



## Gemeinde Zaberfeld „Ortskern II“

Auftakt zu den Vorbereitenden Untersuchungen  
im Gebiet „Ortskern II“ am 25.09.2023



# Agenda

- › die STEG Stadtentwicklung GmbH
- › Einführung
- › Vorbereitende Untersuchungen
- › VU-Planung
- › Ausblick auf die Sanierungsdurchführung
- › Nächste Schritte
- › Impressionen - Sanierungsbeispiele

**die STEG Stadtentwicklung GmbH**

# die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

Geographie  
Betriebswirtschaft  
Architektur  
Landschaftsplanung  
Vermessungstechnik  
Stadtplanung  
Bauingenieurwesen  
Raumplanung  
Geoinformatik  
Bautechnik  
Verwaltung  
Partizipation  
Immobilienwirtschaft

Erfahrung  
seit

**1961**

über

**1.000**

Projekte

**450**

Kunden

**5**

Standorte

**120**

Mitarbeitende

# Ihr Team der STEG



Lena  
Rüger  
Projektleiterin  
Stadterneuerung



Elmar  
Gross  
Projektverantwortlicher  
Stadtplaner  
Stadtplanung

# Einführung

## Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- ... die Aufwertung der Ortsmitte u. die Gestaltung des öffentlichen Raumes (Aufenthaltsqualität)
- ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... der Erhalt des Ortsbildes / die Stärkung der kommunalen Individualität
- ... die Förderung privater Sanierungen (energetische Sanierung)
- ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse durch Sicherung/Aufwertung des Gebäudebestandes
- ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... die Schaffung attraktiver Grünflächen – Erhöhung der Wohnumfeldqualität
- ... die kooperative Zusammenarbeit zwischen der Kommune und der Bürgerschaft





# Warum ein Sanierungsgebiet?

## Ziele

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

## Kennzeichen

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

## Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz



Bild: Büll



## Ablauf der Sanierungsmaßnahme

- › **Bewilligter Förderrahmen:**  
**1.500.000 €**  
**im Programm**  
**„Landessanierungsprogramm (LSP)“**
- › Finanzhilfe Land (60 %)  
900.000 €
- › Eigenanteil Kommune (40 %)  
600.000 €
- › Bewilligungszeitraum (BWZ):  
01.01.2023 – 30.04.2032
- › Aufstockung der Finanzhilfe und  
Verlängerung des BWZ sind möglich

<b>2022</b>	<b>ISEK + Antragstellung</b> Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung
<b>2023/ 2024</b>	<b>Vorbereitende Untersuchungen</b> Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung 
<b>2024</b>	<b>Sanierungsdurchführung</b> Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen
<b>2034</b>	<b>Sanierungsabschluss</b> Abrechnung Dokumentation Satzungsaufhebung

# Vorbereitende Untersuchungen

# Abgrenzungsplan „Ortskern II“



Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen  
im Bereich „Ortskern II“ ca. 10,8 ha

Abgrenzung inkl. Herrenwiesenweg 10,  
12 und 14 entsprechend  
Einleitungsbeschluss des Gemeinderats

## Gemeinde Zaberfeld

Vorbereitende Untersuchungen  
im Bereich "Ortskern II"

STEG  
Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
Stand: 29.06.2023

In Kooperation mit  
**grosshüger**  
Paul-Ehrlich-Straße 32  
76133 Karlsruhe  
Fon: 0174/ 480 7772  
mail@gross-hueger.de

# Verfahrensablauf

31.10.2022	Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung	
04.05.2023	Mitteilung über Programmaufnahme	
24.07.2023 04.08.2023	Beschluss über die Einleitung der Vorbereitende Untersuchungen Veröffentlichung des Einleitungsbeschlusses	
Juli 2023 bis Februar 2024	Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse	Trägeranhörung und Befragung der Beteiligten
	Sanierungs- und Zielkonzept	Maßnahmenkonzept, Sozialplan und Finanzierung
1. Quartal 2024	Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	
bis ca. 2032	Sanierungsdurchführung anschl. Abschluss und Abrechnung	





## Warum Vorbereitende Untersuchungen?

**Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen nach § 141 BauGB Beurteilungsgrundlagen gewonnen werden über:**

- › die Notwendigkeit der Sanierung
- › die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- › die anzustrebenden Sanierungsziele
- › die Durchführbarkeit einer Sanierung



Bild: STEG

## Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

### Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen und Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
- › Beteiligung öffentlichen Aufgabenträger
- › Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- › Abwägung der Wahl des Sanierungsverfahrens
- › Sanierungsziele und Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht







## Befragung der Beteiligten

- › **Wer** wird befragt?
  - › Eigentümer (Bewohner), Betriebsinhaber im Untersuchungsgebiet
  - › Auskunftspflicht gemäß § 138 BauGB
  - › Vertraulicher Umgang mit den Daten gemäß den geltenden Datenschutz-Bestimmungen
- › **Wie** wird befragt?
  - › Postalische Befragung mit der Möglichkeit die Befragung handschriftlich oder online (Lime-Survey) zu beantworten
- › **Wann** wird befragt?
  - › Mitte September 2023 bis Ende Oktober 2023

## Befragung der Beteiligten

- › **Was** wird gefragt?
  - › Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter der Gebäude
  - › Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
  - › Bewertung des Gebäude-/Wohnungszustandes
  - › Mitwirkungsbereitschaft
  - › Persönliche Erwartungen und Anregungen
  
- › **Ziel der Befragung**
  - › Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
  - › Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
  - › Darstellung des Zustandes der Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet aus Sicht der Befragten

# VU-Planung



# Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

## Analyse des Gebiets bzgl.

- › funktionaler,
- › struktureller,
- › räumlicher,
- › bausubstanzieller und
- › sozialer Missstände.

Ziel: Feststellung städtebaulicher Missstände.



Bild: die STEG



# Städtebauliche Bestandsaufnahme und Analyse

## Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände

### Wohn- und Arbeitsverhältnisse

- › Belichtung, Besonnung und Belüftung
- › bauliche Beschaffenheit der Gebäude
- › Zugänglichkeit von Grundstücken
- › Auswirkungen von Emissionen

### Funktionsfähigkeit des Gebiets

- › Ruhender Verkehr
- › Fließender Verkehr

### Soziale Verhältnisse im Gebiet

- › Sozialstruktur



Beispiel Städtebauliche Missstände

# Sanierungs- und Zielkonzept

## Neuordnungskonzept

- › Städtebauliches Konzept
- › Räumliche Konzepte
- › Gestaltung des öffentlichen Raums

Ziel: Entwicklung und Darstellung raumbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung des Sanierungsgebiets.



Bild: die STEG



# Sanierungs- und Zielkonzept

## Neuordnungskonzept

### Verbesserung der Wohn-/Arbeitsstruktur

- › Gebäudemodernisierung/-instandsetzung
- › Abbruch und Neubebauung
- › Entkernung ungeordneter Bausubstanz
- › Auslagerung von störenden Betrieben

### Verbesserung der Funktionsfähigkeit

- › Schaffung fehlender öffentlicher Stellplätze
- › Neuordnung von Grundstücken
- › Erneuerung und Änderung von Straßen
- › Gestaltungsmaßnahmen
- › Verbesserung der Versorgungsinfrastruktur



Beispiel Neuordnungskonzept

## Maßnahmenkonzept

- › Durchführungskonzept
- › Maßnahmenkatalog mit Entwicklungsschwerpunkten und möglicher Priorisierung

Ziel: Darstellung von Handlungsfeldern, Maßnahmen und Aufgaben, um die beschlossene Neuordnung zu erreichen.



Bild: die STEG



# Maßnahmenkonzept

## Baumaßnahmen

- › Modernisierungen und Instandsetzungen
- › Umnutzungen
- › Gemeindliche Einrichtungen

## Ordnungsmaßnahmen

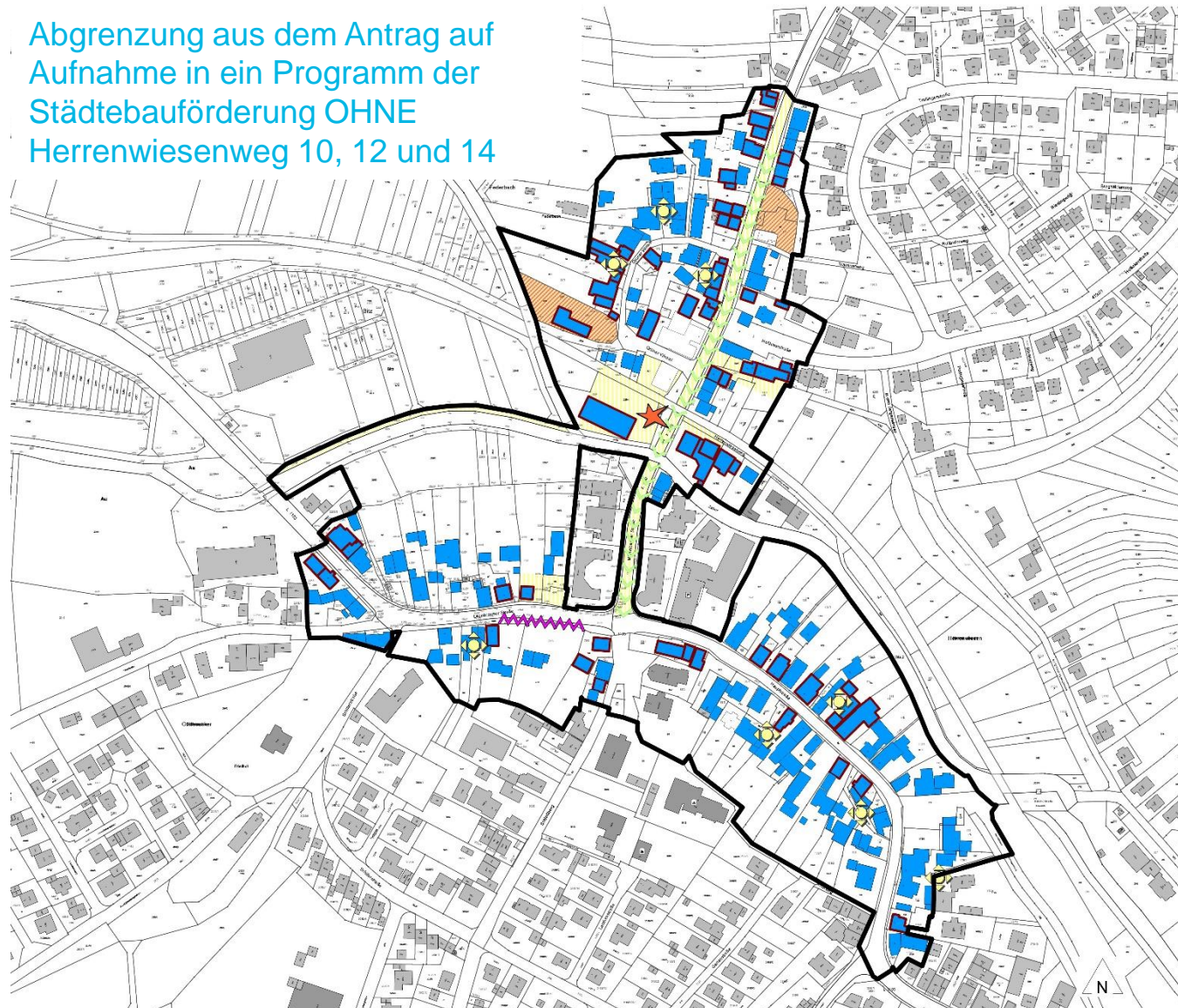
- › Grunderwerbe der Gemeinde
- › Abbruchmaßnahmen
- › Grundstücksneuordnungen
- › Erschließungsmaßnahmen



Beispiel Maßnahmenkonzept

# Zwischenstand der Analyse | Städtebauliche Missstände

Abgrenzung aus dem Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung OHNE Herrenwiesenweg 10, 12 und 14




## Mängel im Ortsbild

-  Gestaltungsmängel im öffentlichen Platzbereich
-  Gestalterische Mängel im Fassadenbereich
-  Gestalterische Mängel im Erschließungs- und Platzbereich
-  Gestalterische Mängel im öffentlichen Grünbereich
-  Lücken im Ortsgrundriss - ungenutzte Flächen im Ortsgebiet

## Räumliche Mängel/ Funktionale Mängel

-  Potential Nachverdichtung
-  Fehlende Raumkante
-  Überbreite Strasse z.T. Mangel an Durchgrünung
-  Eingeeengte Lage, Mangel an Besonnung, Belichtung, Belüftung
-  Unausgeprägte Fußwegeverbindung

## Bauliche Mängel

-  Mängel in der Bausubstanz der Gebäude



# Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

## Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

- › Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
- › Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§ 136 bis § 164 BauGB)
  - Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren,
  - Genehmigungspflichten,
  - Vorkaufsrecht der Gemeinde,
  - Bau- und Ordnungsmaßnahmen,
  - Ausgleichsbetrag,
  - ...
- › Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg



Bild: STEG

## **Rechtliche Rahmenbedingungen**

### **Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB)**

- › Eintragung „Eine Sanierung wird durchgeführt“ o. ä.
- › Nach Abschluss der Sanierung wird der Vermerk gelöscht

### **Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144, 145 BauGB), z. B.**

- › Grundstücksgeschäfte (Verkauf, Erbbaurecht)
- › Grundstücksteilung
- › Abbruch- und Neubauvorhaben

### **Möglichkeit der Kaufpreiskontrolle und Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

nur im umfassenden Sanierungsverfahren (§§ 152 ff. BauGB)

# Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet

Unterscheidung von...

## Baumaßnahmen (§ 146 BauGB)

- › Modernisierung und Instandsetzung (Erneuerung)
- › Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfseinrichtungen

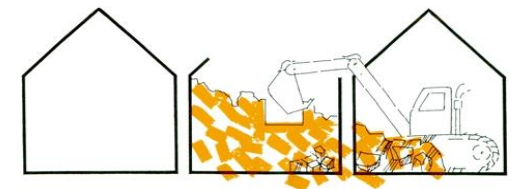
## Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

- › Bodenordnung
- › Grunderwerb
- › Umzug von Bewohnern/Betrieben
- › Abbruchmaßnahmen
- › Erschließungen

# Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet

## Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)

- › Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche, Rückbau)
- › Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten können in Abhängigkeit von den Sanierungszielen mit bis zu 100 % erstattet werden – i. d. R. Deckelung der Förderung
- › Neubaumaßnahmen werden **NICHT** gefördert.



# Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet

## Baumaßnahmen (§ 148 BauGB) - Erneuerung von Gebäuden

- Energetische Verbesserungen, z.B. Dach-/ Fassadendämmung
- Verbesserung der Haustechnik, z. B. Sanitär, Elektrik
- Verbesserung der Wohnungen, z. B. barrierefreier Ausbau
- Bautechnische Verbesserungen, z. B. Schadensbehebung an tragenden Bauteilen
- › Umnutzung von Gebäuden, z. B. zu Wohnzwecken
- › Wohnraumerweiterung (bis max. 50 %)

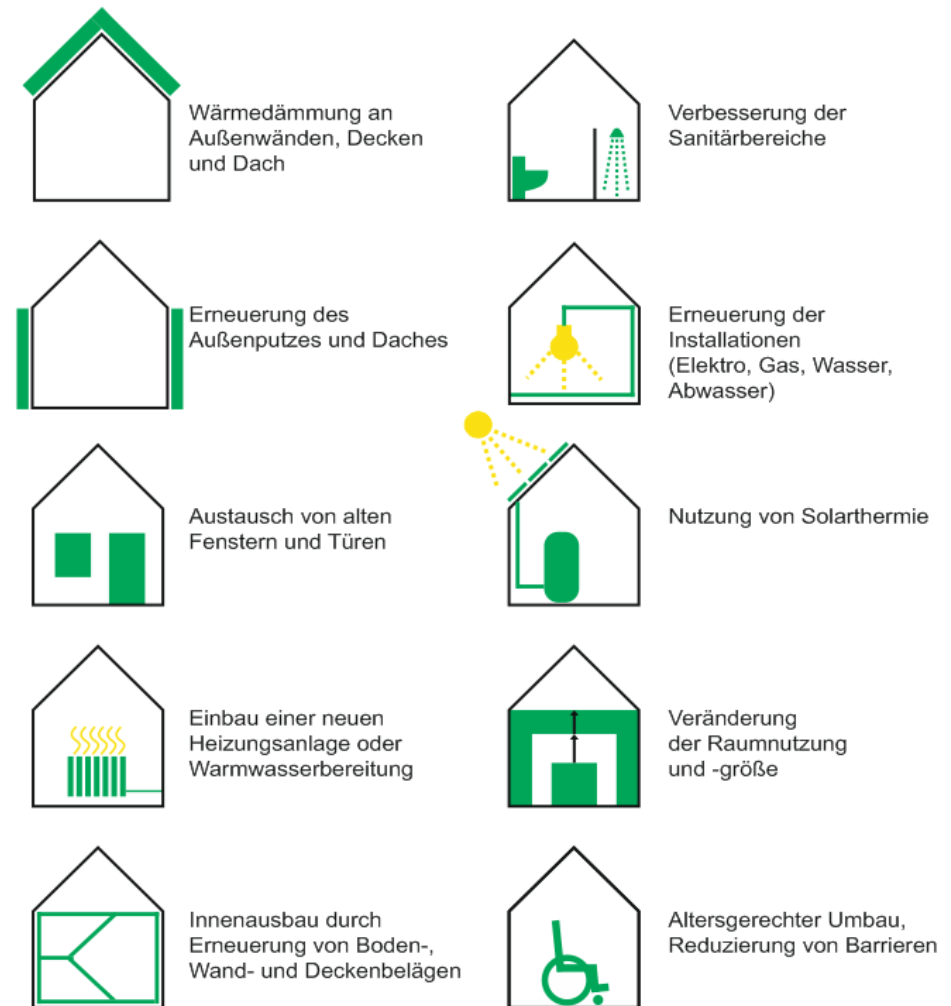


Abb: STEG



## Voraussetzung für eine evtl. Förderung

- › Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- › Die Zielsetzungen der Sanierung werden berücksichtigt.
- › Die Maßnahme ist vorab mit der Gemeinde abgestimmt.
- › Es erfolgte eine ganzheitliche Sanierung (alle wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt).
- › Eine Förderung ist nur bei entsprechender Mittelausstattung der Gemeinde möglich.
- › Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung!
- › Vor Beginn der Maßnahme muss eine schriftliche Vereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer abgeschlossen werden.



# Nächste Schritte

## Nächste Schritte

- › Trägeranhörung und Auswertung
- › Schriftliche Befragung der Beteiligten und Auswertung
- › **1. Quartal 2024**
  - geplante Vorstellung der Ergebnisse im Gemeinderat, förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und Satzungsbeschluss
  - Öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Rechtskraft Satzung)
  - Beginn der Sanierungsdurchführung



Bild: STEG

# Impressionen – Sanierungsbeispiele



## Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher

## Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher



# Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher



## Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher

## Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher



## Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher

# Impressionen – Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher



# Projektverantwortliche

## **die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Lena Rüger  
lena.rueger@steg.de  
07131 9640-15  
Standort Heilbronn

Elmar Gross  
mail@gross-hueger.de  
0721 8316429  
Karlsruhe

**Vielen Dank**

[steg.de](http://steg.de)