

Gemeinde Deizisau

Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Bürgerinformationsveranstaltung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

19.03.2026, 18:00 Uhr

Gemeindehalle Deizisau, Altbacher Straße 5

Referenten: Dr. Philipp Schulz, Yannik Klauß



Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Darstellung des aktuellen Sachstands
- Ziele und Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen
- Bürgerdialog: Stärken und Schwächen, Wünsche und Anregungen
- Ausblick auf das geplante Sanierungsgebiet
- Fördermöglichkeiten für private Eigentümer*innen
- Rückfragen und Abschluss

Ziele, Inhalte und Ablauf der vorbereitenden Untersuchungen

Ziele des Informationsabends

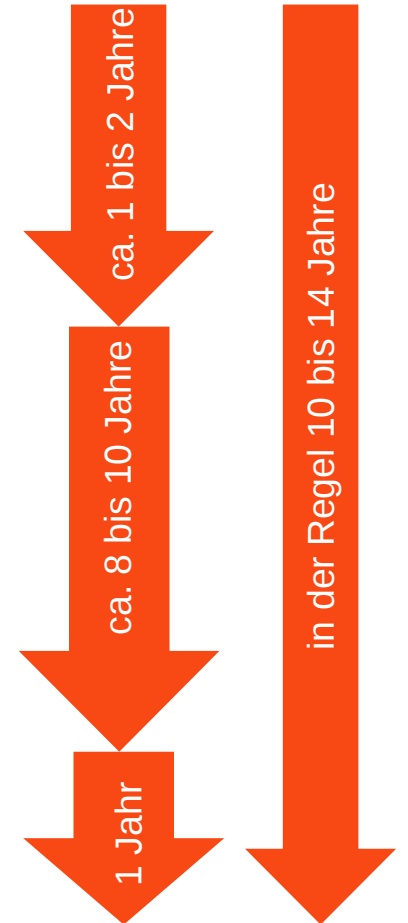
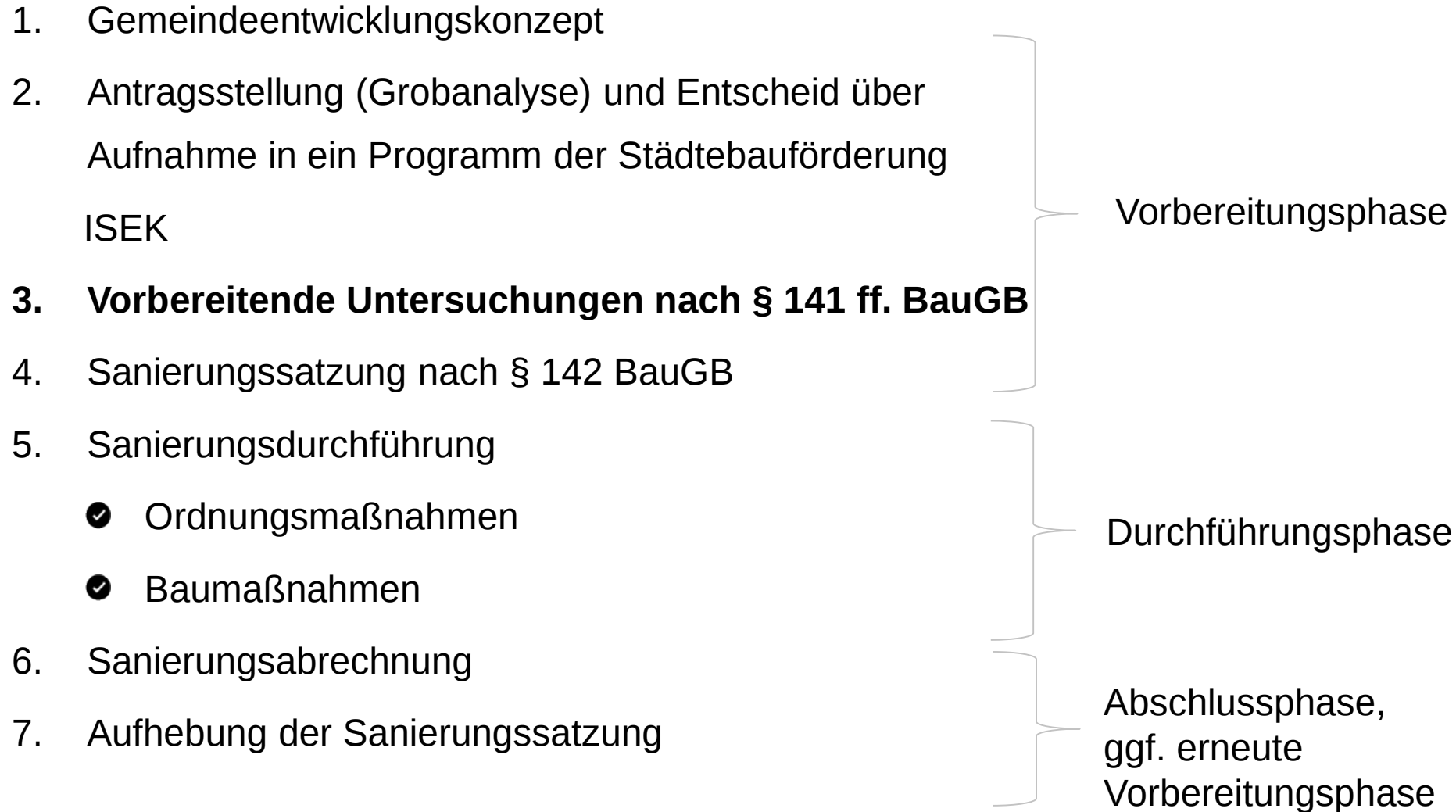
Information zur angestrebten
Sanierung und zum weiteren Ablauf

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

Klärung von Wünschen und
Erwartungen der Betroffenen

Erforschung der
Mitwirkungsbereitschaft im
Rahmen der Sanierung

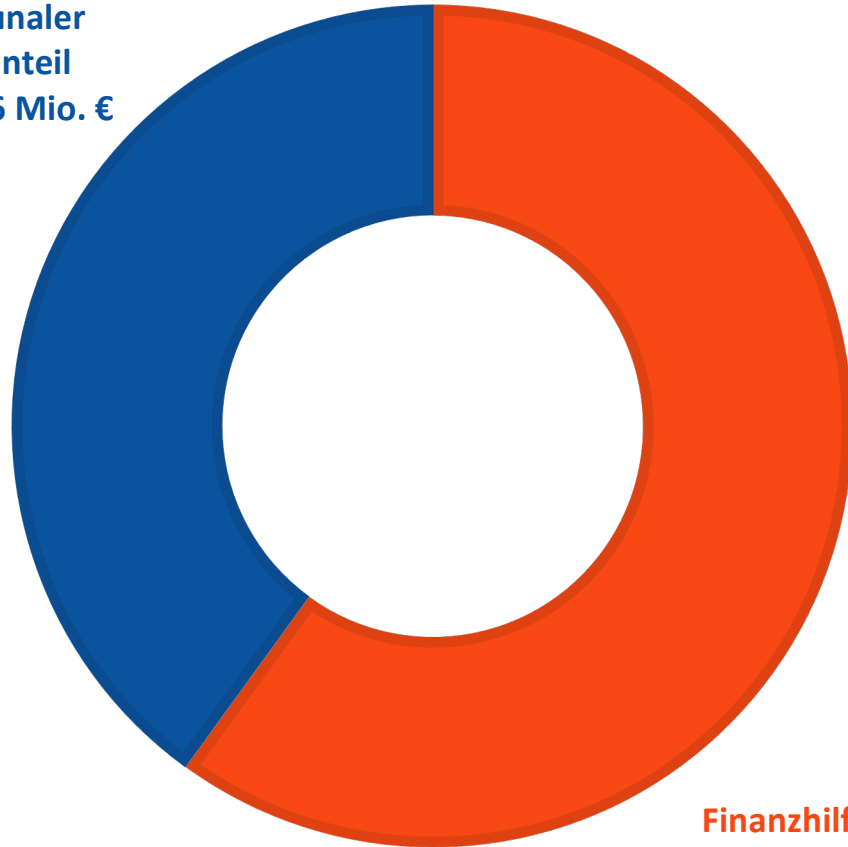
Der Weg zum Sanierungsgebiet



Überblick über das zukünftige Sanierungsgebiet

Förderrahmen („Fördertopf“) = 1,5 Mio €

**Kommunaler
Eigenanteil
40 % - 0,6 Mio. €**



**Finanzhilfe Bund / Land
60 % - 0,9 Mio. €**

- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Spielregeln Städtebauförderungsrichtlinien
- Mittel für städtische und private Maßnahmen einsetzbar
- Unterschiedliche Fördersätze je Maßnahmenart
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2025 bis 30.04.2034
- Verlängerung ist möglich
- Erhöhung des Förderrahmens ist möglich

Aktueller Stand zum geplanten Sanierungsgebiet Ortskern III“

Zeitraum	Inhalt	Status
Februar 2026	Gemeinderatsbeschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	✓
Februar 2026	Bestandsaufnahme im Untersuchungsgebiet	✓
März 2026	Bürgerinformationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen	heute
März / April 2026	Beteiligung der Eigentümer*innen, Mieter*innen und Pächter*innen (§ 137 BauGB)	
März / April 2026	Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) bis 17.04.2026	
Mai / Juni 2026	Auswertung der Beteiligungsergebnisse und Erstellung des Abschlussberichts	
Juli 2026	▪ Vorstellung und Beschluss der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung im Gemeinderat ▪ Beschluss der Sanierungssatzung durch den Gemeinderat ▪ Sanierungsdurchführung	

Sanierungsziele können sein ...

Städtebauliche Missstände
beheben

Leerstand minimieren

Sicherung und Erhalt
denkmalpflegerischer
Bausubstanz

Sanierung / Modernisierung
privater Bausubstanz

Wohnfunktion stärken

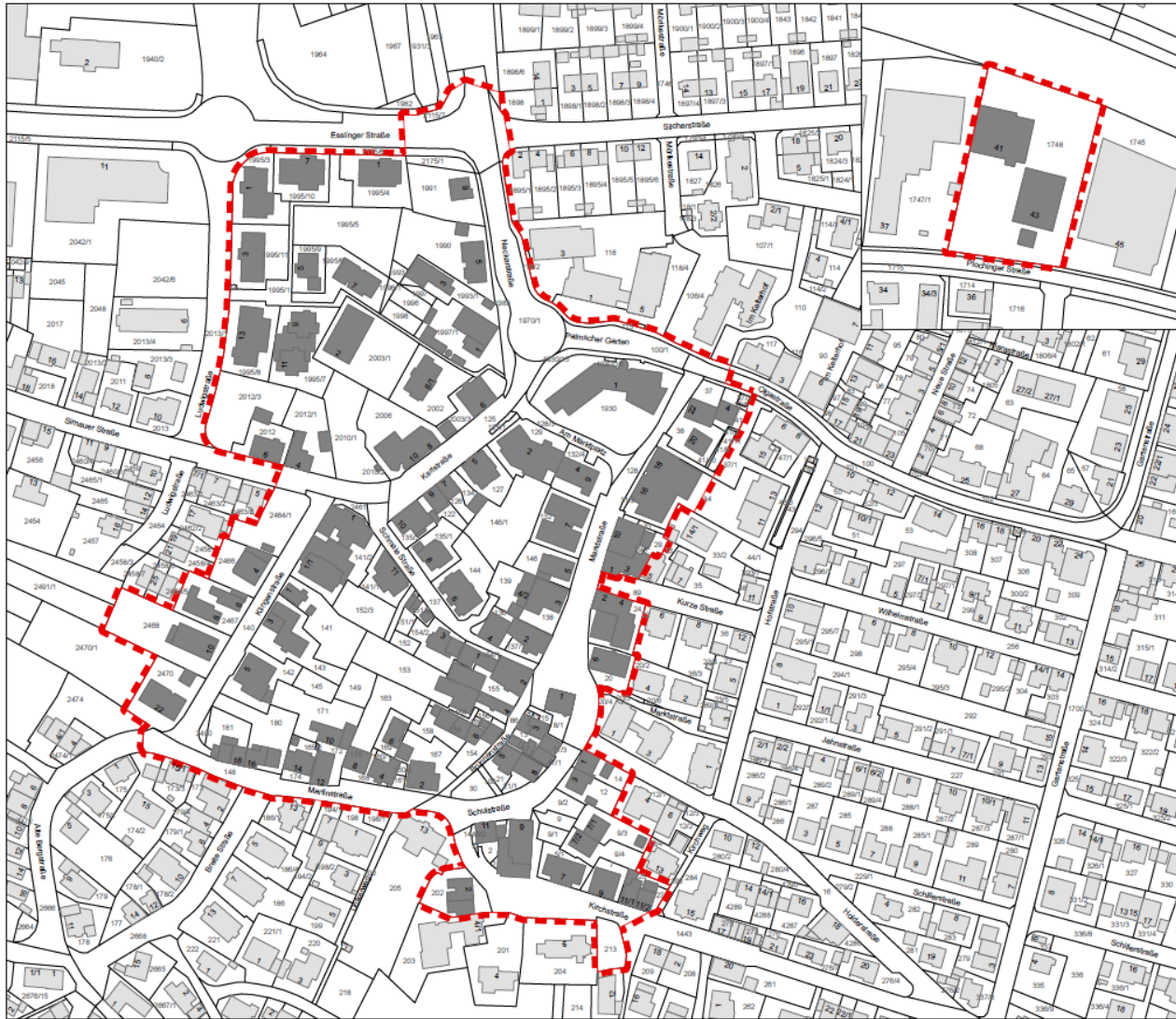
Anpassung an den
demografischen Wandel

Anpassungen an den
Klimawandel

Stärkung gesellschaftlicher
Zusammenhalt

Stärkung und Revitalisierung
des Stadtkerns

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



- Die endgültige Abgrenzung des geplanten Sanierungsgebiets wird im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet.
- Die Rückmeldungen der Eigentümer*innen, Bewohner*innen, Pächter*innen und der Träger öffentlicher Belange nehmen Einfluss auf die Gebietsabgrenzung.
- Die Abgrenzung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss bei der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.
- Eine spätere Erweiterung des Sanierungsgebiets ist möglich.

Überblick über das zukünftige Sanierungsgebiet



Quelle: WHS 2026

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Darstellung von Stärken,
Schwächen und Potenzialen

Neuordnungskonzept für das
Untersuchungsgebiet

Darstellung der zu erwartenden
Ausgaben

Aussagen zu kommunalen
Maßnahmen

Aussagen zur Gebäudesubstanz
und zu den Nutzungen

Aufbereitung der Ergebnisse in
Form von Texten und Plänen

- ➔ Orientiert sich an den gesetzlichen Grundlagen
- ➔ Abgeleitet aus der aktuellen Programmausschreibung

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

Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

- Öffentliche Informationsveranstaltung
- Befragung der Betroffenen
- Erhebung von Aussagen
 - zum Untersuchungsgebiet
 - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung
 - zur Mitwirkungsbereitschaft in der geplanten Sanierung
 - zu Anregungen für die Sanierungsdurchführung

➔ Die Antworten werden anschließend ausgewertet.

➔ Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!

Befragungsbogen 
wüstenrot
Haus- und Städtebau

Ihre Angaben beziehen sich auf das Grundstück

Straße / Hausnummer (Lage des Grundstücks) _____ Flurstücks-Nummer (eventuell mehrere) _____

1. Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks? ja ☐ nein ☐

2. Sind Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke oder verschiedener (Haupt-) Gebäude innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes? ja ☐ nein ☐

Wenn ja, bitte füllen Sie den Fragebogen für jedes Grundstück bzw. jedes Hauptgebäude einzeln aus. Sollten keine Kopien beiliegen, so können Sie gerne welche anfordern.

Ausfüllen von allen Eigentümern, Mietern und Pächtern im Untersuchungsgebiet

3. Wird die Qualität Ihres Gebäudes, Ihrer Wohnung oder Ihres Betriebsstandortes durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt? ja ☐ nein ☐

Wenn ja, durch was? (Mehrfachnennungen möglich)

- Erschütterungen	☐
- Geruch, Rauchgase	☐
- Lärm	☐
- Verschmutzung	☐
- Vandalismus	☐
- Überschwemmung	☐
- Luftverschmutzung	☐
- Sonstiges	☐

Wenn Sonstiges, durch was?

4. Quelle / Ursache für die Beeinträchtigung sind hauptsächlich... (Mehrfachnennungen möglich)

- Verkehr	☐
- Gaststätten	☐
- sonstige Gewerbebetriebe	☐
- Sonstiges	☐

Wenn Sonstiges, durch was?

5. Was stört Sie im Untersuchungsgebiet? (Mehrfachnennungen möglich)

- fehlende öffentliche Stellplätze	☐
- fehlende private Stellplätze	☐
- fehlende Grünflächen	☐
- unattraktive Straßen- und Freiflächengestaltung	☐
- schlechte Bausubstanz	☐
- negatives Image im Umfeld	☐
- unattraktive Nachbarschaft	☐
- schlechte digitale Internet-Anbindung	☐
- Überhitzung/ fehlender Schatten	☐
- Sonstiges	☐

... was?



Geplante Maßnahmen im Untersuchungsgebiet



Modernisierung privater Gebäude

Grunderwerbe und Flurstücksneuordnung

ggf. Gebäudeabbrüche und
Grundstücksfreilegungen

Umnutzung und
Nutzungsintensivierung
(bspw. Parkplätze, Baulücken)

Aufwertung des öffentlichen Raums

Herstellung von Wegeverbindungen und Raumbezügen

Vorläufige Sanierungsziele

„Stärkung des Ortskerns“

- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte. Aufwertung des Ortsbildes durch Platz- und Grünflächengestaltung
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie ortsbildprägender Gebäude

„Neugestaltung Kreuzungsbereich und Neubau“

- Prüfung Kreuzungsbereich Umbau mit Kreisverkehr
- Multifunktionaler Neubau mit Außengestaltung

„Abbruch / Sanierung Feuerwehrmagazin und Bauhof“

- Abbruch ehemaliger Bauhof und Sanierung ehemaliges Feuerwehrgebäude
- Kombinierte Nutzung mit Wohnen prüfen

„Wohnraumschaffung und Erhalt“

- Energetische Sanierung der Gebäudesubstanz
- Erhalt und Modernisierung der Wohnungen im Bestand
- Umnutzung von Gebäuden, insbesondere Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zu Wohnzwecken

„Erschließung, Freiraum und Verkehr“

- Klimagerechte Gestaltung des Freiraums, Minderung von versiegelten Flächen
- Erschließung und Verkehrsführung um den Rathausplatz autofrei gestalten
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität an der Marktstraße durch Begrünung und weitere Gestaltung

„Synergien zwischen blau-grün-grauer Infrastruktur“

- Erhöhung der Schwammfähigkeit/ Speicherfähigkeit von Flächen
- Klimaanpassungsmaßnahmen in Synergie mit hoher Aufenthalts- und Nutzungsqualität (Multicodierung – Multifunktionalität)
- Begrünung mit stadtklimafesten Gehölzen, Stauden und Gräsern
- Gebäudebegrünung als Vertikal- und Dachbegrünung zur Retention und Verdunstungskühlung (zusätzlich sommerlicher Wärmeschutz an Gebäuden)

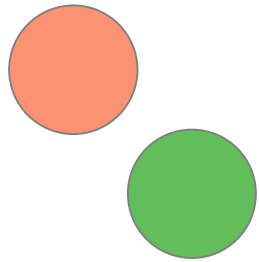
➔ Die Sanierungsziele können im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und im Laufe der Sanierungsdurchführung angepasst und weiterentwickelt werden.

Bürgerdialog: Ihre Anregungen zu den vorbereitenden Untersuchungen



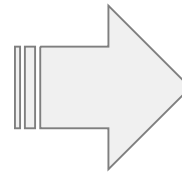
Bürgerdialog: Verortung von Stärken und Schwächen

- Bitte verorten Sie die aus Ihrer Sicht wichtigsten Stärken und Schwächen auf dem großformatigen Abgrenzungsplan.
- Bitte halten Sie die farbigen Notizzettel bereit. Füllen Sie diese gerne schon aus, bevor Sie sich an die Stellwände begeben.

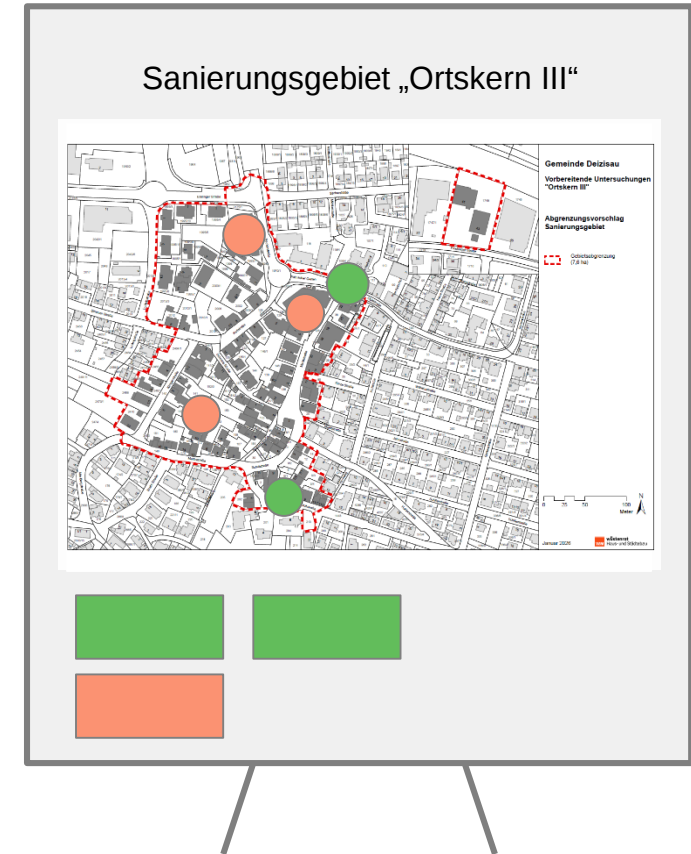


Stärke XY ...

Schwäche XY ...



ca. 15 Minuten

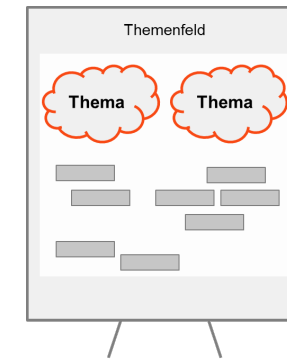
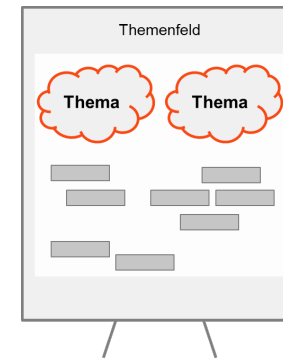


Bürgerdialog: Diskussion zu Themenfeldern

- Welche Verbesserungen sind aus Ihrer Sicht in den Themenfeldern notwendig? Wie schätzen Sie den Status Quo ein?
- Bitte halten Sie Ihre Anregungen an den Stellwänden fest.
- Nutzen Sie die verbleibende Zeit gerne, um sich mit den anderen Teilnehmer*innen auszutauschen.



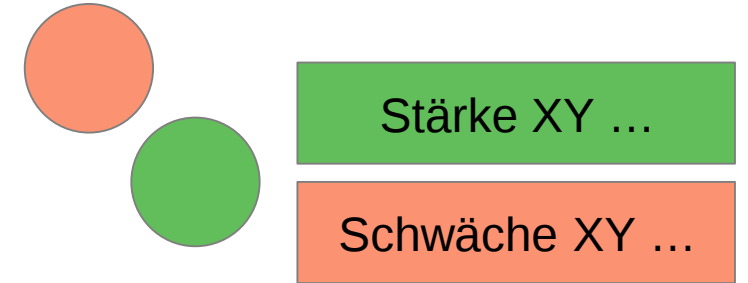
ca. 15 Minuten



Ablauf des Dialogs

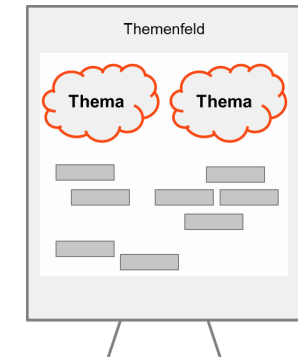
1) Verortung von Stärken und Schwächen

- Bitte verorten Sie die aus Ihrer Sicht wichtigsten Stärken und Schwächen auf dem großformatigen Abgrenzungsplan.
- Nutzen Sie die verbleibende Zeit gerne, um sich mit den anderen Teilnehmer*innen auszutauschen.



2) Diskussion zu Themenfeldern

- Welche Verbesserungen sind aus Ihrer Sicht in den Themenfeldern notwendig?
Wie schätzen Sie den Status Quo ein?
- Bitte halten Sie Ihre Anregungen an den Stellwänden fest.



insg. ca. 30 Minuten

Förderinformationen für private Eigentümerinnen und Eigentümer

Wahl des anzuwendenden Sanierungsverfahrens

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Klassisches Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, welches der Verfahren für das Sanierungsgebiet zu wählen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Pflichten der Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet

- **Sanierungsvermerk im Grundbuch**
 - Informative Funktion ohne Rangstelle
 - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)**
 - Notwendigkeit einer schriftlichen Genehmigung für:
 - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
 - Nutzungsänderungen von Gebäuden
 - Veräußerungen von Gebäuden
 - Grund: Einhaltung der Sanierungsziele

Pflichten der Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet

- **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)
- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§§ 154 bis 155 BauGB)**
 - Anwendung nur im umfassenden Verfahren
 - Bezugsgröße: sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
 - Ermittlung durch Gutachten, Bagatellgrenze möglich

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



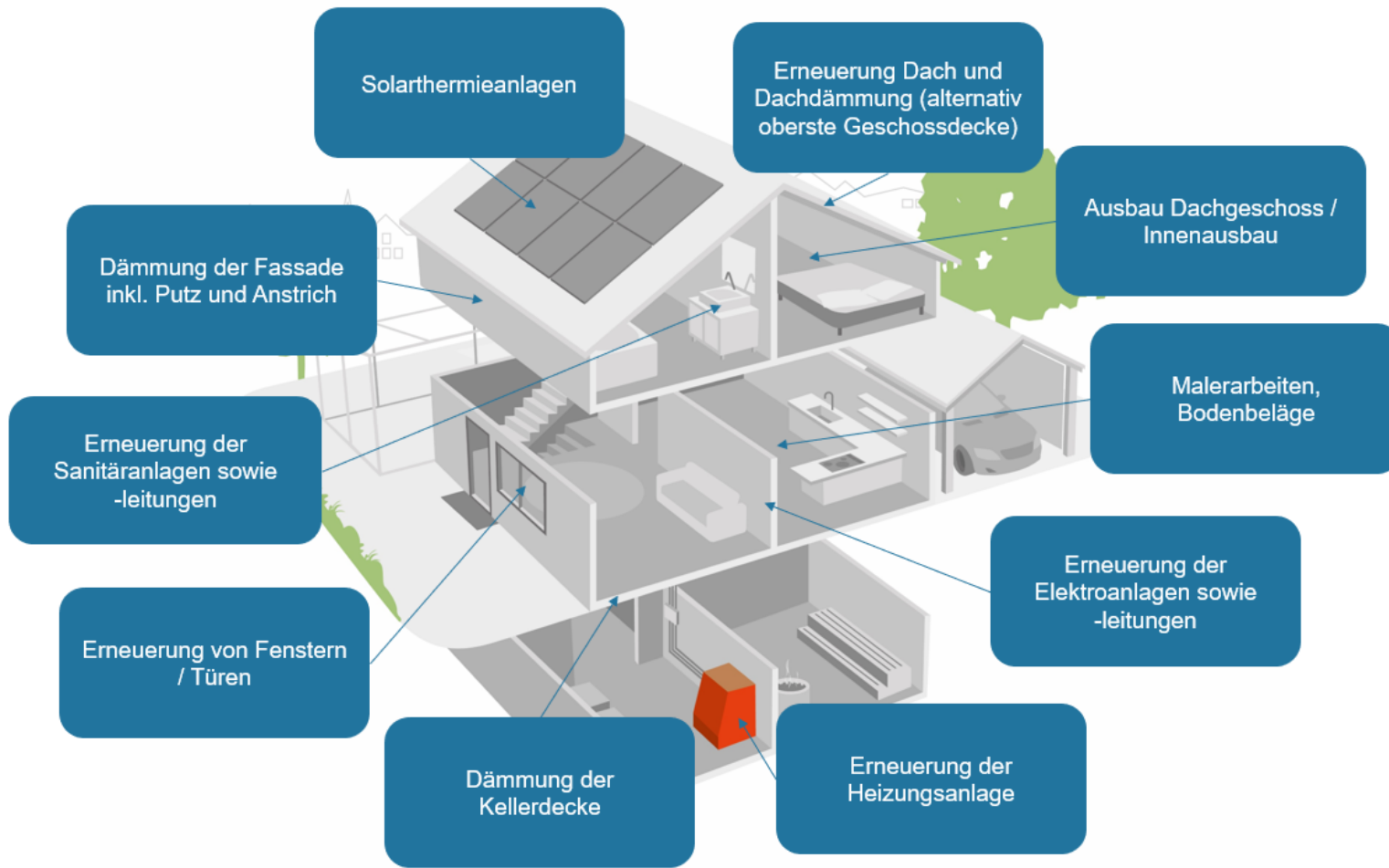
Schaffung und
Reaktivierung von
Wohnraum

Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägender
Gebäude

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



Nicht förderfähig sind:

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden / werden

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

- Das Gebäude / Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar
- Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
- Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung
- Es wird eine Vereinbarung mit der Gemeinde geschlossen



*Beispielfotos einer erfolgreichen
Sanierungsmaßnahme:
rechts: Backhaus in Schönbronn
links: Ladengeschäft in Horb a. N.*



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen

Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme
- Alle wesentlichen Mängel werden beseitigt
- Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde
- Das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt
- Es liegt keine Doppelförderung vor

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

- Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt
- Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde



*Beispielfotos einer erfolgreichen
Sanierungsmaßnahme:
Großes Haus in Gomaringen*

Förderzuschüsse für private Maßnahmen

Grundlagen

- Die Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Die Fördergrundsätze müssen noch erarbeitet und beschlossen werden
- Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinien und die Fördergrundsätze der Kommune

Beispielrechnung

- Modernisierung eines Gebäudes mit berücksichtigungsfähigen Kosten von **100.000,00 €**
- Fördersatz maximal 20 oder 25 %, ggf. mit Förderobergrenze

	Förderzuschuss	Stadt (40 %)	Land (60 %)
Fördersatz 20 %	20.000,00 €	8.000,00 €	12.000,00 €
Fördersatz 25 %	25.000,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €

Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

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

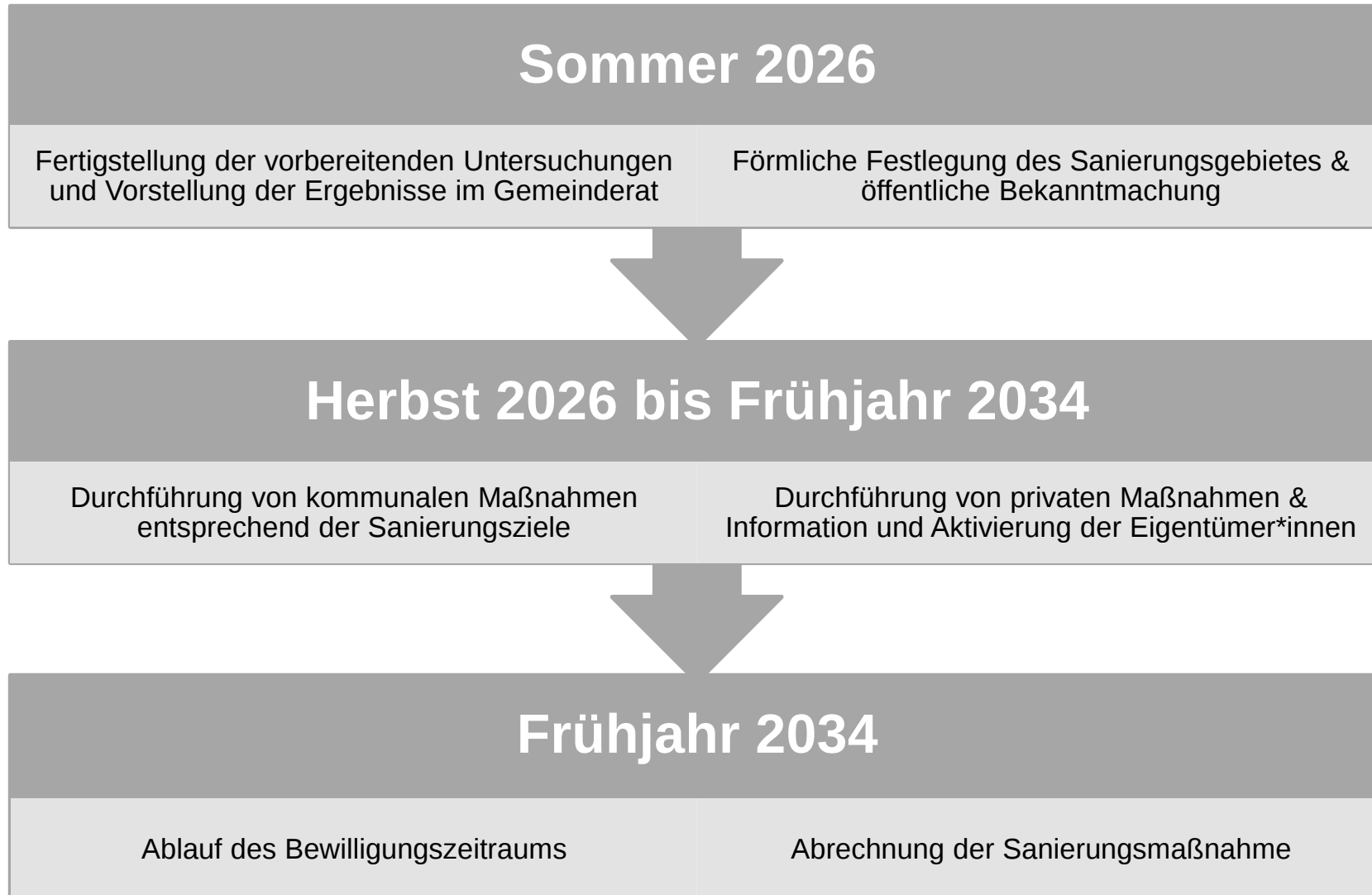
In einem Zeitfenster von ca. 8 bis 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.

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



Hinweis: Die Details klären Sie bitte mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.

Weiteres Vorgehen und geplanter Zeitablauf



Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Dr. Philipp Schulz

Tel.: 07141 16-757226
philipp.schulz@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Yannik Klauß

Tel.: 07141 16-757246
yannik.klauss@wuestenrot.de

Online-Fragebogen zur Beteiligung



Link zur Befragung:
<https://whs-befragungen.limequery.com/491894lang=de>