

### Protokoll Eigentümergeveranstaltung Kaltental

**Termin: 27.06.2019, 19:00-21:00 Uhr**

**Ort: Gemeindesaal der Thomaskirche Kaltental**

Teilnehmer:

Frau Beck (C. Beck Architektur) – Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenbetreuerin  
Herr Holch, Frau Schiller, Frau Killgus, Frau Schwarz, Frau Niec – Amt für Stadtplanung und Wohnen (AfSW)

Ca. 180 Eigentümer und Eigentümerinnen aus dem Sanierungsgebiet Kaltental

<b>TOP</b>	<b>Inhalt</b>	<b>Zuständig</b>
<b>1</b>	<b>Begrüßung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Vorstellung der anwesenden Verantwortlichen für das Sanierungsgebiet Stuttgart 31 -Kaltental-</li><li>- Einholung der Einwilligung für Fotos für Zwecke der Dokumentation</li><li>- Erläuterung des Ablaufs der Veranstaltung</li></ul>	Schiller
<b>2</b>	<b>Allgemeine Informationen zur Sanierung</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Abfrage in den Saal: Welche Eigentümer wohnen in Kaltental bzw. wer kommt von außerhalb Stuttgarts Antwort per Handzeichen ~ gut 2/3 wohnen in Kaltental, etwa ein Dutzend kommt von auswärts</li><li>- Anhand der Präsentation, die diesem Protokoll beigelegt ist, werden die Wesenszüge der Sanierung allgemein dargestellt:<ul style="list-style-type: none"><li>o Rechtliche Grundlagen: §§ 136 – 177 bzw. 180 &amp; 181 BauGB</li><li>o Sanierungsvermerk im Grundbuch</li><li>o wann braucht man eine Genehmigung nach § 144 BauGB</li><li>o was ist ein Vorkaufsrecht, (kann mit einer Abwendungsvereinbarung verhindert werden)</li><li>o Erläuterung des Ausgleichsbetrags anhand des Beispiels Möhringen</li><li>o Sanierungsgebiet dauert zwischen 12 – 15 Jahren</li></ul></li><li>- Erläuterung des Verfügungsfonds, den es ab nächstem Jahr für Kaltental geben wird</li></ul>	Holch

<p>3</p>	<p><b>Erste Fragerunde</b>  <b>Anmerkung – die Fragen (F) werden direkt beantwortet (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- F: Wird Ausgleichsbetrag jährlich fällig?  A: Nein, nur einmal nach Aufhebung des Gebiets</li> <li>- F: Wovon hängt es ab, wie viel ein Grundstück an Ausgleichsbeträgen zahlen muss? und wer ermittelt diesen Wert?  A: Hängt von der Art der Maßnahme ab, wer direkt daneben wohnt und am meisten profitiert, muss mehr zahlen. Das Stadtmessungsamt bzw. der Gutachterausschuss ermitteln den Wert</li> <li>- F: in Bezug auf die Genehmigung - Wie sieht es mit unentgeltlichen Überlassungen aus?  A: Ist nicht genehmigungspflichtig, solange sie nicht länger als ein Jahr befristet ist</li> <li>- F: Können sich Eigentümer gegen geplante Maßnahmen wehren?  A: Stadt sucht immer den Konsens mit den betroffenen Bürgern; aber letztendlich kann es auch sein, dass Einzelinteressen gegen das Gemeinwohl abgewogen werden muss  Rückfrage: die Maßnahme ist u. U. eine Abwertung für den Eigentümer, aber eine Aufwertung für das Gemeinwohl, wieso dann Ausgleichsbetrag zahlen?  A: Die Wertsteigerung des Grundstücks findet trotzdem statt; individuelle Nachteile werden in der Abwägung berücksichtigt.</li> <li>- F: Werden die Gleise an der Polizeisiedlung versetzt? Sie wurden vor Jahren so gebaut, obwohl klar war, dass der Umbau ein Nachteil für die Anwohner ist. Wenn die Gleise nun versetzt werden, hebt das nur den alten Nachteil auf. Und jetzt soll es ein Vorteil sein, für den man auch zahlen muss?  A: Vor- und Nachteile sind immer individuell. Gleisverlegung an sich ist kein Sanierungsthema, lediglich die anschließend notwendigen Umgestaltungsmaßnahmen.</li> <li>- F: Gibt es feste Regelungen für die Umlagen?  A: Nein, es gibt keinen festen Satz. Er wird individuell für jedes Grundstück berechnet  Rückfrage: Wer legt den Satz fest?  A: Es gibt einen Anfangswert (ohne Sanierung), und einen sanierungsbedingten Endwert – (im Jahr der Aufhebung der Sanierung – z. B. 2033) Die Differenz zwischen diesen Werten ergibt den Ausgleichsbetrag</li> <li>- F: Wo findet man Satzung und Dokumentation?  A: Auf der Stadt-Homepage und später auf der Kaltental-Homepage</li> <li>- F: Bekommt man bei der Modernisierungsförderung Zuschüsse oder Darlehen?  A: Es sind Zuschüsse, Frau Beck wird es noch erläutern</li> <li>- F: Werden Bebauungspläne fortgeschrieben/ gibt es dann neue? Soll man jetzt modernisieren oder warten, bis es einen neuen B-Plan gibt und dann neu bauen?  A: Neue Bebauungspläne sind nicht ausgeschlossen, aber das wird sich erst im weiteren Verlauf der Planungen zeigen. Ob man warten möchte, muss jeder selbst entscheiden.</li> </ul>	<p>Holch  Schiller</p>
----------	---	----------------------------

4	<p><b>Sanierung in Kaltental – Warum? Vorgeschichte. Wie wird beteiligt?</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anhand der Präsentation, die diesem Protokoll beigelegt ist, wird die Entwicklung der Sanierung in Kaltental dargestellt: <ul style="list-style-type: none"> <li>o Zeitlicher Ablauf vom SVG bis zum Beschluss der Satzung</li> <li>o Von den Ideen aus der VU zu den Sanierungszielen und Themenschwerpunkten (z.B. Böblinger Straße)</li> <li>o Die Zuschüsse für die privaten Modernisierungen müssen gedeckelt werden, weil zunächst nur 2 Mio. € bewilligt wurden (beantragt waren rd. 16 Mio. €)</li> <li>o Die in der VU begonnene Beteiligung soll in der Sanierung weitergeführt werden. Die Koordinationsgruppe und die Stadtteilassistenten sind hierbei ein wichtiger Bestandteil.</li> <li>o Hinweis auf die nächste Veranstaltung am 8. Juli</li> </ul> </li> </ul> <p>Zwischenfrage: Sind Enteignungen wegen einer Maßnahme denkbar? - Antwort: Klares Nein.</p>	Schiller
5	<p><b>Aufgabe der Modernisierungsbetreuung und der Sozialplanung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Frau Beck stellt sich kurz vor und zeigt einige Beispiele für Sanierungsmaßnahmen</li> <li>- Wichtig: nur umfassende Modernisierungen werden gefördert, hierfür werden allg. Beispiele gezeigt</li> <li>- Vorgehensweise, wenn ein privater Eigentümer eine Förderung in Anspruch nehmen will: Kontakt mit Fr. Schiller aufnehmen, sie informiert Fr. Beck. Diese kommt zur Erstberatung vorbei, dann kommt der Energieberater</li> <li>- Es gibt verschiedene Möglichkeiten: Modernisierung, Nullvereinbarung und Ordnungsmaßnahmenvertrag</li> <li>- Sozialplanung: Vorstellung des Teams und der Aufgaben</li> <li>- Beispiel-Rechnung für eine Förderung, Basisförderung - 15% max. 115.000 € Bonusförderung – 25% max. 125.000 €</li> <li>- Auflistung, welche Aufgaben ein Modernisierungsbetreuer übernimmt</li> </ul> <p>Zwischenfrage: Wenn man schon eine hochwertige Wohnung hat und nicht mehr alles machen muss sondern nur noch einen Teil, was dann? A. Das ist dann eine sogenannte Restmodernisierung, kann förderfähig sein;</p>	Beck Killgus
6	<p><b>Zweite Fragerunde Anmerkung – die Fragen (F) werden direkt beantwortet (A)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- F: Was muss man für Abschreibungsmöglichkeiten tun? A: Zumindest sollte eine Erstberatung erfolgen, zur Modernisierung besteht keine Pflicht.</li> <li>- F: Was ist mit Teilmaßnahmen, muss man auch für diese eine Beratung beantragen? A: wenn es nicht nur um Schönheitsreparaturen sind, sollte man anfragen – es könnte eine "Restmodernisierung" sein.</li> <li>- F: Gibt es eine zeitliche Limitierung für die Modernisierungen? A: Nein, eigentlich nicht, man sollte nur nicht kurz vor dem Ende des Gebiets modernisieren wollen, da der Fördertopf dann u. U. leer ist.</li> </ul>	Schiller Holch Beck

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- F: Er hat vor kurzem seine Heizung erneuert, hat er jetzt Pech gehabt und bekommt keine Förderung mehr? A: In diesem Fall ja, aber Restmodernisierung ist nicht abgeschlossen</li> <li>- F: Thema Digitalisierung, wird dazu nichts getan? A: Nur, wenn es in eine andere Maßnahme integriert ist, ansonsten nicht</li> <li>- F: Gibt es neue Bebauungspläne? Für einen Neubau würde sich neuer B-Plan anbieten. A: Es gibt eine Ortsbausatzung, man sollte sich an dem gegebenen Baurecht orientieren. Rückfrage: Warum hilft die Sanierung nicht dem Baurecht? A: Sanierung bricht nicht das Baurecht.</li> <li>- F: Beraten Sie auch Hausverwalter? A: Ja, auch Verwalter werden beraten, wenn sie von WEG beauftragt werden</li> <li>- F: Gibt es Zuschüsse und Darlehen? A: Es gibt Zuschüsse. Darlehen müssen vom Einzelnen mit der Bank abgeklärt werden. Es geht aber, dass man beides gleichzeitig hat.</li> <li>- F: Ist man an Handwerker gebunden? A: Nein, sie müssen nur die Standards erfüllen</li> <li>- F: Gibt es eine Bau-Aufsicht? A: Mod. Betreuer müssen gestalterisch und energetisch überwachen, für alles Weitere ist die Beauftragung eines eigenen Architekten sinnvoll</li> <li>- F: Änderungen an der Böblinger Straße sind nicht möglich ohne neue Bebauungspläne, soll man das nun abwarten? Gibt es dazu bereits Überlegungen? A: Nein. Aber an der Böblinger Straße wird es an manchen Stellen bestimmt neue B-Pläne geben. Rückfrage: Bei einem neuen B-Plan: Werden Teile von Grundstücken für Maßnahmen benötigt, werden die dann enteignet? A: Nein. B-Plan ist keine Enteignungsmaßnahme</li> </ul> <p>Holch ergänzt noch: Die Mittel für das Sanierungsgebiet werden durch Aufstockungsanträge regelmäßig erhöht. Daher wird es bis zum Ende der Sanierung mehr Gelder geben, als die 2. Mio. € „Startkapital“</p>	
7	<p><b>Ausblick und Verabschiedung</b></p> <p>Herr Holch dankt den Anwesenden für den gelungenen Abend und verweist auf die Veranstaltung am 8. Juli 2019, dort sind auch Mieter und sonstige interessierte Bürger von Kaltental eingeladen</p>	Holch

**Es wurden Handzettel ausgegeben für die Anmeldung einer Modernisierungsberatung: Insgesamt wurden 17 Anträge für eine Erstberatung abgegeben.**

**Nächster Termin am 08. Juli 2019, 19:00 Uhr, Gemeindesaal der Thomaskirche Kaltental**

27.06.2019 Protokoll: Schwarz