



Stadt Korntal-Münchingen

„Münchingen Ortskern II“
Vorbereitende Untersuchungen

Informationsveranstaltung am 20.05.2015

Stadt Korntal-Münchingen „Münchingen Ortskern II“

Agenda – Worum geht es heute?

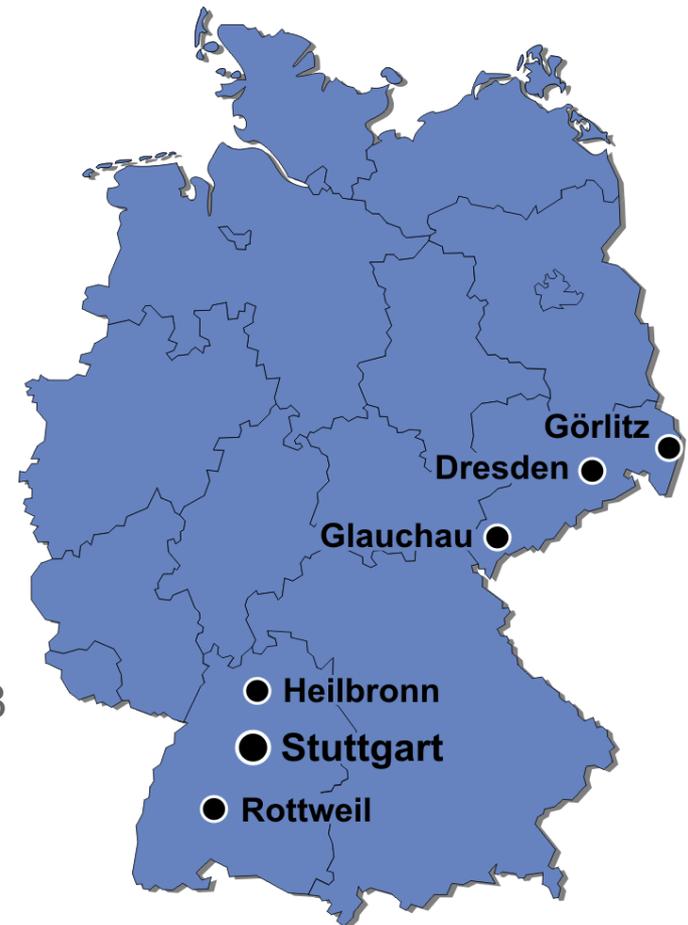
- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg
- Vorbereitende Untersuchungen „Münchingen Ortskern II“
- Sanierungsdurchführung „Münchingen Ortskern II“
- Ausblick

die STEG Stadtentwicklung GmbH

die STEG – über 50 Jahre Erfahrung

■ über 50 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 4.500 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 265 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
- 100 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- Gesellschafter LBS und Siedlungswerk
- ca. 1 Mrd. € Treuhandvermögen
- Qualitätsmanagement DIN EN ISO 9001:2008



die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** – über 50 Jahre Erfahrung

■ Referenzen

- Stadt Bad Friedrichshall
- Stadt Bad Mergentheim
- Stadt Eppingen
- Stadt Knittlingen
- Stadt Lauffen am Neckar
- Stadt Löwenstein
- Stadt Öhringen
- Gemeinde Sersheim
- Gemeinde Cleebronn
- Gemeinde Erligheim
- Gemeinde Freudental



Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

■ Ziele

- Stärkung und Erhalt nachhaltiger städtebaulicher Strukturen

■ Bewilligungszeitraum 01.01.2015 – 30.04.2024

■ Bewilligter Förderrahmen

1.000.000 Euro

- Land Baden-Württemberg anteilig 60% 600.000 Euro
- Stadt Korntal-Münchingen anteilig 40% 400.000 Euro

■ Akteure Vor-Ort

- Stadt Korntal-Münchingen, Verwaltung und Gremien
- Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter

Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Stadt Korntal-Münchingen – Vor Ort

- **vorläufige Ziele der städtebaulichen Erneuerung**
 - Profilierung der kommunalen Identität und Stärkung des Ortskerns
 - Entwicklung eines Marktstandortes
 - Innenentwicklung und die Nutzung von Brachen bzw. mindergenutzten Flächen
 - Sicherung und Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes



Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Stadt Korntal-Münchingen – Vor Ort

■ Kennzeichen der städtebaulichen Erneuerung

- gebiets- und objektbezogene Einzelmaßnahmen
- Umsetzung kommunaler und privater Vorhaben
- Mitwirkung der Beteiligten

■ Instrumente der städtebaulichen Erneuerung

- Rechtsvorschriften
- Fördergelder zur Bezuschussung der Einzelmaßnahmen



Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Stadt Korntal-Münchingen – Vor Ort

■ Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung

- Stärkung der Nahversorgung durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes
- Um- und Nachnutzung brach-/leer-gefallener Scheunen und Hofanlagen um historische Bausubstanz zu erhalten
- Umgestaltung der Straßenräume bspw. in der Stuttgarter Straße und der Marktstraße
- bauliche und energetische Erneuerung des Gebäudebestandes



Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

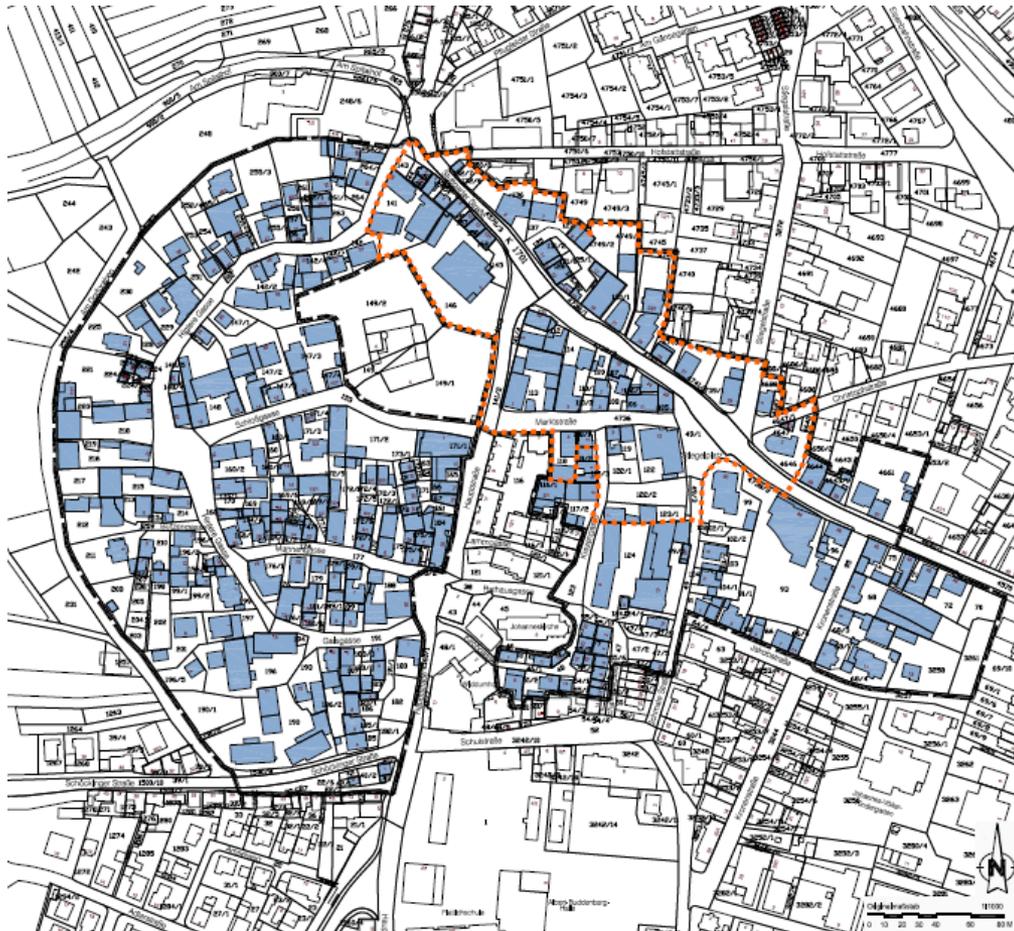
Programmgrundlagen – Verfahrensablauf

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme gemäß Baugesetzbuch (BauGB)

Phase I	Antragstellung „Münchingen Ortskern II“	
Phase II	Vorbereitende Untersuchungen „Münchingen Ortskern II“	§ 141
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet „Münchingen Ortskern II“	§ 142 § 143
Phase III	Durchführung der Sanierung „Münchingen Ortskern II“	§ 136 ff
Phase IV	Abschluss und Abrechnung der Sanierung „Münchingen Ortskern II“	
	Aufhebung der Sanierungssatzung „Münchingen Ortskern II“	§ 162

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung



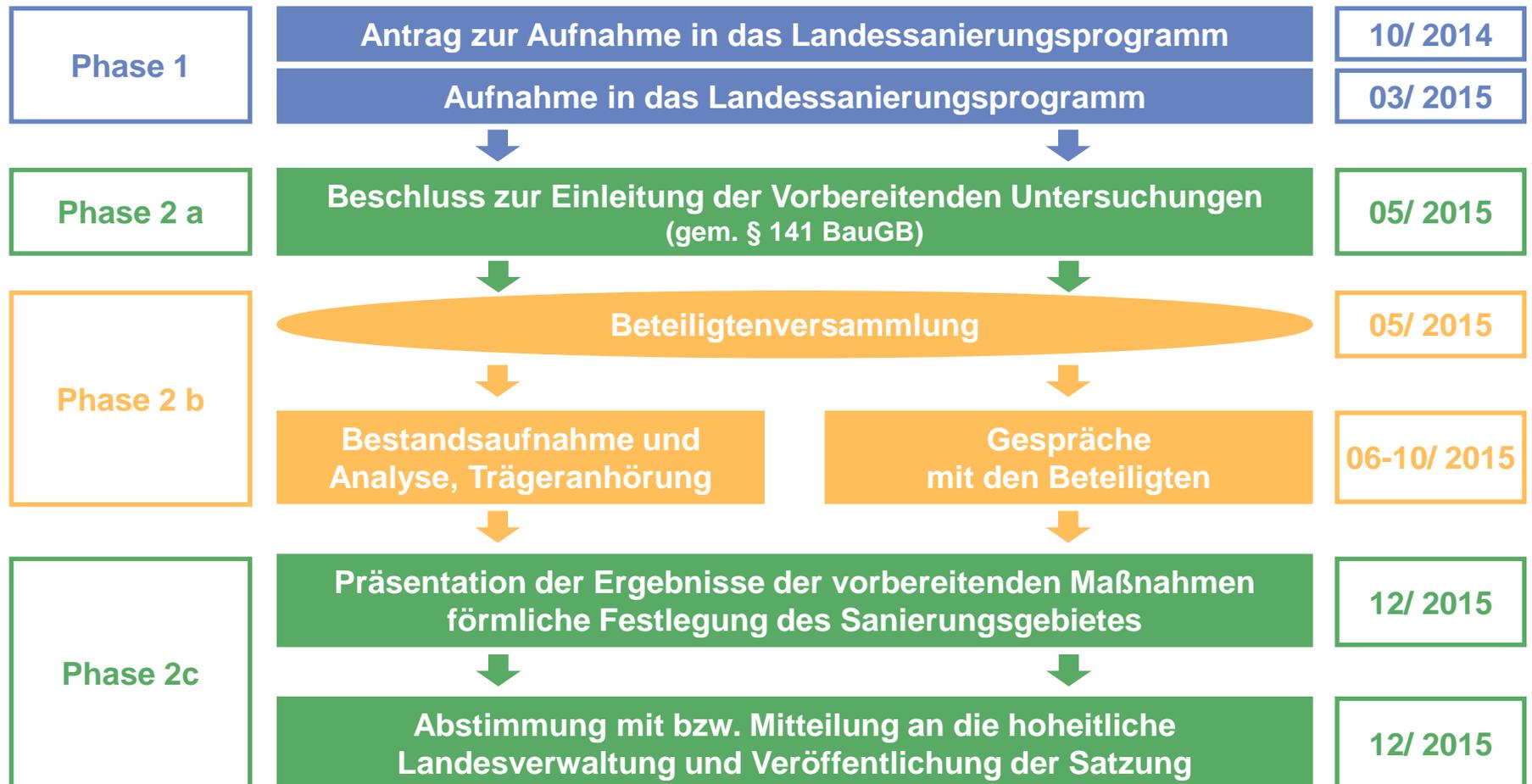
Stadt Korntal-Münchingen
„Münchingen Ortskern II“

Untersuchungsgebiet

ca. 11,50 ha

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung



Vorbereitende Untersuchungen

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

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



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB)

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Befragung der Beteiligten (Fragebogen)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
- Grundzüge zum Sozialplan
- Städtebauliches Neuordnungskonzept
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- Schriftlicher Ergebnisbericht mit Vorstellung im Gemeinderat

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

- Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** (§ 144 BauGB)
 - Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht)
 - Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge
 - Eintragung von das Grundstück belastender Rechte
 - Grundstücksteilung
 - Bauvorhaben

- **Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt** (§ 24 (1) Nr. 3 BauGB)

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

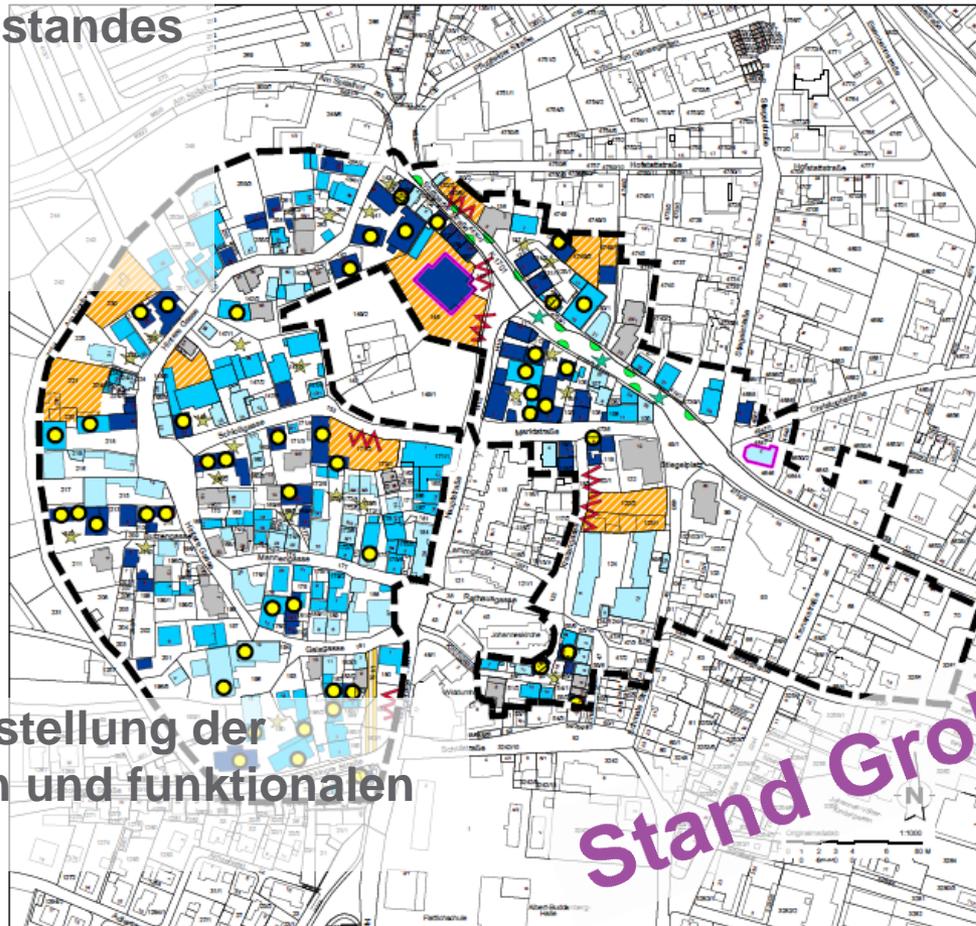


Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Analyse des Bestandes

- Funktional
- Räumlich
- Bausubstanz



4. Städtebauliche Missstände

- Strukturelle Mängel**
- mindergenutzte Gebäude / Leerstand / Umnutzungspotenzial
 - mindergenutzte Flächen / ungeordnet
- Räumliche Mängel / Stadtbild**
- Mängel im Fassadenbereich
 - unangepasster Baukörper / untypische Formensprache
 - Gestaltungsdefizite in Hofbereichen
 - Gestaltungsängel im Erschließungsbereich /
 - Gestaltungsängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich / mangelhafte Aufenthaltsqualität
 - mangelhafte Durchgrünung im Straßenraum
 - fehlende Raumkette

- Bauliche Mängel**
- Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel

■ Ziel ist die Feststellung der städtebaulichen und funktionalen Missstände

Stand Grobanalyse

Stadt Korntal-Münchingen

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Münchingen Ortskern II"
Arbeitsstand

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgenstraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr.
15.05.2015 GK

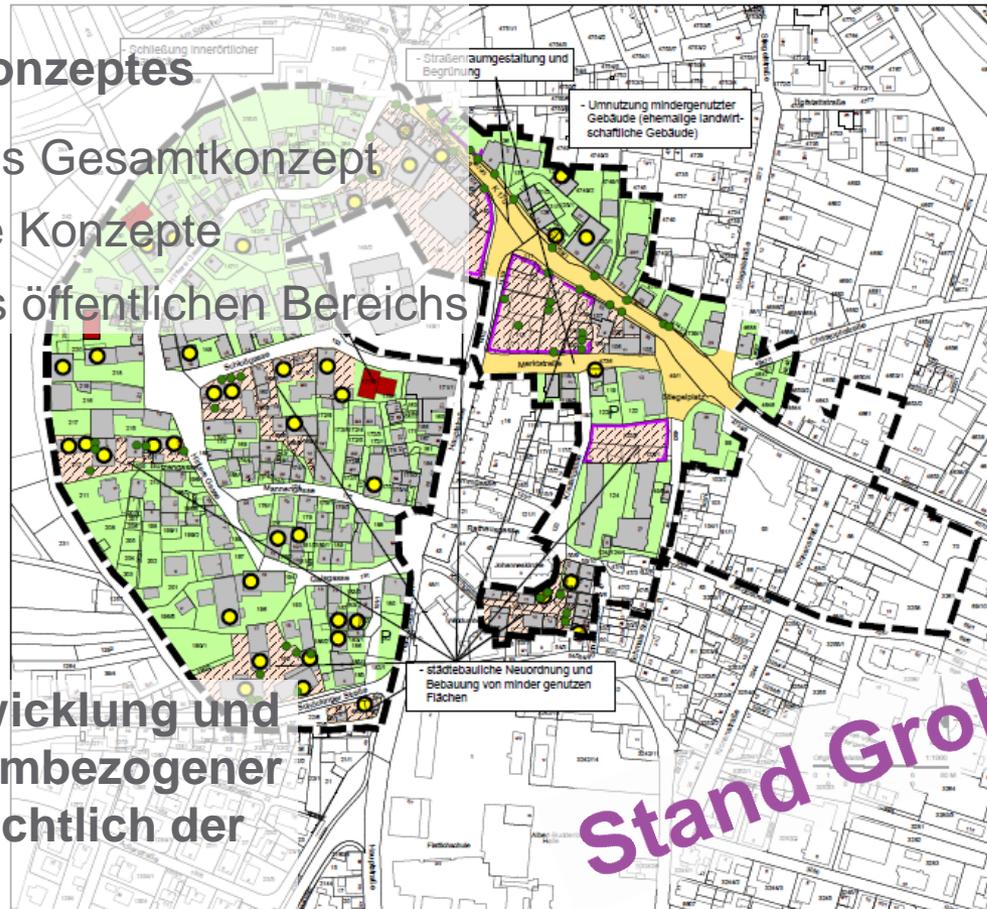
Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

Entwurf eines Neuordnungskonzeptes

- Städtebauliches Gesamtkonzept
- Stadträumliche Konzepte
- Gestaltung des öffentlichen Bereichs

- Ziel ist die Entwicklung und Darstellung raumbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung



5. Neuordnungskonzept / städtebauliche Ziele

- Entwicklungsschwerpunkte**
- Entwicklungsschwerpunkt / Maßnahmenbereich
- Gebäude**
- Gebäude Bestand
 - Umnutzungspotenzial
 - neue bauliche Anlagen/ geplante Raumkanten
- Erschließung / Freiflächen**
- Fahrbwegeverbindungen geplant
 - neu zu gestaltender Erschließungsbereich
 - weitere städtebauliche Planung erforderlich
 - Ausbau der Fußwegeverbindung
 - PF 02 Parkplatz / Stellplätze
 - Freifläche (Grünbereich / Hofbereich)
 - Baumpflanzungen

Stand Grobanalyse

Stadt Korntal-Münchingen

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Münchingen Ortskern II"
Arbeitsstand

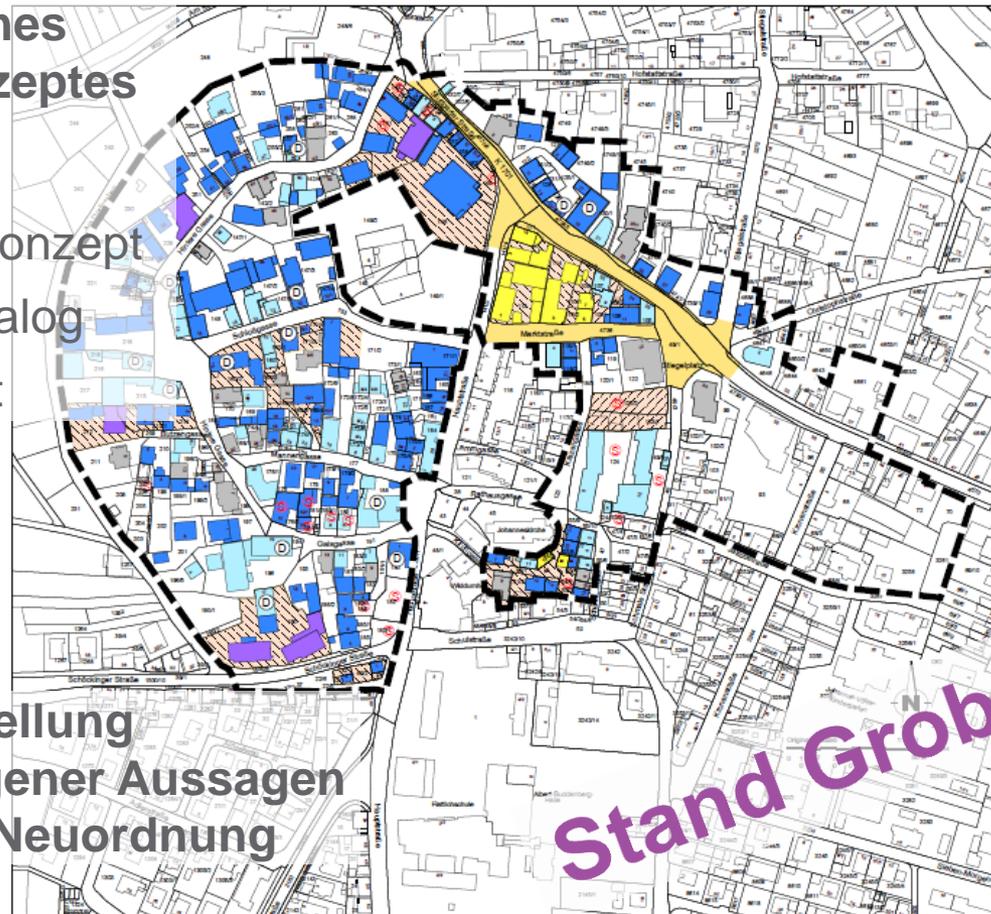
Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgarstraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr.
15.05.2015 GK

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Ausarbeitung eines Maßnahmenkonzeptes

- Prioritätenfolge
- Durchführungskonzept
- Maßnahmenkatalog
- Kostenübersicht



■ Ziel ist die Darstellung handlungsbezogener Aussagen hinsichtlich der Neuordnung



6. Maßnahmenkonzept

- Gebäude**
- Gebäude ohne Verbindung
 - Modernisierung - geringe Intensität
 - umfassende Modernisierung / elektr. energetische Sanierung
 - Gebäude Umnutzung
 - weitere Untersuchung erforderlich
 - Kulturdenkmal gem. §§ 2 und 28 - Gebäude
- Grundstücke / Erschließung**
- Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
 - Städtebauliche Konzeption erforderlich mit Grundstücksanordnung
 - Grunderwerb
 - Eigentum der Stadt
- Abgrenzungen**
- Abgrenzung der Grobanalyse im Bereich "Münchingen Ortskern II" ca. 9,52ha mit Abgrenzungsvorschlag für Vorhabenstandsuntersuchungen im Bereich "Münchingen Ortskern II" ca. 9,52 ha

Stand Grobanalyse

Stadt Korntal-Münchingen

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Münchingen Ortskern II"
Arbeitsstand

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgenstraße 54
70182 Stuttgart
Projekt Nr.
15.05.2015 GK

Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung

- Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes
- Wahl des Sanierungsverfahrens (mit oder ohne §§ 152-156a BauGB)
- Verwaltungskraft der Gemeinde
- Voraussichtliche Gesamtkosten und deren mögliche Finanzierung
- Grober Zeitrahmen für die Abwicklung der Maßnahmen
- **Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten** (insbesondere Eigentümer von Schlüsselgrundstücken) und der öffentlichen Aufgabenträger



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **§ 138 BauGB** verpflichtet die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Nutzungsberechtigten Auskunft über Tatsachen zu erteilen, die der Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit dienen.

- **Ziel** ist die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft

- **hinsichtlich**
 1. des Bedarfs einer Sanierung
 2. der Durchführbarkeit der Maßnahmen
 3. des Interesses an einer aktiven Mitwirkung im Prozess der städtebaulichen Erneuerung



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

- **Wesentlicher Erfolgsfaktor** ist Ihre **Mitwirkung** als **Bürgerinnen und Bürger** der Stadt Korntal-Münchingen



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Wer wird als Beteiligter der Sanierung befragt?

- Eigentümer
- Gewerbetreibende
- Akteure

■ Was wird durch die Befragung ermittelt?

- Persönliche und betriebliche Angaben
- Angaben zu Grundstück, Gebäuden und Wohnungen
- Angaben zu gewerblich genutzten Einheiten
- Energetische Aspekte
- Persönliche Erwartungen



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Befragung der Beteiligten

- Schriftliche Befragung mittels standardisierter Fragebögen
- Ggf. persönliche Gespräche mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken
- Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zwecke der städtebaulichen Erneuerung erhoben

- Ziel ist die Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme

Vorbereitende Untersuchungen die STEG
 Gemeinde Korntal-Münchingen - Untersuchungsgebiet "Münchingen Ortskern II"
 Befragungszeitraum: Juni 2015

Eigentümerbefragung - Gebäude- und Grundstücksbogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers _____

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes _____ Flurstücksnummer (wenn bekannt) _____

Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragen von Zahlen aus. Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

Vorbereitende Untersuchungen die STEG
 Gemeinde Korntal-Münchingen - Untersuchungsgebiet "Münchingen Ortskern II"
 Befragungszeitraum: Juni 2015

Eigentümerbefragung - Wohnungs- und Haushaltsbogen

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers _____

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes _____ Flurstücksnummer (wenn bekannt) _____

Bitte beantworten Sie entsprechend der Anzahl an bewohnten Wohnungen folgende Fragen: (Falls sich im Gebäude mehr als vier Wohnungen befinden, füllen Sie diese Angaben bitte auf einem gesonderten Blatt bei)

Bitte wenden!

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4
1. Bewohner... (Bitte ankreuzen) sind Eigentümer sind Mieter haben Wohnrecht	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wohndauer in der Wohnung (Bitte ankreuzen) bis 5 Jahre 6 bis 10 Jahre 11 bis 19 Jahre über 20 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Bitte bewerten Sie den Zustand der jeweiligen Wohnung nach folgenden Kriterien: (Kreuzen Sie bitte die jeweils am ehesten zutreffende Kategorie an. Falls sich im Gebäude mehr als vier Wohnungen befinden, können Sie diese Angaben auf einem gesonderten Blatt befüllen)				
3.1 Wie beurteilen Sie den Grundriss? ausreichend große Zimmer / keine Bodenversätze / keine unnötigen Flure mehrere kleine Räume / steile Treppen / unterschiedliche Bodenhöhen (Stufen) zu kleine Zimmer / geringe Raumhöhen / Bad oder Toilette außerhalb der Wohnung	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.2 Wie beurteilen Sie die Sanitäreinrichtungen (Bad / WC)? neuerliches, separates Badezimmer / Badeswanne bzw. Dusche und WC vorhanden Ausstattung älter als 20 Jahre / geringe Verschleißerscheinungen keine Badeswanne oder Dusche vorhanden / erhebliche Mängel / kein separates Badezimmer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3.3 Wie beurteilen Sie die Fenster? neuerliche Isolierglasfenster (nicht älter als 10 Jahre) veraltete Isolierglasfenster / Doppelfenster mit Einfachverglasung / geringe Mängel Einfachscheibenverglasung / mehrere schadhafte Fenster	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Bitte wenden!				

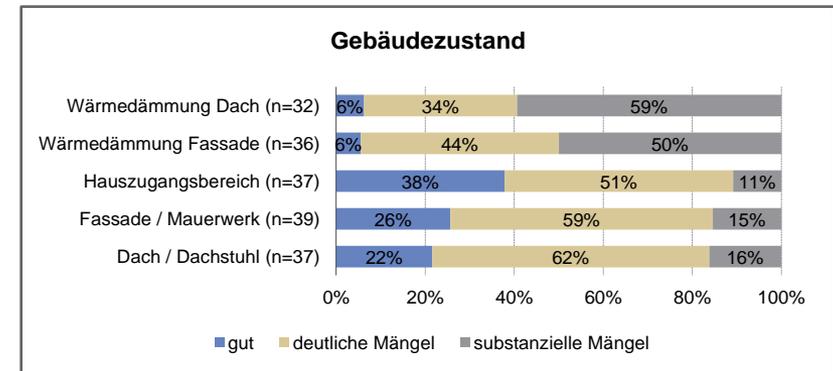
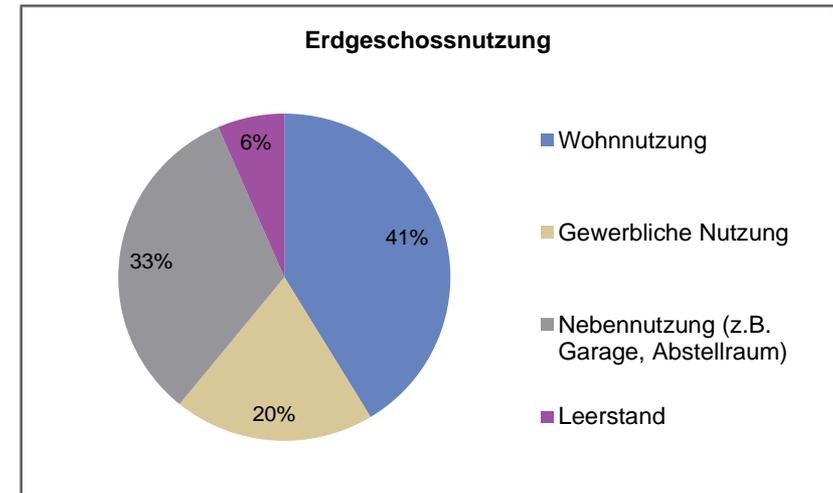
Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Befragung der Beteiligten

- Analyse der Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie des Zustands der Wohnungen
 - Nutzung
 - Baulicher Zustand
 - Absichten des Eigentümers

■ Ziel ist die Ermittlung der Einschätzung der Beteiligten zu den (städte-) baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet

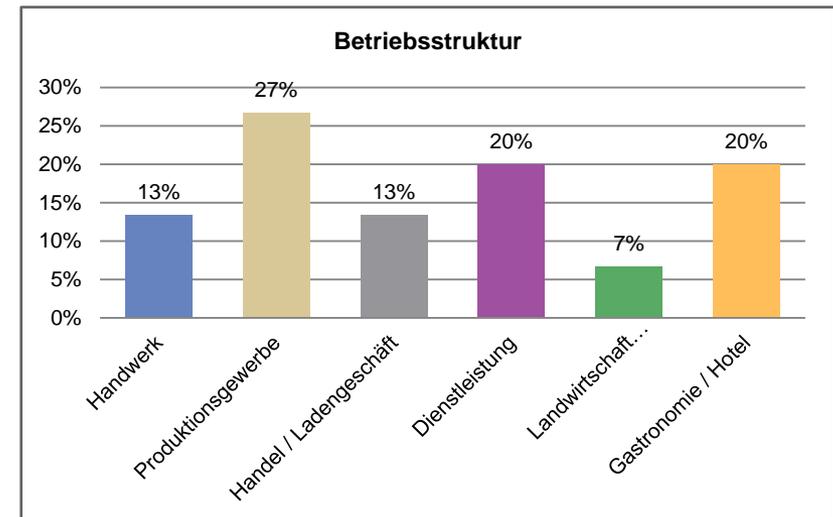


Vorbereitende Untersuchungen

Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

■ Befragung der Beteiligten

- Analyse der gewerblichen Struktur
 - Art der gewerblichen Nutzung
 - Mitarbeiteranzahl
 - Standortbindung
 - Absichten des Eigentümers



- Ziel ist die Ermittlung der derzeitigen ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie

■ Grundsätzliche Fördermöglichkeiten bestehen bei

- Umfassender Modernisierung und Instandsetzung
- Rückbau untergeordneter Gebäudeteile, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
- In Ausnahmefällen Abbruchmaßnahmen
- In Ausnahmefällen Umnutzung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen

■ Fördermöglichkeiten sind **vor Beginn** der Maßnahmen mit der Stadt abzustimmen!



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie

■ 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.
- In Ausnahmefällen Abbruch oder Umnutzung von Gebäuden.



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie

■ 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.
- **Vor Beginn** der Maßnahmen ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie



Sanierungsdurchführung 2015 – 2024

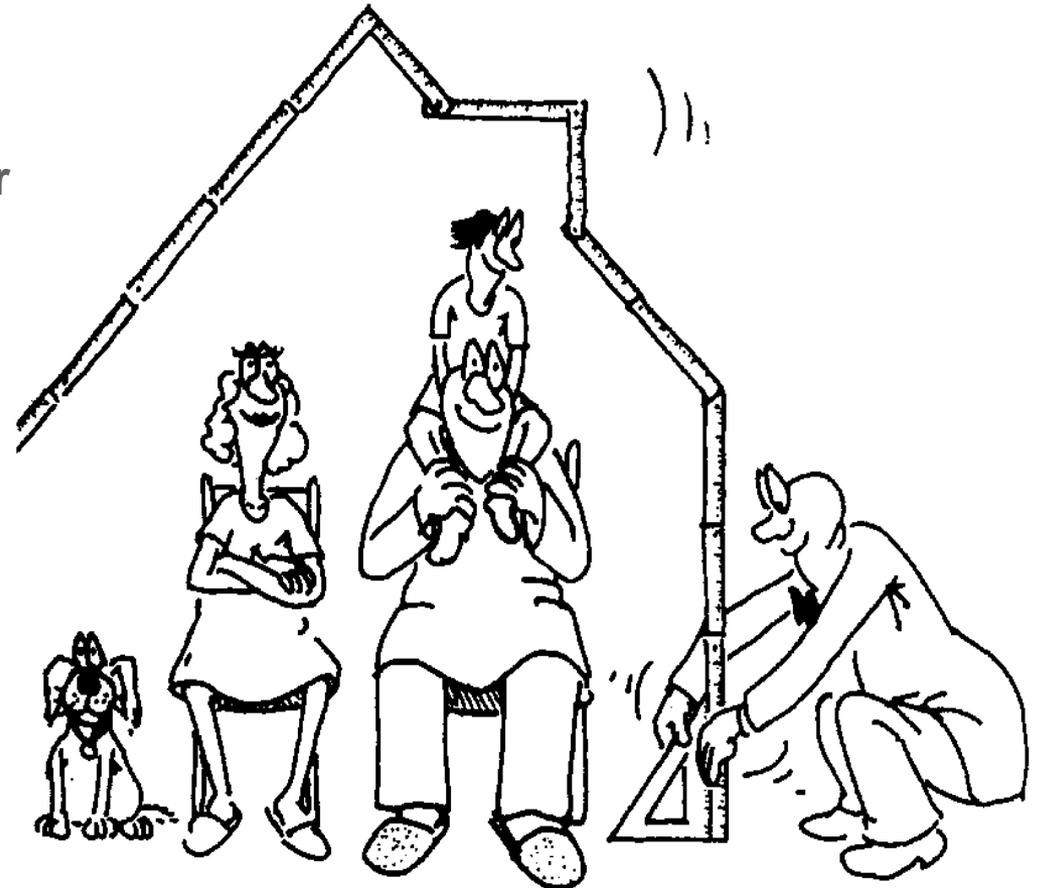
Was bedeutet Sanierung für Sie – Welche Möglichkeiten haben Sie



Wie geht es weiter?

Ausblick – die nächsten Schritte

- Ziel ist es gemeinsam eine möglichst maßgeschneiderte Lösung für Sie als Eigentümer und die Erneuerung Ihres Gebäudes zu finden!



Wie geht es weiter?

Ausblick – die nächsten Schritte

- **Juni** **Beteiligung der Bürger und Bürgerinnen**
 - Schriftliche Befragung der Betroffenen
 - Gespräche mit Eigentümern von Schlüsselgrundstücken

- **Juli** **Sprechstunde zur Befragung im Rathaus Münchingen**
 - Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen
 - Beantwortung von Fragestellungen rund um die Sanierung

- **15. Juli** **Rückgabefrist für die Fragebögen**

- **Juli – Nov.** **Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption**
 - Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept
 - Kosten- und Finanzierungsübersicht

Wie geht es weiter?

Ausblick – die nächsten Schritte

- **Aug. – Okt. Auswertung der Ergebnisse der Beteiligung**
 - Schriftliche Befragung der Betroffenen
 - Träger öffentlicher Belange

- **Okt. – Dez. Zusammenführung der Ergebnisse der Beteiligung mit der städtebaulichen Konzeption**

- **Dez. 2015 Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen in öffentlicher Sitzung des Gemeinderates**
 - Empfehlungen zur Gebietskulisse, Verfahrenswahl und Fördergrundsätzen für private Maßnahmen

- **Dez. 2015 Beschluss der Gebietskulisse und der Fördergrundsätze durch den Gemeinderat**

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Geschäftsstelle Heilbronn
Bahnhofstr. 7
74072 Heilbronn

Ihre Ansprechpartner:

Léonie Keil

leonie.keil@steg.de

Tel. 07131 / 9640 – 18

Fax 07131 / 9640 – 40

Gabriele Kauß-Brockmann

kauss-brockmann@t-online.de

Tel. 0711 / 52087162

www.steg.de