

Stadt Weinheim

Sanierungsgebiet „Westlich Hauptbahnhof“

Anwohnerinformation
zum Sanierungsverfahren

Informationsveranstaltung
am 16.09.2014



Übersicht

- A. Ergebnis Vorbereitende Untersuchungen (VU)
- B. Sanierungsziele und geplante Maßnahmen
- C. Rechtliche Auswirkungen des Satzungsrechts
- D. Sanierungsförderung und steuerliche Vergünstigungen
- E. Vorgehensweise bei Modernisierungsvorhaben
- F. Ansprechpartner

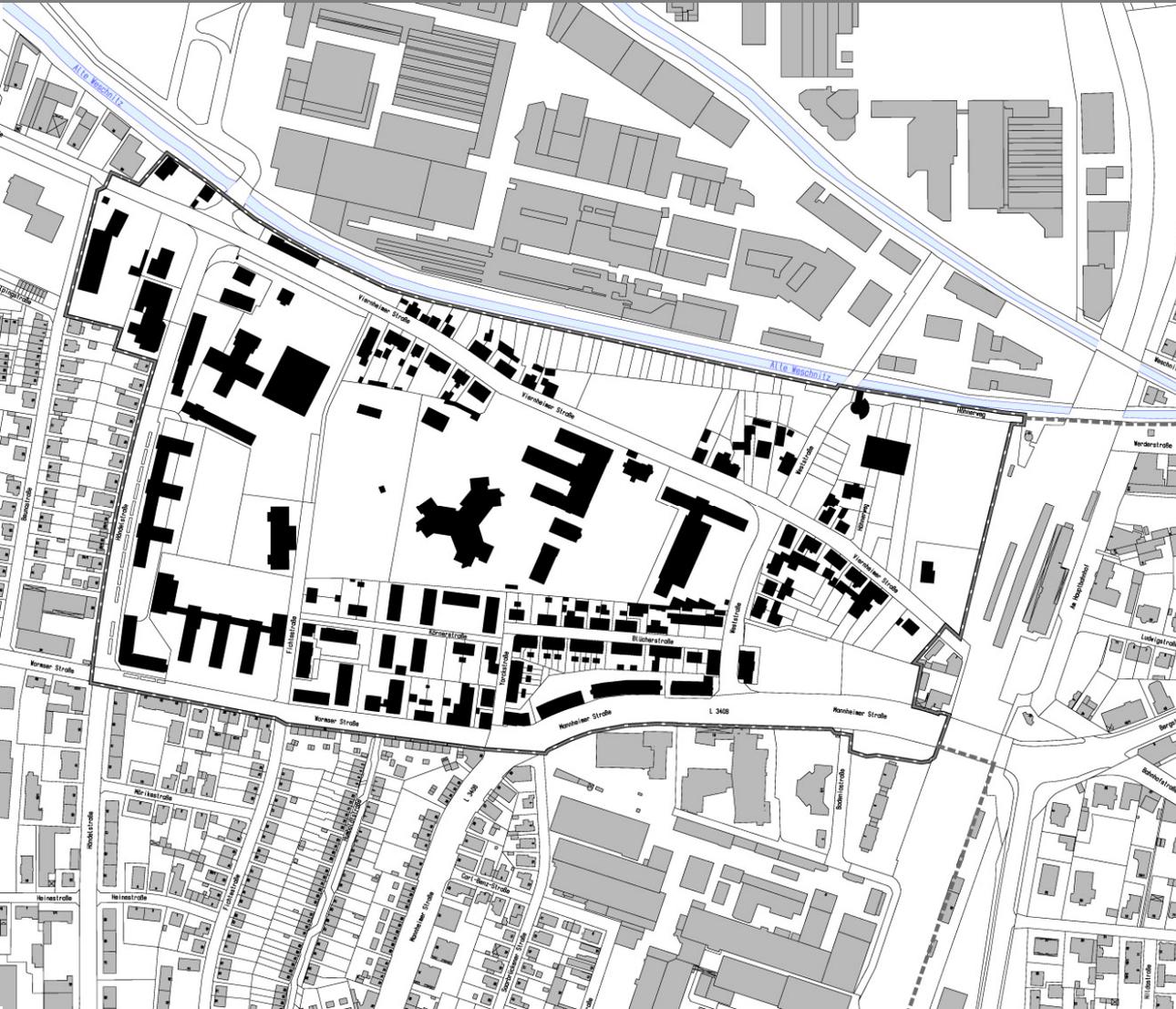
A. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

- Beschluss Gemeinderat am 12.06.2013
 - Durchführung VU von Juli bis Oktober 2013
- Bestandsaufnahme, Interviews, Bürgerbefragungen
- Erfassung der Mängel und Potentiale im Sanierungsgebiet

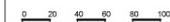


A. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



- Weinheim**
VU "Am Hauptbahnhof - Erweiterung"
Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Gebäude im Untersuchungsgebiet
 - Gebäude außerhalb des Gebiets
 - Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 - Abgrenzung bestehendes Sanierungsgebiet "Am Hbr"
 - Grundstücksgrenzen



Weinheim
VU "Am Hauptbahnhof - Erweiterung"

Bestandsaufnahme
 (Bestandsgutachten)

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
 April 2011

25.201 VS UG 1:2000 i.O.
 UG / 25.10.2013 01/01

Stadt Weinheim
 Bau- und Planungsausschuss

Rittmannsperger + Partner GmbH
 Bauplanung - Stadtplanung / Sanierungsberatung
 Ludwigshafen 6 54295 Darmstadt
 Telefon 06101 9690-0, Telefax 06101 9690-12
 www.rittmannsperger.com

A. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

- Missstände
 - erhebliche Verkehrsbelastung in Viernheimer Straße, Weststraße und Mannheimer Straße
 - hohe Belastung durch Parkplatznutzung (starke Versiegelung)
 - erhebliche stadtgestalterische Mängel und fehlende Aufenthaltsqualität
 - fehlende Raumkanten
 - teils erhebliche bauliche Mängel im Gebäudebestand
 - energetischer Sanierungsbedarf
 - Lärmbelastung durch Bahnstrecke
 - Unattraktive Flächen an der Weschnitz
 - unzureichende Radwegführung



A. Vorbereitende Untersuchungen (VU)

- Potentiale
 - gute Anbindung/zentrale Lage
 - Umzug des Kreispflegeheims und Neuordnungsbedarf
 - hoher Grünanteil (Freiflächen, Bäume etc.)
 - Grünflächen und Uferbereiche der Weschnitz
 - vorhandener Wohnungsbestand



Leitbild:

Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers
an der Weschnitz mit hoher Lebens- und
Aufenthaltsqualität

B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

Leitbild:

Entwicklung eines lebendigen Wohnquartiers an der Weschnitz mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität

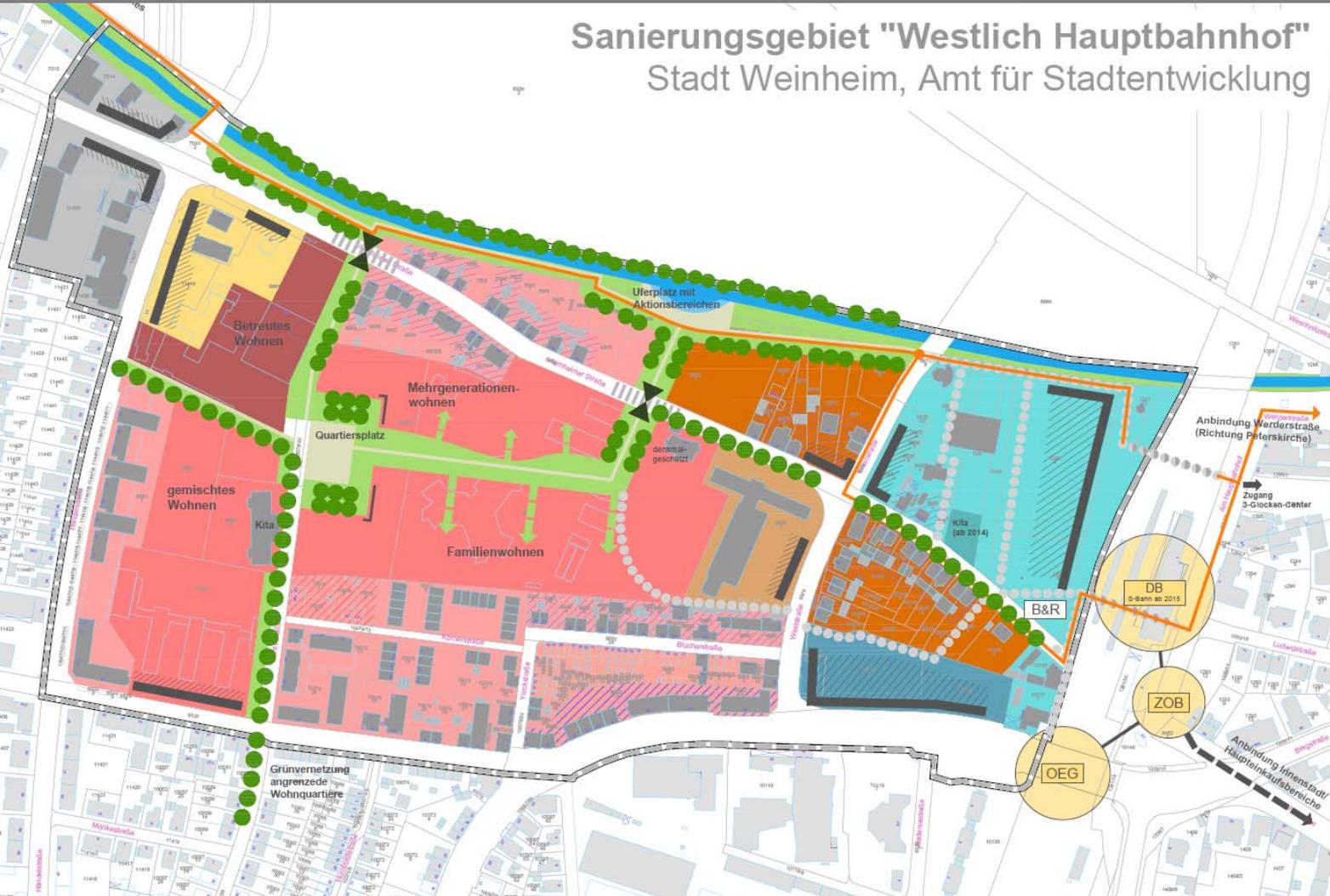
- Oberziele
 - Neuausrichtung der Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnen
 - Stärkung der städtebaulichen Qualitäten
 - Entwicklung und Gestaltung von Grünbereichen zur Naherholung
 - Verbesserung der Verkehrssituation

→ Städtebauliches Entwicklungskonzept

B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

Entwicklungskonzept „Quartier an der Weschnitz“

1. Neuausrichtung der Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnen



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

1. Neuausrichtung der Nutzungsstruktur mit Schwerpunkt Wohnen

- öffentliche und private Flächen neu ordnen und ggf. umnutzen
- zusammenhängende qualitätvolle Wohnanlage
- zu erhaltende öffentliche Gebäude mit attraktiven Nutzungen aufwerten

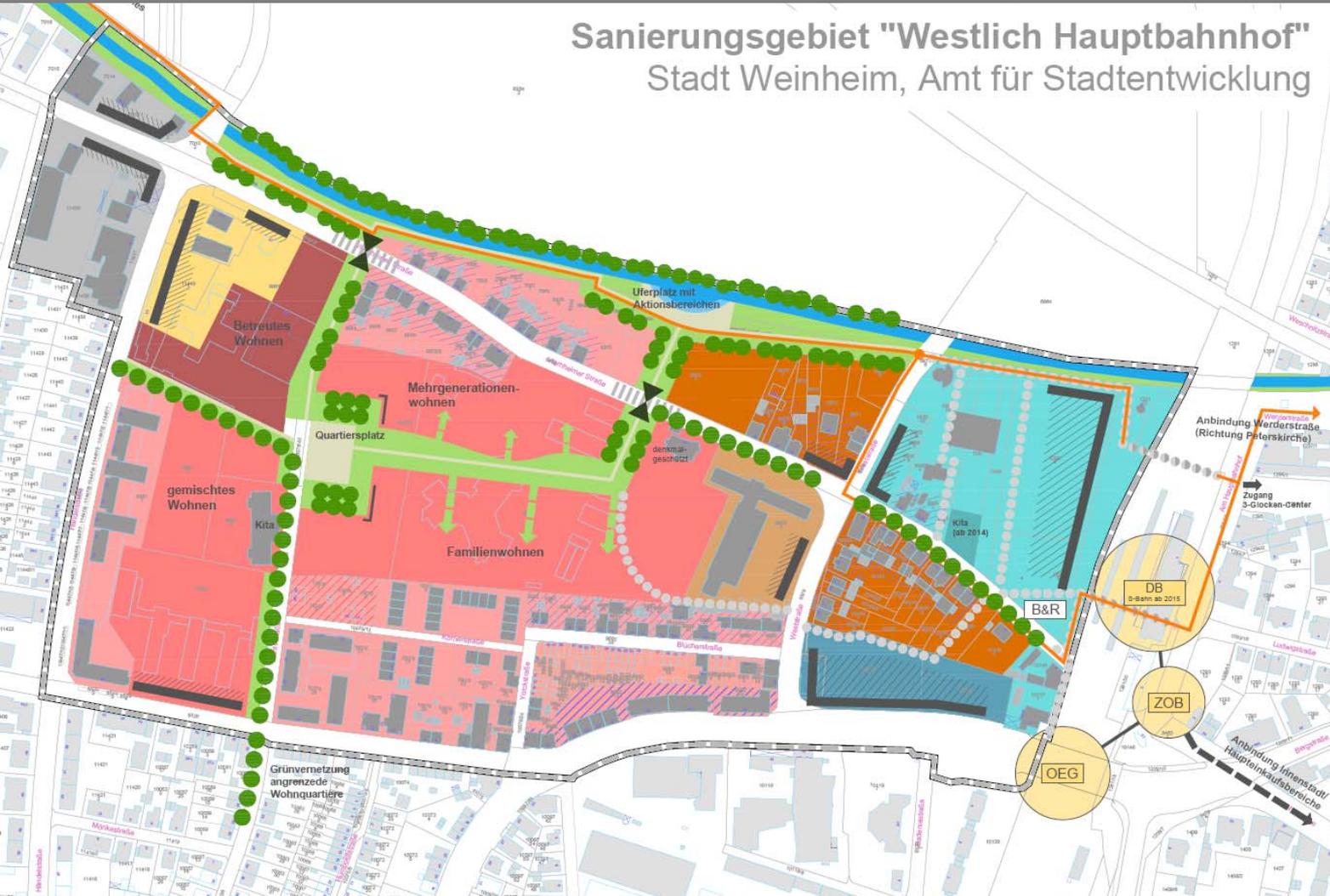
Beispiel: Wohnungsneubau



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

Entwicklungskonzept „Quartier an der Weschnitz“

2. Stärkung der städtebaulichen Qualität



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

2. Stärkung der städtebaulichen Qualitäten

- Stadträume im Wohnumfeld gestalten
- Raumkanten ausbilden
- Gesicht zur Stadt entwickeln
- lebendiges Bahnhofsumfeld schaffen
- Gebäude baulich und energetisch sanieren

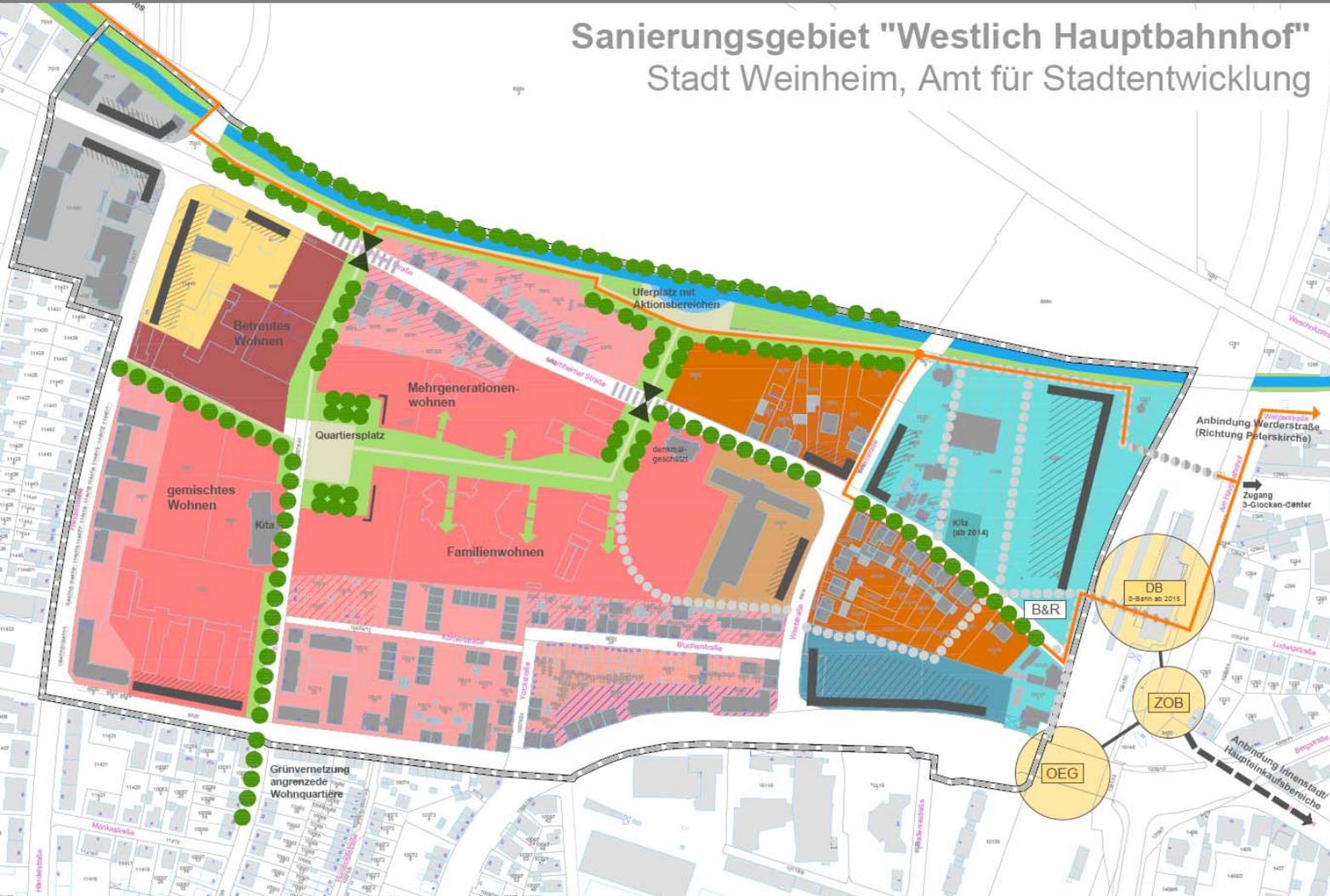
Beispiel: Wohnumfeldverbesserung



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

Entwicklungskonzept „Quartier an der Weschnitz“

3. Entwicklung und Gestaltung von Grünbereichen



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

3. Entwicklung und Gestaltung von Grünbereichen zur Naherholung

- Flussraum und Quartier vernetzen
- Flusslauf naturnah ausbauen
- Aufenthaltsqualität schaffen
- öffentliche Grünräume anbieten
- Nutzbarmachung zur Naherholung

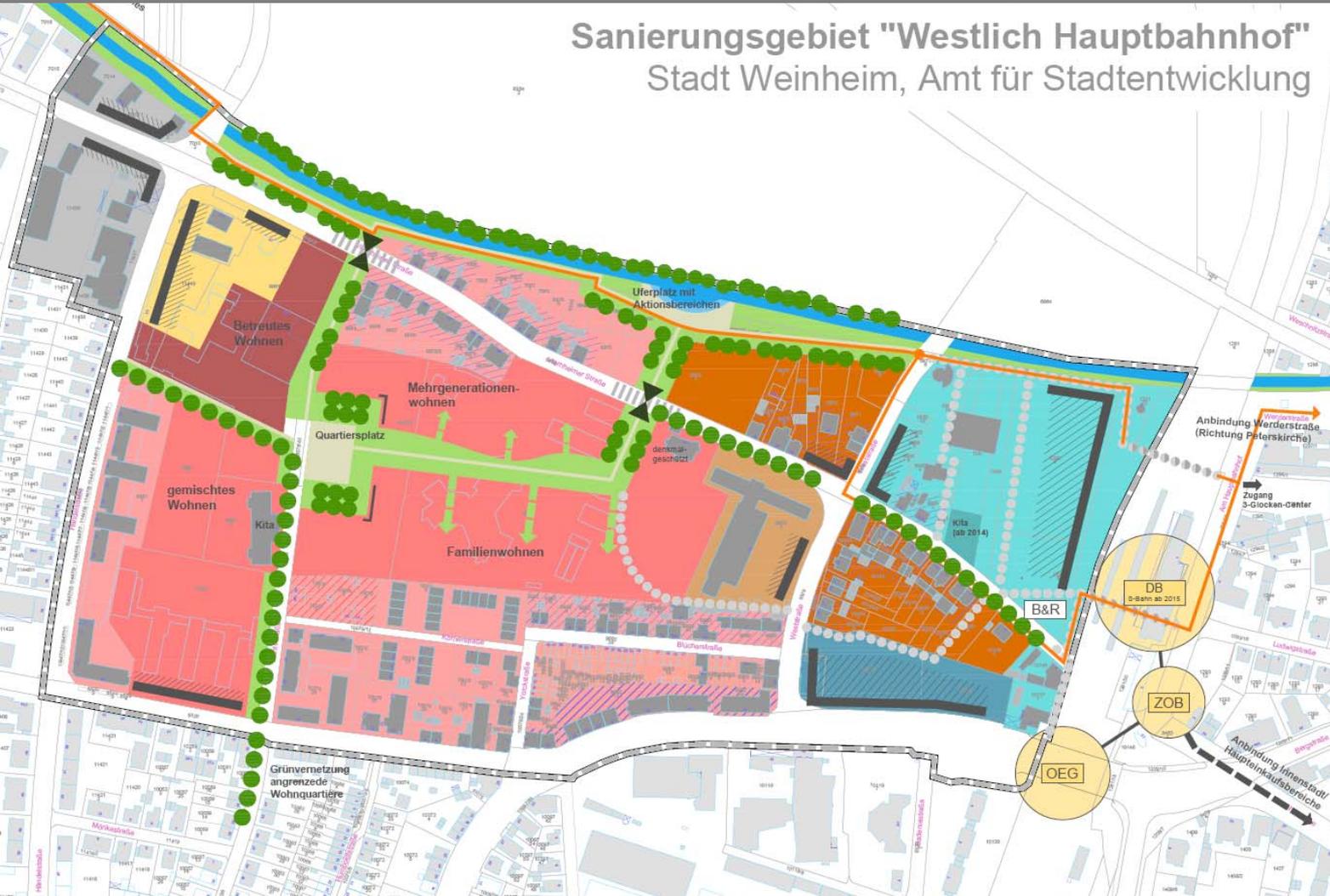
Beispiel: Aufwertung Freiraum/Flusslauf



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

Entwicklungskonzept „Quartier an der Weschnitz“

4. Verbesserung der Verkehrssituation



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

4. Verbesserung der Verkehrssituation

- Fuß- und Radwege ausbauen und Wegevernetzung entwickeln
- Straßen- bzw. Kreuzungsbereiche umgestalten
- Lärminderung und Lärmschutz schaffen
- Parken verlagern und räumlich konzentrieren

Beispiel: Aufwertung Parkplatz

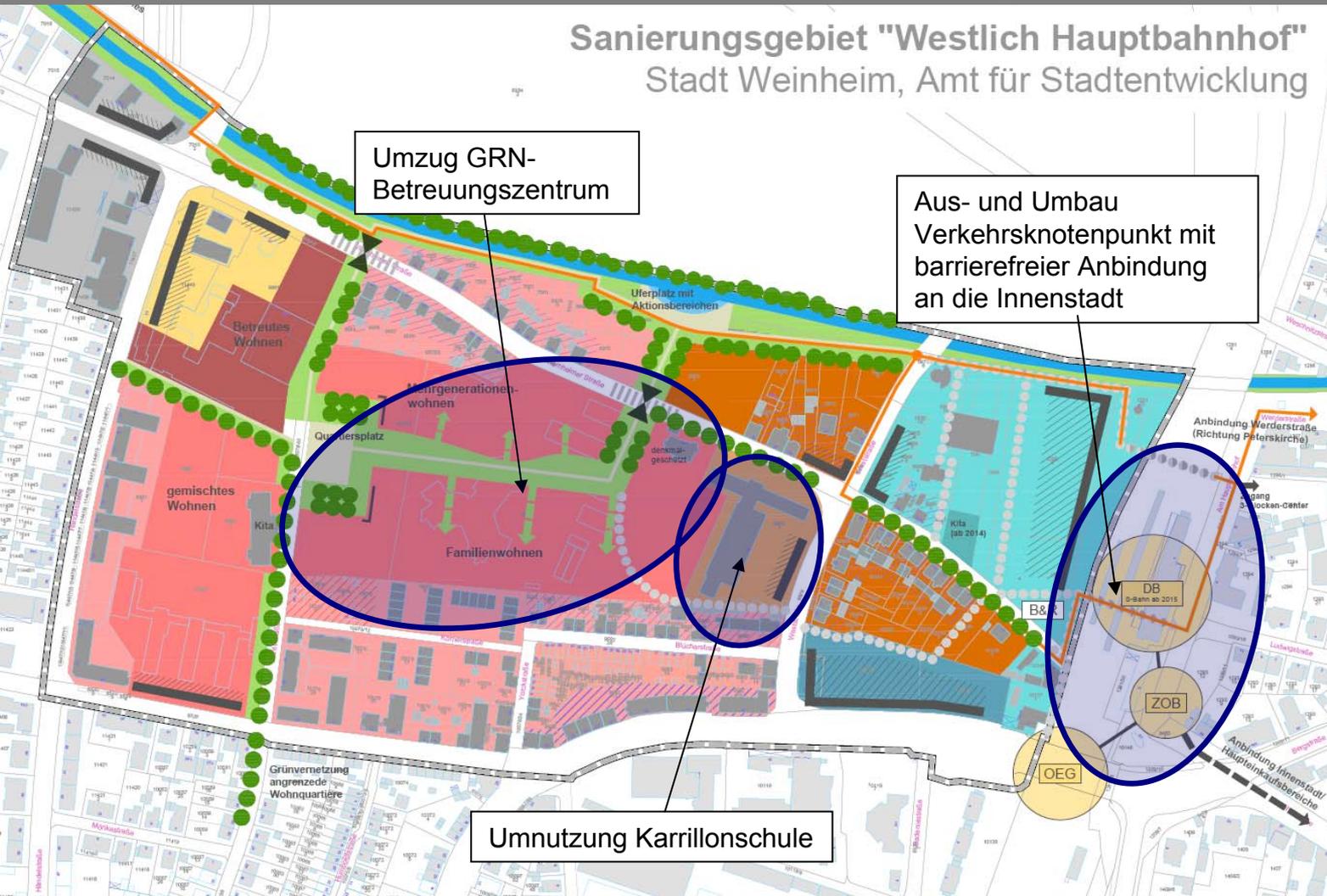


Beispiel: Umgestaltung Kreuzungsbereich



B. Sanierungsziele und Handlungsansätze

Bisherige Impulse, Ausblick



C. Rechtliche Auswirkungen des Satzungsrechts

- Sanierungsvermerk (Eintrag in das Grundbuch)
- Gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken durch die Stadt
- Sanierungsgenehmigung von Vorhaben erforderlich (§ 144 BauGB)
 - bauliche Vorhaben (Neubau, Modernisierung, Fassadengestaltung, Dacheindeckung etc.)
 - Abbruch von Gebäuden
 - Grundstücksteilungen
 - Grundstücksverkäufe
 - Belastung von Grundstücken (Hypotheken, Grundschuld-eintragungen)
- Kaufpreisprüfung



C. Rechtliche Auswirkungen des Satzungsrechts

- Ausgleichsbetrag gemäß §§ 154 ff. Baugesetzbuch
 - **sanierungsbedingte** Bodenwertsteigerung eines Grundstückes
 - zur Finanzierung der gesamten Sanierungsmaßnahme
 - nach Beendigung der Sanierung vom Eigentümer per Bescheid zu zahlen oder
 - Möglichkeit zur freiwilligen vorzeitigen Ablösevereinbarung vor Sanierungsabschluss (Gewährung von Abschlägen, Reinvestition möglich)



Wir beraten Sie gerne.

Was bringt die Sanierung für die Eigentümer?



D. Sanierungsförderung und steuerliche Vergünstigungen

Private Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen der Stadtsanierung erhalten werden sollen und Missstände oder wesentliche Mängel aufweisen, sollen durch Zuschüsse und durch einkommenssteuerliche Vergünstigungen gefördert werden.



D. Sanierungsförderung und steuerliche Vergünstigungen

Förderfähig sind:

Modernisierungsmaßnahmen

- Maßnahmen zur Steigerung des Gebrauchswerts des Gebäudes und Anpassung an heutige Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- z. B. Verbesserung der Ausstattung, Sanitär- und Elektroinstallation, Energetische Maßnahmen oder Verbesserung der Wohnungsgrundrisse

Instandsetzungsmaßnahmen

- Beseitigung von Schäden (durch Alter und Gebrauch)
- z. B. Erneuerung Außenputz, Renovierung von Anstrichen oder Neueindeckung des Daches (aus Altersgründen)



D. Sanierungsförderung und steuerliche Vergünstigungen

Sanierungsförderung

1. Direkte Förderung durch Zuschüsse

- umfangreiche Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme
- Ermittlung der förderfähigen Baukosten
- Ermittlung der Förderung (bis zu 30 % der förderfähigen Kosten, maximal 30.000 €)

2. Indirekte Förderung durch erhöhte steuerliche Absetzung

- möglich auch bei „kleineren“ Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen
 - steuerliche Vergünstigungen: erhöhte Abschreibung der Kosten nach §7h / §10f Einkommensteuergesetz (EStG)
- bis zu 100 %, verteilt auf 10 bis 12 Jahre

Außerdem: Kostenlose Beratung durch Sanierungsbeauftragten

- bei fördertechnischen und sanierungsrechtlichen Fragen
- bei baulichen und städtebaulichen Fragen



E. Vorgehensweise bei Modernisierungsvorhaben

1. Beratung vor Maßnahmenbeginn
2. Prüfung der grundsätzlichen Förderfähigkeit und Prüfung der Planung durch die Stadt bzw. den Sanierungsberater
3. Ermittlung einer möglichen finanziellen Förderung auf Grundlage eines Entwurfs und einer Kostenschätzung
4. Entscheidung der Stadt über die finanzielle Förderung.
Bei Zustimmung → „Modernisierungsvertrag“
→ Festlegung der finanziellen Förderung und den Umfang der beabsichtigten Maßnahmen
5. Durchführung der Baumaßnahmen nach Vorliegen des unterschriebenen Modernisierungsvertrages und der Bau- bzw. der Sanierungsgenehmigung
6. Auszahlung der Zuschüsse nach Abnahme und entsprechender Vorlage der jeweiligen Rechnungen



F. Ansprechpartner

- Stadt Weinheim, Amt für Stadtentwicklung:
Frau Ehlers: Tel.: 06201/ 82-385 oder 82-367
e-Mail: i.ehlers@weinheim.de
- Zur Durchführung der Sanierung hat die Stadt das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt als Sanierungsberater hinzugezogen.
- Im Auftrag der Stadt bietet das Büro allen Eigentümern und Pächtern eine kostenlose Beratung an.
 - Beratung in städtebaulichen, gestalterischen und rechtlichen Fragen, insbesondere zur Erläuterung von Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten
 - Unterstützung bei der Beantragung von Fördermitteln
 - Kontakt:
Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße, 64285 Darmstadt
Herr Meyer: Tel.: 06151 / 96 80 -16
e-Mail: michael.meyer-da@rittmannsperger.de



Stadt Weinheim

Sanierungsgebiet
„Westlich Hauptbahnhof“



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!