

# Stadt Spaichingen

Auftaktveranstaltung

Vorbereitende  
Untersuchungen im Gebiet  
„Stadtmitte II“

01. Juni 2017



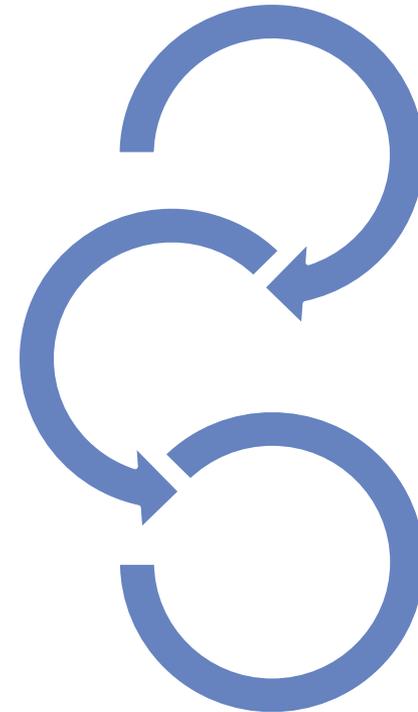
**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

## Agenda

- Einführung
- Vorbereitende Untersuchungen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Pause
- Ausblick Sanierungsdurchführung
- Weiteres Vorgehen



die STEG



**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

## die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

### 55 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 5.000 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 110 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- Gesellschafter:  
LBS Landesbausparkasse Südwest   
Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau 



# die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

## Geschäftsfelder

**Stadtquartiere erhalten und erneuern**



**Bauland schaffen und erschließen**



**Flächen planen und entwickeln**

**Grundstücke bewerten**



**Bürger beteiligen und Prozesse moderieren**

**Wissen teilen**



## die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

### Projektteam



**Hannes Munk**  
Projektleiter  
Abteilung Städtebauliche Planung,  
Stuttgart



**Ingo Neumann**  
Projektleiter  
Abteilung Stadterneuerung,  
Stuttgart

**Einführung**

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

## Einführung

### Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

#### Ziele

- Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- Nachhaltiger Umweltschutz

#### Kennzeichen

- Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristige finanzielle Abwicklung

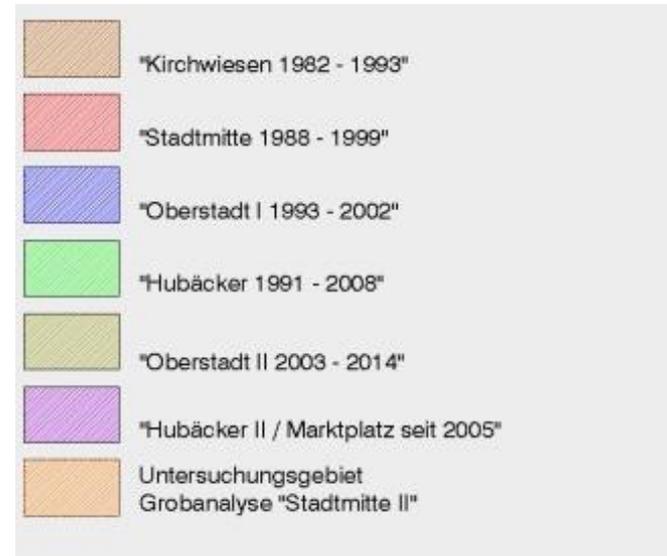
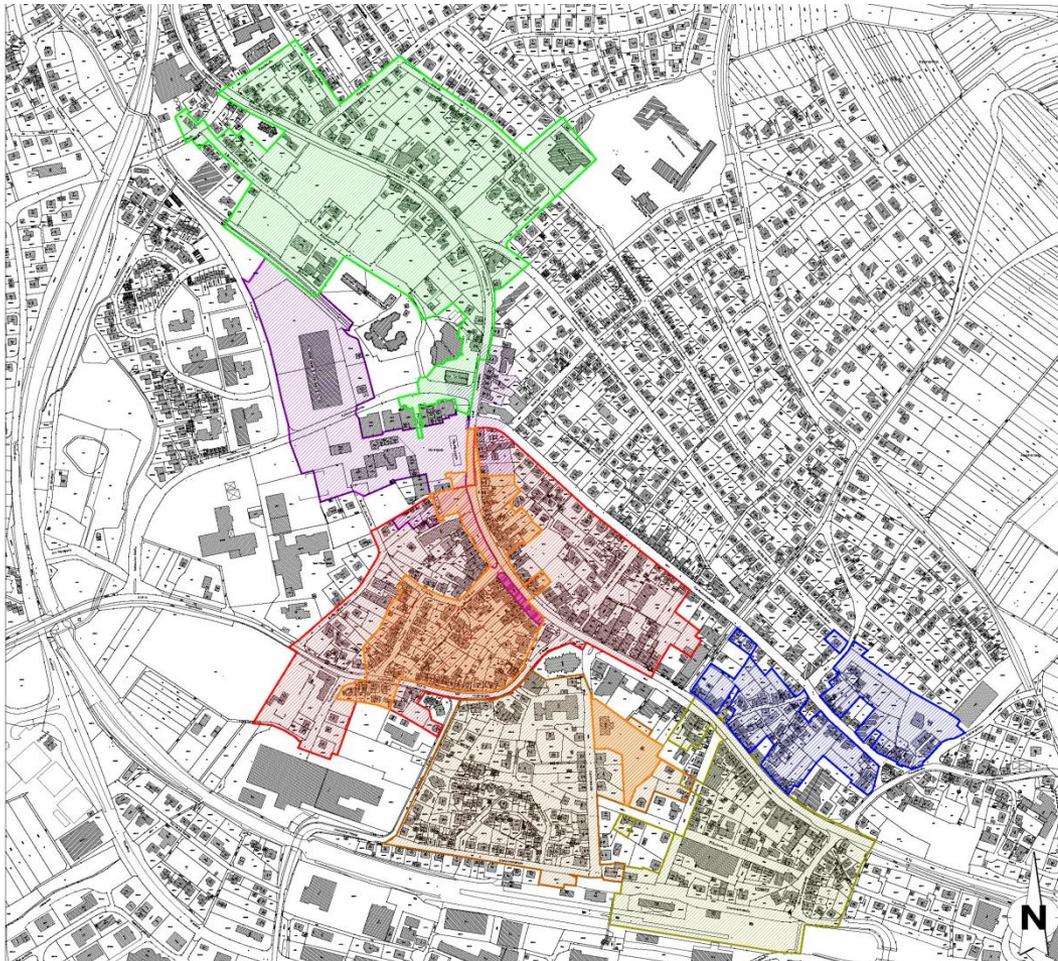
#### Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



# Einführung

## Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung in Spaichingen



## Einführung

### Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung in Spaichingen



**Sanierungsgebiet „Hubäcker II / Marktplatz“**

Ordnungsmaßnahme

Betriebsverlagerung HOGRI

PrimalCenter



## Einführung

### Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung in Spaichingen



**Sanierungsgebiet „Hubäcker II / Marktplatz“**

Modernisierung und Erweiterung Rathaus

Integration VHS

Umgestaltung Marktplatz/Postplatz



## Einführung

### Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung in Spaichingen

#### Sanierungsgebiet „Oberstadt II“ | Private Erneuerungsmaßnahme Obere Bahnhofstraße 8



Vorher



Nachher

## Einführung

### Ablauf der Sanierungsmaßnahme Spaichingen „Stadtmitte II“

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	2016/ 2017
	Programmaufnahme und Mittelbewilligung	
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss 24.04.2017	2017
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümergefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab 2018
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. Mitte 2026

## Einführung

Antrag zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung und Entwicklung

**Beantragter Förderrahmen: rd. 2.685.000 €**

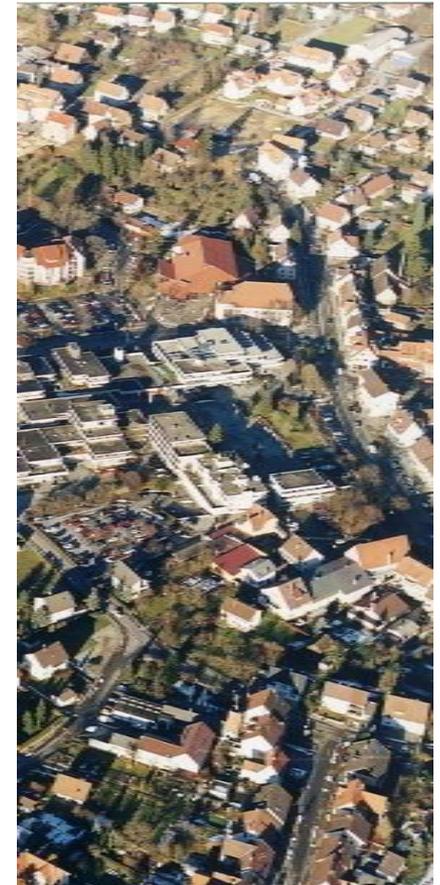
**Bewilligter Förderrahmen: 1.166.667 €**

Anteil Land/Bund: 700.000 €

Anteil Gemeinde: 466.667 €

im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“.

**Bewilligungszeitraum: 01.01.2017- 30.04.2026**



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# Vorbereitende Untersuchungen

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



## Vorbereitende Untersuchungen

**Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über:**

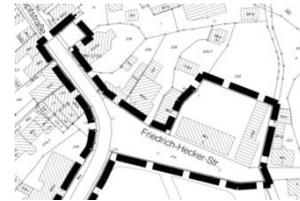
- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden Sanierungsziele
- die Durchführbarkeit einer Sanierung
  - Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
  - die voraussichtlichen Gesamtkosten und ihre Finanzierung
  - Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten



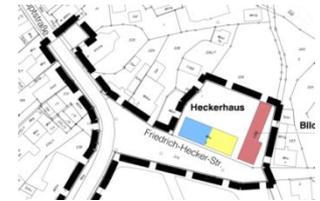
## Vorbereitende Untersuchungen

### Inhalte

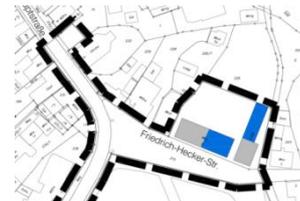
- Analyse städtebaulicher Missstände
- Befragung der Beteiligten
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Sanierungsziele und integriertes gebietsbezog. Entwicklungskonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anzuwendendes Sanierungsrecht
- Schriftlicher Ergebnisbericht



Abgrenzung



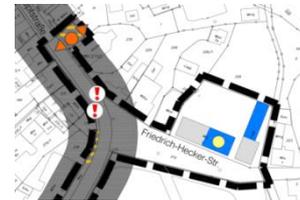
Nutzungsstruktur



Bausubstanz



Ortsbild



Städtebauliche  
Missstände



Neuordnungskonzept  
Städtebauliche Ziele



Maßnahmenplan



Abgrenzung  
Sanierungsgebiet

**Förmliche Festlegung des  
Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)  
mit Bekanntmachung (§ 143 BauGB)**

# Vorbereitende Untersuchungen

## Darstellung städtebaulicher Missstände

### ■ Funktionale Mängel

- Verkehrsbelastung Hauptstraße
- Fehlende Aufenthaltsqualität
- Wegeverbindungen / Barrierefreiheit

### ■ Räumliche Mängel

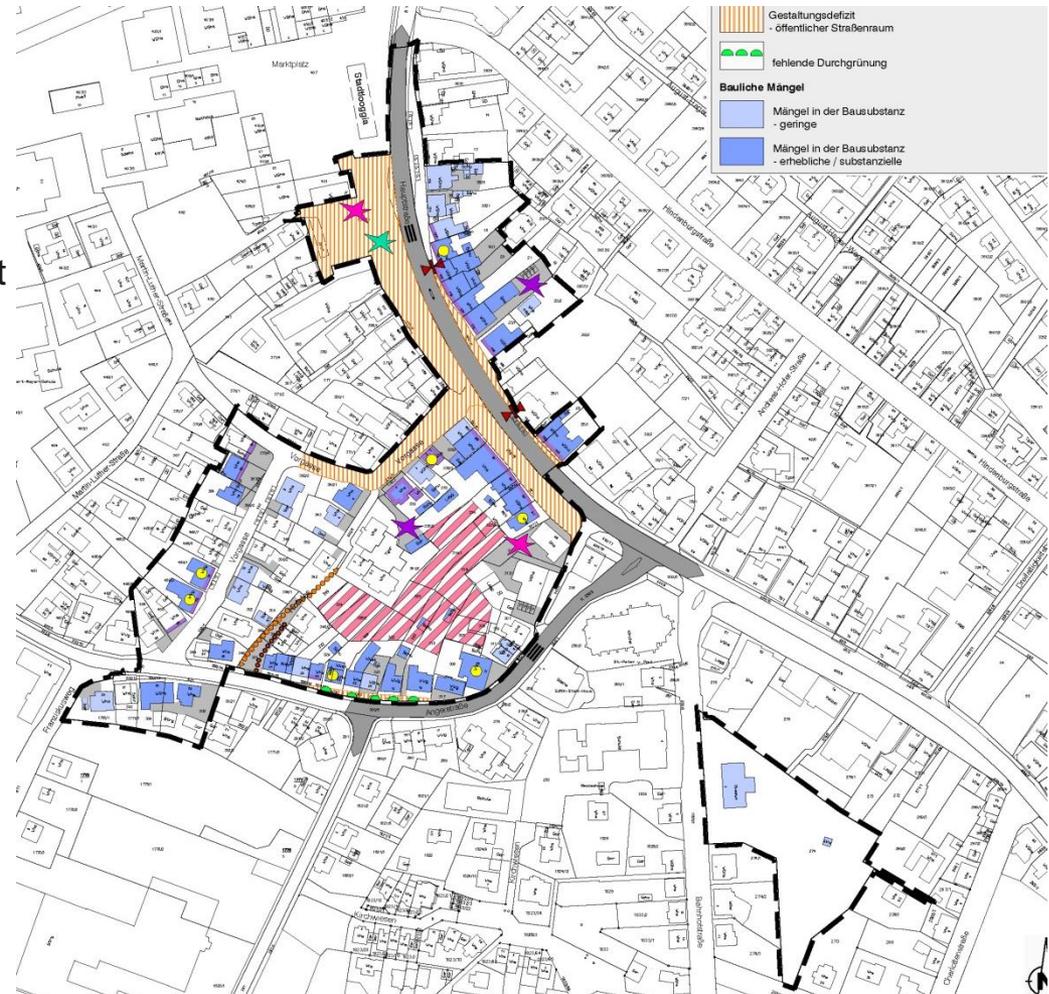
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Stadtbild / Fassadengestaltung

### ■ Strukturelle Mängel

- Leerstände / Teilleerstände
- Wohn-/ Arbeitsverhältnisse

### ■ Bausubstanz

- Bauliche Mängel





## Vorbereitende Untersuchungen

### Beispiele für städtebauliche Missstände



Fehlende Aufenthaltsqualität



Leerstände



Bauliche Mängel



Mängel im Stadtbild



**Mitwirkung der Beteiligten**

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

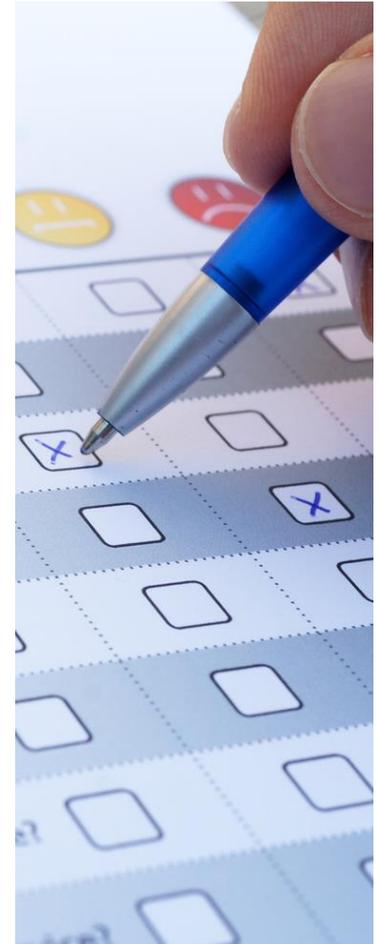
## Mitwirkung der Beteiligten

- Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist Ihre **Mitwirkung** als Bürgerinnen und Bürger der Stadt Spaichingen!



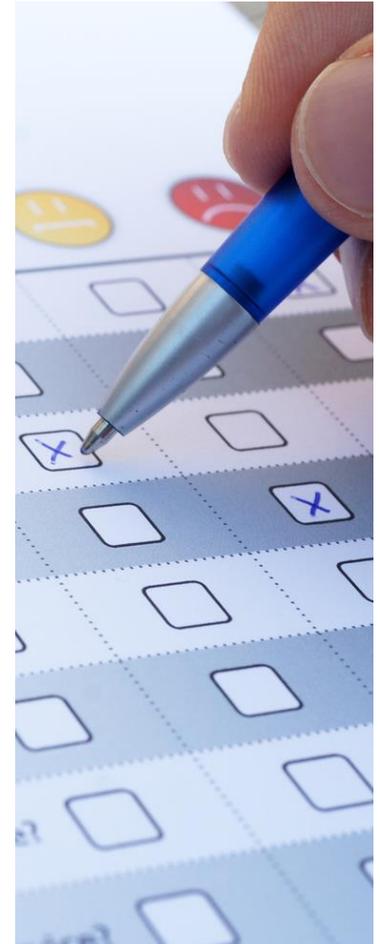
## Mitwirkung der Beteiligten

- **Wer wird als Beteiligter der Sanierung befragt?**
  - Eigentümer
  - Mieter/Pächter
  - Gewerbetreibende
  - Träger der öffentlichen Belange
  
- **Was wird durch die Befragung ermittelt?**
  - persönliche oder betriebliche Angaben
  - Angaben zu Grundstück, Gebäuden, Wohnungen, sonstige Nutzungen (z.B. energetische Aspekte)
  - persönliche Erwartungen, Absichten, Interessen



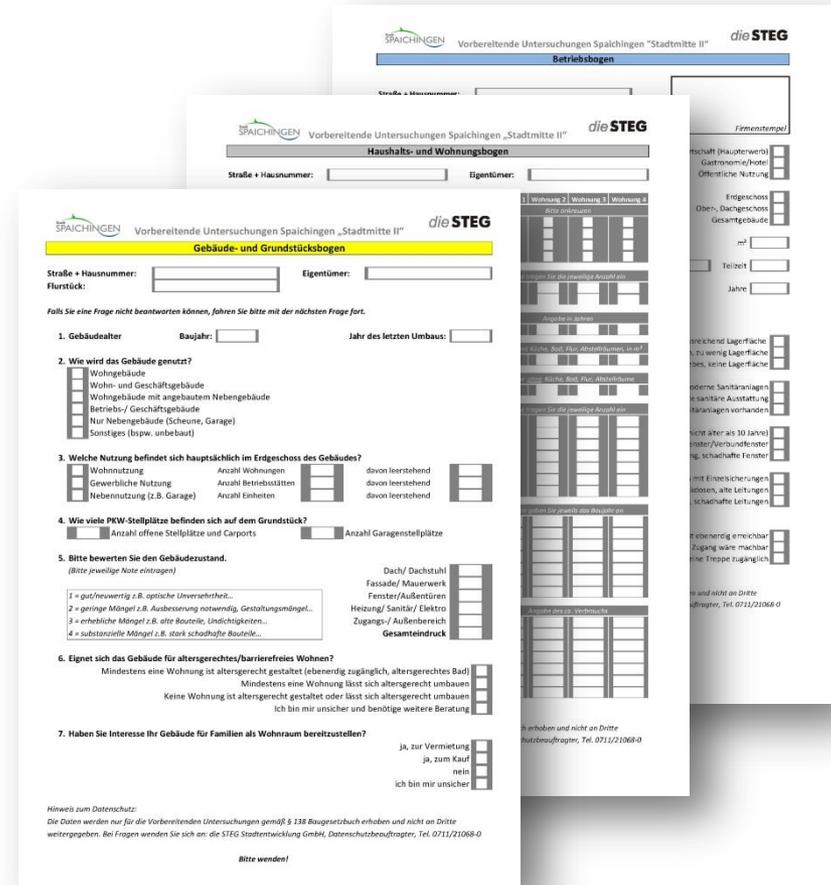
## Mitwirkung der Beteiligten

- **Wie wird die Befragung durchgeführt?**
  - schriftliche Befragung mittels Fragebögen
  - Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zweck der städtebaulichen Erneuerung erhoben und verwendet (Datenschutz)
  
- **Was ist Ziel der Befragung der Beteiligten der Sanierung?**
  - Ermittlung der **Mitwirkungsbereitschaft** im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme
  - Erhebung der **Einschätzung** der Beteiligten zu den (städte-) baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
  - **Abbildung** der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet



# Mitwirkung der Beteiligten Fragebögen

- **Gebäude- und Grundstücksbogen**
- u.a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung
- **Haushalts- und Wohnungsbogen**
- Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes
- **Betriebsbogen**
- Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung
- **Rücksendung der Fragebögen bis Freitag, 16. Juni 2017**



**Pause 20 Minuten.**

**Angebot**

**Tisch 1: Rückfragen Fragebögen**

- Herr Neumann

**Tisch 2: Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“:  
Ihre Anregungen & Wünsche**

- Herr Munk

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

## Ausblick: Sanierungsdurchführung



**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

## Ausblick auf Sanierungsdurchführung

### Private Erneuerungsmaßnahmen – Voraussetzungen für eine Förderung

- Grundstück liegt **im** förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**.
- Maßnahme ist **vorab** mit der Stadt **abgestimmt** und **vereinbart**.
- Vorhaben entspricht den **Sanierungszielen**.
- Wesentliche Mängel und Missstände werden beseitigt, **Mindestbaustandards** werden eingehalten.
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** vertretbar.
- **Vor Beginn** der Maßnahmen: Abschluss einer **schriftlichen Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Stadt.
- Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf eine Förderung!

## Ausblick auf Sanierungsdurchführung

### Private Erneuerungsmaßnahmen – Förderfähige Maßnahmen

#### ■ Haustechnische Verbesserungen

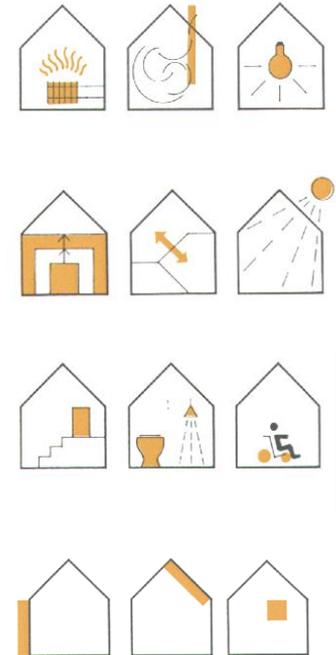
- Sanitäre, Heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden

#### ■ Wohnungstechnische Verbesserungen

- Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), alten- bzw. behindertengerechter Ausbau

#### ■ Bautechnische Verbesserungen

- Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen



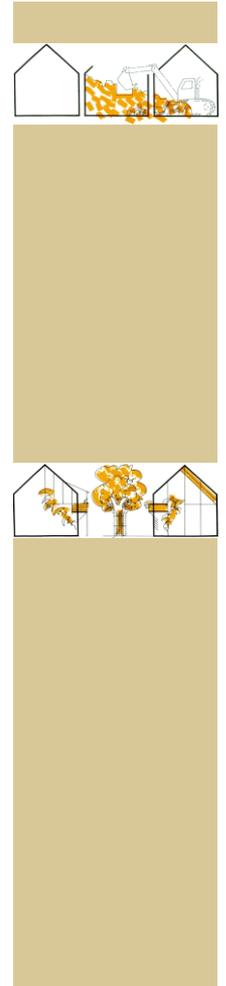
## Ausblick auf Sanierungsdurchführung

### Private Ordnungsmaßnahmen – Förderfähige Maßnahmen

- Die Entsiegelung von Hofflächen.
- Der Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen i.d.R. mit anschließender Neubebauung.
- Die Verlagerung störender Betriebe.
- Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig.
- Förderung bis zu 100 %, i.d.R. gedeckelt.



Sanierungsziele  
beachten



## Ausblick auf Sanierungsdurchführung

### Private Erneuerungsmaßnahmen – Fördersätze

#### ■ Ordnungsmaßnahmen

(Gebäudeabbruch; Abbruchfolgekosten; ggf. Gebäuderestwertentschädigung):

→ Förderung jeweils bis max. 100% - i.d.R. gedeckelt

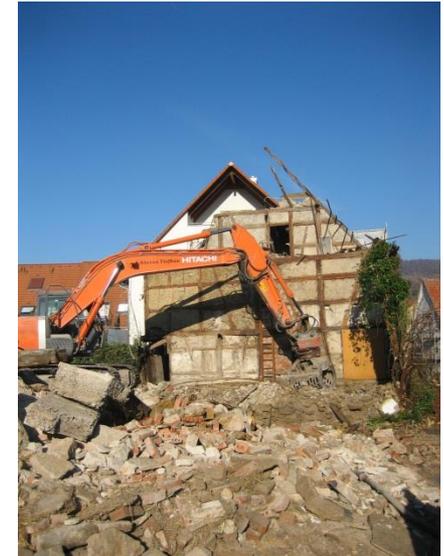
#### ■ Baumaßnahmen

(Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung):

→ Förderung bis max. 35% - i.d.R. gedeckelt

→ Städtebaulich besonders bedeutsame  
Maßnahmen: Zuschlag bis 15% oder nach  
Beschlusslage Gemeinderat

**Entscheidung nach Ablauf VU durch  
Satzungsbeschluss des Gemeinderats!**



## Ausblick auf Sanierungsdurchführung

### Steuerliche Vergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten

**Das Einkommenssteuergesetz bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährlich erhöhte Steuerabschreibung.**

- Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG)  
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre
- Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§ 10f EStG)  
jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

**Voraussetzung:**

**Das Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet!**

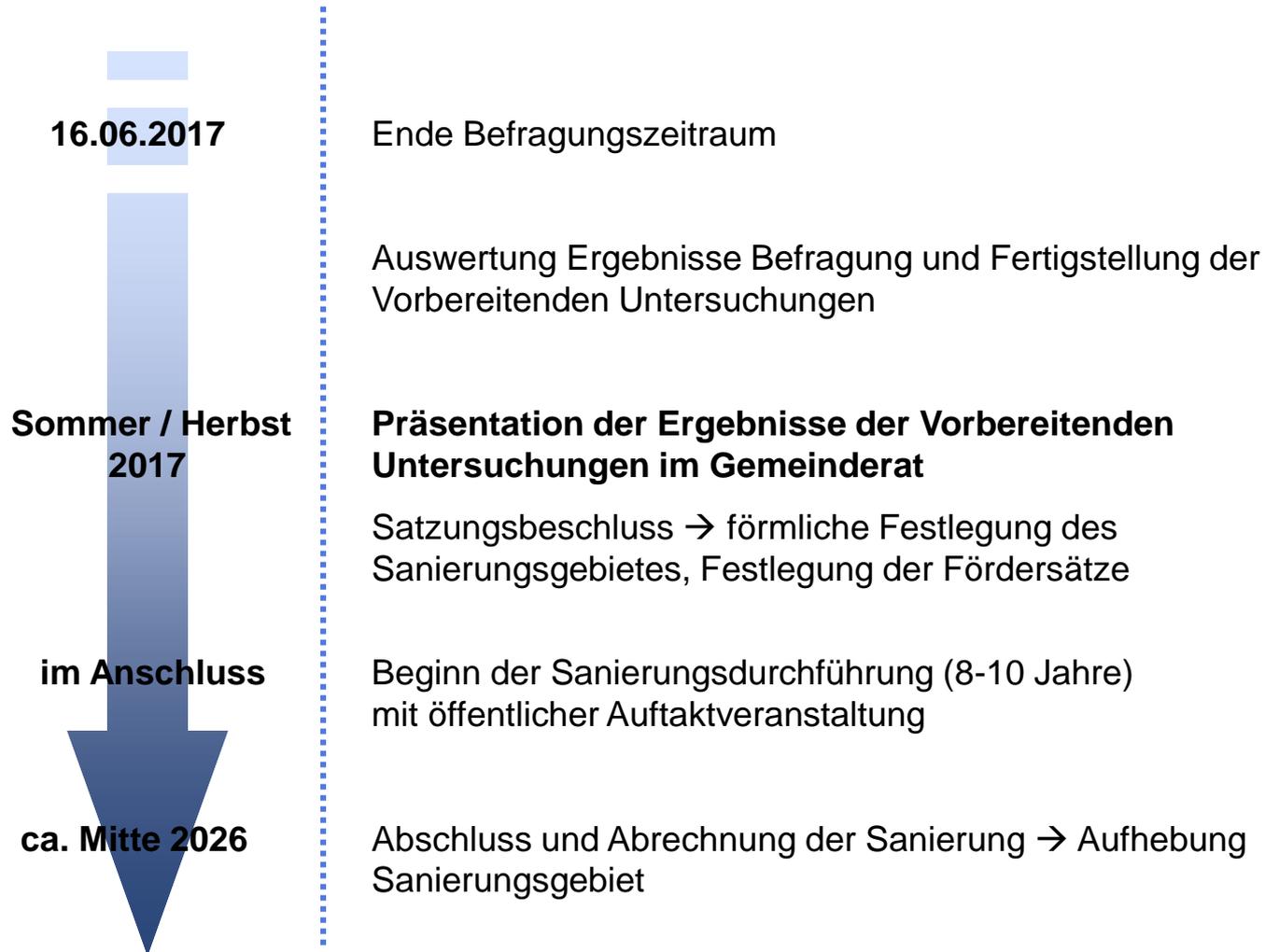
**Eine schriftliche Sanierungsvereinbarung wurde abgeschlossen!**



**Weiteres Vorgehen**

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

## Ausblick / weiteres Vorgehen



## Rückfragen



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.**

**Die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Olgastraße 54  
70038 Stuttgart

**Hannes Munk**  
Städtebauliche Planung  
hannes.munk@steg.de  
0711 / 21068-182

**Ingo Neumann**  
Stadterneuerung  
ingo.neumann@steg.de  
0711 / 21068-113

**www.steg.de**

