



Gemeinde Reichenbach an der Fils



Gemeinderats-Sitzung am 10. Februar 2015

Vorstellung der Ergebnisse der
Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich „**Zentrum Nord**“

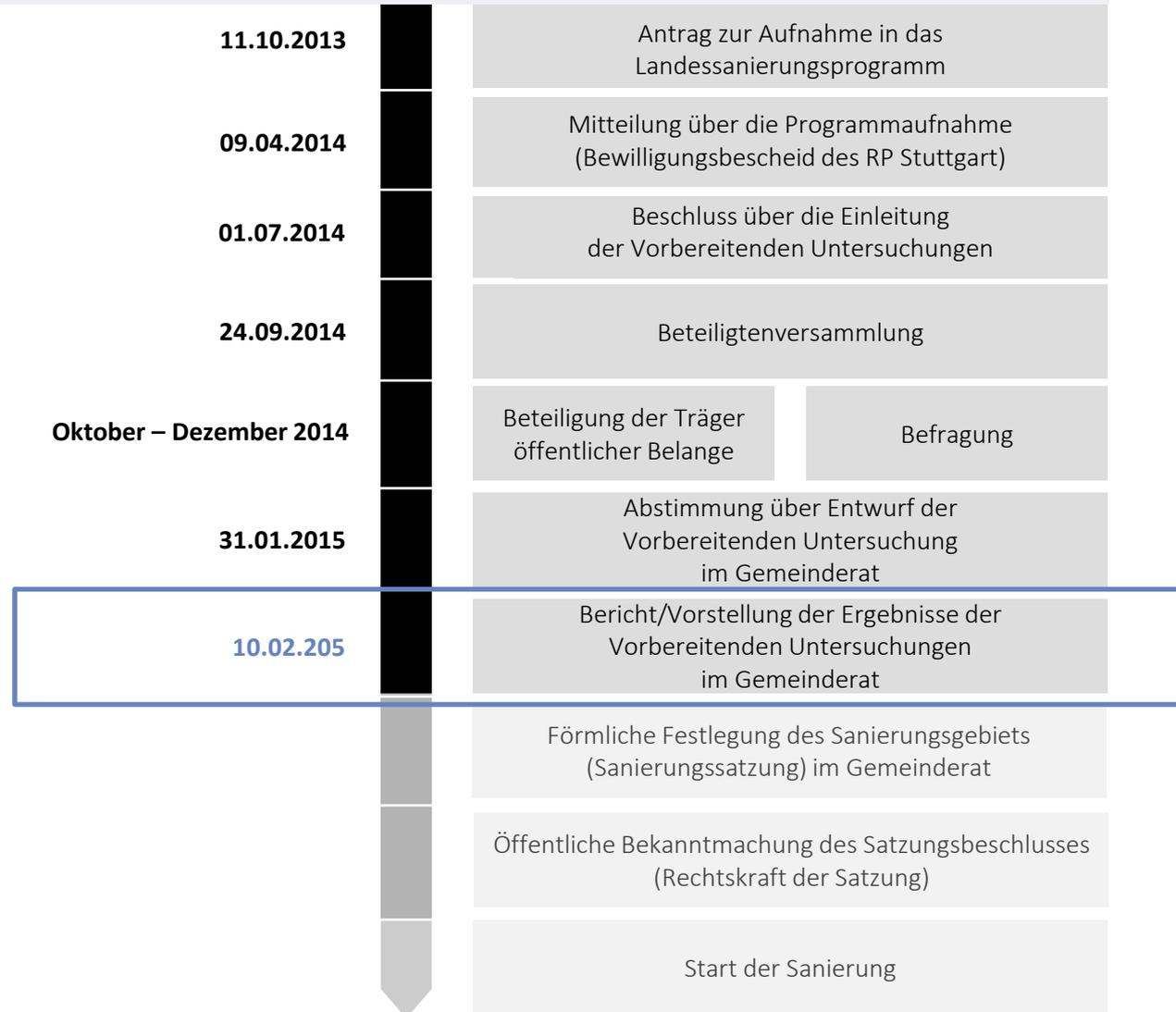


SCHWERPUNKTE

- **Ablauf der Sanierungsvorbereitung und -durchführung**
- **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**
- **Empfehlungen zur Sanierungssatzung und -durchführung**
- **Weiteres Vorgehen**

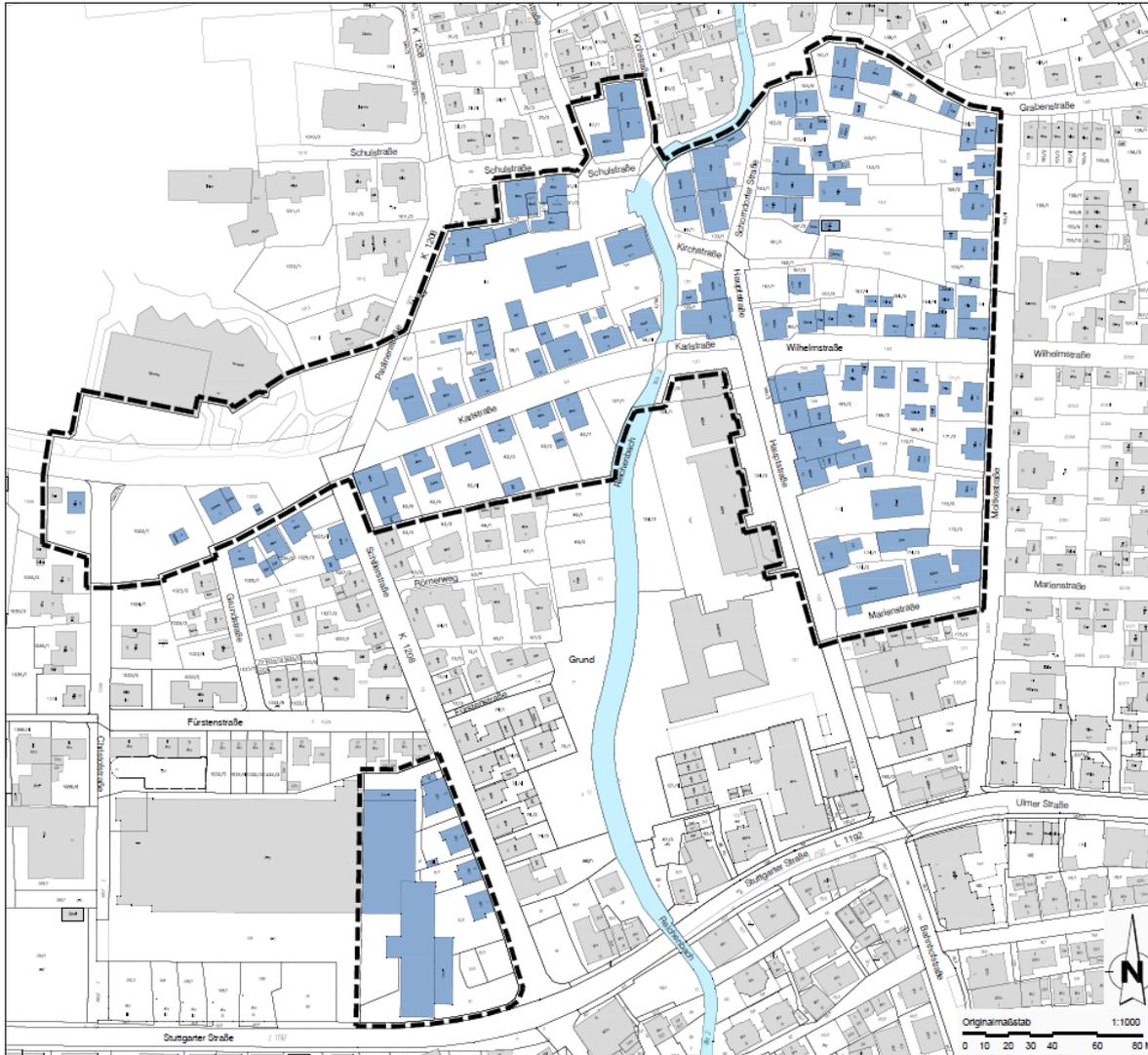


ABLAUF





ABGRENZUNG GEBIET DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN



 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Zentrum Nord" ca. 6,2 ha

die STEG

Gemeinde Reichenbach an der Fils

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Zentrum Nord"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83932
07.05.2014:grm
25.01.2015:je
30.01.2015:ga



LANDESSANIERUNGSPROGRAMM BADEN-WÜRTTEMBERG

■ **Verfahrensablauf**

Gemeinde Reichenbach an der Fils „Zentrum Nord“

- **Bewilligungszeitraum** **01.01.2014 bis 31.12.2022**

- **Bewilligter Förderrahmen** **1.333.333 Euro**
 - Land Baden-Württemberg anteilig 60% **800.000 Euro**
 - Gemeinde Reichenbach a.d.F. anteilig 40% **533.333 Euro**

- **Verfahrensbeteiligte**
 - Gemeinde Reichenbach a.d.F., Verwaltung und Gremien
 - Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer, Mieter und Pächter



Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentrum Nord“



BEFRAGUNG



BEFRAGUNG

■ Rücklauf

- 56% (41 von 73 angeschriebenen Eigentümern)
- **gute** Beteiligung der Betroffenen

■ Wohnungsnutzung

- 47% sind Eigentümer
- 33% sind Mieter
- 7% haben Wohnrecht
- 12% unbewohnt



BEFRAGUNG

Allgemeine Statistik		
Gesamtfläche	6,4 ha	
Insgesamt laut eigener Erhebung (ohne Gemeinde)	73	Anteil
Gebäude (ohne Gemeinde)	41	56,2%
mit Wohnungen	34	82,9%
ohne Wohnungen	5	12,2%
keine Angaben	2	4,9%
in den 41 Gebäuden	80	2,0
davon leerstehend	13	16,3%
Wohnungen	67	
Bewohner in 47 Wohnungen	104	2,2 Bew./Whng.
davon männl./weibl.	53/51	
Betriebe	9	(Rücklauf Betriebe: 1)



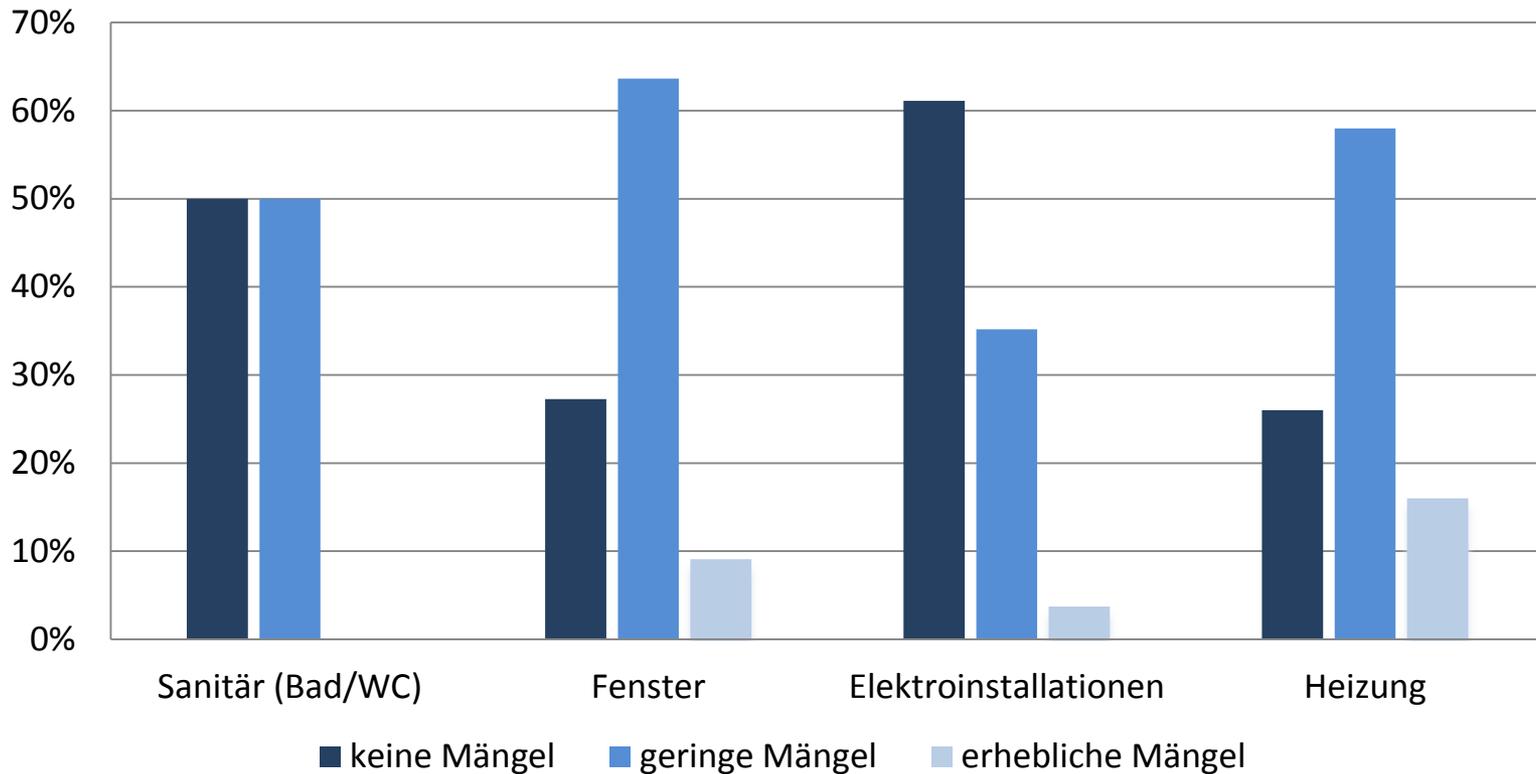
BEFRAGUNG

Zustand der Gebäude		
	Insgesamt	
Dach	41	
optisch unversehrtes und dichtes Dach	26	67%
Dach ist dicht / farbliche Veränderungen / ungleiches Verlegemuster	6	15%
Dachdichtigkeit gefährdet / verschobene Dachziegel / Rostbefall Regenrinne / durchhängende Balken	6	15%
Dach ist undicht / Ziegel beschädigt oder fehlend / Balken gebrochen / Dach- bzw. Regenrinnen lecken	1	3%
keine Angaben	2	
Fassade	41	
optische Unversehrtheit / ansprechende Gestaltung	17	46%
Farbveränderungen / mangelhafter Anstrich / gestalterische Mängel	10	27%
Farbveränderungen / feuchte Stellen / abgeplatzter Putz / Rissbildungen / ortsuntypische Verkleidungen	9	24%
Putz großflächig abgeplatzt / Feuchteschäden / gefährdete Standsicherheit	1	3%
keine Angaben	4	
Zugangs- bzw. Außenbereich	41	
optische Unversehrtheit / gestaltete Fläche	19	51%
geringe optische Mängel / kleinere Ausbesserungen / schwer zugänglich (steile Treppen)	10	27%
Beläge beschädigt oder ungleich / Geländer fehlend oder beschädigt / Unebenheiten, Pfützenbildung	8	22%
beschädigte Stützmauern / gefährdete Standsicherheit / Schlaglöcher	0	0%
keine Angaben	4	
Wärmedämmung	41	
ausreichende Wärmedämmung / umfassend ohne Wärmebrücken / heutiger Standard	6	16%
vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken / Innendämmung / kaum Wärmebrücken	5	13%
Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken / lückenhafte Ausführung / wesentliche Teile ungedämmt	11	29%
eine Wärmedämmung vorhanden / zu großen Teilen ungedämmt / mehrere Wohnräume ohne Dämmung	16	42%
keine Angaben	3	



BEFRAGUNG

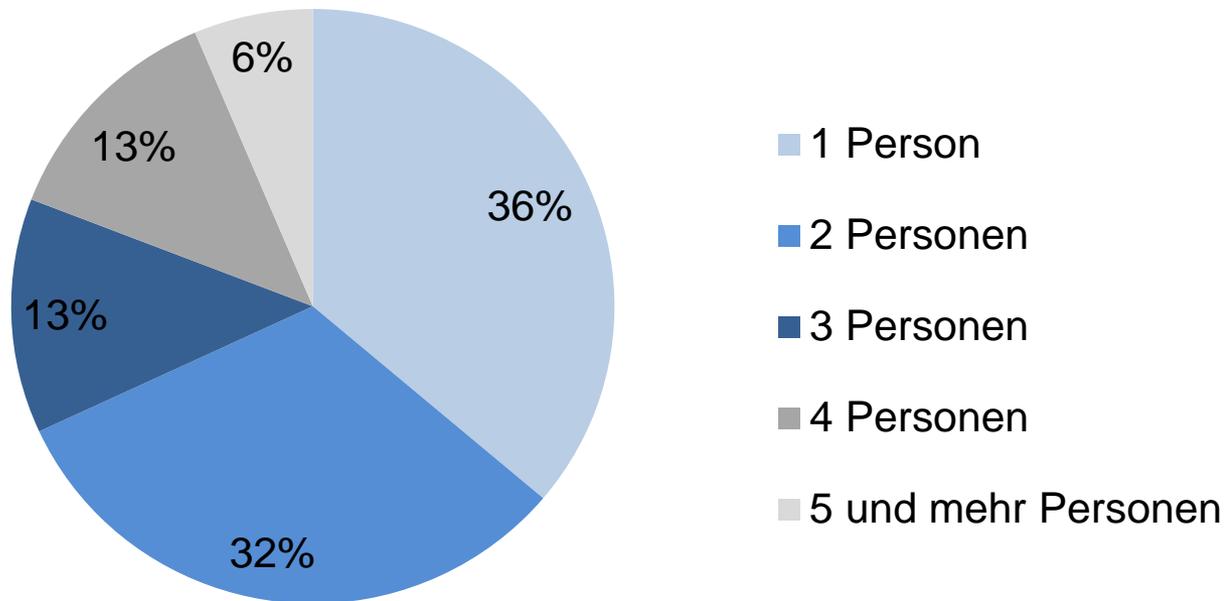
■ Wohnungszustand





BEFRAGUNG

■ Haushaltsgröße



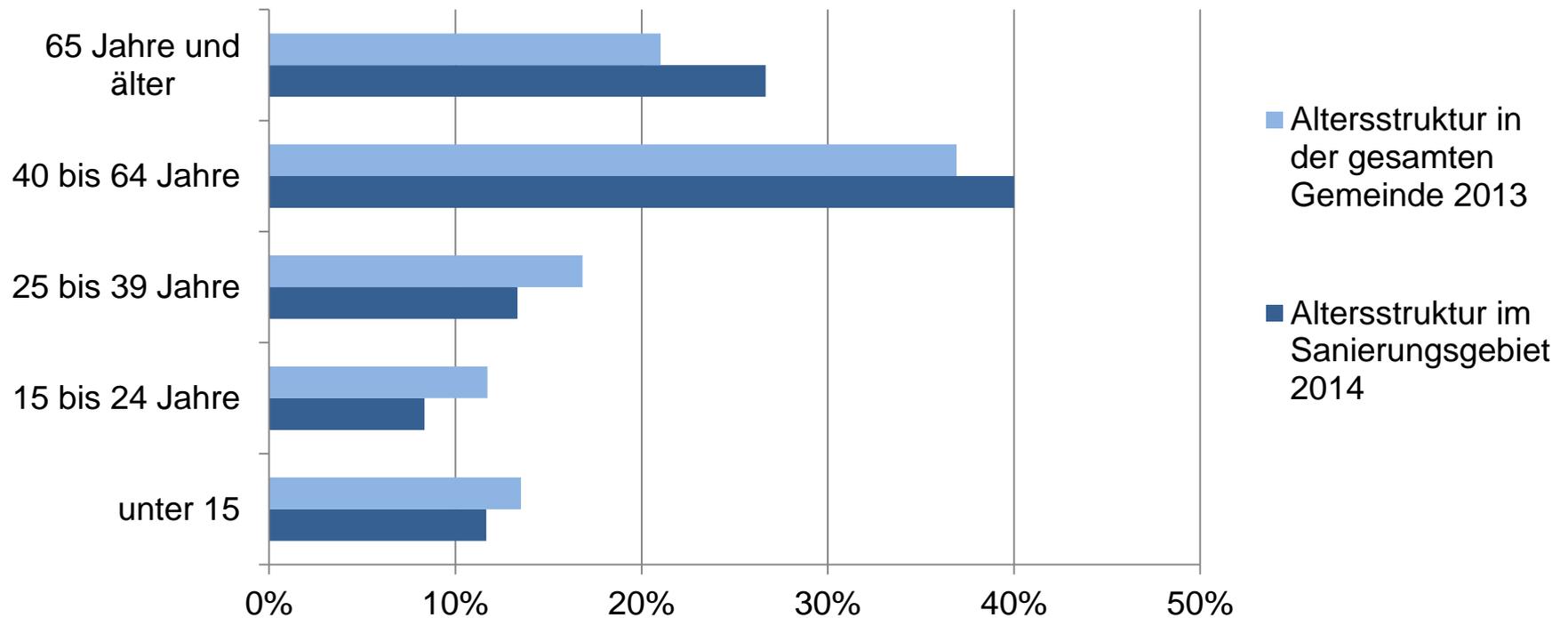
Durchschnittliche Haushaltsgröße: **2,2 Personen**

n = 47



BEFRAGUNG

■ Altersstruktur





BEFRAGUNG

■ Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

	Anzahl	Anteil	bezog. auf Geb. mit Handlungsbed.	
Verkaufsbereitschaft	5	12,2%	13,5%	
Abbruch	3	7,3%	8,1%	
Modernisierungswunsch	11	26,8%	29,7%	
keine Veränderung erwünscht	1	2,4%	2,7%	51,3%
keine Veränderung erforderlich	4	9,8%		
unentschlossen	12	29,3%	32,4%	
keine Angabe	5	12%	13,5%	



BEFRAGUNG

- **Erwartungen, Anregungen, Wünsche und Bedenken der Eigentümer**
 - **bessere Parkmöglichkeiten**
 - **Reduzierung der Lärmbelästigung**
 - **Verbesserung des baulichen Zustandes einzelner Straßen**
(vor allem der Hauptstraße)
 - **allgemein positive Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten**



Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentrum Nord“



BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE



BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

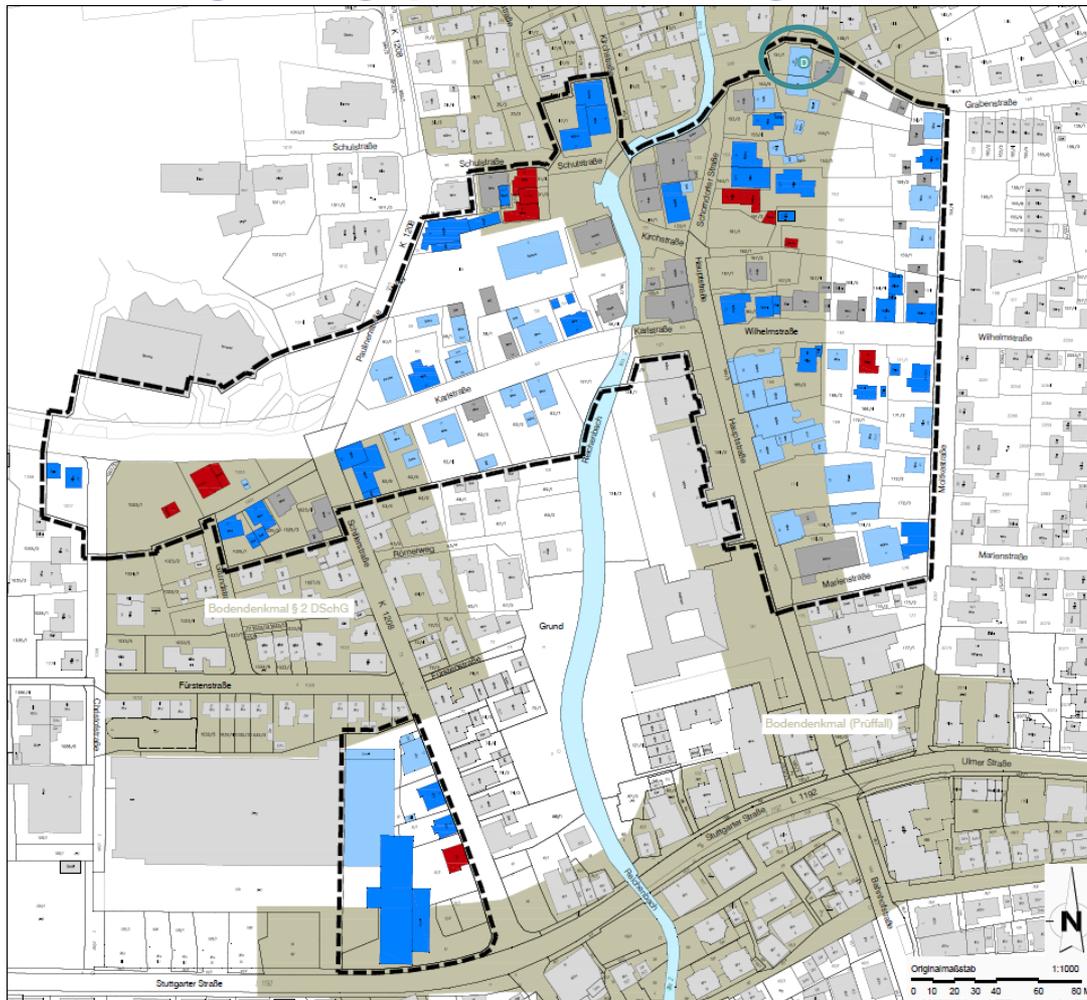
■ Liste der Beteiligten

1. Landesnaturschutzverband Baden-Württ. e.V.
2. Katholische Kirchengemeinde Baltmannsweiler
3. Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung
4. Regiobus Stuttgart
5. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stuttgart
6. Bundesnetzagentur
7. Zweckverband Landeswasserversorgung
8. Polizeipräsidium Einsatz
9. Gemeindeverwaltungsverband Plochingen
10. Stadt Schorndorf
11. Stadt Wernau
12. Gemeinde Winterbach
13. Gemeinde Notzingen
14. Gemeinde Baltmannsweiler
15. Gemeinde Lichtenwald
16. Evangelischer Oberkirchenrat
17. Verband Region Stuttgart
18. Polizeipräsidium Reutlingen
19. RP Tübingen, Landesbetrieb Forst Baden-Württemberg
20. Flughafen Stuttgart GmbH
21. Eisenbahn-Bundesamt
22. RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
23. Netze BW GmbH
24. RP Stuttgart - Landesamt für Denkmalpflege
25. RP Stuttgart - Straßenwesen und Verkehr
26. RP Stuttgart - Wirtschaft und Infrastruktur
27. Neuapostolische Kirche Süddeutschland
28. Deutsche Telekom Technik GmbH
29. Handwerkskammer Region Stuttgart
30. Kabel BW GmbH
31. DFS GmbH – Flugsicherung
32. Deutsche Bahn AG
33. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn



BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Regierungspräsidium Stuttgart, Landesamt für Denkmalpflege



bei geplanten Maßnahmen im Bereich des Bodendenkmals: denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich

Gebäudesubstanz

- Stufe 1 - ohne Mängel/ Neubau - neuwertig
- Stufe 2 - geringe Mängel
- Stufe 3 - erhebliche Mängel
- Stufe 4 - substanzielle Mängel

Beurteilung durch Bestandsaufnahme vor Ort/ Äußere Einschätzung

Besonderheiten

- D Kulturdenkmal nach § 2 DSchG
- Bodendenkmal



BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

RP Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

- kleinräumig deutlich unterschiedliches Setzungsverhalten des Untergrundes
- zusätzliche bautechnische Erschwernisse aufgrund ggf. vorhandener organischer Anteile
- bauwerksrelevanter Grundwasserflurabstand
- Empfehlung von objektbezogenen Baugrunduntersuchungen durch privates Ingenieurbüro



BETEILIGUNG TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Deutsche Telekom Technik GmbH, Stuttgart



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Die STEG Stadtentwicklung GmbH
Postfach 10 43 41
70038 Stuttgart



Aussagen über notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung von Telekommunikationslinien der Telekom bei Vorlage endgültiger Ausbaupläne

REFERENZEN Herr Kujacinski/Kj/V/Ihr Schreiben vom 08.10.2014
ANSPRECHPARTNER PTI 22 Günter Mayer
TELEFONNUMMER +49 7161 1009-111
DATUM 12.11.2014
BETRIFFT **Vorbereitende Untersuchung in der Gemeinde Reichenbach an der Fils
Bereich „Zentrum-Nord“ / Beteiligung der Behörden**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zurzeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

Aus den beigefügten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom ersichtlich.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

i.V.

Marco Mark

i.A.

Günter Mayer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauenschrift: Technik Niederflurung Südwest, Nauheimerstr. 98-101, 70372 Stuttgart
Postanschrift: Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart
Telefon: +49 711 2700 | Telefax: +49 711 999-2069 | Internet: www.telekom.de/service
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 05), Kto.-Nr. 249 586 68 | IBAN: DE1 759 0100 6000 2485 8068 | SWIFT-BIC: PSBKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsleitung: Dr. Dr. Ina Jacobsen (Vorstand), Albert Mattheis, Carsten Möller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



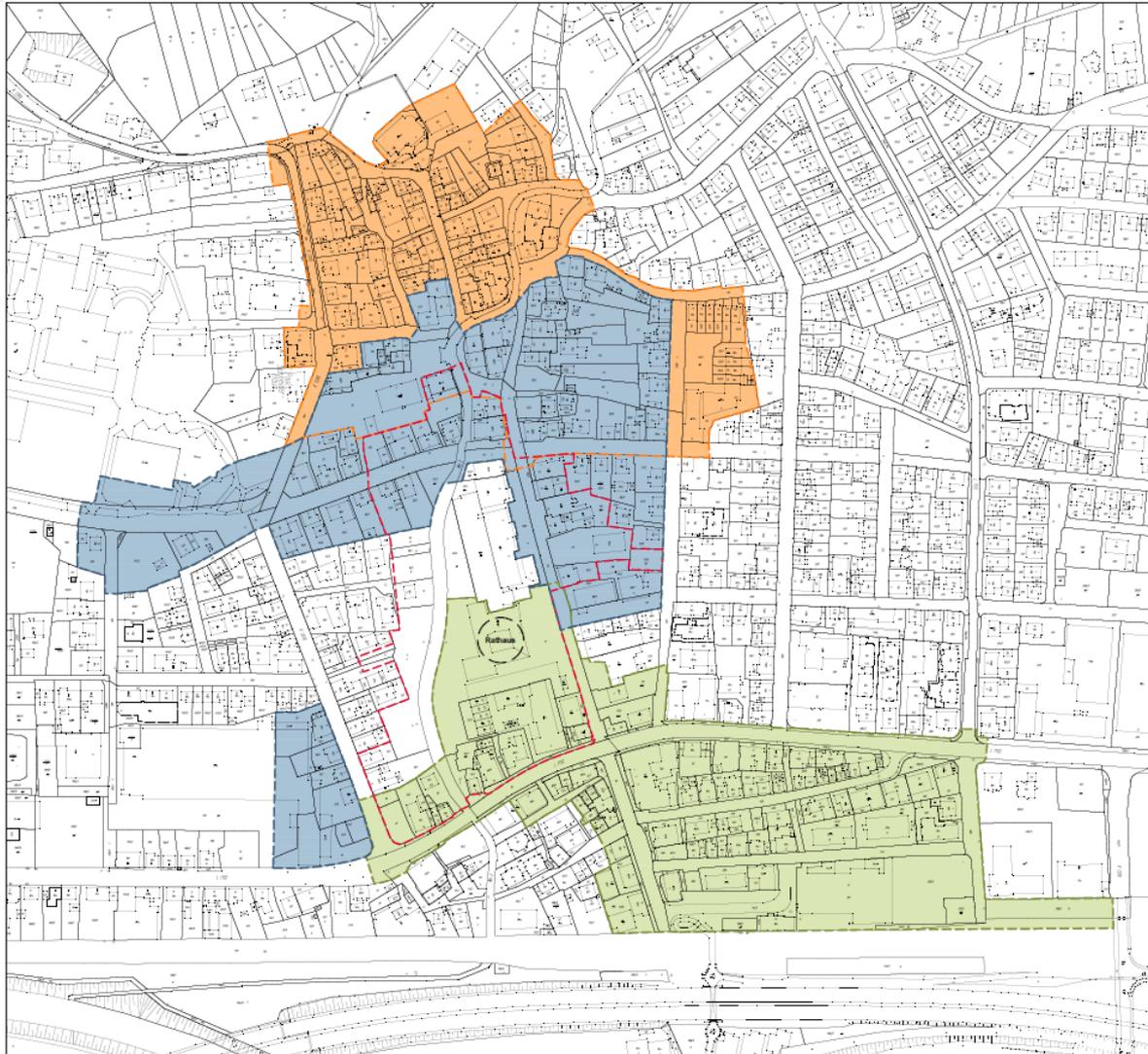
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentrum Nord“



ANALYSE UND ENTWICKLUNGSPLANUNG



SANIERUNGSGEBIETE



-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Zentrum Nord" ca. 8,2 ha
-  Abgrenzung "Sanierungsgebiet III + II" ca. 4 ha - Laufzeit 1973 bis 1998
-  Abgrenzung "Einfache Stadterneuerung Kirchstraße" ca. 5,9 ha - Laufzeit 1986 bis 2003
-  Abgrenzung "LSP-Maßnahme II - Südlich der B10 (alt)" ca. 6,4 ha - Laufzeit 1999 bis 2013
-  Zukunftsinvestitionsprogramm (ZIF) "Rathauserneuerung" Laufzeit 2009 bis 2011

die STEG

**Gemeinde
Reichenbach an der Fils**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Zentrum Nord"

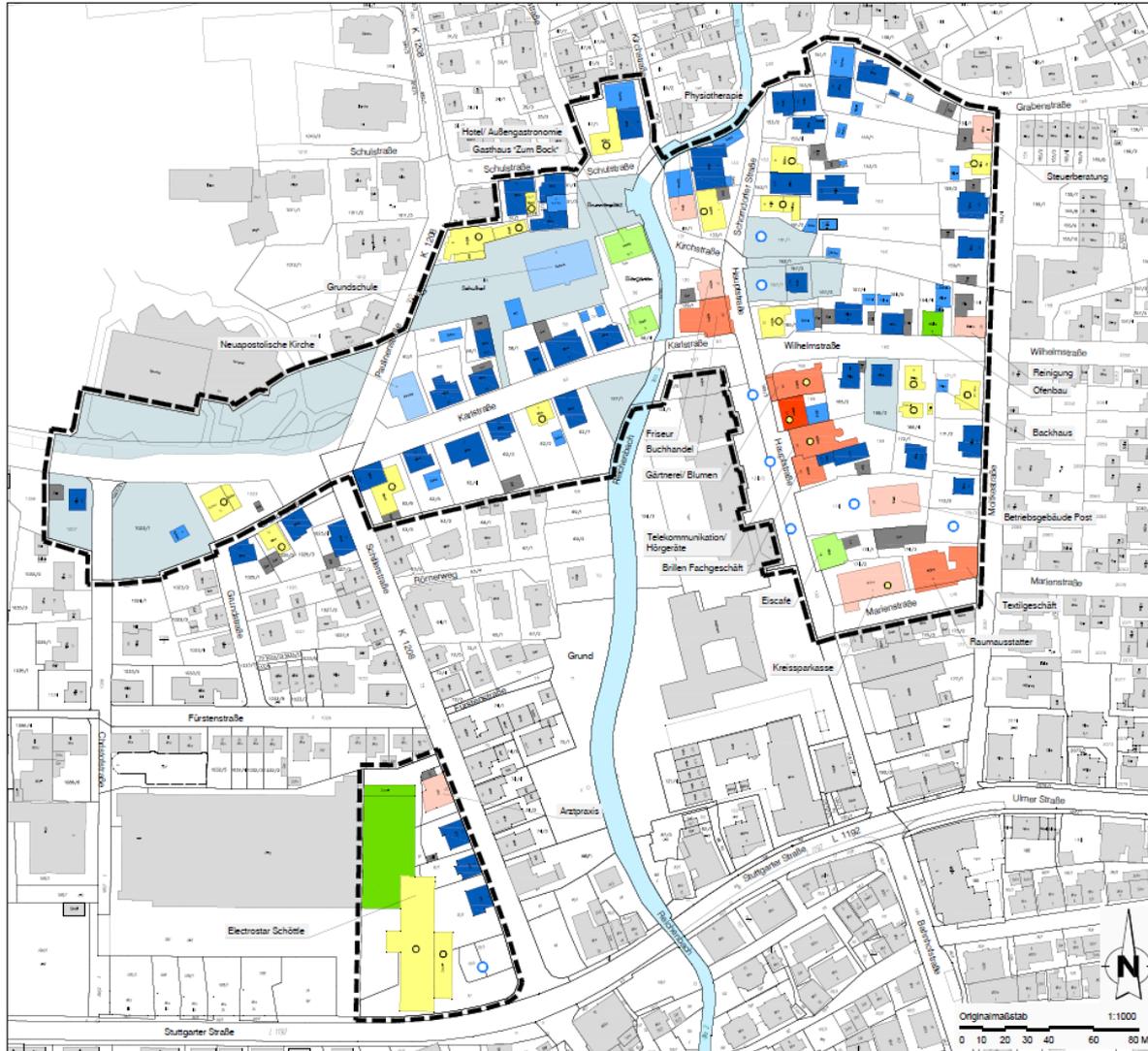
ÜBERSICHTSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Oigastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83932
07.05.2014/grm
08.01.2015/je
30.01.2015/ga



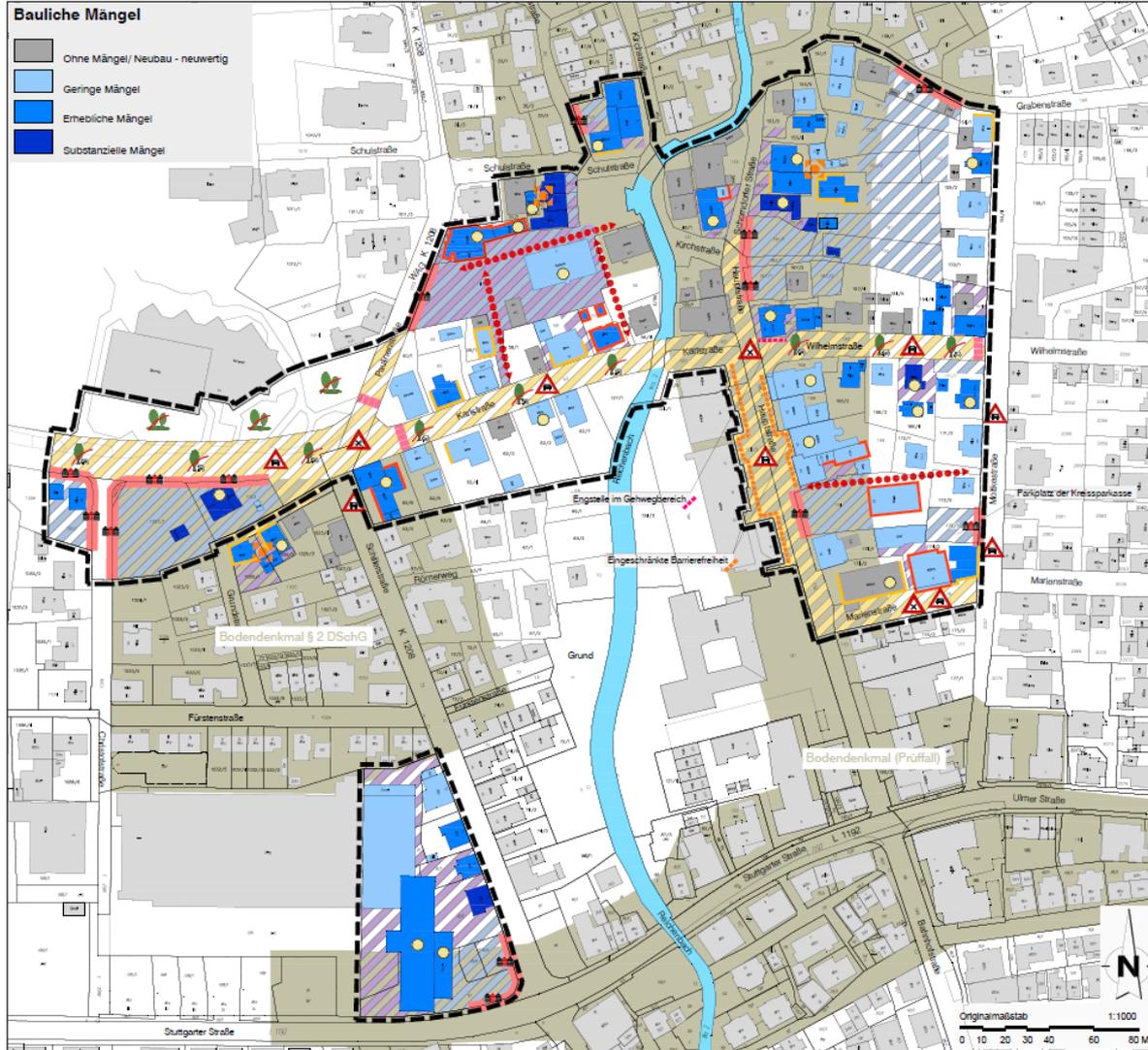
EG-NUTZUNGEN



- EG-Nutzung**
- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
 - Nebennutzung
 - Öffentliche Einrichtungen
 - Versorgung/ Lebensmittel
 - Handel
 - Dienstleistung
 - Handwerk/ Produktion
 - Gastronomie/ Pension/ Beherbergungsgewerbe
 - Garagen/ Tiefgaragen/ Carports
 - Unterstand für Fahrräder
 - Leerstand/ Teilleerstand/ mindergenutzt
 - Fläche für Parken
- Stand Gebietsaufnahme 11/2014
- Sonstiges**
- Gemeindeeigene Flächen (keine Haupterschließung)



STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Hochwasserschutz:
 Linie des 100-jährigen Hochwassers (HQ100) fehlt, da die Daten, die die derzeitigen Planungen bezüglich des Hochwasserschutzes berücksichtigen, noch nicht vorliegen

Strukturelle Mängel

- Mindergenutztes Gebäude/ Leerstand/ Teilleerstand Umnutzungspotenzial
- Mindergenutzte Flächen/ Potenzialflächen

Funktionale Mängel

- Hohes Verkehrsaufkommen/ Hoher Parkdruck
- Problematischer Kreuzungs-/ Einfahrtsbereich
- Fehlende und/ oder unausgeprägte Fußwegeverbindung

Räumliche Mängel/ Stadtbild

- Gestaltungsängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Mangelhafte Durchgrünung des Straßenraumes
- Fehlende Raumkante
- Eingeengte Lage
- Fehlende Querungsmöglichkeit
- Mängel im Fassadenbereich | Unangepasster Baukörper/ untypische Formsprache
- Gestaltungsängel im Erschließungsbereich | Ungestaltete/ versiegelte Hofbereiche

Sonstiges

- Bodendenkmal



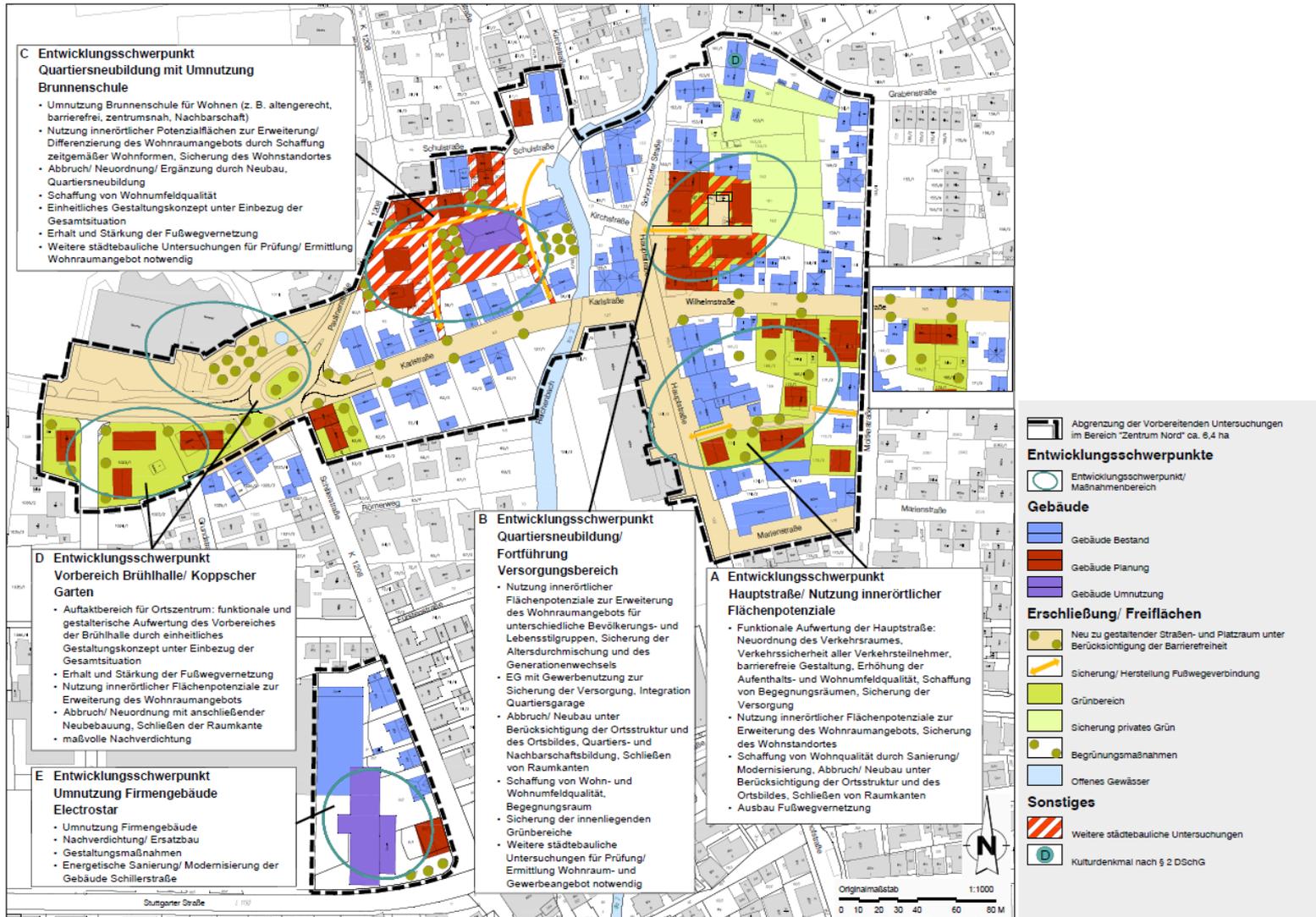
SANIERUNGSZIELE

■ Allgemeine Zielsetzung

- Erhalt, Stärkung und Sicherung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und Funktionen im Ortszentrum
- Abbruch von Gebäuden mit substanziellen baulichen Mängeln sowie nicht wirtschaftlich nach- bzw. umnutzbarer Gebäude/ -teile
Ersatz durch ortsgerechten, zeitgemäßen Ersatzneubau
- Entwicklung verschiedener Quartiersstrukturen mit unterschiedlichen Charakteristika auf innerörtlichen Flächenpotenzialen
- Maßvolle, ortsbildgerechte Nachverdichtung
- Berücksichtigung der Folgen des demografischen Wandels
- Gestaltung eines durchgehend barrierefreien Raumes mit hoher Aufenthaltsqualität
- Energetische Erneuerung/ Modernisierung des Gebäudebestandes
- Erhalt der Grünbereiche, Aufwertung des Wohnumfeldes
- Ausbau und Stärkung von Rad- und Fußwegverbindungen



STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG





STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG



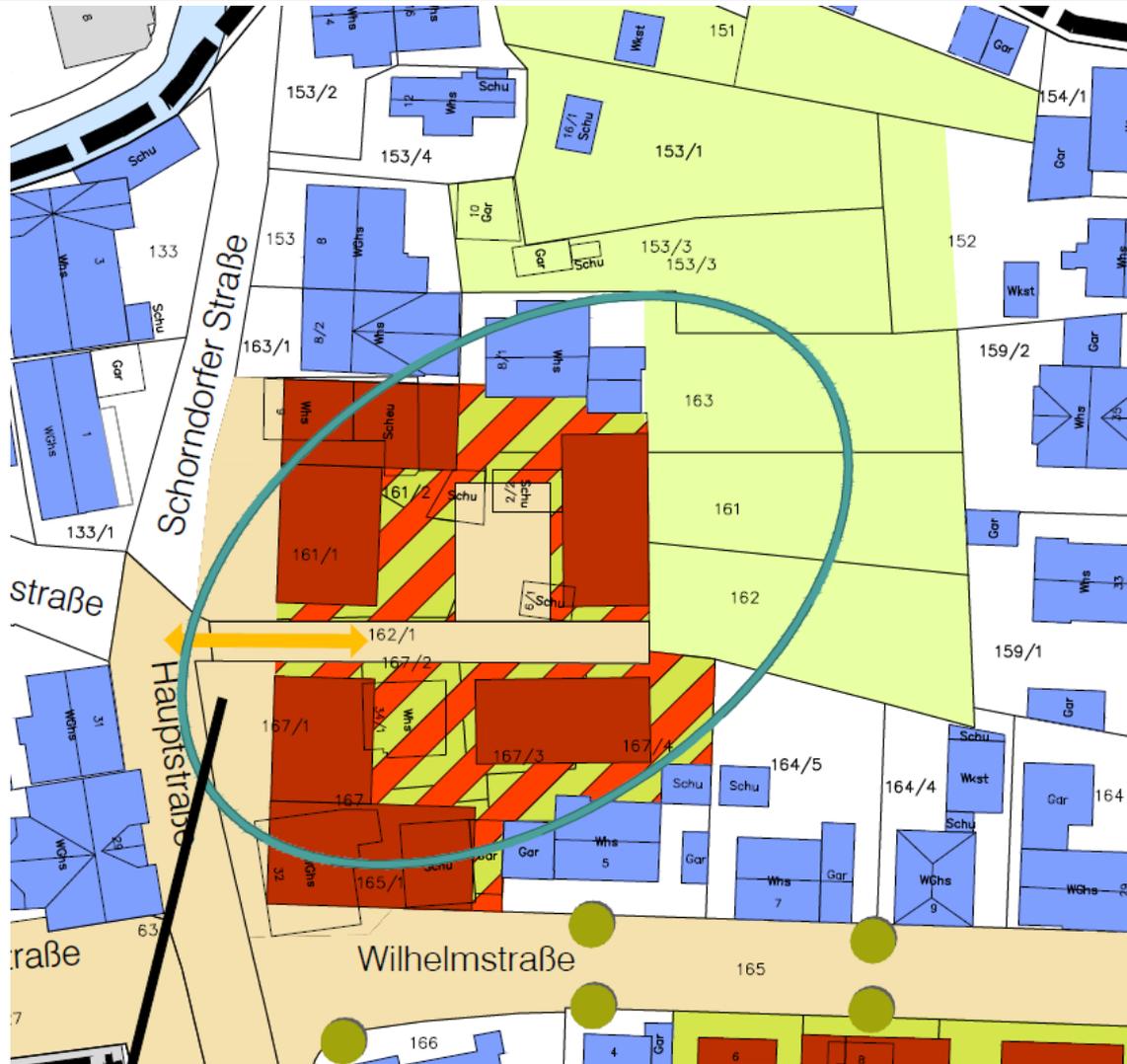
A Entwicklungsschwerpunkt

Hauptstraße/ Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale

- Funktionale Aufwertung der Hauptstraße: Neuordnung des Verkehrsraumes, Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer, barrierefreie Gestaltung, Erhöhung der Aufenthalts- und Wohnumfeldqualität, Schaffung von Begegnungsräumen, Sicherung der Versorgung
- Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale zur Erweiterung des Wohnraumangebots, Sicherung des Wohnstandortes
- Schaffung von Wohnqualität durch Sanierung/ Modernisierung, Abbruch/ Neubau unter Berücksichtigung der Ortsstruktur und des Ortsbildes, Schließen von Raumkanten
- Ausbau Fußwegvernetzung



STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG



B Entwicklungsschwerpunkt Quartiersneubuildung/ Fortführung Versorgungsbereich

- Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale zur Erweiterung des Wohnraumangebots für unterschiedliche Bevölkerungs- und Lebensstilgruppen, Sicherung der Altersdurchmischung und des Generationenwechsels
- EG mit Gewerbenutzung zur Sicherung der Versorgung, Integration Quartiersgarage
- Abbruch/ Neubau unter Berücksichtigung der Ortsstruktur und des Ortsbildes, Quartiers- und Nachbarschaftsbildung, Schließen von Raumkanten
- Schaffung von Wohn- und Wohnumfeldqualität, Begegnungsraum
- Sicherung der innenliegenden Grünbereiche
- Weitere städtebauliche Untersuchungen für Prüfung/ Ermittlung Wohnraum- und Gewerbeangebot notwendig

STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG



C Entwicklungsschwerpunkt Quartiersneubildung mit Umnutzung Brunnenschule

- Umnutzung Brunnenschule für Wohnen (z. B. altengerecht, barrierefrei, zentrumsnah, Nachbarschaft)
- Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen zur Erweiterung/ Differenzierung des Wohnraumangebots durch Schaffung zeitgemäßer Wohnformen, Sicherung des Wohnstandortes
- Abbruch/ Neuordnung/ Ergänzung durch Neubau, Quartiersneubildung
- Schaffung von Wohnumfeldqualität
- Einheitliches Gestaltungskonzept unter Einbezug der Gesamtsituation
- Erhalt und Stärkung der Fußwegvernetzung
- Weitere städtebauliche Untersuchungen für Prüfung/ Ermittlung Wohnraumangebot notwendig



STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

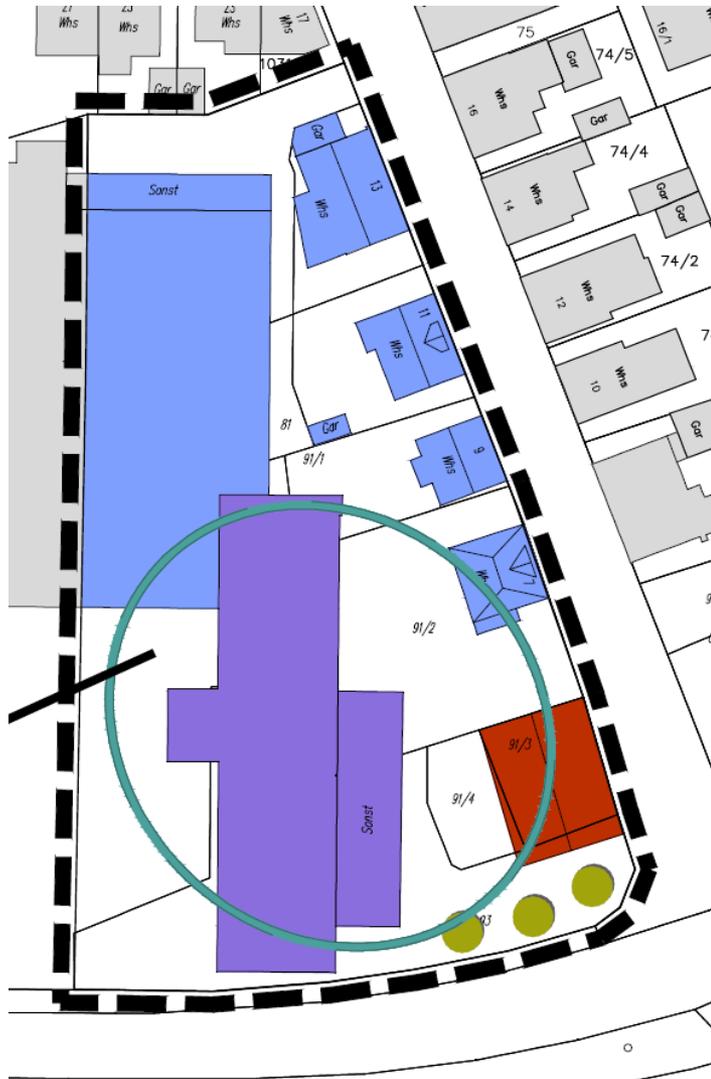


D Entwicklungsschwerpunkt Vorbereich Brühlhalle/ Kopscher Garten

- Auftaktbereich für Ortszentrum: funktionale und gestalterische Aufwertung des Vorbereiches der Brühlhalle durch einheitliches Gestaltungskonzept unter Einbezug der Gesamtsituation
- Erhalt und Stärkung der Fußwegvernetzung
- Nutzung innerörtlicher Flächenpotenziale zur Erweiterung des Wohnraumangebots
- Abbruch/ Neuordnung mit anschließender Neubebauung, Schließen der Raumkante
- maßvolle Nachverdichtung



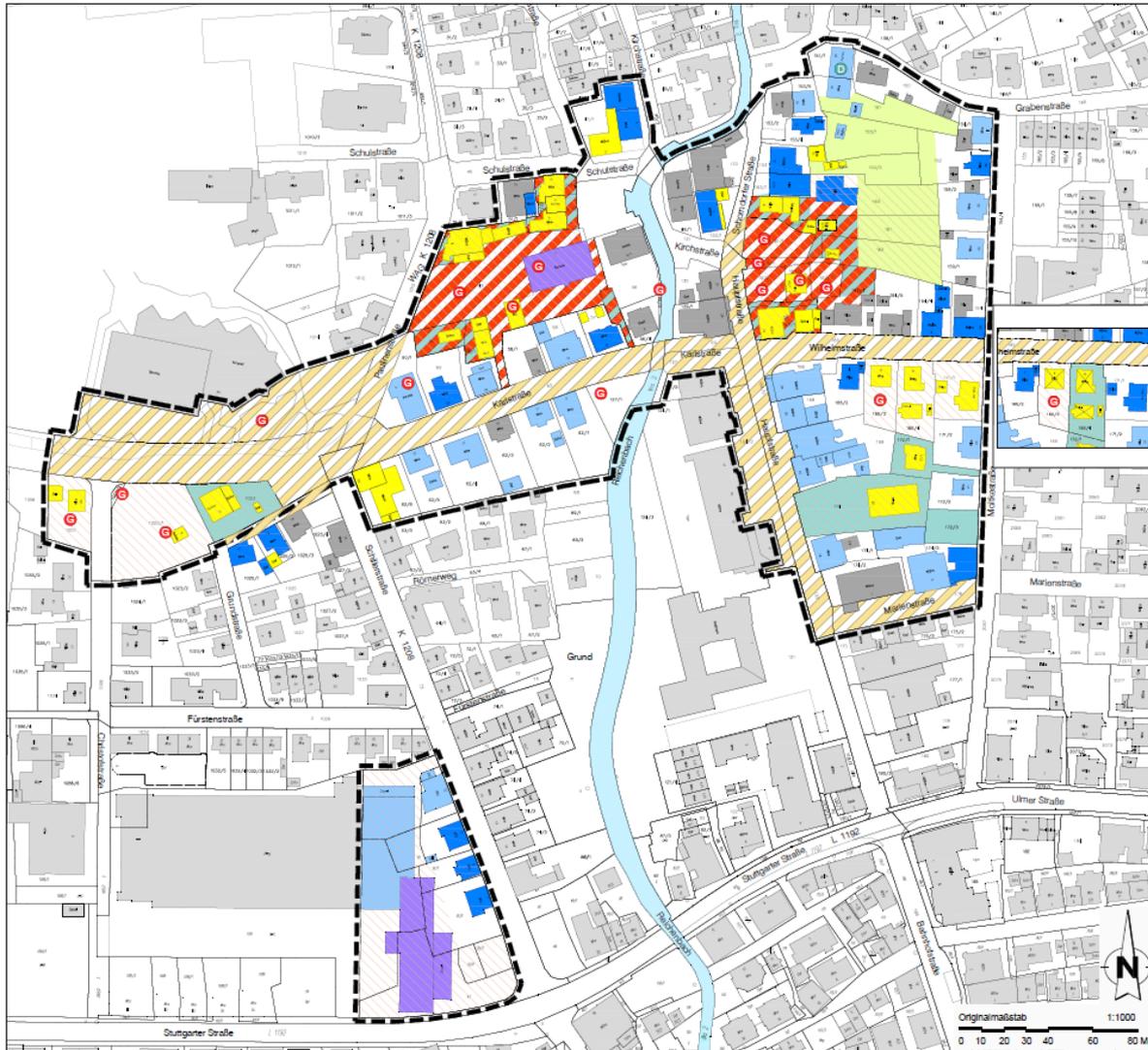
STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG



- E Entwicklungsschwerpunkt**
Umnutzung Firmengebäude Electrostar
- Umnutzung Firmengebäude
 - Nachverdichtung/ Ersatzneubau
 - Gestaltungsmaßnahmen
 - Energetische Sanierung/ Modernisierung der Gebäude Schillerstraße



MASSNAHMEN



Gebäude

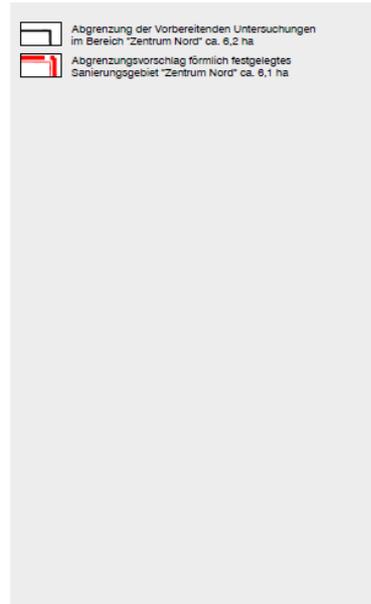
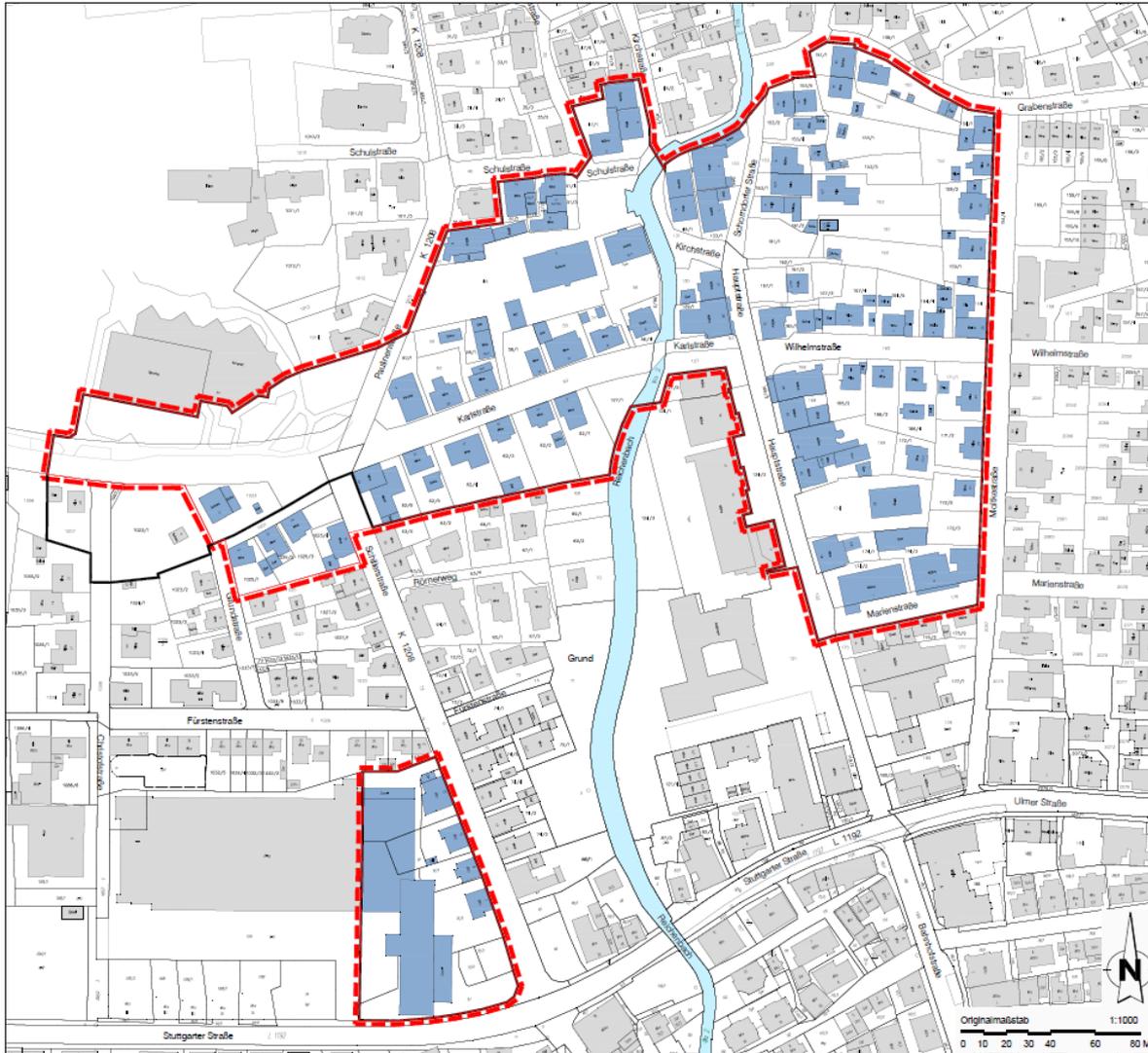
- Gebäude ohne Veränderung
- Modernisierung - geringe Intensität
- Modernisierung - umfassend inkl. energetische Sanierung
- Umnutzung
- Abbruch
- Kulturodenkmal nach § 2 DSOHG

Grundstücke/ Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum/ Funktionale und gestalterische Aufwertung/ Barrierefreiheit
- Grundstücksneuordnung
- Grunderwerb
- Sicherungsmaßnahmen privates Grün
- Eigentum der Gemeinde
- Weitere städtebauliche Untersuchungen



VORSCHLAG FÖRMLICHE FESTLEGUNG



die STEG

**Gemeinde
Reichenbach an der Fils**

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Zentrum Nord"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Originalmaßstab 1:1000
0 10 20 30 40 60 80 M

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 83932
07.05.2014/grm
27.01.2015/je
02.02.2016/ga



KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

	Realisierungs- grad	Anzahl	Einheit	Einzel- summe	Gesamt- summe	Gesamtsumme Position
I. Vorbereitende Untersuchungen					gerundet	15.000 €
II. Weitere Vorbereitende Untersuchungen					gerundet	55.000 €
weitere städtebaul. Unters./Mehrfachbeauftrag./Bebauungsplan etc.			Stk.	50.000 €	50.000 €	
Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit			Stk.	5.000 €	5.000 €	
III. Grunderwerb					gerundet	1.856.000 €
kommunaler Grunderwerb:		5.800	qm	320 €	1.856.000 €	
Flurstücke 51; 51/2-51/4; 59; 59/1; 161/2; 167; 165/1; 172/1; 172/3; 174; 1023						
Teilflächen der Flurstücke 56; 161; 162; 167/4						
IV. Ordnungsmaßnahmen					gerundet	1.925.000 €
Bodenordnung/ Vermessung		1	Stk.	50.000 €	50.000 €	
Grundstücksfreilegungen, Abbruch von Hauptgebäuden		11	Stk.	25.000 €	275.000 €	
Grundstücksfreilegungen, Abbruch von Nebengebäuden		12	Stk.	7.500 €	90.000 €	
Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum		9.000	qm	150 €	1.350.000 €	
Gestaltungsmaßnahmen Vorbereich Brühlhalle		2.000	qm	80 €	160.000 €	
V. Baumaßnahmen					gerundet	440.000 €
Modernisierung privater Hauptgebäude (geringe Intensität)	30%	24	Stk.	20.000 €	140.000 €	
Modernisierung privater Hauptgebäude (umfassende Intensität)	30%	18	Stk.	35.000 €	200.000 €	
Umnutzung Schulgebäude Schulstraße 5		1	Stk.	100.000 €	100.000 €	
VI. Sonstige Maßnahmen					gerundet	0 €
VII. Vergütungen und Honorare					gerundet	300.000 €
Gesamtkosten (Brutto)						4.591.000 €



KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Gesamtkosten (Brutto)				4.591.000 €	1.567.000 €	3.009.000 €
VIII. Einnahmen				abzgl. gerundet 1.840.000 €		1.840.000 €
Reprivatisierungserlöse (außer Teilflächen Flurstücke 58; 172/1; 174)	5.500 qm	330 €	1.815.000 €			1.815.000 €
Ausgleichsbeträge (Verfahren mit §§ 152 ff BauGB)		- €	25.000 €			25.000 €
Zuwendungsfähige Gesamtkosten				100% 2.751.000 €	1.567.000 €	1.169.000 €
Anteil Finanzhilfen des Landes	60%	x	2.751.000 €	1.650.600 €	940.200 €	701.400 €
Eigenanteil der Gemeinde Reichenbach an der Fils	40%	x	2.751.000 €	1.100.400 €	626.800 €	467.600 €



KOSTEN UND FINANZIERUNG DER SANIERUNG

■ § 149 BauGB

- Gesamtförderrahmen 1.333.333 Euro
- davon Anteil Land: 60 %, Anteil Gemeinde: 40 %
- Finanzierungsbedarf **2.751.000 Euro**
- Eigenfinanzierungserklärung ✓
- Aufstockungsantrag muss zu gegebener Zeit gestellt werden





Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentrum Nord“



EMPFEHLUNGEN

zur Sanierungssatzung und -durchführung



WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 144, 145 BauGB) zur Sicherung der Sanierungsziele

Genehmigung der Gemeinde u.a. bei

- Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen
- Abbruchvorhaben
- Wesentliche wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen
- Grundstücksteilungen
- Miet- und Pachtverträge
- Veräußerung eines Grundstücks
- Grundschuldbestellung

Zusatz im Umfassenden Verfahren

- Kaufpreisprüfung
- Erhebung Ausgleichsbeiträgen





EMPFEHLUNGEN ZUR SANIERUNGSSATZUNG UND -DURCHFÜHRUNG

■ Wahl des Sanierungsverfahrens

- Umfassendes Verfahren (Regelverfahren)
- Einfaches Verfahren

§ 142 (4) BauGB

Besondere sanierungsrechtliche Bestimmungen nach §§ 152-156a BauGB sind auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind.

§153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise (keine überhöhten Kaufpreise), Umlegung

§154 Ausgleichsbetrag des Eigentümers (Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerung)

§155 Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag (z.B. bei eigenen Aufwendungen) und Absehen (z.B. bei geringfügigen Bodenwertsteigerungen).

Der Gemeinderat hat keine Wahlmöglichkeit!



WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Umfassendes oder Vereinfachtes Sanierungsverfahren

- Wahl des Verfahrens – Abwägung
- Das **umfassende Sanierungsverfahren** ist dann zu wählen, wenn wesentliche Bodenwertsteigerungen erwartet werden können.

Beispiele

- Verbesserungen in Lage und Struktur des Gebietes
 - Deutliche Aufwertung des Erschließungszustands
 - Änderungen der Art und/oder des Maßes der baulichen Nutzung
 - Erstmalige Bebauung bisher unbebaubarer oder mindergenutzter Grundstücke
- Das **vereinfachte Verfahren** kann nur angewandt werden, wenn das vorrangige Sanierungsziel Erhaltung und Verbesserung des Bestandes ist.



WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Tatbestände für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen:

- erforderliche Ordnungsmaßnahmen (u.a. Grundstücksneuordnungen, Gebäudeabbrüche inkl. Nebengebäude) sowie
- damit in Zusammenhang stehende Festlegung einer höherwertigen und intensiveren Grundstücksnutzung (u.a. Bereich östlich der Hauptstraße, Areal Brunnenschule).

Empfehlung der **STEG**: **Umfassendes Verfahren**

Sanierungssatzung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156a BauGB



FÖRMLICHE FESTLEGUNG

■ § 142 Abs. 3 BauGB

- Befristungsbeschluss
- Bewilligungszeitraum bis 31.12.2022
- Frist für Durchführung bis 31.12.2024



Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentrum Nord“



FÖRDERQUOTEN für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen



FÖRDERQUOTEN

■ Baumaßnahmen

Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden **max. 30%**
bei Obergrenze von **30.000** Euro / Gebäude

Erhöhung bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden
Gebäuden auf **max. 45%**

Sonderabschreibung

Fördervoraussetzungen:

- Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme
- Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten mind. 30.000 Euro
- Erreichung eines Mindestausbaustandard (Restnutzungsdauer 30 Jahre)
- Beachtung der besonderen Gestaltungsgrundsätze
- **Erneuerungsvereinbarung vor Baubeginn**





FÖRDERQUOTEN

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Herstellung einer **ausreichenden Isolierung / Wärmedämmung** an der **Fassade**, den **Fenstern** und im **Dachbereich**.
- Einbau eines umweltfreundlichen, energiesparenden (zentrales) **Heizsystems** ggfs. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken.
- Einhaltung der **EnEV** ist zu beachten.
- Jede Wohnung muss einen eigenen **Wohnungsabschluss** erhalten.
- Einbau einer modernen **Sanitäreanlage** mit **zentraler Warmwasserbereitung**.
- Verlegung des **WCs** in die Wohnung.
- Sämtliche **Installationen** sind an heutige Anforderungen anzupassen.



FÖRDERQUOTEN

Gewisse **Qualität** der Baumaßnahme erforderlich

Maßnahme muss sich **in das historische Ortsbild integrieren:**

bei Obergrenze von **35.000,- Euro / Gebäude**

Berücksichtigung folgender wesentlicher Aspekte

- Dachform
- Maßstäblichkeit im Fassadenbereich
- Harmonische Gliederung der Fassadengestaltung
- Farbgestaltung
- Materialität

• Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten mind. 30.000,- Euro

• Erreichung eines Mindestausbaustandard (Restnutzungsdauer 30 Jahre)

• Beachtung der besonderen Gestaltungsgrundsätze

• **Erneuerungsvereinbarung vor Baubeginn**

Gestaltungsrichtlinien



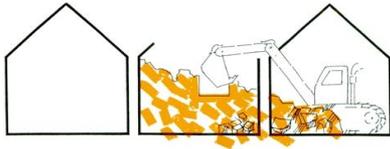


FÖRDERQUOTEN

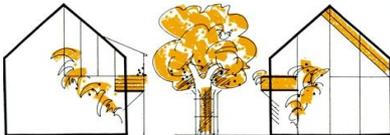
■ Ordnungsmaßnahmen

Abbruchkosten und ggf. Abbruchfolgekosten

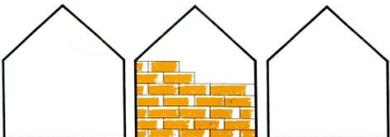
- 100% Erstattung entsprechend Sanierungsziel
- 65% Erstattung, höchstens Förderung der Erneuerungsmaßnahme, bei Abbruch aus Gründen der Wirtschaftlichkeit



Freilegung von Grundstücken
(Gebäudeabbrüche/ Rückbau)



Entkernung



Neubebauung

Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert !





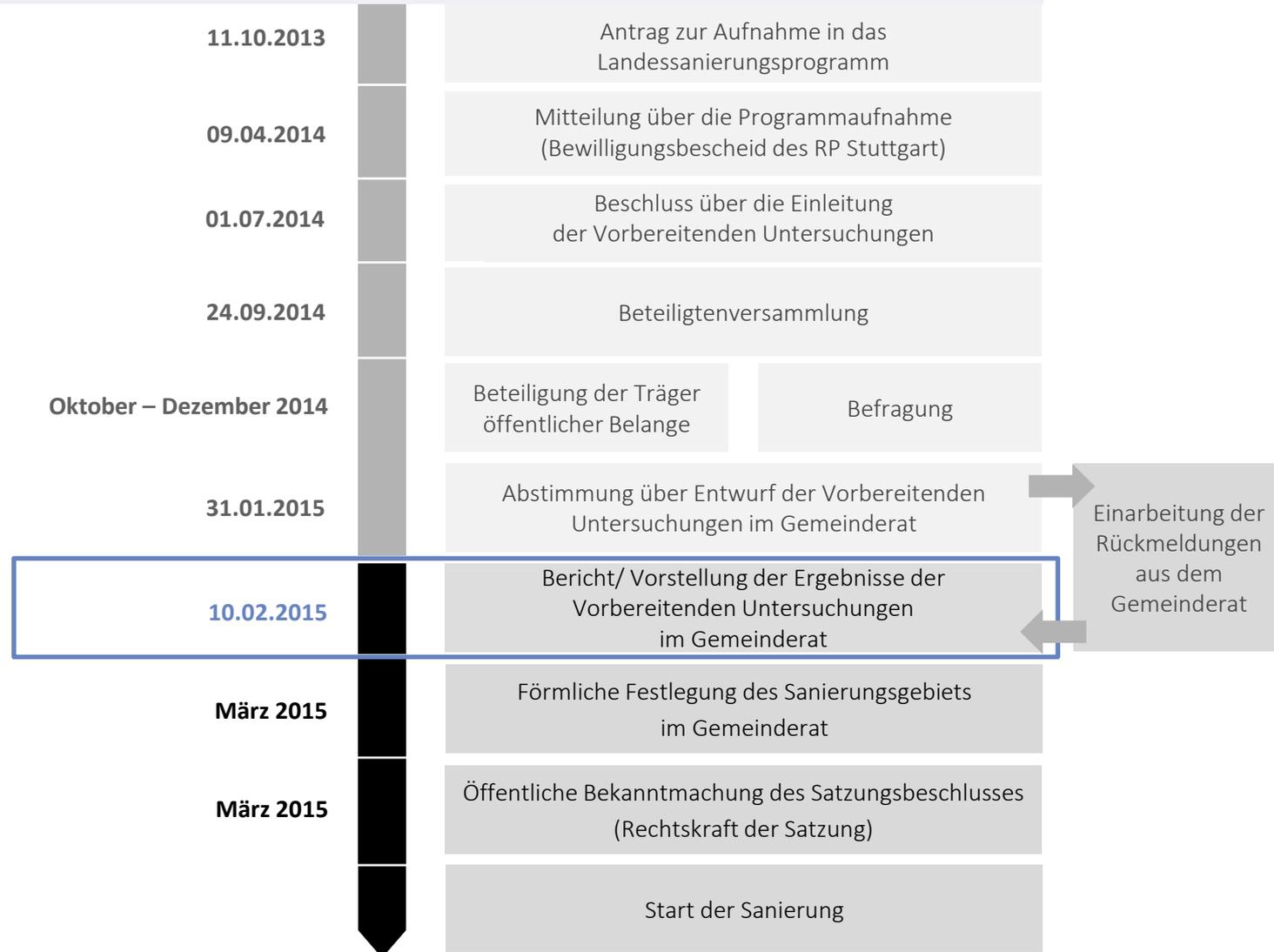
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen „Zentrum Nord“



WEITERES VORGEHEN



WEITERES VORGEHEN





die STEG Stadtentwicklung GmbH
Hauptgeschäftsstelle Stuttgart

Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartner

Ulrike Datan und Thomas Wirth

vorname.nachname@steg.de

Tel. 0711 / 21068 – 151 oder 121

Fax 0711 / 21068 - 112

www.steg.de