



Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg

Informationsveranstaltung für EigentümerInnen und MieterInnen
am 12.07.2022



Herzlich willkommen!

Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg

Bürgermeisterin Dr. Corinna Clemens

Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg

- **Dezember 2021**
Beschluss des Gemeinderates:
Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen am Goldberg
- **Seit April 2022**
Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen durch dieSTEG
- **Heute**
Information über die Vorbereitenden Untersuchungen für
EigentümerInnen und MieterInnen im Quartier

Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg

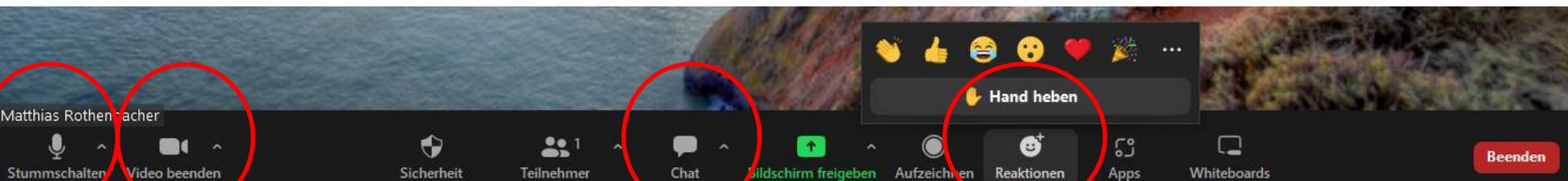
- **Kurze Vorstellung** der Mitarbeiter der STEG und der Stadtverwaltung

- **Ablauf**
 - Organisatorisches (Herr Knoblich)
 - Wieso Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg? (Herr Knoblich)
 - Sanierung – Ablauf und Mitwirkungsmöglichkeiten
(Herr Dr. Friesecke, Frau Brutsch, Frau Semrau)
 - **Rückfragen und Beantwortung**
 - Ende

Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg

Organisatorisches

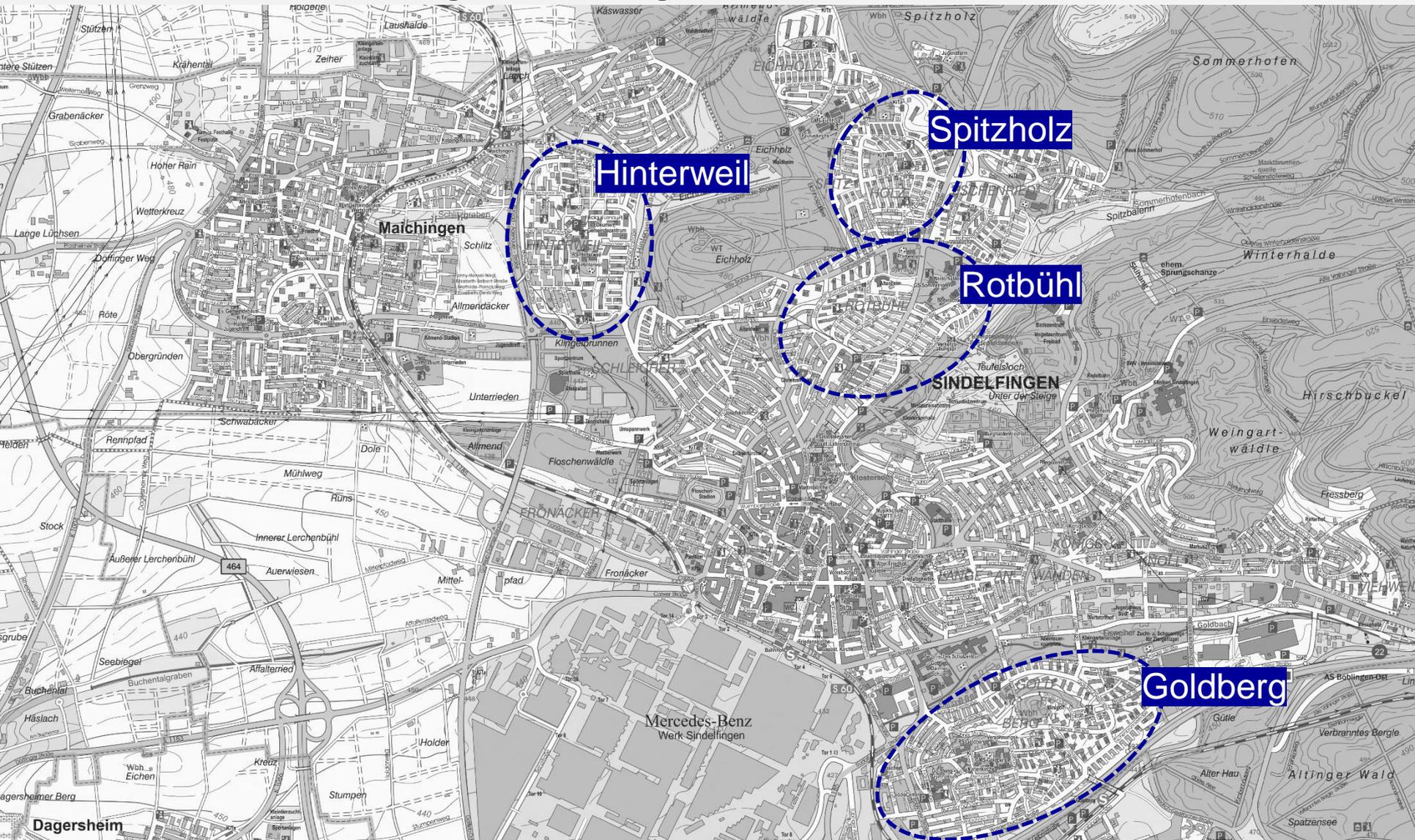
- Melden Sie sich bitte mit Ihrem **vollen Namen** an.
- Die Mikrofone sind auf **stumm** geschaltet.
- Fragen können im **Chat** gestellt werden und werden am Ende beantwortet.
- Fragen können am Ende der Veranstaltung auch persönlich gestellt werden – bitte **Hand haben**. Wenn Sie aufgerufen werden, machen Sie bitte die Kamera und das Mikrofon an und nennen Ihren Namen.
- Im Anschluss der Veranstaltung wird die Präsentation auf der Homepage eingestellt (www.sindelfingen.de/vugoldberg).



Bisherige Schritte (1)

- **Mai 2018 Gemeinderatsbeschluss:**
 - Der Gemeinderat beschließt für ein weiteres Gebiet Fördermittel im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ zu beantragen und hierzu die **Stadtteile Goldberg, Hinterweil, Rotbühl und Spitzholz** auf ihre Eignung hin zu untersuchen.
 - Beauftragung STEG Stadtentwicklung GmbH
- **2018 – 2019 Voruntersuchung zur Gebietsauswahl**
 - Zwei Workshops mit SchlüsselakteurInnen, Ortsrundgänge
 - Datenauswertung und städtebauliche Grobanalyse
 - Gebietsauswahl (Eignung als Fördergebiet im Programm „Sozialer Zusammenhalt“)

Vorbereitende Untersuchungen am Goldberg



Bisherige Schritte (2)

- **Dezember 2021 Gemeinderatsbeschluss:**
 - Einleitung Vorbereitender Untersuchungen für eine Teilfläche des Goldbergs im Rahmen eines integrierten Quartierskonzeptes für energetische Sanierungsmaßnahmen (KfW-Programm 432).
 - Beauftragung STEG Stadtentwicklung GmbH
 - Beauftragung des Stadtjugendrings Sindelfingen e.V. mit der Erarbeitung einer Konzeption zur Quartiersarbeit auf dem Goldberg.

Vorbereitende Untersuchungen Sindelfingen-Goldberg

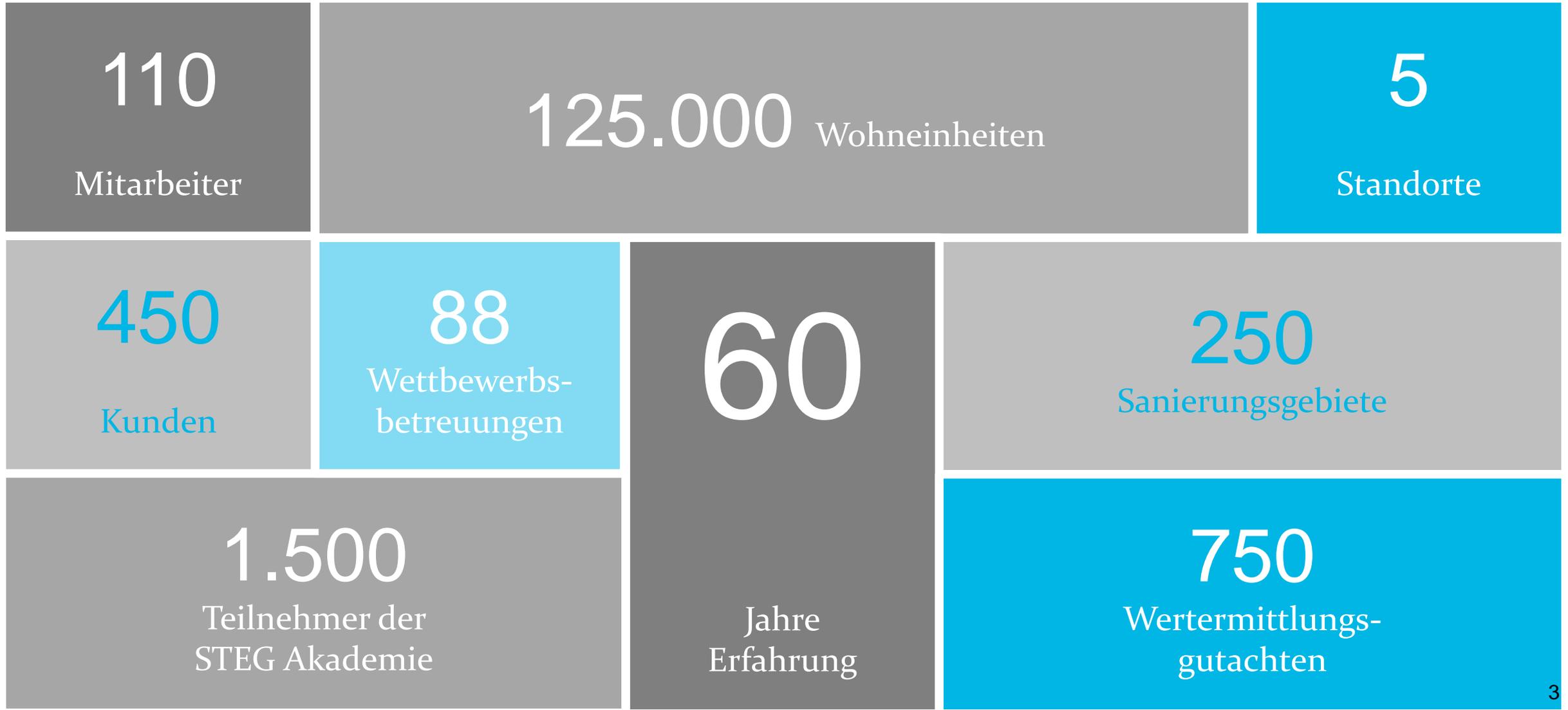
Informationsveranstaltung
für EigentümerInnen und
MieterInnen
12. Juli 2022



Agenda

1. Wer ist die STEG?
2. Einführung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Mitwirkung der Beteiligten
5. Sanierungsdurchführung – Ausblick
6. Weiteres Vorgehen

die STEG Stadtentwicklung GmbH





2. Einführung

Warum ein Sanierungsgebiet?

Ziele

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

Eigenschaften

- › Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- › Intensive Mitwirkung der Beteiligten
- › Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- › Geltende Rechtsvorschriften nach BauGB
- › Fördermittel als Anreiz



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



3. Vorbereitende Untersuchungen

Warum vorbereitende Untersuchungen?

Erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** für

- › die **Notwendigkeit** der Sanierung und
- › die **Durchführbarkeit** einer Sanierung zu erhalten

Dabei sind

- › die **sozialen, strukturellen** und **städtebaulichen Verhältnisse**
- › sowie die anzustrebenden **Sanierungsziele** zu untersuchen

Grundlage § 141 BauGB

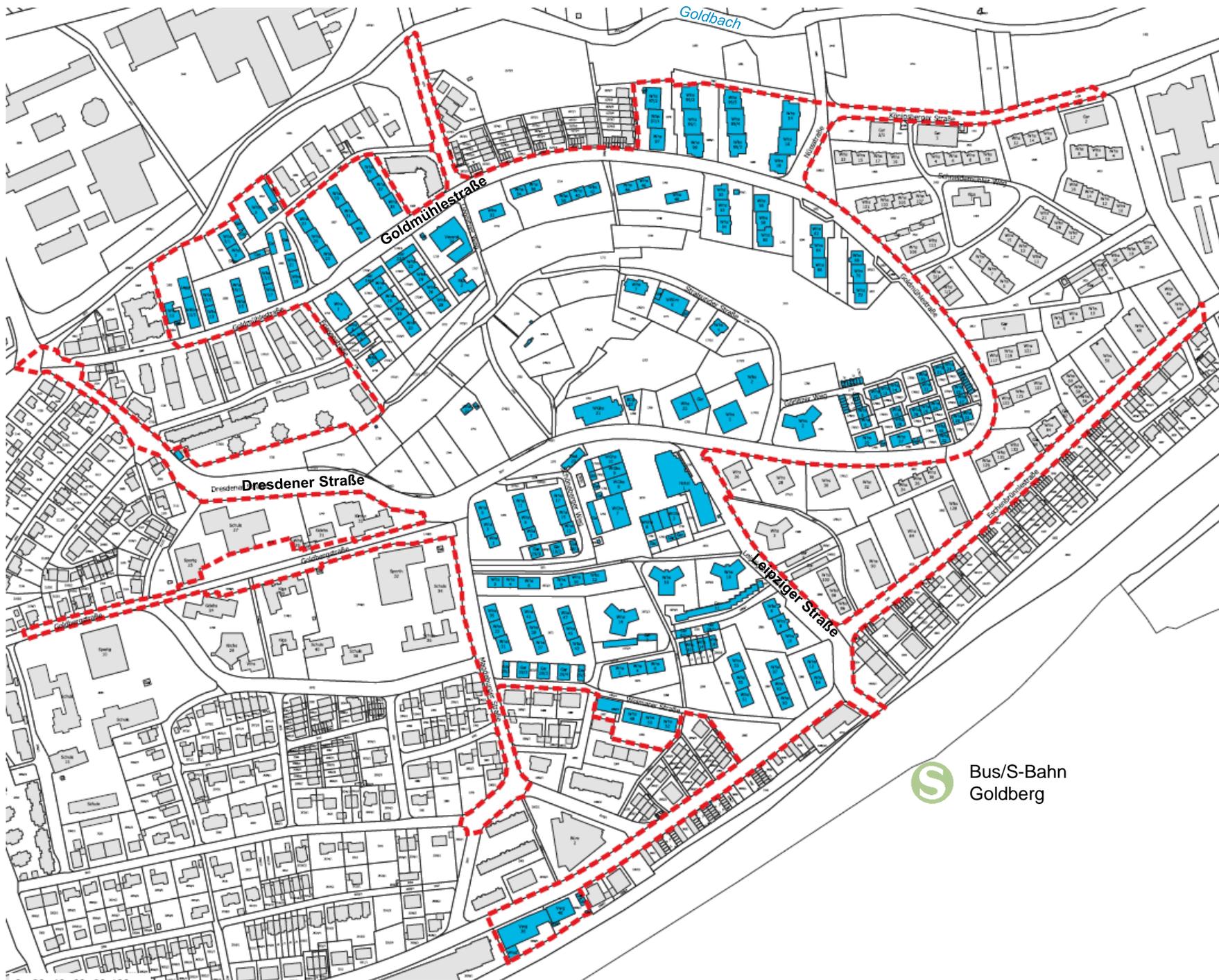


Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- › Analyse städtebaulicher Missstände
- › Befragung der Beteiligten
- › Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- › Sanierungsziele und integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept
- › Kosten- und Finanzierungsübersicht
- › Anzuwendendes Sanierungsrecht
- › Schriftlicher Ergebnisbericht

Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)





Abgrenzungsplan

 Bus/S-Bahn
Goldberg

 Abgrenzung vorbereitende Untersuchungen im Bereich
"Goldberg", ca. 32,8 ha

Ein Blick ins Quartier



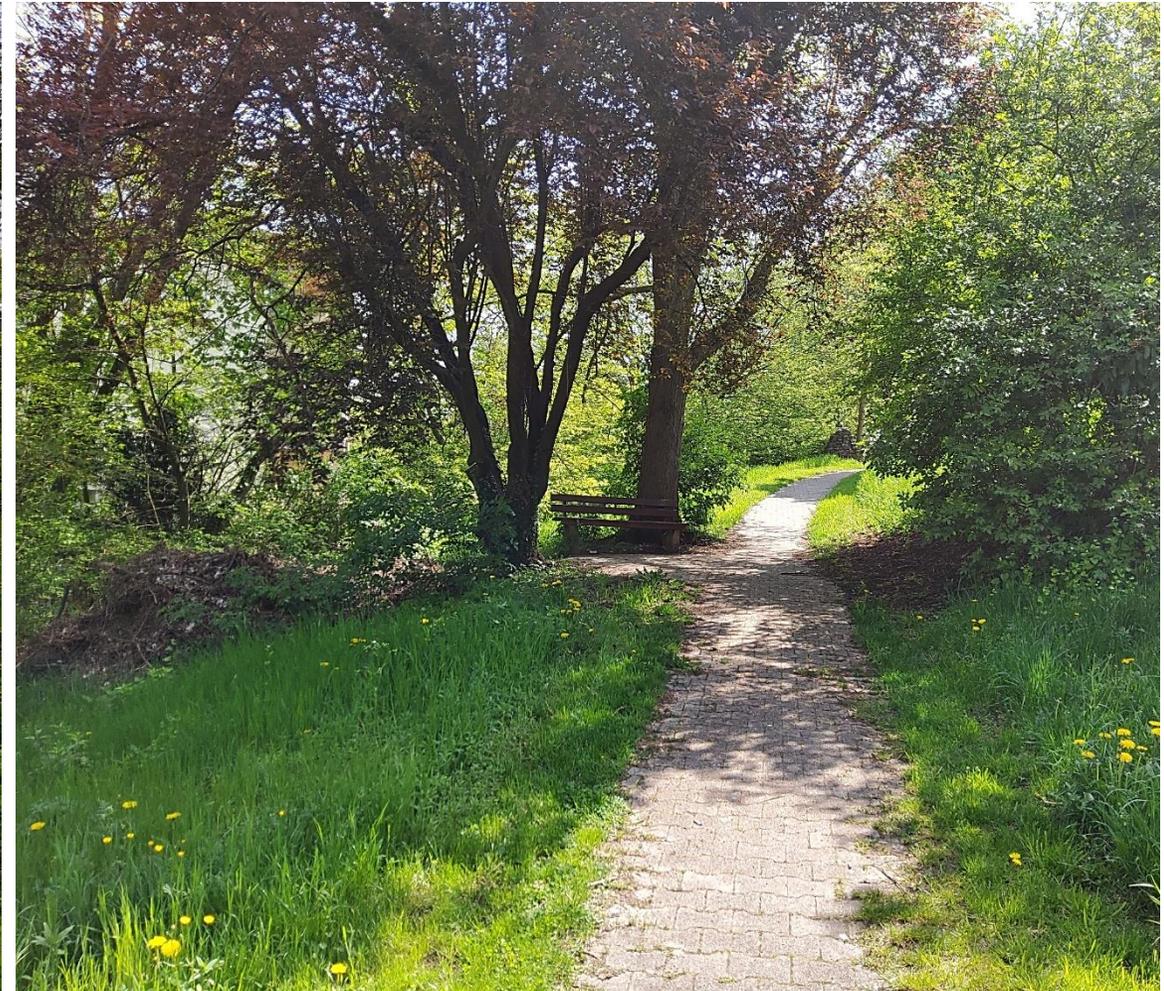
Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Ein Blick ins Quartier



Städtebauliche Zielsetzungen auf dem Goldberg

A. Stärkung der Wohnfunktion durch Erhalt des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Weiterentwicklung von Angeboten für unterschiedliche Nachfragebedarfe

- Schaffung und Sicherung von Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen
- Reduktion von Barrieren in Gebäuden und im Wohnumfeld
- Herstellung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwägen, Rollatoren
- Funktionale und gestalterische Verbesserung der Freiflächen und Grünbereiche



Städtebauliche Zielsetzungen auf dem Goldberg

B. Sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verbesserung des energetischen Standards – auch mit Bezug auf das gesamte Quartier.

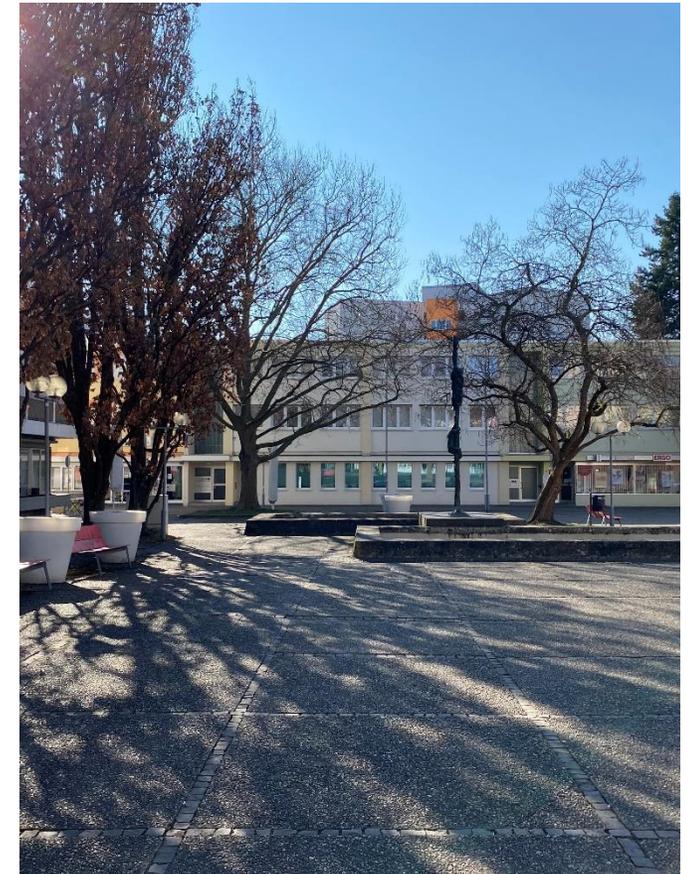
- Energetische Sanierung der Gebäude
- Modernisierung
- Gestaltungsmaßnahmen an Gebäuden
- Erneuerung der bestehenden Wasserversorgungs- und Hausanschlussleitungen



Städtebauliche Zielsetzungen auf dem Goldberg

C. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Reduktion der Belastung durch den motorisierten Verkehr; Ausbau von Rad- und Fußwegeverbindungen.

- Umgestaltung Berliner Platz
- Funktionale und gestalterische Verbesserung der Straßenräume
- Ausbau und Aufwertung des Fuß- und Radwegenetzes im Quartier
- Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Verringerung der Belastung durch den motorisierten Individualverkehr
- Erhöhung der Verkehrssicherheit für Schulkinder
- Verbesserung der Beleuchtungssituation



Städtebauliche Zielsetzungen auf dem Goldberg

D. Stärkung der Naherholungsfunktion, Qualifizierung von Grün- und Freiflächen, Verbesserung des Stadtklimas

- Angebote für Begegnung, Bewegung, Spiel und Sport aufwerten und barrierereduziert gestalten
- Ökologische Aufwertung von Grünflächen, Erhöhung der Biodiversität
- Vernetzung von Grünräumen
- Entsiegelung; Prüfung geeigneter Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung



Städtebauliche Zielsetzungen auf dem Goldberg

E. Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges; Schaffung von Begegnungsräumen und Treffpunkten

- Umgestaltung der öffentlichen Räume unter Berücksichtigung der Bedarfe unterschiedlicher Nutzergruppen und Herstellung attraktiver Angebote zum Verweilen und Begegnen
- Schaffung einer Anlaufstelle für verschiedene Anlässe zur Information, Koordination und Austragung von Quartiersprojekten
- Schaffung niederschwelliger Beratungs- und Teilhabeangebote für MieterInnen
- Ausbau der Angebote für Kinder und Jugendliche



A woman with blue eyes and light brown hair is looking directly at the camera. She is holding a white paper lantern in front of her face. The lantern has a geometric cutout pattern consisting of a central diamond shape with a vertical line through it, and two horizontal lines intersecting it. The background is a blurred indoor setting with warm lighting.

4. Mitwirkung der Beteiligten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Bürgerinnen und Bürger des Goldbergs!



Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WER wird befragt?

- › Eigentümer
- › Bewohner
- › Gewerbetreibende
- › Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- › Onlinebefragung
- › ggf. persönliche Gespräche
- › Vertraulicher Umgang mit den Daten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WAS wird gefragt?

- › Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter
- › Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- › Mitwirkungsbereitschaft und Absichten für die Zukunft
- › Persönliche Erwartungen / Anregungen
- › Sozialdaten

ZIEL der Befragung

- › Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- › Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- › Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Onlinebefragung

Grundstücks-/Wohnungsbogen:

- › Nutzung, baulicher Zustand, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung
- › Sozialdaten, Bewertung des Zustandes der Räume, Bewertung des Wohnumfelds

Betriebsbogen:

- › Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung



A woman with blonde hair, wearing a grey blazer, is looking through a white, geometric architectural structure. The structure consists of a series of white bars forming a diamond-like pattern. The background is a blurred indoor setting with warm lighting. The text "5. Sanierungsdurchführung – Ausblick" is overlaid in the center of the image.

5. Sanierungsdurchführung – Ausblick

Förderung in Sanierungsgebieten

Ordnungsmaßnahmen – Förderung bis 100%

- › Grunderwerb durch die Stadt
- › Neugestaltung von Straßen und Plätzen (max. 250 €/m²)
- › Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche/Rückbau)

Baumaßnahmen

- › Kommunale Gebäude: Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen – Förderung 30%-85%
- › Private Gebäude: Erneuerung von Gebäuden – Förderung bis max. 35% (haustechnische, wohnungstechnische, bautechnische Verbesserungen) nach StBauFR



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

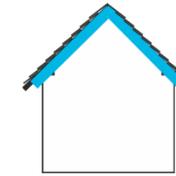
Förderung privater Maßnahmen

Beispiele

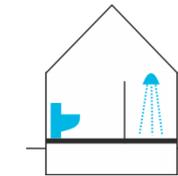
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen

Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!

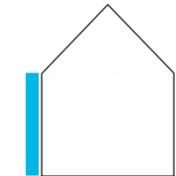
Voraussetzung: **Vertragliche Vereinbarung** vor
Maßnahmenbeginn



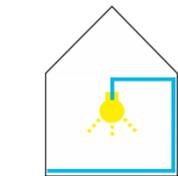
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



Verbesserung der
Sanitärbereiche



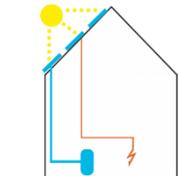
Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



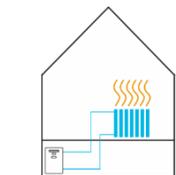
Erneuerung der
Installationen (Elektro, Gas,
Wasser, Abwasser)



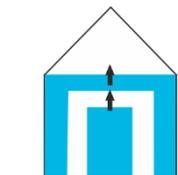
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



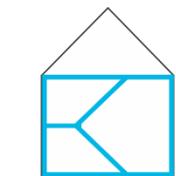
Nutzung von
Solarthermie



Einbau einer neuen
Heizungsanlage oder
Warmwasserbereitung



Veränderung der
Raumnutzung und
-größe



Innenausbau durch
Erneuerung von
Boden-, Wand- und
Deckenbelägen



Altersgerechter
Umbau,
Reduzierung von
Barrieren

Nicht förderfähige Maßnahmen

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- › Reine Schönheitsreparaturen, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- › Luxusmodernisierungen
- › Neubaumaßnahmen



Sanierungssatzung „Goldberg“

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch 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.



Sanierungssatzung „Goldberg“

- **Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
- **Genehmigungspflichtige Vorhaben** nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, u.a. Errichtung/Änderung einer baulichen Anlage, Teilung eines Grundstücks

Im umfassenden Sanierungsverfahren:

- **Kaufpreiskontrolle** (§ 153 Abs. 2 BauGB)
- **Evtl. Ausgleichsbeträge** (§ 154 BauGB)



Sanierungssatzung „Goldberg“

Nach §154 BauGB hat der Eigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, wenn sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht hat.



Stuttgart, Südheimer Platz vor und nach der Sanierung (Quelle: LHS Stuttgart)

Beispiele gelungener Sanierungen



Kornwestheim Stettiner Straße 10 - vorher



Kornwestheim Stettiner Straße 10 - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Marktplatz Weil der Stadt - vorher



Marktplatz Weil der Stadt - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Korntal Feuerseeweg - vorher



Feuerseeweg - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Straßenzug - vorher



Straßenzug - nachher



6. Weiteres Vorgehen

Ausblick

- › **Einleitungsbeschluss** 14.12.2021
- › **Bekanntmachung** 28.01.2022
- › **Beteiligtenbefragung und Bestandsaufnahme** Mai bis August 2022
- › **Antragstellung** Oktober 2022
- › **Mitteilung über die Programmaufnahme** voraussichtlich Mai 2023

- › **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses**

Haben Sie Fragen? Wir beantworten sie gern!



**Ganz herzlichen Dank, dass
Sie sich die Zeit genommen
haben!**

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Svenja Brutsch
svenja.brutsch@steg.de
0711 - 21068 127

Wiebke Semrau
wiebke.semrau@steg.de
0711 - 21068 135