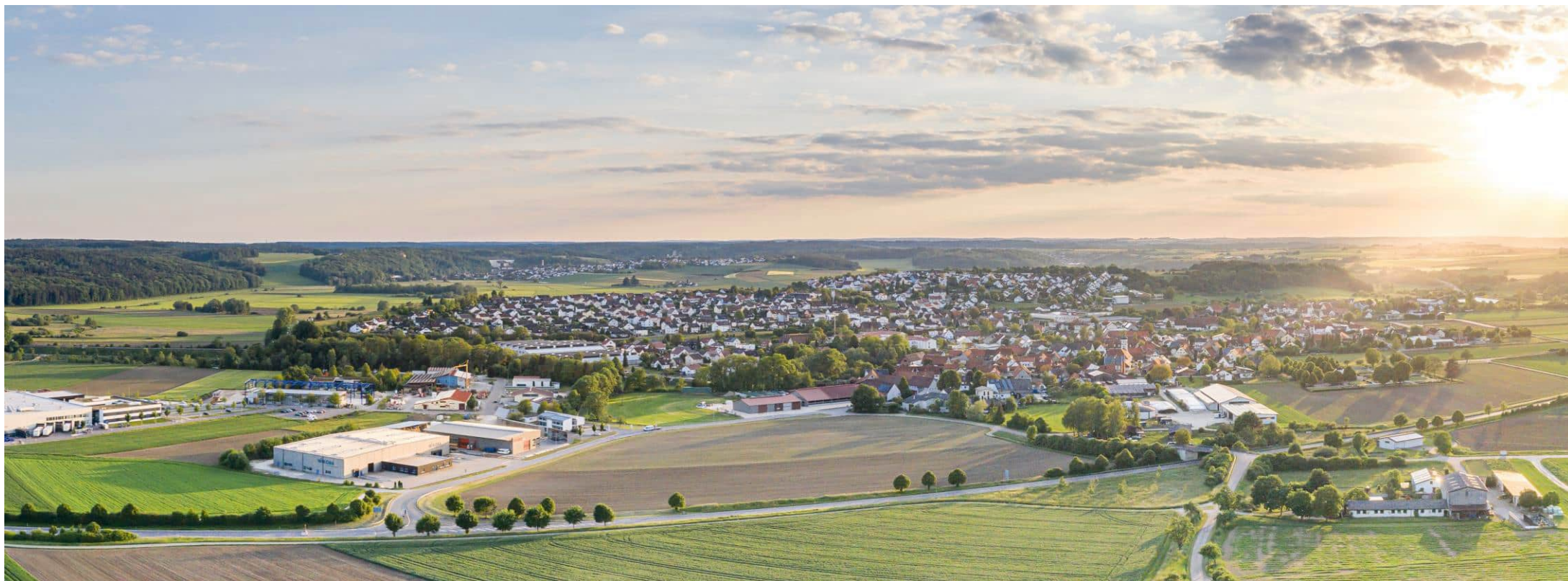




19. Mai bis 6. Juni 2025 • Gemeinde Hermaringen

Sanierungsgebiet „Ortskern Altdorf III“ GEK, ISEK + Neuantrag auf Städtebauförderung

Einbindung der Bürgerschaft

KE - ein Unternehmen der

LB  **BW Immobilien**

Inhalt

01	Gemeindeentwicklungsplanung im Vorlauf der Städtebauförderung	Seite 03
02	GEK - Das Gesamtörtliche Entwicklungskonzept	Seite 20
03	Gesamtörtliche Entwicklungsziele für Hermaringen	Seite 32
04	ISEK – Das gebietsbezogene Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept	Seite 38
05	Die Städtebauförderung – Attraktiv für Gemeinde und Bürger	Seite 69
06	Ausblick auf das weitere Verfahren	Seite 73
	Mitwirkung und Ansprechpartner	Seite 77

01

Gemeindeentwicklungsplanung Im Vorlauf der Städtebauförderung

Kurzzusammenfassung des Vorhabens

- Die Gemeinde Hermaringen plant in Fortsetzung ihrer bisherigen Erfolge bei der Qualifizierung und Erneuerung der Ortsmitte ein neues Städtebauliches Sanierungsgebiet festzulegen
- Das Sanierungsgebiet mit der Bezeichnung „Ortskern Altdorf III“ soll im Wesentlichen die Kronenstraße, Mittelstraße, Im Gässle und Hintere Straße mit angrenzender Bebauung sowie den östlichen Teil der Karlstraße und einige Flächen jenseits der Brenz, wie das Bahnhofsgebäude und das Wikowa-Areal umfassen.
- Um auf Fördermittel des Landes und ggf. Bundes für die Vorhaben im geplanten Sanierungsgebiet zugreifen zu können, soll im Herbst 2025 ein Antrag auf Aufnahme des Sanierungsgebiets in die Städtebauförderung gestellt werden
- Voraussetzung für einen entsprechenden Antrag ist insbesondere die Erarbeitung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts (GEK) und eines gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK). Die entsprechenden Konzepte sind derzeit im Entwurf.

Kurzzusammenfassung des Vorhabens

- Im Rahmen der Erstellung der Entwicklungskonzepte gibt der Gesetzgeber eine verbindliche Einbindung der Bürgerschaft vor. Der Anforderung kommt die Gemeinde Hermaringen im Rahmen dieses Informations- und Feedbackangebots gern nach
- Auf den folgenden Seiten können Sie sich über die Planungen und Hintergründe informieren. Bitte nutzen Sie das Feedbackfeld unter der Präsentation um uns Ihre sachbezogenen Anregungen, Wünsche und Bedenken mitzuteilen

Anforderungen des Fördergebers

Programmausschreibung für 2021 ff.

„Unverzichtbar für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.“

GEK

„Von dem gesamtstädtischen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten...“

ISEK



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

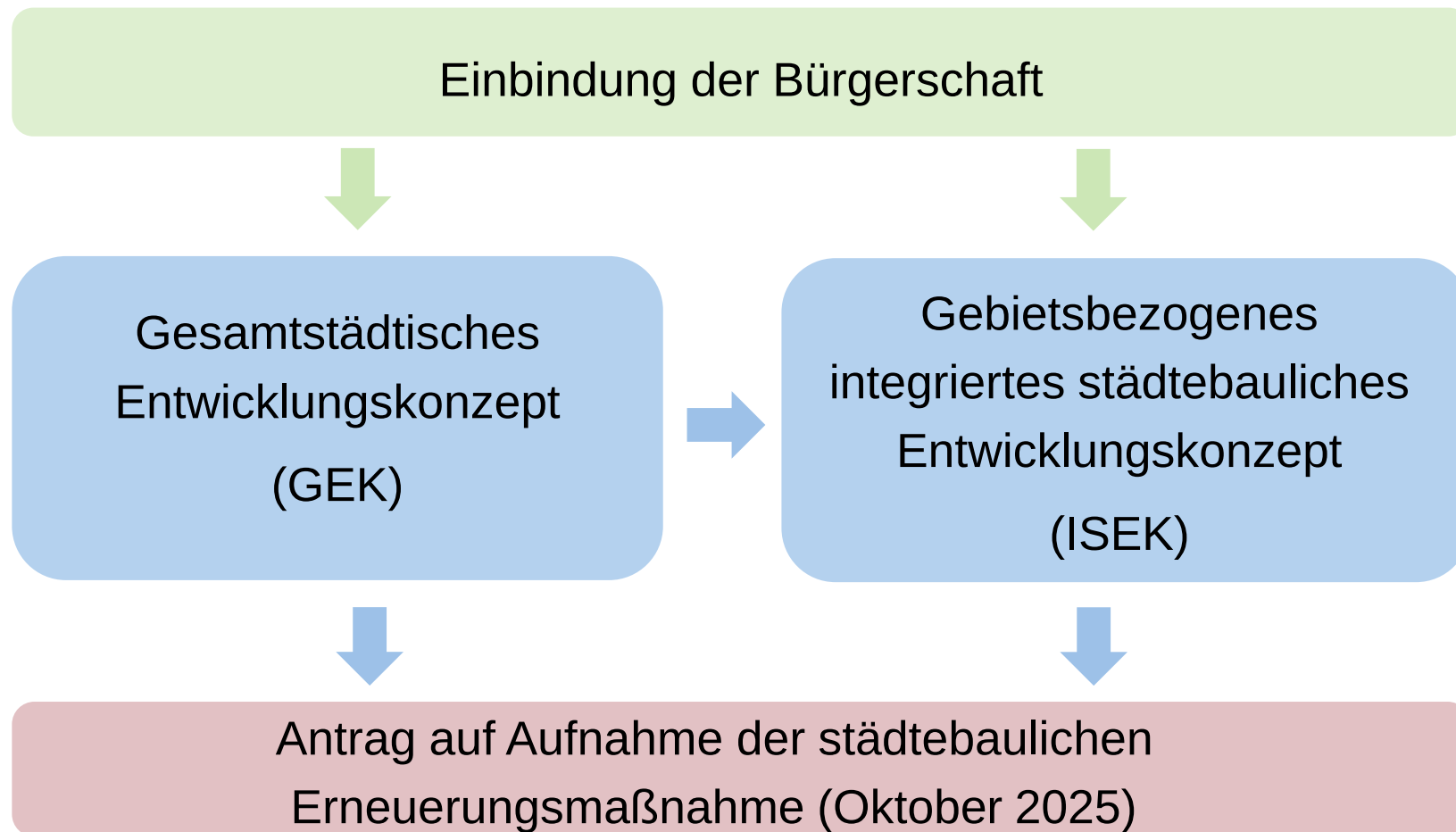


Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Programme der städtebaulichen Erneuerung

Programmausschreibung für 2021 ff.



Projektbeteiligte

- Die Gemeinde hat die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mit der Durchführung der anfallenden Leistungen beauftragt
- Die KE ist ein landesweit aktiver kommunaler Dienstleister mit einem umfangreichen Portfolio in den Bereichen Stadtplanung, Städtebauliche Sanierung, Baulandmobilisierung und -erschließung sowie Grundstücksentwicklung und Verwaltung
- Die Gemeinde und die KE knüpfen damit an die erfolgreiche Zusammenarbeit bei der Vorbereitung und Durchführung bisheriger Sanierungsgebiete in Hermaringen an

Junes El Bargui
Projektleitung

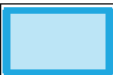
Schwerpunkte

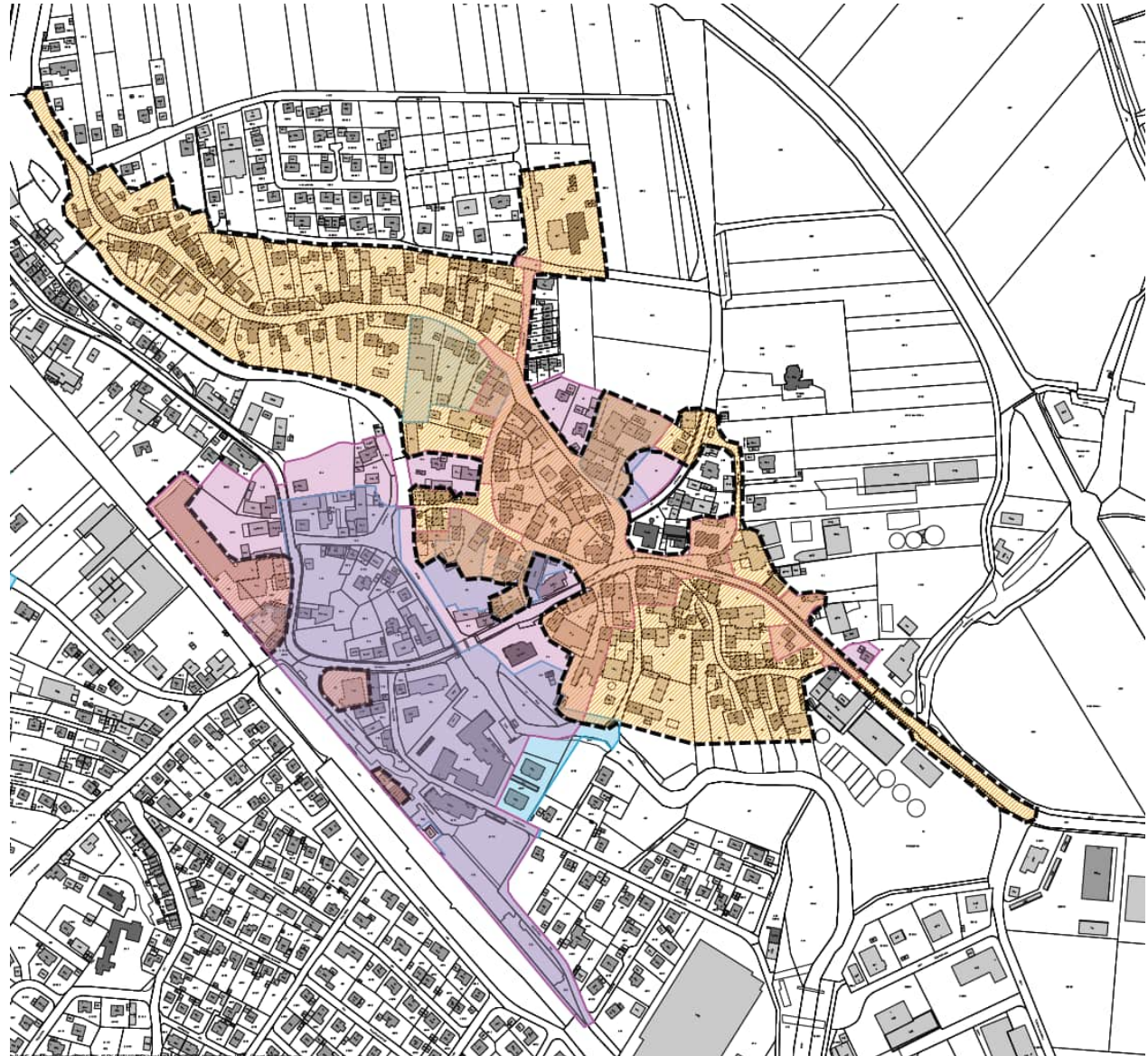
Besonderes Städtebaurecht
Städtebauförderung
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern



0731 – 602 896 22
junes.el_bargui@lbbw-im.de

In Hermaringen hat die städtebauliche Sanierung Tradition...

-  Abgrenzung "Ortskern Altdorf" (2002-2012)
-  Abgrenzung "Ortskern Altdorf II" (2013-2024)
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 141 533 m²



Das vorangegangene Sanierungsgebiet „Ortskern Altdorf II“, 2013 – 2025

Förderrahmen

Städtebauförderung

Eigenanteil Gemeinde

ca. 7.918.557 €

ca. 4.751.134 €

ca. 3.167.423 €



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Im vorangegangenen Sanierungsgebiet „Ortskern Altdorf II“ konnten mithilfe der Fördermittel des Landes bereits zentrale städtebauliche Missstände behoben und kommunale wie private Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden

Nachfolgend sind einige Beispiele aufgeführt:

- Zwischenerwerb der Grundstücke Karlstraße 8 und 8/1 sowie Schillerstraße 9 durch die Gemeinde
- Freilegung des Brenzmühlenareals
- Ersatzneubau der Brenzbrücke an der Kronenstraße
- Gestaltung des Mühlenplatzes inkl. öffentliche Stellplätze
- Neugestaltung der Brenzpromenade
- Neu- und Umgestaltung Bahnhofstraße/Uhlandstraße/Bahnhofsvorplatz
- Fünf Abbrüche maroder Privatgebäude
- Vier Sanierungen privater Gebäude
- Sanierung der Güssenhalle
- Neubau des KiGa Konfetti

Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Nachfolgend finden Sie einige Bildeindrücke von Maßnahmen aus dem auslaufenden Sanierungsgebiet „Ortskern Altdorf II“ die durch die Städtebauförderung ermöglicht wurden

Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Konversion des Brenzmühlenareals



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Ersatzneubau der Brenzbrücke bei der Kronenstraße



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Ersatzneubau des Voithstegs



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Sanierung der Güssenhalle



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

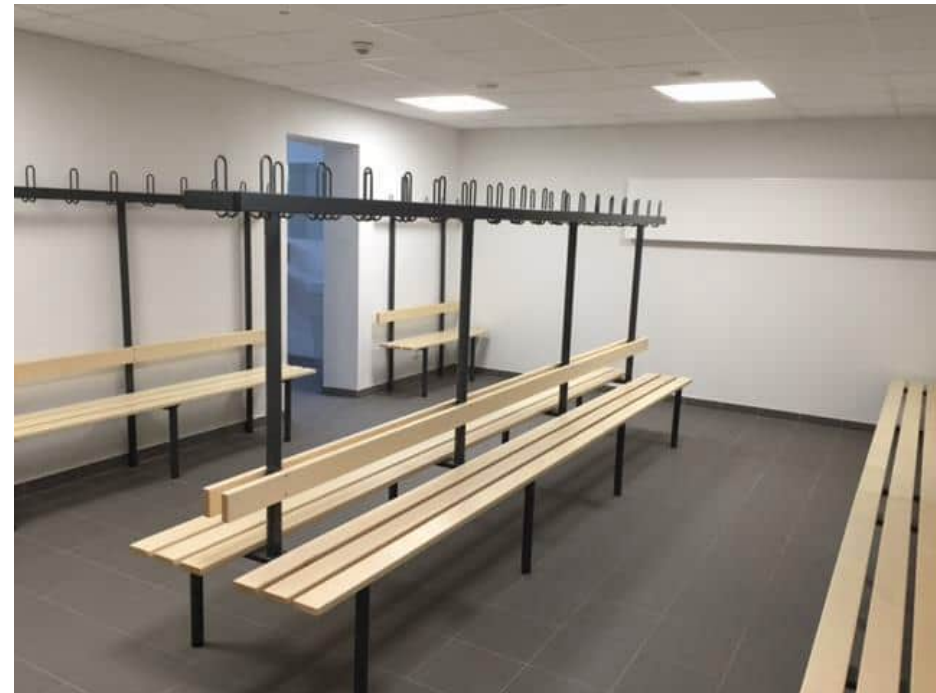
Sanierung der Güssenhalle



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Sanierung der Güssenhalle



Hermaringen und die Städtebauförderung

Eine Erfolgsgeschichte

Neubau des KiGa Konfetti



02

GEK

Das gesamtörtliche
Entwicklungskonzept

Ziele des GEK

- Synthese der Planungen mit Wirkung auf die Kommune
 - Identifikation von Flächenpotenzialen für Wohnen und Gewerbe
 - Wohnungsbedarfsprognose
 - Aufdecken räumlicher Mängel und Schwächen
 - Aufstellung Gesamtörtlicher Entwicklungsziele
- Erarbeitung einer kohärenten kommunalen Entwicklungsstrategie für die folgenden 10 Jahre

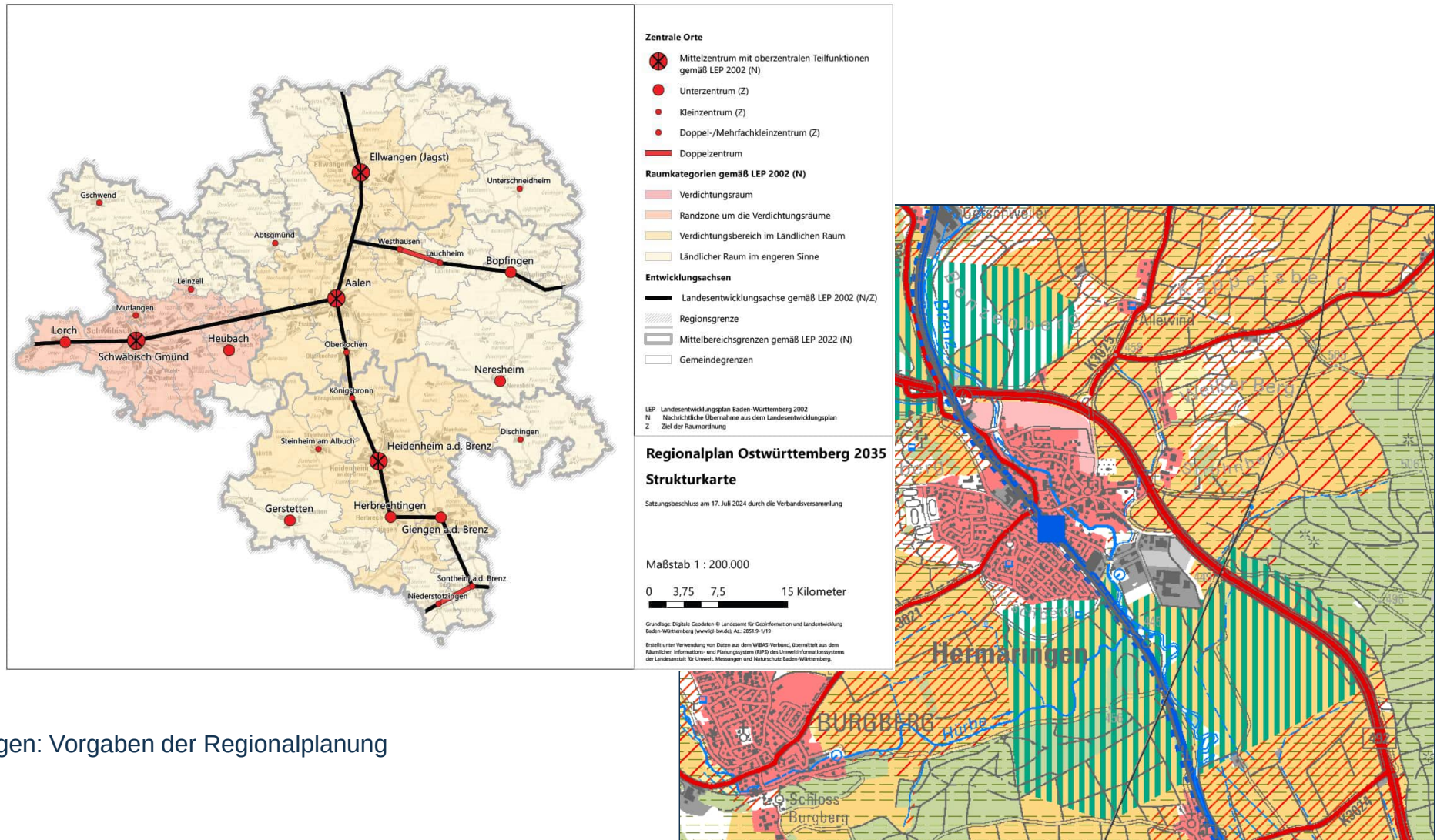
Inhalte des neuen GEK

- Der Bericht zum gesamtörtliche Entwicklungskonzept analysiert zunächst bestehende Planungen und Konzepte der Gemeinde und untersucht die funktionsräumliche und planerische Situation in Hermaringen
- Es werden die folgenden Themenbereiche betrachtet:
 - Historische Entwicklung
 - Regional- und Landesplanung
 - Flächennutzungsplanung
 - Landschaft und Schutzgebiete
 - Hermaringen als Wohnstandort
 - Einwohnerentwicklung und -prognose
 - Wohnungsbauentwicklung und -bedarf
 - Wohnbauflächenpotenziale
 - Soziale Infrastruktur
 - Bildung und Erziehung
 - Senioren und Gesundheit
 - Kultur und Freizeit
 - Tourismus und Naherholung
 - Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe
 - Gewerbeflächenentwicklung
 - Technische Infrastruktur und Mobilität
 - Energie Umwelt und Klimaschutz

Inhalte des neuen GEK

Nachfolgend finden Sie einige Impressionen aus den Betrachtungen des sich im Entwurf befindlichen Berichts zum GEK

Analysen des GEK



Abbildungen: Vorgaben der Regionalplanung

Analysen des GEK

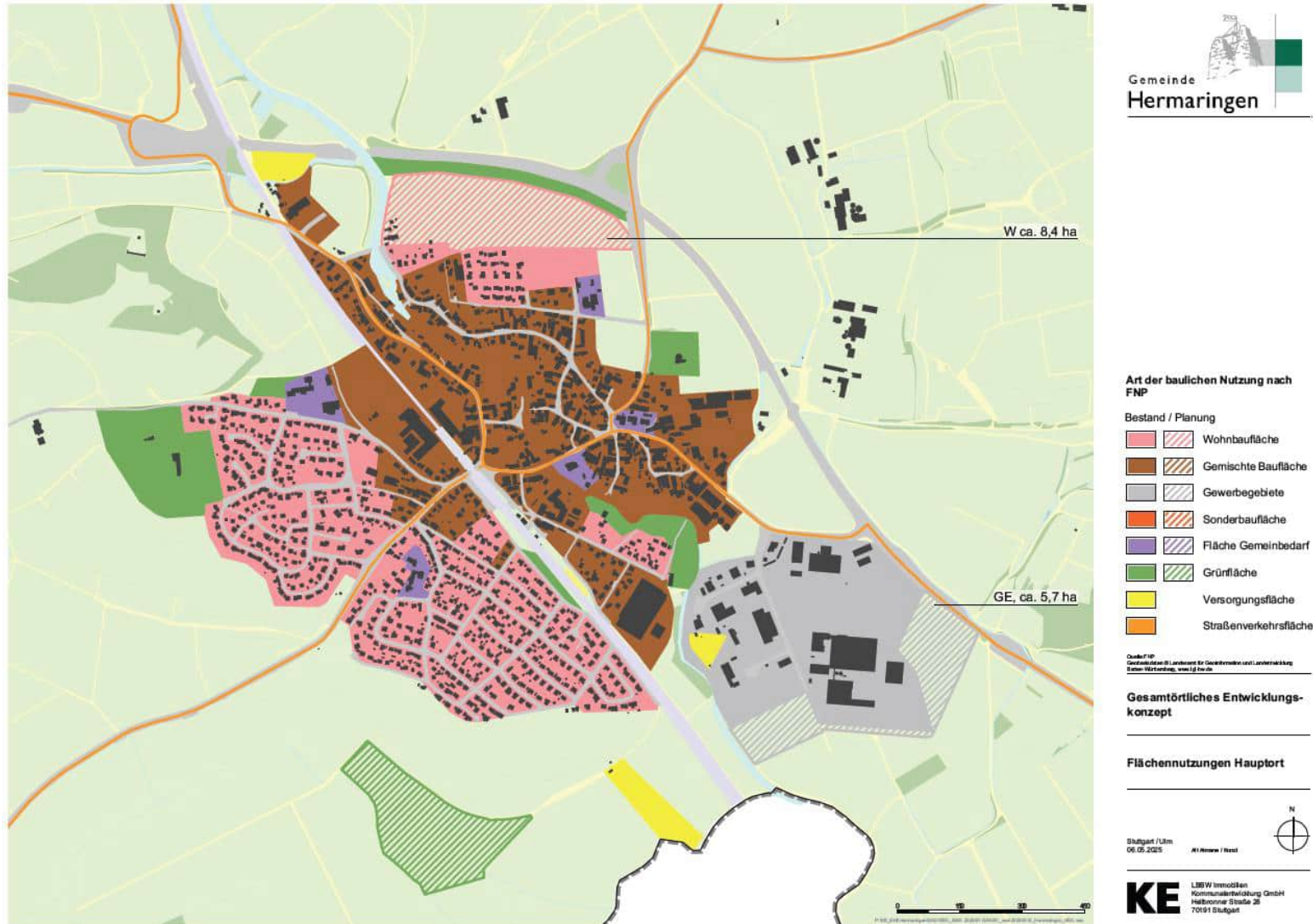
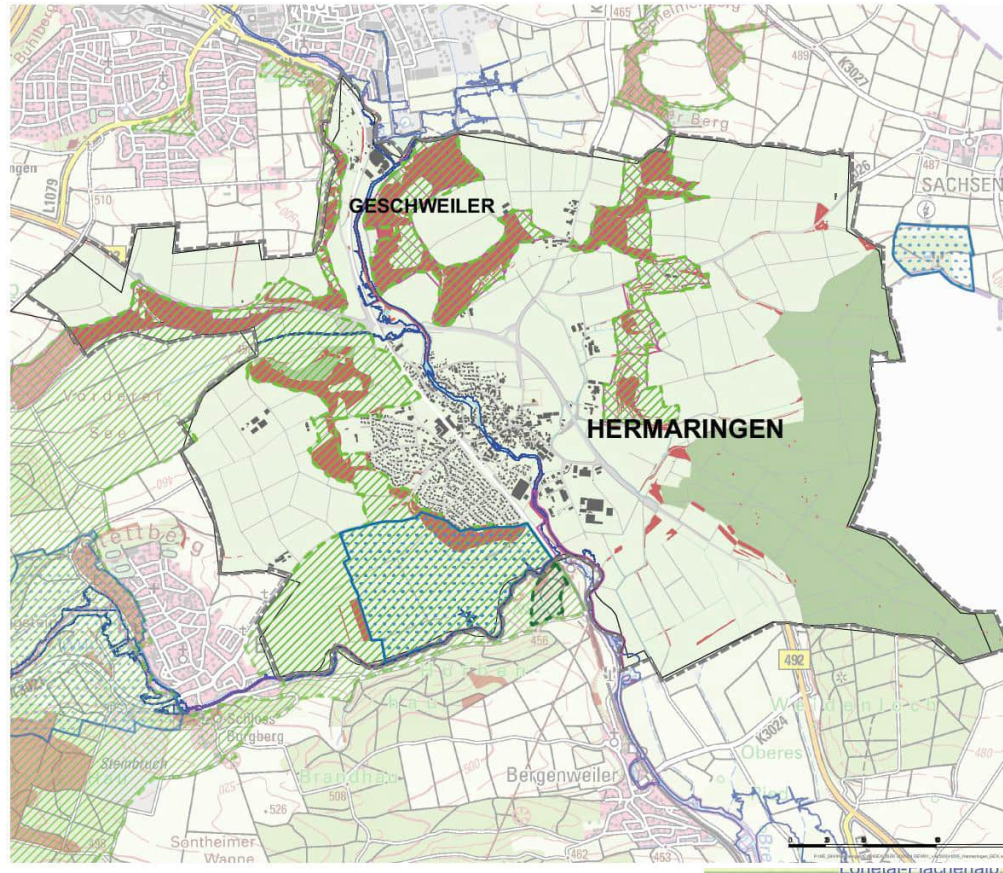


Abbildung: Flächennutzungsplanung der Gemeinde

Analysen des GEK



Abbildungen: Landschaft und Schutzgebiete

Analysen des GEK

Abbildung 13: Einwohnerentwicklung 1990 bis 2023

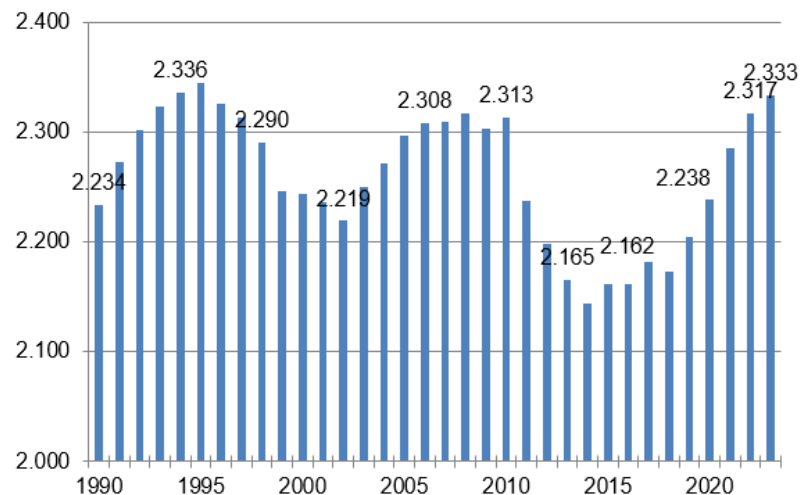


Abbildung 14: Einwohnerentwicklung seit 1990 im Vergleich

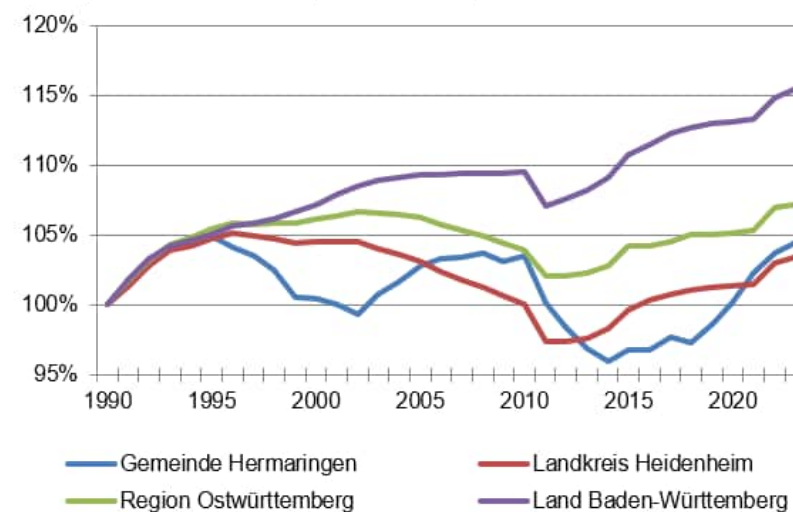
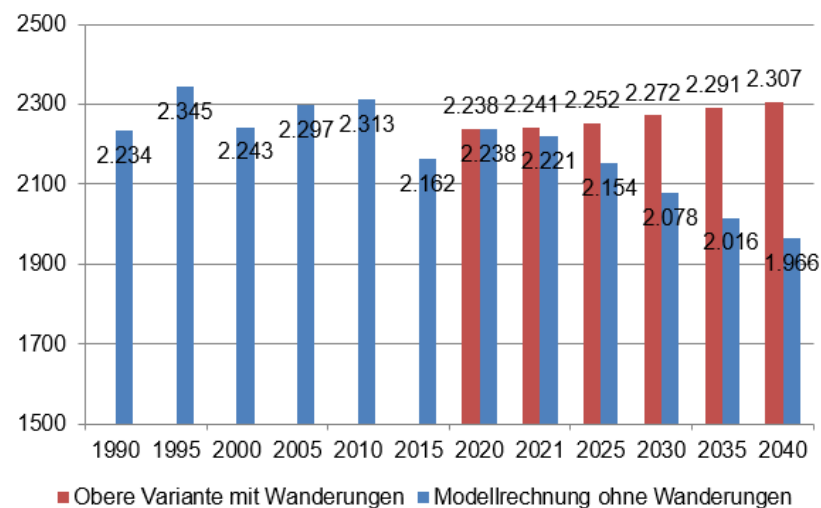


Abbildung 18: Bevölkerungsvorausrechnung



Analysen des GEK

Abbildung 20: Wohnungs- und Gebäudebestand 1990 bis 2023

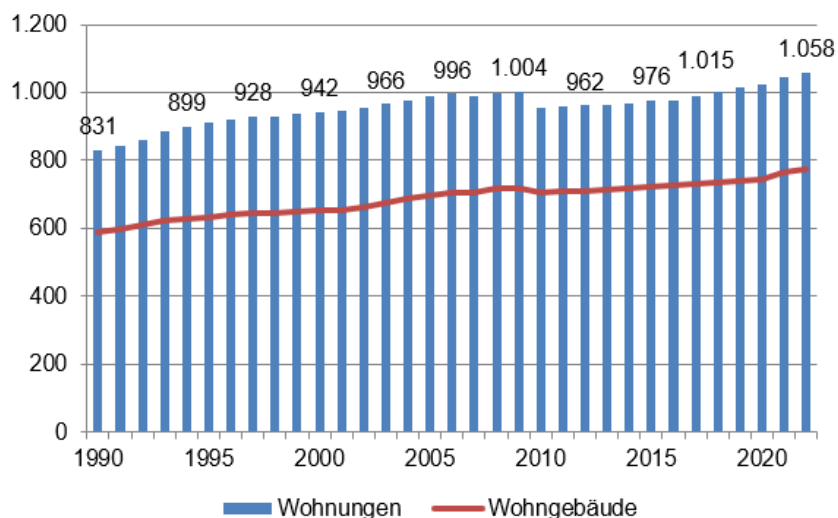


Abbildung 23: Belegungsdichte

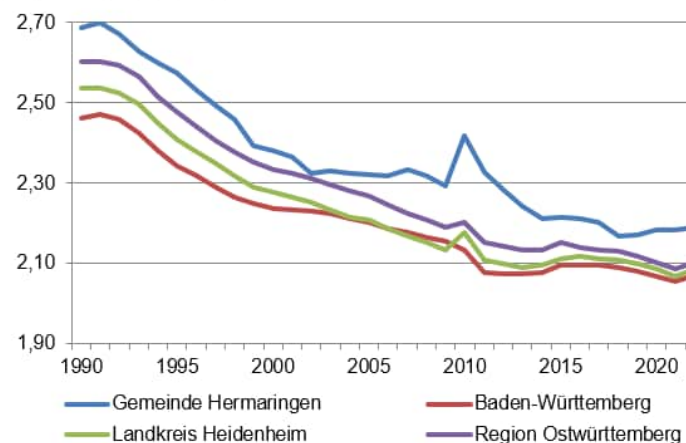


Abbildung 22: Baufertigstellungen im Wohnungsbau

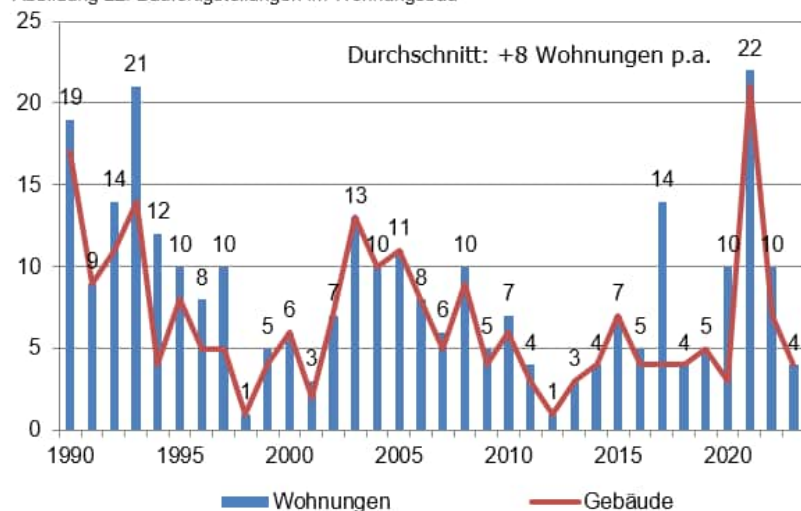


Tabelle 1: Wohnungsbedarfsprognose 2040

Gemeinde Hermaringen	Hauptvariante
Ausgangsjahr	2023
Zieljahr	2040
Einwohner (Ausgangsjahr)	2.333
Einwohner (Zieljahr) ohne Wanderung	1.966
Einwohner (Zieljahr) mit Wanderung	2.307
Wohnungsbestand (Ausgangsjahr)	1.061
Belegungsdichte (Ausgangsjahr)	2,20
Belegungsdichte (Zieljahr)*	2,09

* Für den Rückgang der Belegungsdichte wird der Durchschnittswert 0,3% für das Land Baden-Württemberg angenommen.

Tabelle 2: Berechnung Wohnungsbedarf (2040)

Berechnung Wohnungsbedarf (2040)	Obere Variante
Wohnungsbestand aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung	-109
Wohnungsergänzungsbedarf bei Abnahme der Belegungsdichte	55
Wohnungsbedarf durch Wanderungsgewinne	163
Neubedarf an Wohnungen mit Wanderungen bis 2040	109

Analysen des GEK

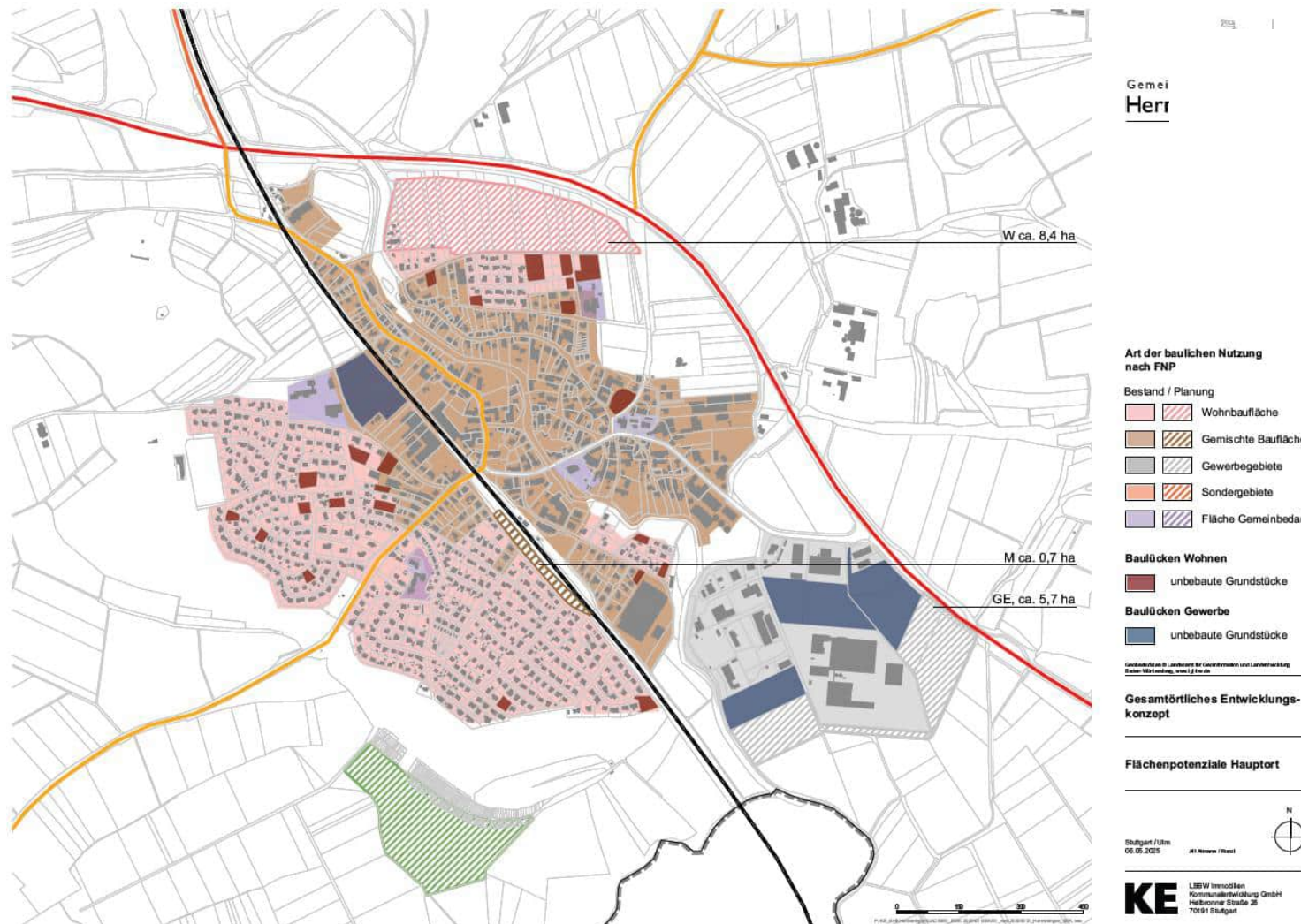


Abbildung: Potenzielle Entwicklungsflächen

Analysen des GEK

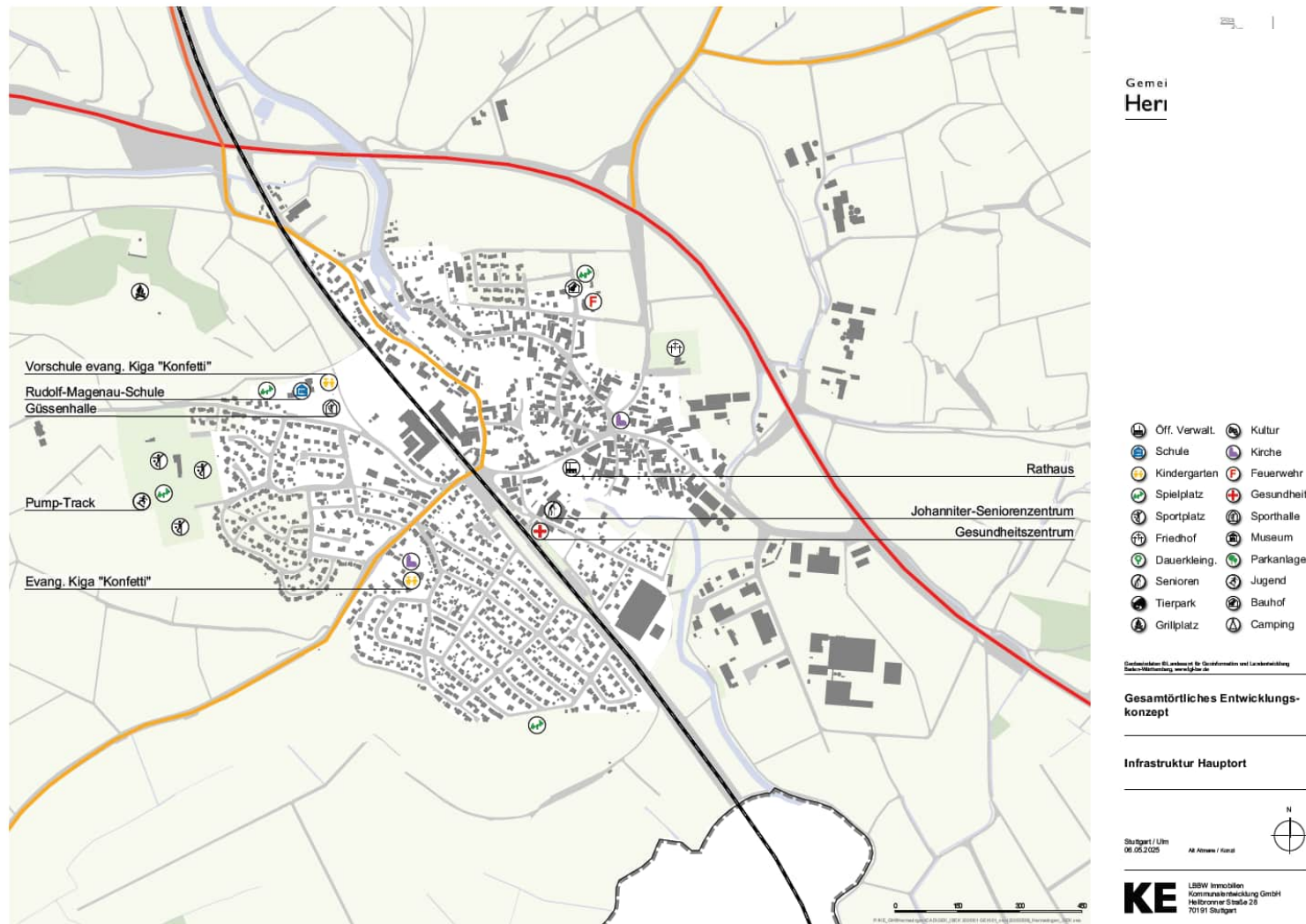
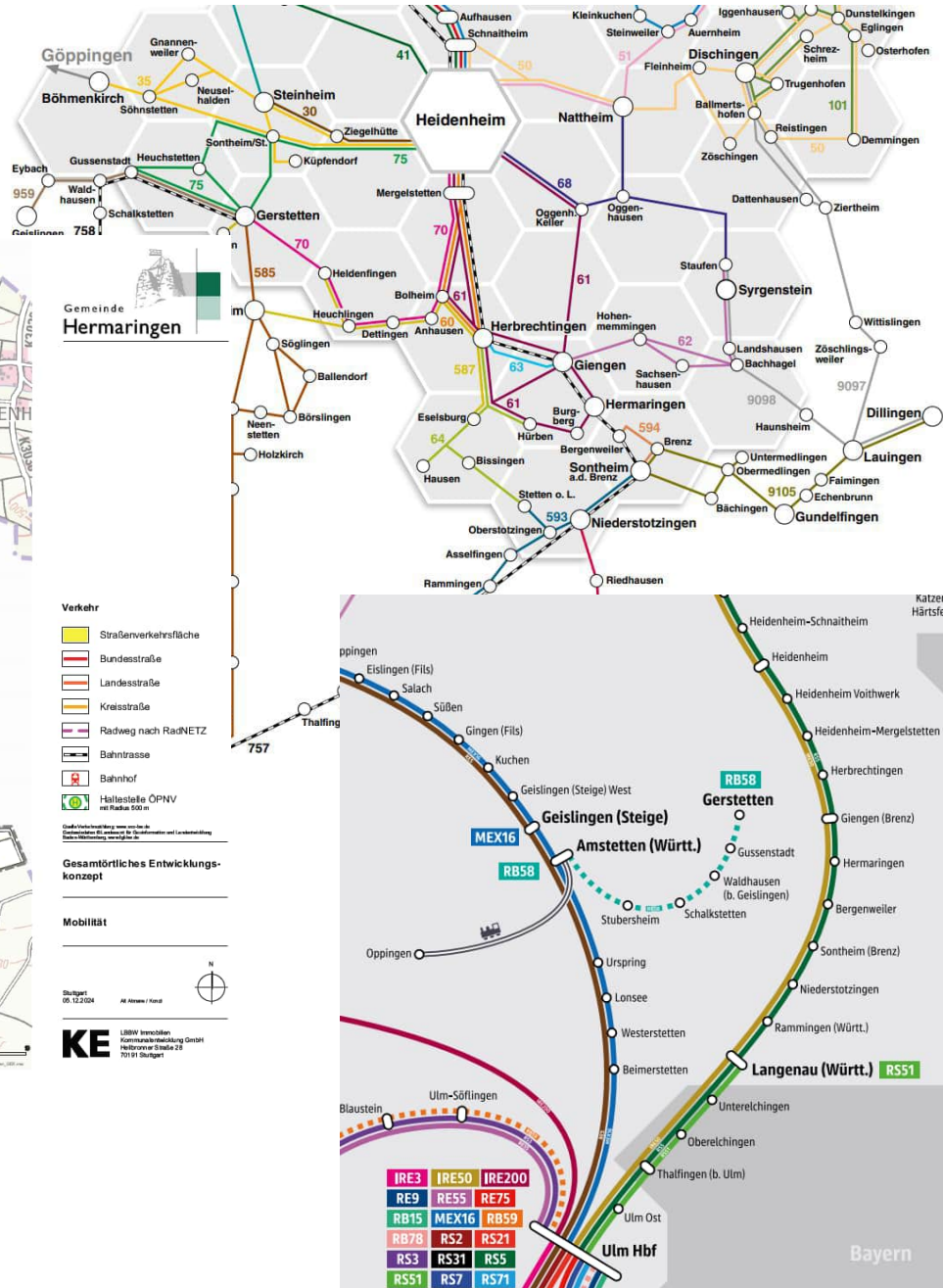
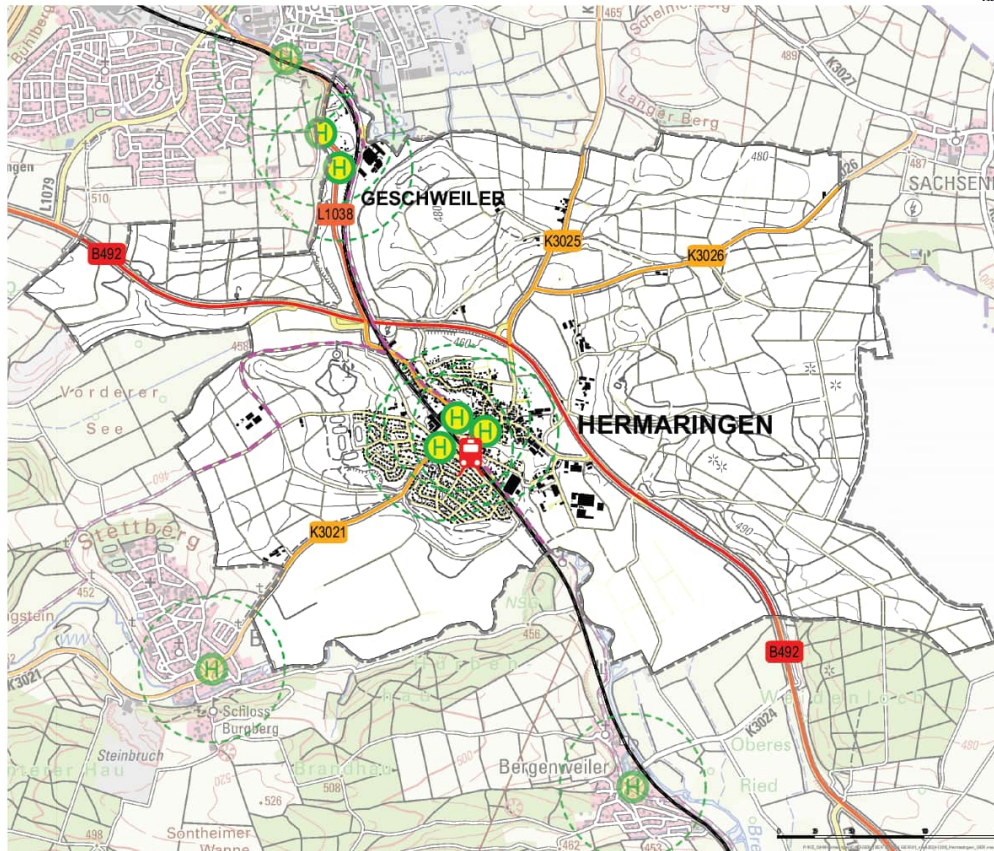


Abbildung: Soziale Infrastruktur

Analysen des GEK



Abbildungen: Mobilität

03

Gesamtörtliche Entwicklungsziele für Hermaringen

Gesamtörtliche Entwicklungsziele

- Zunächst werden durch die Planer von Gemeinde und KE Vorschläge für gesamtörtliche Entwicklungsziele aus den bei der Erarbeitung des GEK gewonnenen Erkenntnissen abgeleitet
- Die Vorschläge für gesamtörtliche Entwicklungsziele werden anschließend durch Abwägung der Beiträge der Bürgerschaft ergänzt und angepasst
- In einem letzten Schritt werden die Vorschläge dem Gemeinderat gemeinsam mit dem Bericht über GEK und ISEK zur abschließenden Beurteilung und zum Beschluss vorgelegt
- Die Gesamtörtlichen Entwicklungsziele dienen als übergeordnete Ziele der Ableitung der konkreten gebietsbezogenen Entwicklungsziele für das zukünftige Sanierungsgebiet und stellen auch außerhalb des Sanierungsgebiets als informelles Planungsinstrument einen planerischen Rahmen, an dem sich die Gemeinde bei zukünftigen Entscheidungen orientieren kann.
- Auf den folgenden Folien ist der Vorschlag für die gesamtörtlichen Entwicklungsziele dargestellt.

Gesamtörtliche Entwicklungsziele

1. Regionalplanung und Kommunale Zusammenarbeit

- Fortführung und Ausbau der interkommunalen Zusammenarbeit in den Bereichen Flächennutzungsplanung (VVG mit der Stadt Giengen an der Brenz) sowie Zusammenarbeit in den Bereichen Standesamt, Ordnungs- und Steuerverwaltung (Gemeinde Sontheim an der Brenz und Stadt Niederstotzingen)

2. Natur und Landschaft

- Erhalt und Ausbau der Biodiversität und der lokalen Kulturlandschaft
- Ausarbeitung der Biotopverbundplanung

3. Demographie

- Sicherstellung einer leicht positiven, verträglichen Einwohnerentwicklung
- Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung vor Ort

Gesamtörtliche Entwicklungsziele

4. Hermaringen als Wohnstandort

- Erhalt, Modernisierung und Neuschaffung von attraktivem innerörtlichem Wohnraum
- Schaffung eines diversifizierten Angebots an Wohnformen auch mit Blick auf die demographische Entwicklung

5. Städtebauliche Entwicklungen und Innenentwicklung / Öffentlicher Raum

- Qualifizierung des Ortskerns und Erhalt der historischen Bausubstanz (u.a. Bahnhof)
- Aufnahme des beabsichtigten Sanierungsgebiets „Ortskern Altdorf III“ in die Städtebauförderung
- Nutzung der Fördermöglichkeiten des ELR / LEADER außerhalb des Sanierungsgebiets
- Aktivierung der Innenentwicklungsflächen Ecke Kronenstraße / Kirchstraße und Friedrichstr. 9 (WIKORA-Areal) zu Wohnzwecken
- Umnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Gebäude zur Wohnraumschaffung
- Aktivierung von Baulücken
- Behutsame bedarfsgerechte Außenentwicklung im Rahmen der identifizierten Potenzialflächen

Gesamtörtliche Entwicklungsziele

6. Bildung und Betreuung

- Sicherung des Grundschulangebots und Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen zur Ganztagsbetreuung
- Erhalt der Kindergartenplätze und des entsprechenden Ganztagsbetreuungsangebots

7. Miteinander Leben

- Erhalt der bestehenden sozialen Infrastruktur und Angebote
- Fortführung der Zusammenarbeit mit den Vereinen und Trägern der sozialen Infrastruktur

8. Kultur, Sport und Freizeit

- Restsanierung Vereinsgebäude „Altes Schulhaus“
- Erhalt des kulturellen Lebens und des Veranstaltungsangebots
- Unterstützung der Vereine und kulturellen Institutionen

Gesamtörtliche Entwicklungsziele

9. Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe

- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Versorgung mit Gewerbeflächen
- Erhalt des Einzelhandels, Gewerbe- und Gastronomiebestands
- Konzentration des flächenintensiven Gewerbes im Gewerbegebiet im Südosten

10. Energie und Klimaschutz

- Energetische Sanierung des Gebäudebestands, Unterstützung privater Eigentümer bei Energieeinsparmaßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung und des ELR
- Ausbau der erneuerbaren Energien
- Umsetzung von Maßnahmen aus dem Kommunalen Wärmeplan
- Aufwertung innerörtlicher Grün- und Freiflächen

11. Mobilität und technische Infrastruktur

- Neugestaltung der sanierungsbedürftigen Straßen im Ortskern
- Sanierung des Bauhofs
- Nachhaltige Verbesserung der Infrastruktur für alle Mobilitätsformen

04

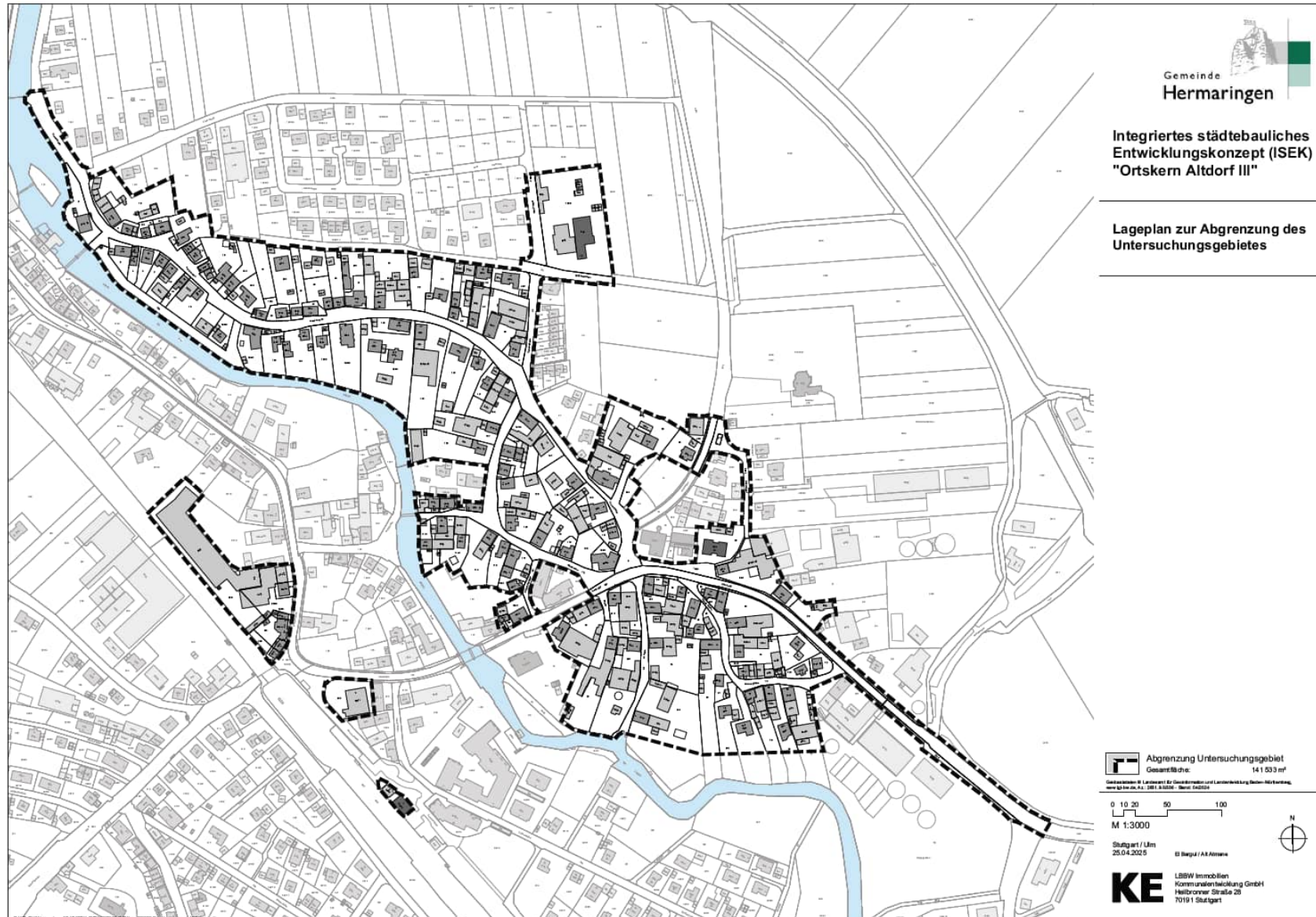
ISEK

Das gebietsbezogenes Integrierte
Städtebauliche Entwicklungskonzept

Erarbeitung des ISEK

- Aus dem Gesamtörtlichen Entwicklungskonzept (GEK) wird zur Vorbereitung der Antragsstellung auf Aufnahme in die Städtebauförderung ein gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) abgeleitet
- Das ISEK muss grundsätzlich für jedes Antragsgebiet neu erstellt werden
- Im ISEK werden der Gebäudebestand im beabsichtigten zukünftigen Sanierungsgebiet untersucht, städtebauliche Missstände identifiziert, konkrete Maßnahmen erarbeitet, Wohnraumschaffungspotenziale erhoben und ein Neuordnungskonzept erstellt
- Es werden darüber hinaus konkrete gebietsbezogene Entwicklungsziele aufgestellt sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Vorhaben (KuF) erarbeitet
- Auf den nachfolgenden Folien finden Sie eine Auswahl derzeit bereits erstellter Pläne aus dem sich im Entwurf befindlichen gebietsbezogenen ISEK für das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Ortskern Altdorf III“

Abgrenzung des ISEK-Gebiets



Impressionen der Gebietsbegehung im Februar 2025

Bahnhofsgebäude



Gastro am Bahnhof und ehem. Schulgebäude



Bauhof und Feuerwehr



Missstände an priv. Wohngebäuden



Missstände an priv. Wohngebäuden



Missstände an priv. Wohngebäuden



Missstände an priv. Wohngebäuden



Missstände an priv. Wohngebäuden



Leerstände



Leerstände



Leerstände



Missstände im Gewerbebereich



Missstände im Gewerbebereich



(Ehem.) Landwirtschaftsgebäude



(Ehem.) Landwirtschaftsgebäude



(Ehem.) Landwirtschaftsgebäude



(Ehem.) Landwirtschaftsgebäude



Straßenschäden



Straßenschäden



Neugestaltungsbedarf Straßen



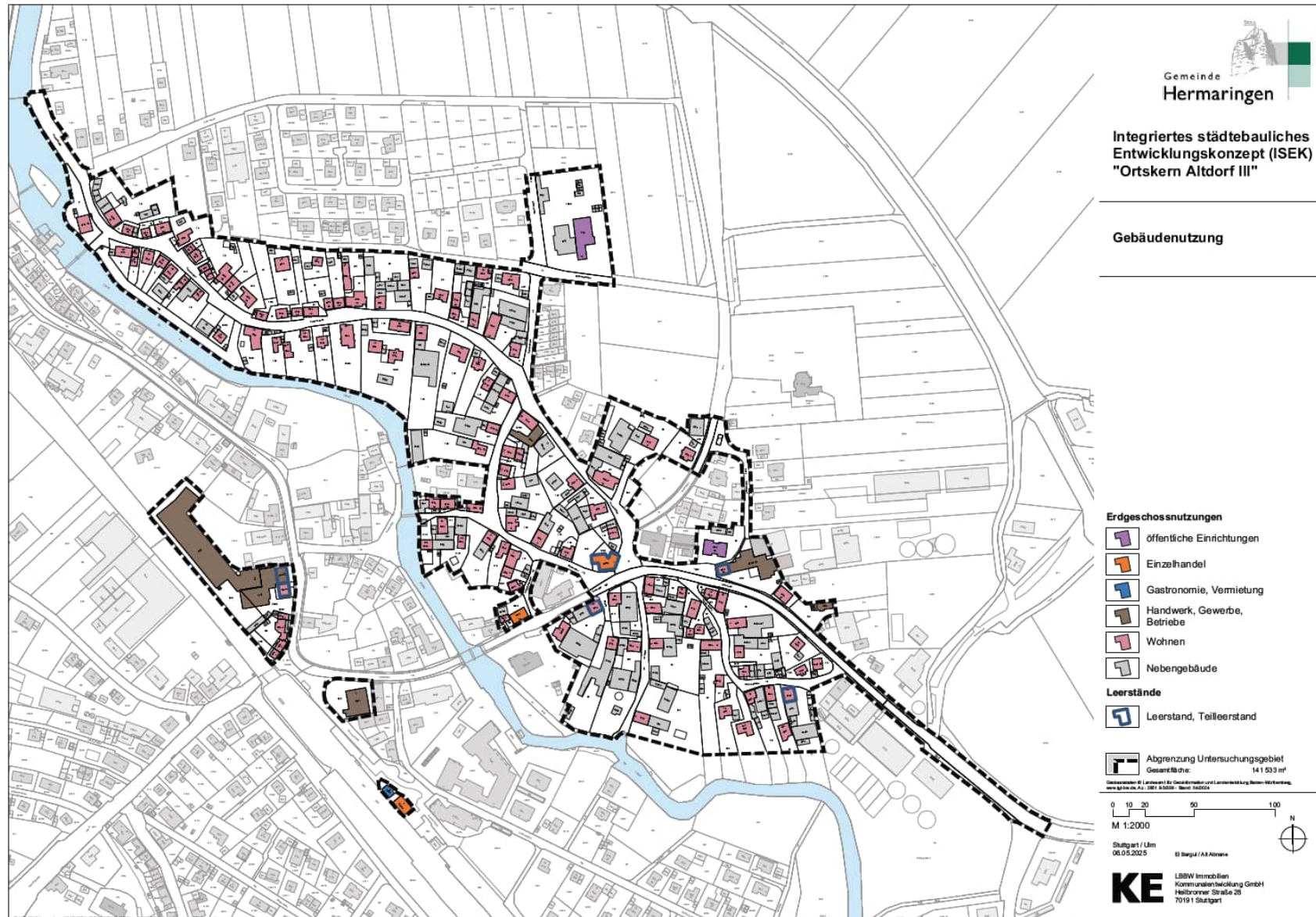
Neugestaltungsbedarf Straßen



Neugestaltungsbedarf Freiflächen

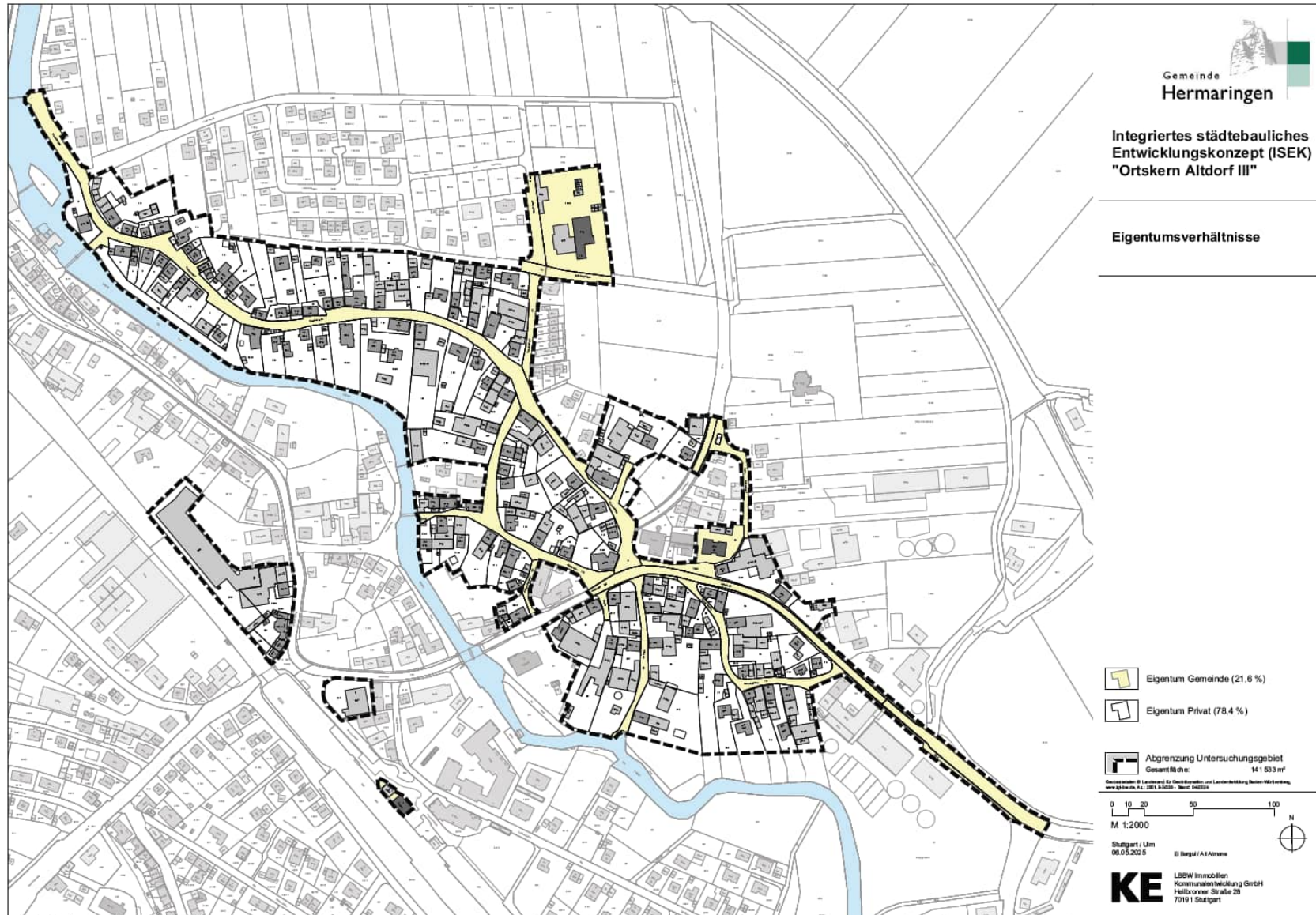


Erhebung der Gebäudenutzung

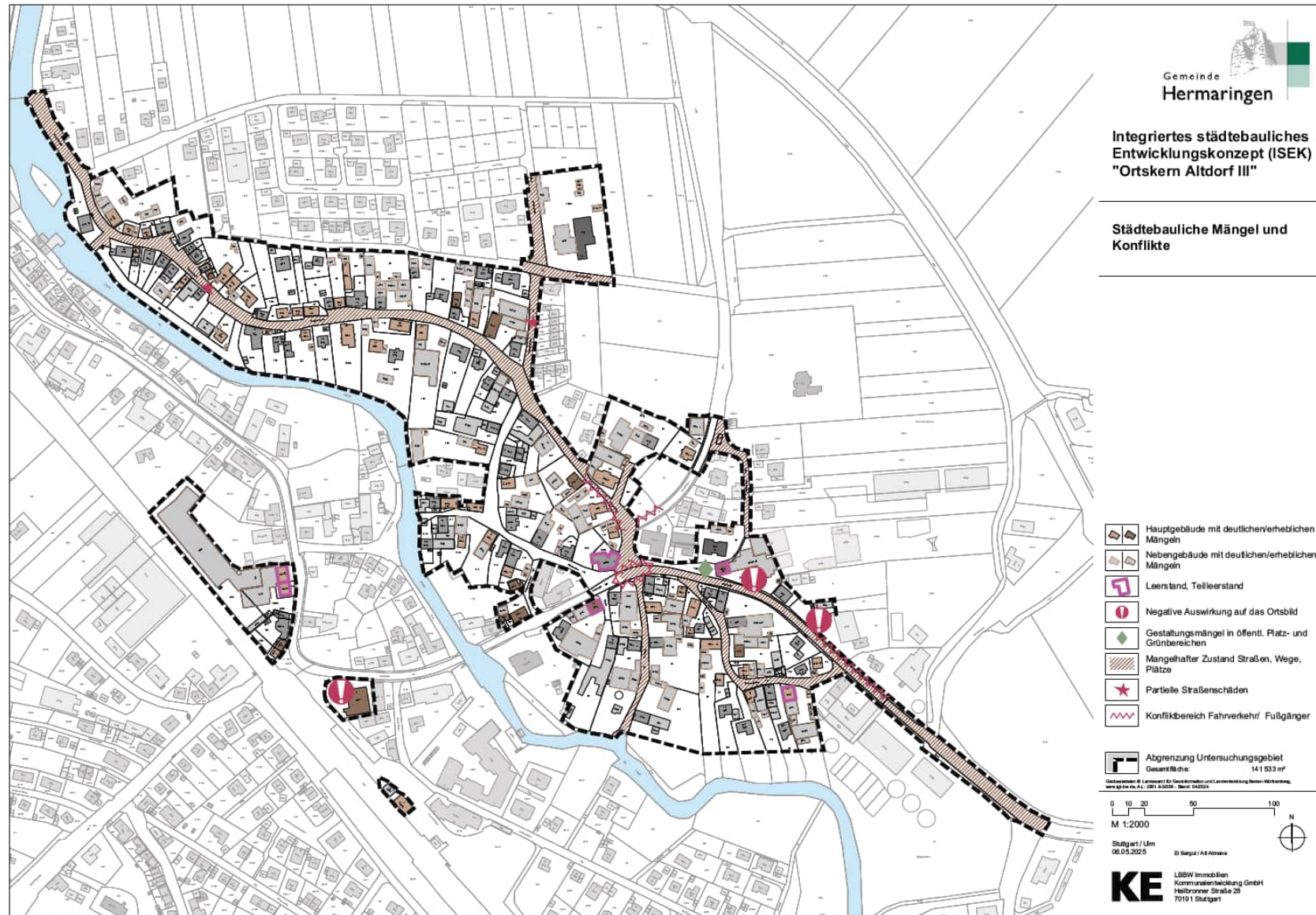




Erhebung der Eigentumsverhältnisse



Erhebung der städtebaulichen Mängel und Konflikte



Entwurf für ein Neuordnungskonzept



05

Die Städtebauförderung Attraktiv für Gemeinde und Bürger

Städtebauförderung

Vorteile der **Kommune** in der Städtebauförderung

- In einem Sanierungsgebiet das in die Städtebauförderung aufgenommen wurde, erhält die Gemeinde Fördermittel des Landes und ggf. des Bundes, um die im Sanierungsgebiet beabsichtigten Maßnahmen durchzuführen
- Die Gemeinde beteiligt sich mit 40 % an den zuwendungsfähigen Kosten für förderfähige Maßnahmen. Land und ggf. Bund übernehmen die übrigen 60 %
- Beispiele für förderfähige Vorhaben der Gemeinde umfassen insbesondere:
 - Kosten für sanierungsgebietsbezogene Planungen
 - Kosten für Grundstücksneuordnungen
 - Kosten für Gebäudeabbrüche
 - Kosten für Gesamtmodernisierungen von Gebäuden
 - Kosten des Grunderwerbs für städtebauliche Zwecke
 - Kosten für den Neubau von Gemeinbedarfseinrichtungen (Rathaus, Kindergarten, Bücherei,...)
 - Kosten für die Neugestaltung von Straßen, Plätzen, Grünflächen und Spielplätzen
 - Kosten für die Vergütung des Sanierungsträgers

Städtebauförderung

Vorteile für Privateigentümer im Sanierungsgebiet

- Kommunen können die Zuschüsse der Städtebauförderung auch an private Eigentümer zur Förderung der folgenden Vorhaben weitergeben:
 - Private Gebäudemodernisierungen (Fördersatz bis zu 35 %)
 - Private Gebäudeabbrüche (Fördersatz bis zu 100 %)
- Ob die Gemeinde Fördermittel an Private weitergibt und wieviel Zuschuss jeweils gewährt wird, liegt im Ermessen des Gemeinderats
- Darüber hinaus können Eigentümer die ihre Gebäude im Sanierungsgebiet modernisieren und zuvor eine entsprechende Vereinbarung mit der Gemeinde abschließen, von steuerlichen Vorteilen profitieren (siehe nächste Folie)

...

...

Städtebauförderung

Vorteile für Privateigentümer im Sanierungsgebiet

Steuerliche Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach EStG: Bis zu 100 % der Gesamtkosten für Gebäudemodernisierungen über 12 Jahre absetzbar

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) ¹Bei einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich kann der Steuerpflichtige abweichend von § 7 Absatz 4 und 5 im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs absetzen. ²...

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) ¹Der Steuerpflichtige kann Aufwendungen an einem eigenen Gebäude im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent wie Sonderausgaben abziehen, wenn die Voraussetzungen des § 7h oder des § 7i vorliegen. ²Dies gilt nur, soweit er das Gebäude in dem jeweiligen Kalenderjahr zu eigenen Wohnzwecken nutzt und die Aufwendungen nicht in die Bemessungsgrundlage nach § 10e oder dem Eigenheimzulagengesetz einbezogen hat....

§ 11a Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

(1) ¹Der Steuerpflichtige kann durch Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln nicht gedeckten Erhaltungsaufwand für Maßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs an einem im Inland belegenen Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder städtebaulichen Entwicklungsbereich auf zwei bis fünf Jahre gleichmäßig verteilen....

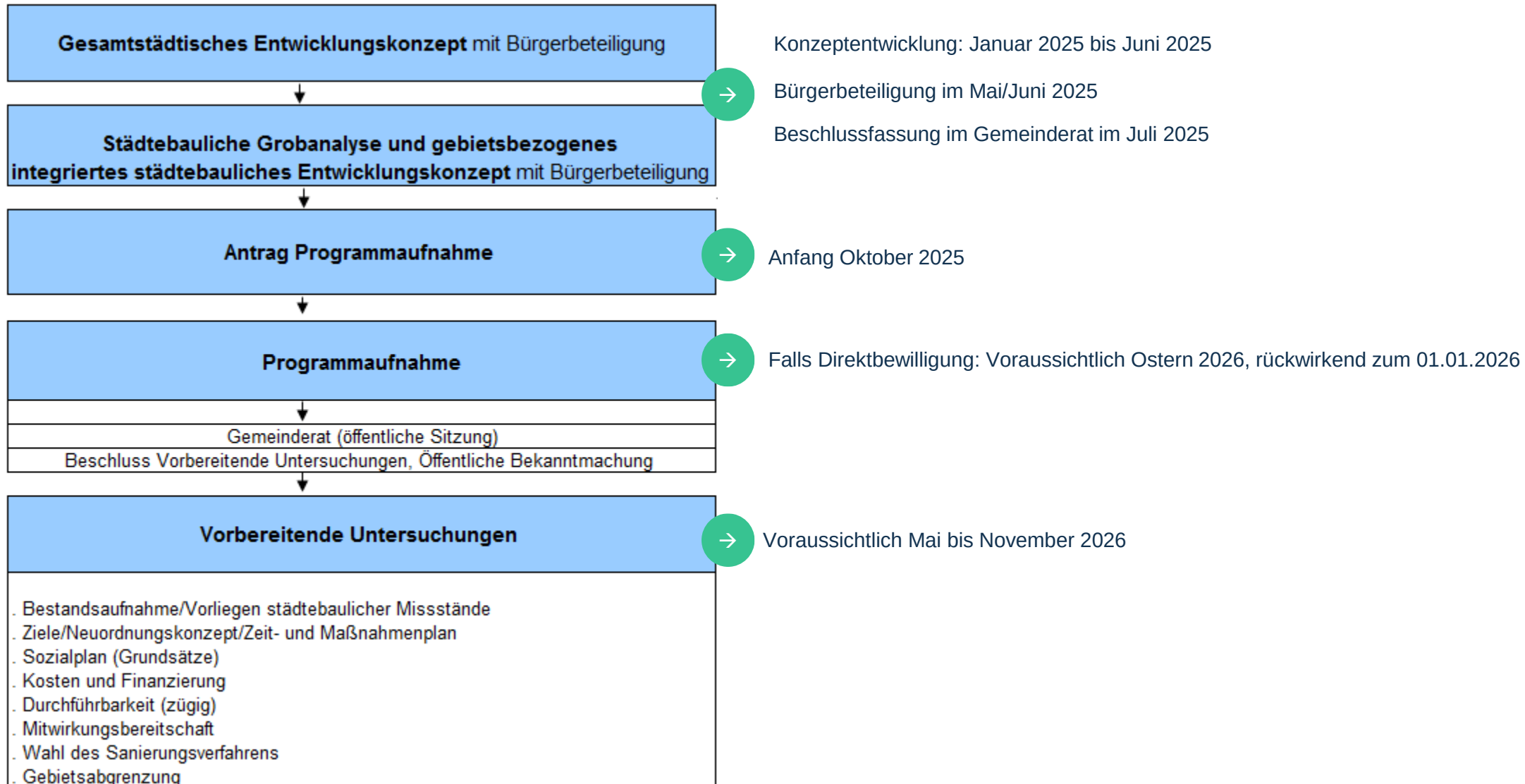
07

Wie geht es weiter?

Ausblick auf das weitere Verfahren

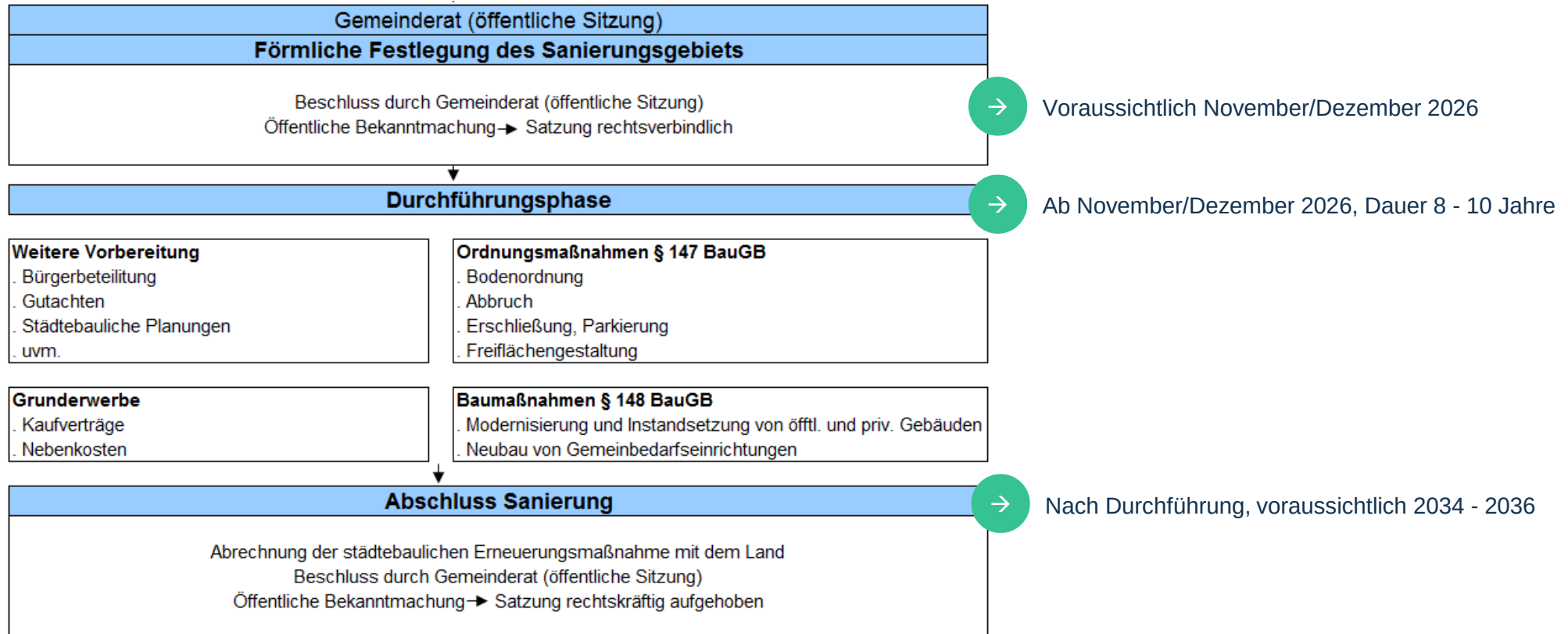
Städtebauförderung

Die weiteren Verfahrensschritte



Städtebauförderung

Verfahrensschritte bis Antragstellung und darüber hinaus



Gemeindeentwicklung lebt von der Beteiligung der Bürger!

Bitte nutzen Sie das Textfenster auf der Webseite der Gemeinde unter diesem PDF, um uns Ihre Anregungen Wünsche und Bedenken zu den dargestellten Entwicklungszielen und Planungen mitzuteilen!

Bei Rückfragen oder Gesprächsbedarf können Sie sich auch gern telefonisch bei uns melden (Kontaktdaten auf folgender Folie)

Wir freuen uns über Ihr Feedback!

Ihre Ansprechpartner für Rückfragen und Anregungen:

0731 602896 - 22
junes.el_bargui@lbbw-im.de



Junes El Bargui
Projektleitung

Schwerpunkte

Besonderes Städtebaurecht
Städtebauförderung
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern



Harald Uherek
Gemeindeverwaltung Hermaringen

Fachbereich Bürgerservice



07322 9547 - 18
Harald.Uherek@hermaringen.de