wüstenrot
Haus- und Städtebau

ENINGEN
unter Achalm

Gemeinde Eningen unter Achalm

Bürgerinformationsveranstaltung

Sanierungsgebiet „Ortskern II“

am 02.07.2026, 18:00 Uhr

Referenten: Heike Rott & Ivica Lerota – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

Agenda

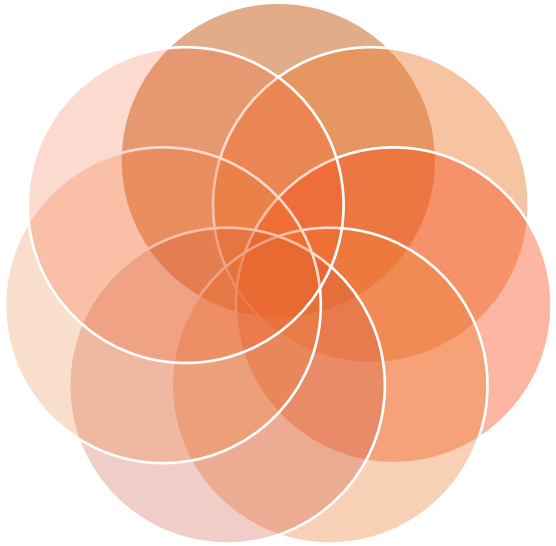
- Begrüßung und Einführung
- Überblick Sanierungsgebiet „Ortskern II“
- Ziele und Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen
- Sanierungsdurchführung
- Rückfragen

Vorstellung Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Stadtentwicklungs-
konzepte

Wettbewerb
und Vergabe

Stadterneuerung



Projektentwicklung

Digitale
Projektbegleitung

Baulandentwicklung

Öffentlichkeitsarbeit und
Beteiligung

Überblick

Sanierungsgebiet „Ortskern II“

wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

ENINGEN unter Achalm

Anlass

- In vorangegangenen Analysen festgestellte **städtebauliche und funktionale Mängel**:
  - Hoher Modernisierungsbedarf im Gebäudebestand, teilweise mit substanziellen Mängeln
  - Leerstand von Gebäuden
  - Untergenutzte Flächen
  - Nutzungskonflikte im Straßenraum
- **Ausweisung eines Sanierungsgebiets** gemäß Baugesetzbuch (§ 136 BauGB ff.):
  - Aufwertung und Behebung von Missständen **unterstützt durch Fördermittel** des Landes bzw. Bundes

© Rathausplatz, WHS, 2026

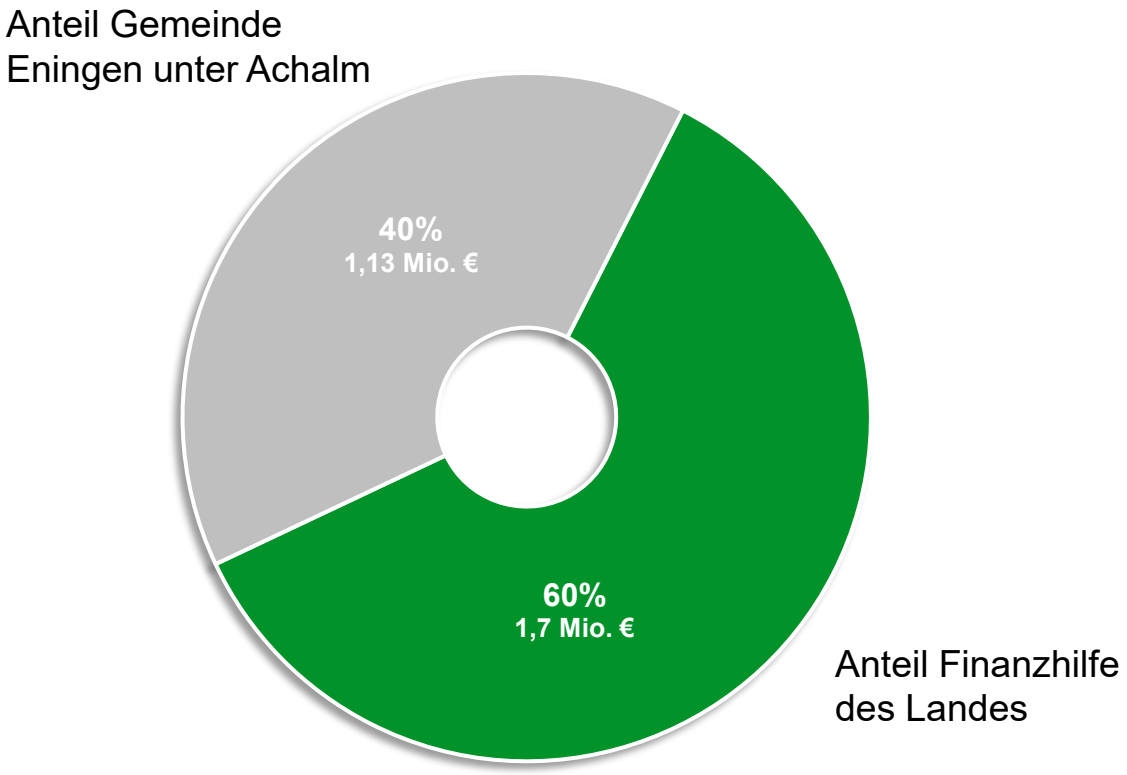
Ziel: **Attraktivierung des Ortskerns**

Chronologischer Überblick

Zeitraum		
2024		Konzeptionelle Vorbereitung eines neuen Sanierungsgebiets
Januar 2025		Aufnahme in das **Landessanierungsprogramm** (LSP) der Städtebauförderung
Juli / August 2025		Beschlussfassung zur Einleitung der **vorbereitenden Untersuchungen**
Juli 2025 bis März 2026		Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Beteiligung der Betroffenen (EigentümerInnen, MieterInnen, PächterInnen und Gewerbetreibende) Bestandserhebung im Untersuchungsgebiet Erstellung des Abschlussberichts der vorbereitenden Untersuchungen
30.04.2026		Beschluss des Ergebnisberichts der vorbereitenden Untersuchungen **Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortskern II“**
25.06.2026		Beschluss der **Fördergrundsätze** für private Maßnahmen
02.07.2026		**Bürgerinformationsveranstaltung**
anschließend		Sanierungsdurchführung

Aktueller Sachstand

Förderrahmen
2,83 Mio. €



- Förderung im

  Landessanierungsprogramm (LSP)

- Bewilligungszeitraum:

  01.01.2025 bis 30.04.2034

  Verlängerung ist möglich.

- Erhöhung des Förderrahmens ist möglich.

- Bereits erfolgreicher Aufstockungsantrag in Höhe von 700.000 € an Finanzhilfe bewilligt.

Vorbereitende Untersuchungen

Sanierungsgebiet „Ortskern II“

wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

ENINGEN unter Achalm

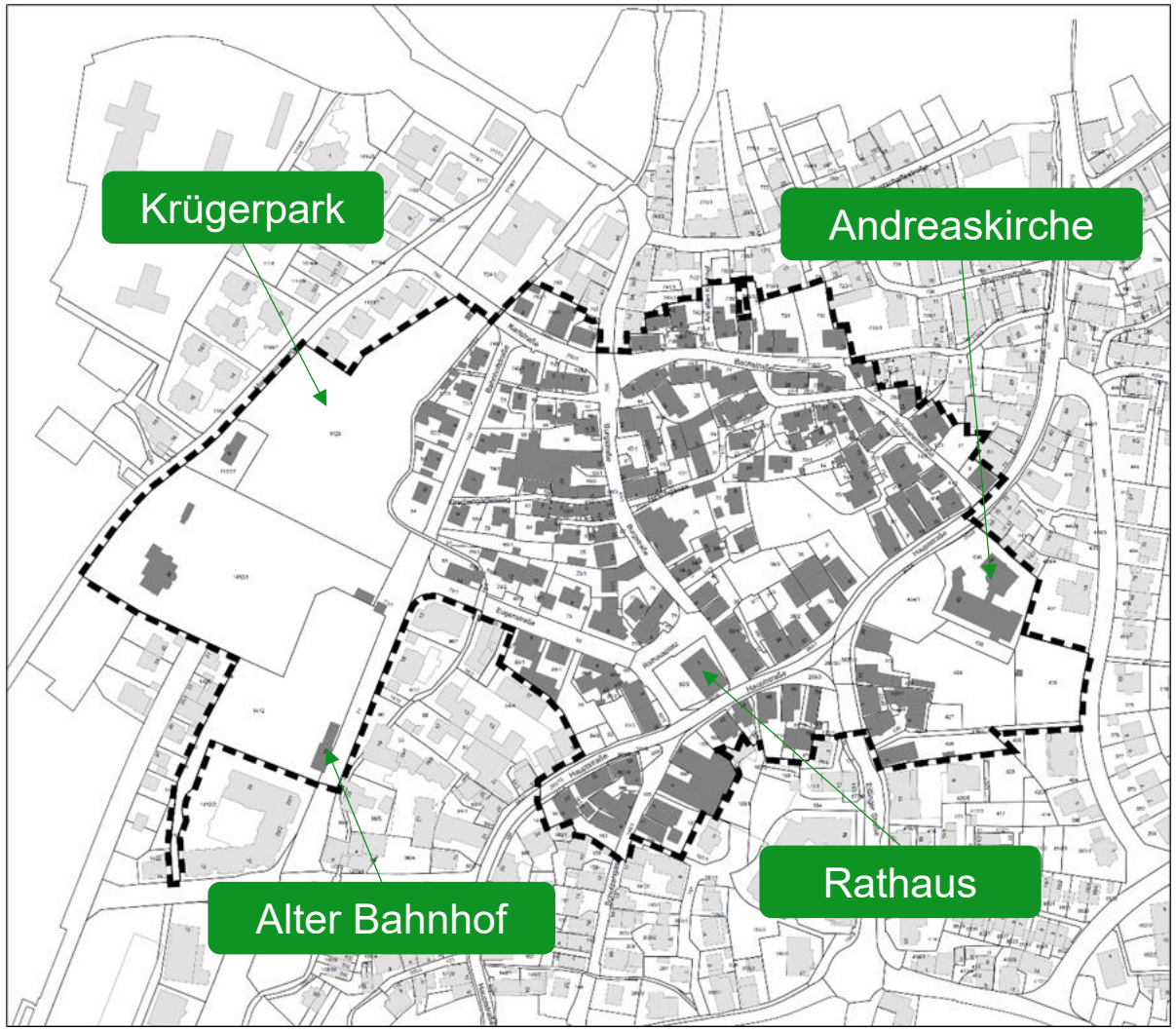
Vorbereitende Untersuchungen

- Erhebung sozialer, struktureller und städtebaulicher Missstände
- Identifikation von Stärken und Potenzialen
- Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen
- Darstellung der Durchführbarkeit des Sanierungsgebiets

➢ Voraussetzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets

© WHS, 2026

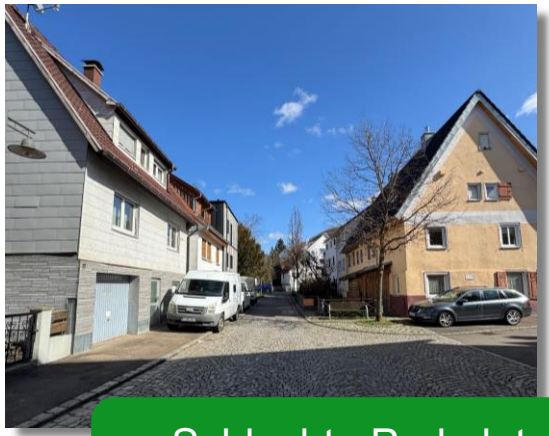
Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



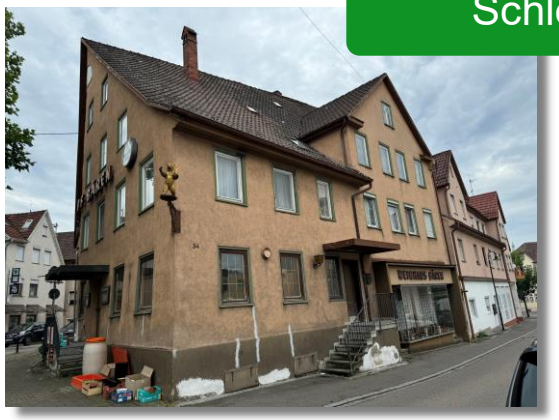
- Abgrenzung ergibt sich unter Berücksichtigung von
  - städtebaulichen und funktionalen Missständen,
  - möglichen Maßnahmen.

- Festlegung erfolgte durch Gemeinderatsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets.

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen



Schlechte Parkplatzsituation
sowohl öffentlich als auch privat



Schlechte Bausubstanz

Unattraktive Nachbarschaft ,
Straßen- und Freiraumgestaltung

Beeinträchtigung durch
Lärm und Verkehr

© Fotos WHS, 2026

Entwicklungs- und Sanierungsziele

Stärkung & Erhalt der Funktionsfähigkeit des Ortskerns

Schaffung von Wohnraum

Modernisierung privater Bausubstanz

Aufwertung des öffentlichen Raumes & Wohnumfeldes

Klimaschutz & -anpassung

Verbesserung und Erhalt der Grünanlagen

Sanierungsdurchführung

Sanierungsgebiet „Ortskern II“

wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

ENINGEN unter Achalm

Mögliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Modernisierung von Gebäuden

Abbrüche von Gebäuden

Aufwertung des öffentlichen Raums

Beteiligung, bürgerschaftliches Engagement

Grunderwerbe und Flurstücksneuordnung

Herstellung von Wegeverbindungen und Raumbezügen

wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

ENINGEN unter Achalm

Kommunale Maßnahmen

- Neugestaltung der Ortsmitte insbesondere um den Rathausplatz
- Gebäudemodernisierung
- ggf. Abbruch und bedarfsgerechte Entwicklung von Grundstücken
- Aufwertung öffentlicher Flächen

© WHS, 2025/2026

Private Maßnahmen

- Umfassende bauliche und energetische **Gebäudemodernisierungen:**
  - Beseitigung wesentlicher Mängel
  - Bedarfsgerechter An-, Um-, Ausbau
  - Umnutzungen

➢ Keine Einzelmaßnahmen!

© Wohngebäude in Gomaringen vorher – nachher, WHS

- **Gebäudeabbruch / Grundstücksfreilegung:**
  - Gebäude ist nicht denkmalgeschützt

© Wohngebäude in Altdorf vorher – nachher, WHS

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

- Erneuerung von Roll- und Fensterläden
- Solarthermie-anlagen
- Erneuerung Dach und Dachdämmung
- Ausbau Dachgeschoss und Innenausbau
- Erneuerung und Dämmung der Fassade
- Elektroarbeiten
- Sanitärarbeiten
- Malerarbeiten und Bodenbeläge
- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Erneuerung der Heizungsanlage
- Dämmung der Kellerdecke

- Einhaltung aktuell geltender gesetzlicher Anforderungen bei Heizungserneuerung (GEG / EWärmeG)
- PV-Pflicht bei umfassender Dacherneuerung

wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

ENINGEN unter Achalm

Voraussetzung für Förderung privater Maßnahmen

- Gebäude / Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Fördermittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
- Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde vor Maßnahmenbeginn
- Einhaltung der Gestaltungsvorgaben der Gemeinde (z. B. Farbwahl)

Förderzuschuss privater Maßnahmen

- Förderung wird als Zuschuss gewährt
- Grundlage sind die Städtebauförderungsrichtlinie und die **Fördergrundsätze** der Gemeinde Eningen unter Achalm

➡ Ziel: möglichst viele Eigentümer profitieren von der Förderung

Kombination mit anderen Fördermitteln, z.B. BEG, Denkmalschutz möglich. Doppelförderung ist aber unzulässig.

Auch Eigenleistungen sind begrenzt förderfähig.

Es besteht kein Anspruch auf Förderung.

Fördergrundsätze für private Maßnahmen

Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Fördersatz	Minimum Förderung	Höchstförderung
Modernisierung eines Gebäudes	25 %	5.000 €	25.000 €
Modernisierung eines denkmalgeschützten oder aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebäudes	30 %	5.000 €	35.000 €
Abbruch mit Neubebauung mit Hauptgebäude	100 %	-	25.000 €
Abbruch ohne Neubebauung / Nebengebäude	50 %	-	10.000 €

Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

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

Erhöhte Abschreibung ist unabhängig vom Zuschuss nutzbar

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

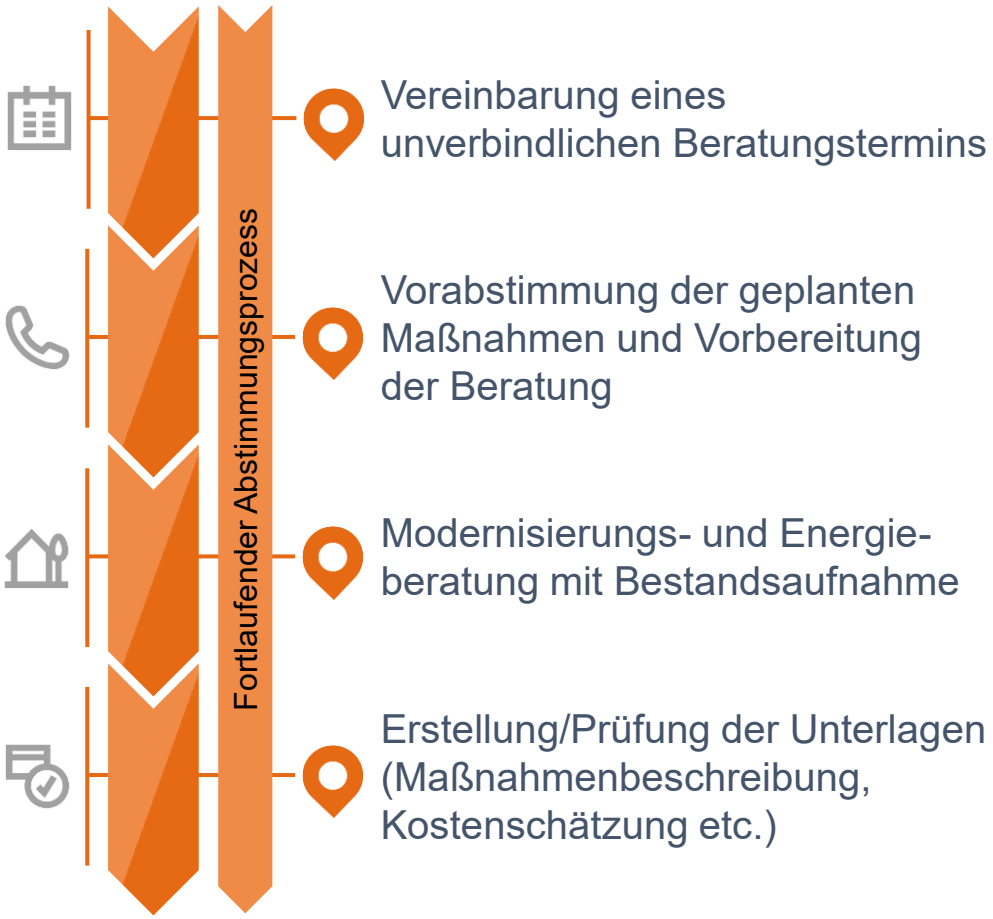
Abzüglich Zuschüsse aus Städtebauförderung

Hierzu treffen Sie eine **vertragliche Vereinbarung** mit der Gemeinde vor Beginn der Maßnahme und beantragen nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.

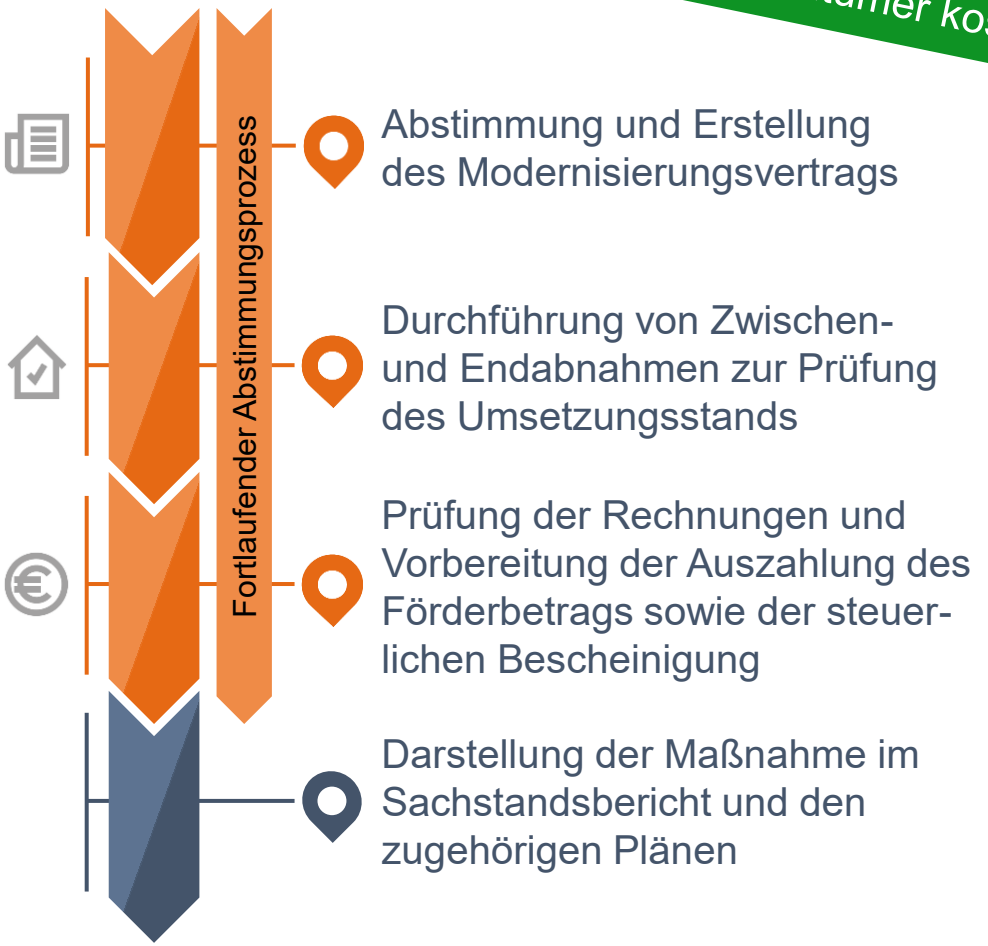
Zuschüsse müssen dem Finanzamt gemeldet werden

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

Vorgehen bei privaten Maßnahmen



Diese Leistungen sind für Sie als Eigentümer kostenlos!



wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

ENINGEN unter Achalm

Rechtliche Vorgaben für Eigentümer im Sanierungsgebiet

- **Sicherung der Sanierungsziele durch Eintragung im Grundbuch (Sanierungsvermerk)**
  - rein informativ
  - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)**
  - Folgende Maßnahmen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung:
    - Bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
    - Nutzungsänderungen von Gebäuden
    - Veräußerungen von Grundstücken (Kaufpreisprüfung)
    - Grundstücksteilung
  - Grund: Einhaltung der Sanierungsziele

- **Vorkaufsrecht der Kommune (§ 24 BauGB)**
  - Grund: Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)

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

Ausblick

Sommer 2026		**Beginn der Sanierungsdurchführung** ▪ Durchführung kommunaler Maßnahmen ▪ Beratungsangebote für EigentümerInnen von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern II“ ▪ Begleitung der Sanierung durch die WHS
30.04.2034		Vorläufiges Ende des Bewilligungszeitraums

Danke für Ihr Kommen!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Heike Rott

Tel.: 07141 16-757318
heike.rott@wuestenrot.de

Gemeinde Eningen unter Achalm
Herr Stefan Losch

Tel.: 07121 892-1310
Stefan.Losch@eningen.de

wüstenrot Haus- und Städtebau

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

ENINGEN unter Achalm