

Stadt Hettingen

Auftaktveranstaltung

Vorbereitende
Untersuchungen im Gebiet
„Stadtkern II“

26. Juni 2017



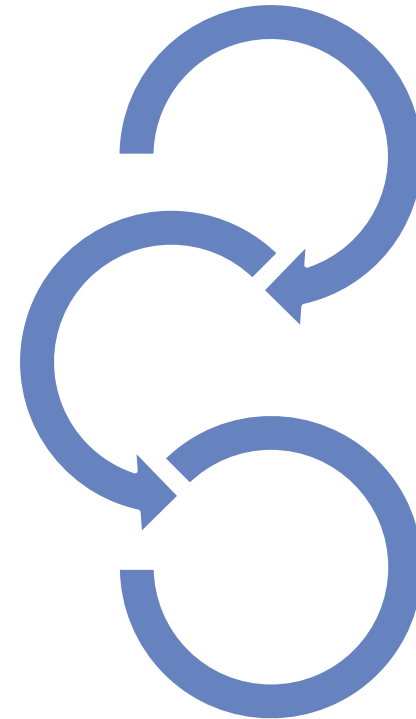
**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

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

Die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70038 Stuttgart

Hannes Munk

Abteilung Städtebauliche Planung
hannes.munk@steg.de
0711 / 21068-182

Florian Geng

Abteilung Stadterneuerung
florian.geng@steg.de
0711 / 21068-231

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

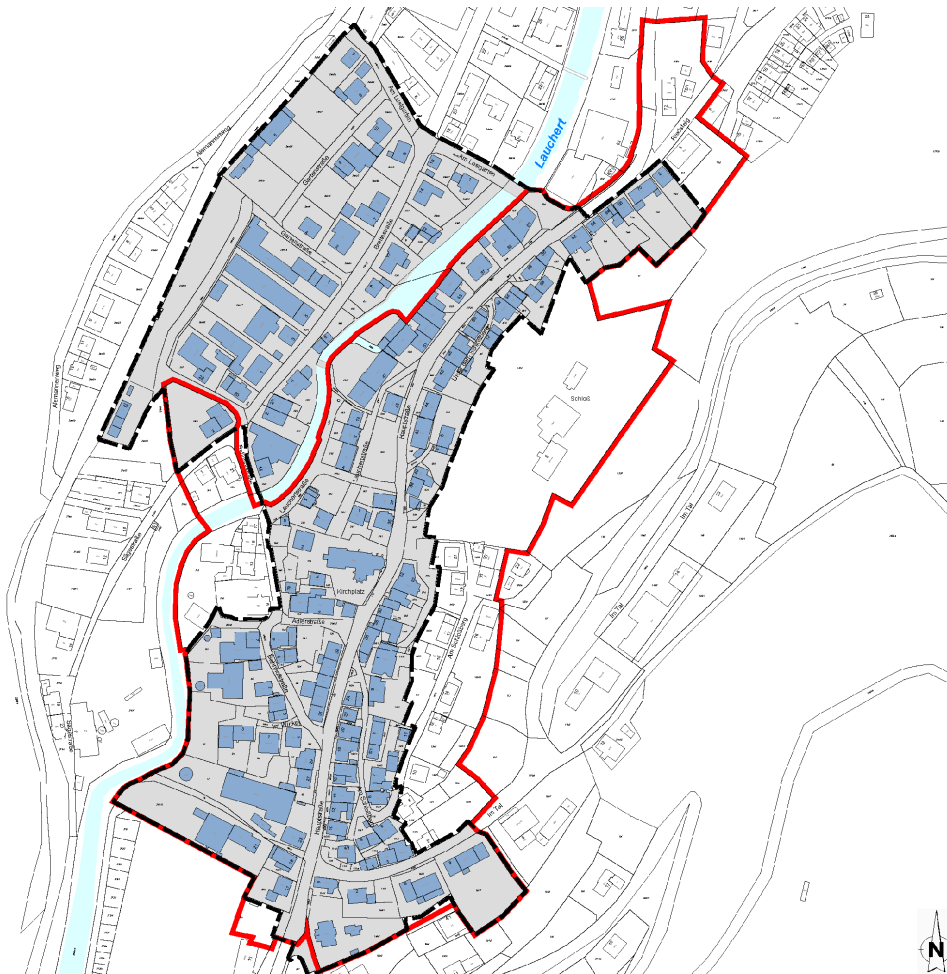
Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



Einführung

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung in Hettingen



Abgrenzung der Grobanalyse im Bereich "Stadt kern II"
ca. 9,96 ha



Sanierungsgebiet "Stadt kern I" ca. 10 ha
Laufzeit: 1985 - 1998

Einführung

Ablauf der Sanierungsmaßnahme Hettingen „Stadtkern II“

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	2016/ 2017
	Programmaufnahme und Mittelbewilligung	
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss 16.05.2017	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. 2.676.000 €

Bewilligter Förderrahmen: 666.666 €

Anteil Land/Bund: 400.000 €

Anteil Gemeinde: 266.666 €

im Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“.

Bewilligungszeitraum: 01.01.2017- 30.04.2026



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

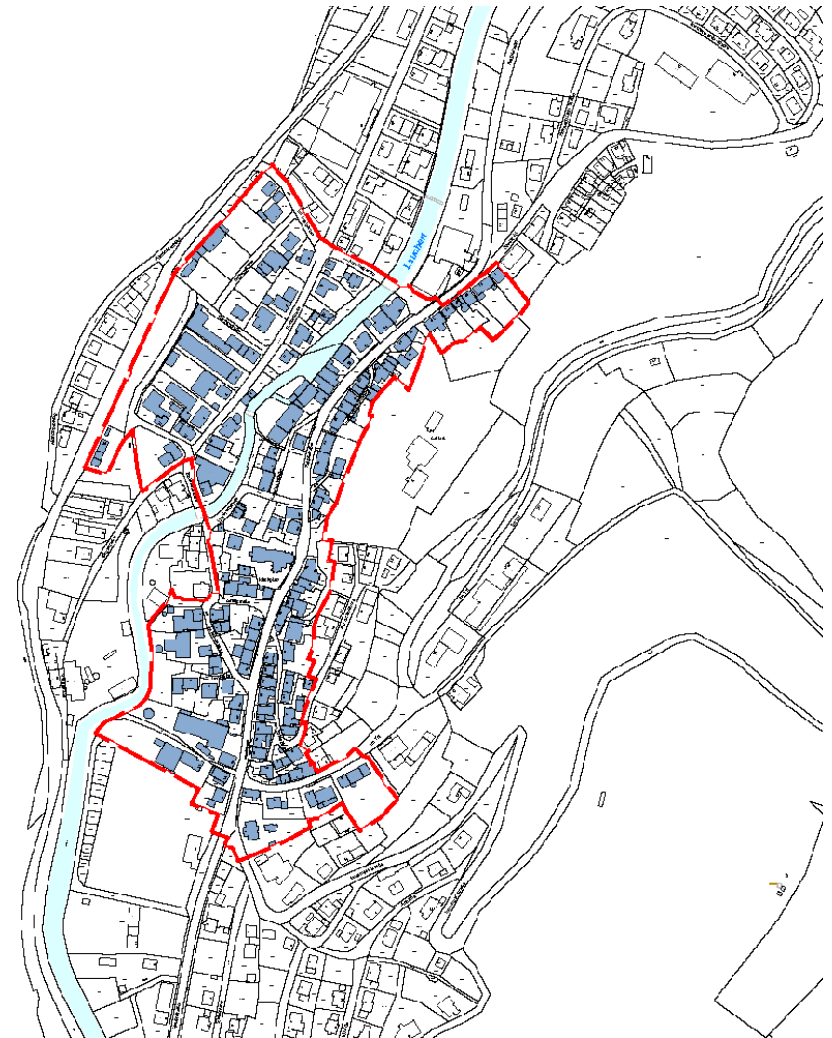
Vorbereitende Untersuchungen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

Vorbereitende Untersuchungen

Abgrenzung des Gebietes der Vorbereitenden Untersuchungen

Gebietsgröße: rd. 9,96 ha



Vorbereitende Untersuchungen

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

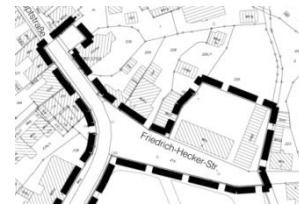
- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden Sanierungsziele
- die Durchführbarkeit einer Sanierung
 - Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 - die voraussichtlichen Gesamtkosten und ihre Finanzierung
 - Mitwirkungsbereitschaft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



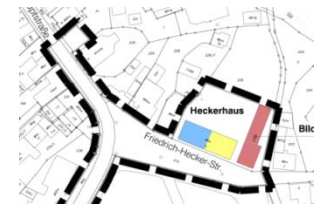
Vorbereitende Untersuchungen

Inhalte

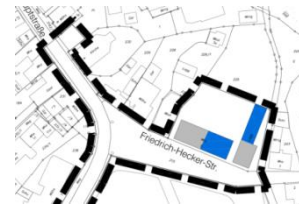
- Analyse städtebaulicher Missstände
- Befragung der Beteiligten
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Sanierungsziele und integriertes gebietsbezog. Entwicklungskonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anzuwendendes Sanierungsrecht
- Schriftlicher Ergebnisbericht



Abgrenzung



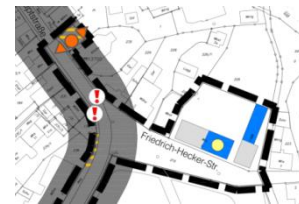
Nutzungsstruktur



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
- Eingengte Lagen
- Wegeverbindungen / Barrierefreiheit

■ Räumliche Mängel

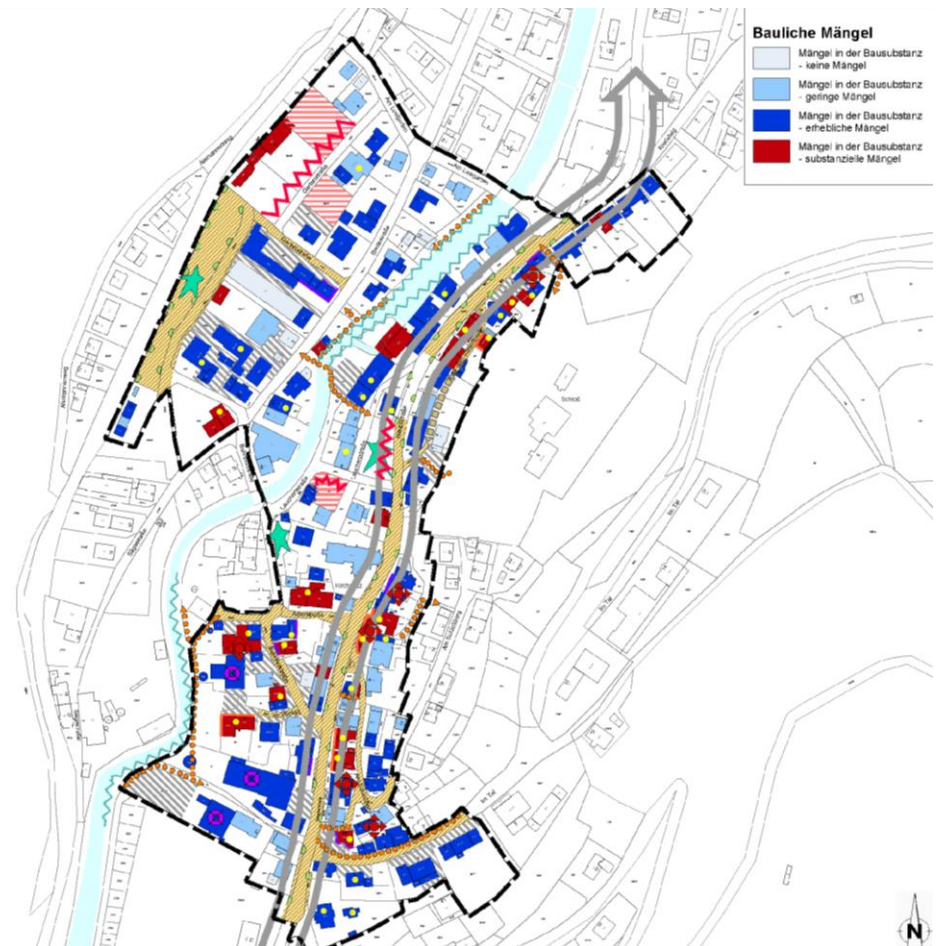
- Ortsbildstörende Gestaltungsmängel
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
- Fehlende Raumkanten

■ Strukturelle Mängel

- Leerstände / Teilleerstände (ca. 15 %)
- Mindergenutzte Flächen

■ Bausubstanz

- Bauliche Mängel

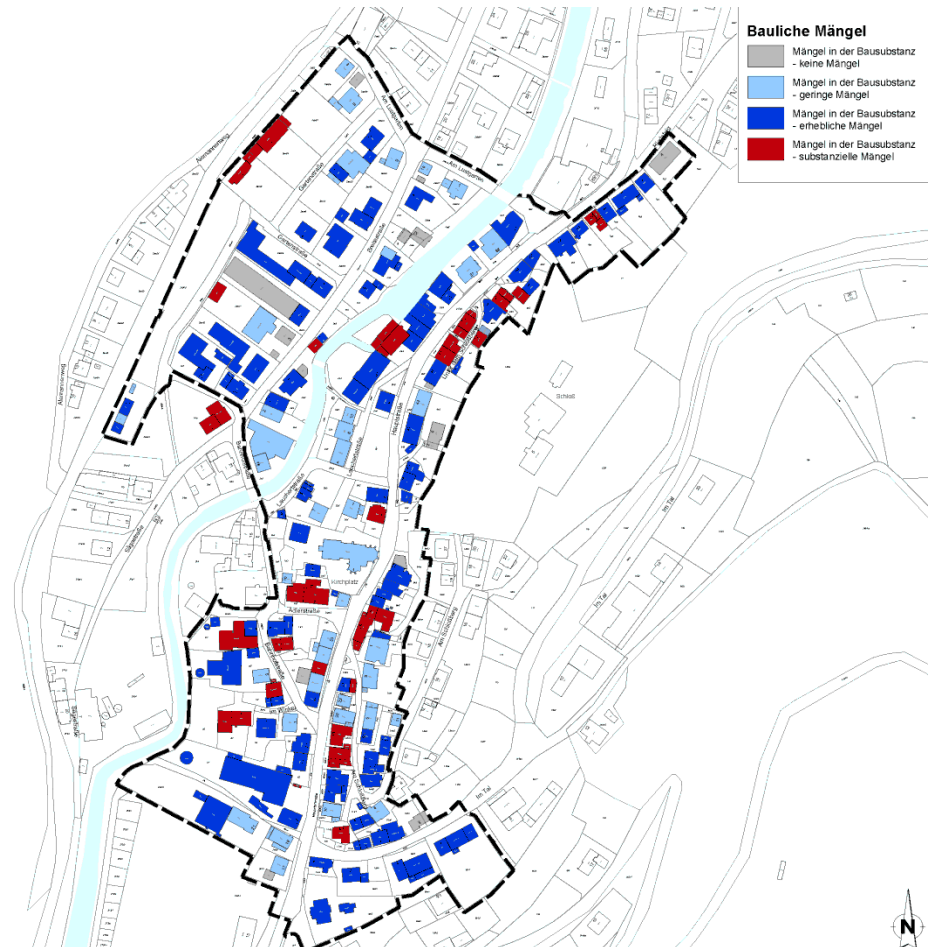


Vorbereitende Untersuchungen

Bausubstanz

Bestandsaufnahme in 4 Stufen
(Äußere Einschätzung; Ergänzung durch Einschätzung in Befragung)

- **Ohne Mängel**
- **Geringe Mängel**
- **Erhebliche Mängel**
- **Substanzielle Mängel**



Vorbereitende Untersuchungen

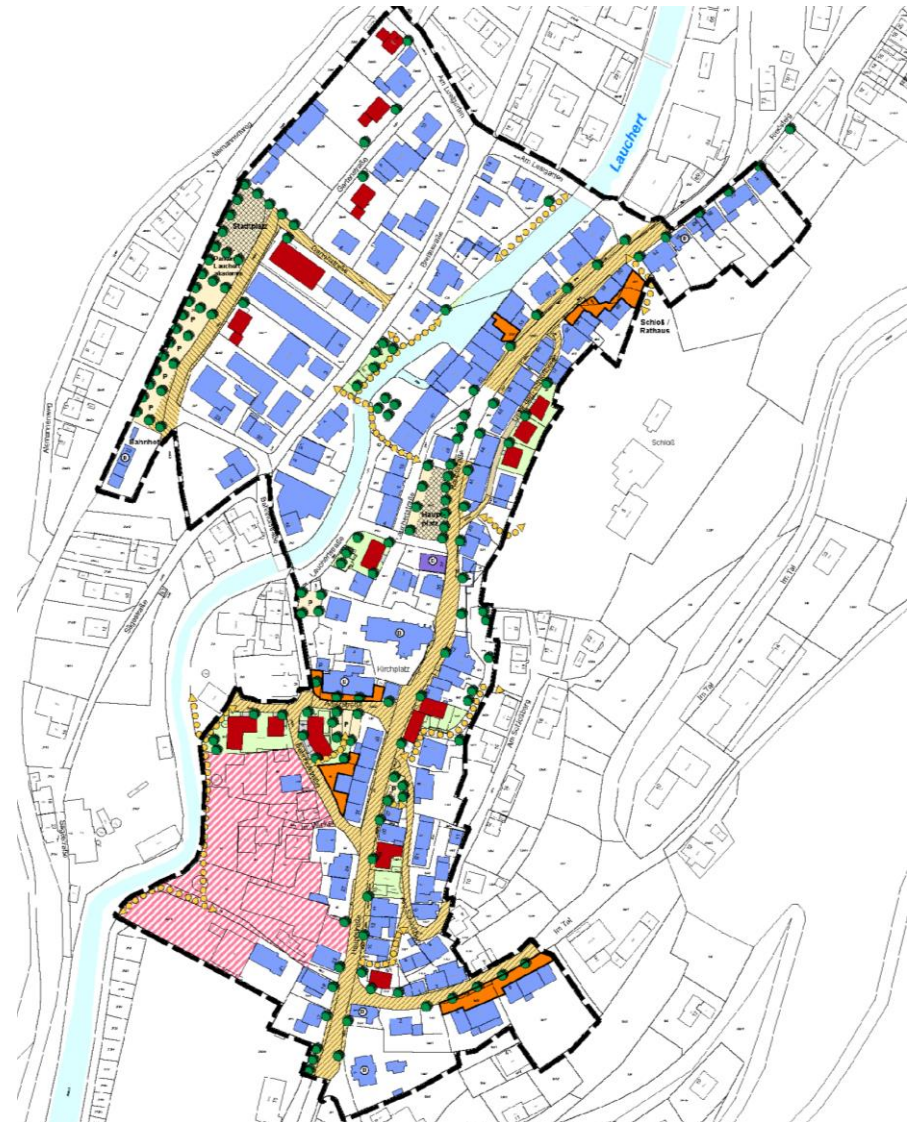
Beispiele für städtebauliche Missstände



Vorbereitende Untersuchungen

Vorläufige städtebauliche Ziele

- Verbesserung des Wohnumfeldes / Straßenraumgestaltung / Verkehrssicherheit
- Nutzung innerörtlicher Potenzialflächen
- Erhalt und Verbesserung der Wohnqualität, insb. Verbesserung der Energieeffizienz bei Altbauten
- Innenentwicklung
- **Attraktivierung und Stärkung des Stadtkerns**



Mitwirkung der Beteiligten

**Stadt.
Neu.
Denken.**

Mitwirkung der Beteiligten

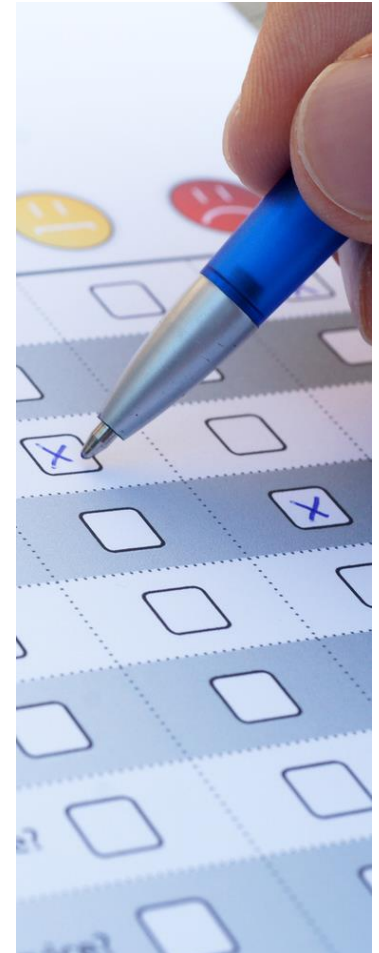
- Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist Ihre **Mitwirkung** als Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hettingen!



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

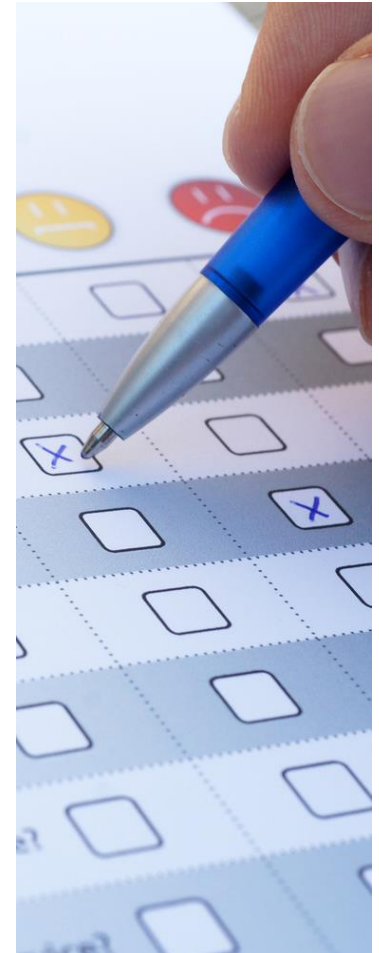


Mitwirkung der Beteiligten

- **Wie wird die Beteiligung durchgeführt?**
 - schriftliche Befragung mittels Fragebögen

Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zweck der städtebaulichen Erneuerung erhoben und verwendet (Datenschutz)
 - Informationsveranstaltung/Beteiligtenabend

- **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

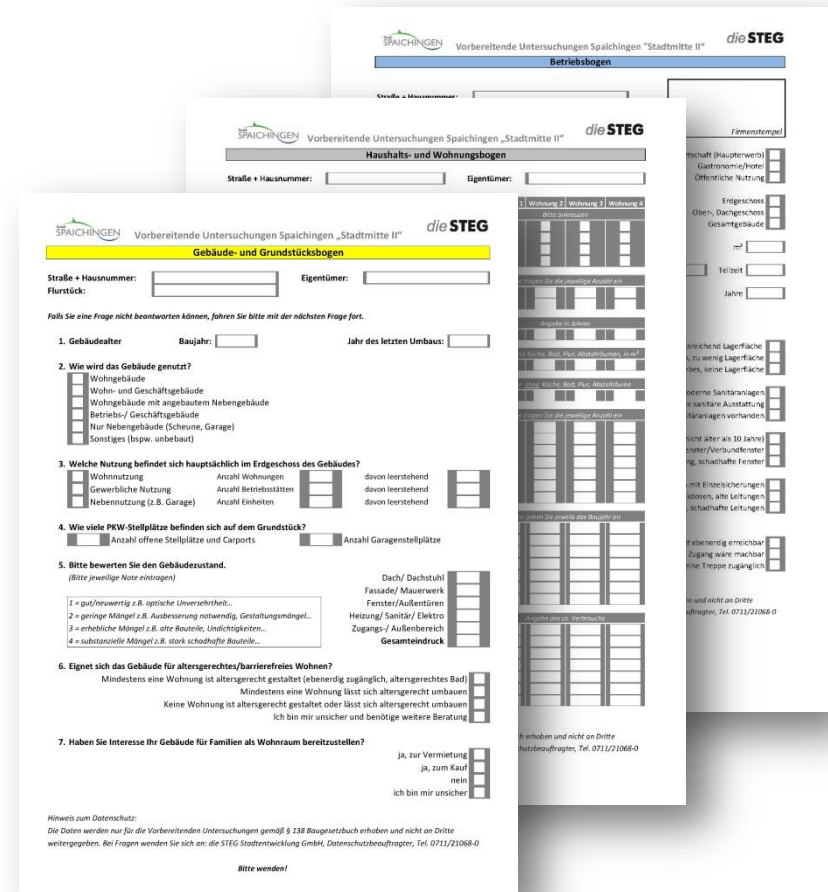
- Haushalts- und Wohnungsbogen**

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 Montag, 10. Juli 2017**



Pause 30 Minuten.

Angebot

Tisch 1: Rückfragen Fragebögen

- Herr Geng

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

- Herr Munk

**Stadt.
Neu.
Denken.**

Ausblick: Sanierungsdurchführung



**Stadt.
Neu.
Denken.**

Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Private Maßnahmen – 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

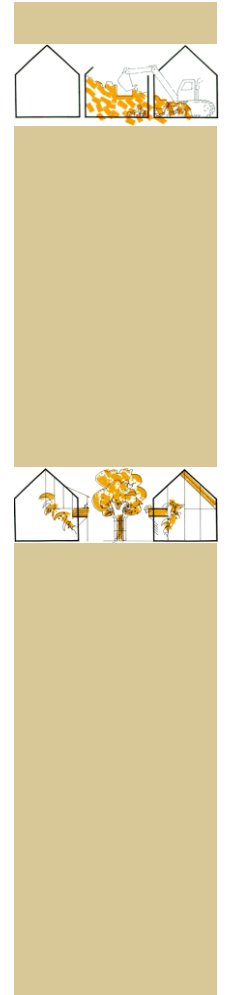
- Maßnahmen der Bodenordnung.
- Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen i.d.R. mit anschließender Neubebauung.
- Sanierungsbedingte Umzüge der Bewohner.
- Sanierungsbedingte Verlagerung von Betrieben.

ACHTUNG !

- Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig.



Sanierungsziele
beachten



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Private Erneuerungsmaßnahmen – Fördersätze

■ **Ordnungsmaßnahmen**

(Gebäudeabbruch bzw. Grundstücksfreilegung; Bodenordnung, Abbruchfolgekosten):

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

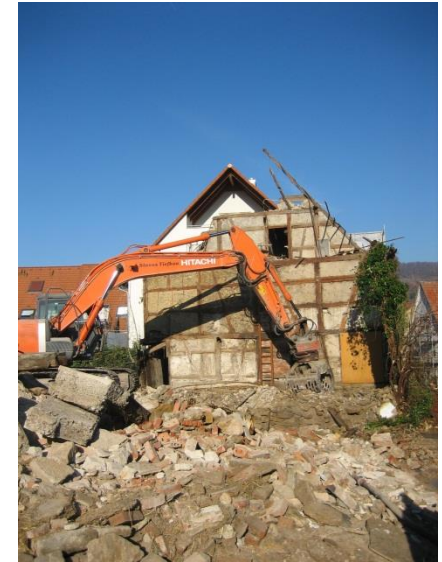
■ **Baumaßnahmen**

(Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung):

→ Förderung zw. 20% und 35% max. - i.d.R. gedeckelt

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

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



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Steuerliche Vergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten

- **Möglichkeit erhöhter Steuerabschreibungen**
 - 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

- **Voraussetzungen:**
 - Das Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet!
 - Eine schriftliche Sanierungsvereinbarung wurde abgeschlossen!

- **Reden Sie mit Ihrem Steuerberater!**



Erneuerungsbeispiele

**Stadt.
Neu.
Denken.**

Erneuerungsbeispiele



Erneuerungsbeispiele



Erneuerungsbeispiele

nachher



vorher



Erneuerungsbeispiele



vorher

nachher



Erneuerungsbeispiele



vorher

nachher



Erneuerungsbeispiele

Details



Erneuerungsbeispiele

Details



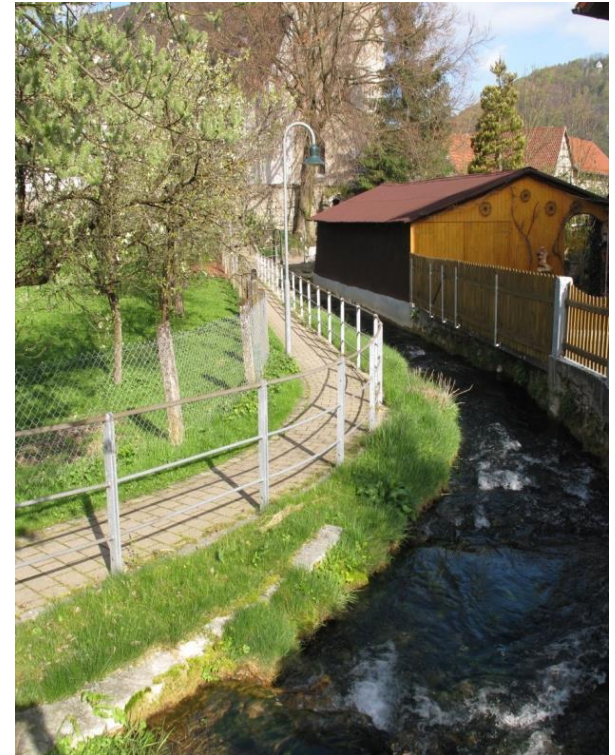
Erneuerungsbeispiele

Details



Erneuerungsbeispiele

Freiraumgestaltung



Erneuerungsbeispiele

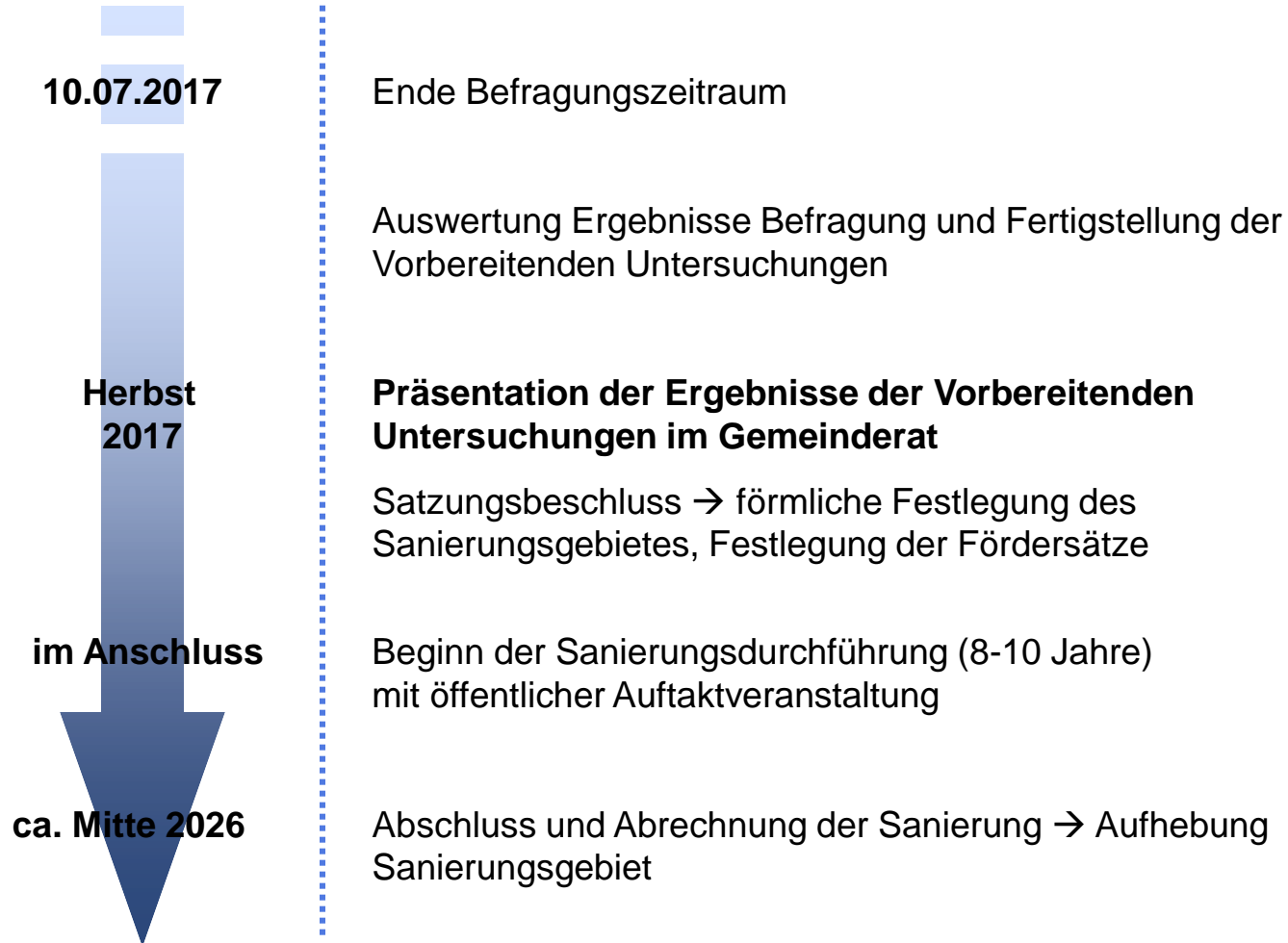
Freiraumgestaltung



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

Florian Geng
Stadterneuerung
florian.geng@steg.de
0711 / 21068-231

www.steg.de





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.