft (Haupterwerb) ja nein
 Gastronomie/Hotel ja nein
 Öffentliche Nutzung ja nein

Erdgeschoss ja nein
 Ober-, Dachgeschoss ja nein
 Gesamtgebäude ja nein

Fläche m² _____
 Jahre _____

Wohneinheiten ja nein

Modernisierte Sanitäreinrichtungen ja nein
 Alte sanitäre Ausstattung ja nein
 Sanitäreinrichtungen vorhanden ja nein

Wohneinheiten ja nein
 Licht älter als 10 Jahre ja nein
 Mehrfachfenster ja nein
 Mehrfachfenster ja nein

Wohneinheiten ja nein
 Sicherungen ja nein
 Leitungen ja nein
 Leitungen ja nein

Bitte wenden!

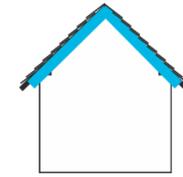
A woman with blonde hair, wearing a grey blazer, is looking through a white, geometric architectural frame. The frame is composed of several white bars that create a diamond-like pattern over her face. The background is a blurred indoor setting with warm lighting and a person's face partially visible on the right side.

5. Sanierungsdurchführung – Ausblick

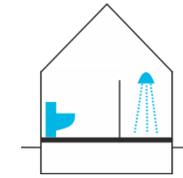
Förderung privater Maßnahmen

Beispiele

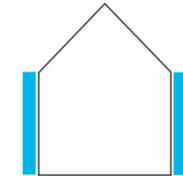
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und
- › Energetische Verbesserungen



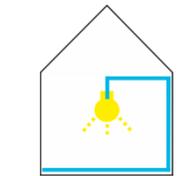
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



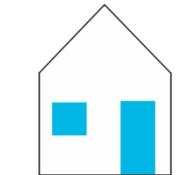
Verbesserung der
Sanitärbereiche



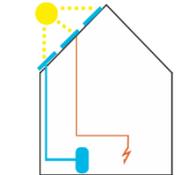
Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



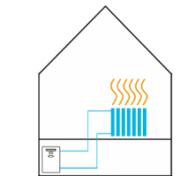
Erneuerung der
Installationen (Elektro, Gas,
Wasser, Abwasser)



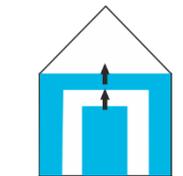
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



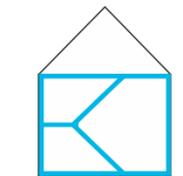
Nutzung von
Solarthermie



Einbau einer neuen
Heizungsanlage oder
Warmwasserbereitung



Veränderung der
Raumnutzung und
-größe



Innenausbau durch
Erneuerung von
Boden-, Wand- und
Deckenbelägen



Altersgerechter
Umbau,
Reduzierung von
Barrieren

Nicht förderfähige Maßnahmen

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



Förderung von (privaten) Erneuerungsmaßnahmen



Fördervoraussetzungen

- Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- Wirtschaftlichkeit („70%-Grenze“)
- 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

Hinweise: Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung !

Förderung von (privaten) Ordnungsmaßnahmen (Abbruch)



Fördervoraussetzungen

- 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 Kosten-erstattung an die Errichtung eines Neubaus geknüpft.
- Neubauten sind nicht förderfähig!

Hinweis: Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung !

Beispiele gelungener Sanierungen



Kornwestheim Stettiner Straße 10 - vorher



Kornwestheim Stettiner Straße 10 - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Marktplatz Weil der Stadt - vorher



Marktplatz Weil der Stadt - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Korntal Feuerseeweg - vorher



Feuerseeweg - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Straßenzug - vorher



Straßenzug - nachher



6. Weiteres Vorgehen

Ausblick

- **Informationsveranstaltung** 26.10.2022
- **Befragung der Beteiligten, intensive Bestandsaufnahme** und Nov. 2022 – Jan. 2023
- **Auswertung, Planung, Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)** bis März 2023
- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets und öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses** im 2. Quartal 2023
- **Informationsveranstaltung zum Sanierungsauftakt**

**Ganz herzlichen Dank, dass
Sie sich die Zeit genommen
haben!**

Haben Sie Fragen?

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Hans-Joachim Reglin
hans-joachim.reglin@steg.de
0711 - 21068 127

Wiebke Semrau
wiebke.semrau@steg.de
0711 - 21068 135