



**LB≡BW Immobilien**  
Kommunalentwicklung GmbH

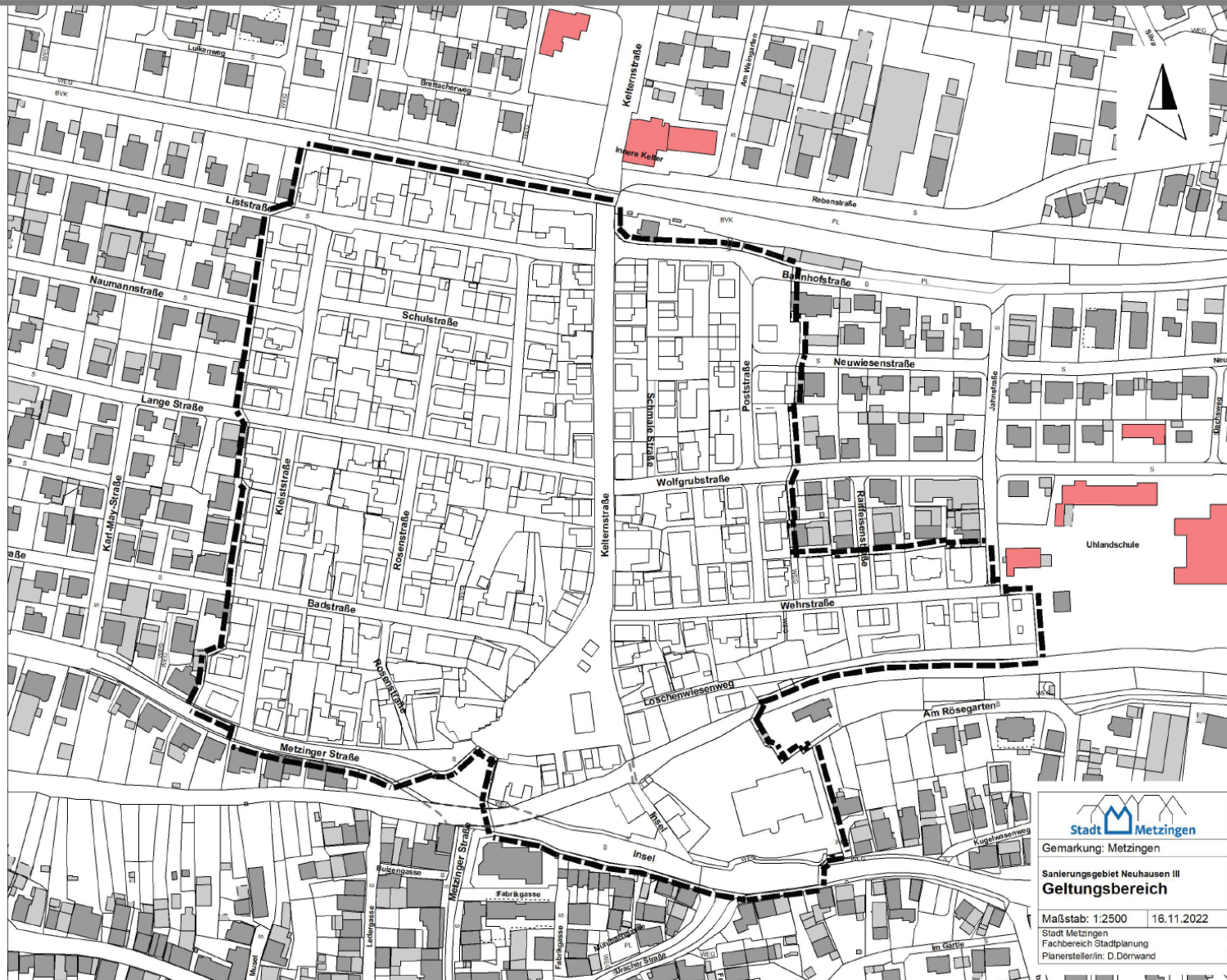
# **Stadt Metzingen**

## **Sanierung „Neuhausen Ortsmitte III“**

Informationsveranstaltung am 15.01.2024

# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

# GELTUNGSBEREICH



**Größe des Plangebiets**  
ca. 10 ha

  
 Gemarkung: Metzingen  
 Sanierungsgebiet Neuhausen III  
**Geltungsbereich**  
 Maßstab: 1:2500    16.11.2022  
 Stadt Metzingen  
 Fachbereich Stadtplanung  
 Planersteller/in: D. Dornward



## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Bisheriger Verlauf

- 10/2021: **Antrag** auf Aufnahme in das Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung
- 06/2022: **Aufnahmebescheid** in das Landessanierungsprogramm  
aktuell bewilligter Förderrahmen 1,67 Mio. €,  
davon 60 % Finanzhilfen = 1,0 Mio. €  
Aufstockung möglich
- 09/22-08/23: Durchführung **Vorbereitender Untersuchungen** gem. § 141 BauGB
- 08/2023: **Rechtskraft** der Sanierungssatzung
- 09-12/2023: **Abstimmung** mit beteiligten Planungsträgern (insbesondere SWM)
- 01/2024: **Bürgerinformationsveranstaltung**

## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Was ist ein "Sanierungsgebiet"?



- Vorgaben im **Baugesetzbuch** bundeseinheitlich geregelt.
- **Ziel:** Beseitigung städtebaulicher Missstände innerhalb eines festgelegten Gebiets (sogenanntes Sanierungsgebiet)
- **Missstände** können sein:  
Substanzmängel (z.B. Mängel an Gebäuden oder Straßen/Verkehrsflächen)  
Funktionsmängel (z.B. Brach- oder untergenutzte Flächen, Defizite in der Aufenthaltsqualität, Verkehrsführung)
- **Ermittlung** der Missstände im Rahmen der **Vorbereitenden Untersuchungen** im Jahr 2023 mit Beteiligung von Eigentümern, Mietern und Behörden

## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Inhalte der „Vorbereitenden Untersuchungen“ 2023

- **Beteiligung:** Fragebogenaktion
  - Beteiligung der **Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**
  - **Bestandsaufnahme**, Formulierung von **Sanierungszielen** und Maßnahmen, um diese Ziele zu erreichen
  - Erstellung eines **Neuordnungskonzepts** und einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- ➔ **Ortschaftsratsempfehlung/Gemeinderatsbeschluss:**  
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung

# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

## Beispiel Fragebogenaktion



Durchgeführt:

im April/Mai 2023

(online oder Papierform)

Rücklaufquote: 35,4 %



**Fragebogen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB**  
(Nach § 138 BauGB sind die Beteiligten verpflichtet, Auskunft zu erteilen.  
Die Daten werden streng vertraulich behandelt.)

**Städtebauliche Erneuerung „Neuhausen Ortsmitte III“ in Metzingen-Neuhausen**

Name: \_\_\_\_\_  
Flst.: \_\_\_\_\_  
Adresse des Gebäudes/Grundstücks: \_\_\_\_\_  
Wohnanschrift: \_\_\_\_\_

1. a) Wohnen Sie gerne in diesem Gebiet?  
Bewertung auf einer Skala von 1 - 4 (1 = überhaupt nicht gerne, 4 = sehr gerne)  
1  2  3  4  keine Angabe

b) Wie beurteilen Sie folgendes?

	gut	mittel	schlecht
Einkauf tägl. Bedarf (z. B. Lebensmittel, Drogerieartikel)			
Einkauf übriger Bedarf (z. B. Bekleidung, Haushaltswaren)			
Öffentlicher Nahverkehr (Bahn, Bus)			
Umweltverhältnisse (Verkehr, Luft)			
Kinderspiel- und Freiflächen			
Öffentliche Parkplätze für PKWs			

c) Was fehlt in Ihrer Nähe?  
.....  
.....  
.....

2. Wo sehen Sie die Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung und was sollte Ihrer Meinung nach im Erneuerungsgebiet geschehen?  
.....  
.....

3. **Gebäudenutzung**

	Wohnung ca. m <sup>2</sup>	Gewerbe ca. m <sup>2</sup>	Vermietet	Eigengenutzt	Leerstand
DG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. OG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. OG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
EG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
UG	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude insgesamt: \_\_\_\_\_

4. **Gebäudezustand – eigene Bewertung (Dach, Fassade, Fenster, Heizung etc.)**  
Baujahr ca.: \_\_\_\_\_  
sehr gut  gut  mittel  schlecht  sehr schlecht   
Mängel: .....

5. **Wie schätzen Sie den Wohnwert Ihrer Wohnung / Ihres Hauses ein?**  
Bewertung auf einer Skala von 1 - 4 (1 = sehr gering, 4 = sehr hoch)  
1  2  3  4  keine Angabe   
Vorzüge: .....  
Mängel: .....

6. **Wurden bereits energetische Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchgeführt? Wenn ja, welche?**

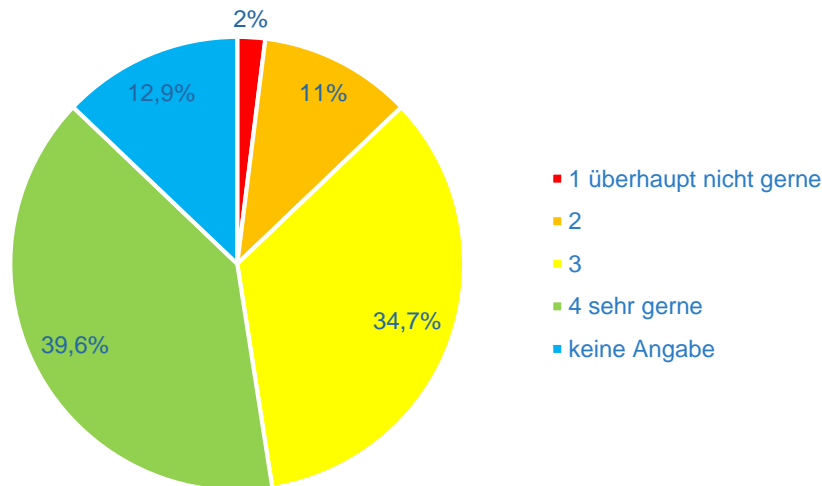
Dacherneuerung / -dämmung   
Einbau neuer Fenster   
Erneuerung und Dämmung Fassade   
Erneuerung Heizsystem   
Nutzung erneuerbarer Energiequellen z. B. Solar   
Sonstiges: .....

7. **Wären Sie zur Modernisierung oder Instandsetzung Ihrer Wohnung / Ihres Gebäudes bereit (sofern notwendig)?**  
ja  nein  vielleicht

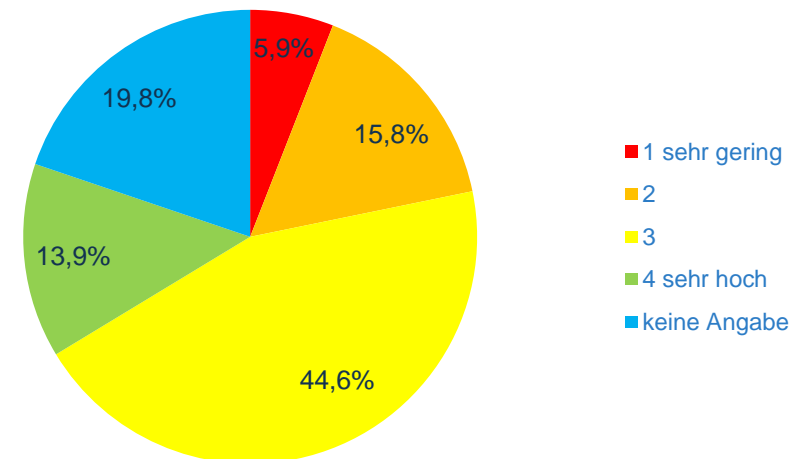
# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

## Beispiel Fragebogenaktion

Wohnen Sie gerne in diesem Gebiet?



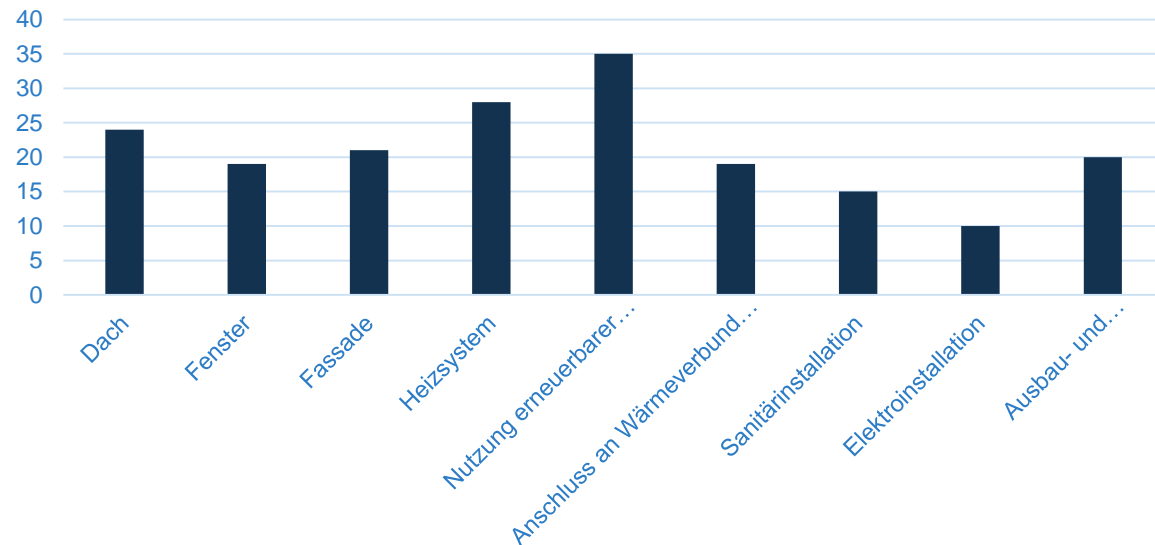
Wie schätzen Sie den Wohnwert Ihrer Wohnung ein?



## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Beispiel Fragebogenaktion

Welche Baumaßnahmen sollen aus Sicht der Eigentümer durchgeführt werden?



Mitwirkungsbereitschaft:

„Wären Sie zur Modernisierung oder Instandsetzung Ihrer Wohnung/Ihres Gebäudes bereit (sofern notwendig)?“

**Ja 30,8 %**

**Vielleicht 36,4 %**

**Nein 17,8 %**

**Keine Angabe 15,0 %**



# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

## Sanierungsziele



### Aufwertung der bestehenden Gebäudesubstanz

- Zeitgemäße Modernisierung privater Gebäude (nachhaltig und barrierefrei)
- Energetische Maßnahmen an Gebäuden
- Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Umnutzungen
- Modernisierung Rathaus – Schaffung von Barrierefreiheit



### Schaffung von Wohnraum

- Abbruch maroder Gebäude mit anschließender Neubebauung
- Nutzung der Nachverdichtungsmöglichkeiten
- Baulückenschließung



# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

## Sanierungsziele

### Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

- Bessere verkehrliche Verknüpfung des südlichen und nördlichen Ortsteils unter Berücksichtigung aller Mobilitätsformen
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Umgestaltung (Stichwort Schulwege)
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Ortskern für alle Altersgruppen
- Neugestaltung des Rathausplatzes

### Einzelhandel / Dienstleistung

- Nachhaltige Stärkung der Geschäftslage und der Versorgungsfunktion im Ortskern
- Etablierung eines Lebensmittelmarktes



# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

## Sanierungsziele

### Umwelt / Klima / Grün

- Verbesserung der ökologischen und kleinklimatischen Bedingungen (z.B. durch Pflanzaktionen, Fassadenbegrünung, Zisternen)
- Aufwertung des Gewässerrandstreifens zur Erms

### Synergien

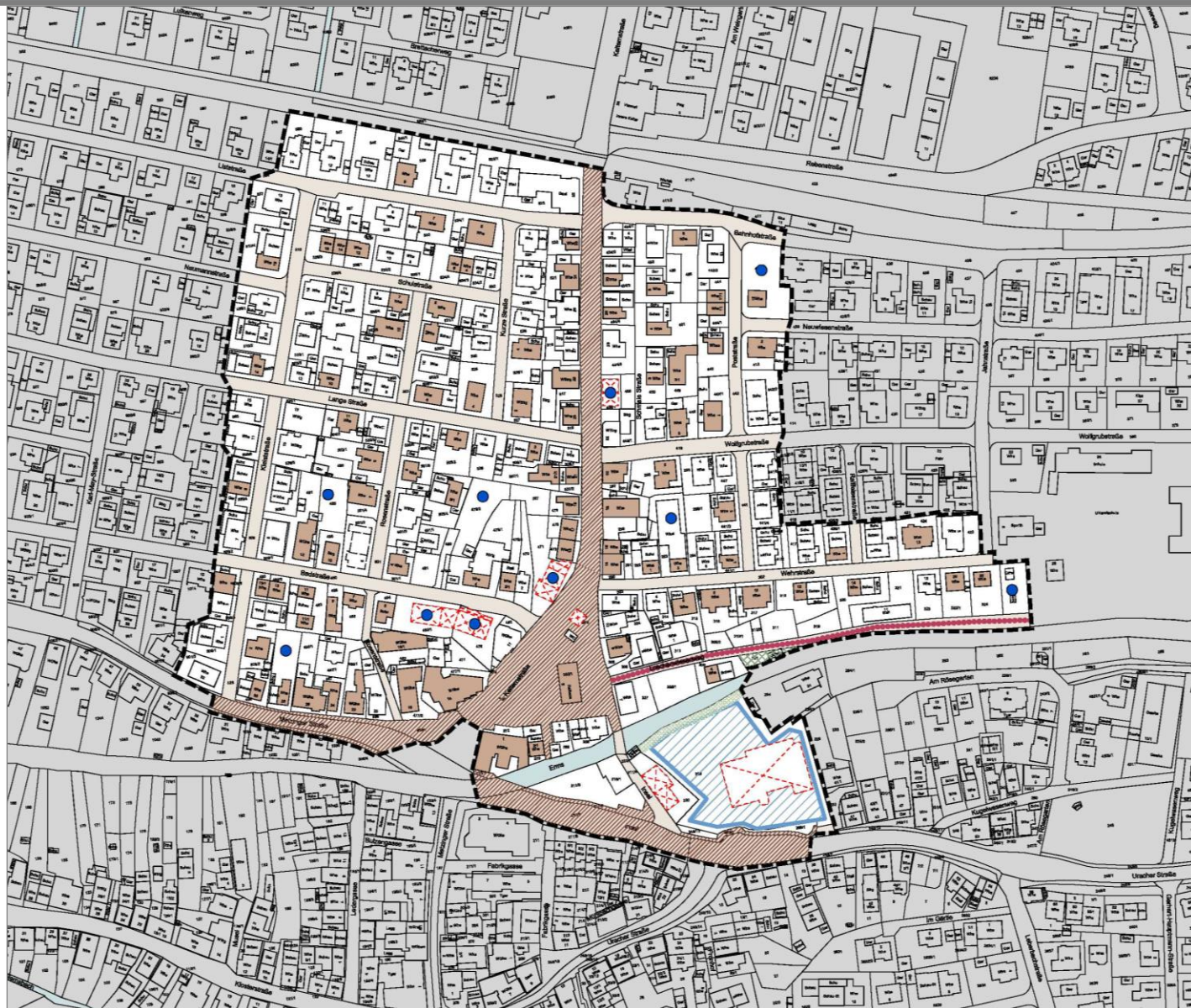
- Kooperation und enger Austausch mit anderen Planungsvorhaben (z.B. SWM bei der Erneuerung von Versorgungsleitungen, Hausanschlüssen und bei dem Aufbau des Wärme- und Glasfasernetzes)





# Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

## Neuordnungskonzept

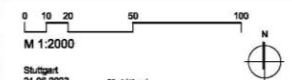


Stadt Metzingen   
 Vorbereitende Untersuchungen  
 "Neuhausen Ortsmitte III"

### Neuordnungskonzept

-  Neuordnungsbereich
-  Nachverdichtungspotenzial prüfen
-  nicht erhaltenswerte Bausubstanz
-  umfassende Modernisierung
-  Verkehrsfläche
-  Straßenraumgestaltung mit fußgängerfreundlicher Neuordnung
-  Freiflächengestaltung
-  Renaturierung Ermsufer
-  Fußwegeverbindung Durchwegung

Abgrenzung Untersuchungsgebiet  
 Gesamtfläche: 113 897 m²



Stuttgart  
 21.05.2023  
 File / Konf:  
**KE** LB BW Immobilien  
 Kommunalentwicklung GmbH  
 Heilbronner Straße 20  
 70191 Stuttgart

## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Auswirkungen auf Eigentümer

- **Bewilligungszeitraum** bis 30.04.2031
- Es sind **keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten** und es ist nicht anzunehmen, dass diese die Sanierung erschweren  
→ Durchführung im **vereinfachten Verfahren** nach BauGB,  
d.h. ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen für Eigentümer.
- Anwendung der **sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht** bei Kaufverträgen, Grundstücksteilungen, Baumaßnahmen etc. als Kontrollinstrument für eine geordnete städtebauliche Entwicklung (Sanierungsvermerke sind im Grundbuch eingetragen)
- Förderung von Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden



## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Fördermöglichkeiten für Privateigentümer

#### Modernisierungsmaßnahmen

- Umfassende Modernisierung notwendig
- Zuschuss: max. 10 % der zuwendungsfähigen Kosten – analog zu bisherigen Sanierungsgebieten
- Zusätzlich: erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

#### Gebäudeabbrüche

- Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden/Nebengebäuden  
Zuschuss: max. 70 % der Abbruchkosten

#### Generell gilt:

- Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen der Stadt entsprechen.
- Vor Beginn der Maßnahmen ist eine schriftliche Vereinbarung erforderlich.

## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Beispiel: Fördermöglichkeiten für Privateigentümer

<b>Gesamtkosten</b>	<b>180.000 €</b>
Davon nicht zuwendungsfähig (Einrichtung, Küche, Mobiliar etc.)	<b>-20.000 €</b>
Zuwendungsfähig	<b>160.000 €</b>
Abzgl. KfW-Förderung	<b>-25.000 €</b>
Rest	<b>135.000 €</b>
<u>Zuschuss aus Sanierung 10 %</u>	<u><b>-13.500 €</b></u>
<b>Eigenanteil (zuwendungsfähige Kosten)</b>	<b>121.500 €</b>

#### Steuerliche Abschreibung (derzeit)

*bei Eigennutzung:*

*10 Jahre à 9 % = 10.935 € / p.a*

*bei Vermietung*

*8 Jahre à 9 % = 10.935 € / p.a.*

*4 Jahre à 7 % = 8.505 € / p.a.*

## Sanierungsmaßnahme „Neuhausen Ortsmitte III“

### Wie geht´s weiter?

- Individuelle Informationsgespräche für alle Interessierten zu Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
- Gespräche im Rahmen des Sanierung-Jour-Fixe (i.d.R. jeden 1. Mittwoch im Monat)
- Interessierte können sich in der Liste am Ausgang eintragen oder telefonisch vormerken





**Stadt Metzingen**

Sanierungsstelle

Stuttgarter Str. 2-4

72555 Metzingen

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit**

**KE**

**Menschen  
Ideen  
Lösungen**

**LBBW Immobilien**

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart