

# EIGENTÜMER INFORMATION

12.03.2025

**17:15 - 17:30**

**ANKOMMEN IM RAUM**

**17:30 - 18:00**

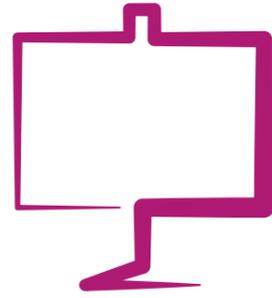
**INFO: VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN**

**18:00 - 18:15**

**RÜCKFRAGEN**

**18:15 - 18:30**

**AUSBLICK - WEITERE FÖRDERMÖGLICHKEITEN**



# VORAB

## Digitale Veranstaltung



» Entscheidung: Erreichbarkeit von Personenkreis

» Bitte um **STUMMSCHALTEN** des Mikrofons

» Frage? **HAND HEBEN!**

» **FRAGERUNDE AM ENDE** des Info-Teils

» Alternativ oder ergänzend: **CHATFUNKTION** nutzen



# WER **WIR** SIND

## RESSORT STADTENTWICKLUNG & STÄDTEBAU

» **Fr. Prior & Hr. Hölzel**, Betreuung des Gesamtprozesses

## RESSORT ZENTRALES FÖRDERMANAGEMENT

» **Fr. Zieglam**: Ausblick - Weitere Fördermöglichkeiten

## RESSORT BAUEN UND WOHNEN - BAUFÖRDERUNG

» **Fr. Lücke**: Ausblick - Weitere Fördermöglichkeiten

### Ansprechpersonen



**Melina Prior**

+49 202 563 5934  
Melina.Prior@  
stadt.wuppertal.de



**Jonas Hölzel**

+49 202 563 4972  
Jonas.Hoelzel@  
stadt.wuppertal.de

# WER SIE SIND

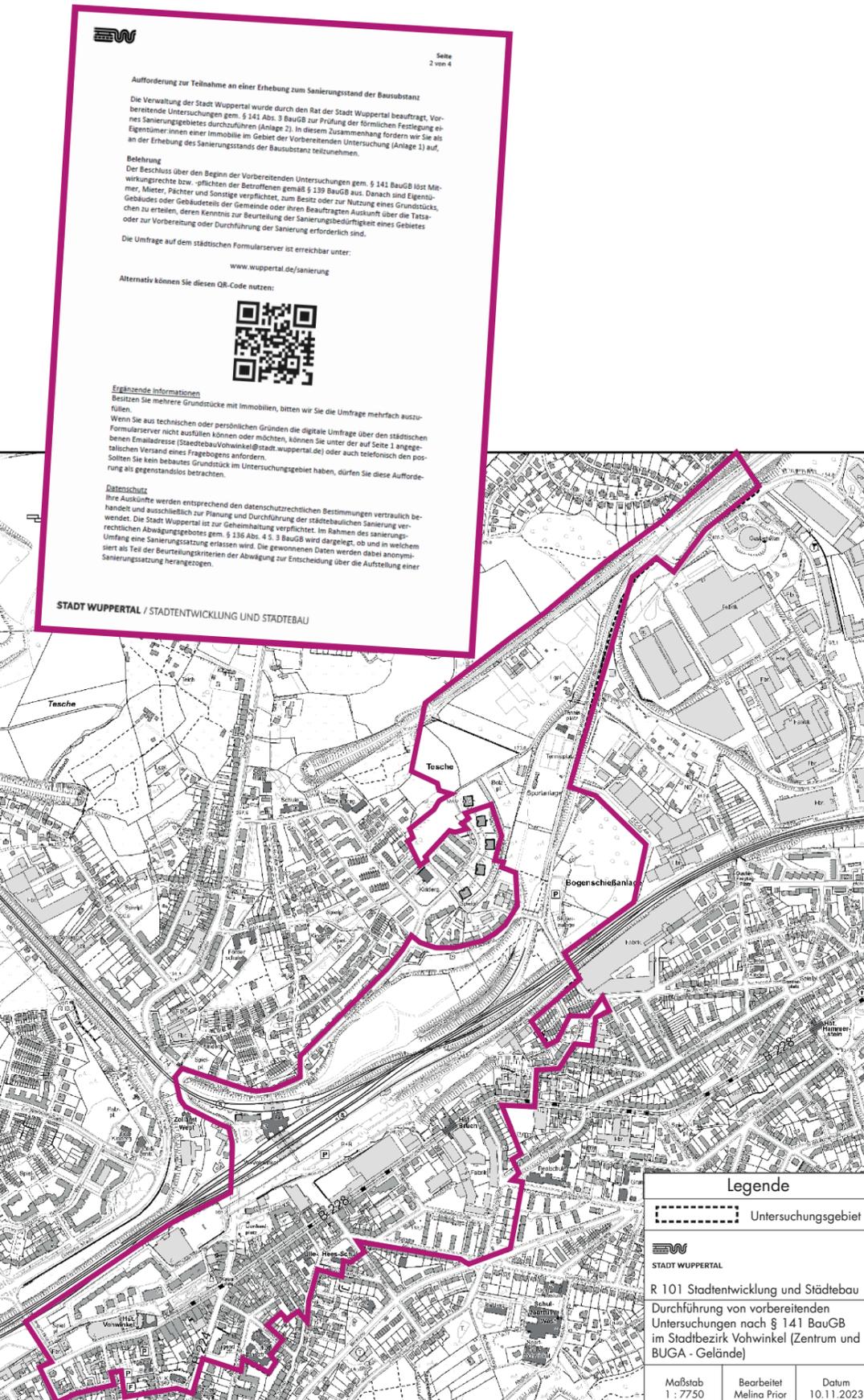


» **GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER\*INNEN** im  
**Untersuchungsbereich „Stadtbezirk Vohwinkel  
 (Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031)“**

» **Ratsbeschluss VO/1055/23**

» **Beteiligung der Betroffenen (§ 137 BauGB)**

» **Auskunftspflicht (§ 138 BauGB)**



# WAS SIE HEUTE ERWARTET

## ALLGEMEINE INFORMATION

## „VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN“ IN VOHWINKEL

## UND WAS HEISST DAS FÜR SIE?

Was sind  
**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN**  
(VU)?

Welche **FOLGEN** erge-  
ben sich für Sie?

Was ist ein  
**SANIERUNGSGEBIET?**

Wo steht das  
**VERFAHREN**  
in Vohwinkel?

Was wurde bisher  
**UNTERSUCHT?**

Welche **ERGEBNISSE**  
liegen vor?

Was ist das für eine  
**UMFRAGE?**

Welche **FOLGEN** erge-  
ben sich für Sie?

Was muss ich als Eigen-  
tümer\*in machen?

# WAS SIE HEUTE ERWARTET

## ALLGEMEINE INFORMATION

## „VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN“ IN VOHWINKEL

## UND WAS HEISST DAS FÜR SIE?

Was sind  
**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN**  
(VU)?

Welche **FOLGEN** erge-  
ben sich für Sie?

Was ist ein  
**SANIERUNGSGEBIET?**

Wo steht das  
**VERFAHREN**  
in Vohwinkel?

Was wurde bisher  
**UNTERSUCHT?**

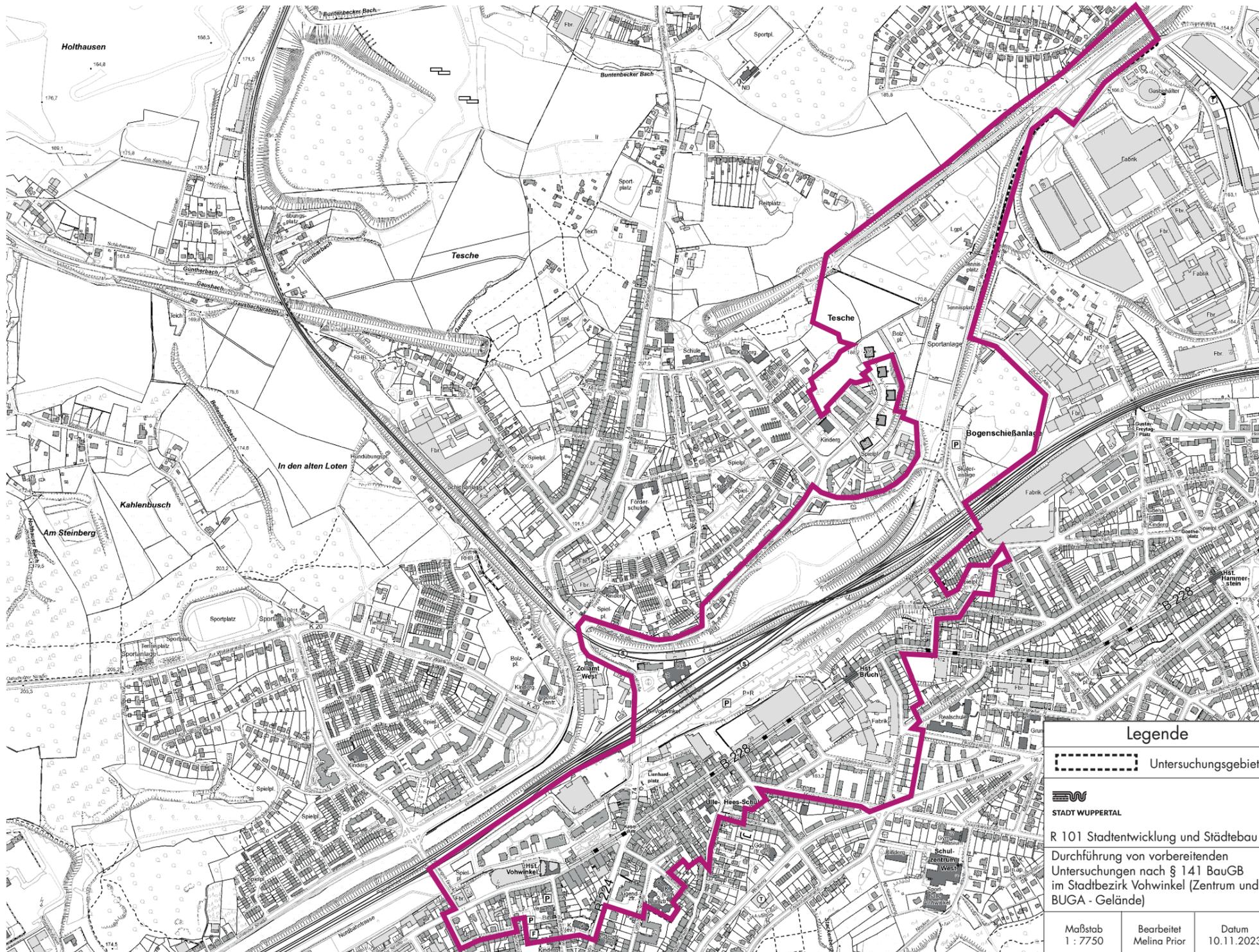
Welche **ERGEBNISSE**  
liegen vor?

Was ist das für eine  
**UMFRAGE?**

Welche **FOLGEN** erge-  
ben sich für Sie?

Was muss ich als Eigen-  
tümer\*in machen?

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG



**Grundlage:**  
Ratsbeschluss zu Beginn  
der Untersuchungen

**Zweck:**  
Beurteilungsgrundlagen

**Folgen für Sie:**  
Auswirkungen auf  
Grundstücke

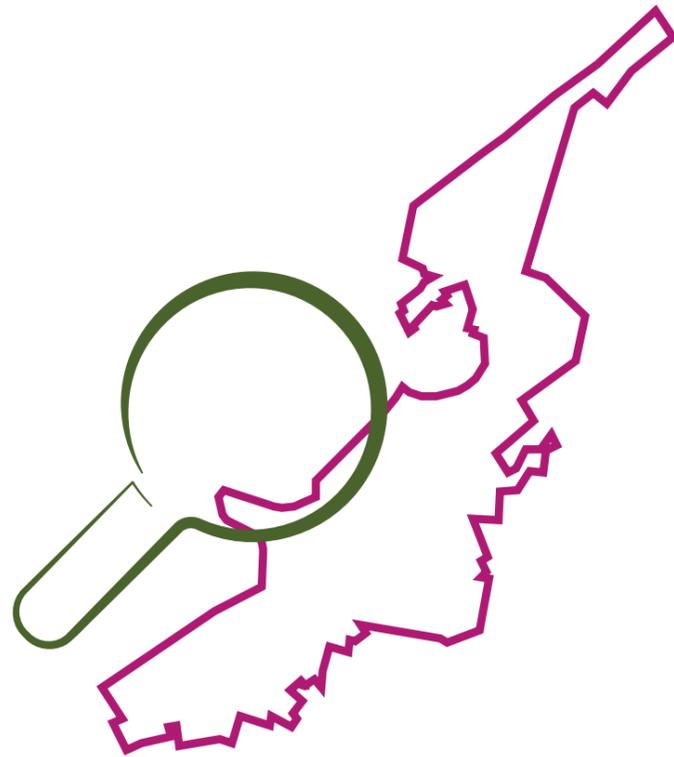
**Auswertung:**  
Abschlussbericht

**Ergebnis:**  
Ratsbeschluss

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## Gewinnen von **BEURTEILUNGSGRUNDLAGEN**

- » **NOTWENDIGKEIT** einer Sanierung
- » Städtebauliche, soziale, strukturelle **ANALYSEN**
- » Sanierung des Bereichs **DURCHFÜHRBAR** und finanzierbar
- » **Nachteilige AUSWIRKUNGEN** für Betroffene



# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

## **AUSWIRKUNGEN** auf Grundstücke & Eigentümer



- » **AUSKUNFTSPFLICHT** - zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit (§ 138 BauGB)
- » **ZURÜCKSTELLEN VON BAUGESUCHEN** - im Einzelfall um Sanierungsziele zu sichern (§ 15 BauGB)

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG



## Ergebnisse in einem **ABSCHLUSSBERICHT**

- » Gesamtdokument mit Analysen, (anonymisierten) Ergebnissen der Befragung und Sanierungszielen

## **RATSBESCHLUSS** eines passenden Instruments

- » **Stadtumbaugebiet**
- » **Sanierungsgebiet**
- » **Kombination der Instrumente**

# MÖGLICHE INSTRUMENTE:

## „STADTUMBAUGEBIET“

- » Die Grundlagen für eine Sanierungssatzung sind nicht gegeben (Kein Bedarf, keine Umsetzbarkeit, wenig Interesse ...)
- » „einfacher“ **Beschluss** des Rates
- » Grundlage zur Förderung der Sanierung öffentlicher Flächen

## „SANIERUNGSGEBIET“

- » Eine Sanierungssatzung ist notwendig und erfolgversprechend
- » Gemeindliche **Satzung**
- » Grundlage zur Förderung der Sanierung öffentlicher Flächen
- » **besondere Auswirkungen auf die Grundstücke im Satzungsbereich**

# SANIERUNGSGEBIET

## Grundsätze nach § 136 BauGB

**VORLIEGEN VON STÄDTEBAULICHEN MISSSTÄNDEN**

**DIENT DEM WOHL DER ALLGEMEINHEIT**

**DURCHFÜHRBARKEIT IST SICHERGESTELLT**

**ZIELE KÖNNEN ERREICHT WERDEN**

**DURCHFÜHRUNG INNERHALB VON 15 JAHREN**

# SANIERUNGSGEBIET

Welche Auswirkungen **KANN**  
ein Sanierungsgebiet haben?

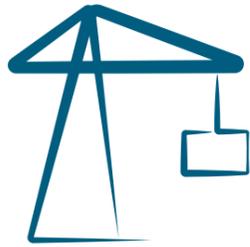


- » **VORKAUFRECHT** für die Gemeinde bei Grundstücksverkäufen
- » **SANIERUNGSVERMERK** im Grundbuch
- » **GENEHMIGUNGSPFLICHT** für alle bauliche Änderungen, Nutzungsänderungen, Abrisse, etc.
- » **AUSGLEICHSBETRÄGE** bei erheblichen Bodenwertsteigerungen
- » **Preisprüfungen** bei Grundstücksverkäufen

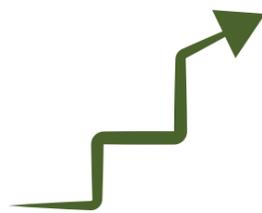


# SANIERUNGSGEBIET

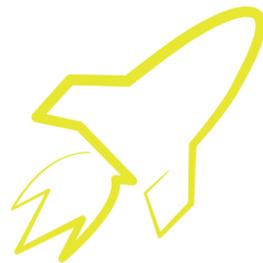
## Positive Effekte eines Sanierungsgebietes



» **AUFWERTUNG** des öffentlichen Raum und bei privaten Grundstücks-/ Gebäudebeständen



» **UMFELD- UND IMAGE**verbesserung



» **FÖRDERMITTEL** zur Umsetzung von Maßnahmen



» Besondere steuerliche **ABSCHREIBUNG**smöglichkeiten (§ 7h, § 10f EStG) für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 177 BauGB) entsprechend der Sanierungsziele

# WAS SIE HEUTE ERWARTET

ALLGEMEINE INFORMATION	„VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN“ IN VOHWINKEL	UND WAS HEISST DAS FÜR SIE?
<p>Was sind <b>VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU)?</b></p> <p>Welche <b>FOLGEN</b> ergeben sich für Sie?</p> <p>Was ist ein <b>SANIERUNGSGEBIET?</b></p>	<p>Wo steht das <b>VERFAHREN</b> in Vohwinkel?</p> <p>Was wurde bisher <b>UNTERSUCHT?</b></p> <p>Welche <b>ERGEBNISSE</b> liegen vor?</p>	<p>Was ist das für eine <b>UMFRAGE?</b></p> <p>Welche <b>FOLGEN</b> ergeben sich für Sie?</p> <p>Was muss ich als Eigentümer*in machen?</p>

# DAS VERFAHREN IN VOHWINKEL

**Ratsbeschluss zur Durchführung von  
Vorbereitenden Untersuchungen am 18.12.2023**

**Analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen  
Zusammenhänge**

**Befragung & Info der Eigentümerschaft**

**Auswertung und Abwägung  
Vorbereitung Beschlussvorschlag**

**Zusammenfassung in einem  
Abschlussbericht**

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

**Prüfen der Voraussetzungen zur  
Aufstellung eines Sanierungsgebietes**

**= Analyse städtebaulicher Missstände**

**> Funktionsmängel <**

*= Gebiet kann seine Aufgaben nicht mehr richtig übernehmen*

**> Substanzmängel <**

*= ungesunde Wohn- & Arbeitsverhältnisse, Gefahren*

**Grundlage: § 136 ff BauGB**



BEISPIELHAFTE

# FUNKTIONSMÄNGEL

## FUNKTION „NEBENZENTRUM“



## FUNKTION VON AUFENTHALT UND ERHOLUNG



## LEERSTAND VON LADENLOKALEN



BEISPIELHAFTE

# SUBSTANZMÄNGEL

## ANPASSUNG AN DEN KLIMAWANDEL



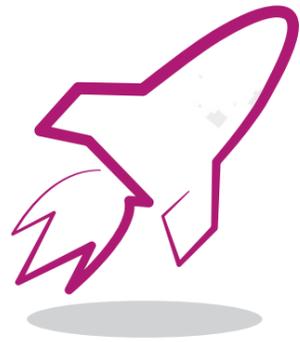
## SANIERUNGSSTAND



## GESUNDE WOHN- & ARBEITSVERHÄLTNISSE



# VORLÄUFIGE SANIERUNGSGZIELE



#1

„Das Vohwinkeler Zentrum wird durch die Entwicklung der Brachflächen nachhaltig gestärkt!“



#2

„Vohwinkel wird zu einem noch lebenswerteren und klimaangepassteren Zentrum!“



#3

„Der neue Park wird nach 2031 zu selbstverständlichen Bestandteil des Vohwinkeler Stadt- und Landschaftsraums!“

Vorläufige Ziele aus der städtebaulichen Analyse.  
Die Ziele werden abhängig von den Ergebnissen der Befragung **KONKRETISIERT, ERGÄNZT UND ANGEPASST.**

# WAS SIE HEUTE ERWARTET

ALLGEMEINE  
INFORMATION

„VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN“  
IN VOHWINKEL

UND WAS HEISST  
DAS FÜR SIE?

Was sind  
**VORBEREITENDE  
UNTERSUCHUNGEN**  
(VU)?

Welche **FOLGEN** erge-  
ben sich für Sie?

Was ist ein  
**SANIERUNGSGEBIET?**

Wo steht das  
**VERFAHREN**  
in Vohwinkel?

Was wurde bisher  
**UNTERSUCHT?**

Welche **ERGEBNISSE**  
liegen vor?

Was ist das für eine  
**UMFRAGE?**

Was sind die  
**NÄCHSTEN SCHRITTE?**

# BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

## Immobiliennutzung

- » Alter Ihres Gebäudes und Art der **HEIZUNG?**
- » Wie wird Ihre Immobilie genutzt?
- » Wie ist die **AUSSTATTUNG** der Mieteinheiten?
- » Gibt es **LEERSTAND?**
- » Ist Ihre Immobilie für Sie **WIRTSCHAFTLICH NUTZBAR?**

Seite  
2 von 4

### Aufforderung zur Teilnahme an einer Erhebung zum Sanierungsstand der Bausubstanz

Die Verwaltung der Stadt Wuppertal wurde durch den Rat der Stadt Wuppertal beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen (Anlage 2). In diesem Zusammenhang fordern wir Sie als Eigentümer:innen einer Immobilie im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (Anlage 1) auf, an der Erhebung des Sanierungsstands der Bausubstanz teilzunehmen.

#### Belehrung

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB löst Mitwirkungsrechte bzw. -pflichten der Betroffenen gemäß § 139 BauGB aus. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige verpflichtet, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Die Umfrage auf dem städtischen Formulareserver ist erreichbar unter:

[www.wuppertal.de/sanierung](http://www.wuppertal.de/sanierung)

Alternativ können Sie diesen QR-Code nutzen:



#### Ergänzende Informationen

Besitzen Sie mehrere Grundstücke mit Immobilien, bitten wir Sie die Umfrage mehrfach auszufüllen.

Wenn Sie aus technischen oder persönlichen Gründen die digitale Umfrage über den städtischen Formulareserver nicht ausfüllen können oder möchten, können Sie unter der auf Seite 1 angegebenen Emailadresse ([StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de](mailto:StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de)) oder auch telefonisch den postalischen Versand eines Fragebogens anfordern. Sollten Sie kein bebautes Grundstück im Untersuchungsgebiet haben, dürfen Sie diese Aufforderung als gegenstandslos betrachten.

#### Datenschutz

Ihre Auskünfte werden entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt und ausschließlich zur Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung verwendet. Die Stadt Wuppertal ist zur Geheimhaltung verpflichtet. Im Rahmen des sanierungsrechtlichen Abwägungsgebotes gem. § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB wird dargelegt, ob und in welchem Umfang eine Sanierungssatzung erlassen wird. Die gewonnenen Daten werden dabei anonymisiert als Teil der Beurteilungskriterien der Abwägung zur Entscheidung über die Aufstellung einer Sanierungssatzung herangezogen.

# BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

## Sanierungsstand

- » Besteht ein Grundsätzliches **INTERESSE**, die Immobilie **ZU SANIEREN**?
- » welche Sanierungen haben Sie **DURCHGEFÜHRT** oder aktuell geplant?
- » Haben Sie Interesse, über den weiteren Prozess **INFORMIERT** zu werden?

Seite  
2 von 4

### Aufforderung zur Teilnahme an einer Erhebung zum Sanierungsstand der Bausubstanz

Die Verwaltung der Stadt Wuppertal wurde durch den Rat der Stadt Wuppertal beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen (Anlage 2). In diesem Zusammenhang fordern wir Sie als Eigentümer:innen einer Immobilie im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (Anlage 1) auf, an der Erhebung des Sanierungsstands der Bausubstanz teilzunehmen.

#### Belehrung

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB löst Mitwirkungsrechte bzw. -pflichten der Betroffenen gemäß § 139 BauGB aus. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige verpflichtet, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Die Umfrage auf dem städtischen Formulareserver ist erreichbar unter:

[www.wuppertal.de/sanierung](http://www.wuppertal.de/sanierung)

Alternativ können Sie diesen QR-Code nutzen:



#### Ergänzende Informationen

Besitzen Sie mehrere Grundstücke mit Immobilien, bitten wir Sie die Umfrage mehrfach auszufüllen.

Wenn Sie aus technischen oder persönlichen Gründen die digitale Umfrage über den städtischen Formulareserver nicht ausfüllen können oder möchten, können Sie unter der auf Seite 1 angegebenen Emailadresse (StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de) oder auch telefonisch den postalischen Versand eines Fragebogens anfordern. Sollten Sie kein bebautes Grundstück im Untersuchungsgebiet haben, dürfen Sie diese Aufforderung als gegenstandslos betrachten.

#### Datenschutz

Ihre Auskünfte werden entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt und ausschließlich zur Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung verwendet. Die Stadt Wuppertal ist zur Geheimhaltung verpflichtet. Im Rahmen des sanierungsrechtlichen Abwägungsgebotes gem. § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB wird dargelegt, ob und in welchem Umfang eine Sanierungssatzung erlassen wird. Die gewonnenen Daten werden dabei anonymisiert als Teil der Beurteilungskriterien der Abwägung zur Entscheidung über die Aufstellung einer Sanierungssatzung herangezogen.

# BEFRAGUNG DER EIGENTÜMER

## Zweck

- » Liegt ein **SANIERUNGSSTAU** vor?
- » Welche Sanierungsthemen sind von Interesse für mögliche **BERATUNGEN**?
- » Welche **SANIERUNGSZIELE** sollten verfolgt werden?
- » Ist eine Sanierungsmaßnahme **ERFOLGVERSPRECHEND**?

Seite  
2 von 4

### Aufforderung zur Teilnahme an einer Erhebung zum Sanierungsstand der Bausubstanz

Die Verwaltung der Stadt Wuppertal wurde durch den Rat der Stadt Wuppertal beauftragt, Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 3 BauGB zur Prüfung der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes durchzuführen (Anlage 2). In diesem Zusammenhang fordern wir Sie als Eigentümer:innen einer Immobilie im Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung (Anlage 1) auf, an der Erhebung des Sanierungsstands der Bausubstanz teilzunehmen.

#### Belehrung

Der Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB löst Mitwirkungsrechte bzw. -pflichten der Betroffenen gemäß § 139 BauGB aus. Danach sind Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige verpflichtet, zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Die Umfrage auf dem städtischen Formulareserver ist erreichbar unter:

[www.wuppertal.de/sanierung](http://www.wuppertal.de/sanierung)

Alternativ können Sie diesen QR-Code nutzen:



#### Ergänzende Informationen

Besitzen Sie mehrere Grundstücke mit Immobilien, bitten wir Sie die Umfrage mehrfach auszufüllen.

Wenn Sie aus technischen oder persönlichen Gründen die digitale Umfrage über den städtischen Formulareserver nicht ausfüllen können oder möchten, können Sie unter der auf Seite 1 angegebenen Emailadresse ([StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de](mailto:StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de)) oder auch telefonisch den postalischen Versand eines Fragebogens anfordern.

Sollten Sie kein bebautes Grundstück im Untersuchungsgebiet haben, dürfen Sie diese Aufforderung als gegenstandslos betrachten.

#### Datenschutz

Ihre Auskünfte werden entsprechend den datenschutzrechtlichen Bestimmungen vertraulich behandelt und ausschließlich zur Planung und Durchführung der städtebaulichen Sanierung verwendet. Die Stadt Wuppertal ist zur Geheimhaltung verpflichtet. Im Rahmen des sanierungsrechtlichen Abwägungsgebotes gem. § 136 Abs. 4 S. 3 BauGB wird dargelegt, ob und in welchem Umfang eine Sanierungssatzung erlassen wird. Die gewonnenen Daten werden dabei anonymisiert als Teil der Beurteilungskriterien der Abwägung zur Entscheidung über die Aufstellung einer Sanierungssatzung herangezogen.

# NÄCHSTE SCHRITTE FÜR SIE

Falls noch nicht geschehen:  
Bitte füllen Sie die **UMFRAGE** aus!

**Wir verwenden die Daten ausschließlich zum beschriebenen Zweck der Grundlagenermittlung, es erfolgt eine anonymisierte statistische Auswertung!**

## INFORMIERT BLEIBEN?

In der Umfrage **ANMELDEN** für weitere Informationen zum Verlauf des Verfahrens

**Alternativ:**

**Email an [StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de](mailto:StaedtebauVohwinkel@stadt.wuppertal.de)**

# NÄCHSTE SCHRITTE FÜR UNS

- » **AUSWERTUNG** der Vorbereitenden Untersuchungen
- » Ausarbeitung eines **ABSCHLUSSBERICHTS**
- » Vorbereitung der Ratsentscheidung
- » **RATSBESCHLUSS ENDE 2025**

# FRAGEN ZUR INFORMATION?

## Ansprechpersonen



**Melina Prior**

+49 202 563 5934  
Melina.Prior@  
stadt.wuppertal.de



**Jonas Hölzel**

+49 202 563 4972  
Jonas.Hoelzel@  
stadt.wuppertal.de

Näheres zu aktuellen Projekten des Städtebaus in Vohwinkel unter

[www.unser-vohwinkel.de](http://www.unser-vohwinkel.de)

Bei Fragen oder zum Austausch stehen wir auch telefonsich oder per Mail zur Verfügung!