

Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental-

Was bedeutet Sanierung? – allgemeine Informationen

Martin Holch



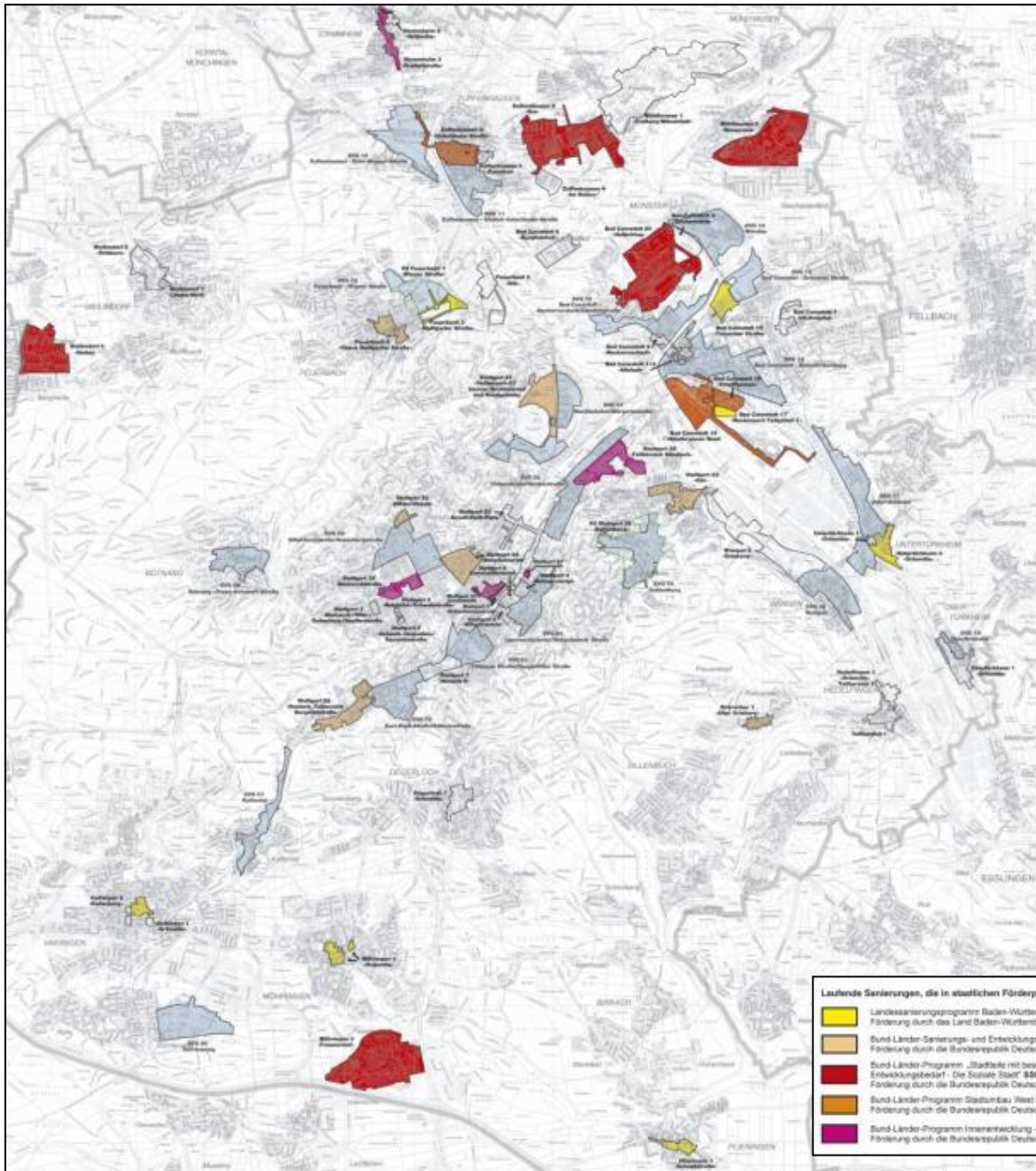
Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die **ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände** wesentlich **verbessert oder umgestaltet** wird (§ 136 Baugesetzbuch).

Seit den siebziger Jahren können Gebiete, die städtebauliche und andere Missstände und Mängel aufweisen, als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.



Stadtweit rund 20 laufende Verfahren in verschiedenen Programmen der Stadterneuerung



Laufende Sanierungen, die in staatlichen Förderprogrammen finanziert werden

- Landesensierungsprogramme Baden-Württemberg LSP
Förderung durch das Land Baden-Württemberg
- Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm SEP
Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg
- Bund-Länder-Programm „Städte mit besonderem Entwicklungsbedarf“ - Die Super-Stadt SSP
Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg
- Bund-Länder-Programm Stadtbau West SUW
Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg
- Bund-Länder-Programm Innenentwicklung - Aktive Stadt- und Ortskernentwicklung ASP
Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg

Sonstige Gebiete der städtebaulichen Erneuerung

- Die Stadterneuerungsvoranschlagsgebiete (SVG) können auch als Sanierungsverdachtsgebiete bezeichnet werden. Ihre Abgrenzungen bilden somit die Richtschnur für die Festlegung künftiger Sanierungsgebiete. In den SVG bestehen keine gesonderten Fördermöglichkeiten für die Eigentümer von Gebäuden in den SVG gehen in dieser Hinsicht die gleichen Rahmenbedingungen wie im übrigen Stadtgebiet. Der antrag Unterscheid basiert in einem besonderen Verkaufsrecht der Stadt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
- Aktuelle vorbereitende Untersuchungen (VU), die nach § 141 BauGB Sanierungsmaßnahmen vorgeschaltet sind
- Sanierungsgebiete, in denen die Stadterneuerung bereits durchgeführt wurde und deren Sanierungssetzung aufgehoben ist



Was machen wir mit dem Geld



STUTTGART



Straßen und Plätze - Beispiel Hospitalplatz



Grünanlagen und Spielplätze - Beispiel Bachwiesenstraße



STUTTGART



Gebäude des Gemeinwesens alt - Beispiel Plieningen



Gebäude des Gemeinwesens neu - Beispiel KiTa in Rot



STUTTGART



private Modernisierungen - Beispiel Geißstraße 7



Abbrüche - Beispiel Schoch-Areal



Verfügungsfonds - Beispiel Give-Box Gablenberg



Rechtsgrundlagen

- §§ 136 – 171e des **Baugesetzbuches** (BauGB)
 - **Städtebauförderungsrichtlinien des Landes** (StBauFR)
-

Bei der Landeshauptstadt Stuttgart ist das

Amt für Stadtplanung und Wohnen

für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zuständig.

Projektleiterin von Stuttgart 31 -Kaltental- und Ihre
Ansprechpartnerin ist Altraut Schiller

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

1. Vorbereitung

2. Durchführung

3. Abrechnung



Sanierungsvermerk

Der Sanierungsvermerk hat für den Eigentümer keine unmittelbaren Auswirkungen.

Er dient als Hinweis an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine **sanierungsrechtliche Genehmigung** zu beantragen ist.

Genehmigungspflicht

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen.
- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung einer Grundschuld.
- Die Teilung eines Grundstücks.

Vorkaufsrecht

Die Gemeinde kann nach §24 BauGB das allgemeine und nach §25 BauGB das besondere Vorkaufsrecht ausüben.

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst:

- Die **Umsetzung baulicher Maßnahmen** unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Sanierungsziele und
- die **finanzielle Förderung** dieser baulichen Maßnahmen mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt.

Gefördert werden **Bau- und Ordnungsmaßnahmen**.

Dazu mehr im Anschluss.



Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung geeigneter Auftraggeber bedienen.

In Stuttgart sind dies in der Regel

- der Modernisierungsbetreuer
- der Energieberater
- eine Stadtteilassistenten zur Organisation der Bürgerbeteiligung

Ausgleichsbetrag

Nach §154 BauGB hat der Eigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.



Beispielhafte Übersicht von Ausgleichsbeträgen in derzeit in Abrechnung befindlichen Sanierungsgebieten

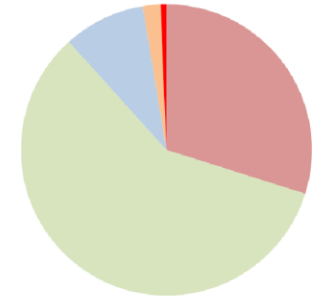
Bad Cannstatt 10 -Teinacher Straße- (Satzungsaufhebung 2013)

Fördervolumen: rd. 3,1 Mio. € / Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen: rd. 95.000 €

Anzahl zahlungspflichtiger Grundstücke 154

Höhe Ausgleichsbetrag	0,00 €	bis 5,00 €	bis 10,00 €	> 10,00 €	Höchstbetrag 12,84 €* Anzahl Grundstücke
Anzahl Grundstücke	46	90	14	3	1

*Wert lt. Richtwertkarte im Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung = 580 €/m²; das bedeutet dass der Höchstbetrag **2,21%** des Grundstückswerts ausmacht.



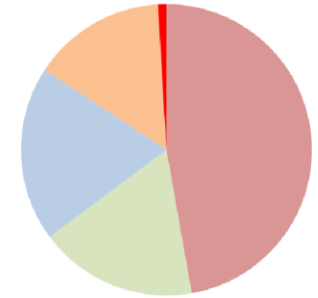
Möhringen 1 -Ortsmitte- (Satzungsaufhebung 2014)

Fördervolumen: rd. 2,5 Mio. € / Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen: rd. 155.000 € /

Anzahl zahlungspflichtiger Grundstücke 108

Höhe Ausgleichsbetrag	0,00 €	bis 5,00 €	bis 10,00 €	> 10,00 €	Höchstbetrag 19,70 €* Anzahl Grundstücke
Anzahl Grundstücke	51	19	21	16	1

*Wert lt. Richtwertkarte im Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung = 760 €/m²; das bedeutet dass der Höchstbetrag **2,59%** des Grundstückswerts ausmacht.



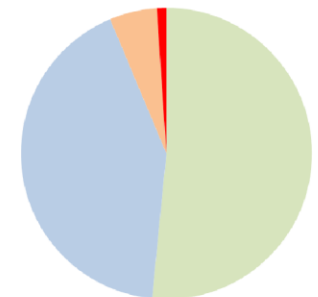
Untertürkheim 3 -Ortsmitte- (Satzungsaufhebung 2014) - *bislang nur vorzeitige Ablösung*

Fördervolumen: rd. 3,1 Mio. € / Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen: rd. 52.400 € /

Anzahl abgelöster Grundstücke 95 (50% der zahlungspflichtigen Grundstücke)

Höhe Ausgleichsbetrag	0,00 €	bis 2,00 €	bis 5,00 €	> 5,00 €	Höchstbetrag 7,70 €* Anzahl Grundstücke
Anzahl Grundstücke	-----	49	40	5	1

*Wert lt. Richtwertkarte im Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung = 610 €/m²; das bedeutet dass der Höchstbetrag **1,26%** des Grundstückswerts ausmacht.



Die Abrechnung einer Sanierungsmaßnahme umfasst:

- Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mittels Aufhebungssatzung,
- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch
- und das Erheben von Ausgleichsbeträgen zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Sanierung Stuttgart 31 -Kaltental-

Was bedeutet Sanierung? – allgemeine Informationen

Martin Holch

