



Gemeinde Mühlhausen

„Rettigheim III“

Vorbereitende Untersuchungen

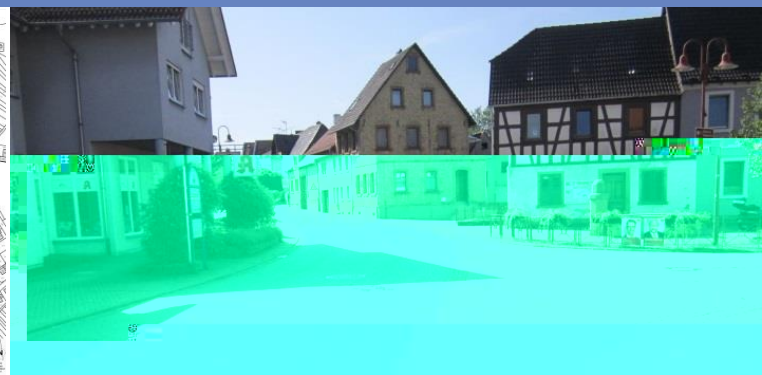
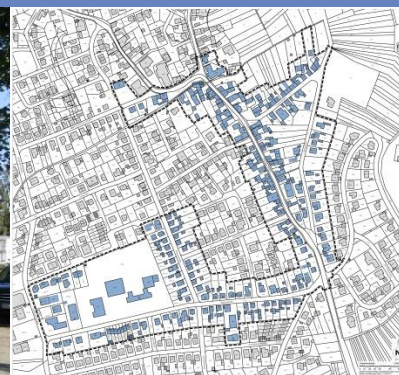
Informationsveranstaltung am 16.07.2018



Baden-Württemberg



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Projektteam der STEG Stadtentwicklung GmbH

Projektleiterin Stadterneuerung
Marie-Luise Bischof

Dipl.-Geographin

Projektleiterin Städtebauliche Planung
Gaby Pietzschmann

M. Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement



Agenda – Worum geht es heute?

- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Landessanierungsprogramm
- Vorbereitende Untersuchungen
- Ausblick Sanierungsdurchführung
- Weiteres Vorgehen



die **STEG** Stadtentwicklung GmbH



430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit

5.000 ha erschlossenes Bauland

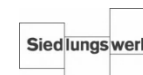
450 Kunden, Städte und Gemeinden

300 abgerechnete Verfahren

110 Mitarbeiter

5 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart

die **STEG** – 57 Jahre Erfahrung





die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die STEG – 57 Jahre Erfahrung

■ Referenzen

- Gemeinde Mühlhausen
- Gemeinde Ketsch
- Gemeinde Altlußheim
- Gemeinde St. Leon-Rot
- Gemeinde Nußloch
- Stadt Ettlingen
- Stadt Eppingen
- Stadt Philippsburg





Landessanierungsprogramm

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

■ Bewilligungszeitraum für die Maßnahme „Rettigheim III“

01.01.2018 – 30.04.2027

■ Bewilligter Förderrahmen

1.500.000,00 Euro

■ Land Baden-Württemberg anteilig 60 %

900.000,00 Euro

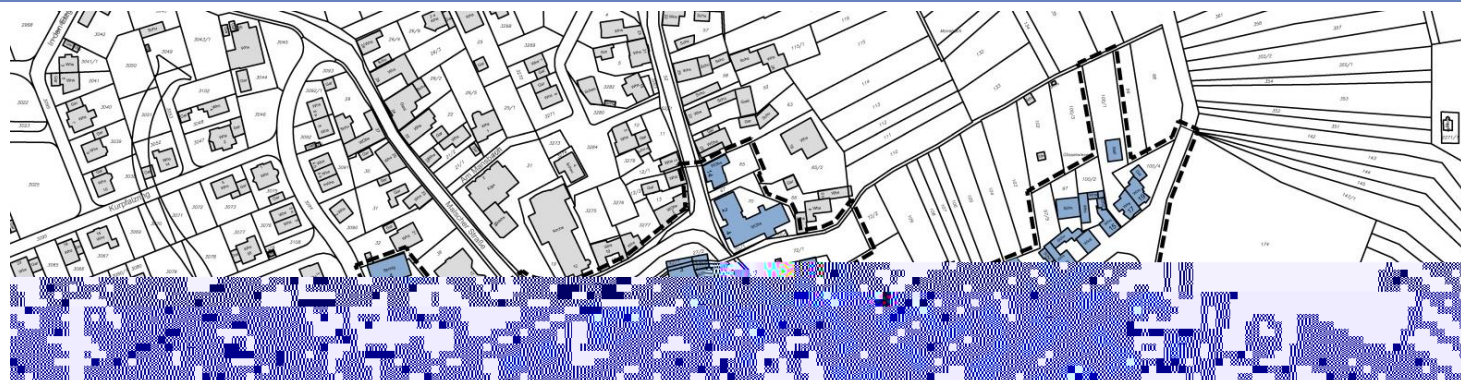
■ Gemeinde Mühlhausen anteilig 40 %

600.000,00 Euro

■ Akteure vor Ort

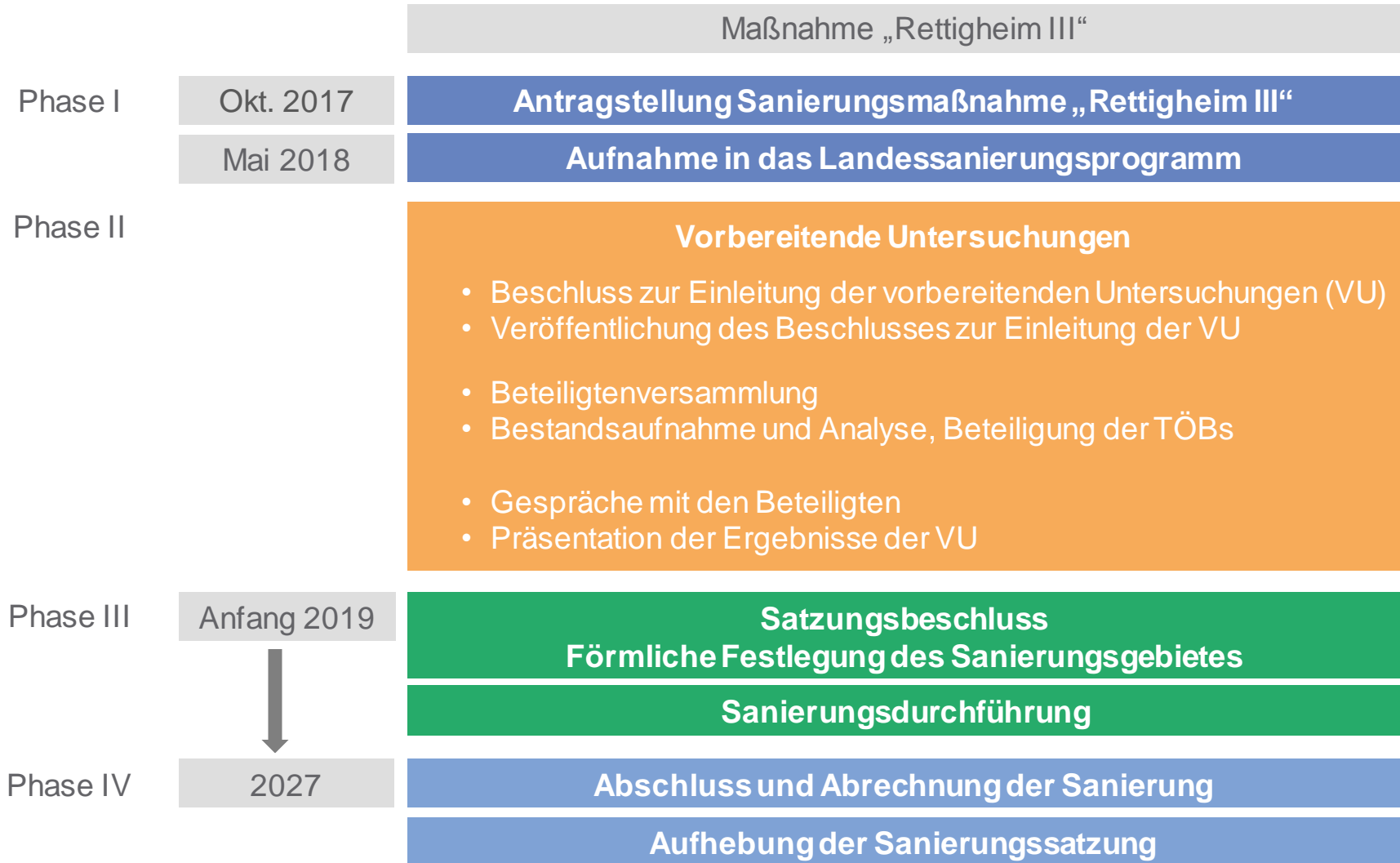
■ Gemeinde Mühlhausen, Verwaltung und Gremien

■ Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter





Vorbereitende Untersuchungen





Vorbereitende Untersuchungen



Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- § 141 BauGB **verpflichtet** die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

- Ziel ist die Gewinnung von entsprechenden **Beurteilungsgrundlagen** für die anstehende Sanierungsmaßnahme

- hinsichtlich
 1. der Notwendigkeit der Maßnahmen
 2. der sozialen, strukturellen & städtebaulichen Verhältnisse
 3. der Ziele der Sanierung
 4. der Durchführbarkeit der Sanierung





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Dies wird erreicht durch:

- 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
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliches **Neuordnungskonzept** und **Maßnahmenplan**
- Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht** (KuF)

■ **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** (§ 142 BauGB) **mit ortsüblicher Bekanntmachung** (§ 143 BauGB)

- Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Analyse des Gebietes auf

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

Ziel ist die Feststellung der städtebaulichen Missstände





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Neuordnungskonzept

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Räumliche Konzepte
- Gestaltung des öffentlichen Raums

Ziel ist die **Entwicklung und Darstellung raumbezogener Aussagen** hinsichtlich der Sanierungsziele





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Maßnahmenkonzept

- Prioritätenfolge
- Durchführungskonzept
- Maßnahmenkatalog
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ziel ist die **Darstellung handlungsbezogener Aussagen** hinsichtlich der Sanierungsziele





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- Wesentlicher **Erfolgsfaktor** ist Ihre **Mitwirkung** als Bürgerinnen und Bürger sowie Bewohner des Untersuchungsgebietes!





Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

WER wird befragt?

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

WIE wird befragt?

- Schriftliche Befragung (Fragebogen)
- Vertraulicher Umgang mit den Daten



Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

WAS wird gefragt?

- Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter
- Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- Bewertung des Gebäude- / Wohnungszustands
- Mitwirkungsbereitschaft
- Persönliche Erwartungen / Anregungen
- Sozialdaten

ZIEL der
Befragung

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



Vorbereitende Untersuchungen „Rettigheim III“

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Gebäude- und Grundstücksbogen

- u. a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushalts- und Wohnungsbogen

- Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes

Betriebsbogen

- Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

The image shows a detailed survey form titled 'Vorbereitende Untersuchungen' by 'die STEG'. It is divided into three main sections: 'Eigentümerbogen', 'Haushalts- und Wohnungsbogen', and 'Betriebsbogen'. Each section contains a list of questions with checkboxes and input fields for data collection. The form is partially filled out, showing responses to several questions.

Rücksendung des Fragebogens bis 3. August 2018



Ausblick Sanierungsdurchführung



Ausblick Sanierungsdurchführung

Grundsätzliche Fördermöglichkeiten – Rechtlicher Rahmen

Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen (§§ 140 ff. BauGB)

- z. B. vorbereitende Untersuchungen, städtebaul. Planungen, Bebauungspläne

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 von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten

Förderung nichtinvestiver Maßnahmen, die lebendige Nachbarschaften fördern und den sozialen Zusammenhalt stärken, muss gesondert beantragt werden



Ausblick Sanierungsdurchführung

Fördermöglichkeiten

■ Wo bestehen ggf. 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

■ Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden





Ausblick Sanierungsdurchführung

Fördermöglichkeiten

■ Voraussetzungen für eine Förderung von privaten Maßnahmen

- Das Gebäude liegt **im** förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**.
- Die **Zielsetzungen** der Sanierung werden **berücksichtigt**.
- Die Maßnahme ist **vorab** mit der Gemeinde **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 Gemeinde abzuschließen.





Ausblick Sanierungsdurchführung

Fördermöglichkeiten

■ Nicht förderfähige Maßnahmen

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
(z. B. Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- Reine Schönheitsreparaturen
- Luxusmodernisierungen
- Neubaumaßnahmen





Ausblick Sanierungsdurchführung

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
- **Möglichkeit der Kaufpreiskontrolle und Erhebung von Ausgleichsbeträgen nur im umfassenden Sanierungsverfahren (§§ 152 – 156a BauGB)**





Ausblick Sanierungsdurchführung

Sanierungserfolge





Ausblick Sanierungsdurchführung

Sanierungserfolge





Ausblick Sanierungsdurchführung

Sanierungserfolge





Ausblick Sanierungsdurchführung

Sanierungserfolge





Ausblick Sanierungsdurchführung

Sanierungserfolge



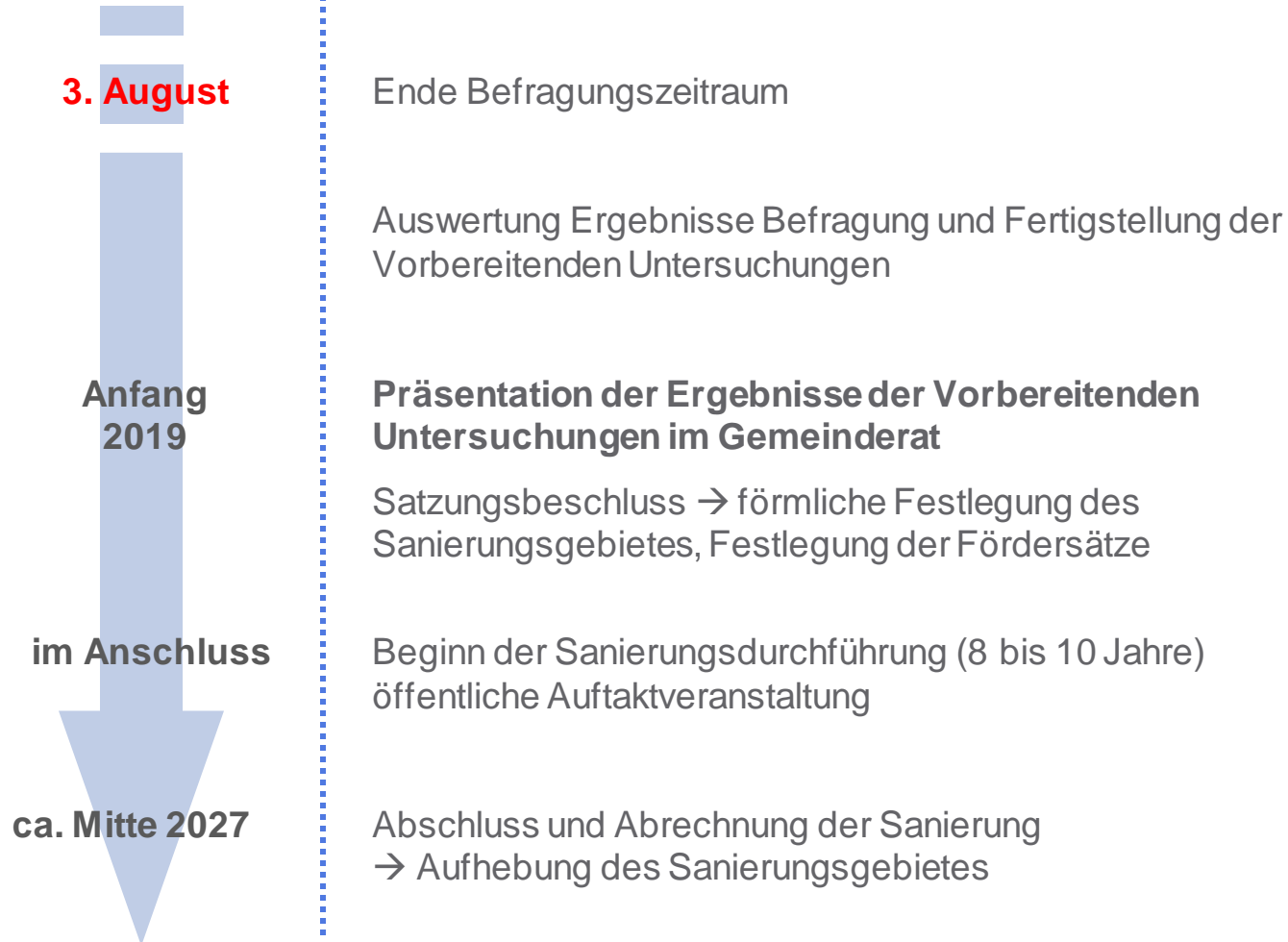


Weiteres Vorgehen



Weiteres Vorgehen

Ausblick – die nächsten Schritte







VIELEN DANK!

die STEG Gemeindeentwicklung GmbH

Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Marie-Luise Bischof

Stadterneuerung
marie-luise.bischof@steg.de
Tel. 07131/9640-21

Gaby Pietzschmann

Städtebauliche Planung
gaby.pietzschmann@steg.de
Tel. 0711/21068-186