

# Gemeinde Forst „Schwanenstraße“

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

**Informationen für Eigentümer  
im Untersuchungsgebiet**

## **Gemeinde Forst** **Vorbereitende Untersuchungen „Schwanenstraße“**

Informationen für Eigentümer zur städtebaulichen Erneuerung

Häufige Fragen der Eigentümer zur städtebaulichen Erneuerung

Informationen zur Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet

Unterlagen zur Befragung der Eigentümer im Untersuchungsgebiet

## Ansprechpartner

### **Gemeindeverwaltung Forst**

Andreas Schäfer  
Bauamt  
Weiherer Str. 1  
76694 Forst

Tel.: 07251/ 780205  
E-Mail: [schaefer@forst-baden.de](mailto:schaefer@forst-baden.de)

### **die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Léonie Franzen  
Bahnhofstraße 7  
74072 Heilbronn

Tel.: 07131/ 96400  
E-Mail: [leonie.franzen@steg.de](mailto:leonie.franzen@steg.de)

## Unterlagen

- > Anschreiben der Gemeinde Forst
- > Informationen zur städtebaulichen Erneuerung
- > Zehn häufige Fragen zur städtebaulichen Erneuerung
- > Informationen zur Befragung der Eigentümer
- > Fünf Fragebögen zu Grundstück, Gebäude, Wohnung, Scheune und Betrieb
- > Datenschutzinformationen nach Art. 13 DSGVO

# 1. Informationen zur städtebaulichen Erneuerung

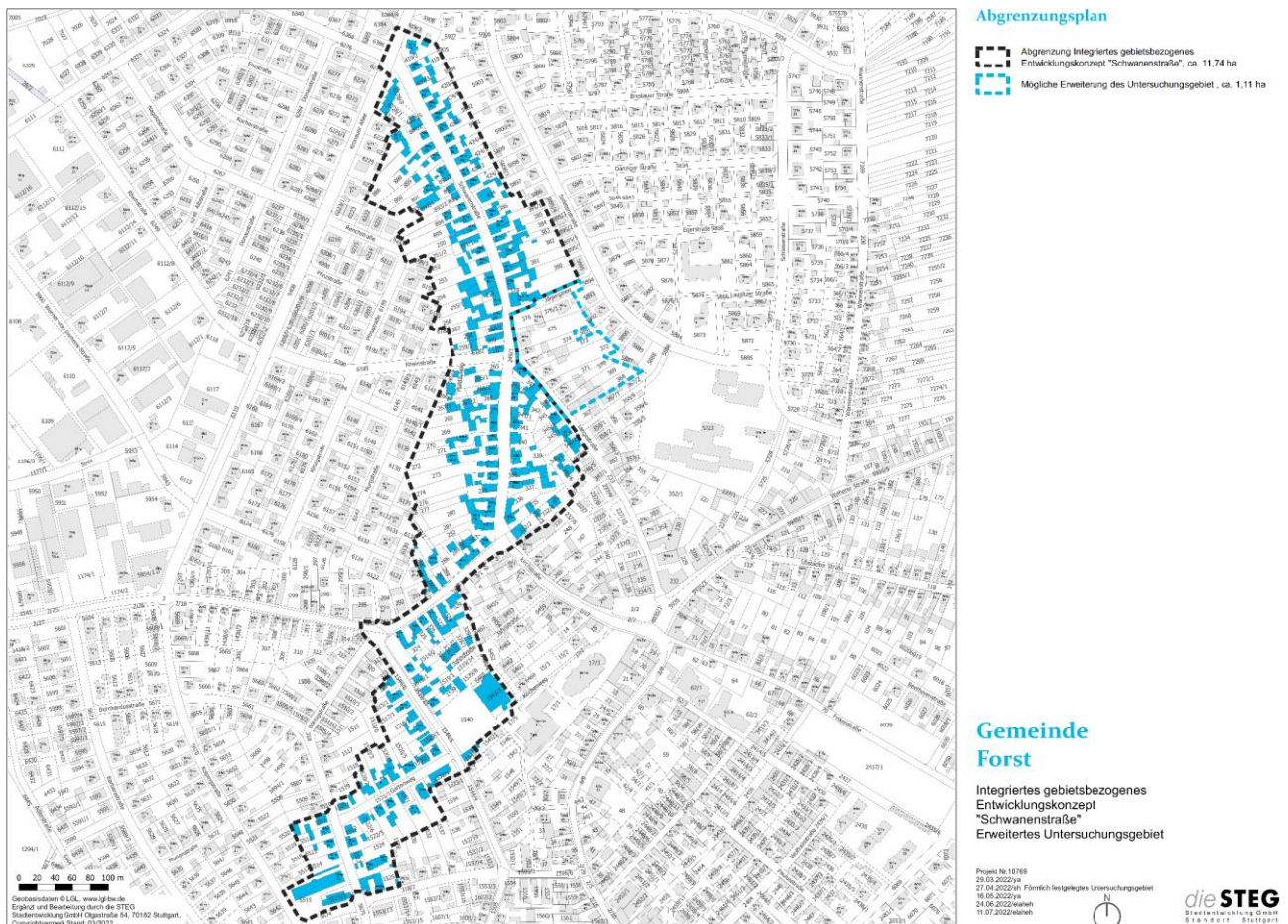
## ... in Forst

Die Gemeinde Forst ist seit mehreren Jahrzehnten erfolgreich in der städtebaulichen Erneuerung aktiv. Das letzte Sanierungsgebiet „Hirtengärten“ wurde 2019 abgeschlossen. Die Erfolge der Maßnahmen der städtebaulichen Erneuerung sind im Ortsbild deutlich abzulesen.

## ... im Gebiet „Schwanenstraße“

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich von Norden nach Süden über den Ortskern und umfasst Teile der Bebauung im Bereich der nachfolgenden Straßenzüge.

- > Schwanenstraße
- > Langestraße
- > Hambrücker Straße
- > Wiesenstraße
- > Gartenweg
- > Bernhardusstraße



Untersuchungsgebiet „Schwanenstraße“  
Plandarstellung die STEG, 11.07.2022

## ... für Ihr Interesse

Die nachfolgenden Unterlagen dienen Ihrer Information und der Beantwortung wesentlicher Fragen zur städtebaulichen Erneuerung und der rechtlichen Grundlagen.

## ... zu Ihrer Mitwirkung

Anbei finden Sie auch ein Paket mit Fragebögen zu Ihrem Grundstück und Gebäude, der im Gebäude befindlichen Wohnungen sowie den eventuell im Gebäude befindlichen Betrieb. Wir bitten Sie dies vollständig auszufüllen, Erläuterungen sind beige-fügt.

Ihre Mitwirkung ist wesentlich für den Erfolg der städtebaulichen Erneuerung wir bitten Sie daher Ihrer Pflicht zur Auskunft gemäß § 138 Baugesetzbuch nachzukommen.

Auszug § 138 (1) Baugesetzbuch:

*„Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.“*

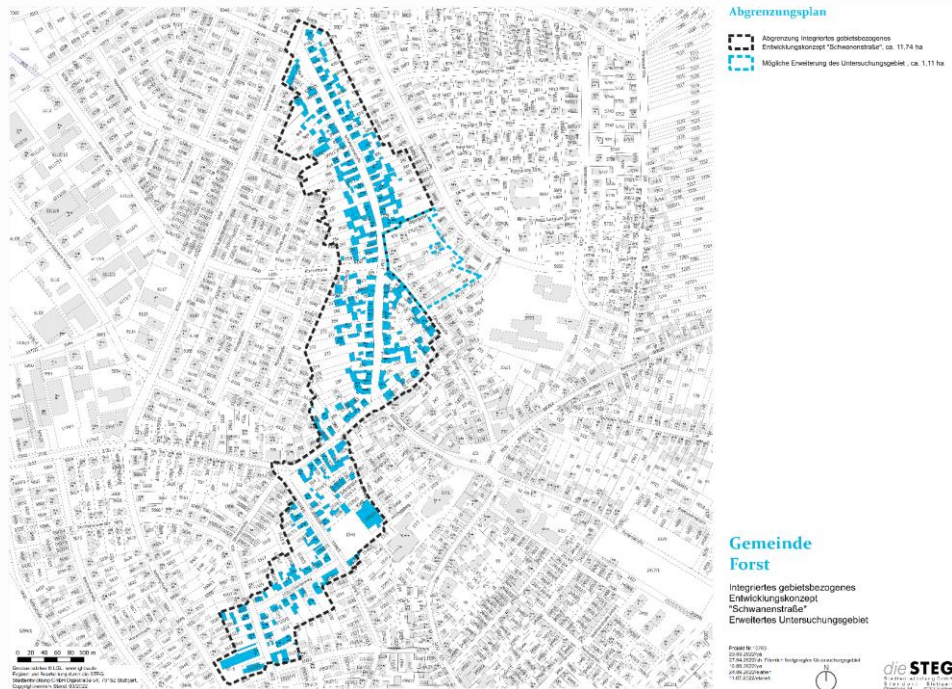
Quelle: [https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/\\_138.html](https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_138.html), Abruf 22.06.2022



# Vorbereitende Untersuchungen

Bevor ein Sanierungsgebiet festgelegt werden kann, müssen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch durchgeführt werden, um die Sanierungserfordernis darzulegen. Für Sie als Bürgerinnen und Bürger bietet die schriftliche Befragung, welche im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt wird, eine gute Gelegenheit, um Wünsche, Anregungen und Bedenken bezüglich der Sanierung zu äußern.

Hier möchten wir Ihnen die wichtigsten Punkte der vorbereitenden Untersuchungen vorstellen. Zudem werden vorab einige Fragen beantwortet, welche häufig im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen auftreten.



Beispiele einer gelungenen Sanierung



## Wozu werden die vorbereitenden Untersuchungen benötigt?

Die vorbereitenden Untersuchungen beinhalten verschiedene Bestandteile, um das weitere Vorgehen zu planen. Dazu gehört die Bewertung der städtebaulichen Missstände, um den Umfang der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen einschätzen zu können. Des Weiteren werden sowohl die Sanierungsbeteiligten als auch die öffentlichen Aufgabenträger miteinbezogen. Zudem wird eine detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht erstellt. Außerdem wird ein städtebauliches Neuordnungskonzept mit den zugehörigen Maßnahmen erarbeitet.

## Wer entscheidet über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets?

Die Stadt erarbeitet aufgrund planerischer Abwägungen einen Vorschlag für die Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen. Der Gemeinderat berät und beschließt das Untersuchungsgebiet. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen wird noch einmal die Gebietskulisse überprüft. Das heißt, die tatsächliche Sanierungsabgrenzung kann kleiner aber auch größer werden. Auch hierüber muss der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

## Was sollte ich über die schriftliche Befragung der Beteiligten wissen?

Oftmals stellt sich die Frage, ob Sie Auskunft bei der Befragung geben müssen. Hierzu sollten Sie wissen, dass grundsätzlich Eigentümer und Mieter notwendige Auskünfte erteilen müssen (§ 138 BauGB). Wir setzen jedoch ganz auf Ihre freiwillige Mitwirkungsbereitschaft.

Vielleicht werden Sie sich über Fragen wundern, die persönliche Umstände wie z.B. Alter und Beruf betreffen. Ziel dieser Fragen ist es, künftige Vorhaben besser auf die Bewohner abzustimmen. Beispielsweise haben ältere Menschen andere Ansprüche an ihr Wohnumfeld als Familien, Kinder und Jugendliche.

Falls Sie sich einmal unsicher sind, wie eine Frage zu verstehen ist oder keine passende Antwort finden, dann melden Sie sich bei uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter. In der Regel genügt es aber, wenn Sie die am ehesten zutreffende Antwort ankreuzen oder eine erläuternde Anmerkung dazu schreiben.

## Kann ich jetzt schon mit der Modernisierung beginnen und Zuschüsse erhalten?

Die Förderung von privaten Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist erst möglich, wenn die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat rechtskräftig beschlossen wurde und Finanzmittel zur Verfügung stehen. Leider können wir in diesem frühen Verfahrensstand nicht absehen, wann dies genau der Fall sein wird. Es sind noch einige Vorbereitungen und Entscheidungen zu treffen. Sobald das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, wird dies öffentlich bekannt gegeben. Erst danach können Sie Zuschüsse erhalten.

Bitte warten Sie mit der Gebäudemodernisierung, bis die Sanierungssatzung rechtskräftig ist und Sie eine schriftliche Vereinbarung mit der Stadt über den Umfang Ihrer Maßnahme und eine etwaige Förderung getroffen haben. Maßnahmen die ohne vertragliche Grundlage begonnen wurden sind nicht förderfähig und auch nicht steuerlich begünstigt.

## Welche Rolle spielt der Datenschutz?

Die von Ihnen bereitgestellten Informationen werden in nicht personalisierter Form ausgewertet und entsprechend dem Landesdatenschutzgesetz verarbeitet. Die Erkenntnisse über Gebäude- und Bevölkerungsstruktur fließen in die Planung ein und werden ausschließlich für die vorbereitenden Untersuchungen verwendet. Eine Weitergabe Ihrer Daten an Dritte erfolgt nicht.

**„Toll, wie unser Ort durch die Neugestaltung aufgeblüht ist.“**



# Städtebauliche Erneuerung

„Liebe Bürgerinnen und Bürger, wir möchten unsere schöne Stadt noch attraktiver machen und für die Zukunft rüsten.

Es gibt einige Aspekte, die wir gerne im Dialog und in Zusammenarbeit mit Ihnen verbessern möchten.

Finden Sie nicht auch, dass im Ort Flächen vorhanden sind, die wieder neu genutzt werden sollten? Oder, dass manche Straßen und Plätze eine Neugestaltung nötig haben? Vielleicht könnte man auch durch die Renovierung des ein oder anderen Gebäudes das Stadtbild aufwerten?

Die Umsetzung dieser Vorhaben kostet Geld. Der Bund und das Land Baden-Württemberg unterstützen dabei die Städte und Gemeinden sowie private Eigentümer mit beträchtlichen Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung. Die städtebauliche Erneuerung ermöglicht es daher, die genannten Punkte anzugehen.

In diesen Übersichten möchten wir Sie über alles Wissenswerte rund um das Thema städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung informieren. Sie werden sehen, auch Sie können Ihren Beitrag zur Verwirklichung unserer Ziele leisten.“



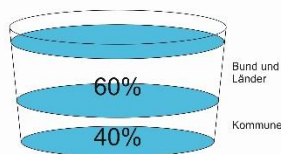
## Städtebauliche Erneuerung bedeutet...

- ... Aufwertung der Stadtmitte
- ... Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... Erhalt des Stadtbildes
- ... Förderung privater Sanierungen
- ... Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ... Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... Schaffung attraktiver Grünflächen
- ... Zusammenarbeit von Kommune und Bürgern

## Finanzierung der städtebaulichen Erneuerung

Für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme kann die Gemeinde Fördermittel beantragen. Die Sanierungsmaßnahmen müssen also nicht alleine aus der Gemeindekasse finanziert werden.

Der „Fördertopf“ setzt sich wie folgt zusammen:



## Zielsetzungen der städtebaulichen Erneuerung

- Entwicklung und Modernisierung des Ortskerns
- Stärkung der Versorgungsfunktion und Aufenthaltsqualität
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen
- Ausbau und Gestaltung der innerörtlichen Wegeverbindungen
- Erhöhung des Nutzungsgrades regenerativer Energien sowie Klimaanpassung von Stadtraum und Gebäuden

## Vorteile städtebaulicher Erneuerung

- Alle Einwohner werden in einer schöneren und zukunftsfähigen Stadt wohnen.
- Die Eigentümer im Sanierungsgebiet können Zuschüsse bekommen und steuerliche Vorteile nutzen.
- Die lokalen Betriebe erhalten zusätzliche Aufträge.
- Die Sanierung trägt erheblich zum Klimaschutz bei.
- In eine lebendige und attraktive Stadt kommen gerne Menschen.
- Die Stadt kann Wohnraum für alle Generationen schaffen.



## Potenziale



### Grobanalyse + Antragstellung

Ortsbegehung  
Beurteilungsgrundlage  
Antrag Städtebauförderung

### Vorbereitende Untersuchungen

Bestandsaufnahme  
Einwohnerbeteiligung  
Sanierungssatzung

### ca. 8-10 Jahre Sanierungsdurchführung

Planerische Konkretisierung  
Beratung der Eigentümer  
Umsetzung von Maßnahmen



# ...ein Gewinn für alle!

### Besonders wichtig!

Ein Sanierungsgebiet wurde ausgewiesen.  
Mit dem Satzungsbeschluss ist eine Förderung möglich.  
Sprechen Sie unbedingt mit der Stadt bevor Sie eine Baumaßnahme starten, um keine Förderung zu verlieren.  
Ein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln besteht nicht.  
Es gilt der Grundsatz der Gleichbehandlung.



### Eine gelungene Modernisierung

Das im privaten Eigentum befindliche Gebäude steht unter Denkmalschutz. Die Zielstellung der Erneuerung war es das ursprüngliche Erscheinungsbild des Gebäudes wieder weitestgehend herzustellen und an die heutigen Bedürfnisse anzupassen. Hierfür waren verschiedene Maßnahmen erforderlich.

- Freilegung des Fachwerkes, tlw. Erneuerung der Konstruktion und der Gefache
- Austausch des Vordachs und der Fenster zum Erhalt der historischen Form
- Grundrissanpassungen soweit mit dem Denkmalschutz vereinbar

Die Erneuerung privater Wohngebäude spielt eine große Rolle in einer Sanierungsmaßnahme. Mit einer Modernisierung Ihres Gebäudes können Sie nicht nur die eigene Wohnqualität verbessern, sondern Sie leisten auch einen Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Gleichzeitig zahlen sich die Investitionen in den Werterhalt Ihres Gebäudes tagtäglich für Sie oder Ihre Mieter aus.

Deshalb werden private Sanierungsmaßnahmen sowohl durch Beratung als auch finanziell unterstützt.

Eigentümer profitieren auch von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.



### Ausgewählte förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

- Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach
- Erneuerung des Außenputzes und Daches
- Austausch von alten Fenstern und Türen
- Einbau einer neuen Heizungsanlage oder Warmwasserbereitung
- verbesserung der Sanitärbereiche
- Erneuerung der Installationen (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser)
- Veränderung der Raumnutzung und -größe
- Erweiterungen der Nutzfläche z.B. durch kleine Anbauten oder Balkone

### Erneuerung und Instandsetzung privater Gebäude

Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden.

Wesentlich für die Förderfähigkeit ist eine umfassende Gebäudeerneuerung. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

### 8 Schritte zum sanierten Objekt

- 1 Vereinbarung eines unverbindlichen Beratungsgesprächs mit der STEG
- 2 Gebäudeerhebung und Ergebnisbericht mit Maßnahmen und Kostenschätzung
- 3 Der Eigentümer konkretisiert sein Vorhaben durch Angebote und ggf. Pläne
- 4 Feinabstimmung mit Gemeinde und STEG über Förderung und Gestaltung
- 5 Erneuerungsvereinbarung über alle wichtigen Punkte mit dem Eigentümer
- 6 Baubeginn und Auszahlungen entsprechend Baufortschritt
- 7 Schlussabrechnung sowie Auszahlung der letzten Fördermittel
- 8 Antrag auf Ausstellung der steuerlichen Bescheinigung

### Voraussetzungen und Hindernisse der Förderung

+	-
Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.	Maßnahmen, die ohne Vertrag begonnen wurden.
Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich.	Maßnahmen, die nicht vertragsgemäß durchgeführt oder nicht vereinbart wurden.
Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung vor Auftragsvergabe mit der Kommune.	Reine Instandhaltungsmaßnahmen ("Schönheitsreparaturen")
Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und der STEG abzustimmen.	Maßnahmen, die über den Standard hinausgehen, sog. Luxusmodernisierungen.
Die Maßnahme muss umfassend sein und mehrere Gewerke umfassen.	Reine Maßnahmen der Freiflächengestaltung.
Die gültigen Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Gesetz	Neubaumaßnahmen.
Je sanierungsbedürftigem Gebäude kann maximal eine Fördervereinbarung abgeschlossen werden.	

### Abbruch und Entsiegelung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums einen Neubau zu errichten. Die Gestaltung des Neubaus muss sich in das Ortsbild einfügen. Grundsätzlich sollte bei einer Neubebauung auch die Schaffung von Wohnraum bedacht werden.

### Abschluss

Abrechnung  
Satzungsaufhebung



# Wissenswertes für Eigentümer

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten regelt das Baugesetzbuch (BauGB). Dort sind im Teil des „besonderen Städtebaurechts“ alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert, diese legen fest, was die Gemeinde bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind, können sich daraus Vorteile, wie eine steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommenssteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben.

Auf diesem Plakat stellen wir Ihnen daher wichtige rechtliche Aspekte vor.



## Genehmigungspflicht

§§ 144 und 145 BauGB

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abbrechen oder neu bauen, benötigt er gemäß Baugesetzbuch eine Genehmigung der Stadt. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt,...

- sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen,
- eine Hypothek aufzunehmen,
- eine Baualast einzutragen,
- einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen,
- ein Gebäude zu errichten oder abzurechnen,
- an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch, wenn keine Baugenehmigung erforderlich ist),
- eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro.

## Sanierungsvermerk

§ 143 Abs. 2 BauGB

Mit der Sanierungsatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch, mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungsatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Stadt möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungsatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

## Ausgleichsbetrag

§ 154 BauGB

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Stadt wie beispielsweise Platz- und Straßenraumgestaltungen, Schaffung von Wegeverbindungen und Grünflächen sowie neuer Gemeindecinrichtungen oder auch die Neuordnung von Grundstücken zur Schaffung neuer Bauplätze für Wohnen oder die Ansiedlung von Grund- und Nahversorgungseinrichtungen wird das Sanierungsgebiet nachhaltig aufgewertet. Dadurch kann sich ggf. auch der Wert der umliegenden Grundstücke wesentlich erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden.

Ist bei Abschluss der Sanierung festzustellen, dass ein nennenswerter sanierungsbedingter Bodenwertzuwachs entstanden ist, dann ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein entsprechender Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und tatsächlich erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden.

## Steuerliche Abschreibung

§§ 7h, 10f und 11a EStG

Einkommenssteuergesetz

- Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- nur Maßnahmen im Bestand steuerlich vergünstigt
- Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben außen vor
- nach Abschluss der Baumaßnahmen: Steuerbescheinigung muss bei Gemeinde beantragt werden
- Eigengennutzung: 10 Jahre = 9% der Kosten
- andere Gebäude: 8 Jahre = 9% der Kosten, dann 4 Jahre = 7%

„Durch Zuschüsse und steuerliche Abschreibung kann ich viel Geld sparen.“



## Wichtig zu Wissen

In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- Sanierungsvermerk im Grundbuch
- Vorkaufsrecht der Stadt beim Grundstücksverkehr
- Sanierungsgenehmigung
- steuerliche Vergünstigungen

## 2. Zehn häufige Fragen zur städtebaulichen Erneuerung

Immer wieder treten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Beteiligte an uns heran und möchten sich über das Sanierungsverfahren erkundigen. Wir möchten Ihnen im Folgenden eine kleine Hilfestellung geben und Ihnen die häufigsten Fragen vorab beantworten.

### 1 „Weshalb gibt es die Vorbereitenden Untersuchungen?“

Mit einer Sanierungsmaßnahme werden städtebauliche Missstände beseitigt. Das Baugesetzbuch (BauGB) trifft Bestimmungen, wie ein solches Verfahren umzusetzen ist (§ 136 ff BauGB). Hier ist geregelt, dass vor Ausweisung eines Sanierungsgebiets, die Vorbereitenden Untersuchungen notwendig sind, um die Sanierungserfordernisse darzulegen. Die Vorbereitenden Untersuchungen haben mit dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderats begonnen, der am 30.06.2022 öffentlich bekannt gemacht wurde.

### 2 „Muss ich Auskunft geben?“

Grundsätzlich müssen Eigentümer und Mieter notwendige Auskünfte zur Sanierungsvorbereitung erteilen (§ 138 BauGB). Aber wir setzen ganz auf Ihre freiwillige Mitwirkungsbereitschaft und freuen uns, wenn Sie auch persönlich mit uns in den Dialog treten. Mit Ihren Angaben tragen Sie zu einer Entwicklung bei, die auch Ihren Bedürfnissen entspricht.

### 3 „Was passiert mit meinen Daten?“

Die von Ihnen bereitgestellten Informationen werden in nicht personalisierter Form ausgewertet und entsprechend dem Landesdatenschutzgesetz verarbeitet. Die Erkenntnisse über die Gebäude- und Bevölkerungsstruktur fließen in die Planung ein und werden ausschließlich für die Vorbereitenden Untersuchungen verwendet. Eine Weitergabe Ihrer Daten an Dritte erfolgt nicht.

### 4 „Warum werden Fragen nach dem Alter und Berufsstand gestellt?“

Die Fragen nach den persönlichen Umständen helfen uns, die Beteiligten im Gebiet kennenzulernen. Dadurch können künftige Vorhaben besser auf die Bewohner abgestimmt werden. Es gilt z. B. zu berücksichtigen, dass ältere Menschen andere Ansprüche an ihr Wohnumfeld haben als Familien, Kinder und Jugendliche.

### 5 „Wer entscheidet über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets?“

Die Gemeindeverwaltung erarbeitet aufgrund planerischer Abwägung einen Vorschlag für die Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen. Der Gemeinderat berät und beschließt das Untersuchungsgebiet. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird noch einmal die Gebietskulisse überprüft. Das heißt, die tatsächliche Sanierungsabgrenzung kann kleiner, aber auch größer werden. Auch hierüber muss der Gemeinderat einen Beschluss fassen.

## 6 „Was bringt mir ein Sanierungsgebiet?“

Die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme hat zum Ziel, die Ortsmitte von Forst weiter zu stärken und im Sinne einer zukunftsgerichteten Gemeindeentwicklung weiter zu entwickeln. Im Fokus steht insbesondere die Stärkung der Ortsmitte als Standort für Wohnen sowie Einzelhandel und Dienstleistung. Schwerpunkte liegen in der Sanierung des Gebäudebestands zur Anpassung an die heutigen Anforderungen unter Berücksichtigung der Aspekte von Baukultur und Klimaanpassung. Gleichzeitig soll die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte wesentlich gesteigert und klimagerecht gestaltet werden, z. B. durch eine attraktive Neu- und Umgestaltung von Plätzen und Straßen sowie eine verbesserte Lenkung und Beruhigung des Verkehrs.

In einem Sanierungsgebiet besteht für Eigentümer die Aussicht darauf, für Maßnahmen, die den Sanierungsabsichten entsprechen, eine finanzielle Förderung zu erhalten und eine steuerliche Sonderabschreibung gemäß §§ 7 h, 10 f oder 11 a Einkommenssteuergesetz in Anspruch zu nehmen.

## 7 „Wann kann ich Zuschüsse bekommen?“

Die Förderung von privaten Bau- oder Abbruchmaßnahmen ist erst möglich, wenn die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat rechtskräftig beschlossen wurde und Finanzmittel zur Verfügung stehen. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir bei diesem frühen Verfahrensstand nicht absehen können, wann dies genau der Fall sein wird. Es sind noch einige Vorbereitungen und Entscheidungen zu treffen. Sobald das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wurde, wird dies öffentlich bekannt gegeben. Erst danach können Sie Zuschüsse erhalten. Alle Eigentümer, deren Grundstücke/Gebäude im Satzungsgebiet liegen, werden schriftlich darüber informiert.

## 8 „Kann ich jetzt mit einer Gebäudemodernisierung beginnen?“

Bitte warten Sie, bis die Sanierungssatzung rechtskräftig ist und Sie eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Forst über den Umfang Ihrer Maßnahme und eine etwaige Förderung getroffen haben. **Maßnahmen, die ohne vertragliche Grundlage begonnen wurden, sind nicht förderfähig und nicht steuerlich begünstigt.**

## 9 „Ich kann eine Frage im Fragebogen nicht beantworten. Was tun?“

Falls Sie einmal unsicher sein sollten, wie eine Frage zu verstehen ist oder keine für Sie genau passende Antwort finden, dann melden Sie sich bitte bei uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter. In der Regel genügt es aber, wenn Sie die am ehesten zutreffende Antwort ankreuzen oder eine erläuternde Anmerkung dazu schreiben.

## 10 „Wer beantwortet mir meine weiteren Fragen?“

Das Sanierungsverfahren wird von der Gemeindeverwaltung koordiniert und von der STEG Stadtentwicklung GmbH mitbetreut. Die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und der STEG stehen Ihnen selbstverständlich gerne Rede und Antwort zu allen Anliegen, die die Vorbereitenden Untersuchungen oder die Sanierung im Allgemeinen betreffen. Scheuen Sie sich nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen.



### 3. Informationen zur Befragung der Eigentümer

Die Beantwortung der Fragebögen ist für das weitere Vorgehen (u.a. Festlegung der Gebietskulisse des Sanierungsgebiets, Höhe der Förderzuschüsse für private Eigentümer) von entscheidender Bedeutung.

Durch Ihre Teilnahme an der Befragung kommen Sie Ihrer Auskunftspflicht nach §138 BauGB nach.

#### Datenschutz

Ihre Angaben unterliegen dem Datenschutz und werden jederzeit vertraulich behandelt. Sie werden ausschließlich zu Zwecken der Sanierung verwendet. Die Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist ausgeschlossen. Die Datenauswertung und Darstellung erfolgt ausschließlich in anonymisierter Form. Bitte beachten Sie hierzu auch die Hinweise zum Datenschutz, welche dem Anhang dieses Schreibens angefügt sind.

#### Befragung der Eigentümer

Wir möchten Sie bitten, sich einen Moment Zeit zu nehmen und die Fragebögen für jedes Ihrer Flurstücke bzw. Grundstücke im Untersuchungsgebiet entsprechend gesondert auszufüllen. Bei der anschließenden Auswertung der Fragebögen ist die Gesamtanzahl der Eigentume im Gebiet entscheidend. Auch wenn Sie das Anwesen verkaufen oder keine Maßnahmen durchführen möchten, sind diese Informationen für die vorbereitenden Untersuchungen wichtig und bilden eine wertvolle Arbeitsgrundlage für die anschließende Sanierungsdurchführung.

Bitte berücksichtigen Sie beim Ausfüllen der Fragebögen die folgenden **Hinweise**:

- > Sie finden in der Anlage **fünf** Fragebögen.
- > Der **Grundstücksfragebogen** ist für jedes Flurstück bzw. Grundstück, für das Sie mit diesem Anschreiben kontaktiert wurden, gesondert auszufüllen.
- > Der **Gebäudefragebogen** ist für jedes Wohn- und/oder Geschäftsgebäude, für das Sie mit diesem Anschreiben kontaktiert wurden, gesondert auszufüllen.
- > Der **Wohnungsfragebogen** ist nur auszufüllen, wenn sich auf ihrem Grundstück mindestens eine Wohnung befindet.
- > Der **Scheunenfragebogen** ist nur auszufüllen, wenn sich auf ihrem Grundstück mindestens eine Scheune befindet.
- > Der **Betriebsfragebogen** ist nur auszufüllen, wenn sich auf ihrem Grundstück ein Betrieb befindet. Falls sie nicht selbst Inhaber des Betriebs sind, bitten wir sie den Betriebsfragebogen an den Inhaber weiterzugeben.
- > Wenn Ihr Flurstück bzw. Grundstück nicht bebaut ist, müssen Sie den Wohnungsfragebogen nicht ausfüllen.
- > Wenn Sie Teileigentümer eines Flurstücks/Grundstücks sind, möchten wir Sie bitten, sich nach Möglichkeit mit dem/den anderen Eigentümer/n in Verbindung zu setzen und uns den Fragebogen nur einmal ausgefüllt zukommen zu lassen. Mit diesem Vorgehen werden Dopplungen vermieden und die Auswertung wird uns erleichtert.

## Rücksendung

Wir bitten Sie, die beigefügten Fragebögen bis zum

**01. September 2022**

vollständig ausgefüllt an die STEG zurückzusenden.

Dafür haben sie folgende Möglichkeiten:

- > postalisch an die STEG Stadtentwicklung GmbH (Bahnhofstraße 7, Heilbronn),  
ODER
- > eingescannt per E-Mail an Frau Sonja Gogel  
(sonja.gogel@steg.de)  
ODER
- > persönliche Abgabe beim Bauamt der Gemeinde Forst.  
ODER
- > online (LimeSurvey). In diesem Fall müssen sie die beigefügten Fragebögen nicht ausfüllen.

## Online-Befragung

Alternativ haben Sie die Möglichkeit online (LimeSurvey) an der Befragung teilzunehmen. In diesem Fall müssen sie die beigefügten Fragebögen nicht ausfüllen.

Den erforderlichen Link finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Forst sowie im Anhang zu diesen Informationen.

Ihren persönlichen Zugangsschlüssel finden Sie ebenfalls im Anhang. Der Zugangsschlüssel wurde persönlich für Sie eingerichtet und ist nur Ihnen bekannt.

## Auskünfte für Eigentümer

Für Rückfragen zur Befragung als auch allgemein zur Vorbereitenden Untersuchung stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Gern können Sie uns mit Ihrem Anliegen telefonisch oder per E-Mail kontaktieren. Sofern ein persönliches Gespräch mit Ortstermin sinnvoll ist vereinbaren wir gern einen Termin mit Ihnen.

## 4. Anhang

### Zugangsdaten Online-Befragung

#### Fragebögen

- > Grundstücksfragebogen
- > Gebäudefragebogen
- > Wohnungsfragebogen
- > Scheunenfragebogen
- > Betriebsfragebogen

#### Datenschutzinformation nach Art. 13 DSGVO