



IBA'27-Projektgebiet

Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet & ISEK

Information für Sanierungsbetroffene

27.02.2023 | Stadtplanungsamt



- 1. Kurze Vorstellung
- 2. Organisatorisches
- 3. Bisherige Schritte
- 4. Vorbereitende Untersuchungen
- 5. Mitwirkung und Beteiligung
- 6. Sanierungsdurchführung Ausblick
- 7. Nächste Schritte
- 8. Rückfragen





Kurze Vorstellung

3

1. Kurze Vorstellungsrunde



Wolfgang Fürst

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH, Seniorprojektleiter

Britta Steinerstauch

Stadtplanungsamt Fellbach, Stv. Amtsleiterin/Abteilungsleiterin Bauleitplanung

Martina Steireif

Stadtplanungsamt Fellbach, Städtebauförderung/Sanierungsmaßnahmen



Organisatorisches

5

2. Organisatorisches



- Die Mikrofone sind auf <u>stumm</u> geschaltet.
- Fragen können während des Vortrags <u>im Chat</u> gestellt werden und werden am Ende beantwortet.
- Am Ende der Veranstaltung können Fragen auch <u>persönlich</u> gestellt werden. Dazu bitten wir Sie, <u>die Hand zu heben</u>.
- Wenn Sie aufgerufen werden, <u>heben Sie bitte die Stummschaltung auf</u> und nennen Sie Ihren Namen.
- Die Online-Veranstaltung wird <u>aufgezeichnet</u>.
- Die Aufzeichnung und die gezeigte Präsentation werden zeitnah nach der Veranstaltung auf der <u>Homepage der Stadt Fellbach</u> abrufbar sein. (https://www.fellbach.de/de/Leben-in-Fellbach/Bauen-und-Wohnen/Sanierung)





Bisherige Schritte

7



Dezember 2020: Aufnahme als IBA-Projektgebiet

- Auswahl als offizielles Projektgebiet der Internationalen Bauausstellung 2027 Stadtregion Stuttgart
- Thematischer Schwerpunkt: Produktive Stadt Verknüpfung von Landwirtschaft und Gewerbe ("Agriculture meets manufacturing")
- u.A. geplant: Festsetzung eines Sanierungsgebietes sowie die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln um Umsetzung der geplanten Maßnahmen

Januar 2021: Vorgespräche mit Fördermittelgeber

- sehr gute Chancen für die Aufnahme in ein entsprechendes Städtebauförderprogramm
- Abstimmung der weiteren Vorgehensweise



November 2021: Gemeinderat beschließt Durchführung der VU

- Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für das IBA-Projektgebiet
- Beschluss über die Vergabe der Leistungen an eine Arbeitsgemeinschaft aus Sanierungsbetreuer und Planungsbüro
- Februar 2022: Beauftragung Arbeitsgemeinschaft
 - Die Verwaltung beauftragt die Arbeitsgemeinschaft LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH / Eble Messerschmidt Partner / ee concept / Joachim Böttcher Ecodesign mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen und der Erarbeitung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts



Vorbereitende Untersuchungen

4. Vorbereitende Untersuchungen



Warum ein Sanierungsgebiet?

- Schaffung / zeitgem. Umgestaltung öffentlicher Flächen (Straßen, Freiflächen)
- Stärkung Nahversorgung
- Verlagerung von Betrieben
- Modernisierung Gebäudebestand
- Reaktivierung Brachflächen

...sprich: Stärkung der Zukunftsfähigkeit,

Verbesserung der Wohn-, Arbeitsund Lebensverhältnisse in Gebieten

...und wie? Besonderes Städtebaurecht gem. BauGB

(Definition von Sanierungs- und

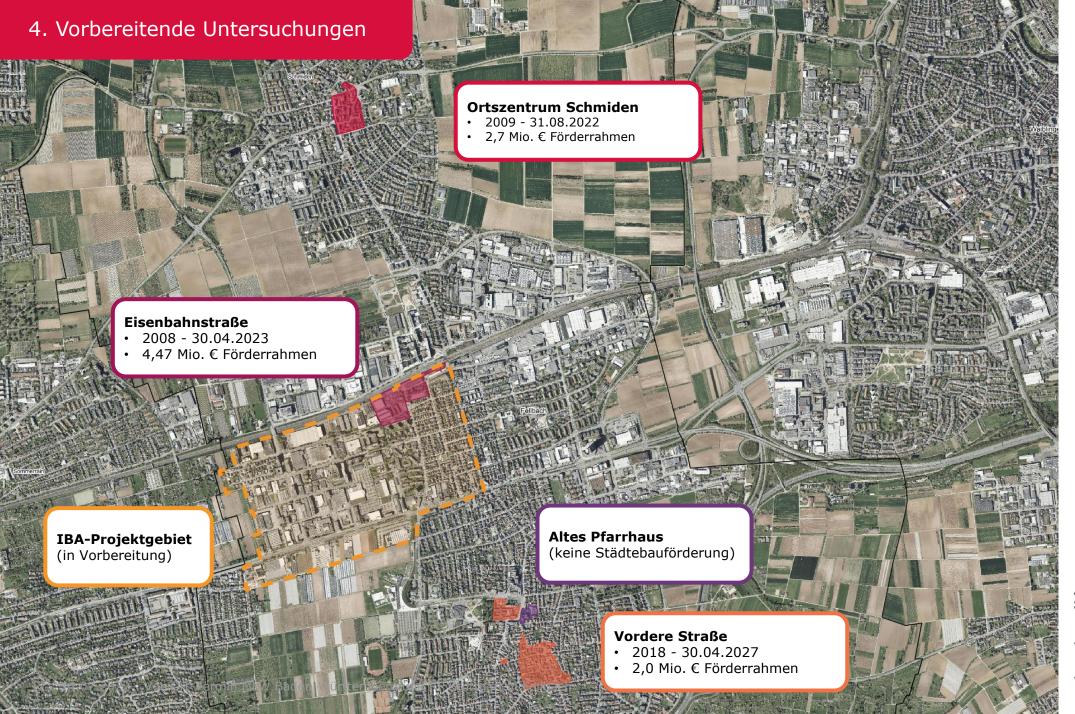
Entwicklungsgebieten mit entsprechenden

rechtlichen Steuerungsinstrumenten);

Möglichkeit der Aufnahme in Städtebauförderprogramme



von Bund, Ländern und Gemeinden





Aufgehobene Sanierungsgebiete:

- Stadtmitte 3 Quartiere (2019)
- Schmerstraße / Weimerstraße (2021)



Warum Vorbereitende Untersuchungen?

- Erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen für
 - Die Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme und
 - Die Durchführbarkeit einer Sanierungsmaßnahme zu erhalten
- Dabei sind
 - Die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse sowie
 - Die anzustrebenden Sanierungsziele zu untersuchen

Rechtsgrundlage: § 141 BauGB



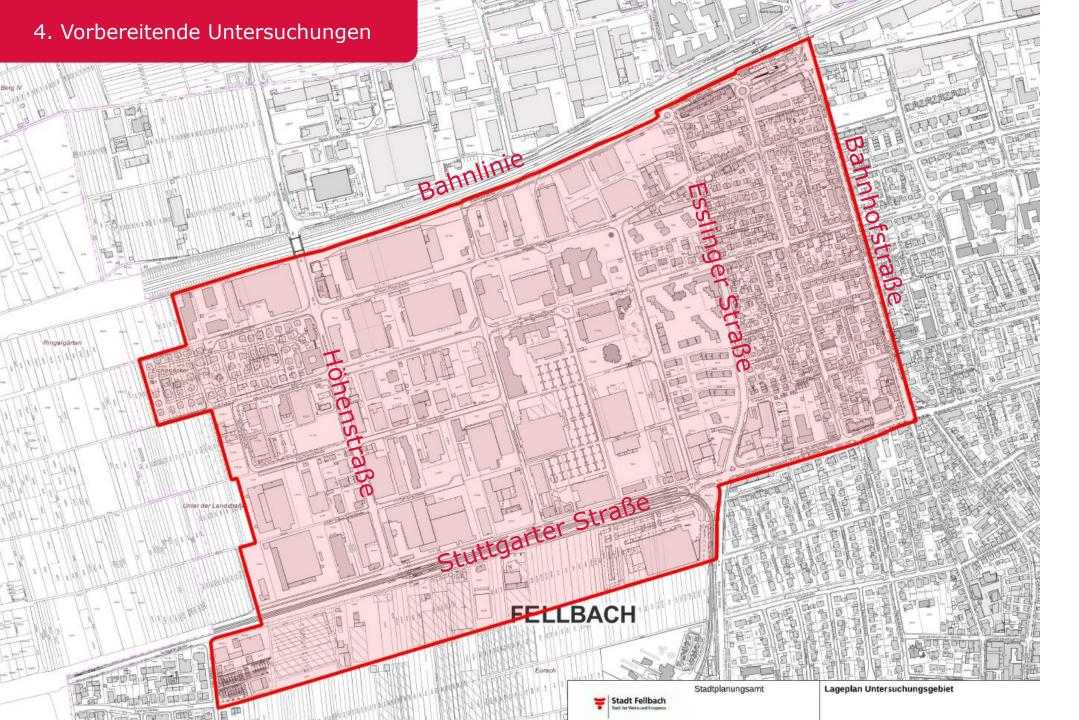


Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Analyse städtebaulicher Missstände
- Beteiligung der Sanierungsbetroffenen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Formulierung der Sanierungsziele und Erarbeitung eines integrierten Stadtteilentwicklungskonzeptes (ISEK)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anzuwendendes Sanierungsrecht
- Schriftlicher Ergebnisbericht

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 141 BauGB

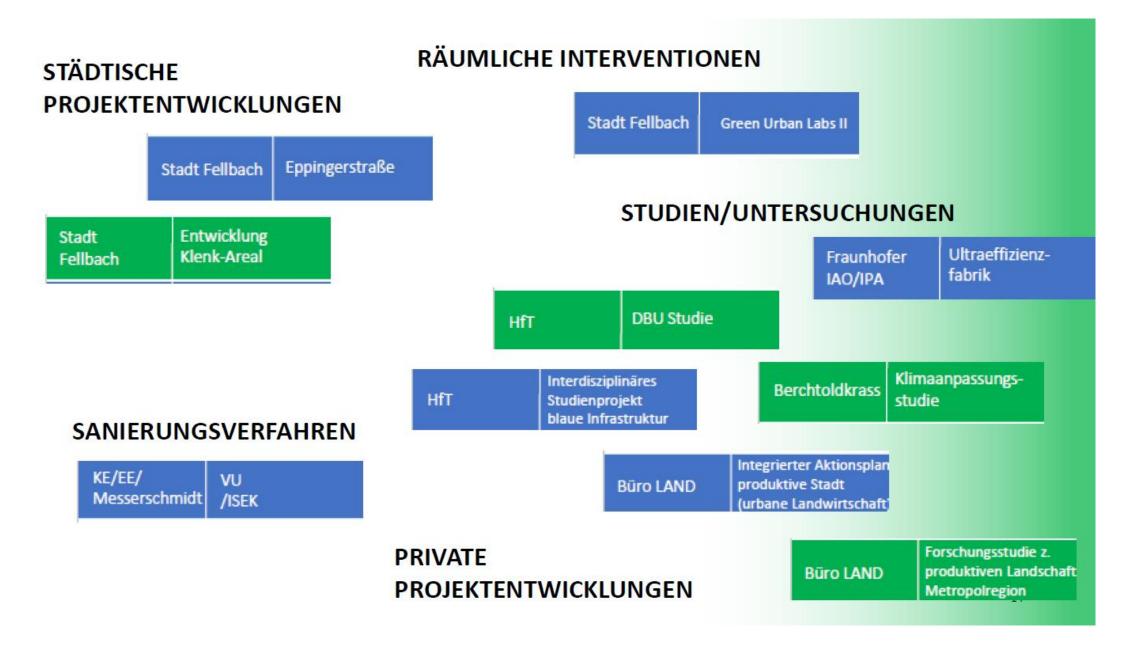






4. Vorbereitende Untersuchungen





4. Vorbereitende Untersuchungen







Mitwirkung und Beteiligung



Befragung der Sanierungsbetroffenen

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger!

- Beteiligung von Eigentümern, Mietern, Pächtern, Bewohnern, Gewerbetreibenden, Beschäftigten im Untersuchungsgebiet
- Online-Befragung (bei Bedarf auch persönliche / telefonische Befragung) bis 03.03.2023
- Ziele: Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft, Erhebung der Einschätzung zu Defiziten im Gebiet, Erkenntnisgewinn auch für IBA-Teilprojekte



https://www.survio.com/survey/d/IBA-Projektgebiet



Sanierungsdurchführung -Ausblick



Förderung in Sanierungsgebieten

Ordnungsmaßnahmen

- Grunderwerb durch die Stadt
- Neugestaltung öffentliche Flächen
- Freilegung von Grundstücken (Abbruch/Rückbau)
- Bodenordnung
- Schaffung von öffentlichen Parkierungsflächen

Baumaßnahmen

- Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Modernisierung kommunaler / privater Gebäude (haustechnische, wohnungstechnische, bautechnische Verbesserungen nach Städtebauförderrichtlinien (StBauFR)





Grunderwerb, Abbruch, Schaffung öffentlicher Parkierungsanlage, Sanierungsgebiet "Ortsmitte Schmiden"



Förderung privater Maßnahmen

Beispielhafte Maßnahmen:

- Wärmedämmung
- Erneuerung Dach/Fassade
- Austausch Fenster/Türen
- Einbau neuer Heizungsanlage
- Innenausbau
- Verbesserung Sanitärbereiche
- Erneuerung Gebäudeinstallation (Gas, Wasser, Abwasser, Elektrik)
- Nutzung Solarthermie
- Veränderung Raumnutzung/-größe
- Altersgerechter/barrierefreier Umbau





Beispielhafte priv. Modernisierungsmaßnahme, Sanierungsgebiet "Ortsmitte Schmiden"



Förderung privater Maßnahmen

Nicht förderfähige Maßnahmen:

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Neugestaltung Hof ohne Gebäudemodernisierung)
- Schönheitsreparaturen, reine Instandhaltungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Neubaumaßnahmen





Beispielhafte priv. Modernisierungsmaßnahme, Sanierungsgebiet "Ortsmitte Schmiden"



Förderung privater Maßnahmen

Fördervoraussetzungen:

- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Fellbach
- Durchführung einer umfassenden (energetischen)
 Sanierung
- Fördermittel sind noch ausreichend vorhanden

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!

Maßnahme darf noch nicht begonnen sein (keine Aufträge, keine Materialbeschaffung)!





Beispielhafte priv. Modernisierungsmaßnahme, Sanierungsgebiet "Ortsmitte Schmiden"



Rechtliche Auswirkungen der Sanierungssatzung

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Keine unmittelbaren Auswirkungen für den Eigentümer
- Dient als Hinweis an andere Ämter und Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge (zusätzlich) eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen ist





Rechtliche Auswirkungen der Sanierungssatzung

Genehmigungspflichtige Vorhaben / Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB), u.A.

- Errichtung bzw. Änderung baulicher Anlagen
- Veräußerung eines Grundstücks / Miteigentumsanteils
- Grundstücksbelastende Rechte (Grunddienstbarkeiten, Niessbrauchrechte, Grundschulden etc.)

Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)





Rechtliche Auswirkungen der Sanierungssatzung

im umfassenden Sanierungsverfahren:

Kaufpreiskontrolle (§ 153 Abs. 2 BauGB)

Evtl. Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)

- Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, wenn sich der Bodenwert <u>durch</u> <u>die Sanierungsmaßnahme</u> erhöht hat
- Sanierungsbedingte Wertsteigerungen sollen der Allgemeinheit wieder zu Gute kommen





Nächste Schritte

7. Nächste Schritte



Bis 03.03.2023:

Online-Befragung Sanierungsbetroffene

Bis Sommer 2023:

- Durchführung Vorbereitende Untersuchungen, Auswertung Analyse + Beteiligung
- Erarbeitung ISEK
- Vorbereitung Förderantrag

September 2023:

– GR-Beschluss Antragstellung Städtebauförderung

Frühjahr 2024:

- Entscheidung über Aufnahme in Städtebauförderung
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, öffentliche Bekanntmachung



Rückfragen



Vielen Dank!