# Ergebnisse zu den Vorbereitenden Untersuchungen

STEG

# STEG Stadtentwicklung Südwest gemeinnützige GmbH

Olgastraße 54 70182 Stuttgart
Bahnhofstraße 7 74072 Heilbronn

*die* STEG

# Ablauf der Sanierungsvorbereitung nach dem Baugesetzbuch

Grobanalyse zur Sanierung / Antrag zur Aufnahme in das LSP

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm + Bewilligte Finanzhilfe

Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen

Bestandsaufnahme und Analyse,
Trägeranhörung

Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
und förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Gemeinderat

Mitteilung an das Regierungspräsidium und Veröffentlichung der Satzung

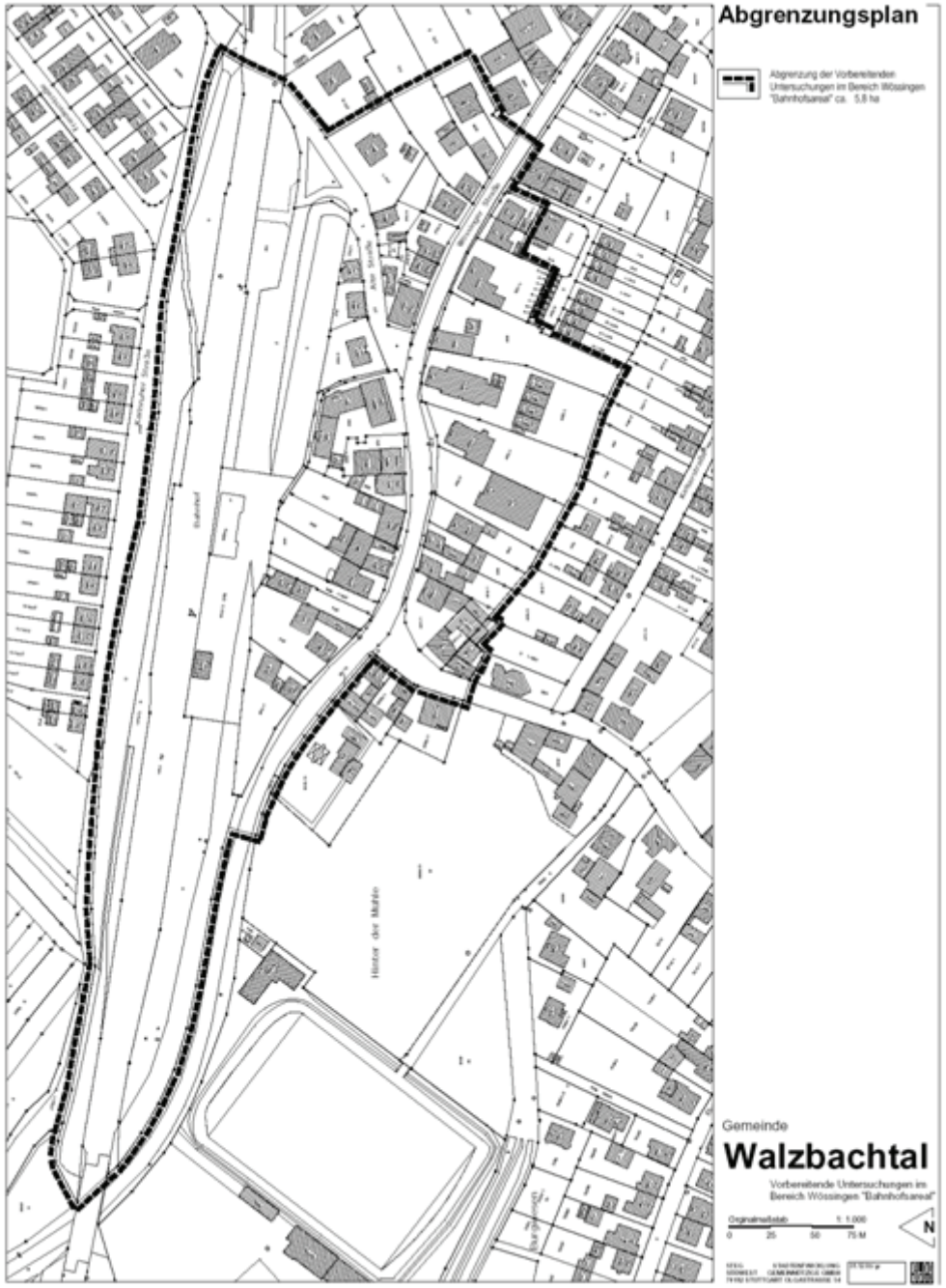
## Vorbereitende Untersuchungen

Nach § 141 BauGB ist eine Gemeinde verpflichtet,
vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets
entsprechende Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden (Sanierungs-) Ziele
- die Durchführbarkeit einer Sanierung

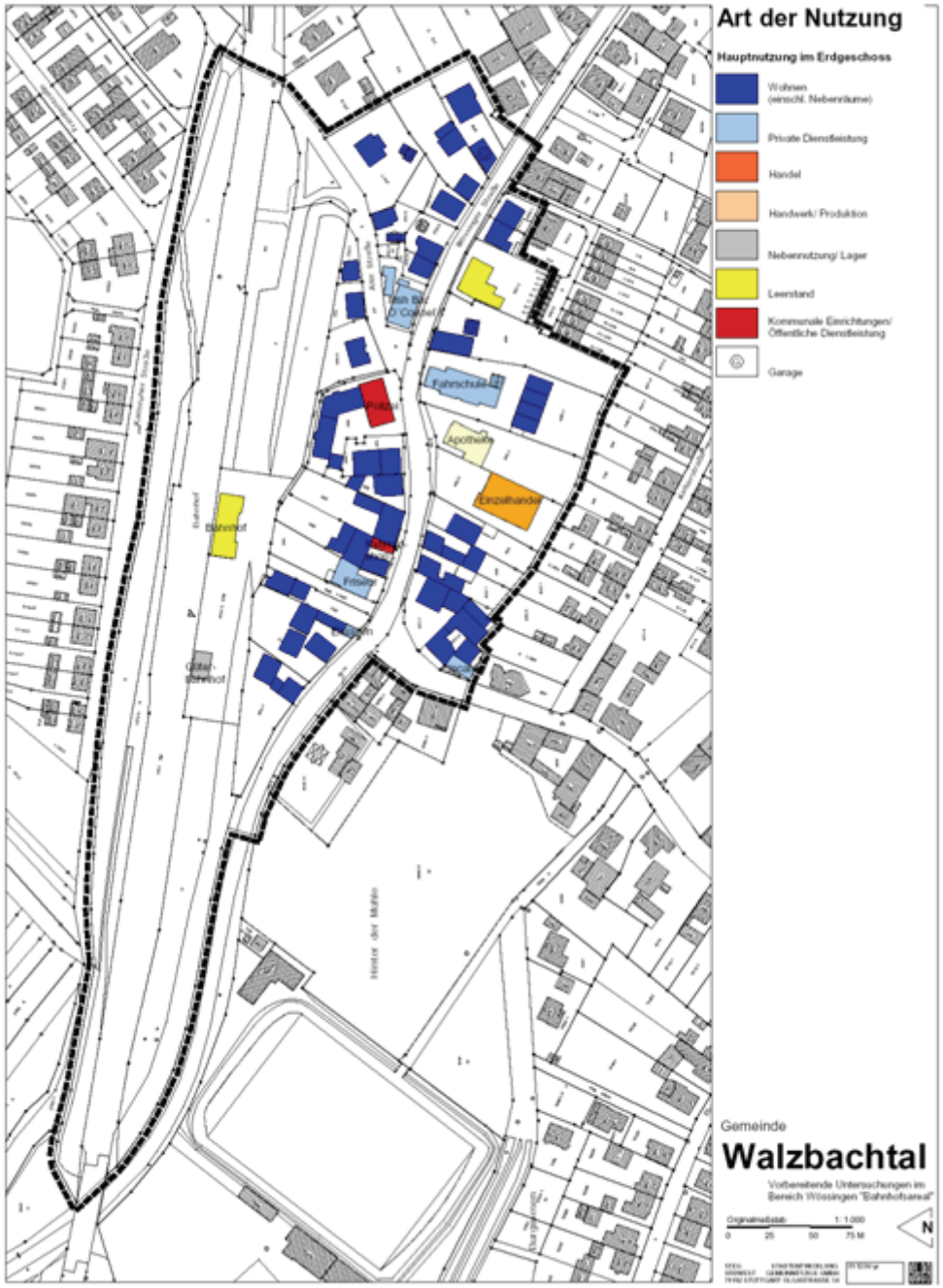
Um diese Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen,
sind die Vorbereitenden Untersuchungen erforderlich,
außer es liegen bereits hinreichende Beurteilungsgrundlagen vor.

n“

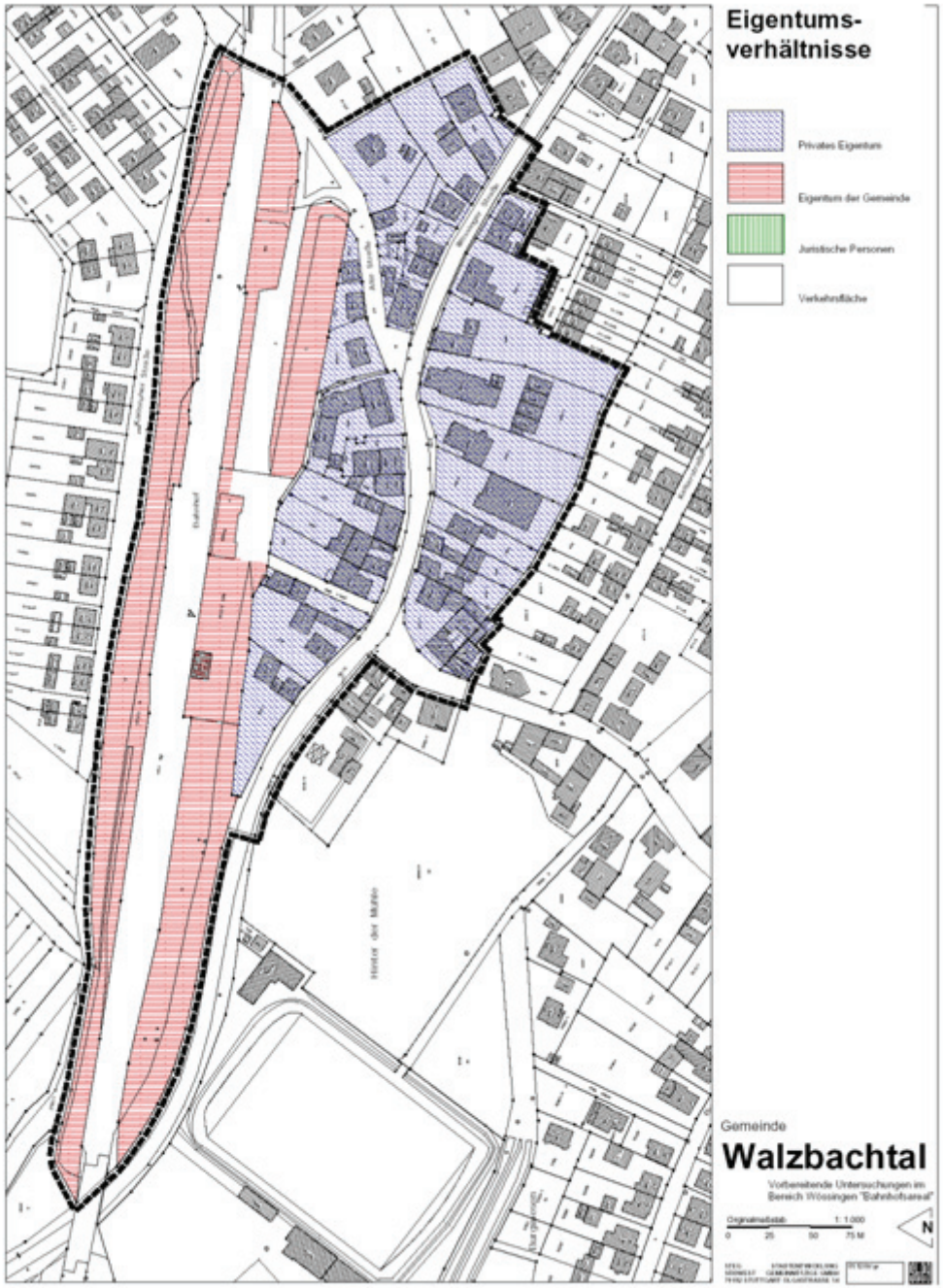

Abgrenzungsplan
Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal" ca. 5,8 ha
Gemeinde
Walzbachtal
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal"
Originalmaßstab 1:1.000
0 25 50 75 M
N

*die* STEG

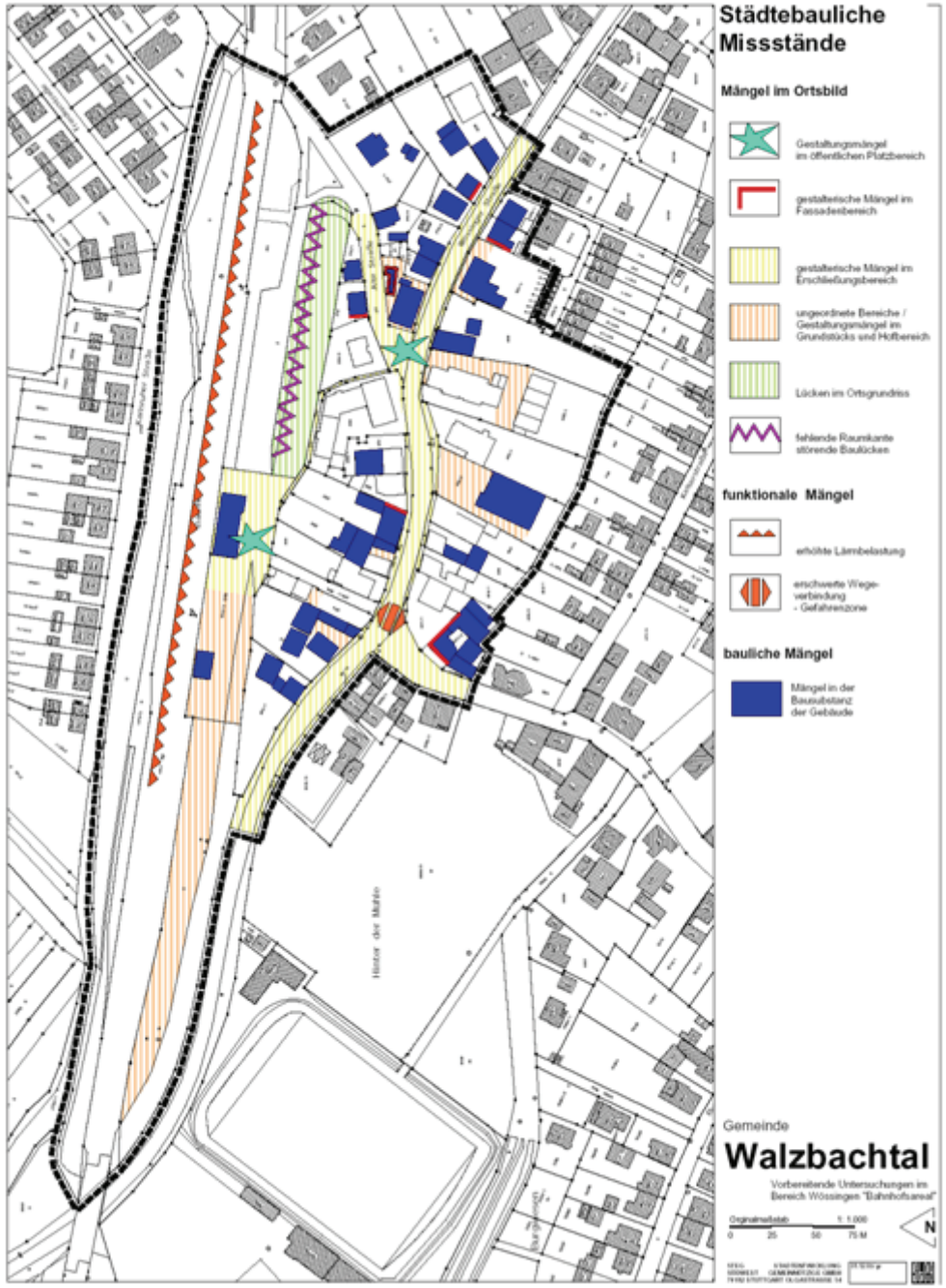
ngen“




*die* STEG


Eigentums-
verhältnisse
Privates Eigentum
Eigentum der Gemeinde
Juristische Personen
Verkehrsfläche
Gemeinde
Walzbachtal
Vorbereitende Untersuchungen im
Bereich Wössingen "Bahnhofsareal"
Originalmaßstab 1:1.000
0 25 50 75 M
N

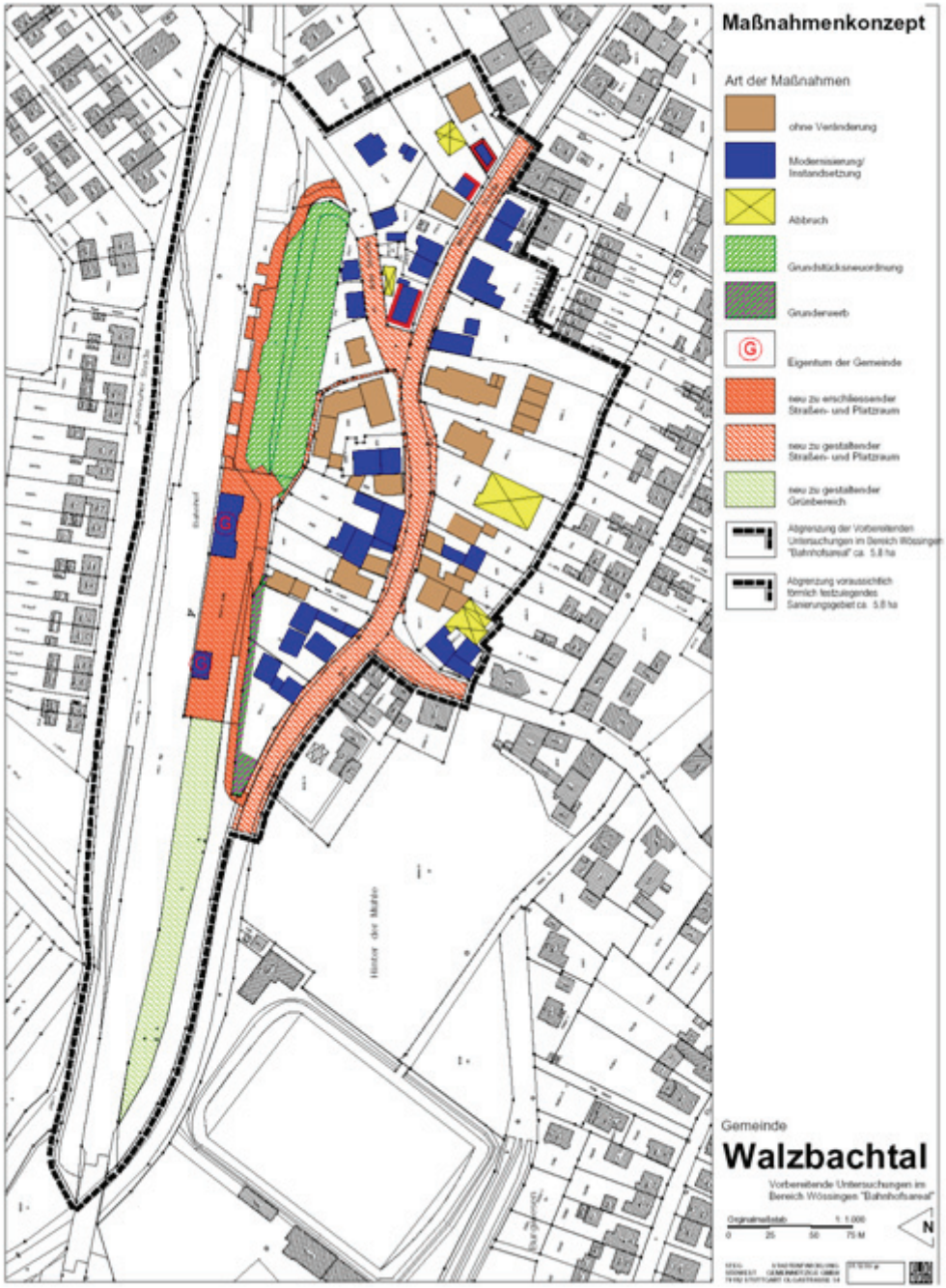
*die* STEG


Städtebauliche Missstände
Mängel im Ortsbild
Gestaltungsmängel im öffentlichen Platzbereich
gestalterische Mängel im Fassadenbereich
gestalterische Mängel im Erschließungsbereich
ungeordnete Bereiche / Gestaltungsmängel im Grundstücks und Hofbereich
Lücken im Ortsgrundriss
fehlende Raumkante störende Baulücken
funktionale Mängel
erhöhte Lärmbelastung
erschwerte Wegeverbindung - Gefahrenzone
bauliche Mängel
Mängel in der Bausubstanz der Gebäude
Gemeinde
Walzbachtal
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal"
Originalmaßstab 1:1.000
0 25 50 75 M
N

*die* STEG

Neuordnungs-
konzept
Gebäude
Bestand
Planung
Denkmalschutz
Freiflächen
Grünbereich
Bäume
zu gestaltender
Grünbereich
Hofbereiche
zu gestaltender Hofbereich
Erschließung
Zu gestaltender Straßen-/
Platzraum/
Fußweg
Fahrverkehr / gestalteter
Fahrverkehrbzw. Gehweg/
Fußweg
neu zu erschließender
Straßen- und Platzraum
Gemeinde
Walzbachtal
Vorbereitende Untersuchungen im
Bereich Wössingen "Bahnhofsareal"
Originalmaßstab 1:1.000
0 25 50 75 M
N

*die* STEG


Maßnahmenkonzept
Art der Maßnahmen
ohne Veränderung
Modernisierung/ Instandsetzung
Abbruch
Grundstücksneuordnung
Grunderwerb
Eigentum der Gemeinde
neu zu erschliessender Straßen- und Platzraum
neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
neu zu gestaltender Grünbereich
Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal" ca. 5,8 ha
Abgrenzung voraussichtlich förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet ca. 5,8 ha
Gemeinde
Walzbachtal
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal"
Originalmaßstab 1:1.000
0 25 50 75 M
N

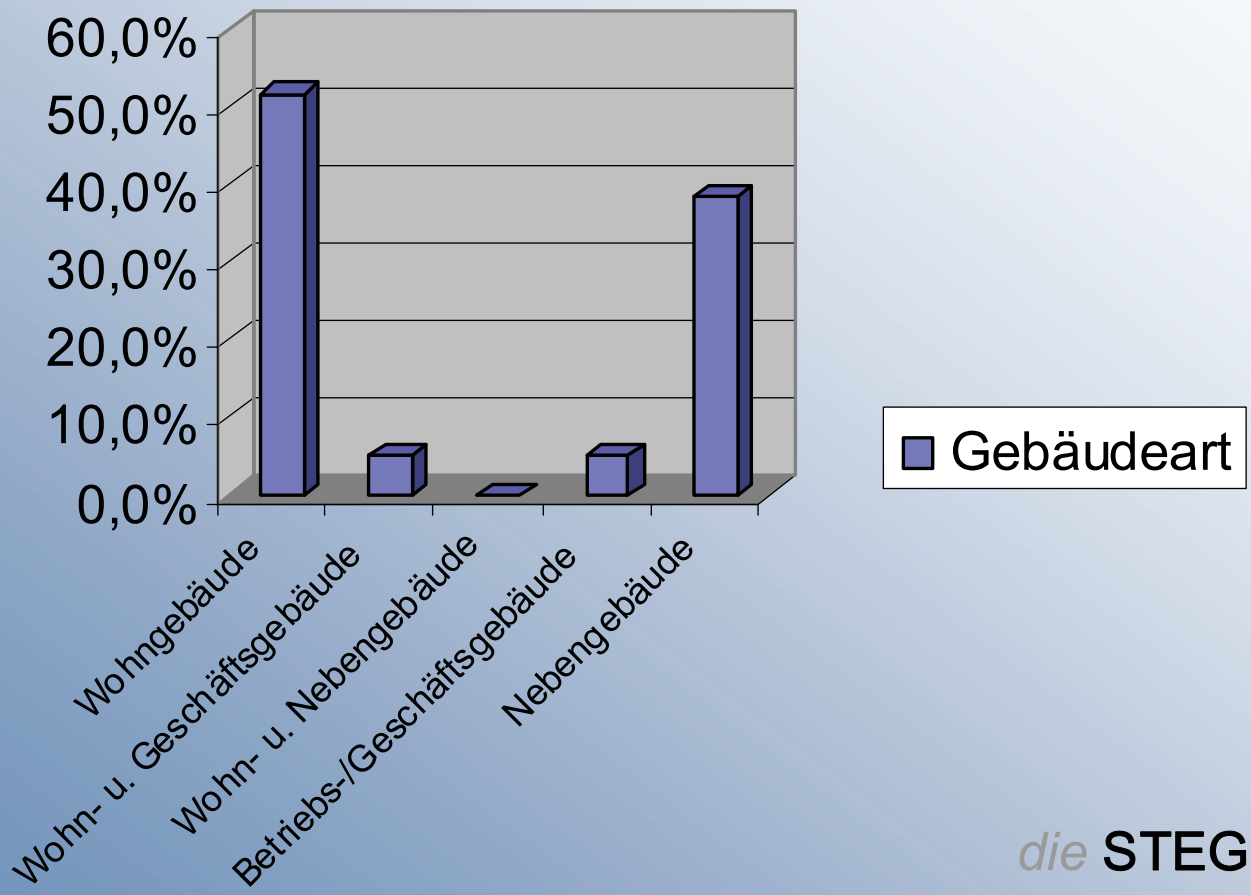
*die* STEG

gen“

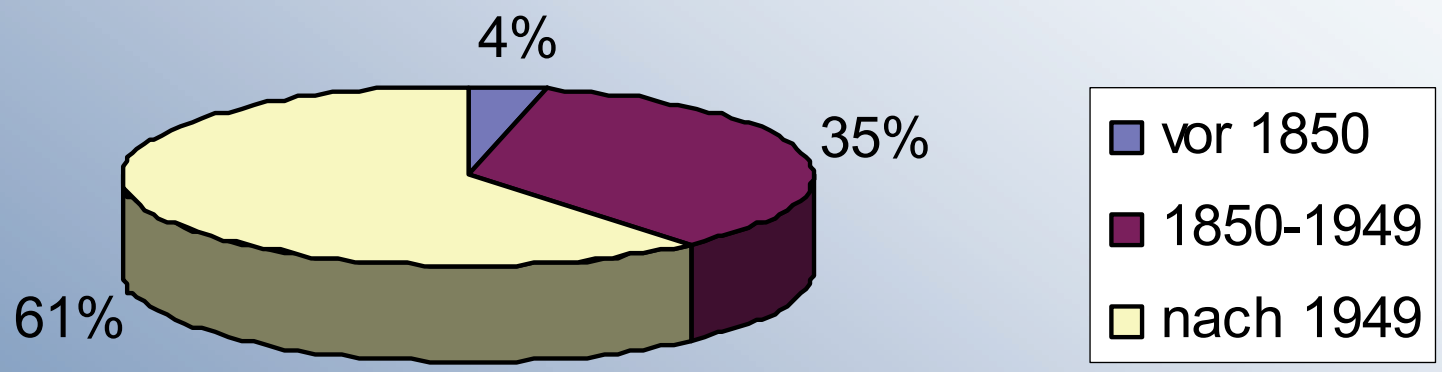
Förmliche Abgrenzung
Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal" ca. 5,8 ha
Gemeinde
Walzbachtal
Vorbereitende Untersuchungen im Bereich Wössingen "Bahnhofsareal"
Originalmaßstab 1:1.000
0 25 50 75 M
N

*die* STEG

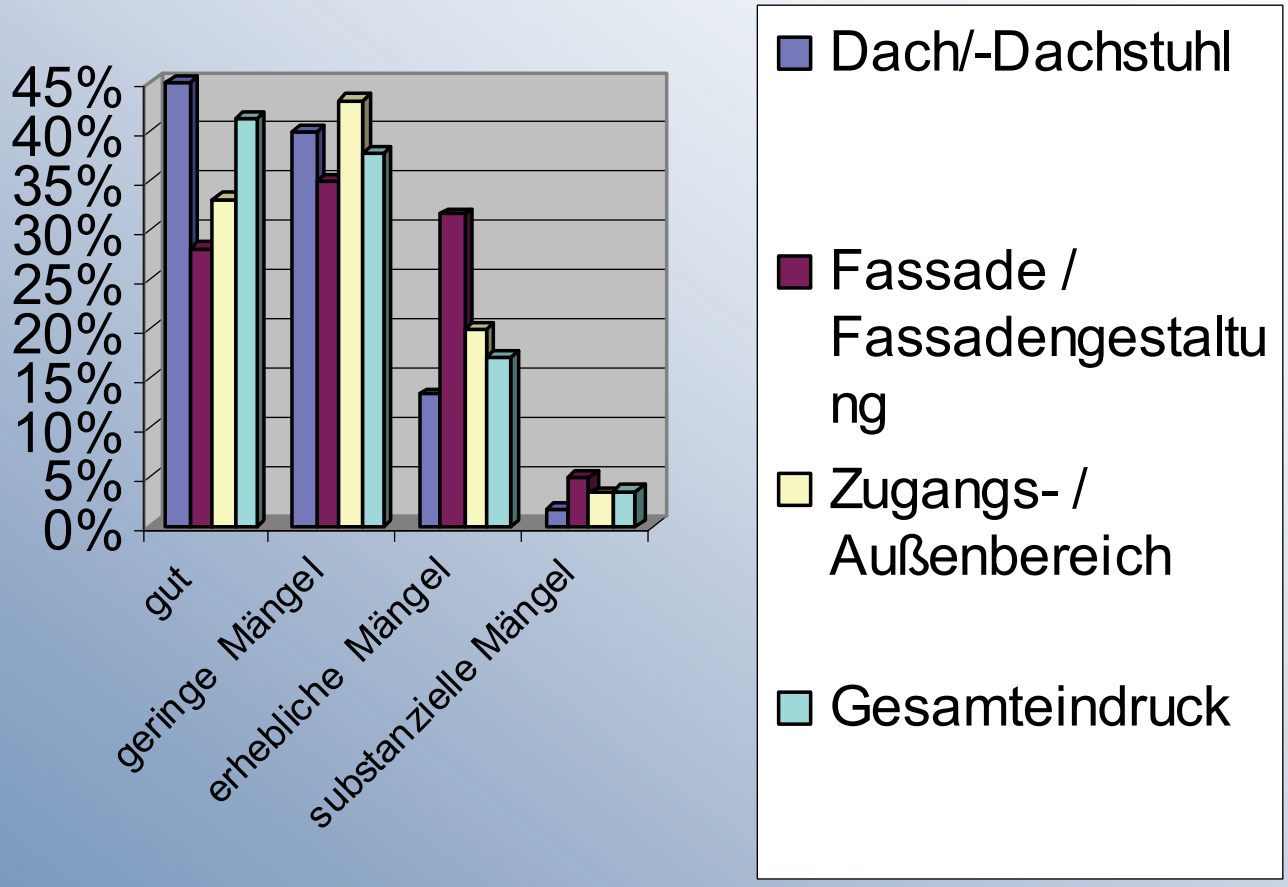
# Gebäudeart


60,0%
50,0%
40,0%
30,0%
20,0%
10,0%
0,0%
Wohngebäude
Wohn- u. Geschäftsgebäude
Wohn- u. Nebengebäude
Betriebs-/Geschäftsgebäude
Nebengebäude
Gebäudeart

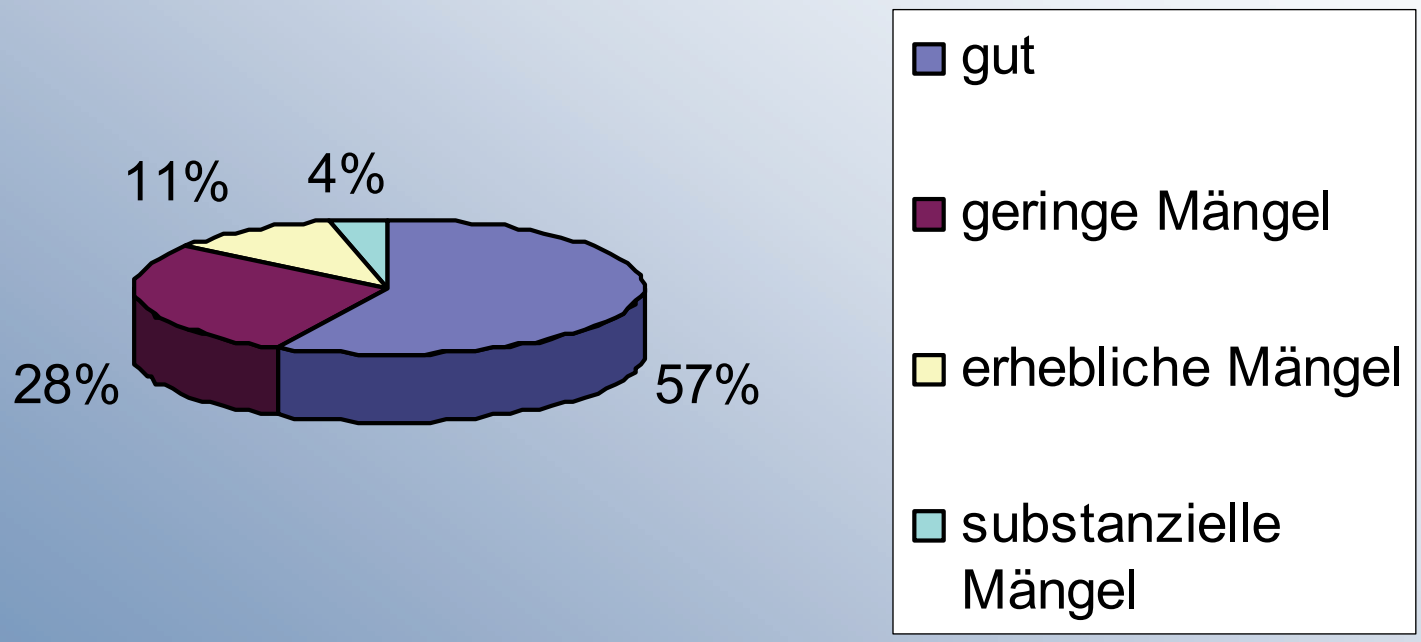
# Baujahr der Gebäude



# Gebäudezustand



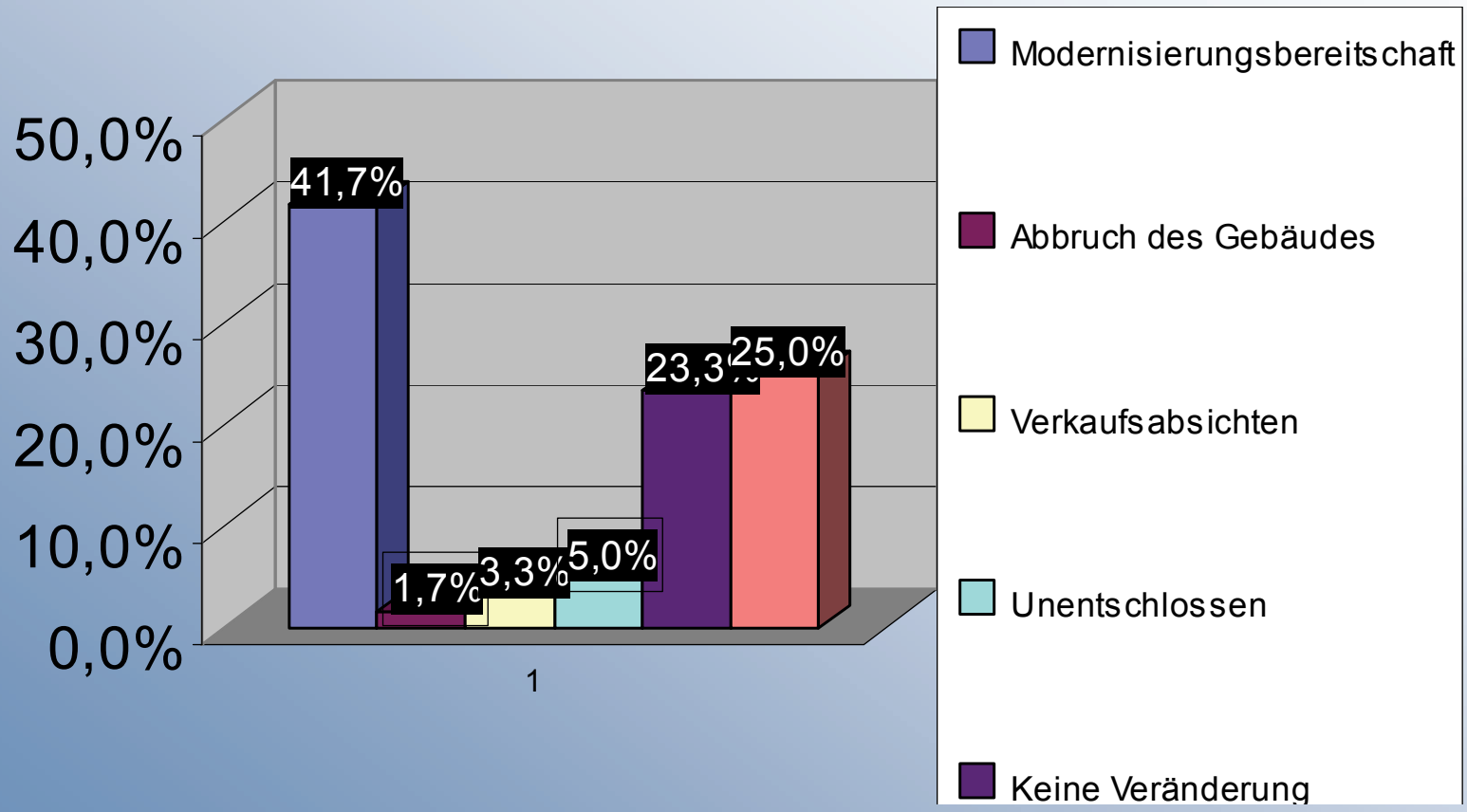
# Wohnungszustand



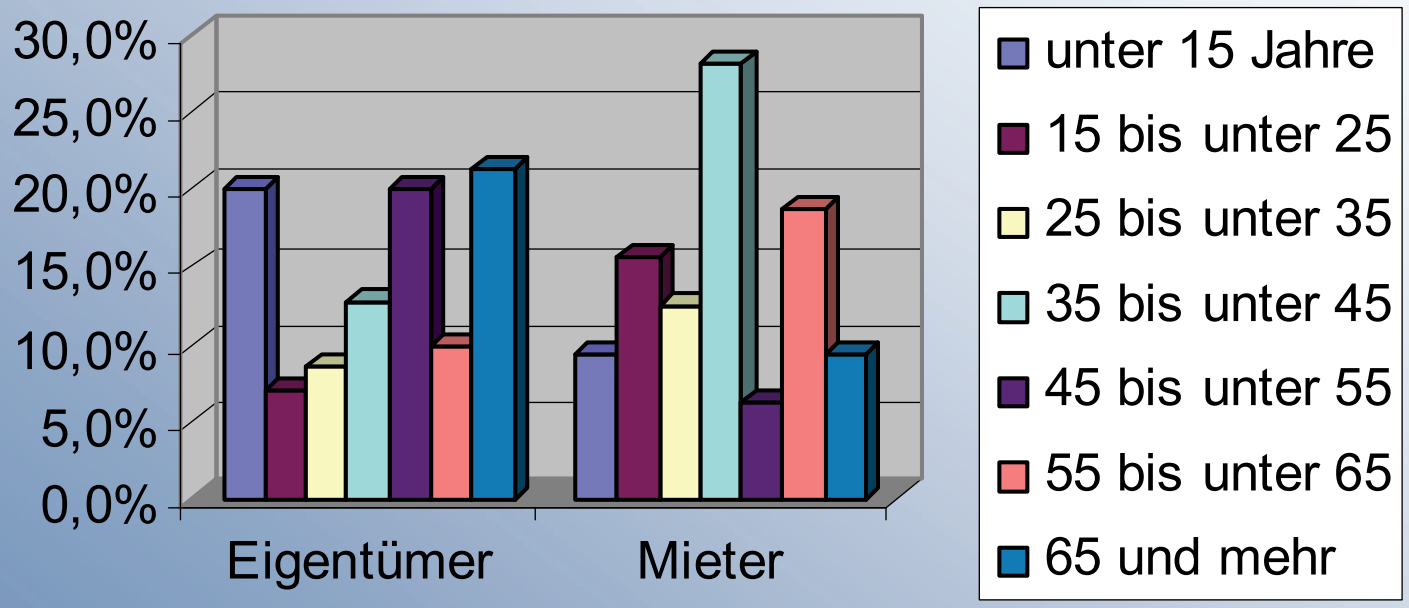
# Wohnungszustand

| | gut | geringe Mängel | erhebliche Mängel | substanzielle Mängel |
|---|---|---|---|---|
| **Abschluß** | 84,6% | 9,6% | 1,9% | 3,8% |
| **Grundriss** | 59,6% | 40,4% | 0,0% | 0,0% |
| **Sanitär (Bad, WC)** | 59,6% | 28,8% | 9,6% | 1,9% |
| **Fenster** | 50,0% | 26,0% | 24,0% | 0,0% |
| **Wärmedämmung** | 30,8% | 26,9% | 25,0% | 17,3% |
| **Elektroinstallation** | 59,6% | 38,5% | 1,9% | 0,0% |
| **Heizung** | 72,0% | 22,0% | 4,0% | 2,0% |
| **Gesamteindruck** | 60,6% | 27,3% | 12,1% | 0,0% |
| **Gesamt** | 59,5% | 27,5% | 9,7% | 3,3% |

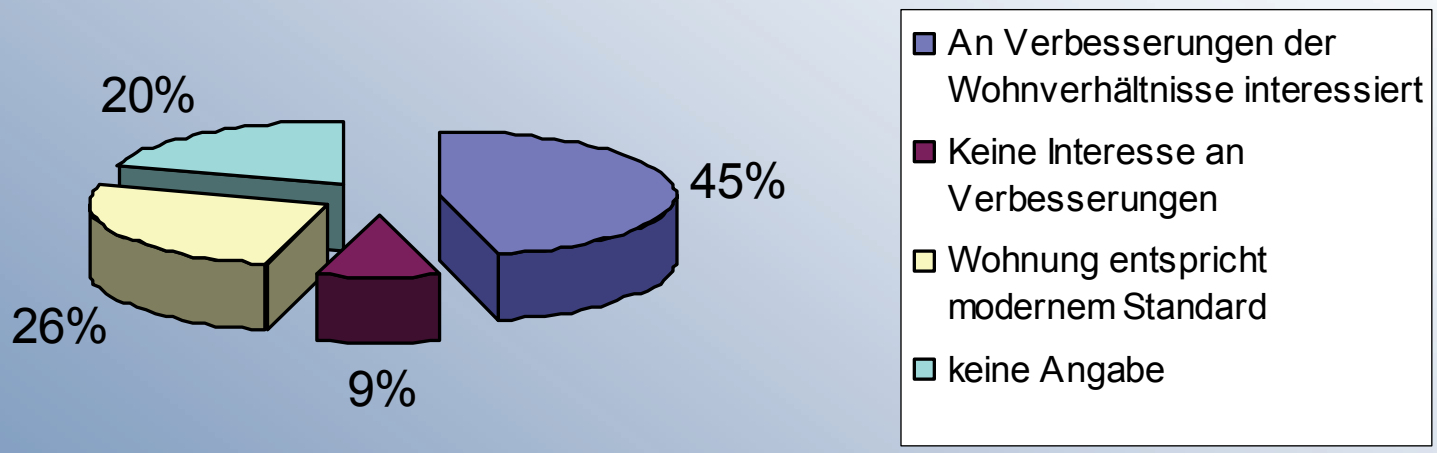
# Absichten des Eigentümers



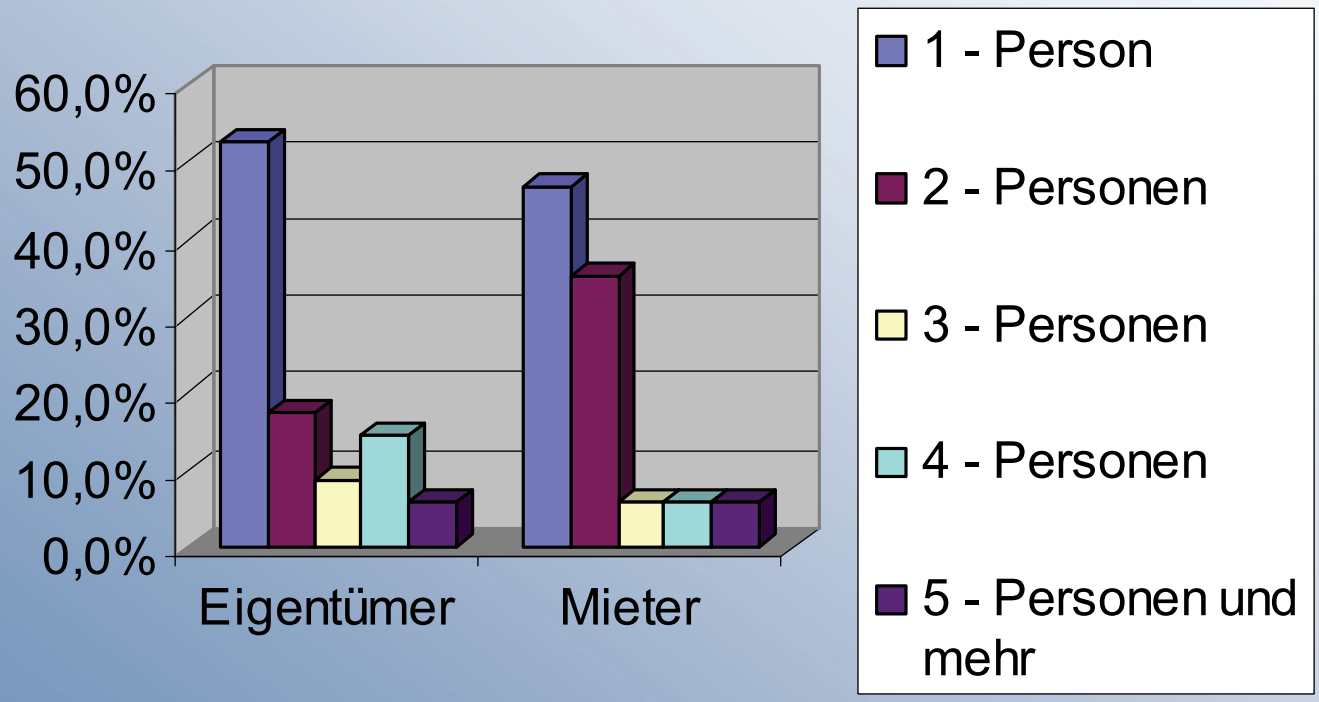
# Altersstruktur



# Mitwirkungsbereitschaft



# Haushaltsstruktur



## Landessanierungsprogramm

### Finanzielle Förderung öffentlicher Maßnahmen

**100% setzen sich aus 60% Landesanteil und 40% Gemeindeanteil zusammen!**

| | | |
|---|---|---|
| **Städtebauliche Planungen** | | **100%** |
| **Ordnungsmaßnahmen** | | |
| - | Grunderwerb | 100% |
| - | Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze, Stellplätze) | max. 100 €/m² |
| - | Grundstücksfreilegung Abbruchkosten – Gebäuderestwert | 100% |
| **Baumaßnahmen** | | |
| **Modernisierung und Instandsetzung** | | |
| - | Wohngebäude der Gemeinde | 70% |
| - | Gemeinbedarf | 50% |
| - | Zuschlag für Denkmalschutz | 10 bzw. 15% |
| **Gemeinbedarf** | | |
| - | Umbau | 50% |
| - | Neubau | 10% |

die STEG

## Landessanierungsprogramm

### Finanzielle Förderung privater Maßnahmen

**Baumaßnahmen**

| Modernisierung und Instandsetzung | | | Empfehlung |
|---|---|---|---|
| - | Wohngebäude privater Eigentümer | max. 40% | 30% |
| - | Gebäude mit anderer Nutzung | max. 25% | 25% |
| - | Zuschlag für Denkmalschutz | 10 bzw. 15% | |
| - | Obergrenze der Bezuschussung | | 50.000 Euro |

**Ordnungsmaßnahmen**

- Abbruch, -folgekosten und Gebäudesubstanz max. 100 %

Empfehlung: Abbruch, -folgekosten 100% bei Neubebauung, keine u. Bausub.

## ACHTUNG WICHTIGER HINWEIS !!!

**Wesentliche Voraussetzungen für eine Förderung:**

**Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.**

**Die Sanierungsziele sind zu beachten.**

**Die Maßnahme ist vorher mit der Gemeinde/STEG abgestimmt worden.**

**Die Maßnahme ist wirtschaftlich (70%-Grenze)**

**Die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss mind. 30 Jahre betragen.**

**Vor Baubeginn bzw. vor Abbruch ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.**

*die* STEG

| | | | |
|---|---|---|---|
| **A** | **Ausgaben** | | **T€** |
| | I. | Vorbereitende Untersuchung | 10 |
| | II. | Weitere Vorbereitung<br>(Fachplanungen, Gutachten, Wettbewerb) | 50 |
| | III. | Grunderwerb<br>ca. 500 m² à € 150,--/m² | 75 |
| | IV. | Ordnungsmaßnahmen<br>Freilegung von Grundstücken<br>ca. 1 Gebäude* / 20 Abbruchkosten<br>Erschließung<br>ca. 4.000 m² à € 100,--/m²<br>öffentl. Grün ca. 1.000 m² x 100,--/ m² | <br><br>20<br><br>400<br>100 |
| | V. | Baumaßnahmen<br>Öffentliche Maßnahmen (Gemeinbedarfseinrichtung)<br>Modernisierung und Instandsetzung, privat<br>ca. 6 Gebäude*/KEB 30 T€ | <br>730<br><br>180 |
| | VI. | Honorare | 80 |
| | **Ausgaben gesamt** | | 1.645 |
| **B** | **Einnahmen**<br>Grundstückserlöse / Ausgleichsbeträge | | <br>100 |
| **C** | **Finanzierungsbedarf** | | 1.545 |

* entspricht 60 % Realisierung

## Wahl des Sanierungsverfahrens

Nach §142 (4) BauGB sind die Besonderen Sanierungsrechtlichen Bestimmungen nach §§152-156a BauGB auszuschließen, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird.

Besondere Sanierungsrechtliche Bestimmungen:
WICHTIG sind insbesondere die §§153-155 BauGB

§153 Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, (Sanierungsbedingte Wertsteigerungen), Kaufpreise (keine überhöhten Kaufpreise) und Umlegung (Wertumlegung).
§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 freie Wahl → Abwägung

**Rechtswirkungen beim „umfassenden Verfahren“ nach den Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§152 bis 156a BauGB):**

- Abschöpfung der sanierungsbedingten Wertsteigerung (Ausgleichsbetrag) nach §154 BauGB

- Erwerb von Grundstücken durch die Gemeinde zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (=Anfangswert) nach §153 (1) BauGB

- Verkauf der durch die Gemeinde erworbenen Grundstücke zum Neuordnungswert (§153 (4) BauGB)

- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen (nach §127 (2) BauGB)

- Sanierungsrechtliche Genehmigungen nach §144 BauGB

**Sanierungsrechtliche Genehmigungen nach §144 BauGB**
**= selbständige Genehmigung**

- Beseitigung baulicher Anlagen (Gebäudeabbrüche)
- Vornahme erheblicher wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen
- Teilung von Grundstücken
- Abschluss bzw. Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen
- Veräußerung eines Grundstücks
- Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Grundschuldbestellung oder Überfahrtsrecht usw.)
- Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten

# Vielen Dank

# für Ihre Aufmerksamkeit

# und Ihr Interesse!

*die* STEG