



# Stadt Möckmühl

## Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

Informationsveranstaltung am 11.09.2018





# Stadt Möckmühl „Altstadt“

Projektteam der STEG Stadtentwicklung GmbH

**Projektleiterin Stadterneuerung**  
**Léonie Franzen**

Dipl.-Ing. Architektur, MBA

**Projektleiterin städtebauliche Planung**  
**Silvia Fichtner**

Dipl.-Ing. Architektur und Stadtplanung

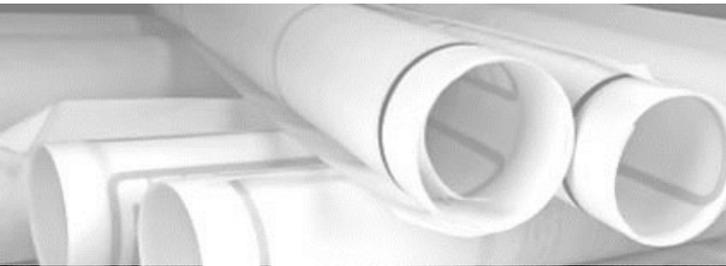
## Agenda – Worum geht es heute?

- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz
- Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“
- Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“
- Wie geht es weiter?



# die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** – 57 Jahre Erfahrung



**430** Sanierungsmaßnahmen bundesweit

**5.000 ha** erschlossenes Bauland

**450** Kunden, Städte und Gemeinden

**300** abgerechnete Verfahren

**110** Mitarbeiter

**6** Standorte, Hauptsitz in Stuttgart





# die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die STEG – 57 Jahre Erfahrung

## ■ Referenzen

- Stadt Löwenstein
- Stadt Lauffen am Neckar
- Stadt Bad Mergentheim
- Stadt Bad Friedrichshall
- Stadt Eppingen
- Stadt Öhringen



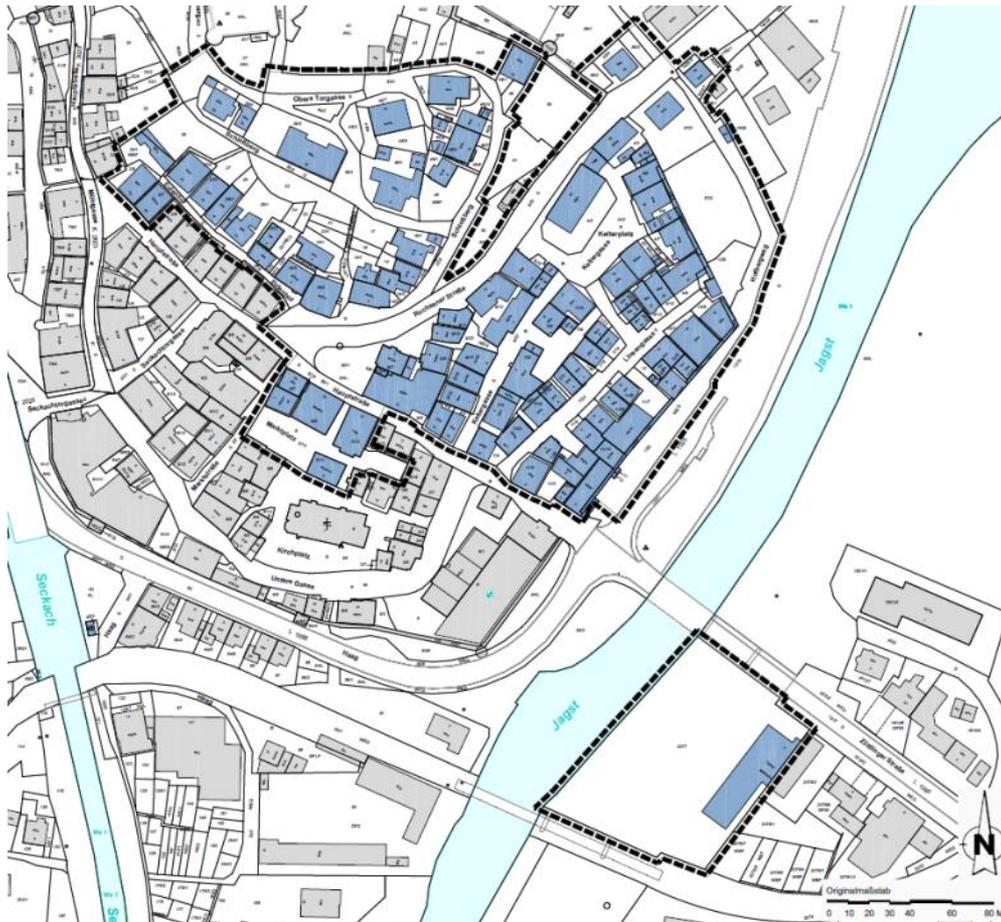


# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz



# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz

## Gebietskulisse „Altstadt“



Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich „Altstadt“ ca. 3,86 ha

# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz

## Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

### ■ Zielsetzungen des Bund-Länder-Programms

- Sicherung, dauerhafter Erhalt und Nutzbarmachung von vorwiegend denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz in historischen Stadtkernen
- Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses

### ■ Bewilligungszeitraum der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Altstadt“ vom 01.01.2018 bis 30.04.2027

### ■ Bewilligter Förderrahmen

**1.000.000 Euro**

- Anteil Bund und Land Baden-Württemberg 600.000 Euro
- Anteil Stadt Möckmühl 400.000 Euro

# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz

## Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

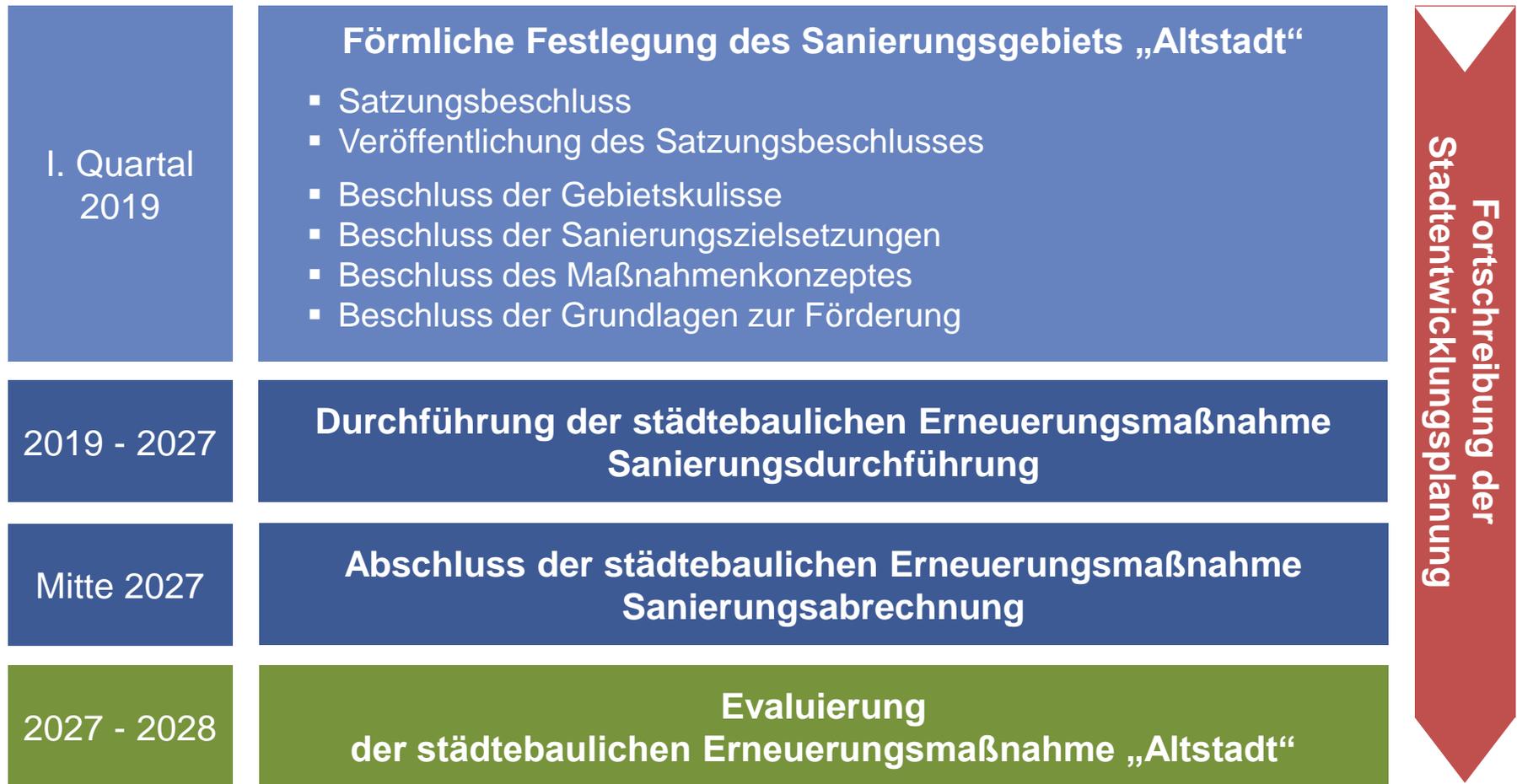
1974 - 1999	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern I – Ortskern“
1983 - 1999	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern II – Nord“
2003 - 2016	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern III – Süd“
2015	<b>Antragstellung städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altstadt“</b>
2017	
Mai 2018	<b>Programmaufnahme im Bund-Länder-Programm</b>
2018	<b>Vorbereitenden Untersuchungen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beschluss zur Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)</li> <li>▪ Veröffentlichung des Beschlusses zur Einleitung der VU</li> <li>▪ Beteiligtenversammlung</li> <li>▪ Bestandsaufnahme und Analyse, Beteiligung der TöB</li> <li>▪ Gespräche mit den Beteiligten</li> <li>▪ Präsentation der Ergebnisse der VU</li> </ul>
2019	

Fortschreibung der  
Stadtentwicklungsplanung



# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz

## Programmgrundlagen – Verfahrensablauf





# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz

Stadt Möckmühl – 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





# Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz

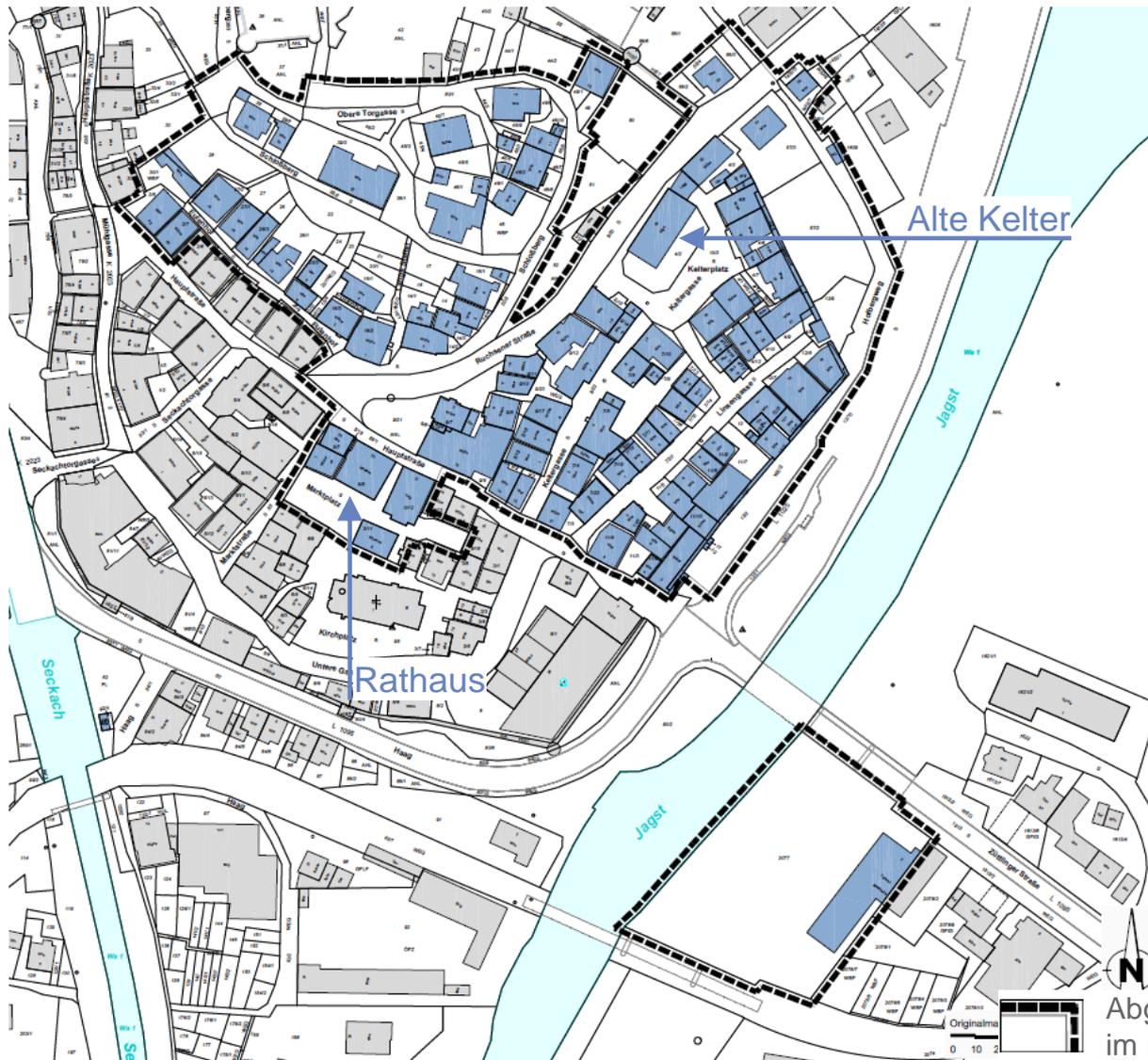
Stadt Möckmühl – Vor Ort

- **Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung (Auswahl)**
  - Umfassende (energetische) Sanierung des kommunalen und privaten Gebäudebestandes
  - Erneuerung des Kindergartens in der „Alten Kelter“
  - Aktivierung der mindergenutzten Gebäude- und Flächenpotenziale
  - multifunktionale und gestalterischer Aufwertung des Festplatzes
  - Entwicklung der Erlebbarkeit des Ufers von Jagst und Seckach





# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“



Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich „Altstadt“ ca. 3,86 ha



# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

2018

## Vorbereitenden Untersuchungen

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

2019

I. Quartal  
2019

## Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Altstadt“

- Satzungsbeschluss
- Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses
- Beschluss der Gebietskulisse
- Beschluss der Sanierungszielsetzungen
- Beschluss des Maßnahmenkonzeptes
- Beschluss der Grundlagen zur Förderung

Durchführung der  
vorbereitenden Untersuchungen



# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

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 Untersuchungen „Altstadt“

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 Untersuchungen „Altstadt“

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 Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

## ■ Analyse des Untersuchungsgebietes mit Blick auf

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

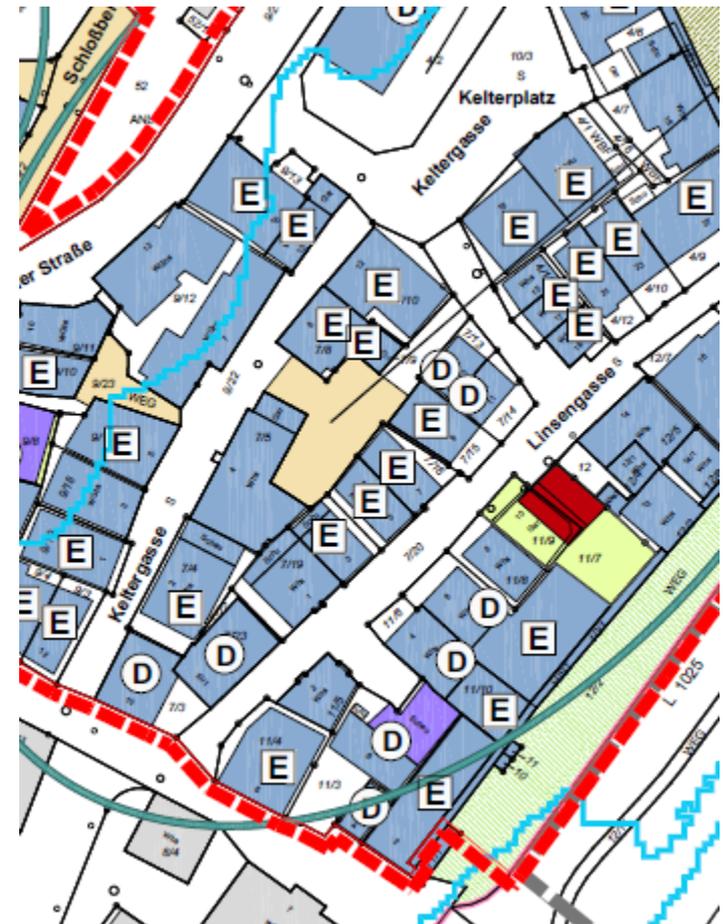
## ■ Ziel ist die Feststellung der städtebaulichen Missstände



# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

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**



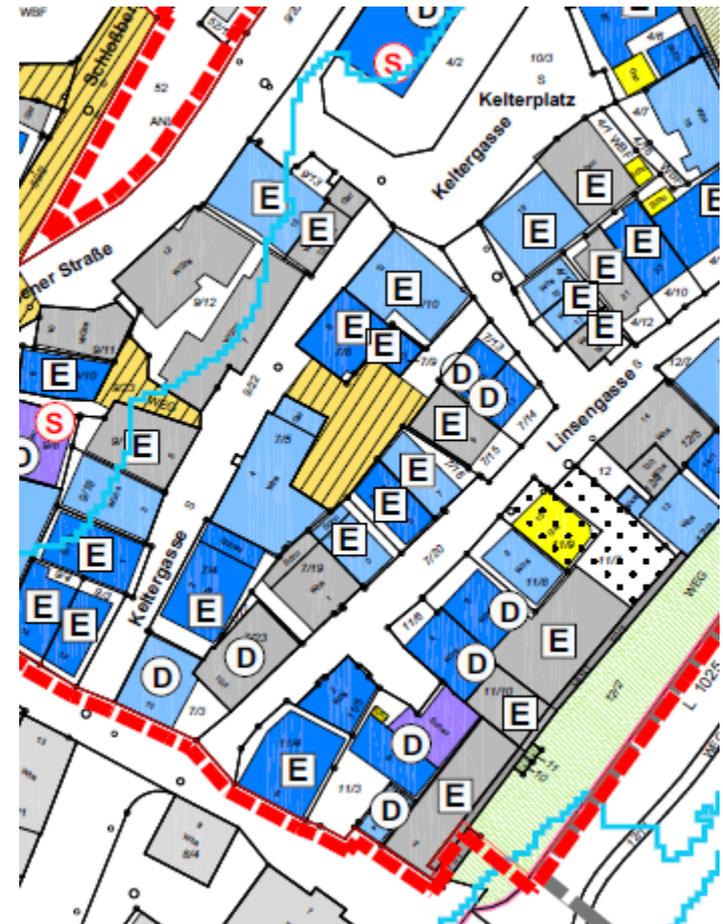
# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

## ■ Ausarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes

- Prioritätenfolge
- Durchführungskonzept
- Maßnahmenkatalog
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

## ■ Ziel ist die Darstellung handlungsbezogener Aussagen hinsichtlich der Sanierungsziele





# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- Wesentlicher **Erfolgsfaktor** ist Ihre **Mitwirkung** als Bürgerinnen und Bürger sowie Bewohner und Eigentümer im Untersuchungsgebiet „Altstadt“

# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

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 Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

**Wer**  
wird befragt?

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

**Wie**  
wird befragt

- **Schriftliche Befragung** der Eigentümer mittels Fragebogen
- ggf. persönliche Gespräche mit besonderen Akteuren



# Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

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 Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

**Wann**  
wird befragt?

- September/Oktober 2018
- **Rücksendung** des Fragebogens bis zum **26.10.2018**

**Was**  
passiert mit  
meinen  
Daten?

- vertrauliche Behandlung aller Daten
- anonymisierte Auswertung
- Verwendung **ausschließlich** zum Zwecke der städtebaulichen Erneuerung



# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“



# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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)

# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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
- In Ausnahmefällen Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden

# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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



# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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.



# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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



# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

Sanierungserfolge





# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

Sanierungserfolge





# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

Sanierungserfolge





# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

Sanierungserfolge





# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

Sanierungserfolge





# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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



# Ausblick Sanierungsdurchführung „Altstadt“

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**
  - **nur** im umfassenden Sanierungsverfahren (§§152-156a BauGB)



# Wie geht es weiter?

## Wie geht es weiter?

Ausblick – die nächsten Schritte

**26. Oktober**

### **Ende Befragungszeitraum**

Auswertung der Ergebnisse der Befragung und Fertigstellung der Vorbereitenden Untersuchungen

**Anfang 2019**

### **Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat**

Satzungsbeschluss

→ förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

**im Anschluss**

### **Beginn der Sanierungsdurchführung (8 bis 10 Jahre)**

öffentliche Auftaktveranstaltung

**ca. Mitte 2027**

### **Abschluss und Abrechnung der Sanierung**

→ Aufhebung des Sanierungsgebietes



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

## die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

Geschäftsstelle Heilbronn  
Bahnhofstraße 7  
74072 Heilbronn

### Ihre Ansprechpartner:

#### **Léonie Franzen**

leonie.franzen@steg.de  
Tel. 07131/ 964018  
Fax 07131/ 964040

#### **Silvia Fichtner**

fichtnerarch@t-online.de  
Tel. 07361/ 610147