



Sanierung Büchenau „Alter Ortskern“



Bürgerinformation
am 11.03.2019 im Pfarrzentrum Büchenau



**Ergebnisprotokoll
zur Informationsveranstaltung.**

Über 60 Büchenauer*innen nutzen die Informationsveranstaltung zur Sanierung „Alter Ortskern“ um sich über die Vorbereitenden Untersuchungen und über das Integrierte Stadtentwicklungskonzept zu informieren.

Sanierungsverfahren **Bruchsal 2019**

Ziele einer Sanierungsmaßnahme

- Verbesserung der Wohnverhältnisse
- Verbesserung der Arbeitsverhältnisse
- Revitalisierung des Ortszentrums
- Steigerung der Energieeffizienz (und Verbesserung des Klimaschutzes)
- Gestaltung und Ausbau der Straßen-, Platz- und Grünflächen
- Sicherung der Versorgung

Kennzeichen einer Sanierungsmaßnahme

- Gebietsbezogen und unterstützt Objekte
- Geprägt durch die Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristig auf eine Entwicklungszeit von rd. 10 Jahren angelegt

Instrumente einer Sanierungsmaßnahme

- Bietet Bezuschussung als Anreiz (Steuerliche Sonderabschreibungen und Zuschüsse bei bestehendem Förderrahmen)
- Regelungen durch Rechtsvorschriften (Baugesetzbuch, Städtebauförderungsrichtlinien, etc.)

Herr Gohl von der Sanierungsstelle der Stadt Bruchsal stellte die grundsätzlichen Ziele, die besonderen Kennzeichen und die Instrumente einer Sanierungsmaßnahme vor. Für Büchenau wurde bereits seit 2015 versucht eine Aufnahme in ein Sanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg / des Bundes zu erreichen. Leider bisher ohne Erfolg. Jetzt möchte die Stadt einen weiteren Schritt, um dem Antrag Büchenaus bessere Chancen

zu ermöglichen, gehen und leitet daher den formalen Weg zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen ein.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wird die Sanierungsstelle versuchen mit allen Eigentümern und Nutzern im Untersuchungsgebiet in Kontakt zu kommen. Die Gespräche sollen bis Ende Mai 2019 abgeschlossen sein. Die Sanierungsstelle wird alle Eigentümer / Nutzer aufsuchen. Gerne dürfen auch die Eigentümer bei der Verwaltungsstelle Büchenau einen Termin vereinbaren.

Bei den Gesprächen wird sich die Sanierungsstelle ein Bild über den Zustand der Gebäude, ihrer Beschaffenheit und Ausstattung machen. Die hierbei erhobenen Informationen dienen dem Nachweis vorhandener städtebaulicher Missstände und Mängel. Dieser Nachweis ist eine Voraussetzung für eine zukünftige Sanierungsförderung. Nur dort, wo ein Bedarf ist, darf auch gefördert werden. Die Gespräche sollen aber auch dazu genutzt werden, um über die Entwicklungschancen jedes Eigentümers zu sprechen. Wenn die Stadt weiß, wie die Eigentümer künftig ihre Grundstücke nutzen möchten, kann durch das Zusammenfügen all der kleinen Bausteine ein Bild von Büchenau, wie es in 10 Jahren aussehen wird entstehen. Dieses Aufzeigen was entstehen kann ist die zweite Voraussetzung für eine Förderung aus Städtebaufördermitteln. Die anonymisierten Gesprächsergebnisse werden dem Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 1. Juli 2019 vorgetragen.

Bruchsal 2019

Verfahrensablauf

Vorbereitung Umsetzung Abrechnung



2015 Bürgerbeteiligung zum Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept.
Die Stadt Bruchsal hat bereits seit 2015 vier Aufnahmeanträge in ein Sanierungsprogramm gestellt!

Leider bisher ohne den Erfolg einer Programmaufnahme!

Integriertes Stadtentwicklungskonzept **Bruchsal 2019**

Umsetzung
Beschluss zur Einleitung



Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) dienen bei der Zielfindung der Stadtentwicklung und sollen auf kommunaler Ebene vorhandene Planungsvorstellungen und Konzepte bündeln. Dabei berücksichtigt es regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen.




Diese Ziele für Büchenau wollen wir gemeinsam mit Ihnen formulieren!

Als zweiter Baustein wird ein integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau im Rahmen einer umfassenden Bürger*innenbeteiligung erarbeitet. Hier sind die Büchenauer*innen an zwei Veranstaltungen am 6. April und am 18. Mai zur Mitwirkung aufgefordert. Eine intensive Beteiligung mit einem breiten Konsens stärkt nicht nur die geplante Sanierung, sondern verleiht den Zielen der Büchenauer*innen auch entsprechenden

kommunalpolitischen Nachdruck.

Die Veranstaltung am 6. April 2019 soll mit einem Stadtteilspaziergang beginnen. Die Themen und ihre Orte werden von den Büchenauer*innen benannt. Die Orte werden besichtigt und an diesen Stellen über das Thema, sein für und wider diskutiert. Zur Vorbereitung wurde ein Merkzettel ausgelegt, der zusätzlich in der Verwaltungsstelle Büchenau geholt oder auch auf der Homepage der Stadt Bruchsal heruntergeladen werden kann. Bei entsprechender Teilnehmer*innenzahl werden mehrere Gruppen gebildet. Die Ergebnisse der Stadtteilspaziergänge werden im gesamten Gremium zusammengefasst und sollen von den Büchenauern bewertet werden.

Als zweiter Teil der Veranstaltung sollen drei Diskussionsrunden über die an höchsten bewerteten Themenfelder durchgeführt werden.

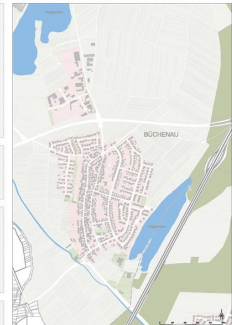
 Sanierung Büchenau „Alter Ortskern“
Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau (ISEK)

Ihr Thema:

Ihr Ort:

Ihre Stichpunkte:

Name/Kontakt:



1. Bürger*innentreffen am 6. April 2019 Bruchsal 2019

16.00 Uhr Diskussion der drei wichtigsten Themenbereiche

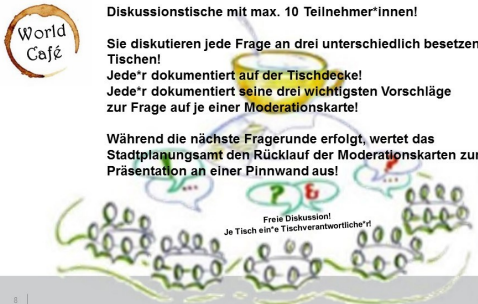
Diskussionstische mit max. 10 Teilnehmer*innen!

Sie diskutieren jede Frage an drei unterschiedlich besetzten Tischen!

Jede*r dokumentiert auf der Tischdecke!
Jede*r dokumentiert seine drei wichtigsten Vorschläge zur Frage auf je einer Moderationskarte!

Während die nächste Fragerunde erfolgt, wertet das Stadtplanungsamt den Rücklauf der Moderationskarten zur Präsentation an einer Pinnwand aus!

Freie Diskussion!
Je Tisch eine*r Tischverantwortliche*r!



Die Sanierungsstelle wird hier das Instrument des „World Café“ nutzen. Eine Frage wird dreimal an verschiedenen Tischen in unterschiedlicher Besetzung diskutiert. Jede Person kann auf der Tischdecke dokumentieren. Stichpunkte—ausformulierte Sätze—Skizzen—Bilder—alles ist willkommen und darf aufgeschrieben werden. Zum Ende einer Diskussionsrunde erhält jede Person eine Moderationskarte und kann dort einen Vor-

schlag aufschreiben. Die Karten werden von der Sanierungsstelle eingesammelt und während die nächste Diskussionsrunde stattfindet, zusammengefasst und ausgewertet. Zum Ende der Veranstaltung werden die Ergebnisse präsentiert.

Bei der zweiten Veranstaltung werden die Ergebnisse aus dem ersten Termin „aufgefrischt“. So können auch Personen, die beim ersten Termin nicht teilnehmen konnten, mitwirken.

In kleinen Diskussionsrunden möchten wir mit Ihnen erarbeiten, was Sie als Büchener*innen bereits als gut empfinden, aber auch wo Sie Verbesserungsbedarf sehen. Das Zusammentragen der Diskussionsergebnisse bringt uns zum nächsten Bereich. Aus dem von Ihnen gesehenen Bedarf möchten wir mit Ihnen Ihre Ziele, wo sich Büchenau hin entwickeln soll erarbeiten. Wir bitten Sie hierbei Ihre Ziele zu hinterfragen. Was kann in Büchenau ohne fremde Unterstützung erreicht werden? Wo werden zusätzliche Ressourcen benötigt? Um einen Bezug zu einer geplanten Sanierungsmaßnahme herstellen zu können möchten wir von Ihnen Orte zu Ihren Zielen wissen. Ohne diesen Schritt werden die Ziele wagen bleiben und eine Realisierung ist dann nur schwer greifbar.

Zum Abschluss möchten wir Ihnen dann die Möglichkeiten der Sanierung aufzeigen, wie die Ziele erreicht und umgesetzt werden könnten.

Die Ergebnisse der beiden Veranstaltungen wird die Sanierungsstelle zeitnah durch Bilddokumentationen auf der Homepage der Stadt Bruchsal einstellen.

Die aufgearbeiteten Unterlagen der Veranstaltungen vom 6. April und 18. Mai, wie auch der Begehung zu den Vorbereitenden Untersuchungen sollen am 1. Juli 2019 im Ortschaftsrat Büchenau diskutiert werden. Es soll über Ihre Ziele, die Ziele der geplanten Sanierungsmaßnahme und auch über die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes gesprochen und entschieden werden.

2. Bürger*innentreffen am 18. Mai 2019 Bruchsal 2019

13.30 Uhr	Begrüßung und Präsentation der Ergebnisse aus dem ersten Treffen! Die Ergebnisse werden mit Plakaten ausgehängt!
14.15 Uhr	„Was ist gut?“ und „Was muss verbessert werden?“ Diskussion an Arbeitstischen. Zusammenfassung und Dokumentation im Plenum.
15.45 Uhr	Ziele, die Büchenau in den nächsten 20 Jahren erreichen möchte! Welche Ziele können Büchener*innen selbst erreichen? Wo benötigt Büchenau wirtschaftliche Unterstützung? Diskussion an Arbeitstischen. Zusammenfassung und Dokumentation im Plenum.
17.00 Uhr	Können den Zielen Orte zugewiesen werden?
17.30 Uhr	Wo kann die Sanierung bei der Zielerreichung helfen?

Zum Abschluss des Vortrages der Sanierungsstelle wurden die weiteren Termine mit Beschluss zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet am 14. Oktober 2019 im Ortschaftsrat Büchenau und am 23. Oktober 2019 im Gemeinderat der Stadt Bruchsal angesprochen. Mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung können private Eigentümer mit einer Unterstützung rechnen. Herr Gohl weist hier auf den erforderlichen Abschluss eines Fördervertrages, vor Ausführung der Erneuerungsmaßnahmen hin. Dies ist zwingende Voraussetzung damit die Sanierungsstelle die Bestätigungen für das Finanzamt aussprechend darf. Sollte die Sanierung in ein Förderprogramm aufgenommen werden, so wird eine Bezuschussung erst mit dem Fördervertrag möglich.

Die jetzt geplante Zeitachse ist ausreichend, damit die Stadt Bruchsal einen erneuten Antrag auf Programmaufnahme fristgerecht Ende Oktober dem Land Baden-Württemberg vorlegen kann.

Im Anschluss an den Vortrag wurden folgende Themen diskutiert:

Thema: Ist die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes korrekt?



Mehrere Teilnehmer wiesen darauf hin, dass der „Alte Ortskern“ nicht umfassend genug abgegrenzt wurde. Die Gustav-Laforsch-Straße mit ihrer nordöstlichen Bebauung und die Hubertusstraße mit ihre südöstlichen Bebauung sollte mit berücksichtigt werden.

Die Sanierungsstelle hat daraufhin vorgeschlagen, dass sich alle interessierten Eigentümer*innen aus diesen beiden Bereichen gerne für einen Begehungstermin melden dürfen. Die Ergebnisse werden dann mit aufgearbeitet und dem Ortschaftsrat für seine Diskussion über die genaue Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes genauso wie alle Ergebnisse innerhalb des Untersuchungsgebietes vorgelegt.

Eine formale Änderung des Abgrenzungsplanes sprengt den zeitlichen Rahmen, da hierzu Vorlaufzeiten für Gremiumssitzungen berücksichtigt werden müssten.

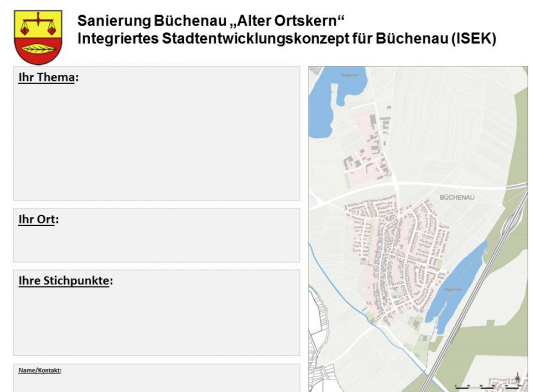
Eine entsprechende Notiz wird die Sanierungsstelle im Mitteilungsblatt veröffentlichen.

Thema: Was passiert, wenn das Land eine Förderung ablehnt?

Die Stadt Bruchsal ist zweigleisig unterwegs. Geplant ist es im Oktober 2019 ein Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Mit der Bekanntmachung der Sanierungssatzung ist die Voraussetzung für die steuerliche Förderung gegeben. Die Maßnahmen können sofort mit einem Fördervertrag beginnen. Zudem stellt die Stadt Bruchsal weiter den Antrag auf Aufnahme in ein Förderprogramm. Sollte hier eine Programmaufnahme gelingen, muss die Stadt Bewilligungsrichtlinien für Privatmaßnahmen erlassen. Mit deren Bekanntmachung können dann Förderverträge mit Zuschüssen beginnen. Die Zuschüsse können solange vertraglich vereinbart werden, wie Geld im Förderrahmen ist. Die steuerlichen Möglichkeiten sind bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung gültig.

Thema: Kann man Themen vorab der Sanierungsstelle zusenden, wenn man selbst nicht bei den Veranstaltungen anwesend sein kann?

Die Sanierungsstelle bittet hier, doch seinen Nachbarn mit einzuspannen. Es ist geplant, dass von Seiten der Verwaltung keine Projekte etc. eingebracht werden sollen. Büchenau soll über seine Themen diskutieren. Dieser Grundsatz soll nicht durchbrochen werden. Es wird nochmals auf den ausliegenden Merkzettel hingewiesen. Hier können Themen / Orte vorbereitet werden! Die Themen sammeln wird die Stadtverwaltung jedoch erst am Tag der Veranstaltung.



Sanierung Büchenau „Alter Ortskern“
Integriertes Stadtentwicklungskonzept für Büchenau (ISEK)

Ihr Thema:

Ihr Ort:

Ihre Stichpunkte:

Name/Telefon:

Thema: Wie kann ich die steuerlichen Vorteile in Anspruch nehmen?

Voraussetzung ist, dass die Maßnahme im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Nach Absprache eines Fördervertrages kann die Maßnahme ausgeführt werden. Die angefallenen Rechnungen werden dann zur Bestätigung der Sanierungsstelle vorgelegt. Diese Vorgehensweise ist vom Grundsatz bei allen Förderprogrammen gleich. Es gibt zuerst einen Vertrag oder eine Bewilligung, dann kann begonnen werden. Die steuerlichen Vorteile können mit anderen Förderprogrammen kombiniert werden. Ob dies Sanierungsförderung ist, oder Förderungen nach den Programmen der L-Bank oder KfW ist unerheblich. Vom Grundsatz sind Kosten, die nicht durch Zuschüsse gedeckt sind abschreibungsfähig.

Thema: Sind Scheunenumnutzungen förderfähig?

In den Richtlinien zu den Steuerbescheinigungen wird auch der Ausnahmefall einer Umnutzung und Nutzungserweiterung als förderfähig angesehen. Hier muss allerdings die Wichtigkeit entsprechend den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Sanierung dokumentiert und begründet sein. Bei einer Bezuschussung mit Sanierungszuschüssen wird auch eine Umnutzung Zuschüsse erhalten können. Hier werden die nutzungsunabhängigen Kosten zu Grunde gelegt. Die Möglichkeit des Zuschusses muss hier im Einzelfall genau betrachtet werden. Klare Trennungen zwischen Förderbereichen (L-Bank, KfW, BAFA und Sanierung) sind hier maßgeblich.

Thema: Was geschieht, wenn alte Menschen keine Maßnahme ausführen möchten oder nicht wollen, dass Ihr Gebäude besichtigt wird?

Die Sanierungsstelle wird jede*n Eigentümer*in aufsuchen. Wird der Zugang untersagt, so werden wir dies akzeptieren und nicht weiter auf die Begehung pochen. Die Auskunftspflicht, die in § 138 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt ist bietet zwar eine rechtliche Grundlage, diese mit Zwang durchzusetzen ist jedoch keine Basis einer guten partnerschaftlichen Sanierung und für uns daher auch keine Option.

Stellen wir bei einem Termin fest, dass ältere Eigentümer keine Maßnahmen mehr durchführen möchten, so wird auch dies zur Kenntnis genommen. Wir werden dann den Termin nutzen und die älteren Eigentümer darauf hinweisen, dass möglicherweise deren Erben wirtschaftliche Vorteile haben könnten. Gemeinsame Termin sind dann durchaus vorstellbar.

Kommt im Zuge der Sanierungsdurchführung ein neuer Eigentümer auf die Sanierungsstelle zu dessen Objekt, wie gerade beschrieben bei den Vorbereitenden Untersuchungen nicht besichtigt werden konnte, so werden wir diesen Eigentümer nicht anders als alle Eigentümer behandeln. Wir können hier nur nicht auf bestehende Informationen zurückgreifen.

Thema: Wie hoch ist die steuerliche Abschreibung?

Die nicht durch Zuschüsse gedeckten Kosten können innerhalb von 12 Jahren nach festgelegten Sätzen steuerlich geltend gemacht werden. Hier kommt es natürlich auf die jeweiligen Steuersätze der einzelnen Eigentümer an. Ein „Normalverdiener“ kann aber bis zu 30% der Kosten zurückholen. Die Förderrichtlinien und auch die Steuerparagrafen aus dem Einkommensteuergesetz sind auf der Homepage der Stadt unter der Stadterneuerung eingestellt und jederzeit nachlesbar.

Thema: Was passiert mit leerstehenden Wohnungen und Häusern?

Die Sanierung wird hier Daten erheben. Diese können nur anonymisiert in den Bericht eingearbeitet werden. Die Sanierungsstelle wird mit den betroffenen Eigentümern das Gespräch zur Entwicklung der Objekte suchen. Was wir jedoch nicht machen werden ist Einfluss auf den Immobilienmarkt zu nehmen.

Frau Ortsvorsteherin Kramer bedankt sich bei allen Teilnehmern für die aufgebrachte Zeit und bittet alle sich rege an den weiteren Veranstaltungen zu beteiligen. Gerne darf auch jeder Multiplikator sein und das gehörte an seine Nachbarn weitergeben. Für Büchenau kann die Sanierung gelingen, wenn möglichst viele mitmachen und sich einbringen.