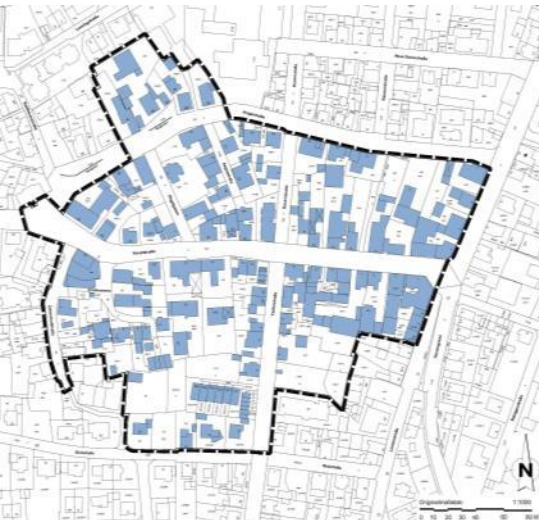


Stadt Neckarsulm

Vorbereitende Untersuchungen „Obereisesheim Freibrunnen“

Informationsveranstaltung am 07.05.2019



Agenda – worum geht es heute?

- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Städtebauförderung von Bund und Land
- Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“
- Ausblick Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“
- Wie geht es weiter?

die STEG Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** – 58 Jahre Erfahrung

430 Sanierungsmaßnahmen
u.a. in Baden-Württemberg,
Sachsen, Bayern

5.000 ha erschlossenes Bauland

450 Kunden, Städte, Gemeinden

300 abgerechnete Verfahren

110 Mitarbeiter

6 Standorte
Hauptsitz in Stuttgart



die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** – 58 Jahre Erfahrung

■ Referenzen (Auswahl)

- Stadt Löwenstein
- Stadt Lauffen am Neckar
- Stadt Bad Mergentheim
- Stadt Bad Friedrichshall
- Stadt Gundelsheim
- Stadt Eppingen
- Stadt Öhringen
- Gemeinde Igersheim
- Gemeinde Massenbachhausen



Städtebauförderung von Bund und Land

Städtebauförderung von Bund und Land

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

■ Zielsetzungen der Städtebauförderung

- Abbau städtebaulicher Missstände und Entwicklungsdefizite
- Erhalt, Aktivierung und Schaffung von Wohnraum
- Zeitgemäße und nachhaltige Weiterentwicklung der gewachsenen Strukturen

■ Bewilligungszeitraum der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Obereisesheim Freibrunnen“

- 01.01.2019 bis 30.04.2028

■ Förderrahmen (100%)

1.500.000 Euro

- Anteil Land Baden-Württemberg (60%) 900.000 Euro
- Anteil Stadt Neckarsulm (40%) 600.000 Euro

Städtebauförderung von Bund und Land

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

31.10.2017

31.10.2018

Antragstellungen zur Aufnahme der städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Obereisesheim Freibrunnen“ in ein Programm der Städtebauförderung

29.03.2019

Programmaufnahme in die Städtebauförderung
Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Feb. 2019

28.02.2019

14.03.2019

Mai 2019

07.05.2019

Juni 2019

laufend

Okt. 2019

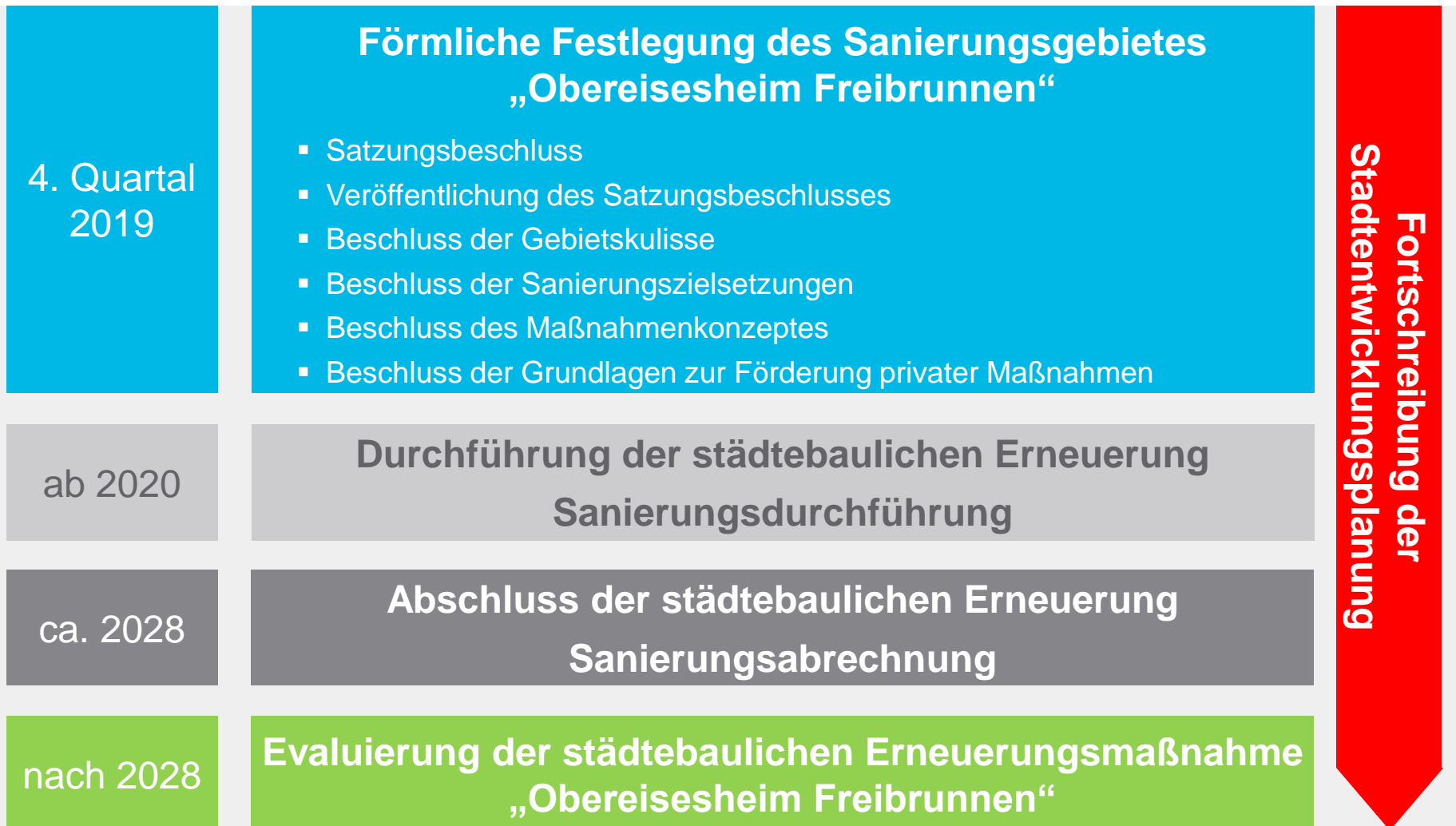
Vorbereitende Untersuchung

- Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)
- Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung der VU
- Beteiligung der TöB
- Beteiligtenversammlung
- postalische Befragung der Eigentümer
- Bestandsaufnahme und Analyse
- Gespräche mit den Beteiligten
- Präsentation der Ergebnisse der VU

Fortschreibung der
Stadtentwicklungsplanung

Städtebauförderung von Bund und Land

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf



Städtebauförderung von Bund und Land

Stadt Neckarsulm – Vor-Ort

■ Kennzeichen der städtebaulichen Erneuerung

- gebiets- und objektbezogene Einzelmaßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten Akteure, Eigentümer, Mieter, Pächter

■ Instrumente der städtebaulichen Erneuerung

- Rechtsvorschriften (BauGB, StBauFR)
- Fördergelder zur Bezuschussung der Einzelmaßnahmen



Städtebauförderung von Bund und Land

Stadt Neckarsulm – Vor-Ort

■ Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung (Auswahl)

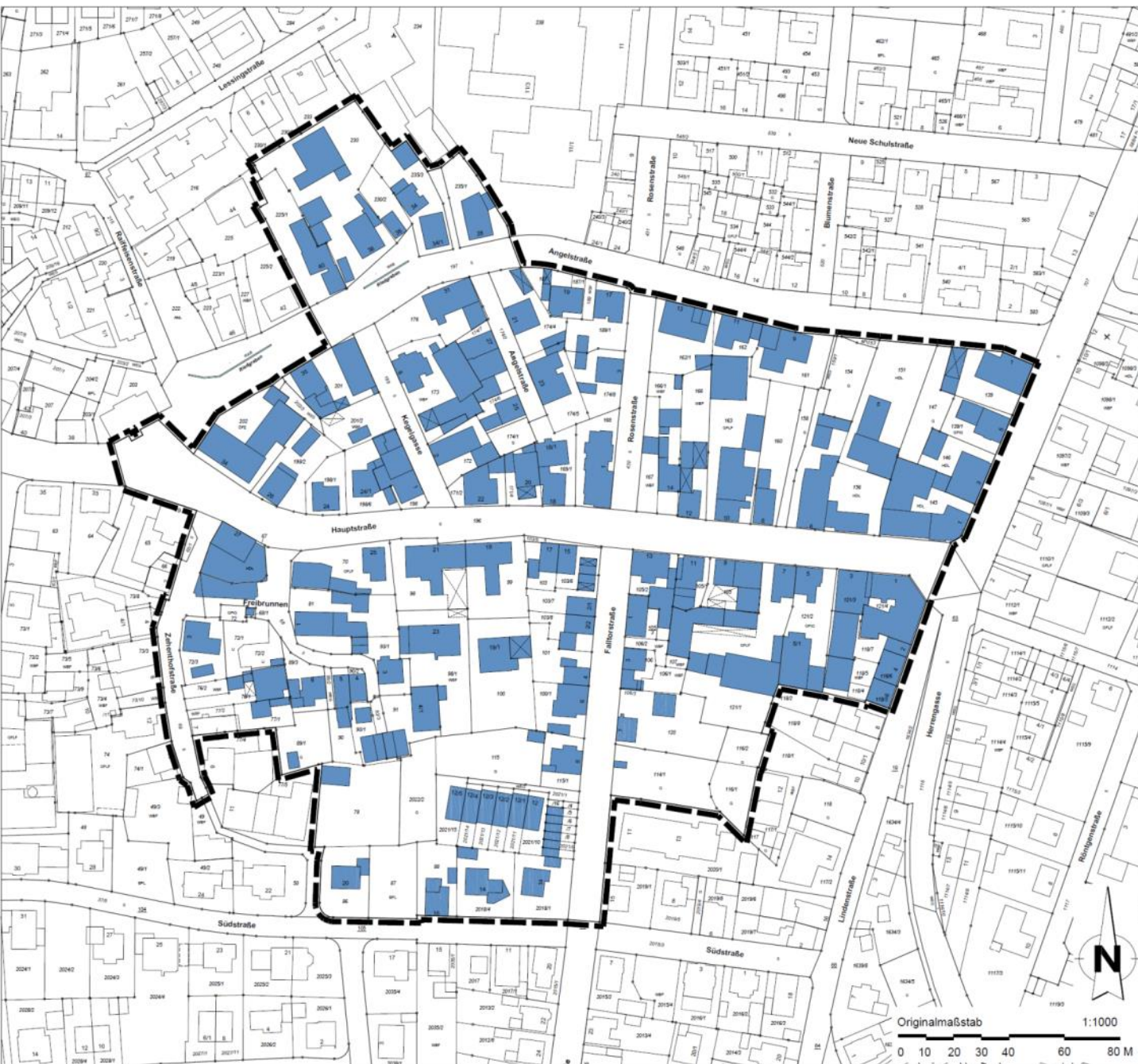
- Aktivierung der mindergenutzten Gebäude- und Flächenpotenziale im Bereich Freibrunnen und Angelstraße
- Sicherung von Infrastruktur (Gesundheitsversorgung, Grund- und Nahversorgung)
- Stärkung des Wohnangebotes
- umfassende (energetische) Sanierung des Gebäudebestandes



Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Obereisesheim Freibrunnen" ca. 5.47 ha



Stadt Neckarsulm Stadtteil Obereisesheim

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Obereisesheim Freibrunnen"

ABGRENZUNGSPLAN

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- § 141 BauGB **verpflichtet** die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

- Zielsetzung ist die Gewinnung von entsprechenden **Beurteilungsgrundlagen** für die anstehende Sanierungsmaßnahme

- hinsichtlich
 1. der **Notwendigkeit** der Maßnahmen
 2. der sozialen, strukturellen und städtebaulichen **Verhältnisse**
 3. der **Ziele** der Sanierung
 4. der **Durchführbarkeit** der Sanierung

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ **Inhalte** der vorbereitenden Untersuchungen (§141 BauGB)

- Analyse und Bewertung der **städtebaulichen Missstände**
- Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft** und -fähigkeit der Beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebogen)
- Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** (TöB)
- Untersuchung der **Durchführungsmöglichkeiten** und Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliches **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept**
- Detaillierte **Kosten- und Finanzierungsübersicht** (KuF)

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Ergebnisse** der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung
 - **Abgrenzung** und Größe des Sanierungsgebietes
 - Abwägung der **Wahl des Sanierungsverfahrens** gemäß Baugesetzbuch
 - Verwaltungskraft der Gemeinde
 - Voraussichtliche **Gesamtkosten** und deren vorgesehene Finanzierung
 - **Zeitrahmen** für die Abwicklung der Maßnahmen
 - **Mitwirkungsbereitschaft** der Beteiligten (insbesondere Eigentümer von Schlüsselgrundstücken) und der öffentlichen Aufgabenträger

- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§142 und §143 BauGB)**
 - Eintragung **Sanierungsvermerk** im Grundbuch

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Analyse des Untersuchungsgebietes mit Blick auf

- funktionale,
- strukturelle,
- räumliche,
- bausubstanzielle
- energetische und
- soziale Missstände

■ Ziel ist die Feststellung der städtebaulichen Missstände

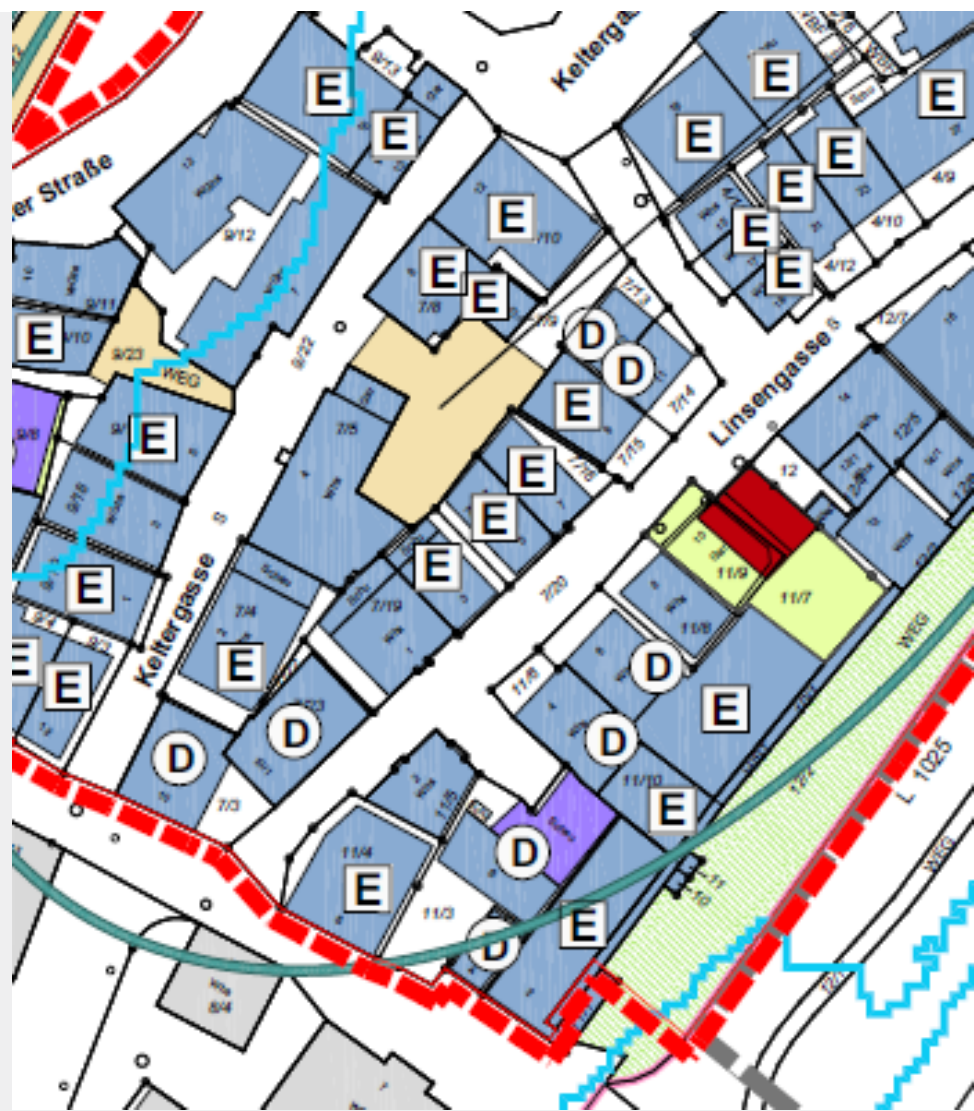


Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- Erstellung eines **Neuordnungskonzeptes**
 - Städtebauliches Gesamtkonzept
 - Stadträumliche Konzepte
 - Gestaltung des öffentlichen Raums

- Ziel ist die Entwicklung und Darstellung **raumbezogener Aussagen** hinsichtlich der **Sanierungsziele**



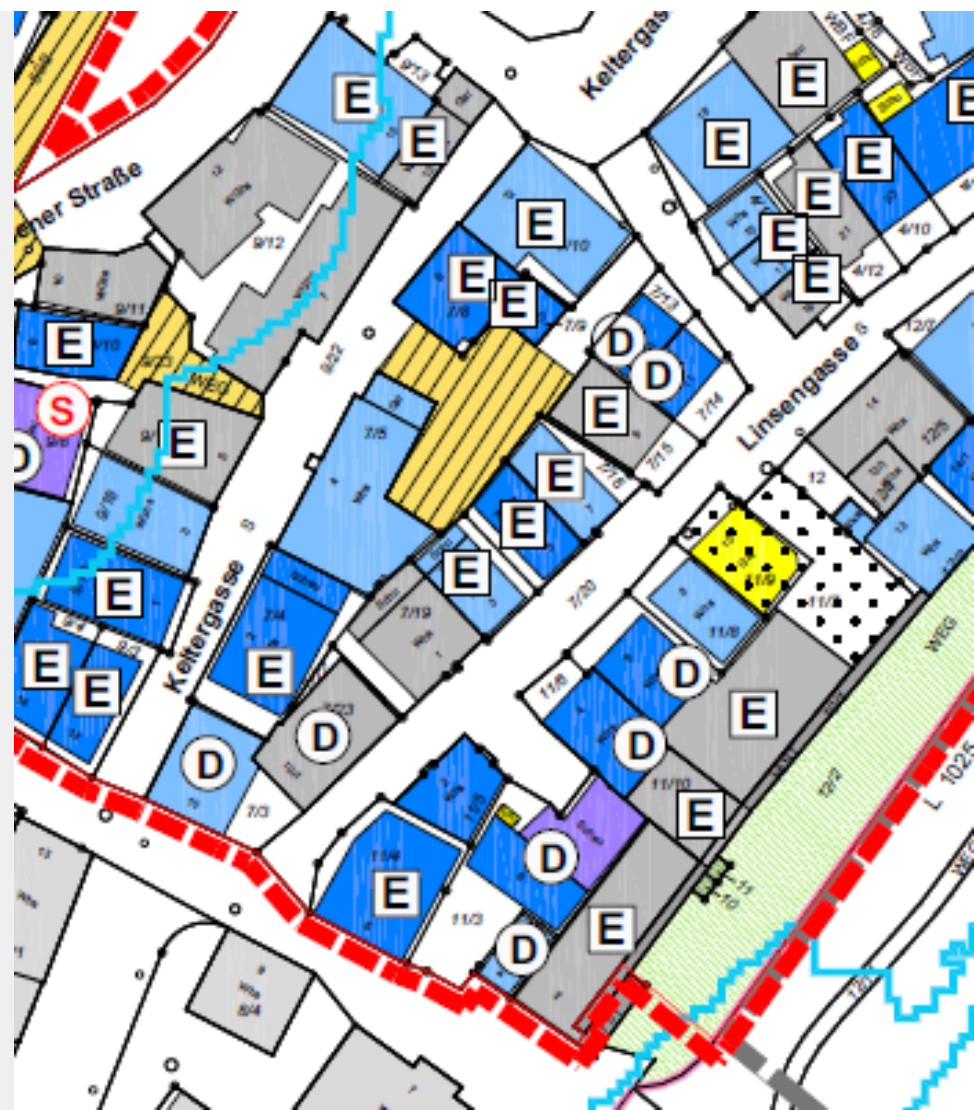
Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Ausarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes

- Prioritätenfolge
- Durchführungskonzept
- Maßnahmenkatalog
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

■ Ziel ist die Darstellung handlungsbezogener Aussagen hinsichtlich der Sanierungsziele



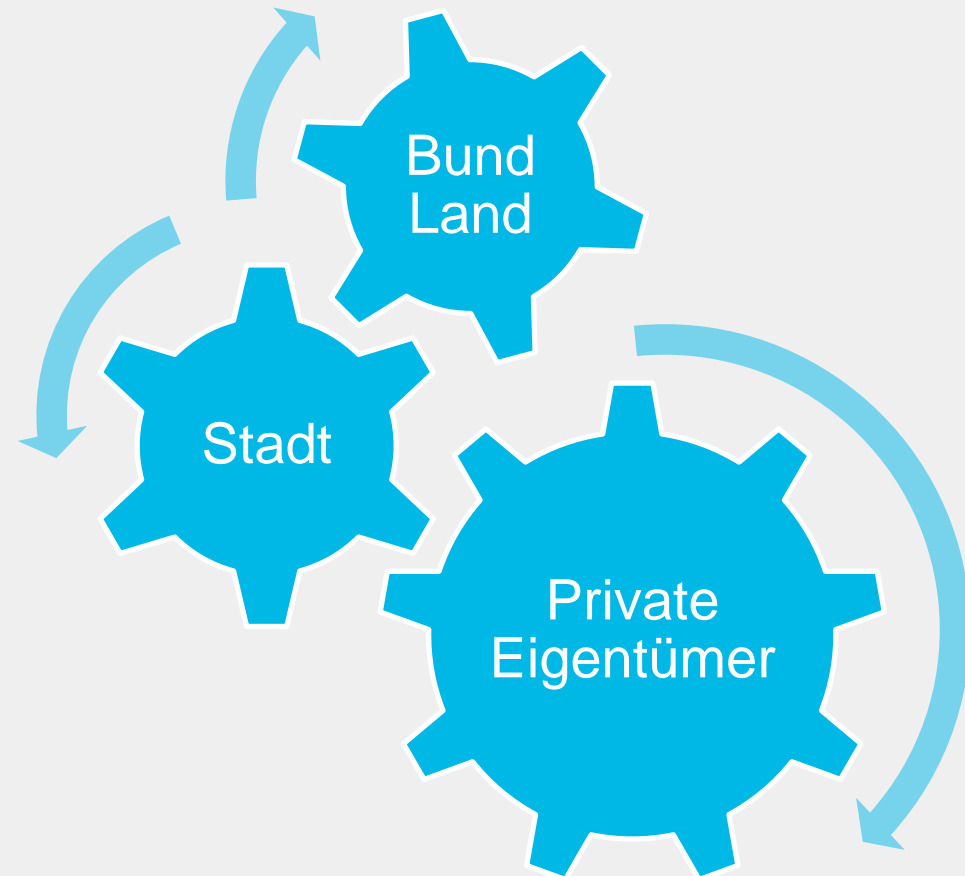
Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** ist

Ihre Mitwirkung als

Einwohnerinnen und Einwohner
sowie Eigentümer im
Untersuchungsgebiet
„Obereisesheim Freibrunnen“



Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- §138 BauGB **verpflichtet** die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten Auskunft über Tatsachen zu erteilen, die der Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit dienen.

- Zielsetzung ist die Ermittlung der **Mitwirkungsbereitschaft**

- hinsichtlich
 1. des **Bedarfs** einer Sanierung
 2. der **Durchführbarkeit** der Maßnahmen
 3. des Interesses an einer aktiven **Mitwirkung** im Prozess der städtebaulichen Erneuerung

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Wer
wird befragt?

- **Eigentümer** geben auch Auskunft über Mieter, Pächter und Gewerbe
- **Träger** öffentlicher Belange

Wie
wird befragt

- **postalische Befragung** der Eigentümer mittels Fragebogen
- **persönliche Gespräche** mit besonderen Akteuren

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Was
wird gefragt?

- Eigentumsverhältnisse
- Angaben u.a. zu Nutzung, Alter und Zustand von Grundstück, Gebäude, Wohnung, Gewerbe
- **Mitwirkungsbereitschaft**
- Persönliche Erwartungen und Anregungen
- Sozialdaten

Zielsetzung
der Befragung

- Ermittlung der **Mitwirkungsbereitschaft**
- Erhebung der Einschätzungen der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Vorbereitende Untersuchung „Obereisesheim Freibrunnen“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Wann
wird befragt?

- Mai/ Juni 2019
- **Rücksendung** des Fragebogens bis zum **28.06.2019**

Datenschutz
und Rechts-
grundlage

- **vertrauliche** Behandlung und **anonymisierte** Auswertung aller Daten
- Verwendung **ausschließlich** zum Zwecke der städtebaulichen Erneuerung „Obereisesheim Freibrunnen“
- **Rechtsgrundlage**: § 141 BauGB in Verbindung mit § 157 BauGB. Die §§ 137 und 138 BauGB gelten nach § 141 Abs. 4 BauGB entsprechend.

Ausblick Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – rechtlicher Rahmen

- **Sanierungsvermerk im Grundbuch (§143 (2) BauGB)**
 - Eintragung i. d. R.: „Eine Sanierung wird durchgeführt“
 - Nach Beendigung der Sanierung wird der Vermerk gelöscht

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben (§144 BauGB)**
 - Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht)
 - Eintragung von das Grundstück belastender Rechte
 - Grundstücksteilung
 - Bestellung einer Grundschuld
 - Bau- und Abbruchvorhaben
 - Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – rechtlicher Rahmen

■ Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt (§24 (1) Nr. 3 BauGB)

- Anwendung im Einzelfall wenn der Erwerb zur Umsetzung der Sanierungsziele erforderlich ist

■ Möglichkeiten der Kaufpreiskontrolle und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- ausschließlich im Regelverfahren (§§152-156a BauGB)
- Abwägung der Verfahrenswahl erfolgt bei Satzungsbeschluss

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Fördermöglichkeiten

■ Grundsätzliche Fördermöglichkeiten

- **Vorbereitung** von Sanierungsmaßnahmen §§140 ff. BauGB
 - z.B. vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planungen, Bebauungspläne, etc.
- **Durchführung** von Sanierungsmaßnahmen (§§146 ff. BauGB)
 - Ordnungsmaßnahmen (§147 BauGB): z. B. Bodenordnung, Grunderwerb, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, **Abbruchmaßnahmen**
 - Baumaßnahmen (§148 BauGB): z. B. **Modernisierung und Instandsetzung**, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
 - Leistungen Dritter: z.B. von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten
- Förderung nicht investiver Maßnahmen, die lebendige Nachbarschaften fördern und den sozialen Zusammenhalt stärken (gesonderte Antragstellung)

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Fördermöglichkeiten

■ Wo bestehen grundsätzliche Fördermöglichkeiten für Maßnahmen an privaten Gebäuden?

■ Modernisierung und Instandsetzung

– Verbesserung der Haustechnik

– Verbesserung der Wohnungen

– Energetische Verbesserungen

– Bautechnische Verbesserungen



■ Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen

■ Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken oder ggf. Abbruch von Gebäuden zum Zwecke der Neubebauung bspw. mit Wohnraum

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Fördermöglichkeiten

- **Grundsätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten bei privaten Maßnahmen**
 - §7h EStG
 - bei gewerblich genutzten oder vermieteten Räumen
 - 9% über 8 Jahre und 7% über weitere 4 Jahre
 - §10f EStG
 - bei selbstgenutztem Wohnraum
 - 9% über 10 Jahre
 - §11a EStG
 - Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen
 - gleichmäßige Verteilung auf 2-5 Jahre

- **Bescheinigung der Stadt zur Vorlage beim Finanzamt erforderlich**
 - wird auf Antrag des Eigentümers durch die Stadt erstellt
 - erst nach Abschluss der Maßnahmen möglich

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Fördermöglichkeiten

■ Voraussetzung für die Durchführung von privaten Maßnahmen

- Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**.
- Die **Zielsetzungen** der Sanierung werden **berücksichtigt**.
- Die Maßnahme ist **vorab** mit der Stadt **abgestimmt**.
- Alle **wesentlichen** Mängel und Missstände werden **beseitigt**.
- Eine **Förderung** ist nur bei entsprechend vorhandener **Mittelausstattung** möglich.
- Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf Förderung.
- **Vor Beginn** der Maßnahmen ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

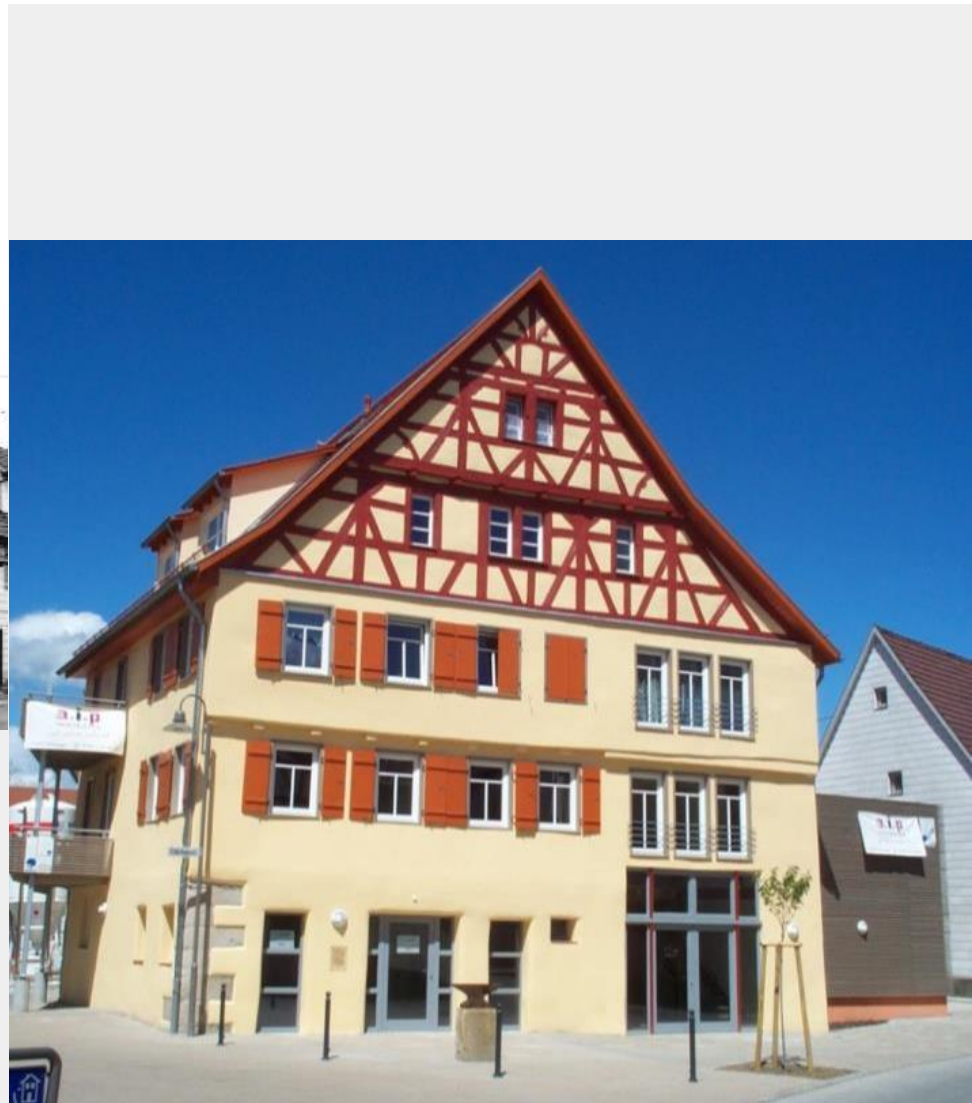
Was bedeutet Sanierung für Sie – Fördermöglichkeiten

■ Nicht förderfähige Maßnahmen

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
(z. B. Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- Reine Schönheitsreparaturen
- Luxusmodernisierungen
- Neubaumaßnahmen

Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Sanierungserfolge



Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Sanierungserfolge



Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Sanierungserfolge



Sanierungsdurchführung „Obereisesheim Freibrunnen“

Was bedeutet Sanierung für Sie – Sanierungserfolge



Wie geht es weiter?

Wie geht es weiter?

28. Juni

Ende Befragungszeitraum

Auswertung der Ergebnisse der Befragung und
Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

Oktober 2019

Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat

Satzungsbeschluss

→ förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

**im Anschluss
IV. Quartal 2019**

Beginn der Sanierungsdurchführung (8 bis 10 Jahre)

öffentliche Auftaktveranstaltung

ca. Mitte 2028

Abschluss und Abrechnung der Sanierung

→ Aufhebung des Sanierungsgebietes

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Wir freuen uns auf Ihre Fragen...

die STEG Stadtentwicklung GmbH
www.steg.de

Standort Heilbronn

Bahnhofstraße 7
74072 Heilbronn
Telefon 07131 – 9640-0

Standort Stuttgart

Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Telefon 0711 – 21068-0