

Stadt Adelsheim

Bürgerinformationsveranstaltung

Zukünftiges Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

Am 14.04.2026

Referentinnen: Jasmine Maurus und Verena Herwig



Ziele des Informationsabends



Information zur angestrebten Sanierung und zum weiteren Ablauf



Frühzeitige **Einbindung** der Eigentümer, Mieter und Pächter in den Prozess



Klärung von **Wünschen** und **Erwartungen** der Betroffenen



Erforschung der **Mitwirkungsbereitschaft** im Rahmen der Sanierung

Agenda

- Aktueller Stand
- Ziele und Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen
- Bürgerdialog: Ihre Anregungen sind gefragt!
- Rechte und Pflichten im zukünftigen Sanierungsgebiet „Stadtkern II“
- Fördermöglichkeiten für Private
- Abschluss und Hinweise

Aktueller Stand

Oktober 2025

- Stadtentwicklungskonzept und Grobanalyse
- 01.10.2025: Neuaufnahmeantrag
- **27.02.2026: Aufnahme in das Bund-Länder-Programm LZP**
- 23.03.2026: Einleitungsbeschluss durch GR
- 27.03.2026: Öffentliche Bekanntmachung
- **14.04.2026: Bürgerinformationsabend**
- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen – inkl. Beteiligung aller Betroffenen und Träger öffentlicher Belange

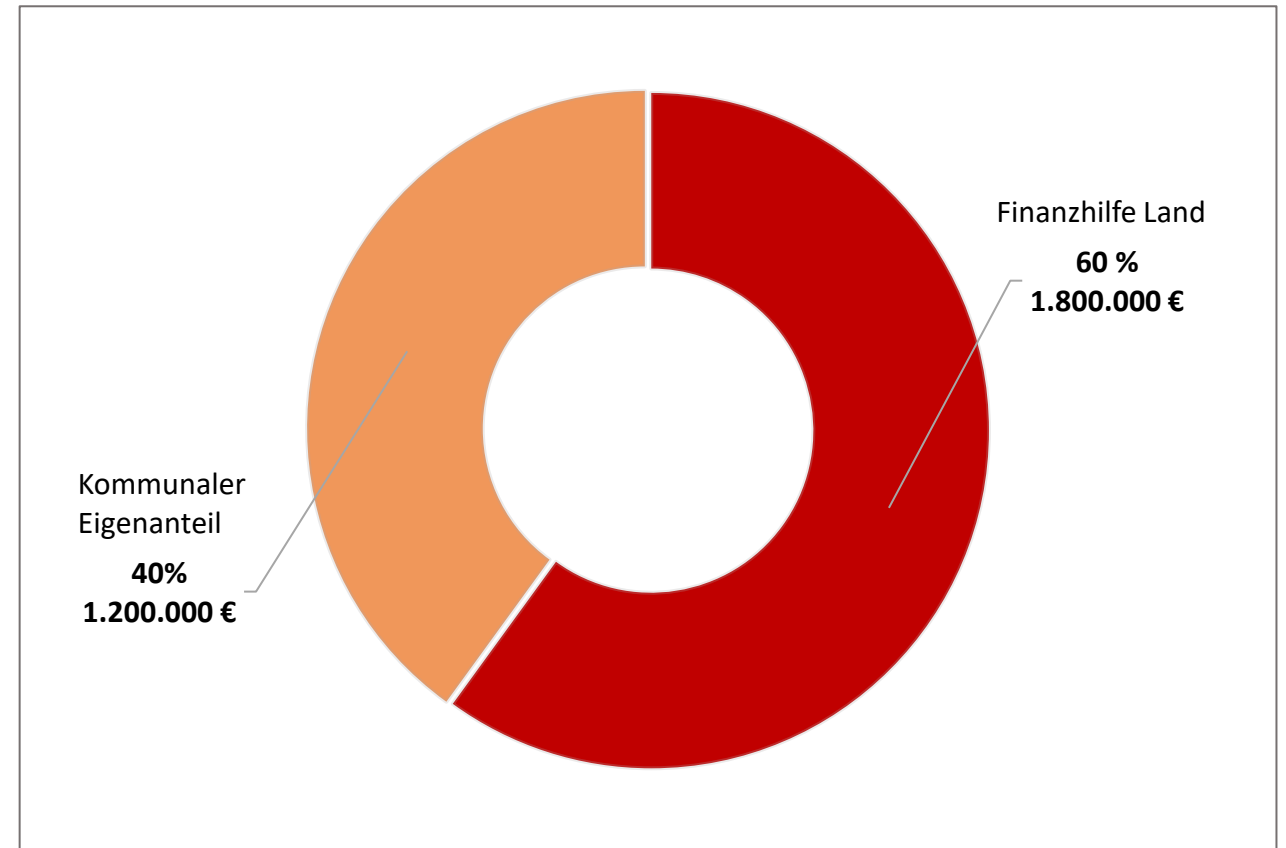
Oktober 2026

- Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen – Vorstellung im GR und Beschluss VU & Fördergrundsätze

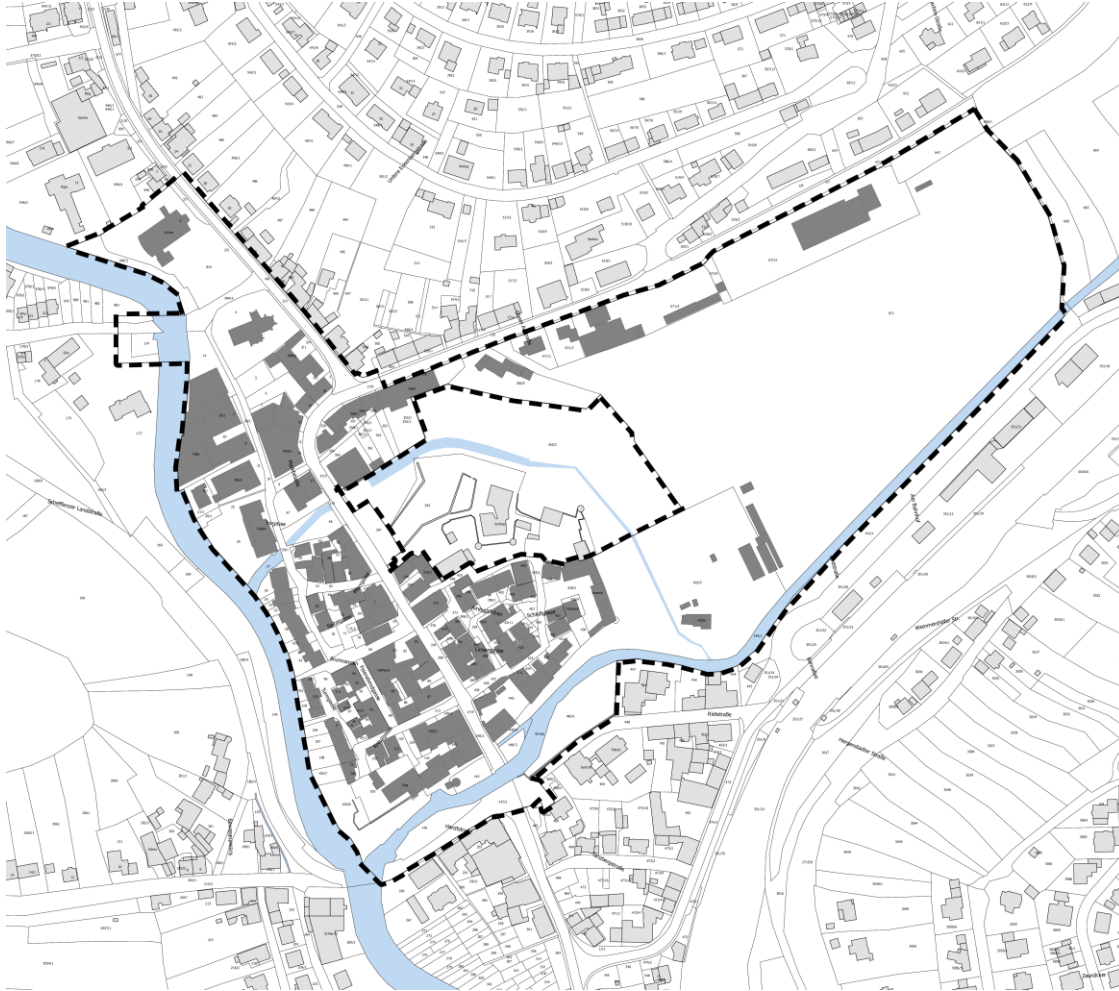
Anschließend beginnt die Sanierungsdurchführung

Aktueller Stand zum zukünftigen Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

- Förderung im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP)
- Förderrahmen: **3 Mio €**
(Erhöhung ist jährlich möglich)
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2026 bis 30.04.2035
(Verlängerung ist möglich)



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



- Die finale Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird im Rahmen der VU erarbeitet.
- Eine spätere Veränderung des Sanierungsgebiets ist durch einen Gemeinderatsbeschluss möglich.

Momentane Gebietsgröße:

14,3 ha

Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

Untersuchung zum Nachweis der
Notwendigkeit der Sanierung

Erhebung der sozialen, strukturellen
und städtebaulichen Missstände

Untersuchung nachteiliger
Auswirkungen auf die Betroffenen

Formulierung von Sanierungszielen
und Abwägung zur Wahl des
Sanierungsverfahrens

Darstellung der Durchführbarkeit und
der Finanzierbarkeit

Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft
der Betroffenen



- Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des zukünftigen Sanierungsgebiets
- Erfüllung der Vorgaben des § 141 BauGB

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen: Beteiligungsmöglichkeiten

- Bürgerinformationsveranstaltung
- Befragung der Eigentümer, Bewohner und Pächter im Untersuchungsgebiet
 - ▶ Teilnahme ist bis zum **30.04.2026** möglich
- Erhebung von Aussagen
 - ▶ zum Untersuchungsgebiet
 - ▶ zum Gebäudezustand und dessen Nutzung
 - ▶ zur Mitwirkungsbereitschaft

! Daten werden nach strengen Datenschutzrichtlinien behandelt



Stadt Adelsheim "Stadtkern II" Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch

Statistische Erhebung* für die Vorbereitung der geplanten Stadterneuerungsmaßnahme
"Stadtkern II" in Adelsheim

Die Stadt Adelsheim hat für das Untersuchungsgebiet "Stadtkern II" (siehe Anlage "Abgrenzungsplan" zum Anschreiben) den Beginn vorbereitender Untersuchungen beschlossen.

Ein zentrales Element der vorbereitenden Untersuchungen ist die Befragung der Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibenden, einerseits zur Erhebung des Bestands sowie vorhandener Missstände, andererseits aber auch zur Erforschung der Mitwirkungsbereitschaft und zur Aufnahme von Anregungen für die Erneuerung.

Um die städtebauliche Erneuerung von Anfang an mit der Unterstützung der Eigentümer, Mieter, Pächter und Gewerbetreibenden durchführen zu können, sind wir auf Ihre Mitarbeit angewiesen. Mit Hilfe Ihrer Angaben soll untersucht werden, wie die Erneuerung durchgeführt werden soll, welchen Umfang sie annehmen kann und wie dabei die individuelle Situation der Beteiligten zu berücksichtigen ist.

Der folgende Fragebogen ist bis zum 30.04.2026 aktiv. Bitte beantworten Sie möglichst alle Fragen und schließen Sie die Umfrage ab. Erst mit Versenden durch Klicken auf der letzten Seite ist der Fragebogen abgeschlossen und kann in die Auswertung mit einfließen.

Ihre Angaben werden absolut vertraulich behandelt. Hierzu ist die Stadt Adelsheim aufgrund der gesetzlichen Vorschriften verpflichtet.

Wenn Sie beim Ausfüllen des Fragebogens oder zu den vorbereitenden Untersuchungen im Allgemeinen Fragen haben, bitten wir Sie, sich mit Frau Jasmine Maurus, Projektleiterin WHS (Tel. 07141 16-757307, Mail: jasmine.maurus@wuestenrot.de) oder Frau Tanja Stock, Stadt Adelsheim (Tel. 06291 6200-31, Mail: tanja.stock@adelsheim.de) in Verbindung zu setzen.

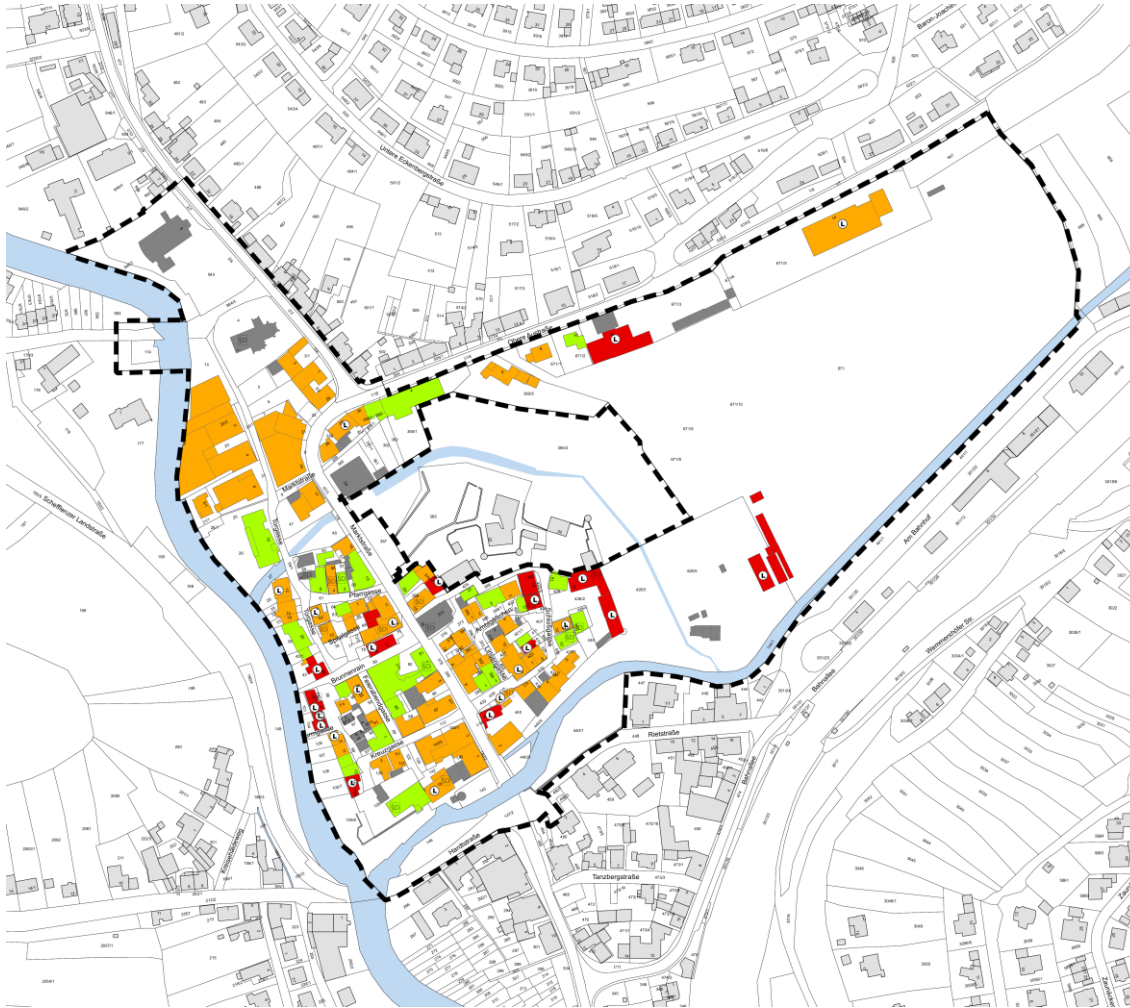
Wir freuen uns auf Ihre Mitwirkung!

Um die Umfrage zu öffnen, akzeptieren Sie bitte unsere Datenschutzerklärung.
[Datenschutzerklärung anzeigen](#)



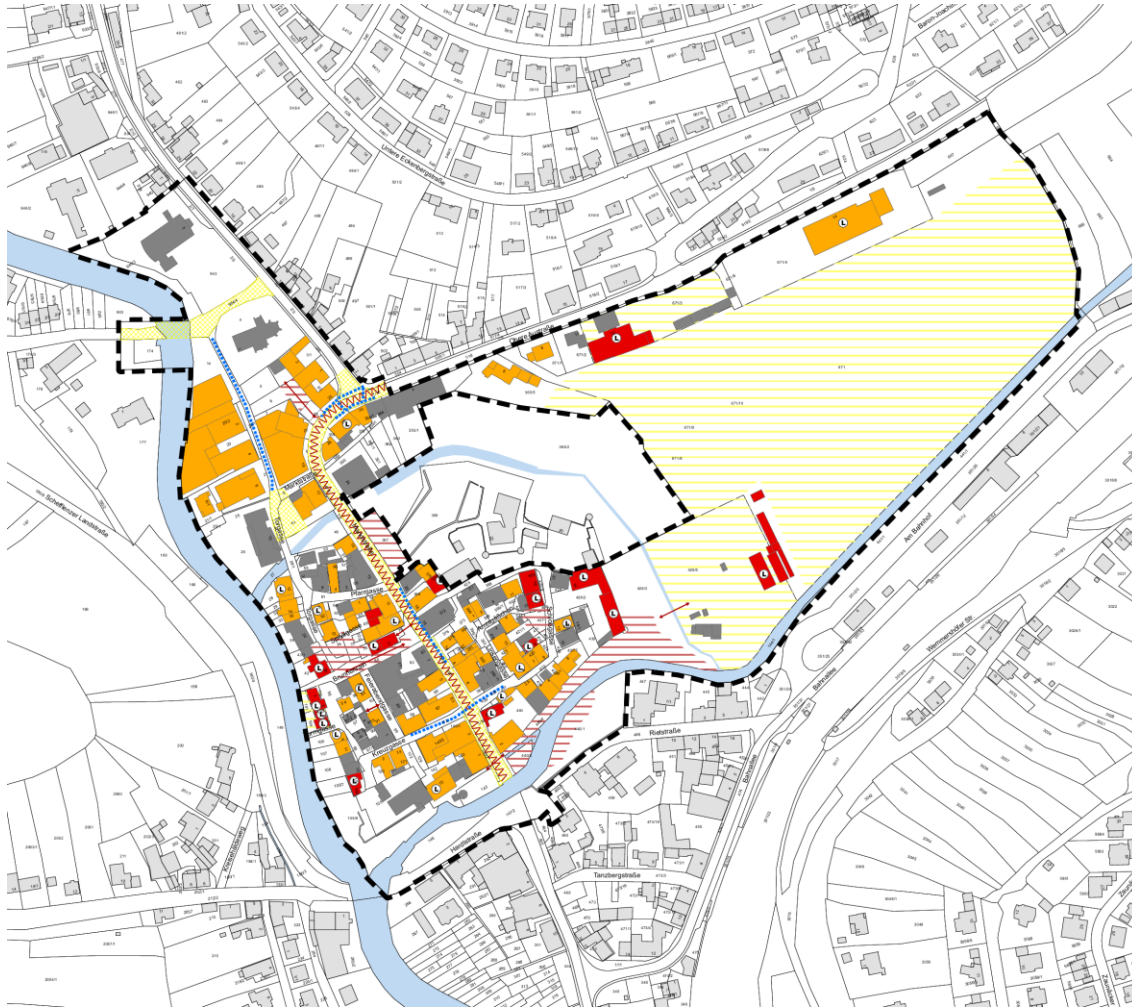
Weiter

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen: Gebäudezustand



- Begutachtung durch die WHS nur von außen
- Zustand innen kann abweichen
- Substanzmängel sind wichtige Voraussetzung für die Festlegung eines Sanierungsgebiets

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen: Mängel und Konflikte



- Neuordnungspotenzial Auwiesen
- Aufenthaltsqualität an den öffentlichen Plätzen, z. B. im Bereich Brunnenrain
- Angebot an Grün- und Freiflächen, u. a. entlang der Kirnau
- Straßenumgestaltungsmaßnahmen und Wegeverbindungen

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen: Sanierungsziele

Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung, Modernisierung und Aktivierung von Flächen und leerstehenden Immobilien;

Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sowie zur ganzheitlichen ökologischen Erneuerung;

Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit der Adelsheimer Innenstadt

Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen z. B. im Bereich der Turmgasse / Brunnenrain;

Sicherung und Verbesserung des gesellschaftlichen Zusammenhalts sowie Profilierung der kommunalen Identität;

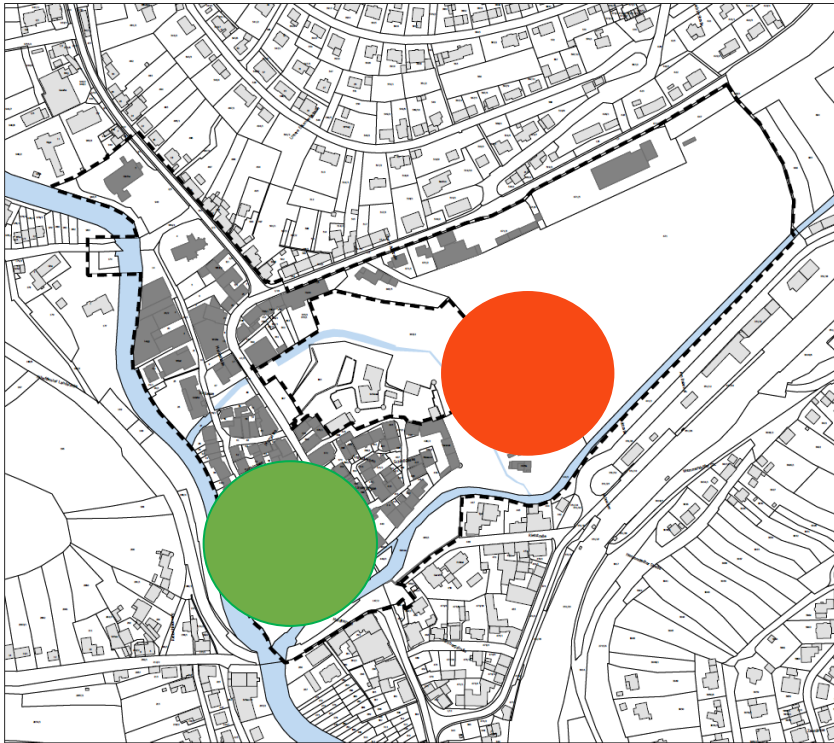
Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude, Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbegebiete;

Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel.



Bürgerdialog: Verortung von Stärken und Schwächen

- Bitte verorten Sie die aus Ihrer Sicht wichtigsten Stärken und Schwächen auf dem großformatigen Abgrenzungsplan.
- An der Stellwand werden die Moderatorinnen die Beiträge verorten und anpinnen.



Stärke XY...

Schwäche XY...

ca. 15 Minuten



Bürgerdialog: Maßnahmenammlung

- Bitte notieren Sie bis zu 3 Vorschläge auf Ihrer Karte und pinnen diese an die Stellwand.

Welche Maßnahmen sind aus Ihrer Sicht notwendig um das Gebiet „Stadtkern II“ umfassend aufzuwerten?

ca. 15 Minuten



Rechte und Pflichten im zukünftigen Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

- Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für:
 - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
 - Nutzungsänderungen von Gebäuden
 - Veräußerungen von Gebäuden, Kaufpreisprüfung im klassischen Verfahren
- Grund: Einhaltung der Sanierungsziele

Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Vorkaufsrecht der Kommune (§ 24 BauGB)

- Grund: Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)

Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen (§ 182 bis 186 BauGB)

- Grund: Verwirklichung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)

Abwägung Anwendung des Sanierungsverfahrens I

Die Abwägung, welches der Verfahren zu wählen ist, wird aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Sanierungskonzeptes getroffen:

Die Schwerpunkte der geplanten Sanierung

- Neuordnungen u. a. im Bereich Auwiesen – Potenzialflächen für z. B. Wohnraumschaffung
- Schaffung von höherwertigem Baurecht
- Bau von Erschließungsanlagen bzw. erstmalige Erschließung von Grundstücken
- Kommunale Grunderwerbe denkbar
- Umfeldverbesserung der Innenstadt und Verbesserung der Zugänglichkeit

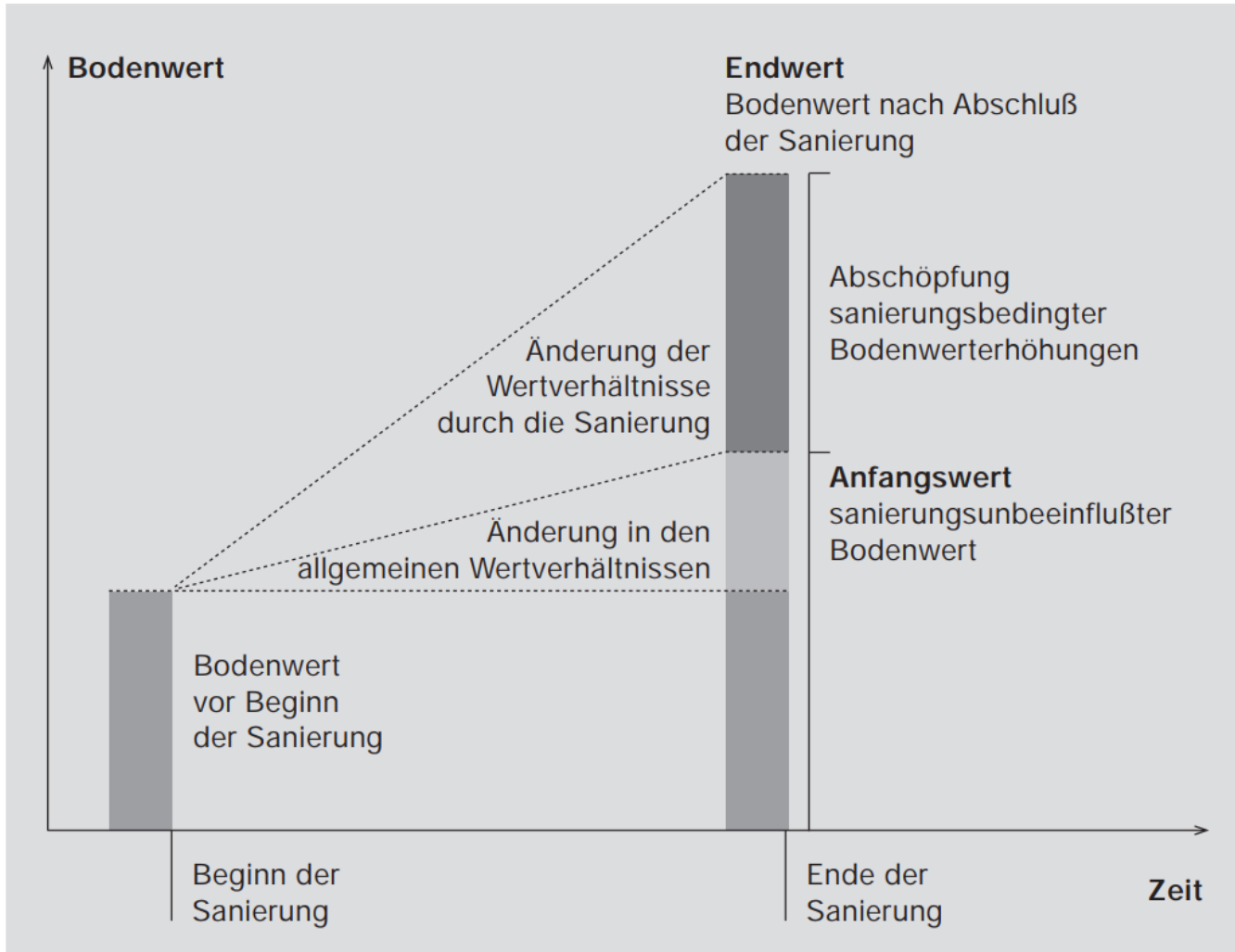
„Klassisches Verfahren“

Abwägung Anwendung des Sanierungsverfahrens II

„Klassisches Verfahren“

- Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:
 - Ermittlung durch Gutachten
 - **Grundstücksneuordnungen**, die zur Nutzungsintensivierung oder Bebaubarkeit, sind denkbar
 - Straßen- und Umfeldgestaltungsmaßnahmen
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen möglich (§ 154 bis 155 BauGB)
 - Anwendung nur im klassischen Verfahren
 - Bezugsgröße: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
- Anwendung des besonderen bodenpolitischen Instrumentariums des Baugesetzbuches (gem. § 153 Abs. 1 u. 3 BauGB)
 - Erwerb von **Grundstücken o. Teilflächen** zur Innentwicklung und Wohnraumschaffung

Hintergründe zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen



Rechenbeispiel mit hypothetischen Werten

Ausgangswert: 150 € / qm

Endwert: 160 € / qm

Wertsteigerung: 10 € / qm

davon konjunkturell bedingt: 5 € / qm

➔ **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:**

$5 \text{ € / qm} \rightarrow 3,33 \%$

Bei einer Grundstücksfläche von 300 qm und einer angenommenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von 5 € / qm ergäbe sich ein **Ausgleichsbetrag von $1.500,00 \text{ €}$.**

➔ Anrechnungsbeträge werden berücksichtigt.

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen I



Wohnraumschaffung

Modernisierungen und
energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägender
Gebäude



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen II



Gebäude / Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet



Förderung von Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen
(Ordnungsmaßnahmen)



Maßnahme entspricht den Sanierungszielen



Maßnahme wurde noch nicht begonnen



Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt vor Maßnahmenbeginn



Einhaltung der Gestaltungsvorgaben der Stadt
(z. B. Farbwahl)

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen III

Bei **Modernisierungsmaßnahmen** zusätzlich:

- ▶ es handelt sich um eine umfassende Maßnahme
- ▶ alle wesentlichen Mängel werden beseitigt
- ▶ das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt

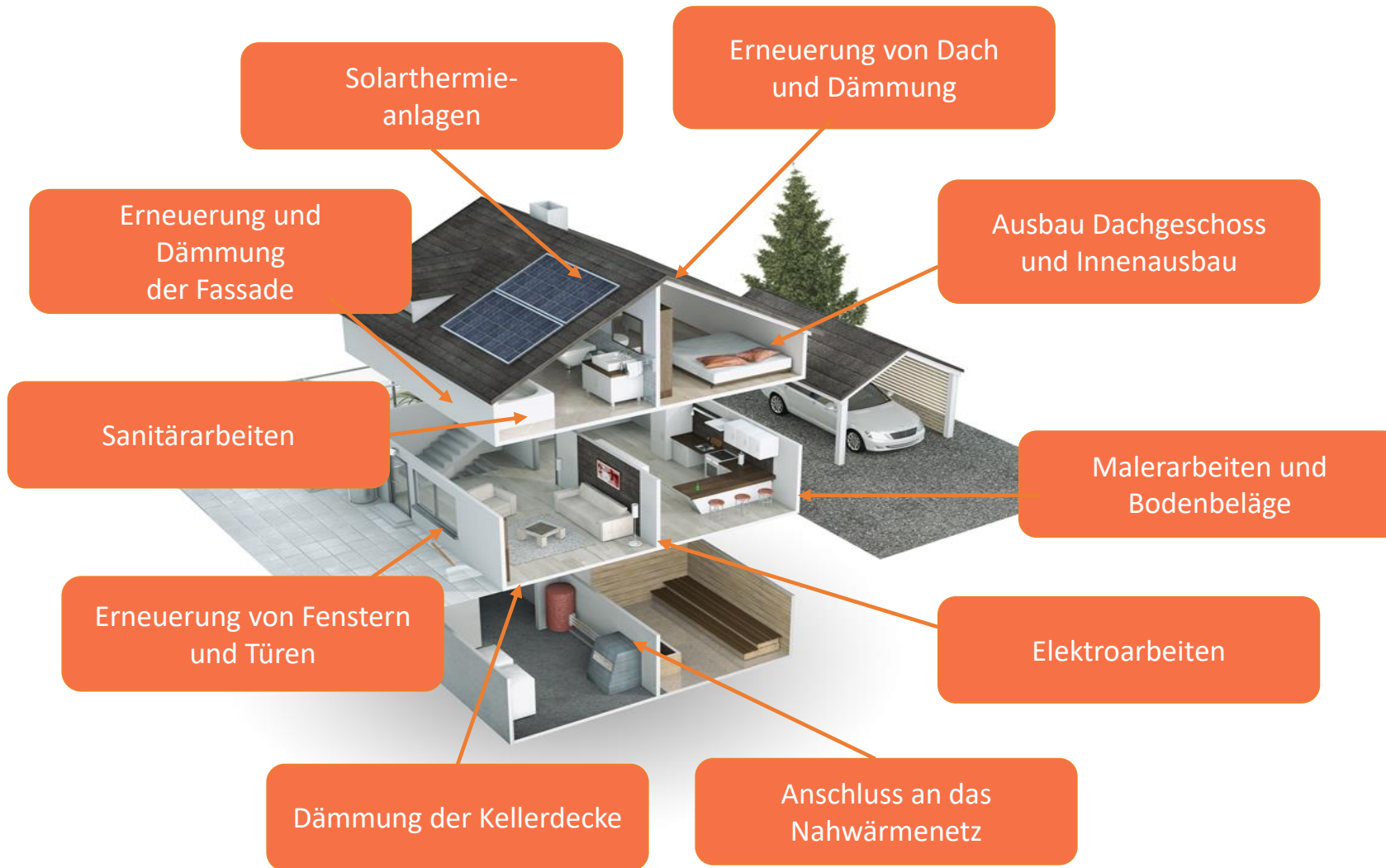
Bei **Ordnungsmaßnahmen** zusätzlich:

- ▶ das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt



*Beispielfoto einer erfolgreich abgeschlossenen
Modernisierungsmaßnahme*

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen IV



Auch Eigenleistungen sind begrenzt förderfähig



Hinweis: Solarpflicht bei umfassender Dachsanierung

Solarpflicht seit 2022 / 2023

- ▶ Gilt für Neubau und umfassende Dachsanierung am Bestandsgebäude
- ▶ Solarthermie ist förder- und bescheinigungsfähig.

Eine PV-Anlage ist über die Städtebauförderung **nicht** förder- und nicht bescheinigungsfähig.



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen V

Wie erfolgt die Förderung?

- ▶ Durch einen nicht rückzahlbaren Förderzuschuss.
- ▶ Mit Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt Adelsheim.
- ▶ Nach Fertigstellung der Maßnahme und Rechnungsnachweis.



Fördergrundsätze werden während VU konkretisiert und mit der Stadt abgestimmt.

Beispiel:

	Fördersatz	max. Förderzuschuss
Modernisierung	20 %	25.000,00 €
Ordnungsmaßnahme mit Neubebauung	100 %	30.000,00 €
Ordnungsmaßnahme ohne Neubebauung	50 %	15.000,00 €



Fördergrundsätze werden während VU konkretisiert und mit der Stadt abgestimmt.

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen VI

Was sind erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten?

Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß **§§ 7 h, 10 f und 11 a EStG** die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.

In einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.

Hierzu beantragen Sie bei der Stadt Adelsheim nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.



Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.

Weiteres Vorgehen

März 2026

- Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
- Durchführung von kommunalen und privaten Maßnahmen, Aktivierung der Eigentümer
- Beteiligung der Eigentümer, Mieter und Pächter & Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Fertigstellung der vorbereitenden Untersuchungen & Erarbeitung der Fördergrundsätze
- **Oktober 2026: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets & Bekanntmachung**
- Ablauf des Bewilligungszeitraums und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme

Frühjahr 2035

Hinweis: Befragung

Wir bitten Sie, die **Befragung** bis zum **30.04.2026** auszufüllen und abzuschicken.

Den Online-Fragebogen erreichen Sie über folgenden Link:

<https://whs-befragungen.limequery.com/899755?lang=de>



Danke für Ihr Kommen!

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Frau Jasmine Maurus

Frau Verena Herwig

Tel.: 07141 16-757307

Tel.: 07141 16-757288

jasmine.maurus@wuestenrot.de

verena.herwig@wuestenrot.de