

Auftakt zu den Vorbereitenden Untersuchungen 11. Juli 2023

Obersontheim „Zentralort“



Obersontheim
Zentrum im oberen Bühlerlertal



Agenda

- > **Einführung**
- > **Vorbereitende Untersuchungen**
- > **Mitwirkung der Beteiligten**
- > **Ausblick Sanierungsdurchführung**
- > **Weiteres Vorgehen**

Ihr Team



Natalie
Strauß

Städtebauliche
Planung



Ralph
Jaeschke

Stadterneuerung



Einführung

Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- › ... die Aufwertung der Ortsmitte
- › ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- › ... der Erhalt des Ortsbildes
- › ... die Förderung privater Sanierungen
- › ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- › ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- › ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- › ... die kooperative Zusammenarbeit zwischen der Kommune und ihren Bürgern



Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Revitalisierung von Brachflächen
- › Nachhaltiger Klimaschutz und Klimaanpassung

Kennzeichen

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

Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz

Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Städtebauliche Sanierung vom Antrag bis zum Abschluss

2022

ISEK + Antragstellung

Ortsbegehung
Beurteilungsgrundlage
Antrag Städtebauförderung

2023

Vorbereitende Untersuchungen

Bestandsaufnahme
Bürgerbeteiligung
Sanierungssatzung

Ab 2024

Sanierungs- durchführung

Planerische Konkretisierung
Beratung der Eigentümer
Umsetzung von Maßnahmen

2032

Abschluss

Abrechnung
Satzungsaufhebung





Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm

› Bewilligter Förderrahmen:	1.333.333 €
Landesanteil (60 %)	800.000 €
Eigenanteil Kommune (40 %)	533.333 €

Im Landessanierungsprogramm LSP

› Bewilligungszeitraum:	01.01.2023 – 30.04.2032
(Verlängerung möglich)	

A street scene in a town, likely in Germany, featuring a prominent stone tower with a conical roof on the left. The buildings are a mix of modern and traditional half-timbered styles. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid across the middle of the image. The sky is blue with scattered white clouds. A black car is parked on the left side of the street, and a green bicycle is parked on the right. A sign for 'Döner Eck 2' is visible on the right building.

Vorbereitende Untersuchungen

Warum **Vorbereitende Untersuchungen**?

Erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** zu erhalten für

- › die **Notwendigkeit** der Sanierung und
- › die **Durchführbarkeit** einer Sanierung

Dabei sind zu untersuchen

- › die **sozialen, strukturellen** und **städtebaulichen Verhältnisse**
- › sowie die anzustrebenden **Sanierungsziele**

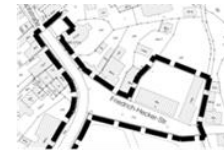
Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen

12.10.2022	Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung	
04.05.2023	Mitteilung über Programmaufnahme (Bewilligungsbescheid RPS)	
20.06.2023	Einleitung Vorbereitende Untersuchungen Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
Sommer / Herbst 2023	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	Trägeranhörung und Befragung der Beteiligten
	Sanierungs- und Entwicklungskonzept	Maßnahmenkonzept und Sozialplan
Ende 2023/ Anf. 2024	Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	
im Anschluss	Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung inkl. Abgrenzungsplan (Rechtskraft der Satzung)	
- 2032	Sanierungsdurchführung anschl. Abschluss und Abrechnung	

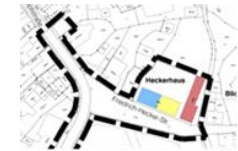
Durchführung der
Vorbereitenden Untersuchungen

Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen

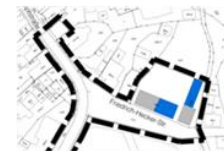
- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht



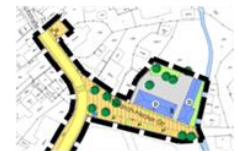
Abgrenzung



Nutzungsstruktur



Bausubstanz



Ortsbild



Städtebauliche
Missstände



Neuordnungskonzept
Städtebauliche Ziele



Maßnahmenplan



Abgrenzung
Sanierungsgebiet

Ziel:
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
(§ 142 BauGB)

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Obersontheim

Zentrum im oberen Bühlerlertal

die **STEG**



Abgrenzungsplan



Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
"Zentralort", ca. 19,15 ha

Gemeinde Obersontheim

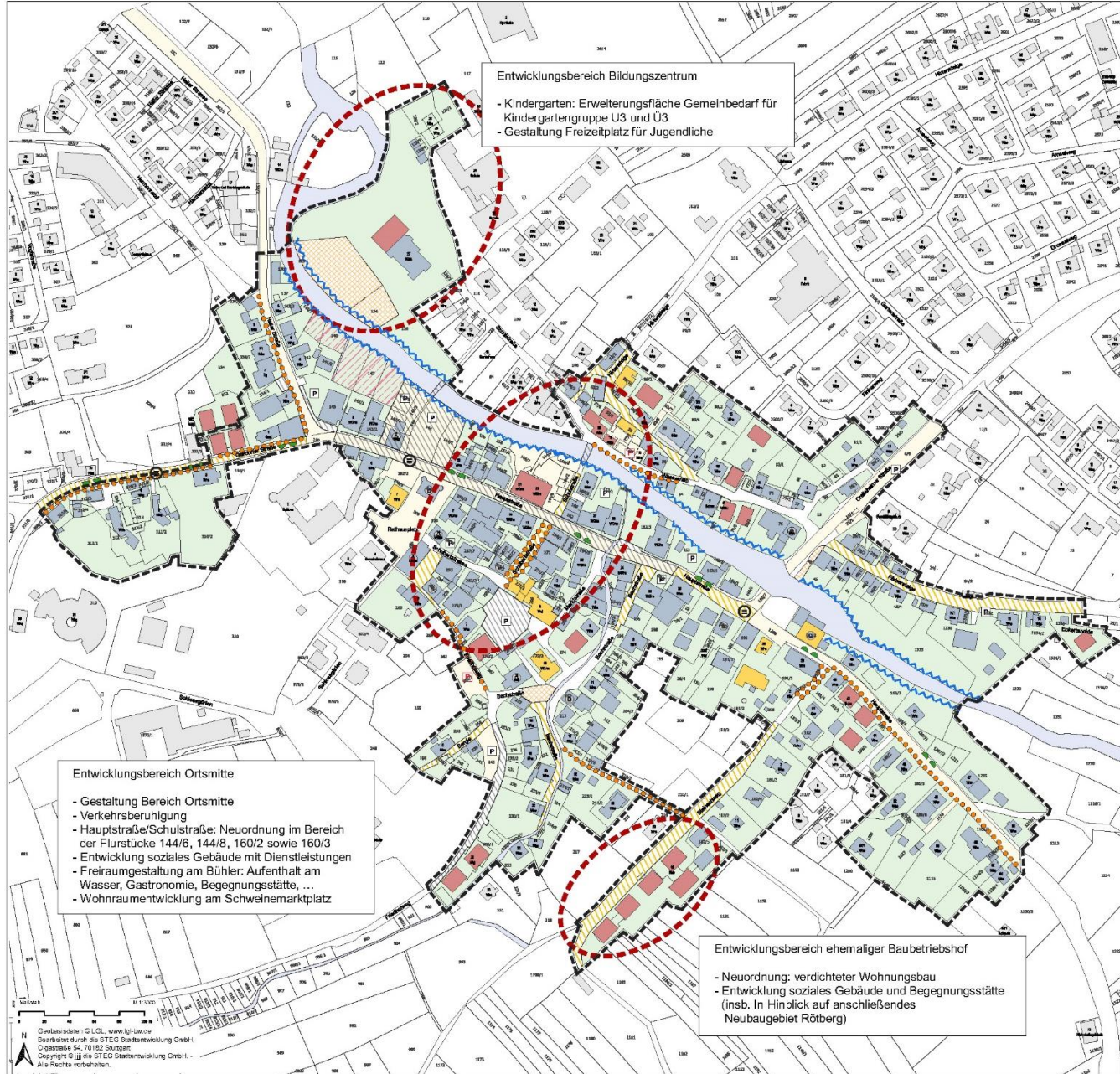
Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Zentralort"

© 2023
Geoinformationssysteme (GIS) ...
Bearbeitet durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Olgastreße 54, 70182 Stuttgart
Copyright © by die STEG Stadtentwicklung GmbH -
Alle Rechte vorbehalten.

Projekt Nr. 11035
26.06.2023/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Stadtwahlstr. 2
Olgastreße 54, 70182 Stuttgart

die **STEG**



Entwicklungsbereich Bildungszentrum

- Kindergarten: Erweiterungsfläche Gemeinbedarf für Kindergartengruppe U3 und U3
- Gestaltung Freizeitzplatz für Jugendliche

Entwicklungsbereich Ortsmitte

- Gestaltung Bereich Ortsmitte
- Verkehrsberuhigung
- Hauptstraße/Schulstraße: Neuordnung im Bereich der Flurstücke 144/6, 144/8, 160/2 sowie 160/3
- Entwicklung soziales Gebäude mit Dienstleistungen
- Freiraumgestaltung am Bühler: Aufenthalt am Wasser, Gastronomie, Begegnungstätte, ...
- Wohnraumentwicklung am Schweinemarktplatz

Entwicklungsbereich ehemaliger Baubetriebshof

- Neuordnung: verdichteter Wohnungsbau
- Entwicklung soziales Gebäude und Begegnungstätte (insb. In Hinblick auf anschließendes Neubaugebiet Rötberg)

Zielkonzept

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Zentralort", ca. 19,15 ha

Gebäude

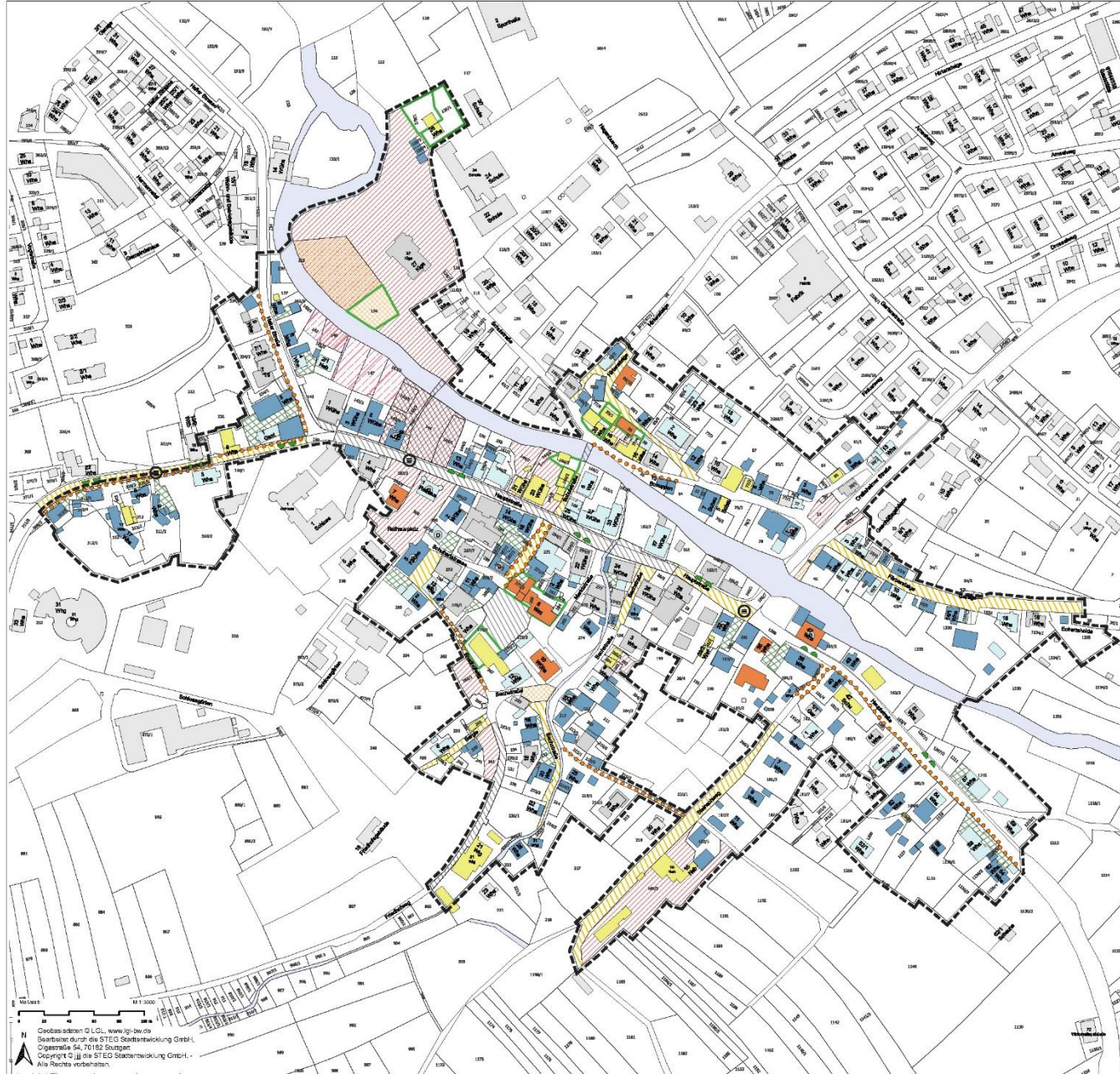
- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Gebäude Umnutzung
- Abbruch
- Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 28 DSchG - Gebäude/ Bauteile (Nachrichtliche Übernahme vom Landesamt für Denkmalpflege, Stand: 15.01.2018)

Erschließung/ Freiflächen

- Gehweg / Fußweg Erschließungsbereich
- neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Möblierung öffentlicher Raum
- bereits geförderte Maßnahmen
- weitere städtebauliche Untersuchungen
- Grünfläche (schematische darstellung)
- Verbesserung der Fußwegeverbindung/ neue Fußwegeverbindung
- Schaffung von Straßenbegrünung
- Verbesserung der Erlebbarkeit/ Aufwertung Bühler
- Schaffung von Querungsmöglichkeiten
- Parkplätze
- neue Parkplätze

Gemeinde Obersontheim

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Zentralort"



Maßnahmenkonzept

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Zentralort", ca. 19,15 ha

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität
- Modernisierung/ Instandsetzung - durchgreifende Intensität
- Prüfung Abbruch
- Umnutzung
- Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 bzw. § 28 DSchG - Gebäude/ Bauteile (Nachrichtliche Übernahme vom Landesamt für Denkmalpflege Stand: 15.01.2018)

Grundstück/ Erschließung

- Neuerschließung/ neu zu gestaltender Straßen und Platzraum mit Gebäudevorbereich
- besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
- versiegelte Flächen entsiegeln
- bereits geförderte Maßnahmen
- Grunderwerb
- weitere städtebauliche Untersuchungen
- neu zu gestaltender Grünbereich im Straßenbereich
- Verbesserung/ Ausbau der Fußwegverbindung
- Gebäude und Grundstücke die sich im Eigentum der Gemeinde befinden (ohne Erschließung)
- Neuplanung Fußgängerüberweg

Gemeinde Obersontheim

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Zentralort"

Geobasisdaten © LCL, www.lgi-bw.de
Schnittstelle durch die STEG Stadtentwicklung GmbH,
Oligastr. 54, 70182 Stuttgart
Kopiert © JJJ die STEG Stadtentwicklung GmbH -
Alle Rechte vorbehalten.

A street scene in a town. On the left is a modern building with large windows. In the background, a stone tower with a conical roof stands out. On the right is a traditional half-timbered building with red wood and white plaster. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid across the middle of the image.

Mitwirkung der Beteiligten

Befragung der Eigentümer*innen

Wesentlicher Erfolgsfaktor
für die Sanierung ist
Ihre Mitwirkung !



Warum wird befragt?

ZIEL der Befragung

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

WAS wird gefragt?

- **Angaben** zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- **Bewertung** des Gebäude- / Wohnungszustands
- **Mitwirkungsbereitschaft**
- Persönliche **Erwartungen / Anregungen**
- Sozialdaten



Wer wird befragt?

WER wird befragt?

- Eigentümer*innen von Wohnen und Gewerbe
- Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- Schriftliche Befragung
- **Vertraulicher Umgang mit Ihren Angaben!**



Ausblick Sanierungsdurchführung

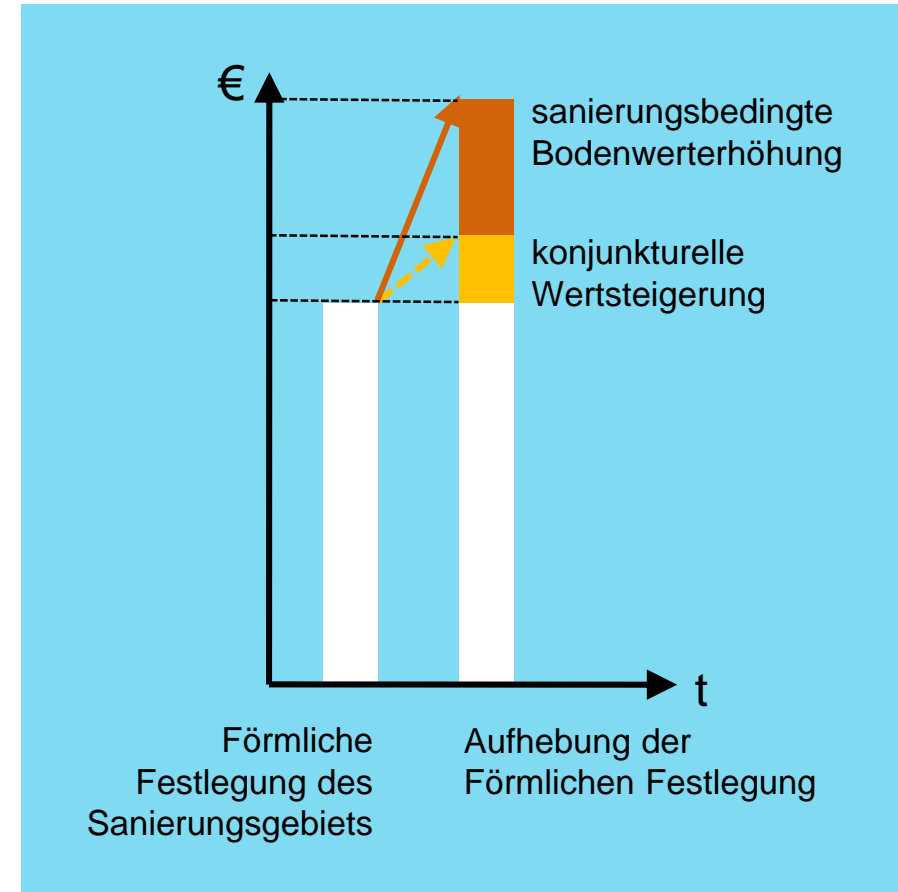
Rechtl. Grundlagen: Städtebauliche Sanierung

- › Förmliche Festlegung eines **räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiets** (§ 142 BauGB)
- › **Rechtsvorschriften des besonderen Städtebaurechts** § 136 bis § 164 BauGB
 - Genehmigungspflichten
 - Vorkaufsrecht der Gemeinde (Wohl der Allgemeinheit)
 - Förderung von Bau- und Ordnungsmaßnahmen
 - Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren
 - Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung
- › Sanierungsvermerk im **Grundbuch** - Eintragung i.d.R.: „Eine Sanierung wird durchgeführt“
- › Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß den **Städtebauförderungsrichtlinien des Landes** Baden-Württemberg

Rechtl. Grundlagen: Verfahrenswahl

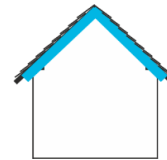
Es werden zwei Verfahrensarten unterschieden:

- › das **umfassendes Sanierungsverfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der **§§ 152 bis 156a BauGB**
- › das **vereinfachte Sanierungsverfahren** unter Ausschluss dieser Vorschriften und ggf. auch der Genehmigungspflicht nach **§ 144 BauGB**

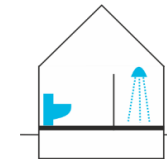


Private Erneuerungsmaßnahmen

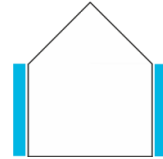
- › Erneuerung von Gebäuden
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Energetische Verbesserungen
- › Bautechnische Verbesserungen
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung



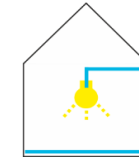
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



Verbesserung der
Sanitärbereiche



Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



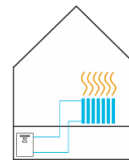
Erneuerung der
Installationen (Elektro, Gas,
Wasser, Abwasser)



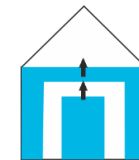
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



Nutzung von
Solarthermie



Einbau einer neuen
Heizungsanlage oder
Warmwasserbereitung



Veränderung der
Raumnutzung und
-größe



Innenausbau durch
Erneuerung von
Boden-, Wand- und
Deckenbelägen

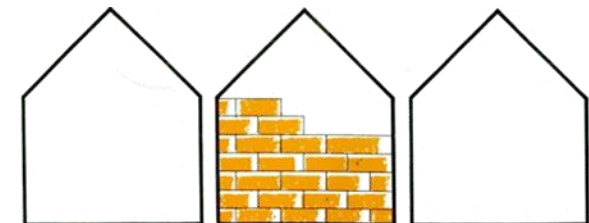
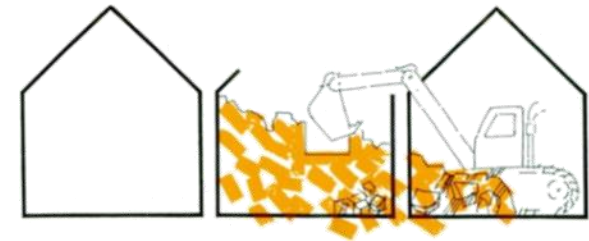


Altersgerechter
Umbau,
Reduzierung von
Barrieren

Nur umfassende
Sanierungen sind förder-
fähig (mind. 3 Gewerke)

Private Ordnungsmaßnahmen

- › **Freilegung** von Grundstücken
(Gebäudeabbrüche)
- › **Entkernung / Entsiegelung** des
Grundstücks
- › **Neubaumaßnahmen werden
nicht gefördert!**



Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!

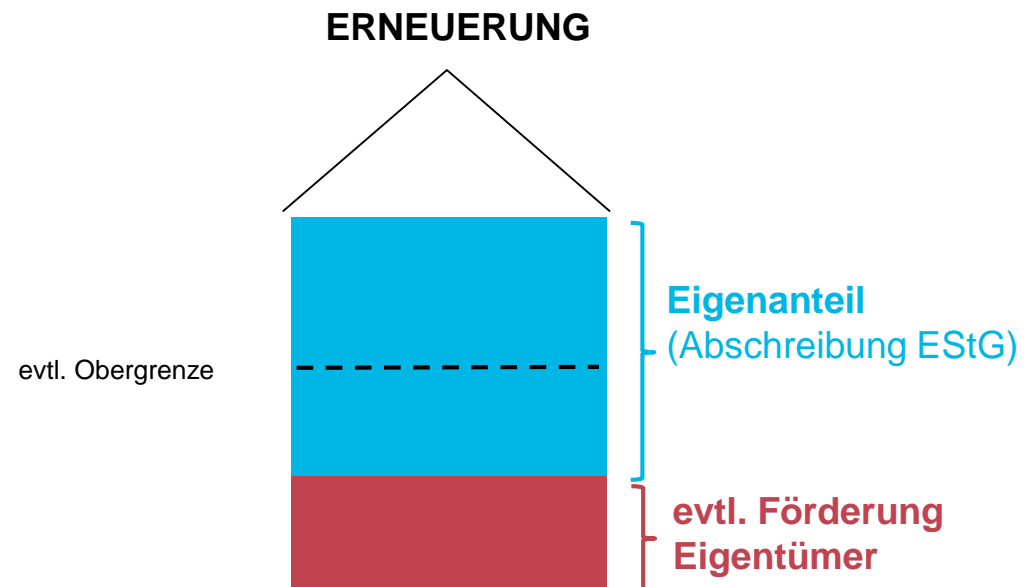


Was wird nicht gefördert?

- › Reine **Maßnahmen auf dem Grundstück**
(z. B. nur Hofgestaltung, ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine **Schönheitsreparaturen**
(z. B. der Anstrich der Innenwände)
- › **Luxus**modernisierungen
- › **Neubaumaßnahmen**

Förderkonditionen: Private Baumaßnahme

Der Fördersatz und eine mögliche Förderobergrenze wird vom Gemeinderat erst nach Programmaufnahme und Vorliegen der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen festgelegt.



Steuerliche Vergünstigung

Das **Einkommensteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung** – vorausgesetzt Sie haben die Sanierungsmaßnahme vertraglich vereinbart.

a) Aufwendungen für **vermietete Gebäude** (§ 7h EStG) und **vermietete Baudenkmale** (§ 7i EStG):
Jährliche Abschreibung zu **9 Prozent über 8 Jahre**,
danach **7 Prozent über 4 Jahre**

b) Aufwendungen für **selbstgenutzte Gebäude** und **Baudenkmale** (§ 10f EStG):
Jährliche Abschreibung zu **9 Prozent über 10 Jahre**





Voraussetzungen für eine Förderung

- › Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- › Die Maßnahme entspricht den Zielen der Sanierung
- › Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- › Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- › Schriftliche Vereinbarung

VOR Beauftragung der Leistungen ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen!

Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen



Beispiele Sanierungsmaßnahmen öffentlicher Raum



Beispiele Sanierungsmaßnahmen Rathaus und öffentlicher Raum



A street scene in a town. On the left is a modern building with large windows. In the background, a stone tower with a conical roof is visible. On the right is a half-timbered building with red and white woodwork. A street sign for 'Döner Eck 2' is visible. A tree stands in the middle of the street. The sky is blue with white clouds. A semi-transparent white banner with blue text is overlaid across the middle of the image.

Weiteres Vorgehen



- › **Befragung der Beteiligten**

Juli – August 2023

- › **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Juni – August 2023

- › **Herbst Auswertung der Ergebnisse**

- › Vorstellung der VU-Ergebnisse und **Satzungsbeschluss**

Ende 2023 / Anfang 2024

- › **Beginn Sanierungsdurchführung**

im Anschluss

Abgabe der Fragebögen bis
14. August 2023

Ihre Fragen

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 – 70182 Stuttgart
0711 – 21068-0
steg-stuttgart@steg.de
steg.de