

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

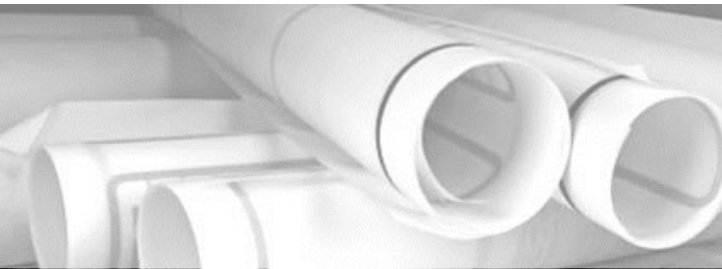
Agenda – Worum geht es heute?

- 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

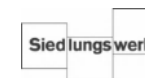
5.000 ha erschlossenes Bauland

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



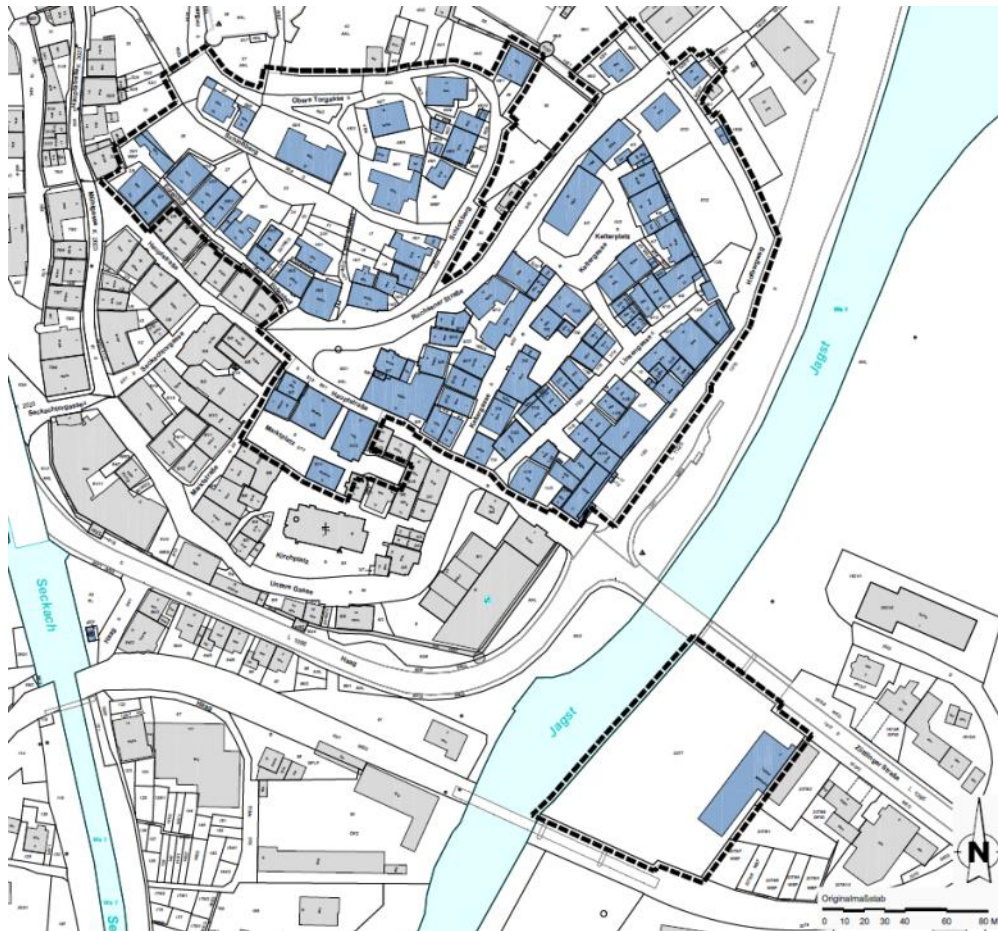


Bund-Länder-Programm städtebaulicher Denkmalschutz



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

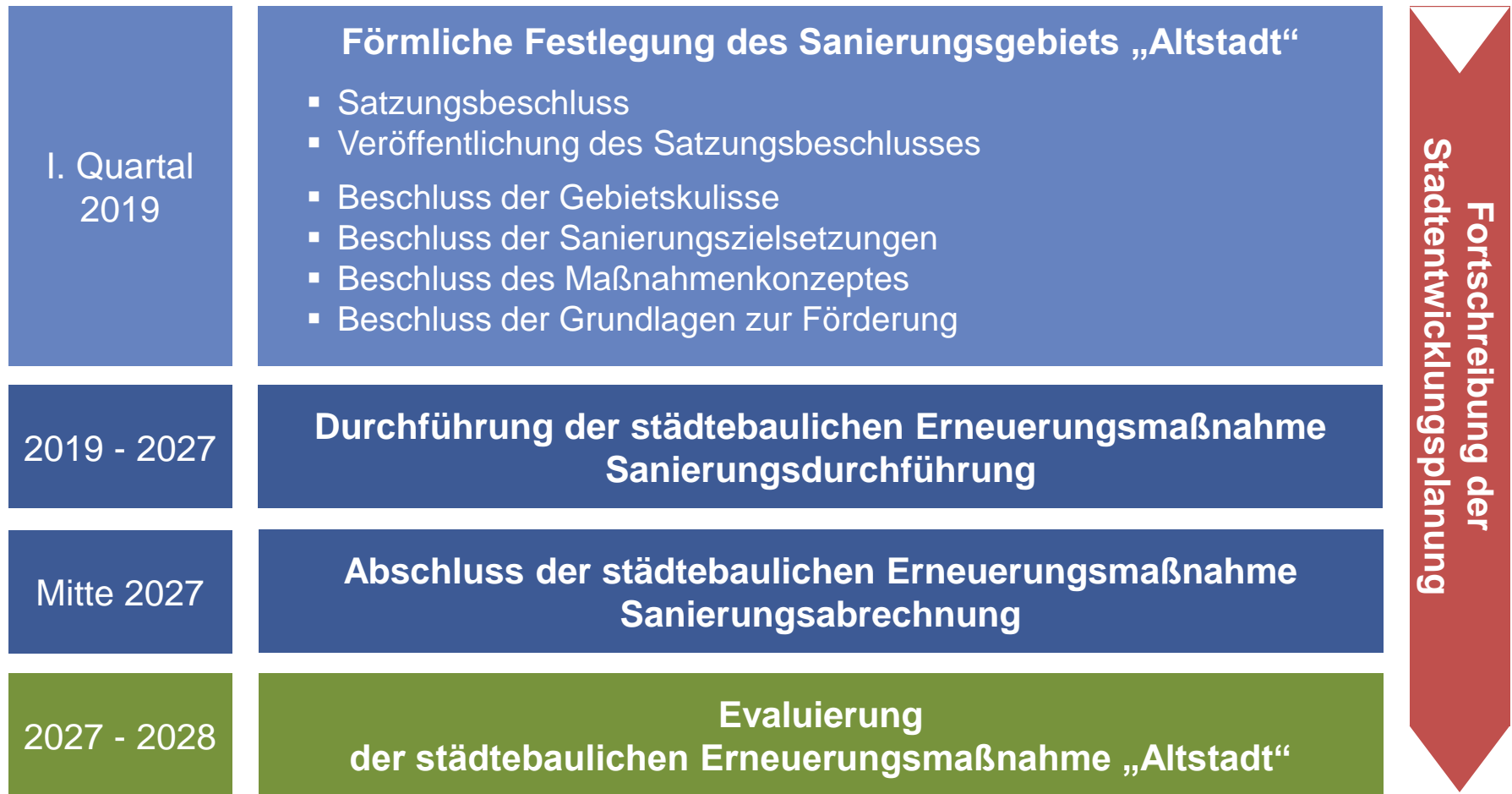
Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

1974 - 1999	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern I – Ortskern“
1983 - 1999	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern II – Nord“
2003 - 2016	Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Stadtkern III – Süd“
2015	Antragstellung städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altstadt“
2017	
Mai 2018	Programmaufnahme im Bund-Länder-Programm
2018	Vorbereitenden Untersuchungen <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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	

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

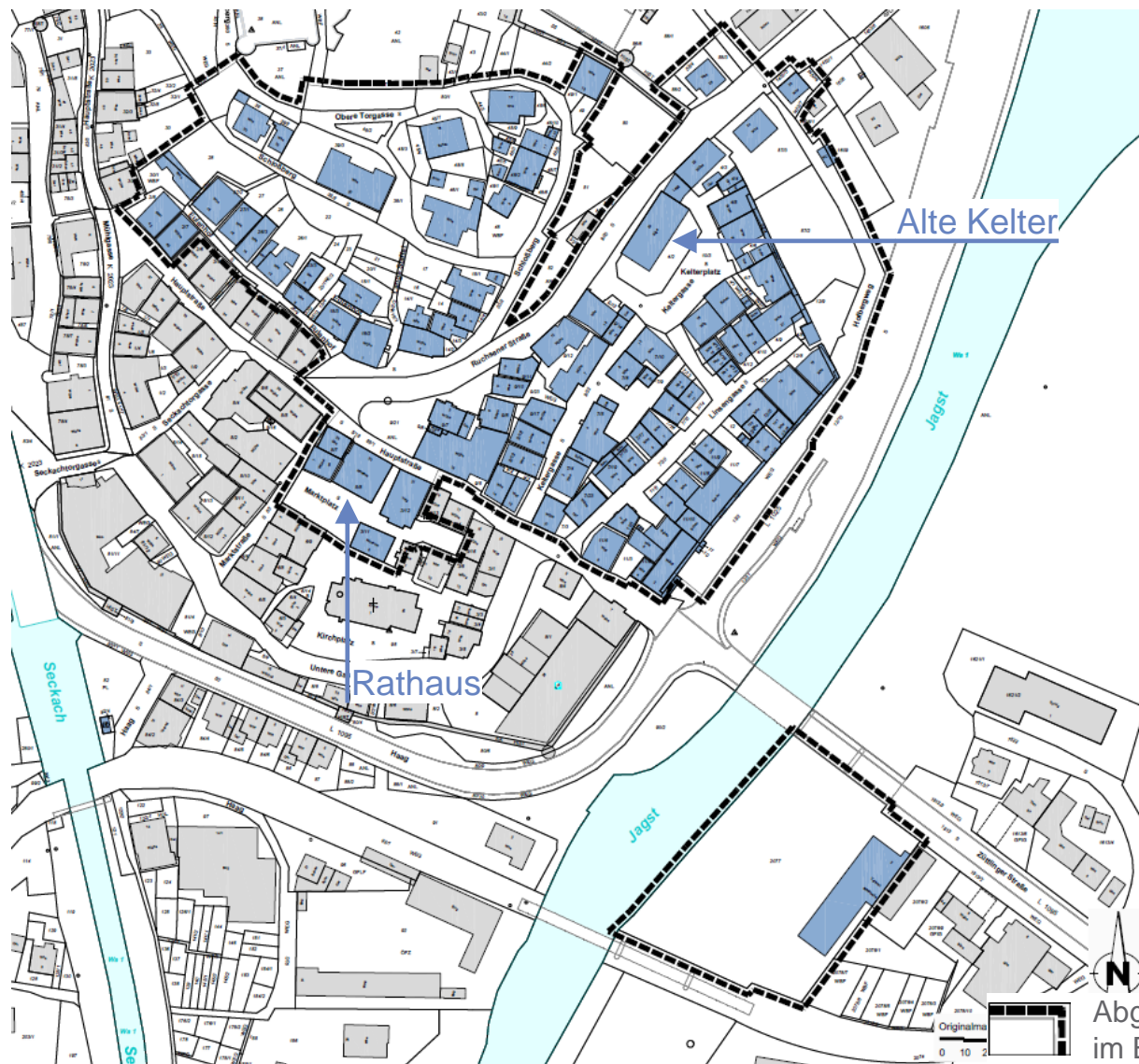
Stadt Möckmühl – Vor Ort

- **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





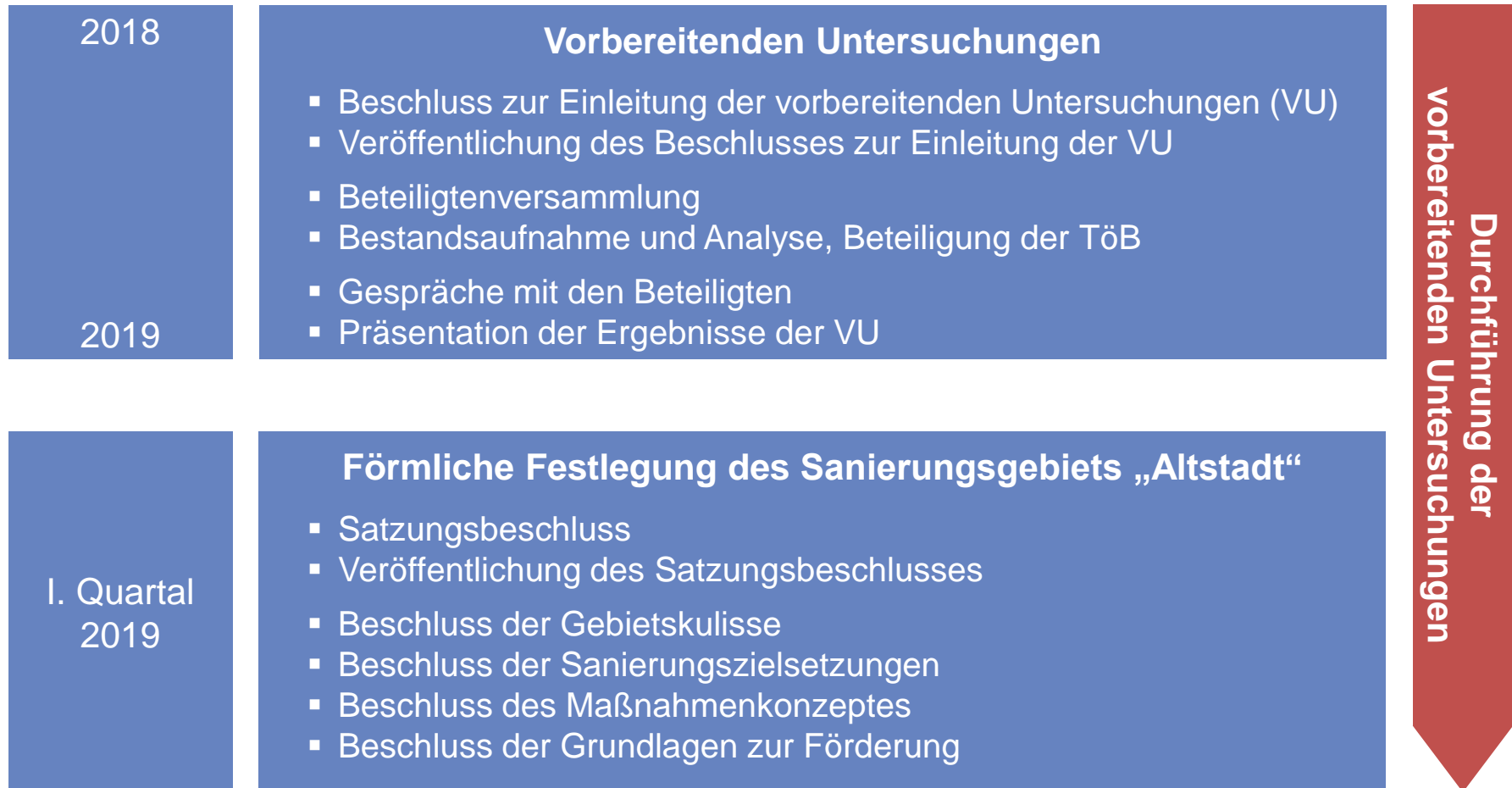
Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“



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

Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung





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

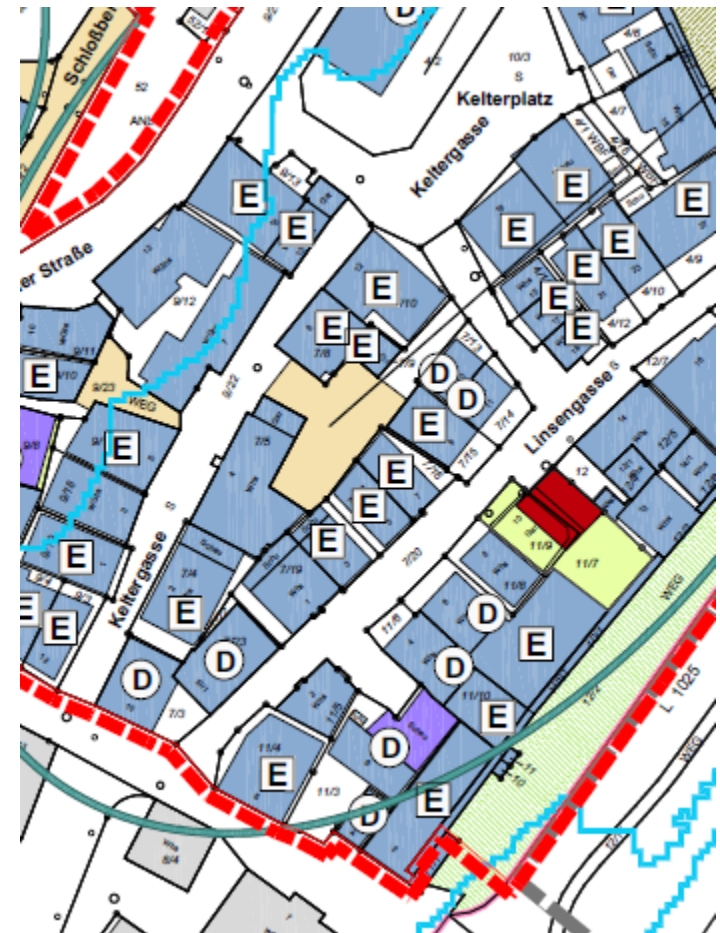


Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

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**



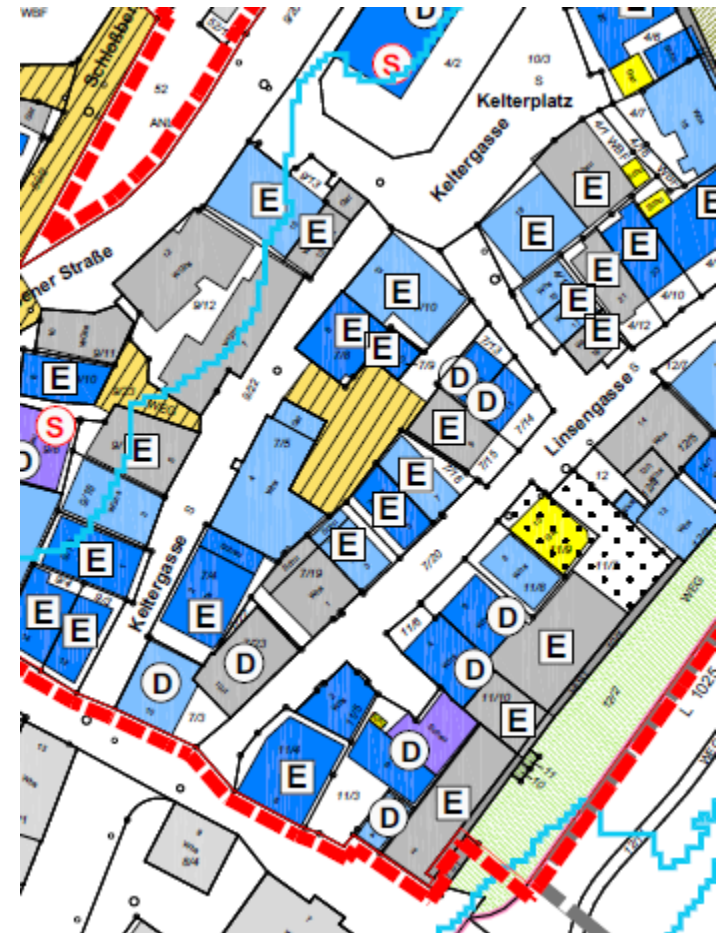
Vorbereitende Untersuchungen „Altstadt“

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