



# 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

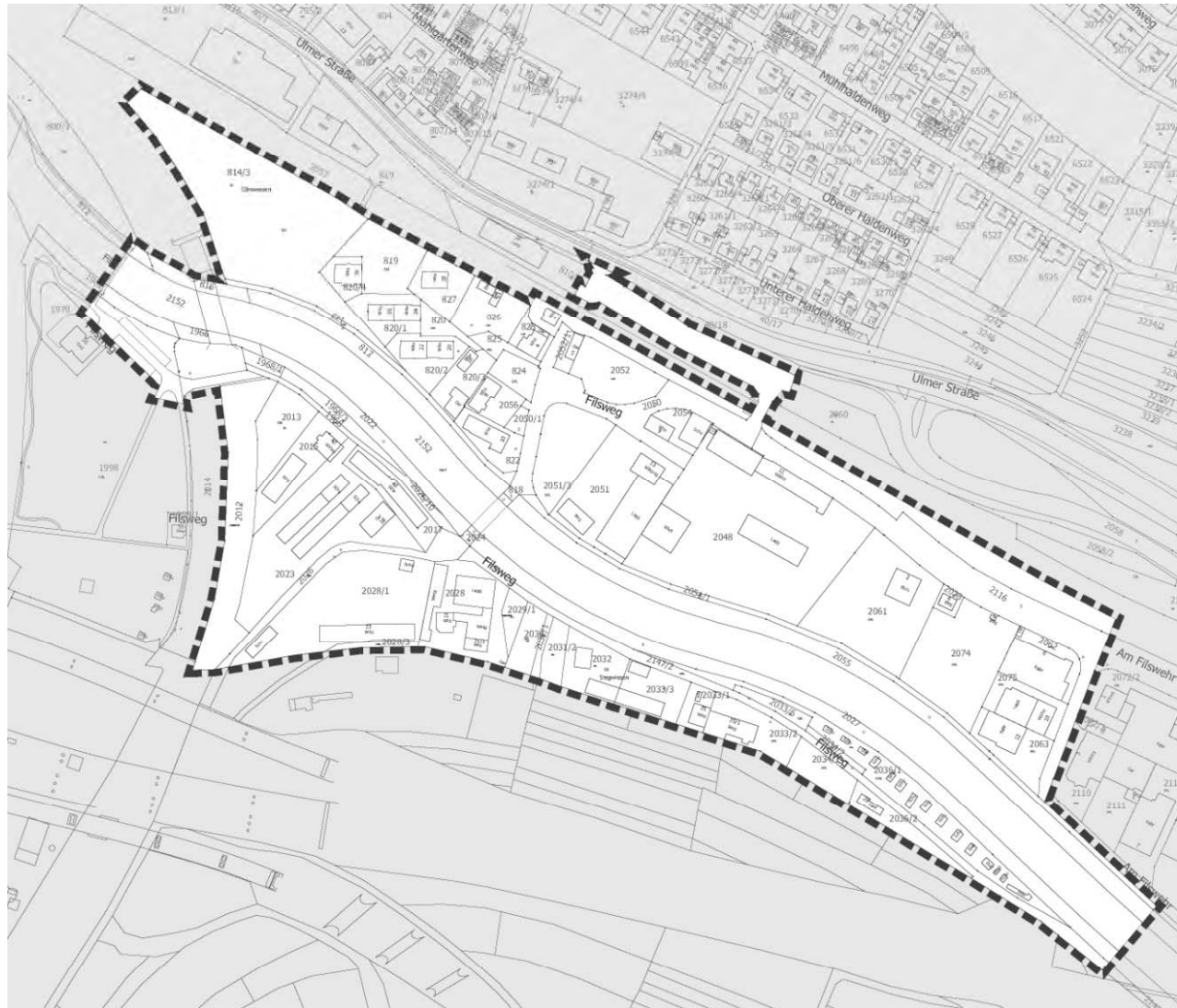


Verbandsbauamt Plochingen  
Wolfgang Kissling / Oliver Bausch

# **ALLGEMEINES**







 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
FL. 123.459 m<sup>2</sup>

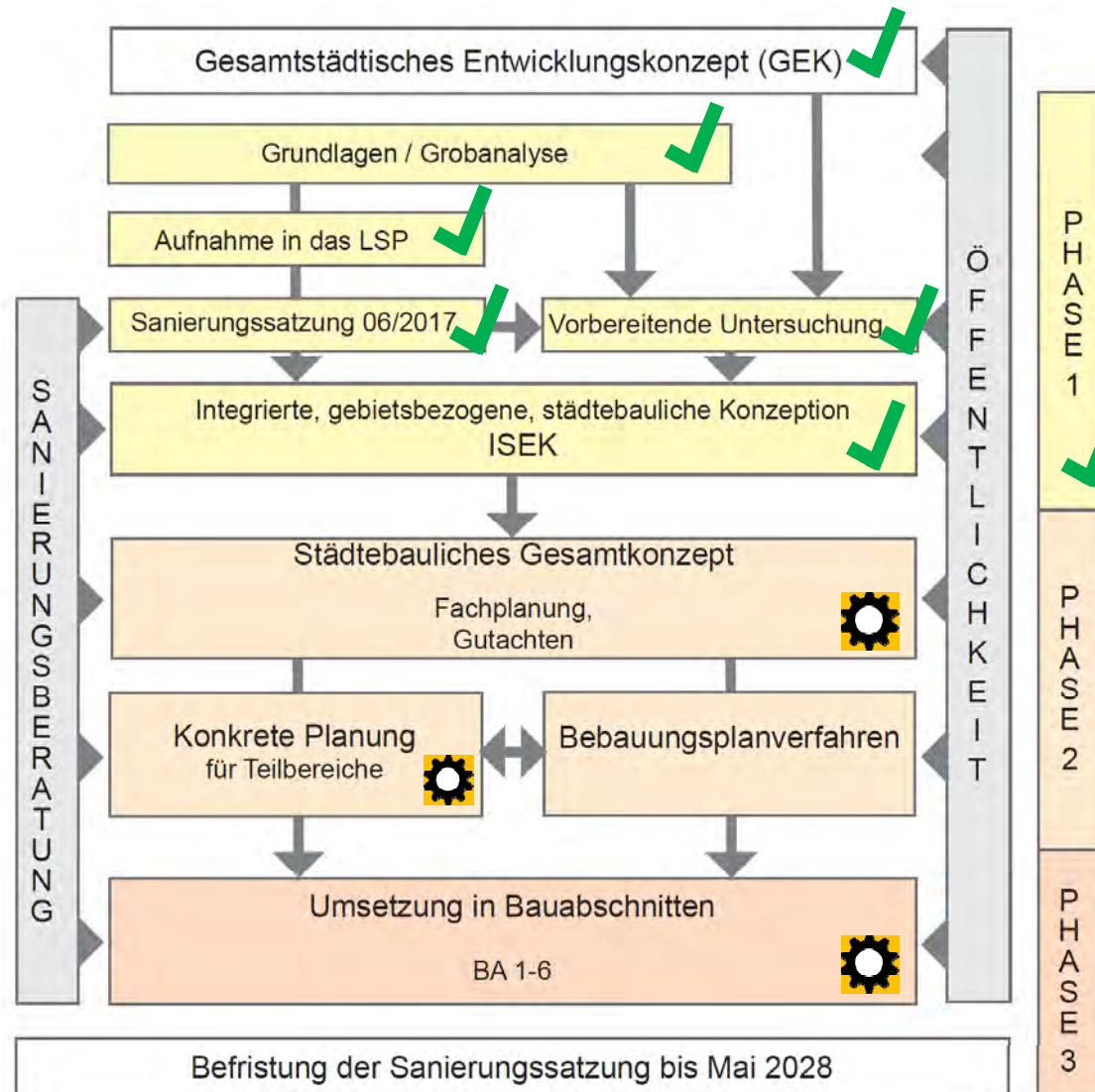
**Plochingen - Filisgebiet West**

**Abgrenzung Sanierungsgebiet**



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

# Ablauf der Sanierungsmaßnahme





# Städtebauliche Grobanalyse im Jahr 2014

Grundlage für die  
Antragstellung zur  
Aufnahme in ein  
städtebauliches  
Förderprogramm





## 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



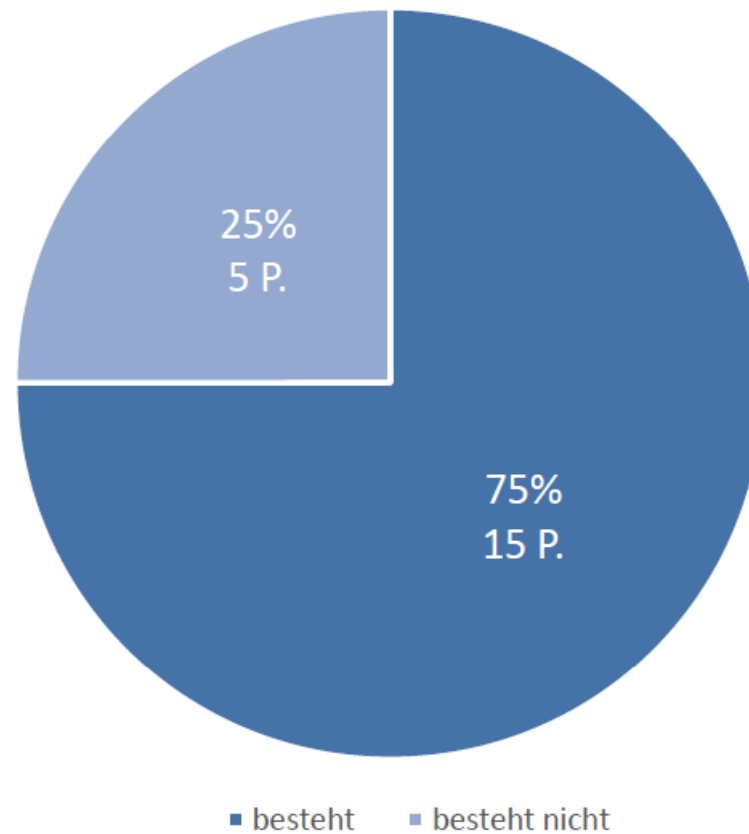
## Vorbereitende Untersuchungen

- 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.

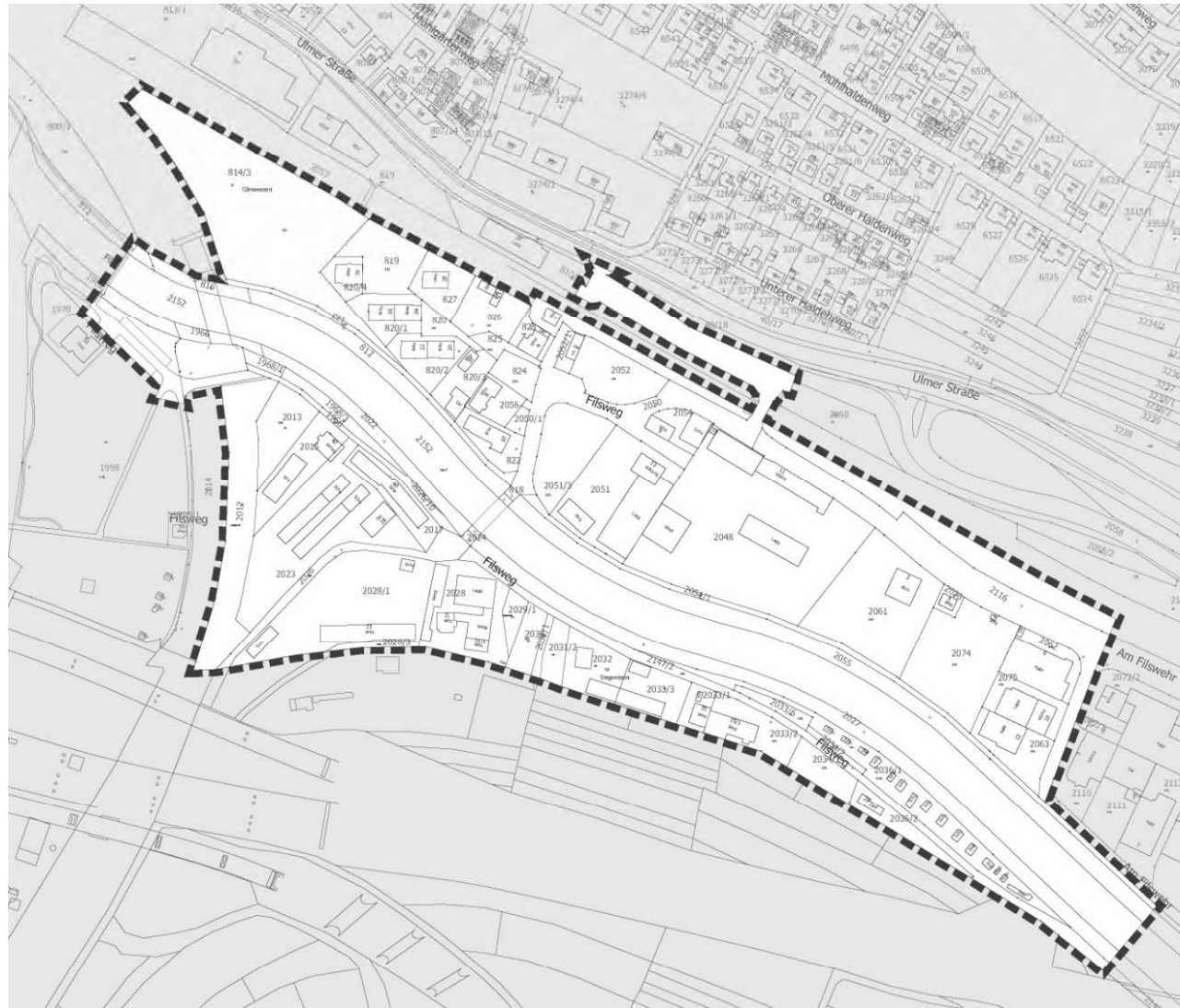


### Mitwirkungsbereitschaft (durch Verkauf, Tausch, Modernisierung, Abbruch, Neubau, Umnutzung)





# Sanierungssatzung



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

Artikel 1 ist im Einklang mit dem Bescheid in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) bei der Gemeinde der Stadt Plochingen am 31.08.2017 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 Grundbesitzverhältnisse 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 dem Leiter der Stadtverwaltung Plochingen, Sachstraße 31, 71030 Plochingen während der Dienstzeiten eingesehen werden. Der Einsichtnahme der Satzung ist zur Übermittlung eine Vervielfältigung des Lageplans beizugeben.

### §2 Verfahren

- 1) Die Satzung „Plochingen West“ in Plochingen wird unter Anwendung der besonderen Verfahrensregeln, Vorschriften der §§ 102 – 104 BauGB in unbenutzten 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

  
Plochingen  
Bürgermeister

Anlagen: Abgrenzungspflanz



 Abgrenzung Sanierungsgebiet  
FL: 123.459 m<sup>2</sup>

**Plochingen - Filsgelände 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



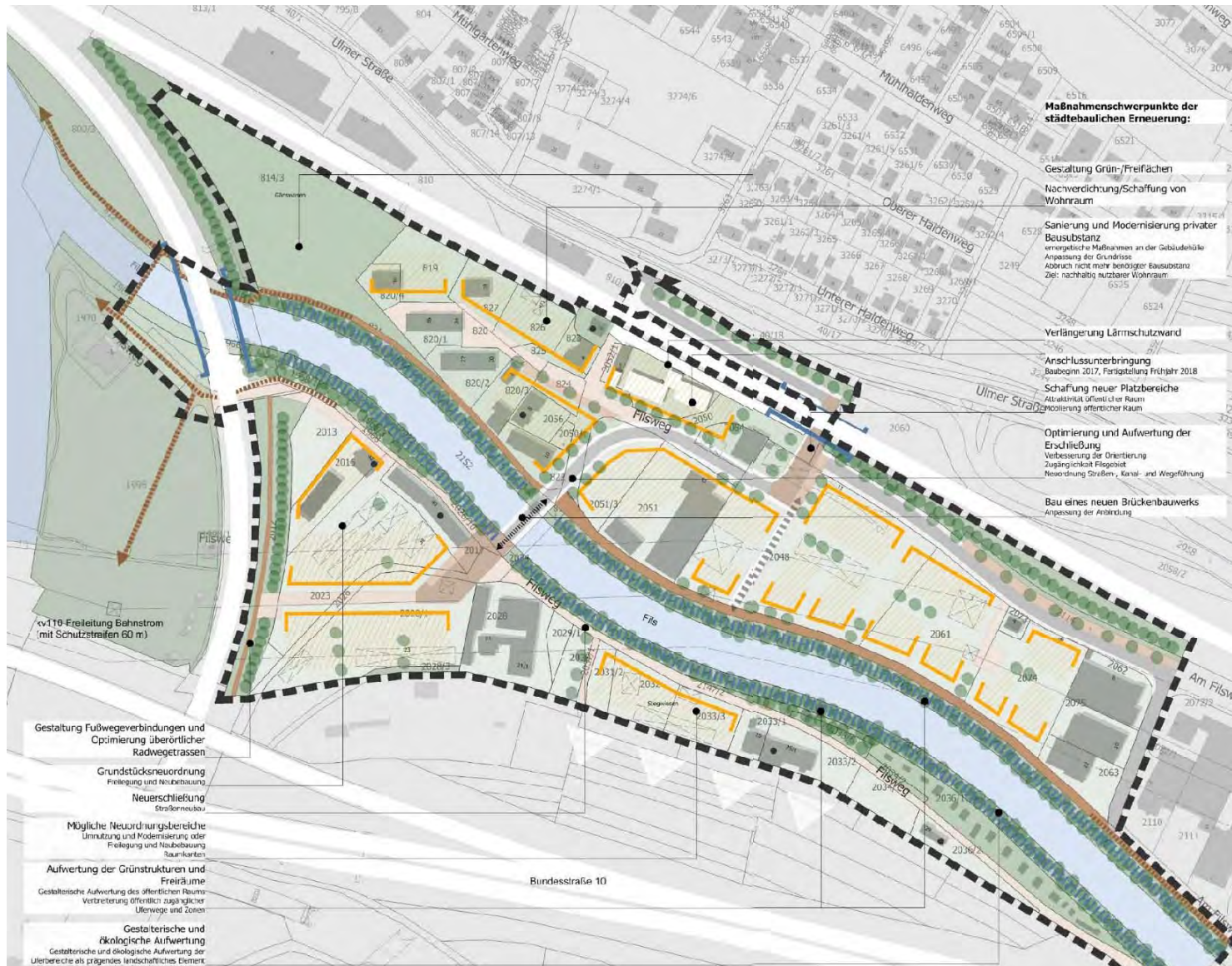


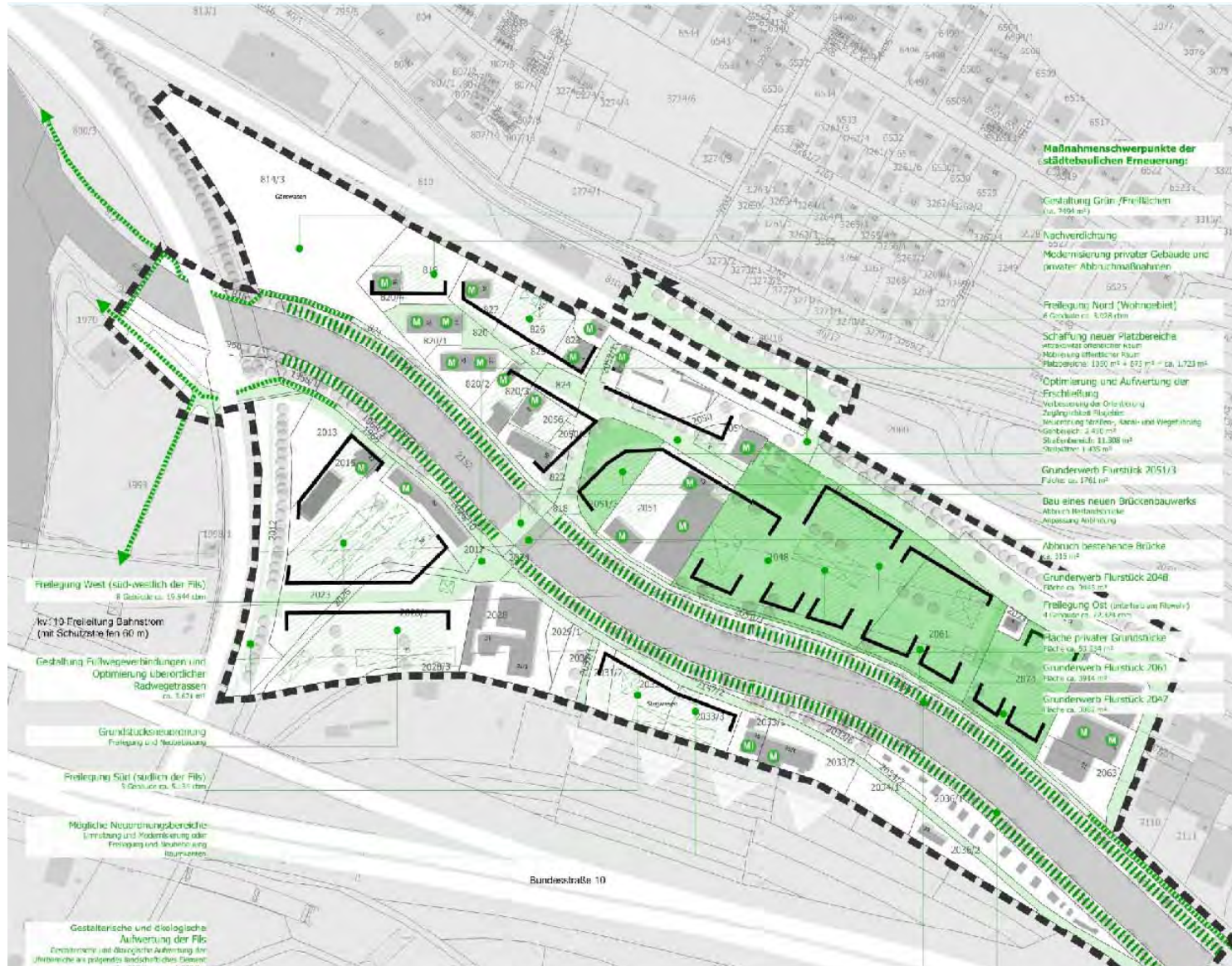
## Sanierungsziele

- 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





**Maßnahmenprioritäten der städtebaulichen Erneuerung:**

- Gestaltung Grün-/Freiflächen (ca. 3494 m<sup>2</sup>)
- Nachverdichtung
- Modernisierung privater Gebäude und privater Abbruchmaßnahmen
- Freilegung Nord (Wohngebiet) 4 Gebäude ca. 4.058 qm
- Schaffung neuer Platzbereiche einschließlich öffentlicher Raum Platzbereich: 1.130 m<sup>2</sup> + 672 m<sup>2</sup> = ca. 1.723 m<sup>2</sup>
- Optimierung und Aufwertung der Freischließung Verbesserung der Orientierung, Zugänglichkeit, Platzqualität, Anordnung Bäume, Auen- und Vegetation, Gehbereich: 2.402 m<sup>2</sup> Straßenbereich: 11.308 m<sup>2</sup> Grünflächen: 1.476 m<sup>2</sup>
- Grunderwerb Flurstück 2051/3 Fläche ca. 1761 m<sup>2</sup>
- Bau eines neuen Brückenbauwerks abturmte Bestandsbrücke Anpassung Anordnung
- Abbruch bestehende Brücke ca. 215 m<sup>2</sup>
- Grunderwerb Flurstück 2048 Fläche ca. 1000 m<sup>2</sup>
- Freilegung Ost (unterhalb am Fils) 4 Gebäude ca. 2.148 qm
- Fläche privater Grundstücke Fläche ca. 52.324 m<sup>2</sup>
- Grunderwerb Flurstück 2061 Fläche ca. 3914 m<sup>2</sup>
- Grunderwerb Flurstück 2047 Fläche ca. 2064 m<sup>2</sup>

**Ordnungsmaßnahmen**

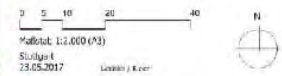
- Grunderwerb
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Städtebauliche Neuordnung
- Erschließungsmaßnahmen/ Platzgestaltung
- Herstellung von Grünflächen und Wegeverbindungen

**Baumaßnahmen**

- private Erneuerungen
- öffentliche und gemeindeeigene Erneuerungen
- Abgrenzung Sanierungsgebiet FL. 125.459 m<sup>2</sup>

**Plochingen - Filsgebiet 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



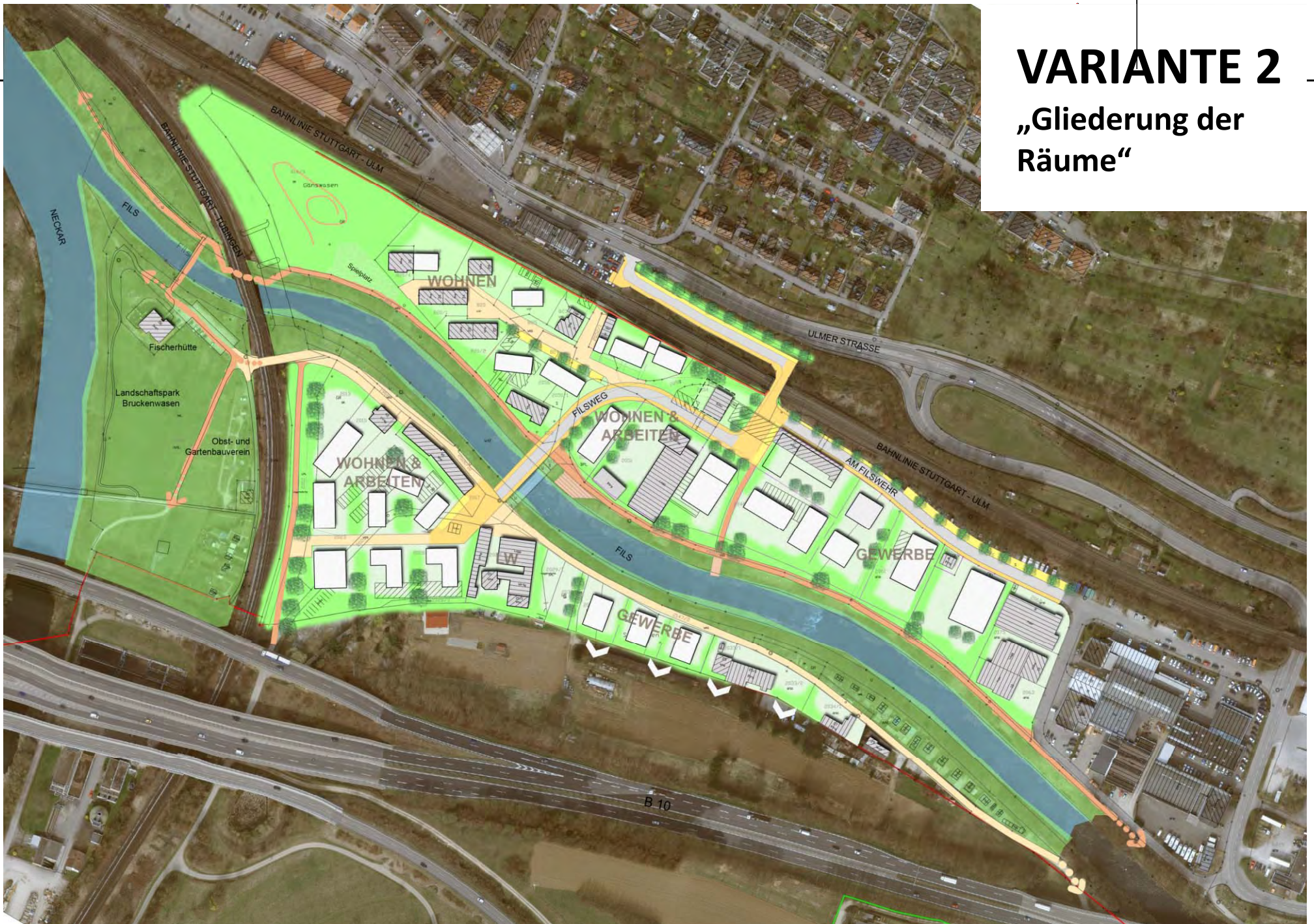
# VARIANTE 1

„Großer Filsbogen“



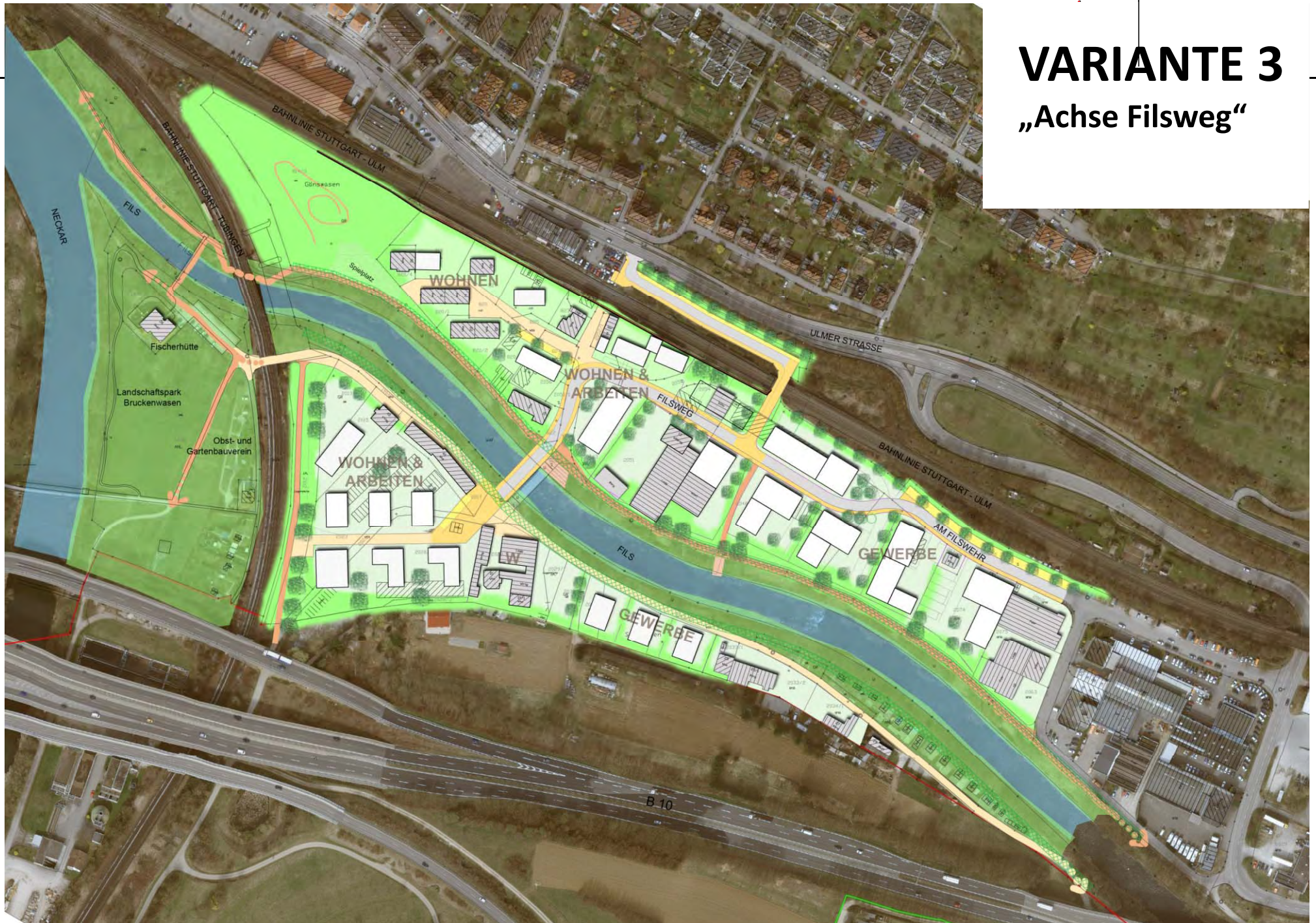
# VARIANTE 2

„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

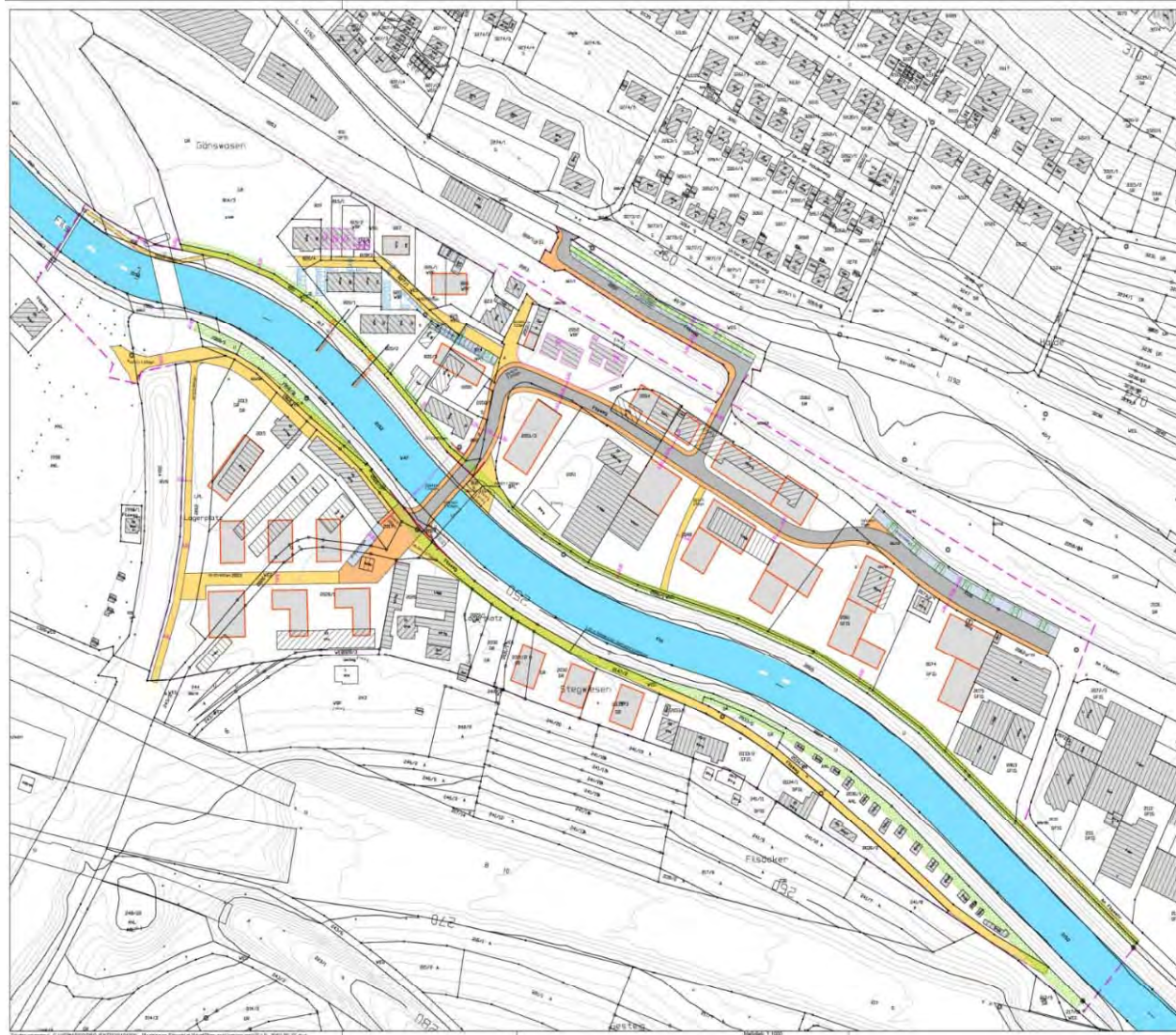


**INGENIEURBÜRO  
WOLFGANG BÜRKLE**  
Beratender Ingenieur  
Tiefbau|Verkehrswesen

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

# **MACHBARKEITSSTUDIE ERSCHLIESSUNG**

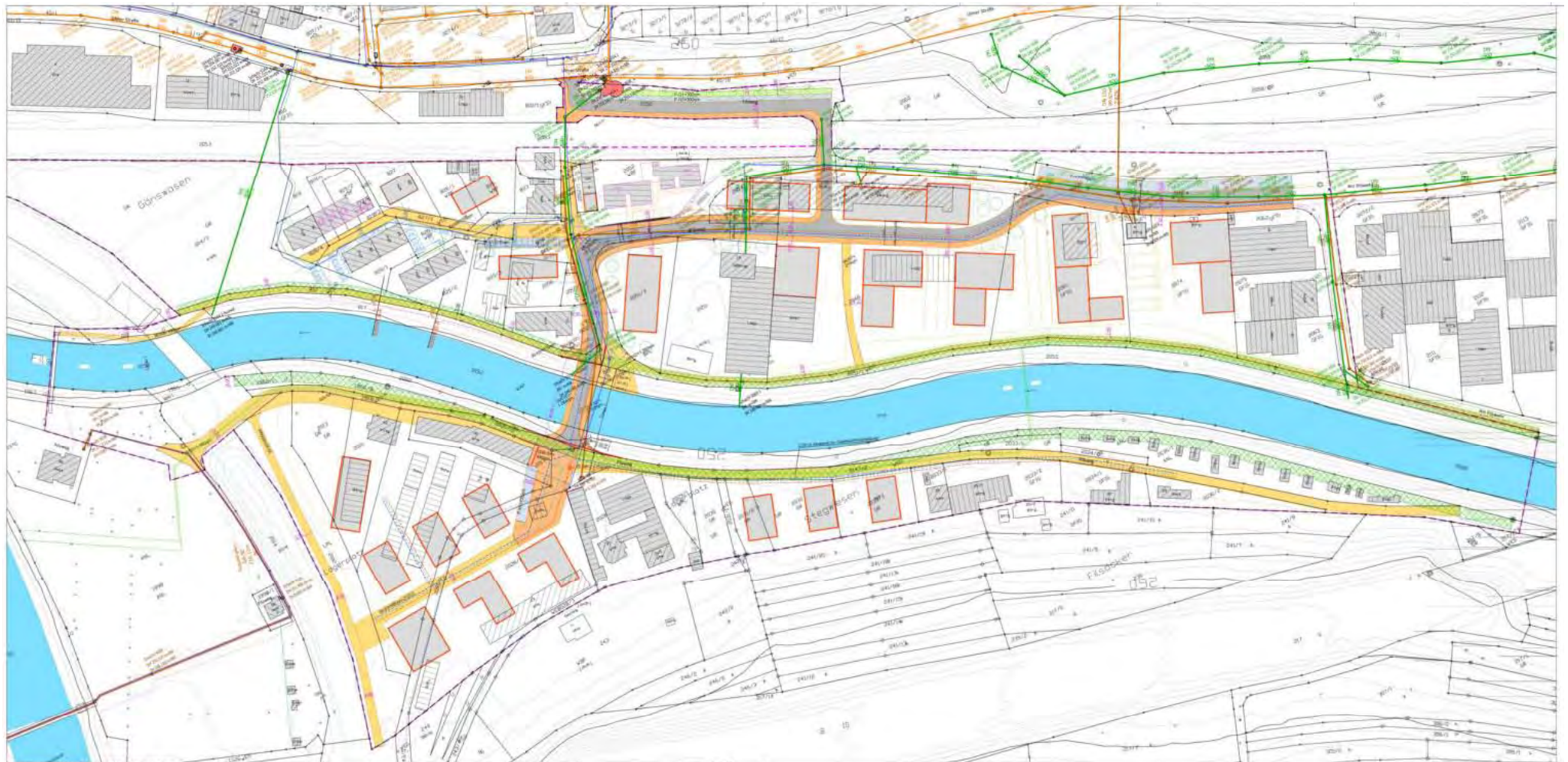
# Vorzugsvariante



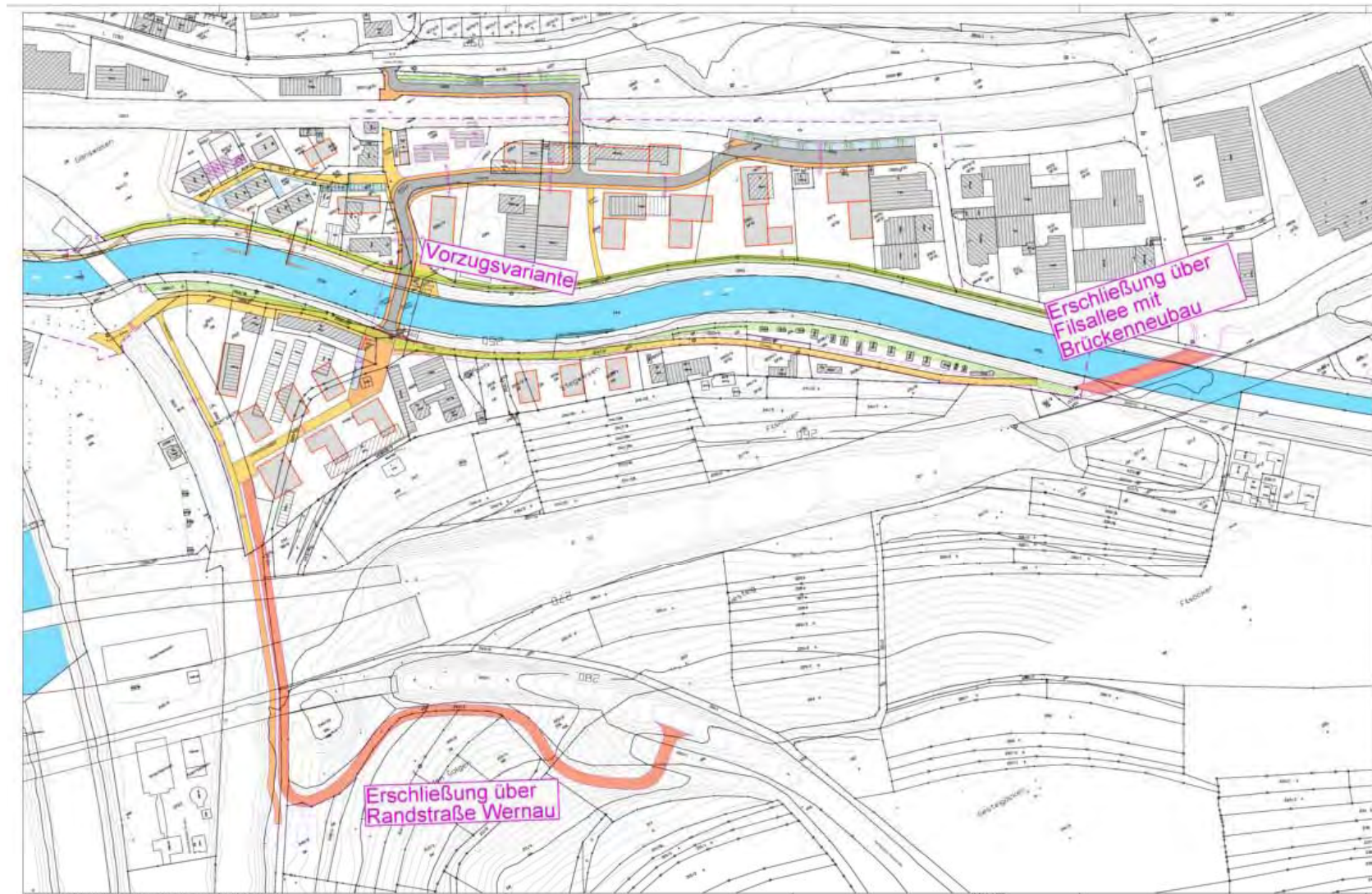


# Vorzugsvariante

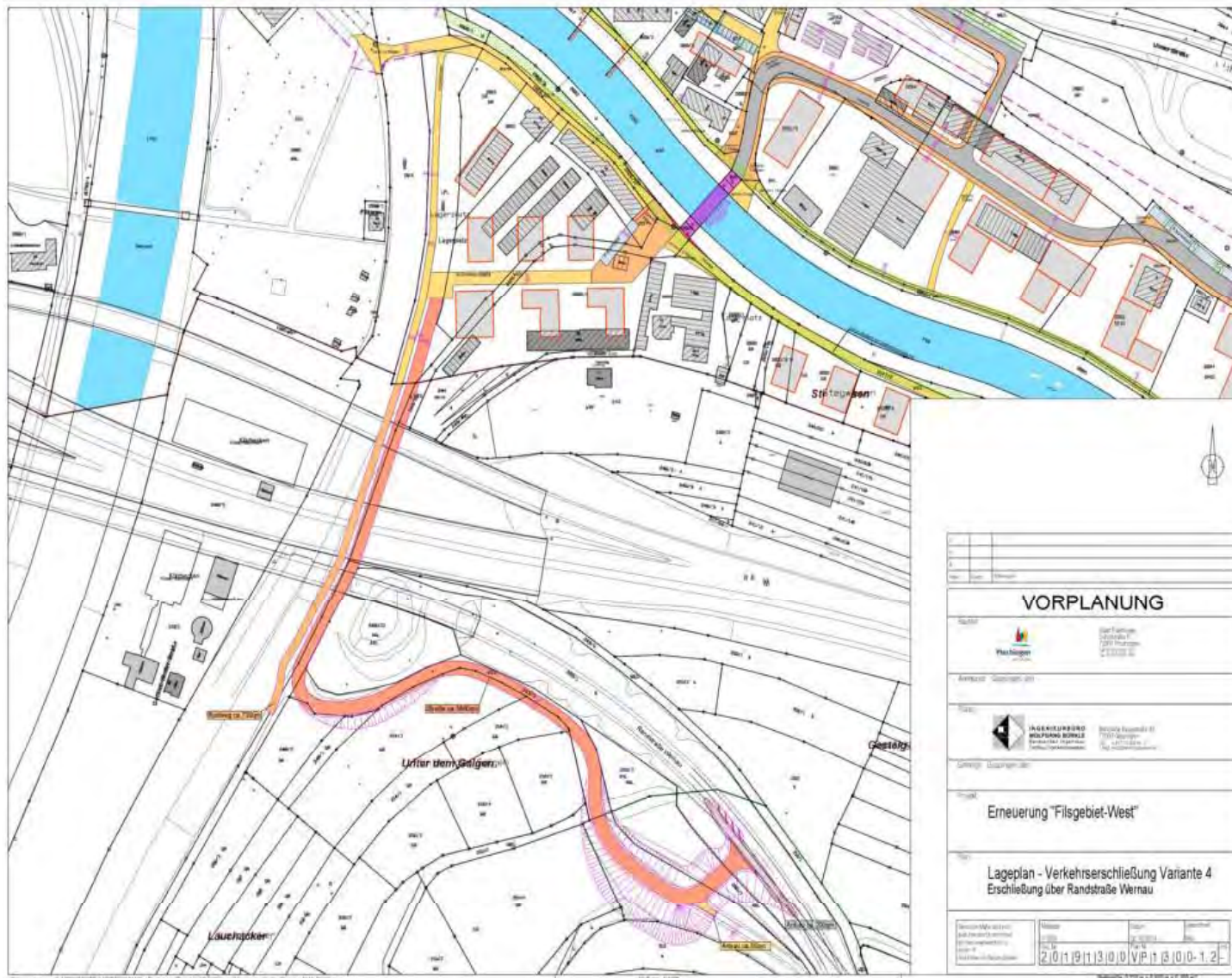
## Medienerschließung

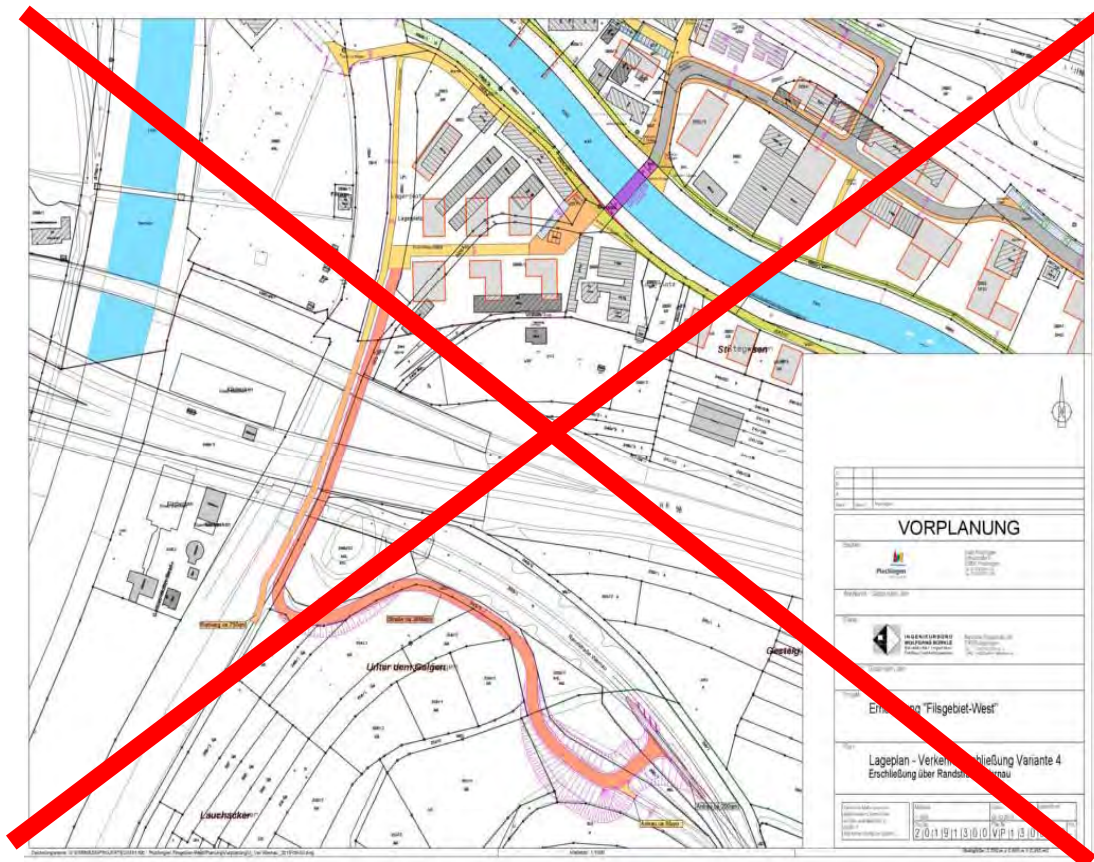


# Variantenprüfung alternativer Verkehrserschließungen



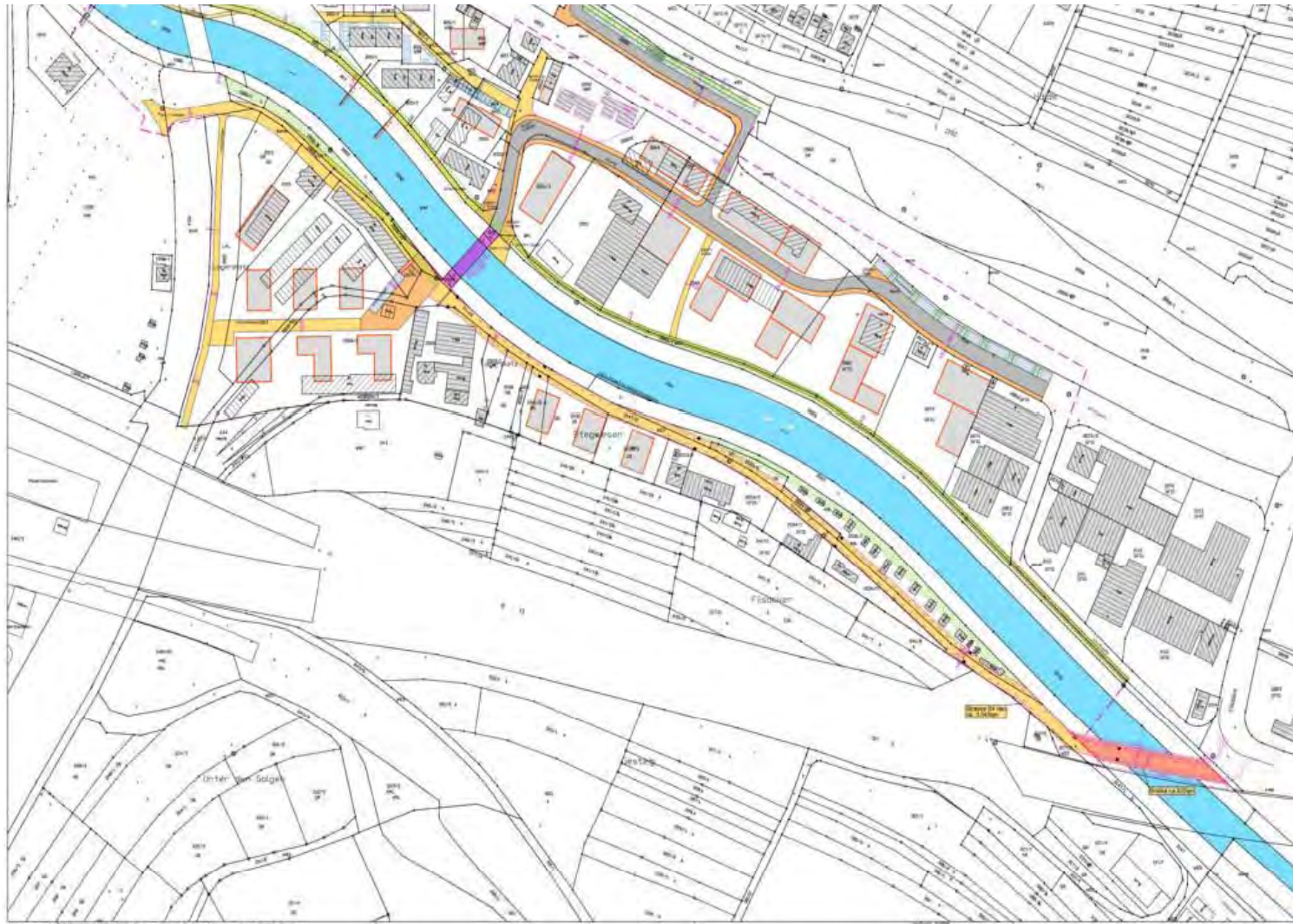
# Erschließung über Randstraße Wernau

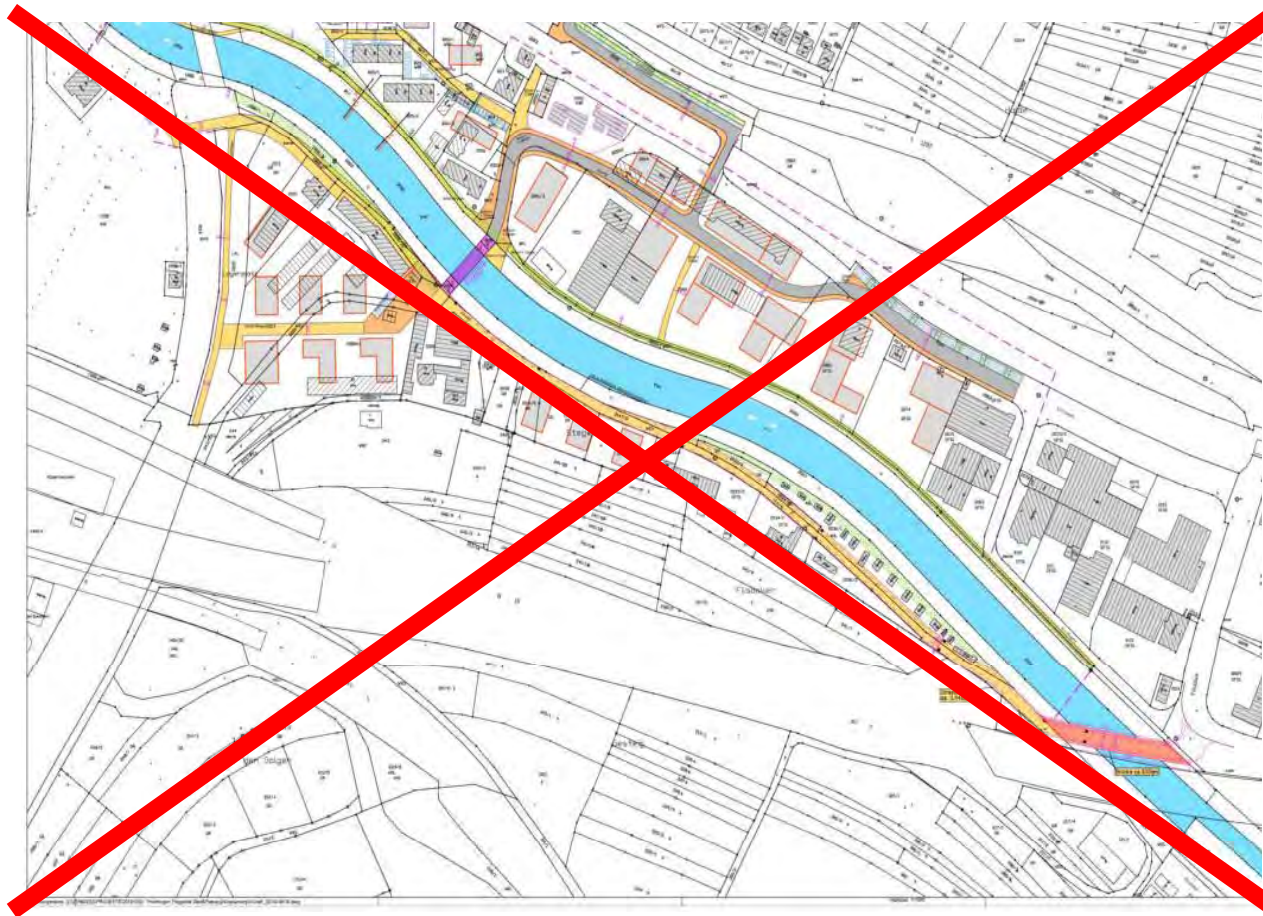




**Absage der Stadt Wernau an einer Beteiligung  
Verlauf in Regionaler Grünzäsur**

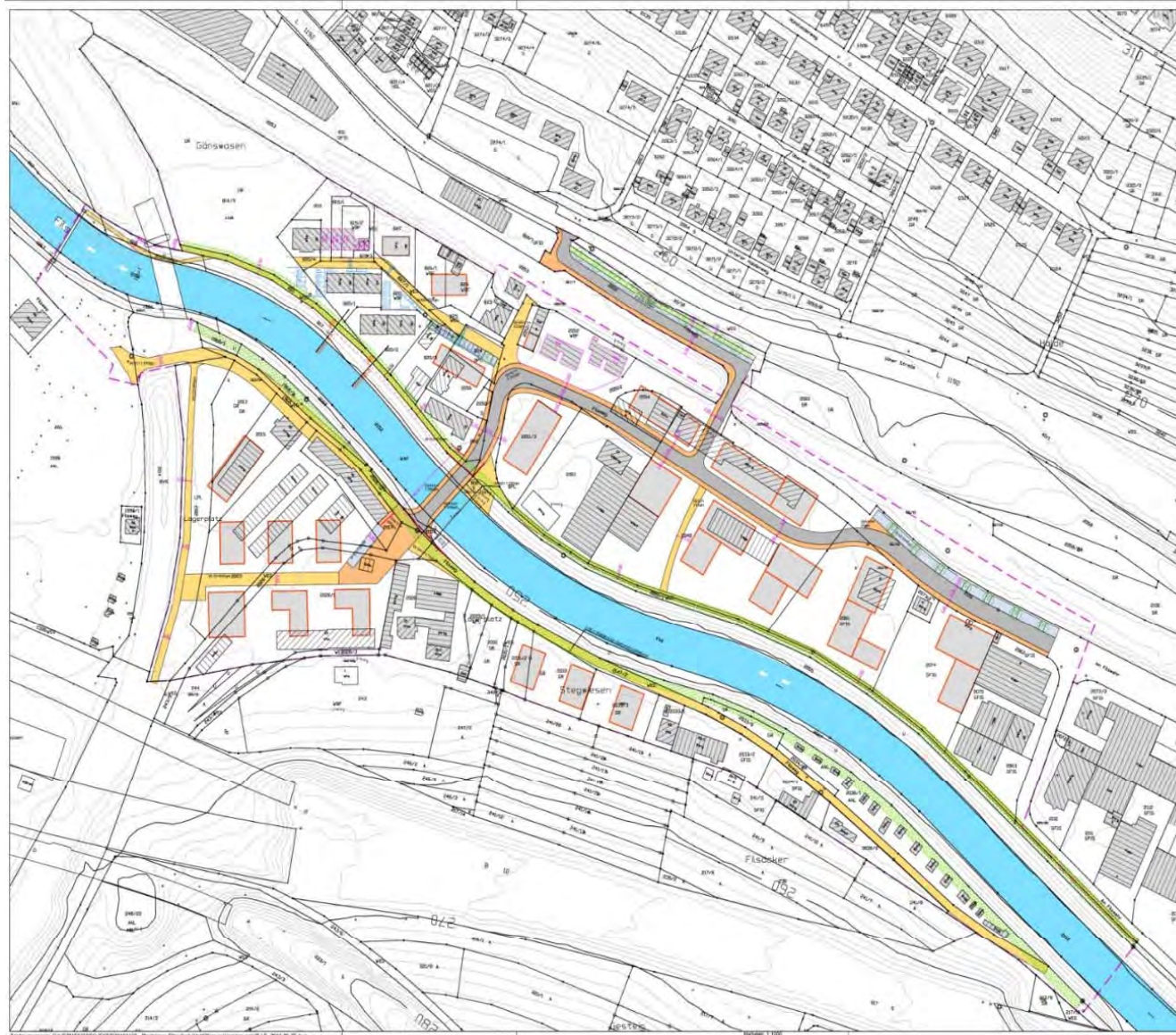
# Erschließung über Filsallee mit Brückenneubau

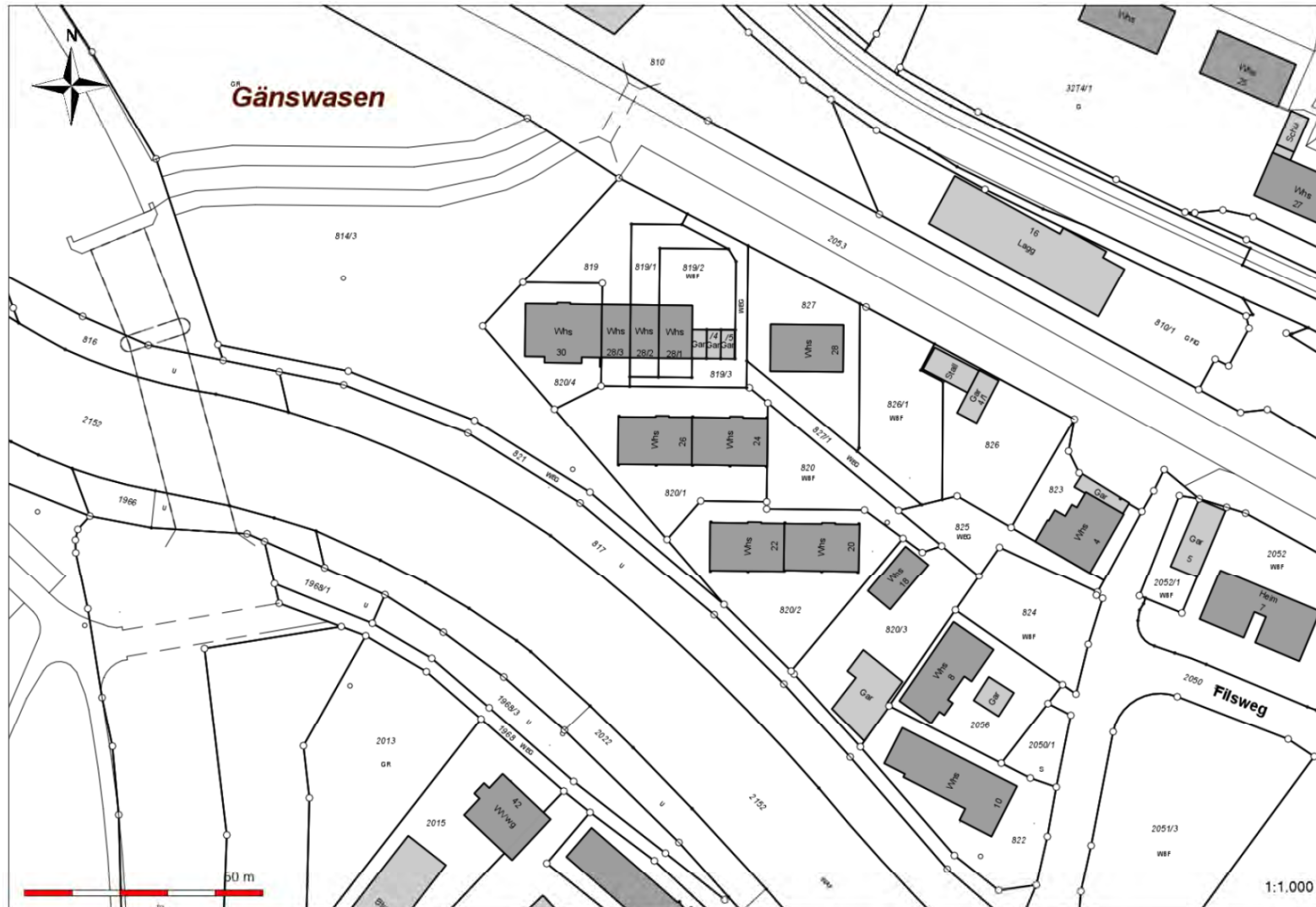




**Nicht darstellbare Wirtschaftlichkeit**

# Erschließung über Filsweg mit Brückenneubau









# Lageplan Bauanfrage



**Plochingen Lageplan**

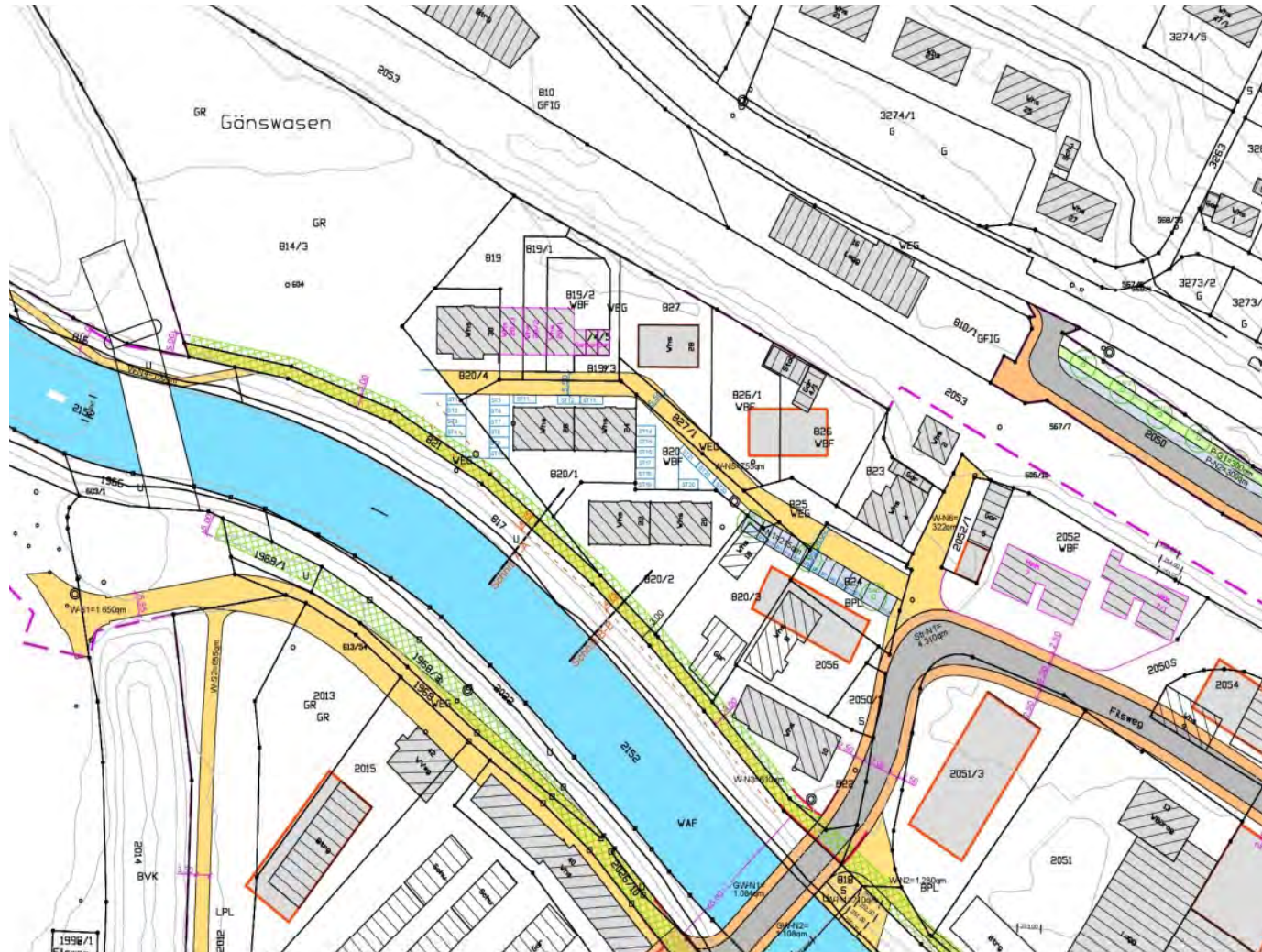
Entwurf Variante 2

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

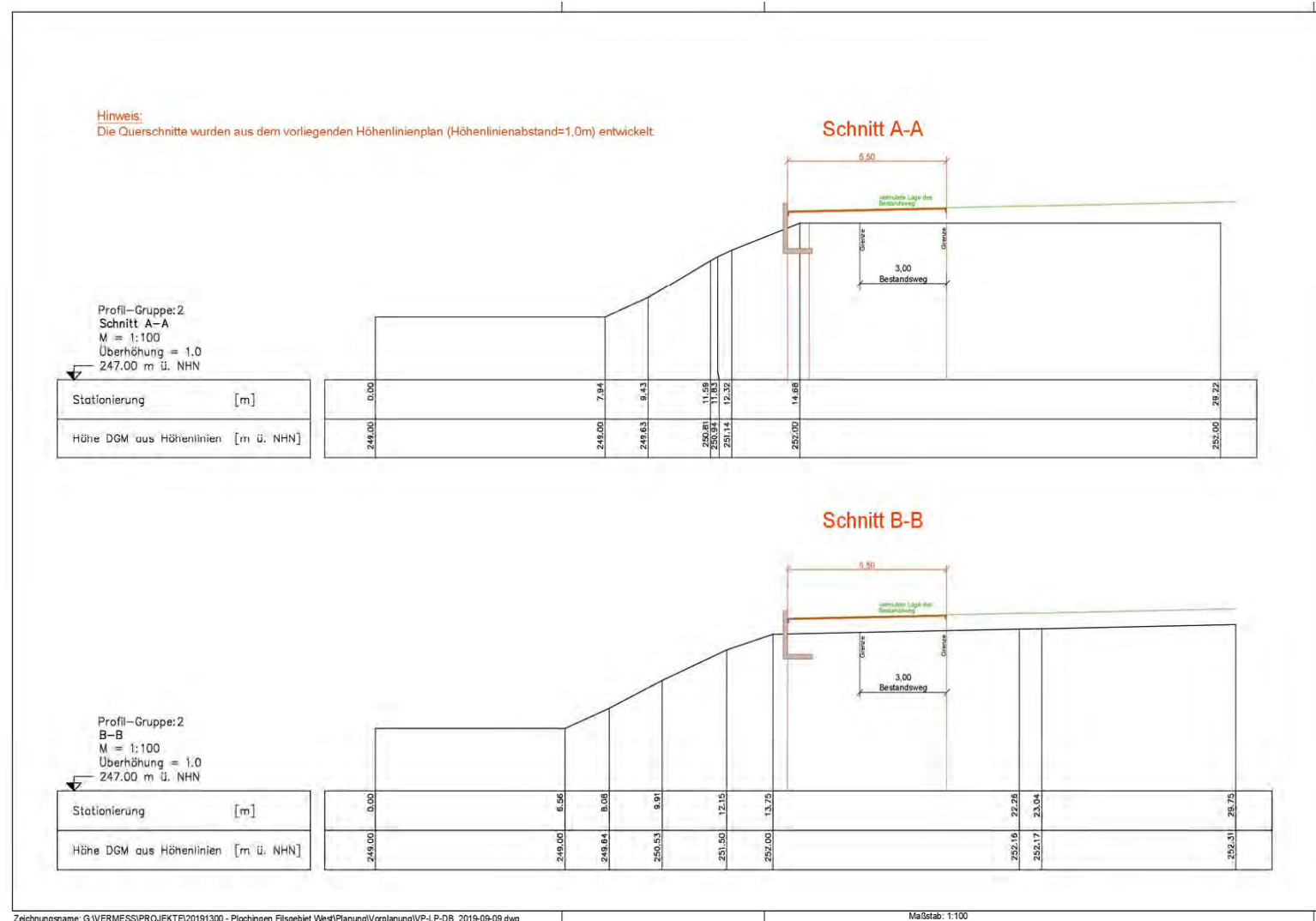


Maßstab: 1:1000 (DIN A3)  
gez.: Isaak Svoboda  
Stand: Juni 2018

# 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



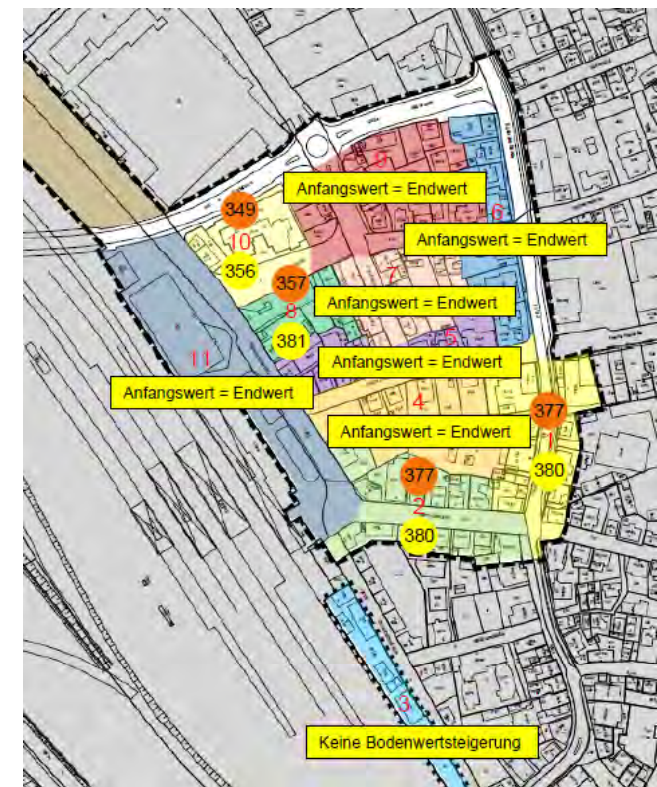
# Sanierungsgebiet – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- **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 <sup>2</sup>
Endwert	180 €/m <sup>2</sup>
Sanierungsbedingte Wertsteigerung	30 €/m <sup>2</sup>
Größe des Grundstücks	100 m <sup>2</sup>
Ausgleichsbetrag	100 m <sup>2</sup> x 30 €/m <sup>2</sup> = 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**

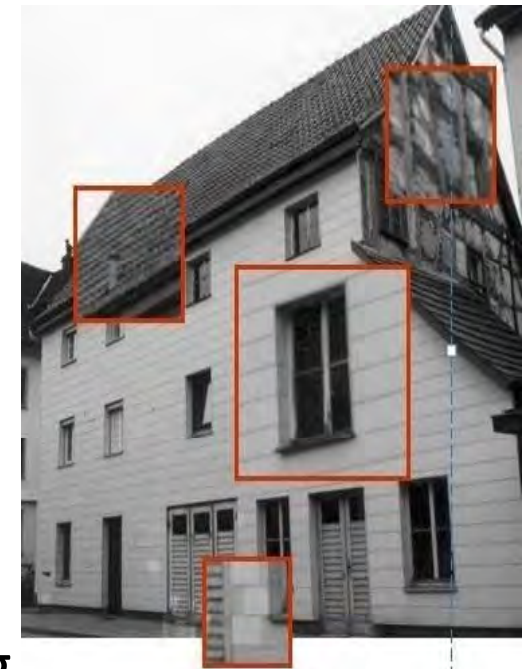
sofern diese aus städtebaulicher Sicht erwünscht sind

# 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**