



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Filsgebiet-West“

Öffentliche Informationsveranstaltung
21.11.2019

Herzlich Willkommen!



Tagesordnung

1. Begrüßung
2. Allgemeines zur Sanierungsmaßnahme (Stadt)
3. Machbarkeitsstudie Erschließung (Ing. Bürkle)
4. Sanierungsrechtliche Fragestellungen (KE)
5. Fragen, Anregungen, Wünsche, Vorschläge



BEGRÜßUNG

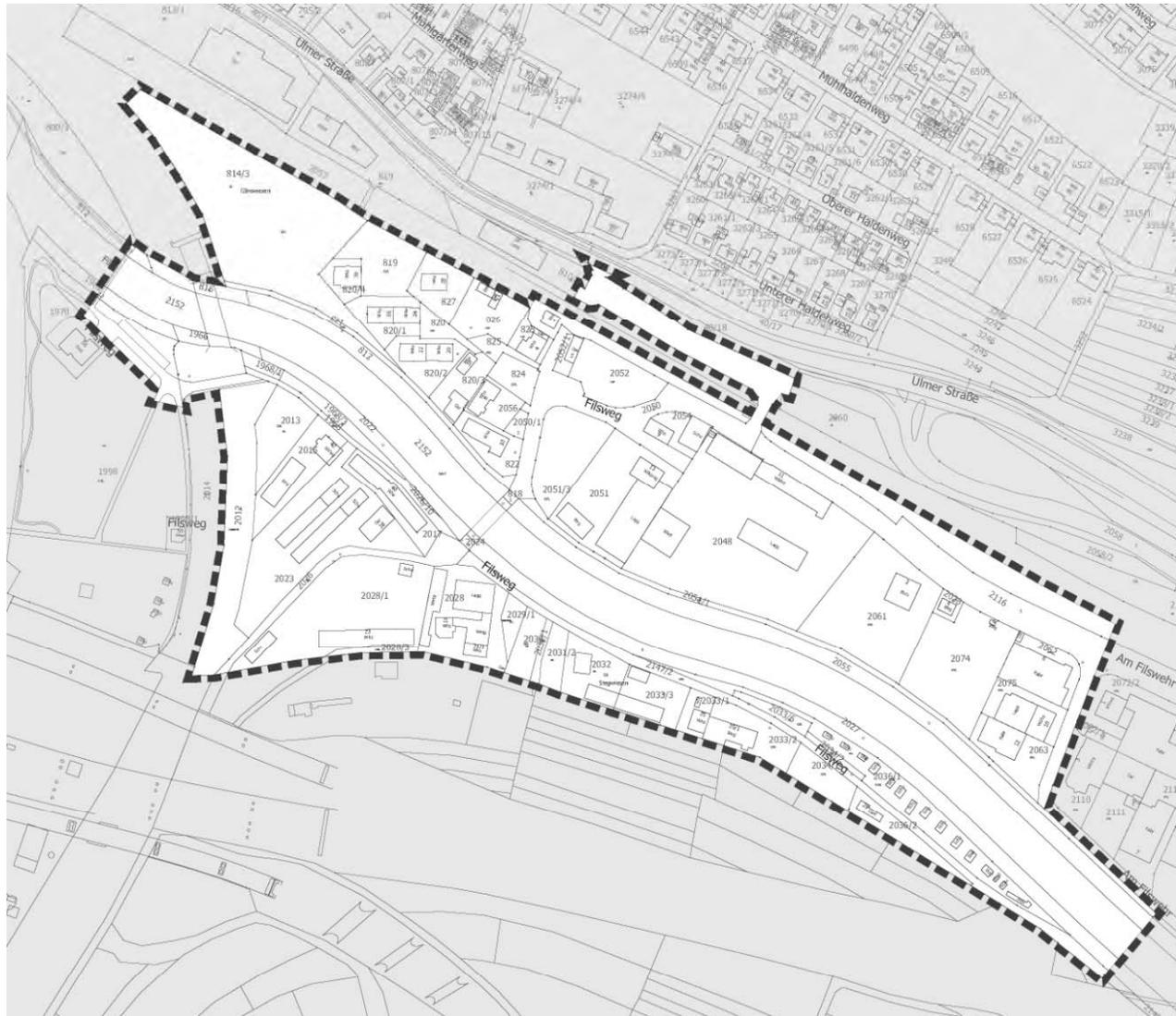


Verbandsbauamt Plochingen
Wolfgang Kissling / Oliver Bausch

ALLGEMEINES



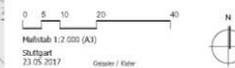




 Abgrenzung Sanierungsgebiet
FL. 123.459 m²

Plochingen - Filsgelände West

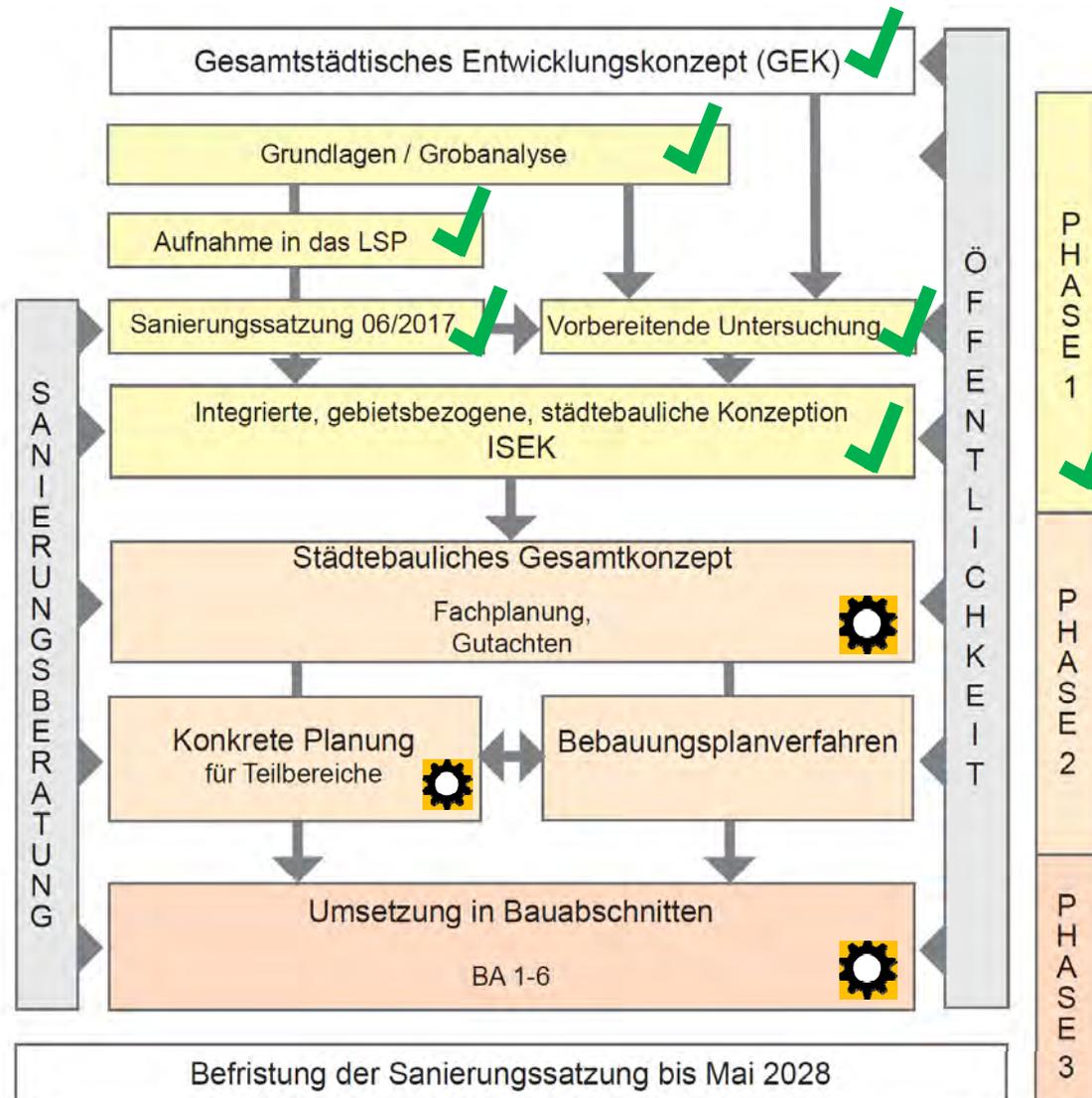
Abgrenzung Sanierungsgebiet



Maßstab 1:2.000 (A1)
Stadtplan
23.05.2017

KE L&B/W Immobilien
Kommunaleverwaltung GmbH
Fritz-Eisler-Straße 31
70174 Stuttgart

Ablauf der Sanierungsmaßnahme





Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP)

- Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 08.02.2016 nach erneuter Antragstellung der Stadt im Oktober 2015.
- Zuwendung des Landes für Maßnahmen in kommunalen Sanierungsgebieten.

Vorbereitende Untersuchungen



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Filsgebiet-West“
Stadt Plochingen



Vorbereitende Untersuchungen

LBEW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

- Beschluss zur Einleitung der Untersuchung durch Gemeinderat am 19.07.2016
- Voraussetzung für die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet



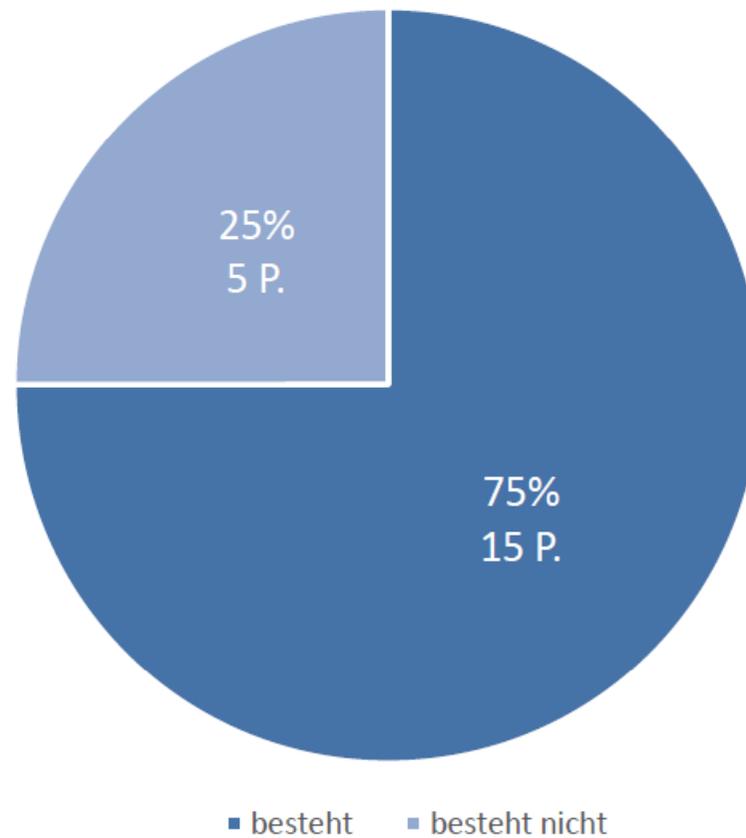
Vorbereitende Untersuchungen

- Grundlagen für die Feststellung städtebaulicher Missstände und Festlegung Neuordnung- und Maßnahmenkonzept
- Öffentliche Informationsveranstaltung am 26.10.2016, Begehung, Beteiligung der Behörden und Befragung der Eigentümer.
- Billigung durch Gemeinderat am 30.05.2017

Ergebnis: Städtebauliche Missstände und Mängel sind vorhanden. Die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Filsgebiet-West“ nach § 142 Abs. 3 BauGB liegen damit vor.

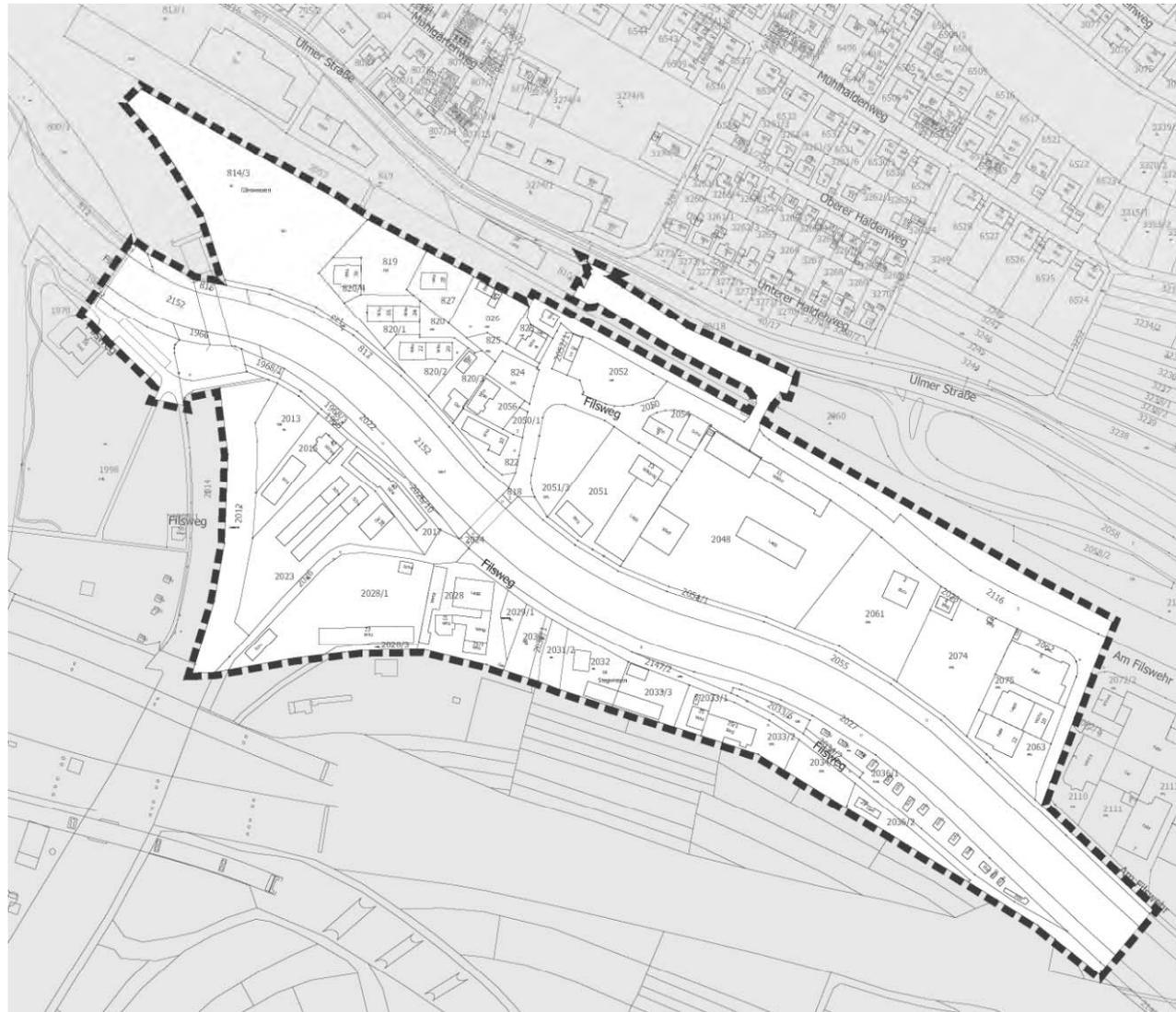


Mitwirkungsbereitschaft (durch Verkauf, Tausch, Modernisierung, Abbruch, Neubau, Umnutzung)





Sanierungssatzung



Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Plochingen West“ (Sanierungssatzung - Pflanzgut West)

Artikel 1 ist im Einklang mit dem Bescheid in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) bei der Versammlung der Stadt Plochingen am 30.08.2017 folgende Sitzung beschlossen:

§1 Festlegung des Sanierungsgebietes

- 1) In der Stadt Plochingen wird das im beigefügten Lageplan dargestellte zusammenhängende Gebiet förmlich festgelegt, das im Wesentlichen wie folgt abgegrenzt wird:
Nachdem für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes auf die im Lageplan-Organigramm Nr. 1/2017, Nr. Datum Stand 20.04.2017 angezeigte Abgrenzungslinie. Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundbesitzer innerhalb dieser abgegrenzten Fläche.
- 2) Das in Absatz 1 festgelegte Sanierungsgebiet erhält die Bezeichnung „Plochingen West“.
- 3) Die in Absatz 1 festgelegte Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung. Er kann von jedem bei der Stadtverwaltung Plochingen, Schulstraße 3/7, 73235 Plochingen während der Dienstzeiten eingesehen werden. Die Einsichtnahme der Satzung ist nur über den Leiter der Stadtverwaltung des Lagersatzes beschränkt.

§2 Verfahren

- 1) Die Satzung „Plochingen West“ in Plochingen wird unter Anwendung der besonderen Verfahrensregeln, Vorschriften der §§ 32 – 35a BauGB in unmittelbarem Verfahren beschaffen.
- 2) Die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird in vollem Umfang beibehalten.

§3 Genehmigungspflicht

Auf die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB wird hingewiesen.

§4 Inkrafttreten

Die Satzung wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Plochingen, den 08.08.2017


Frankfurt
Bürgermeister

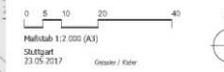
Anlagen: Abgrenzungsskizze



 Abgrenzung Sanierungsgebiet
FL 123.459 m²

Plochingen - Filsgebiet West

Abgrenzung Sanierungsgebiet



KE LEBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Ehrlich-Straße 31
70174 Stuttgart



Förmliche Eckdaten

- Beschluss als Sanierungssatzung durch GR am 30.05.2017
- Rechtsverbindlich durch Bekanntmachung am 08.06.2017

- Durchführung im umfassenden Sanierungsverfahren
- Genehmigungspflicht von Rechtsgeschäften und baulichen Vorhaben gem. § 144 BauGB
- Befristung der Sanierung bis 30.05.2028

Integriertes, gebietsbezogenes, städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)



Gebietsbezogenes integriertes
städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)
Stadt Plochingen

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Filsgebiet-West“

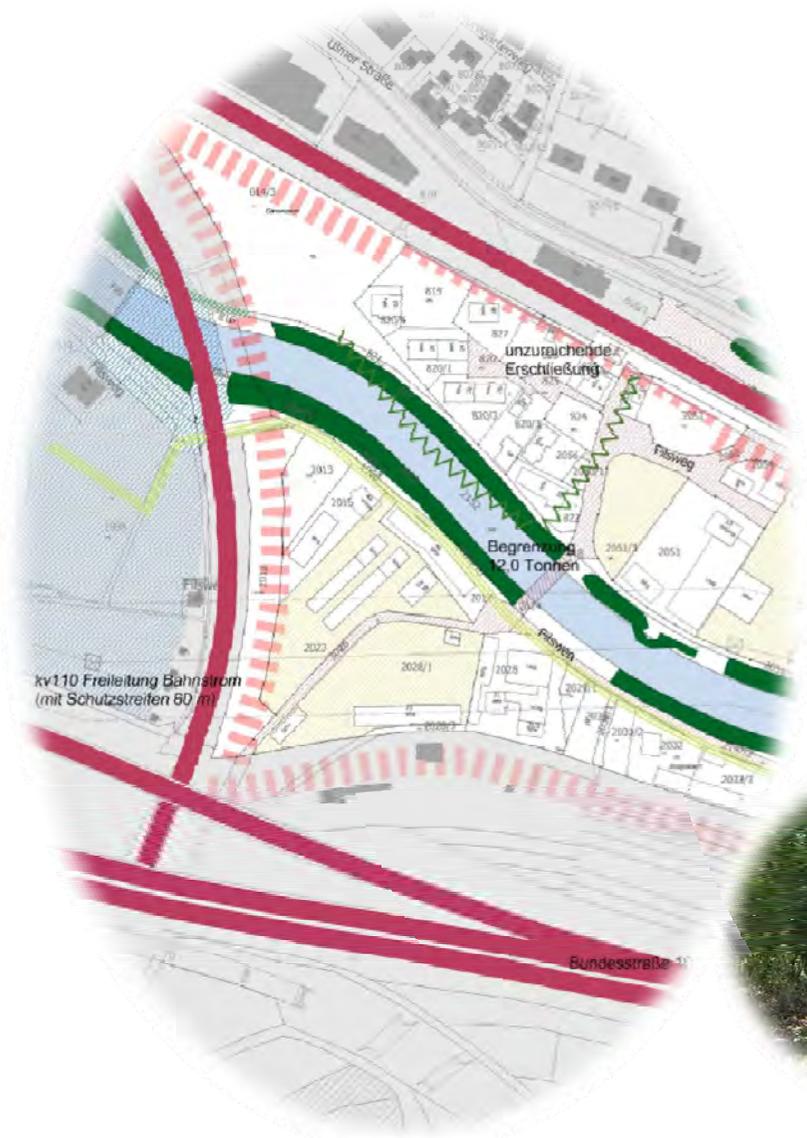
LEBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

- Weiterentwicklung der vorbereitenden Untersuchung
- Einbindung gesamtstädtisches Entwicklungskonzept
- Leitbild und Konzeptgrundlage für die Gebietsentwicklung



Aufbau des ISEK

1. Übergeordnete Planungen
2. Beteiligung der Betroffenen
3. Bestandsaufnahme
4. Gesamtstädtische Bedeutung des „Filsgebiets West“
5. Städtebauliche Erneuerung
6. Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan
7. Kosten/Förderung
8. Sanierungsverfahren



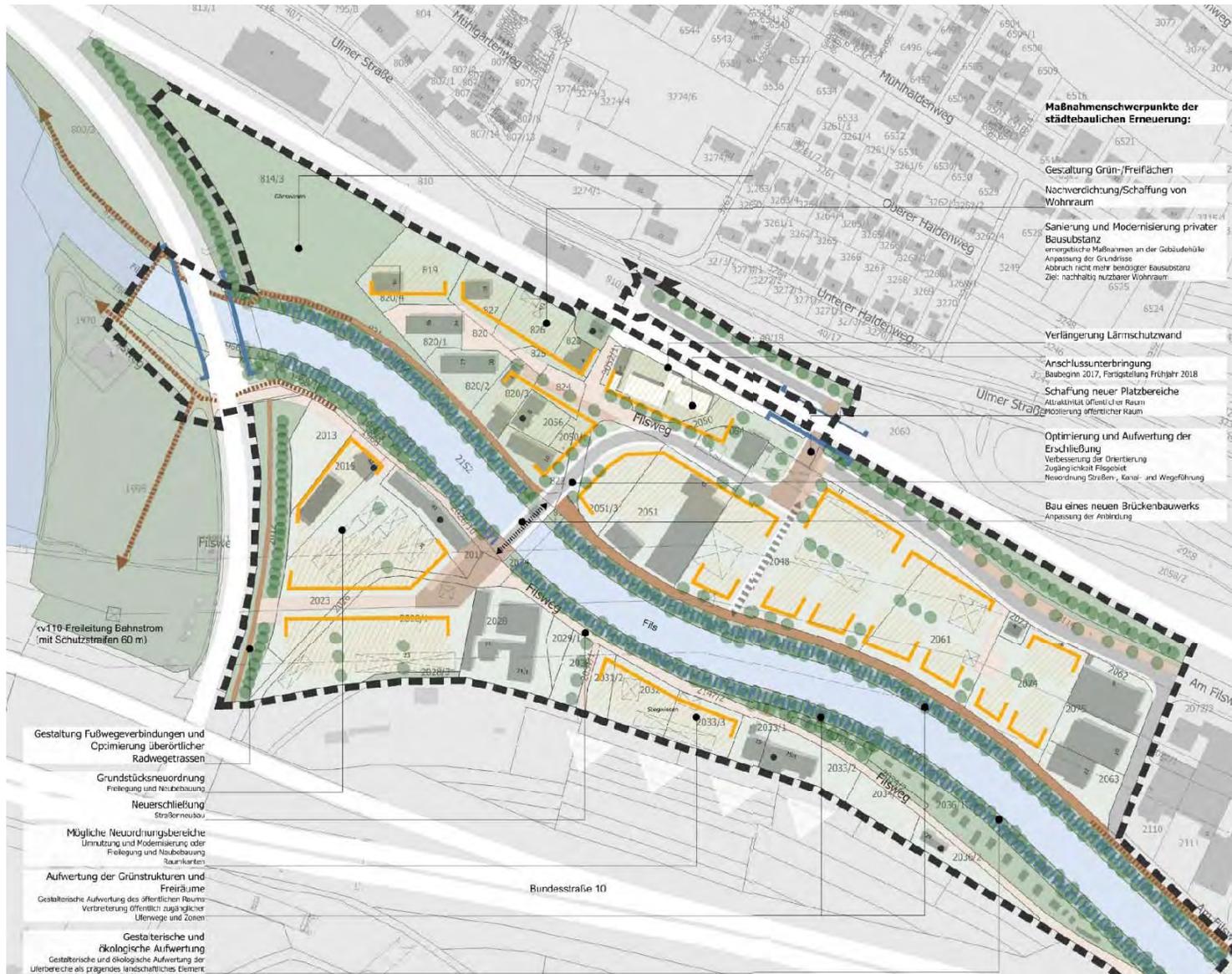


Sanierungsziele

- Qualitätsaufwertung der Wohnbereiche
- Aufbereitung der Bau- und Nutzungsstruktur in Gewerbebereichen
- Neuordnung und Aufwertung der Erschließung
- Gestalterische und ökologische Aufwertung der Fils und Uferzonen

= Neues Image für das Filsgebiet

= Nachhaltige Gebietsentwicklung



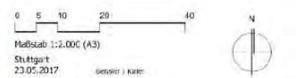
Maßnahmen-schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung:

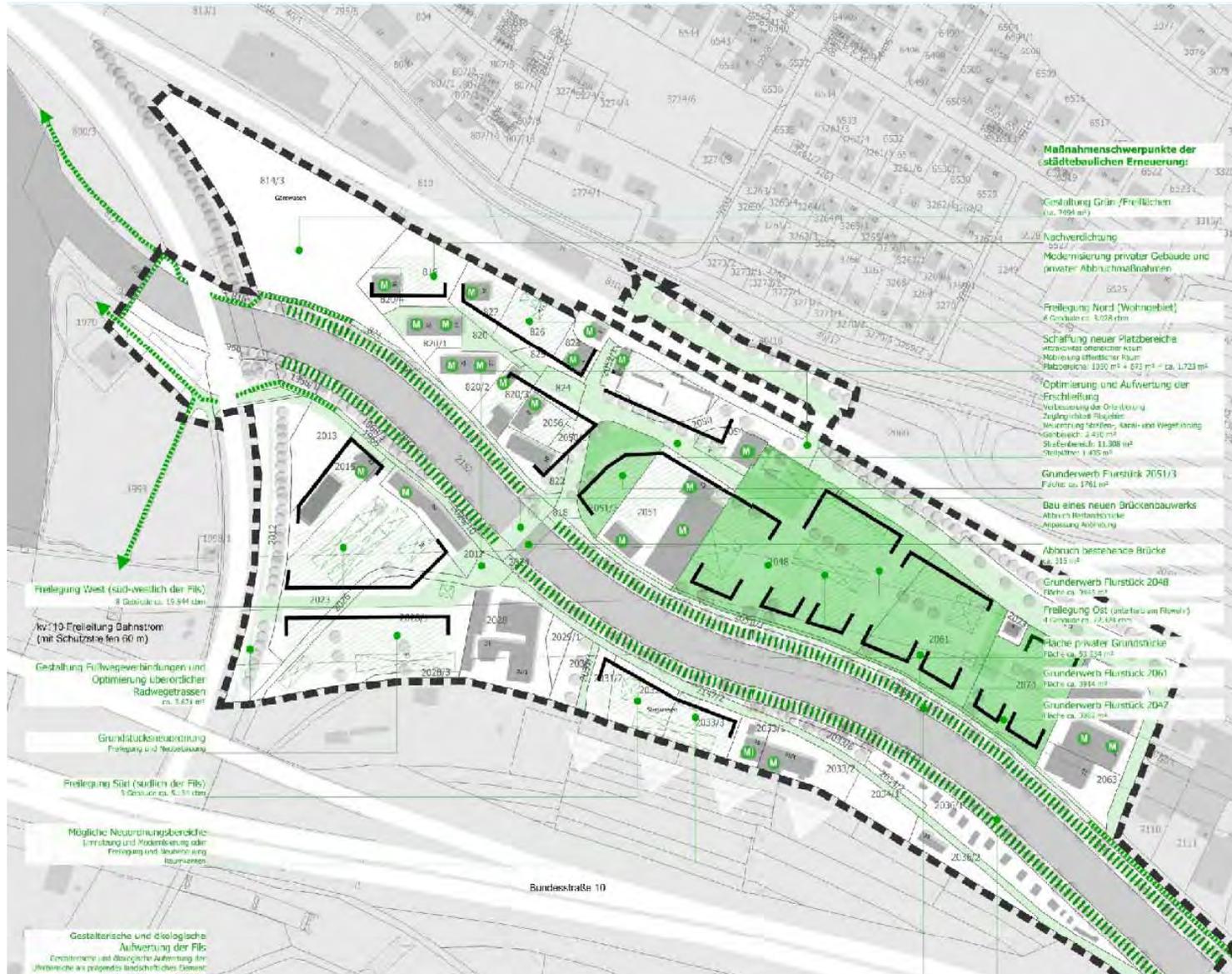
- Gestaltung Grün-/Freiflächen
- Nachverdichtung/Schaffung von Wohnraum
- Sanierung und Modernisierung privater Bausubstanz
 - einseitige Maßnahmen an der Gebäudehülle
 - Anpassung der Grundrisse
 - Abbruch nicht mehr benötigter Bausubstanz
 - Ziel: nachhaltig nutzbarer Wohnraum
- Verlängerung Lärmschutzwand
- Anschlussunterbringung
 - Baubeginn 2017, Fertigstellung Frühjahr 2018
- Schaffung neuer Platzbereiche
 - Attraktivität öffentlicher Räume
 - Modernisierung öffentlicher Räume
- Optimierung und Aufwertung der Erschließung
 - Verbesserung der Orientierung
 - Zugänglichkeit Fließgebiet
 - Neuordnung Straßen-, Kanal- und Wegeführung
- Bau eines neuen Brückenbauwerks
 - Anpassung der Anbindung

- Bestand
- Abzubrechende Bebauung
- Alternativ: Modernisierung / Abriss / Ersatzbau
- Attraktivierung Uferbereich
- Straßenraum
- Wegeverbindungen / Radwegeverbindungen
- Neuordnungspotenziale (Umnutzung, Freilegung, Neubebauung)
- Öffentliche Stellplätze / Platzflächen
- Gehbereiche
- Baumpflanzung
- 110 kV Freileitung Bahnstrom (mit Schutzstreifen)
- Bau Brückenbauwerk
- Abgrenzung Sanierungsgebiet: FL 123.459 m²

Plochingen - Filsgebiet West

Neuordnungskonzept





Maßnahmenprioritäten der städtebaulichen Erneuerung:

- Gestaltung Grün-/Freiflächen (ca. 3494 m²)
- Nachverdichtung
- Modernisierung privater Gebäude und privater Abbruchmaßnahmen
- Freilegung Nord (Wohngebiet) 4 Grundstücke: 4.058 qm
- Schaffung neuer Platzbereiche: Erweiterung öffentlicher Raum Platzbereich: 1.130 m² + 672 m² = ca. 1.723 m²
- Optimierung und Aufwertung der Freizeitanlagen: Verbesserung der Orientierung, Zugangshilfen, Plagiolen, Anordnung Bänke-, Areal- und Vegetationsgestaltung: 2.400 m² Straßenbereich: 11.308 m² Grünflächen: 1.475 m²
- Gründerwerb Flurstück 2051/3 Fläche ca. 1761 m²
- Bau eines neuen Brückenbauwerks: Abbau des bestehenden Brückenbauwerks, Anpassung Anbindung
- Abbau bestehende Brücke Fläche ca. 215 m²
- Gründerwerb Flurstück 2048 Fläche ca. 1000 m²
- Freilegung Ost (unterhalb am Filz) 4 Grundstücke: 12.148 qm
- Fläche privater Grundstücke Fläche ca. 52.324 m²
- Gründerwerb Flurstück 2061 Fläche ca. 3914 m²
- Gründerwerb Flurstück 2047 Fläche ca. 2064 m²

Ordnungsmaßnahmen

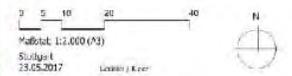
- Gründerwerb
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Städtebauliche Neuordnung
- Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
- Herstellung von Grünflächen und Wegeverbindungen

Baumaßnahmen

- private Erneuerungen
- öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen
- Abgrenzung Sanierungsgebiet FL: 125.459 m²

Plochingen - Filzgebiet West

Maßnahmenplan





Schlüsselmaßnahmen

- Klärung der Straßenführung
- Vollständiger Anschluss an das Ver- und Entsorgungssystem
- Ersatz oder Sanierung der Filsbrücke
- Intensivere Nutzung von Gewerbebrachen
- Erlebbares Filsufer
- Wohnumfeldverbesserungen
- Zwischenerwerbe



Mitwirkende

- Verwaltung
- LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
- Ggf. Projektsteuerung
- div. Fachplaner
- Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
- Öffentlichkeit / Eigentümer / Anwohner / Gewerbetreibende



Chancen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme

- Beseitigung städtebaulicher Missstände
- Nachhaltige Aufwertung des Quartiers
- Verbesserungen im Wohnumfeld
- Positive Rahmenbedingungen für private Sanierungsmaßnahmen
- Bessere Aufenthaltsqualität und Wegeverbindung im Quartier
- Mehr Grün in der Stadt, Anbindung Brückenwasen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Ganzheitliche Lösung der Ver- und Entsorgung
- Das Quartier näher an die Stadt bringen

GESAMTKONZEPT VARIANTENPRÜFUNG



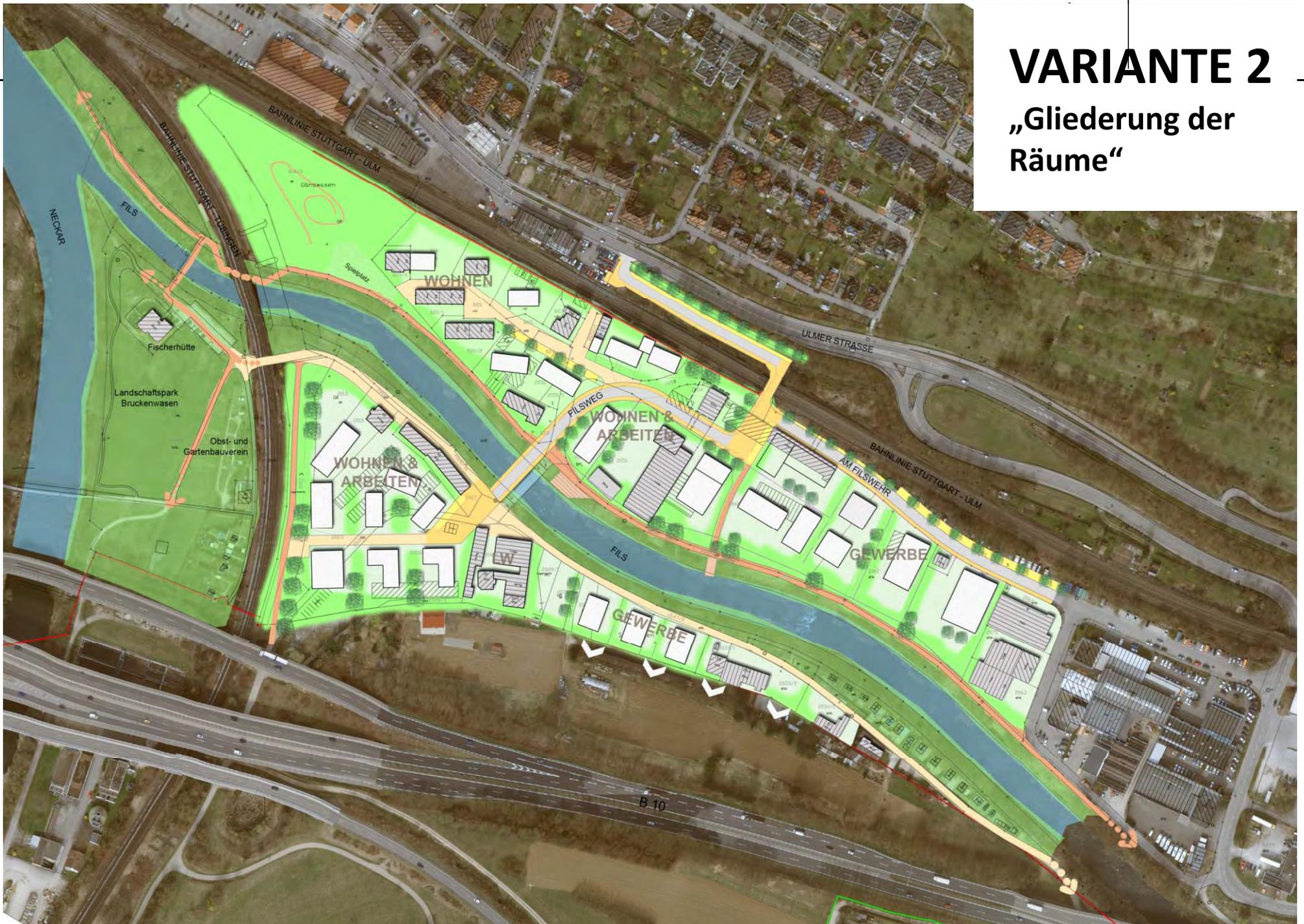
VARIANTE 1

„Großer Filsbogen“



VARIANTE 2

„Gliederung der Räume“



VARIANTE 3

„Achse Filsweg“



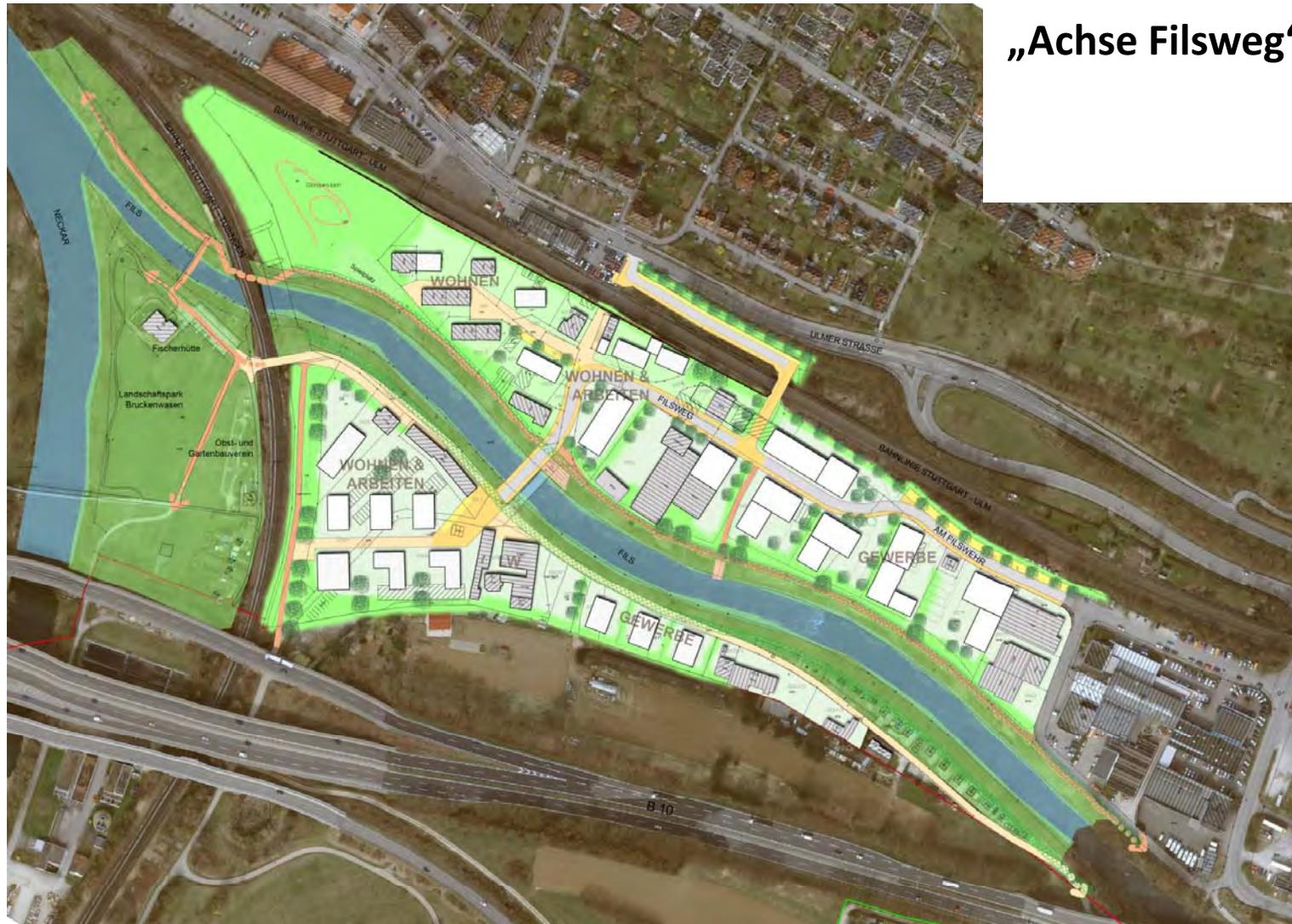


GESAMTKONZEPT VARIANTENPRÜFUNG

Auswahl einer Vorzugsvariante nach den Kriterien:

- Nutzungsgefüge
- Verkehrsstruktur / Orientierung
- Grünordnung / Freiräume
- Technische Erschließung

VORZUGSVARIANTE



„Achse Filsweg“



Ingenieur Wolfgang Bürkle

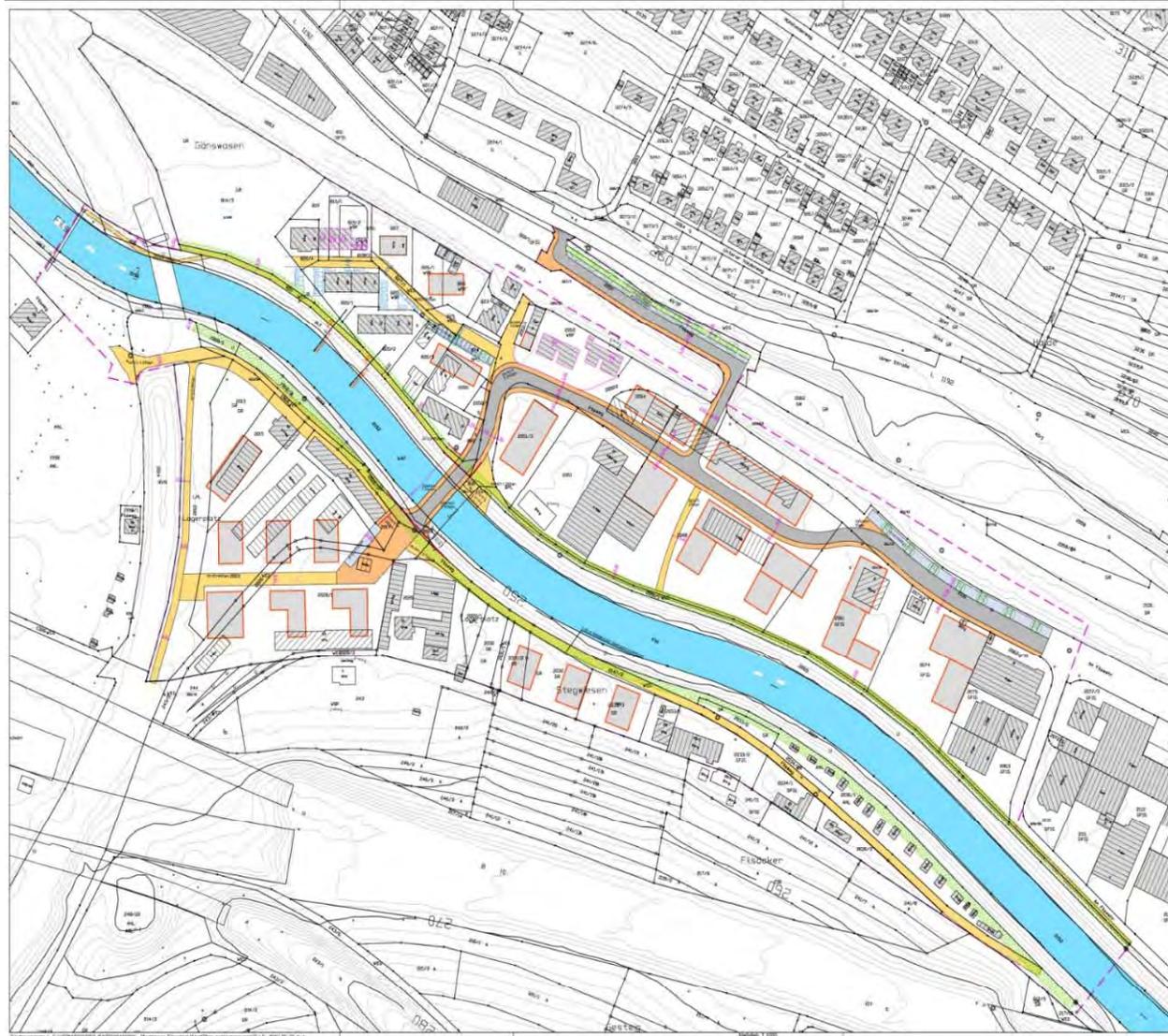


**INGENIEURBÜRO
WOLFGANG BÜRKLE**
Beratender Ingenieur
Tiefbau|Verkehrswesen

Nördliche Ringstraße 33 Tel.: +49 7161 500 96 - 0
73033 Göppingen info@buerkle-ingenieure.de

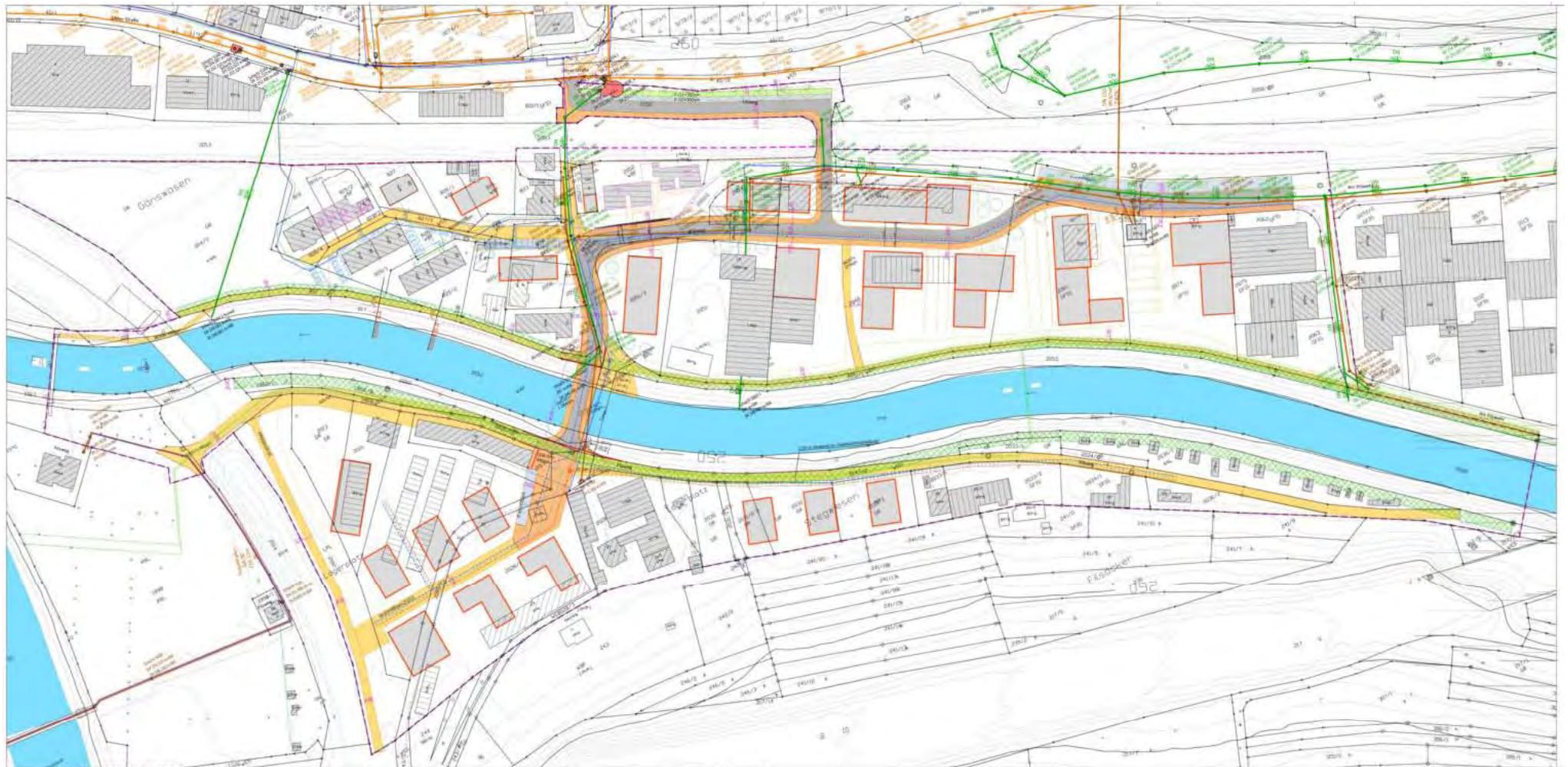
MACHBARKEITSSTUDIE ERSCHLIESSUNG

Vorzugsvariante

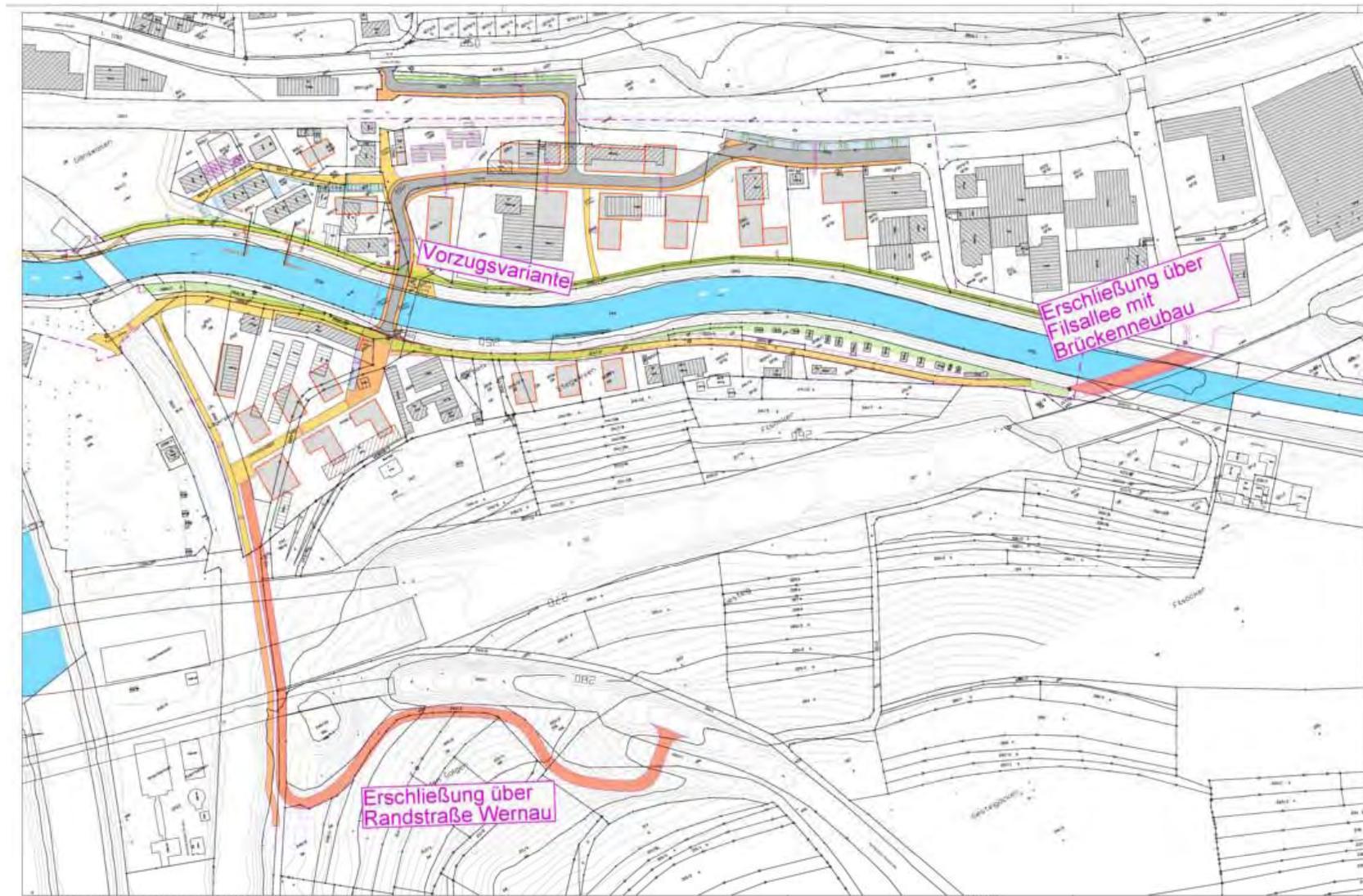


Vorzugsvariante

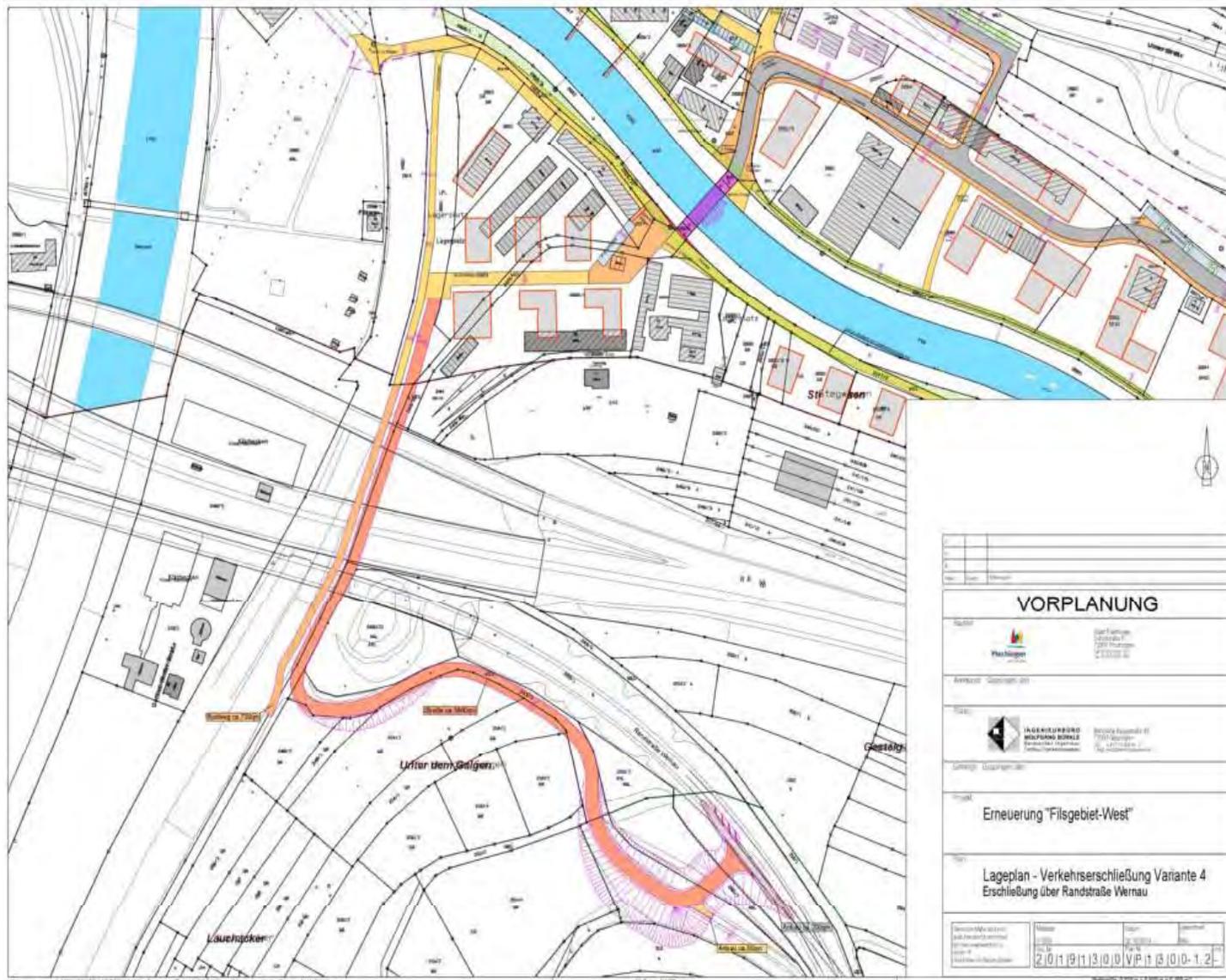
Medienschließung

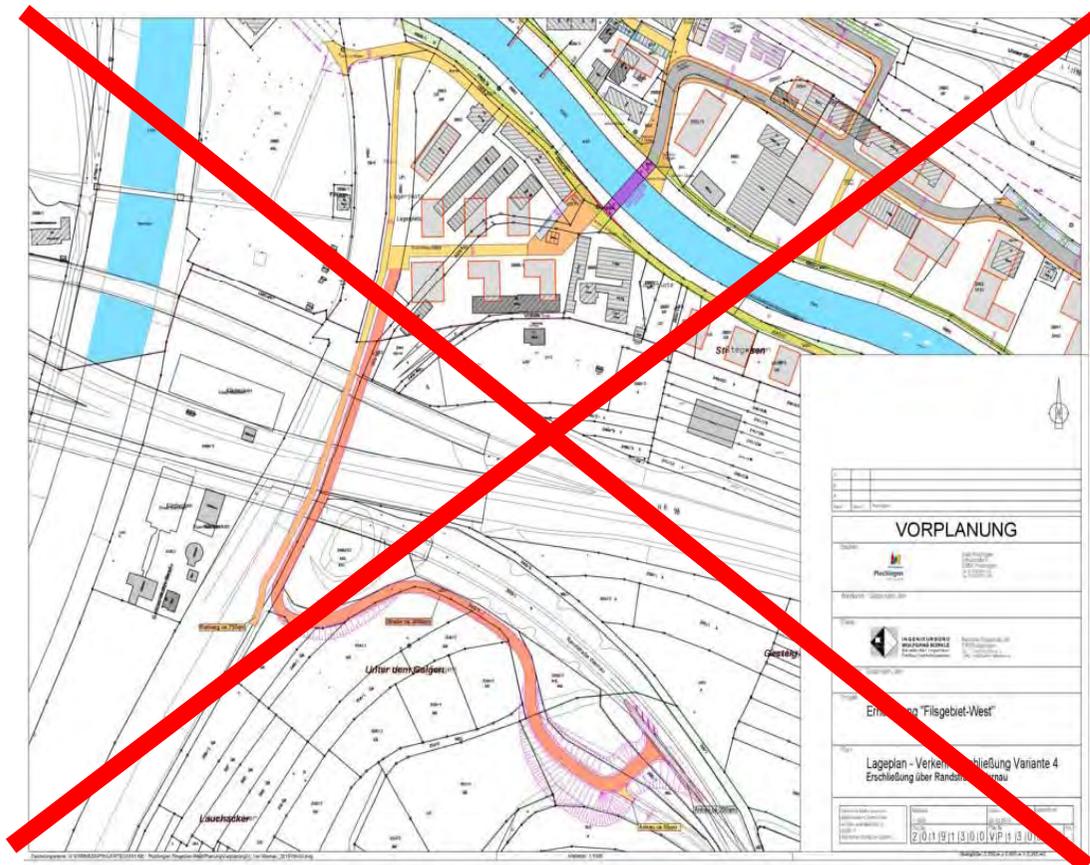


Variantenprüfung alternativer Verkehrserschließungen



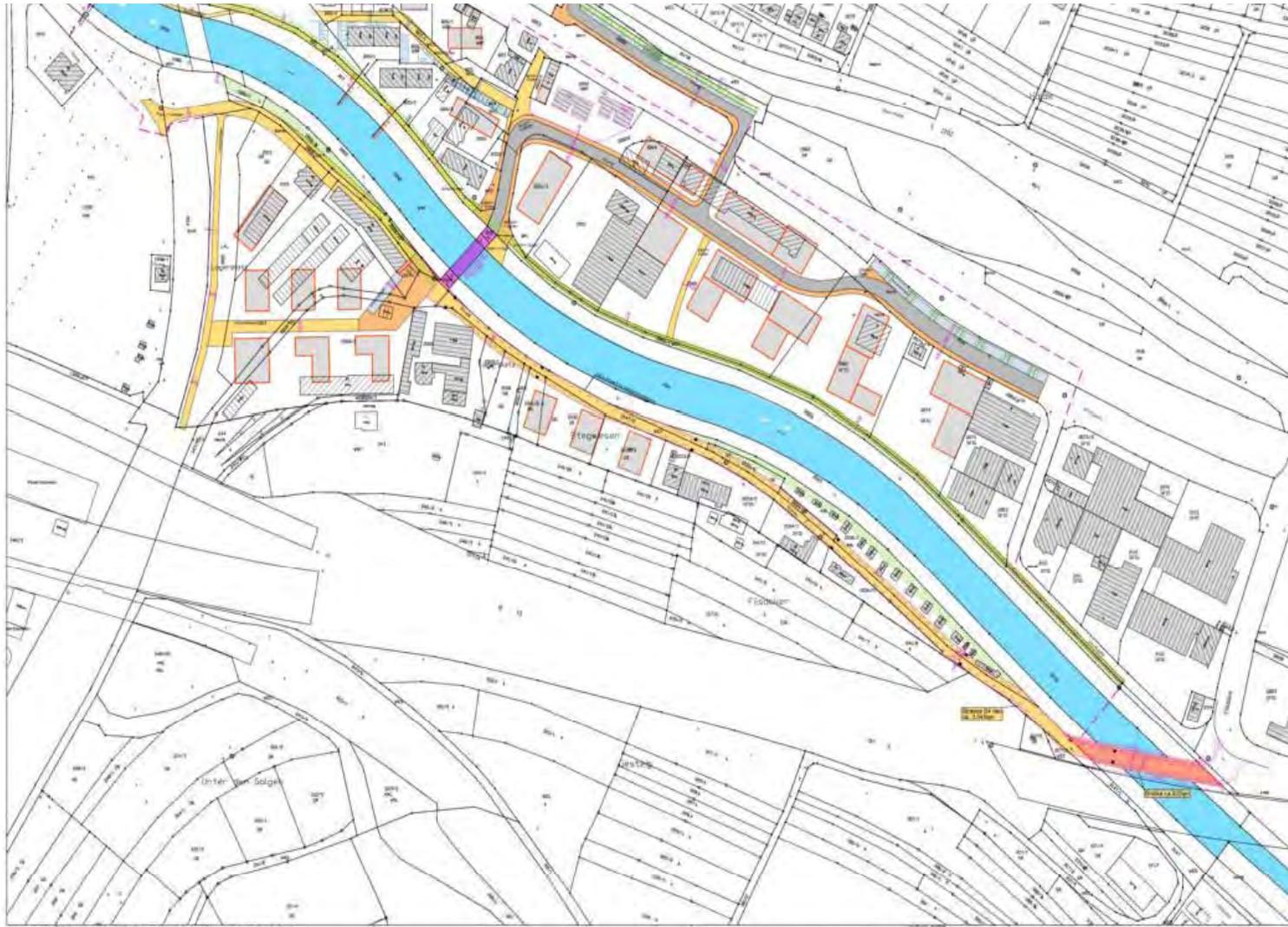
Erschließung über Randstraße Wernau

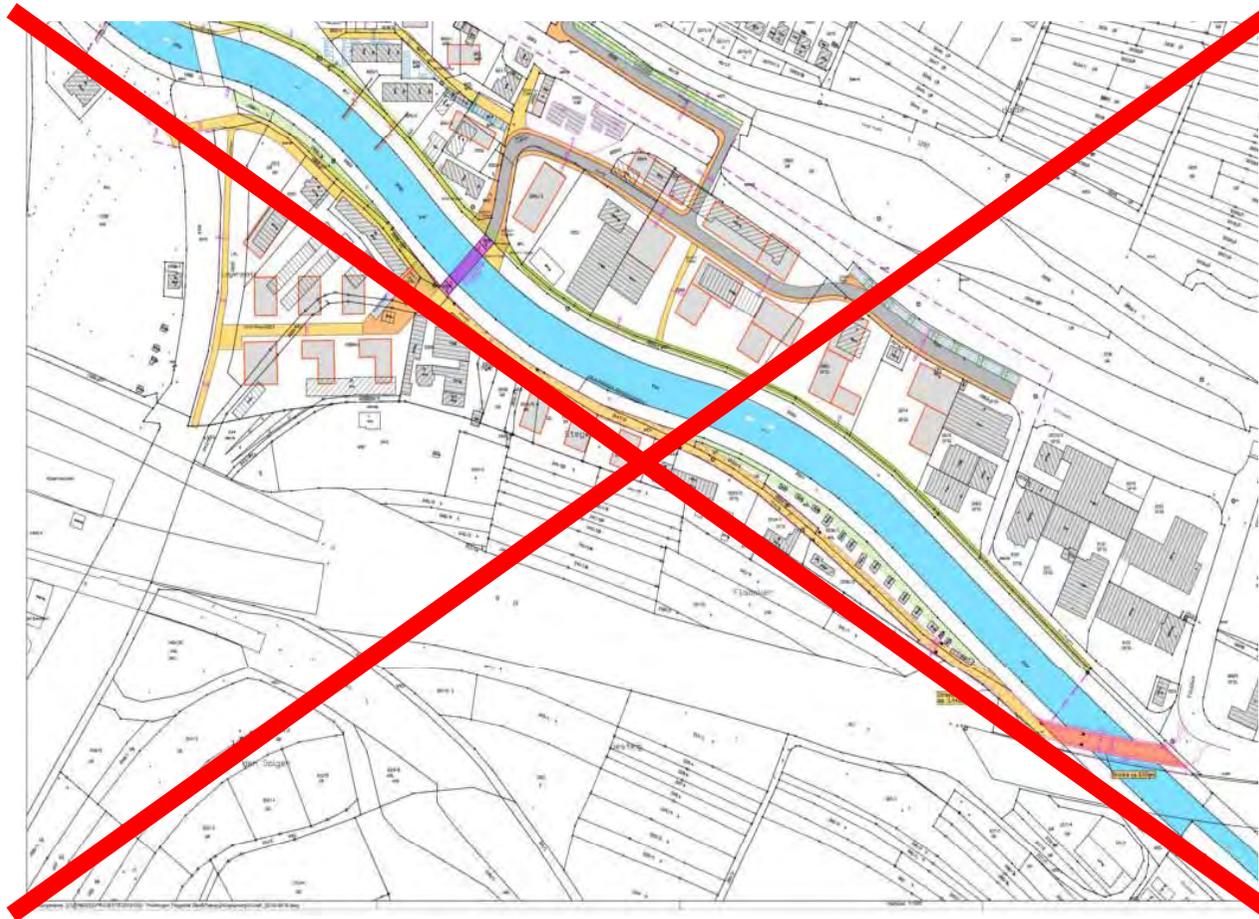




**Absage der Stadt Wernau an einer Beteiligung
Verlauf in Regionaler Grünstäur**

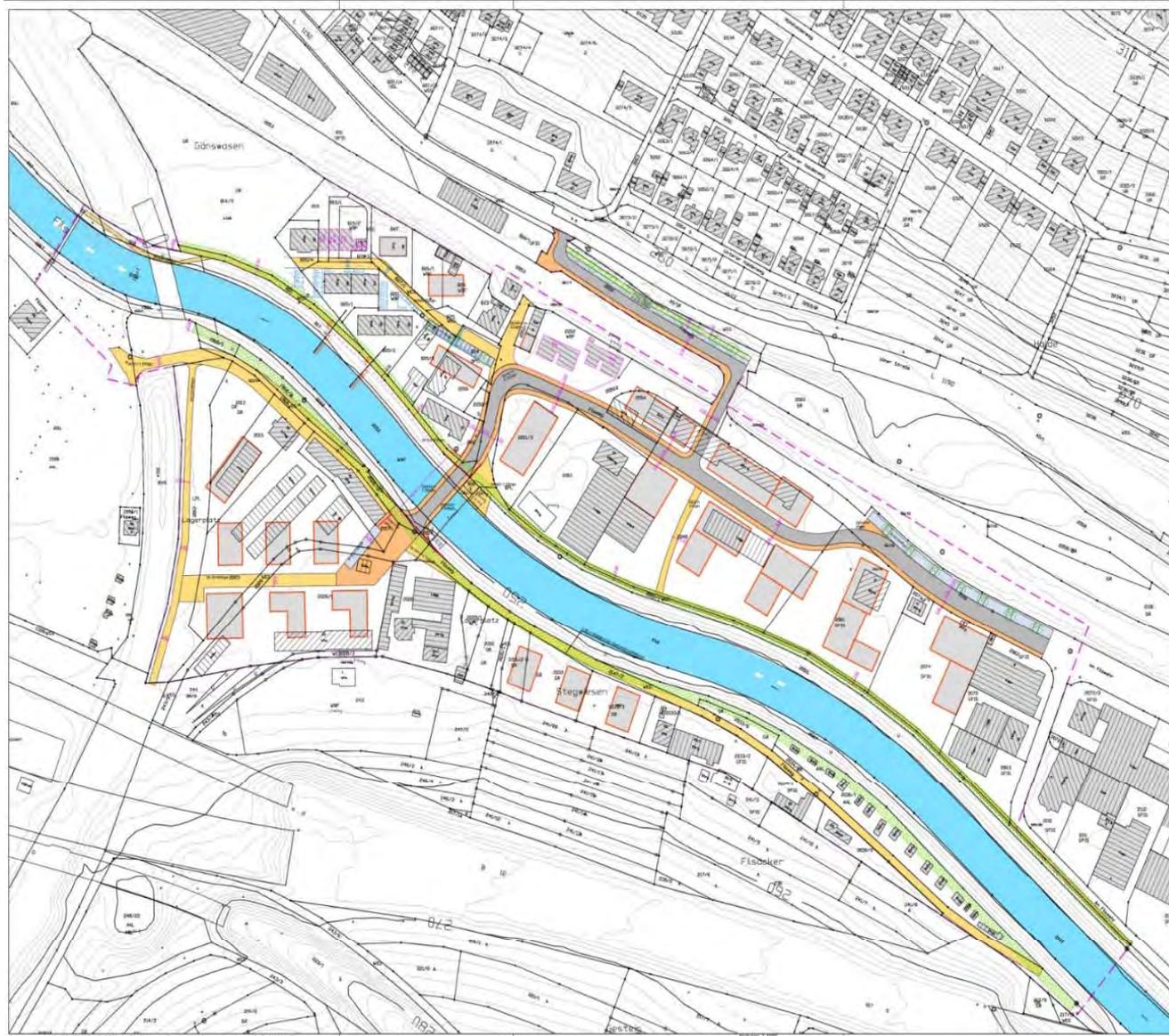
Erschließung über Filsallee mit Brückenneubau





Nicht darstellbare Wirtschaftlichkeit

Erschließung über Filsweg mit Brückenneubau





Lageplan Bauanfrage



Plochingen Lageplan

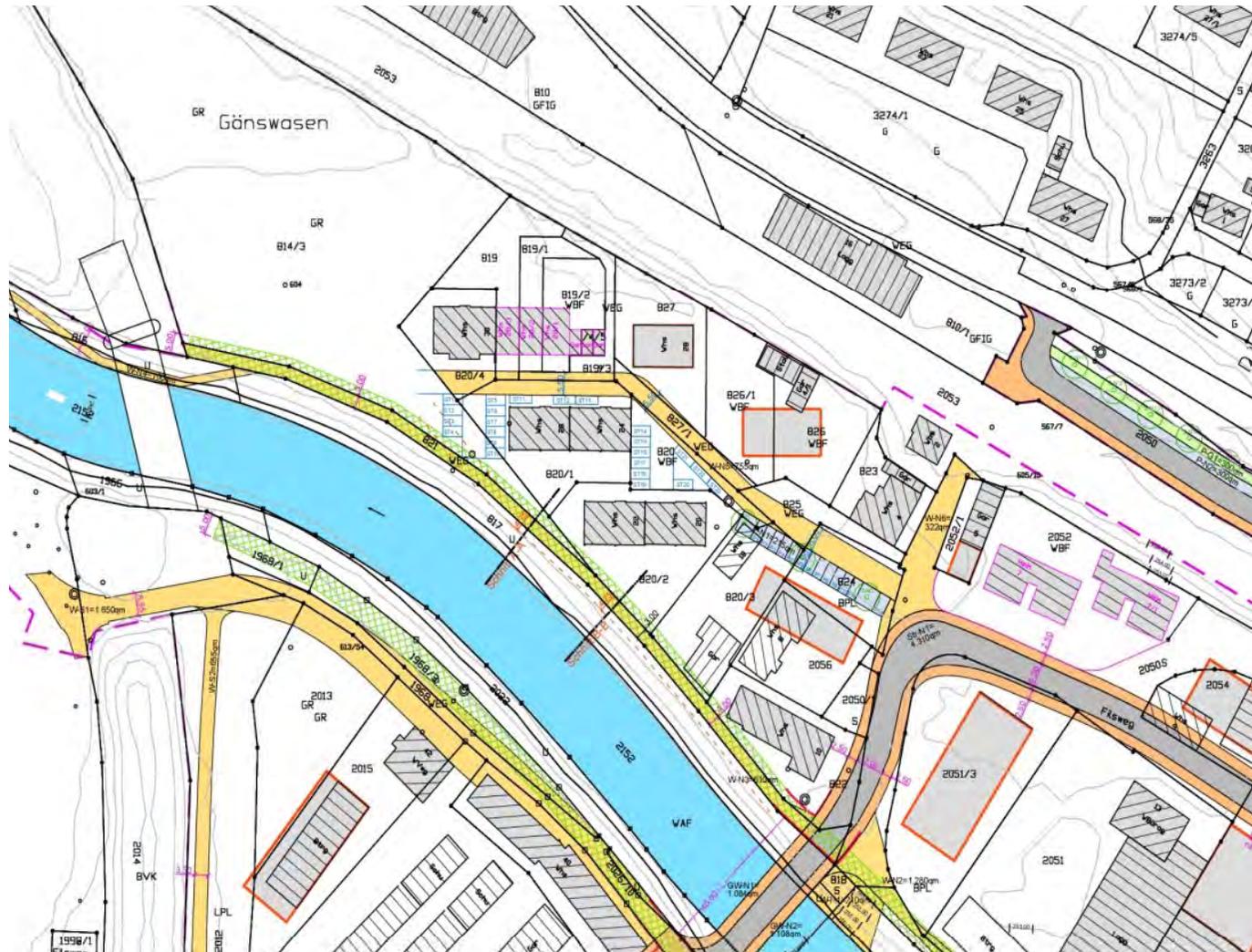
Entwurf Variante 2

DB Immobilien | Region Südwest
Abteilung Vertrieb und Entwicklung
Gutschstraße 6 | 76137 Karlsruhe

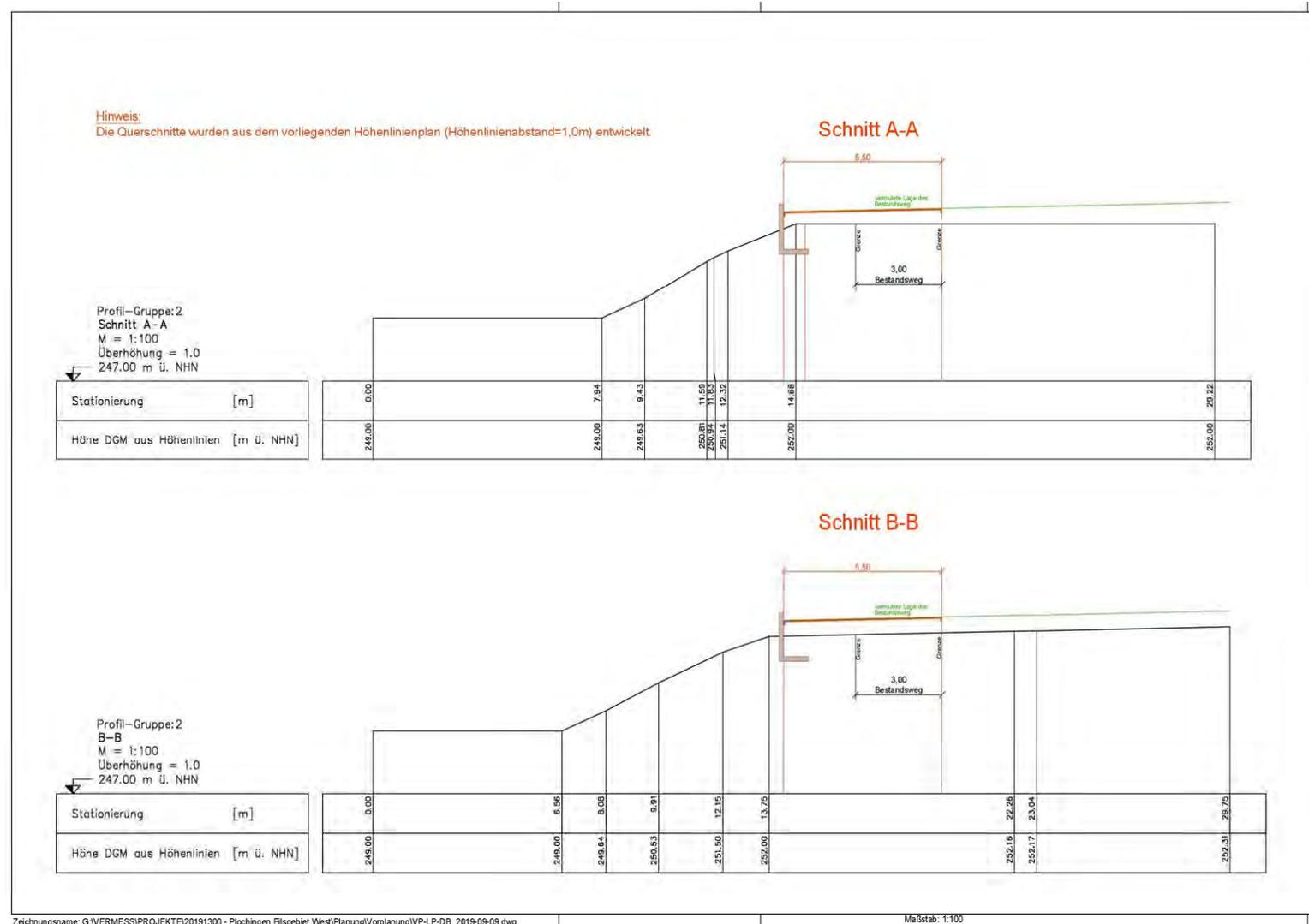


Maßstab: 1:1000 (DIN A3)
gez.: Isaak Svoboda
Stand: Juni 2018

Lageplan Erschließung



Schnitte Uferweg





Manuela Bader

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

SANIERUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- Grundbucheintragung Sanierungsvermerk
- Sanierungsrechtliche Genehmigungen
- Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt
- Kaufpreisprüfung
- Ausgleichsbetrag
- Zuschussmöglichkeiten
- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Grundbucheintragung Sanierungsvermerk**
 - Nur solange die Sanierungssatzung besteht
 - Sanierungsbefristung bis 30.05.2028
 - Rechtssicherheit bei Veräußerung / Erwerb



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Sanierungsrechtliche Genehmigung**
 - §§ 144 ff. BauGB: schriftliche Genehmigung für v.a.:
 - Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung
 - Erhebliche /wesentlich wertsteigernde Veränderungen
 - Miet- / Pachtverträge auf bestimmte Zeit (>1 Jahr)
 - Grundstücksveräußerungen, Grundschulden, Baulasten, Grundstücksteilungsgeschäften



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Allgemeines Vorkaufsrecht der Stadt**
 - § 24 BauGB
 - Ausübung nur, wenn
 - „das Wohl der Allgemeinheit“ dies rechtfertigt
 - der Käufer die Verwendung des Grundstücks gem. den Sanierungszielen nicht sicherstellen kann



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Kaufpreisprüfung**

- Kaufverträge müssen in Bezug auf die Kaufpreishöhe geprüft werden
- Kaufpreis = Verkehrswert / Anfangswert
- Überhöhte Kaufpreise in KV dürfen nicht genehmigt werden



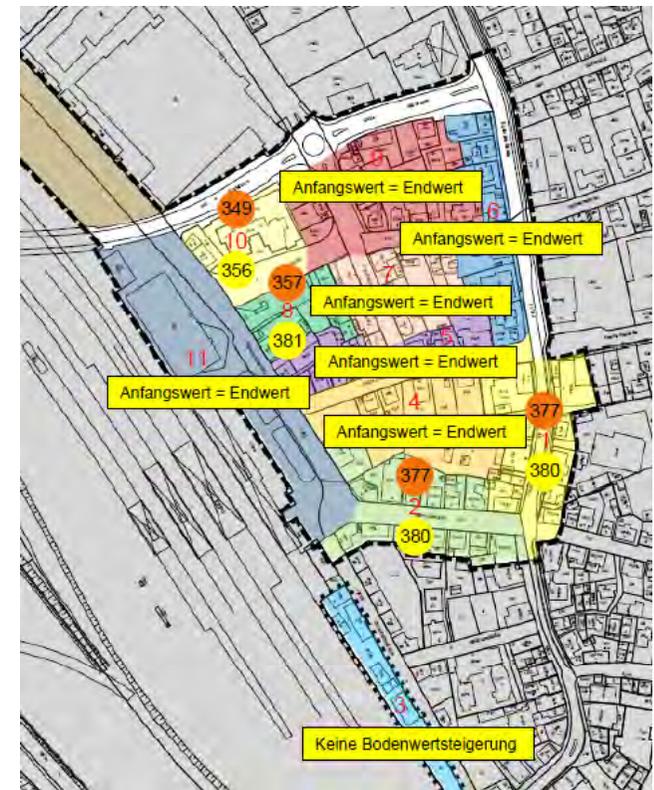
Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Ausgleichsbetrag**

- Ausgleichsbetrag = Endwert – Anfangswert
- Private Eigentümer müssen am Ende der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge an die Stadt zahlen. Hiervon muss Stadt 60% an Land zurückführen.
 - dient der Finanzierung der Sanierungsmaßnahme
- Erschließungsbeiträge werden nicht erhoben
- Vorzeitige freiwillige Ablösung möglich (Reduzierung)

Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?**
 1. Durch ein Gutachten
 2. Das Sanierungsgebiet wird in Wertzonen eingeteilt
 3. Für jede Wertzone wird ein Anfangs- und ein Endwert ermittelt





Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Beispielberechnung Ausgleichsbetrag mit fiktiven Zahlen:**

Anfangswert	150 €/m ²
Endwert	180 €/m ²
Sanierungsbedingte Wertsteigerung	30 €/m ²
Größe des Grundstücks	100 m ²
Ausgleichsbetrag	100 m ² x 30 €/m ² = 3.000 €
Vorzeitige Ablöse evtl. 20% Nachlass	3.000 € x 80% = 2.400 €



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Zuschussmöglichkeiten – Voraussetzungen:**
 - Das Grundstück muss **im Sanierungsgebiet** liegen.
 - Das Bauvorhaben muss dem **Sanierungsziel entsprechen**.
 - Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor Beginn** zwischen dem Eigentümer und der Stadt **vertraglich vereinbart** wurden.



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Zuschussmöglichkeiten – Maßnahmen:**

- **Haustechnische Verbesserungen**

z.B. Sanitär- und Elektroinstallation, Heizsystemen, etc.

- **Wohntechnische Verbesserungen**

z.B. Wohngrundrisse, Wohnungsabschlüssen, Belichtung und Belüftung, etc.

- **Bautechnische Verbesserungen**

z.B. Energieeffizienz, Wärmeschutzes, Fassade, Daches, Fenster, etc.

- **Abbruchmaßnahmen**

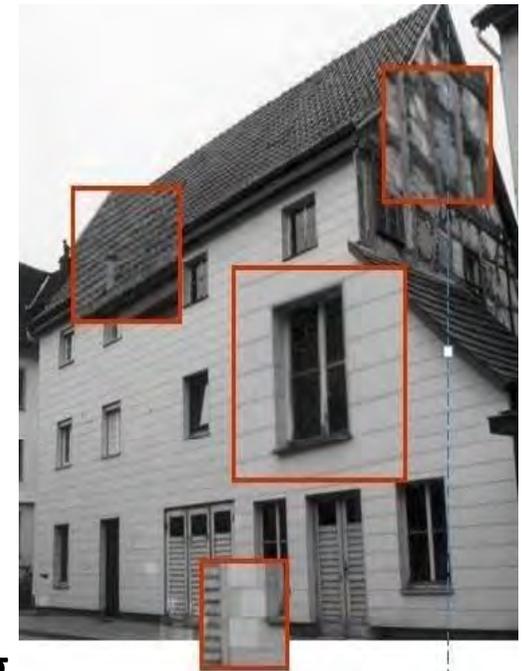
sofern diese aus städtebaulicher Sicht erwünscht sind

Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Zuschussmöglichkeiten – Maßnahmen:**

- Nicht förderfähig sind:

- Schönheitsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Unterhaltungsarbeiten / Instandhaltung
- Reparaturen



„**Gesamtpaket**“ muss stimmen!



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Zuschussmöglichkeiten – Fördersätze:**
 - Modernisierungsmaßnahmen: **20 %** Zuschuss
 - Abbruchkosten: **100 %** Zuschuss
 - Betriebsverlagerung: **100 %** Zuschuss bis 200.000 €
 - Bagatellgrenze liegt bei Zuschusshöhe von 2.000 €



Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB (= bis zu **100%**).

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung)

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (= bis zu **90%**).

Haftungsausschluss:

Die beschriebenen Sachverhalte sind teilweise vereinfacht dargestellt und können die Beratung durch einen Steuerberater nicht ersetzen. Die Hinweise stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar. Hierzu ist die Kommunalentwicklung auch nicht befugt. Für alle hier getätigten Aussagen wird keine Haftung übernommen und sie stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung durch die Finanzverwaltung.



AUSBLICK



Ausblick

- Vertiefung der Brückenplanung
- Erneuter Aufstockungsantrag
- Städtebaulicher Entwurf und Bebauungsplan
- Weitere Mitwirkung der Öffentlichkeit im Planungsprozess:
 - Beteiligung im weiteren Planungsprozess
 - Sanierungsberatungen
 - Beteiligungsverfahren im Rahmen der Bebauungsaufstellung
- Bauliche Umsetzung



FRAGEN / ANREGUNGEN / WÜNSCHE / VORSCHLÄGE