



Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Informationsveranstaltung für EigentümerInnen, BewohnerInnen und
Gewerbetreibende
am 06.10.2022



Herzlich willkommen!

Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Bürgermeisterin Dr. Corinna Clemens

Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

- **September 2021**
Beschluss des Gemeinderates:
Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen im Untersuchungsgebiet
„Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“
- **November 2021**
Antragstellung zur Aufnahme in die Städtebauförderung
- **Juni 2022**
Mitteilung über die Programmaufnahme in das
Landessanierungsprogramm (LSP), Zuwendungsbetrag: 1,4 Mio. EUR
- **September 2022**
Information über die Vorbereitenden Untersuchungen für
EigentümerInnen, BewohnerInnen und Gewerbetreibende im Quartier

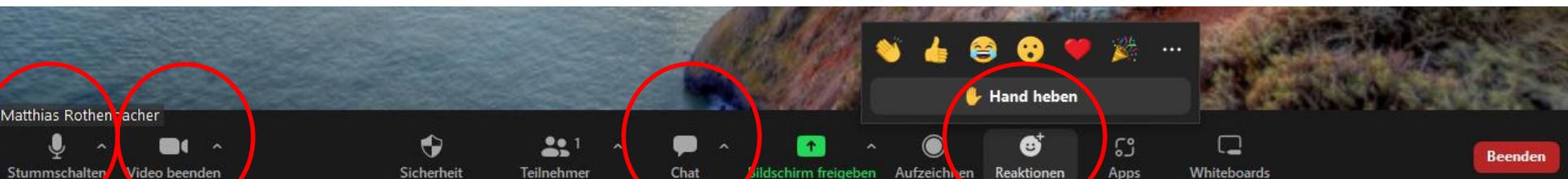
Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

- **Kurze Vorstellung** der Mitarbeiter der STEG und der Stadtverwaltung
- **Ablauf**
 - Organisatorisches (Herr Paak)
 - Die Erneuerungsmaßnahme / Planungsstand „Neubebauung Post-/VoBa-Areal“ (Herr Paak)
 - Planungsstand „Neugestaltung Marktplatz“ (Frau Hauptert)
 - Sanierung – Ablauf und Mitwirkungsmöglichkeiten (Frau Brutsch, Frau Semrau)
 - **Rückfragen und Beantwortung**
 - Ende

Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

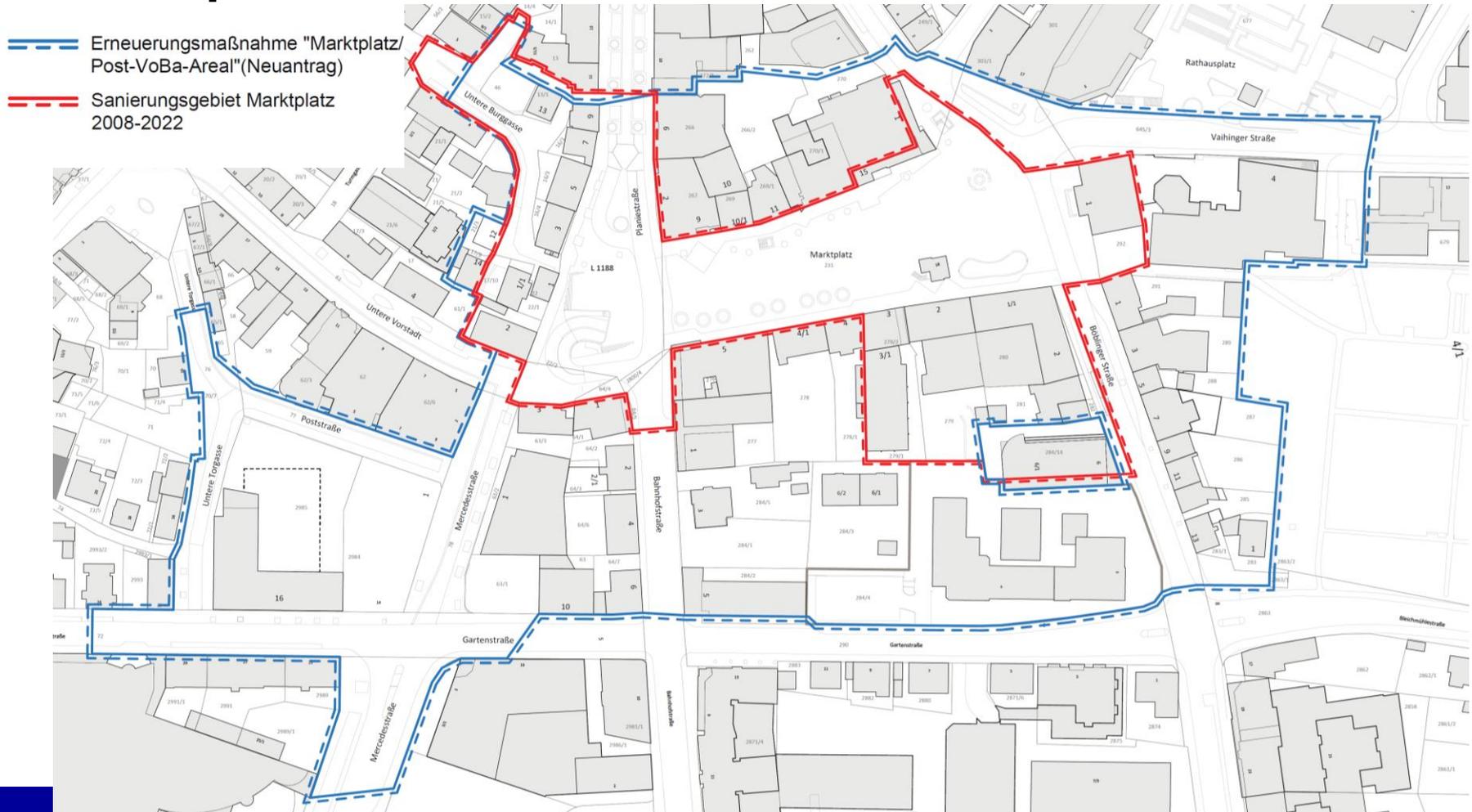
Organisatorisches

- 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 heben**. 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/vumarktplatz).

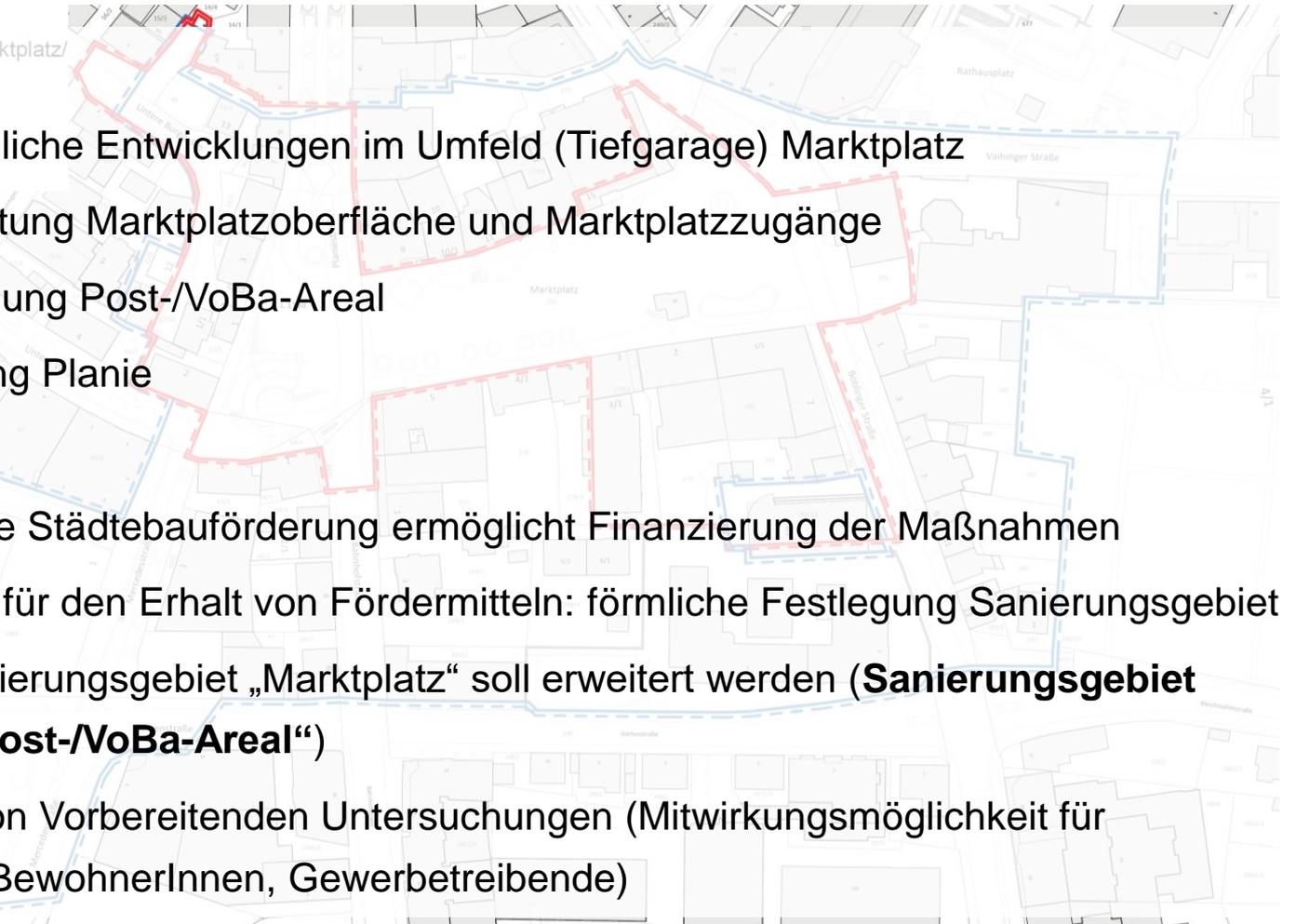


Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



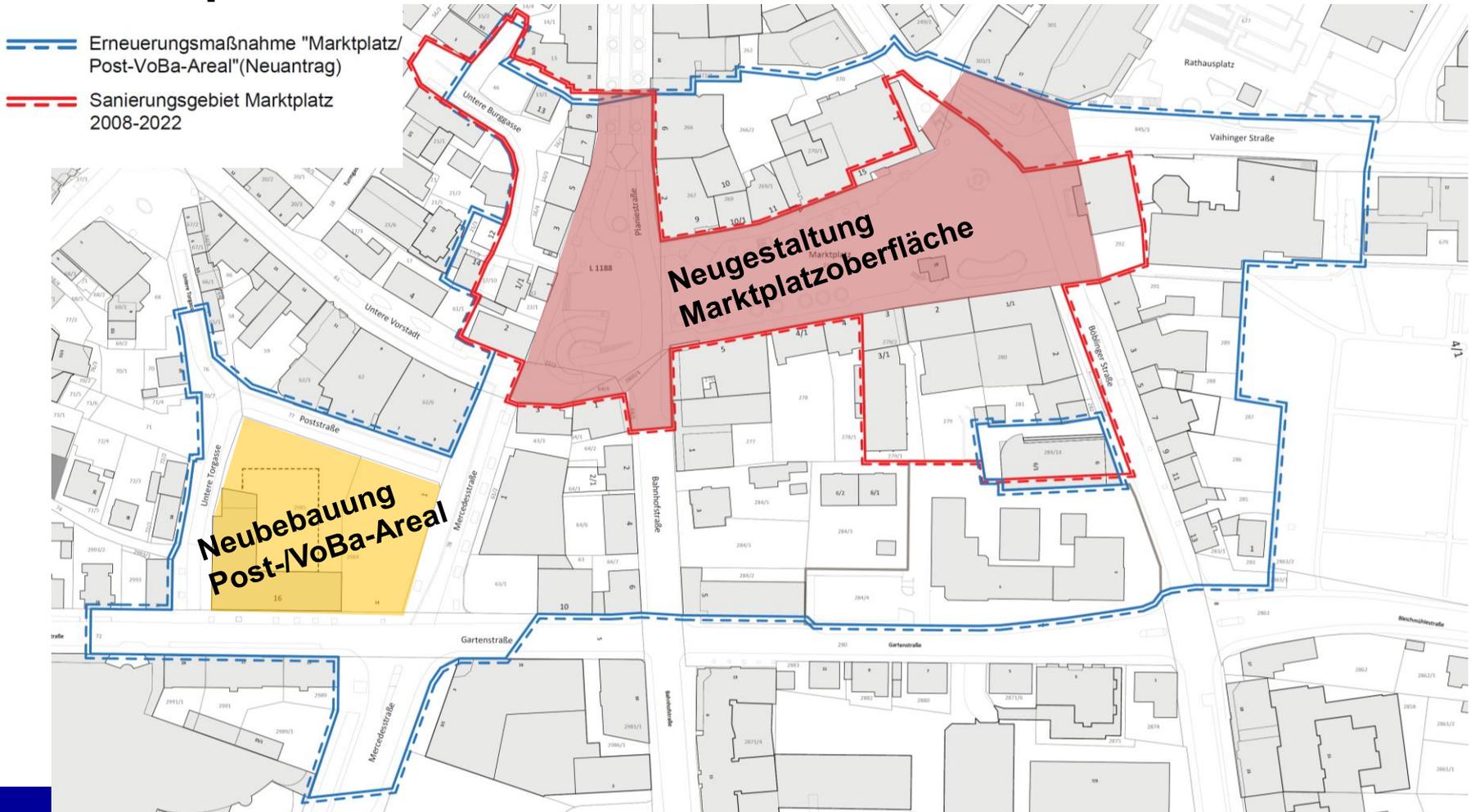
Zusammenfassung

- ²Viele städtebauliche Entwicklungen im Umfeld (Tiefgarage) Marktplatz
 - Neugestaltung Marktplatzoberfläche und Marktplatzzugänge
 - Neubebauung Post-/VoBa-Areal
 - Entwicklung Planie
 -
- Aufnahme in die Städtebauförderung ermöglicht Finanzierung der Maßnahmen
- Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln: förmliche Festlegung Sanierungsgebiet
- Bestendes Sanierungsgebiet „Marktplatz“ soll erweitert werden (**Sanierungsgebiet Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“**)

→ Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (Mitwirkungsmöglichkeit für EigentümerInnen, BewohnerInnen, Gewerbetreibende)

Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



© Hähmig - Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mBB, Tübingen und Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen

Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Nächste Schritte

- Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs
- Erstellung eines Regelwerks für Hochbau, Freianlagen und Nutzungskonzeption
- Änderung Bebauungsplan
- Erstellung „Umsetzungskonzepte“ (EG-Flächenkonzept, Betriebskonzept KuB)
- Festlegung des weiteren Entwicklungsprozesses (ggf. Aufteilung Vergabe der Grundstücke)

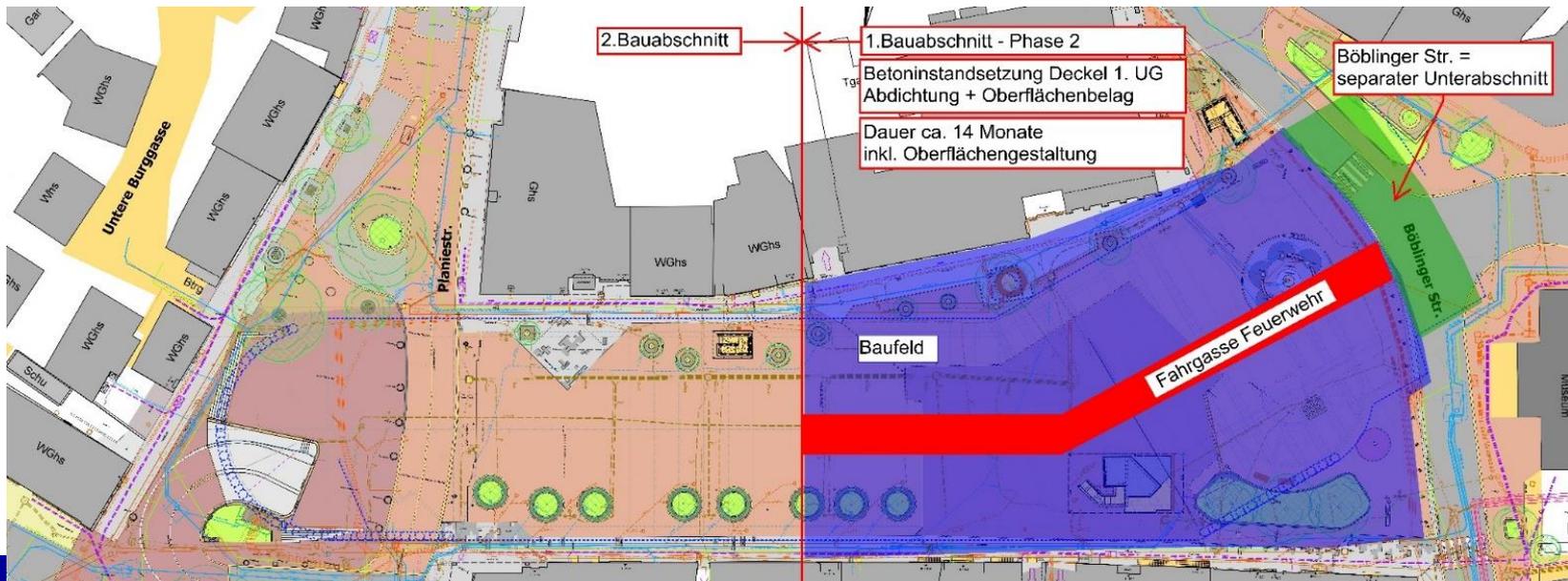
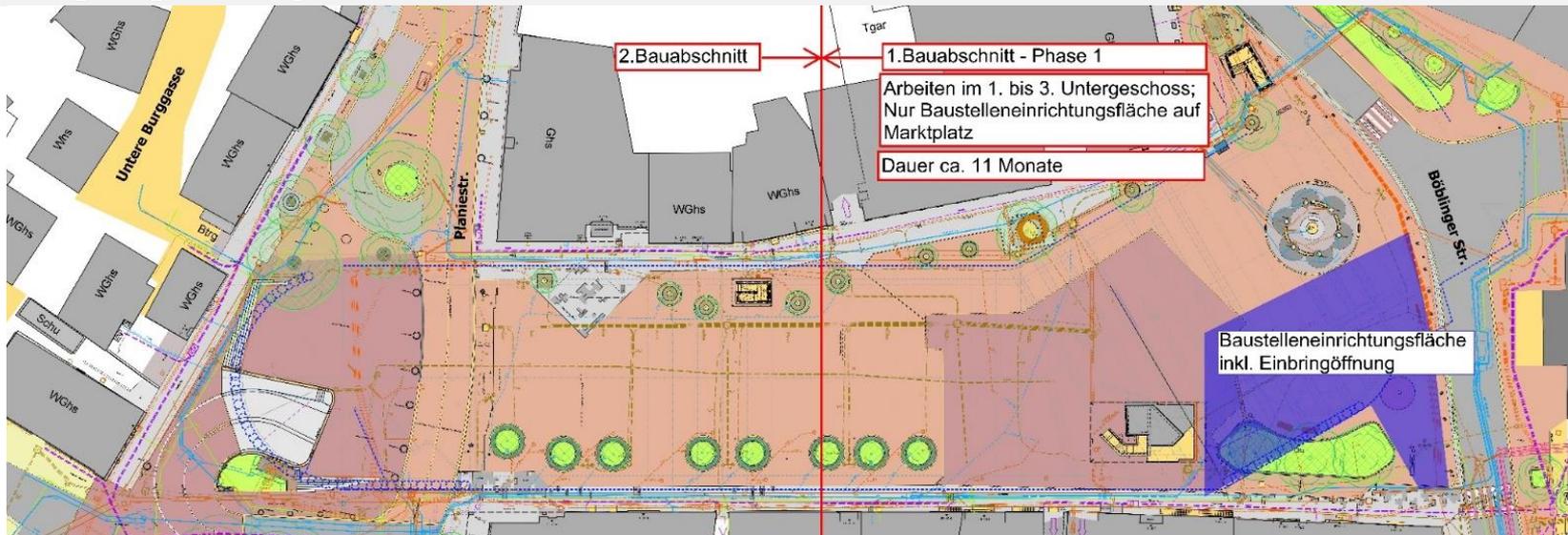


© Hähmig - Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mBB, Tübingen und Stefan Fromm Landschaftsarchitekten, Dettenhausen

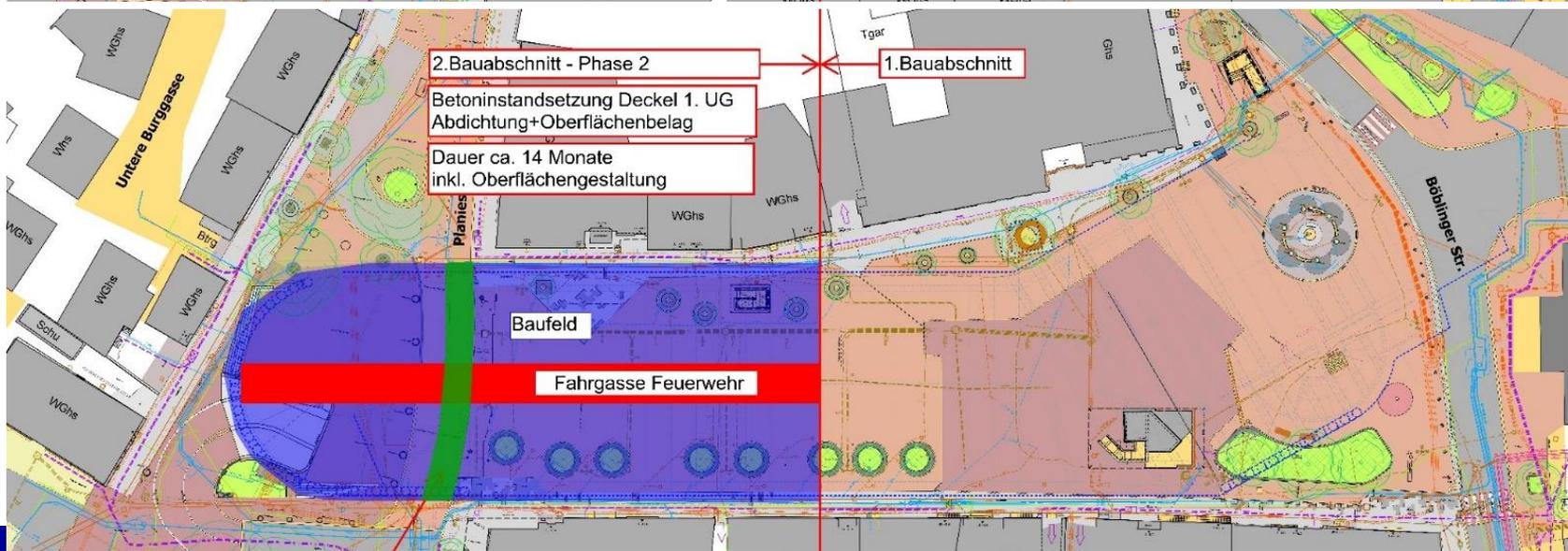
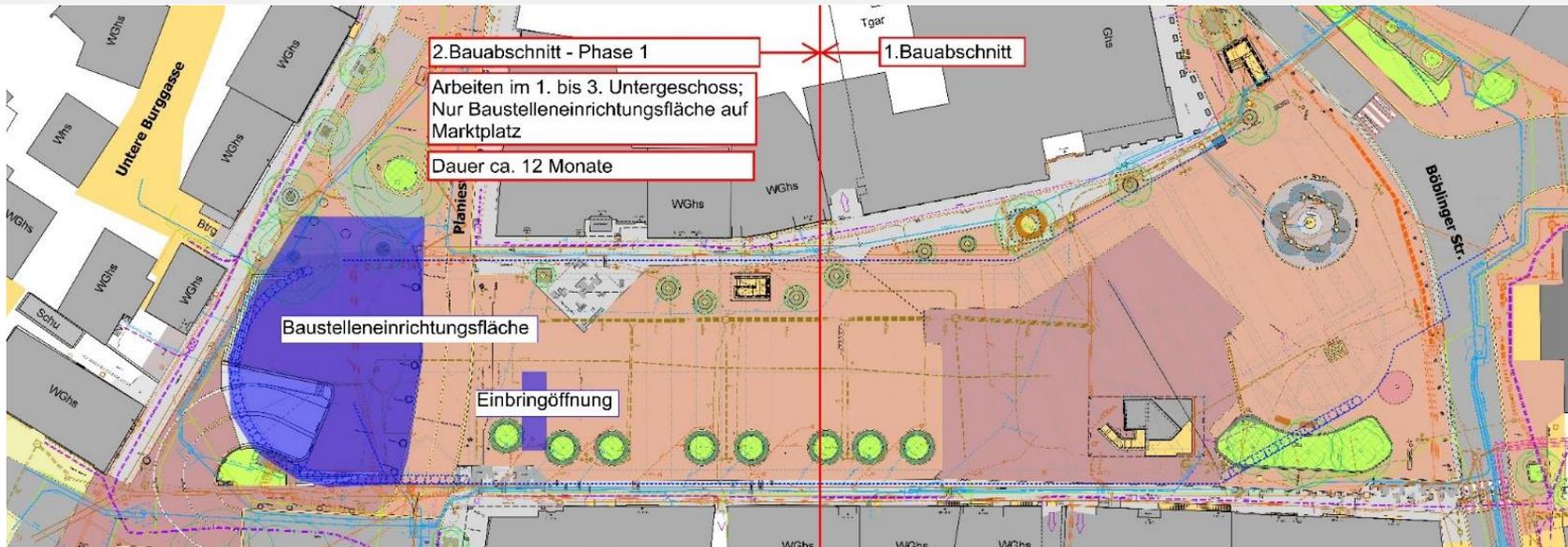
Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



Tiefgarage Marktplatz 1. Bauabschnitt Phase 1 & 2



Tiefgarage Marktplatz 2. Bauabschnitt Phase 1 & 2



Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

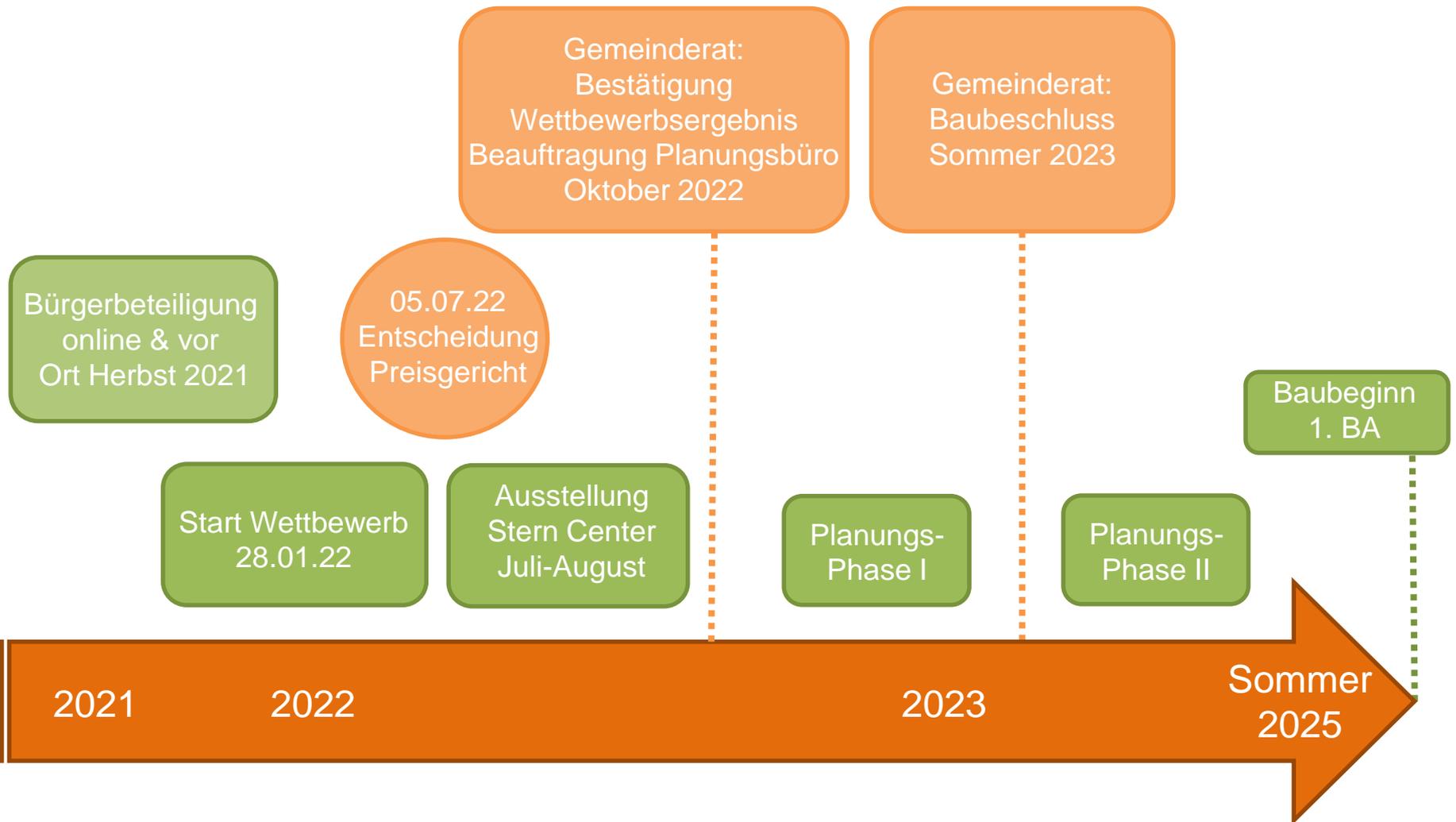


Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Nächste Schritte

- Vergabe Planungsleistungen in Gremienrunde im Oktober
- Planungsphase I mit Beteiligung der verschiedenen Interessengruppen
 - Überarbeitung Wettbewerbsentwurf mit Anpassungen/Konkretisierungen gem. Preisgericht
 - Entwurfsplanung
- Baubeschluss im Sommer 2023
- Planungsphase II mit Beteiligung der verschiedenen Interessengruppen
- Baubeginn ab Sommer 2025

Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



Vorbereitende Untersuchungen „Marktplatz & Post-/Volksbank-Areal“ Sindelfingen

Informationsveranstaltung
für EigentümerInnen und
MieterInnen

6. Oktober 2022

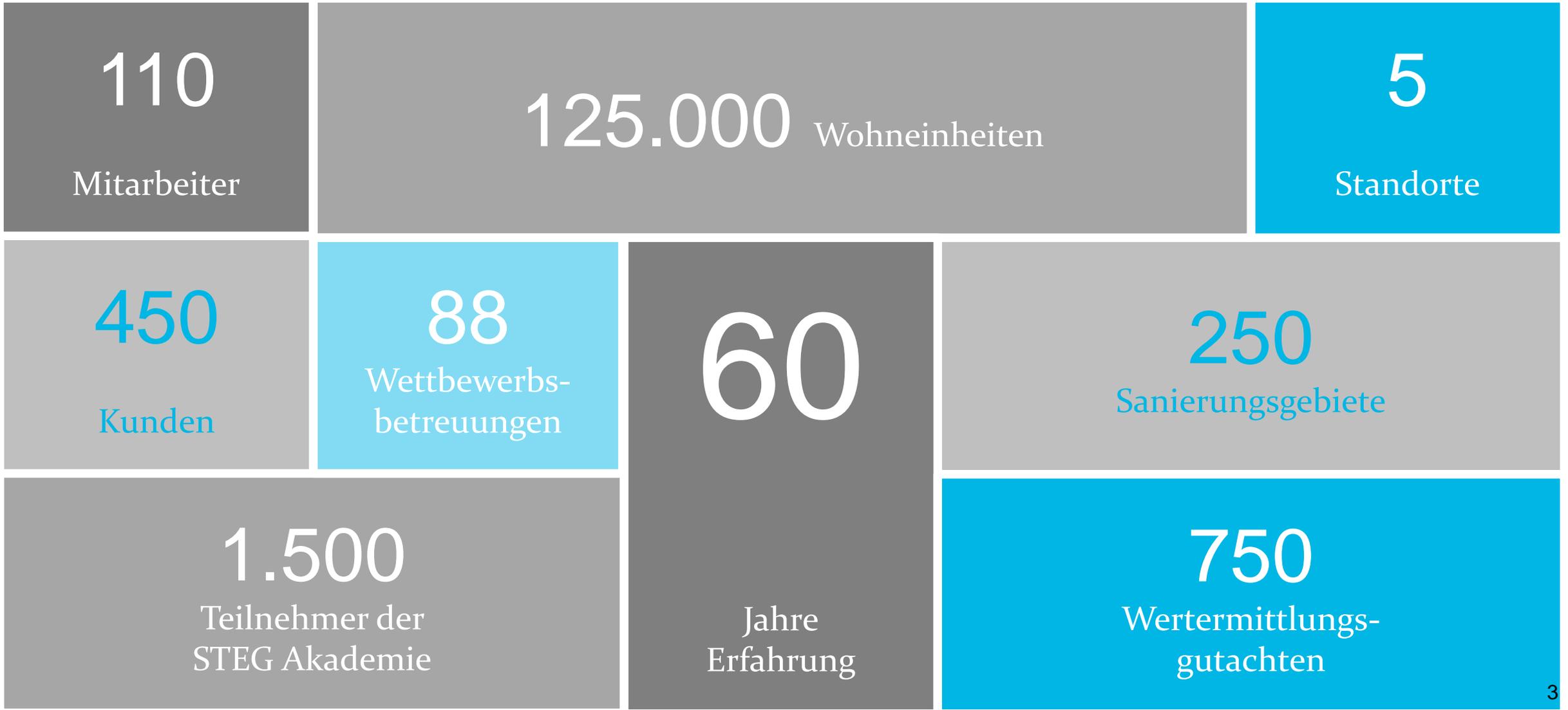


Quelle: Stadt Sindelfingen

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

Förderrahmen

Bewilligter Förderrahmen: 2.333.333,00 €

Anteil Land 1.400.000 €

Anteil Gemeinde 933.333 €

im Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031

(Verlängerung möglich)



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

A woman in a white lab coat is looking through the eyepiece of a microscope. She has a white cross-shaped mark on her forehead. The background is blurred, showing a laboratory setting.

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



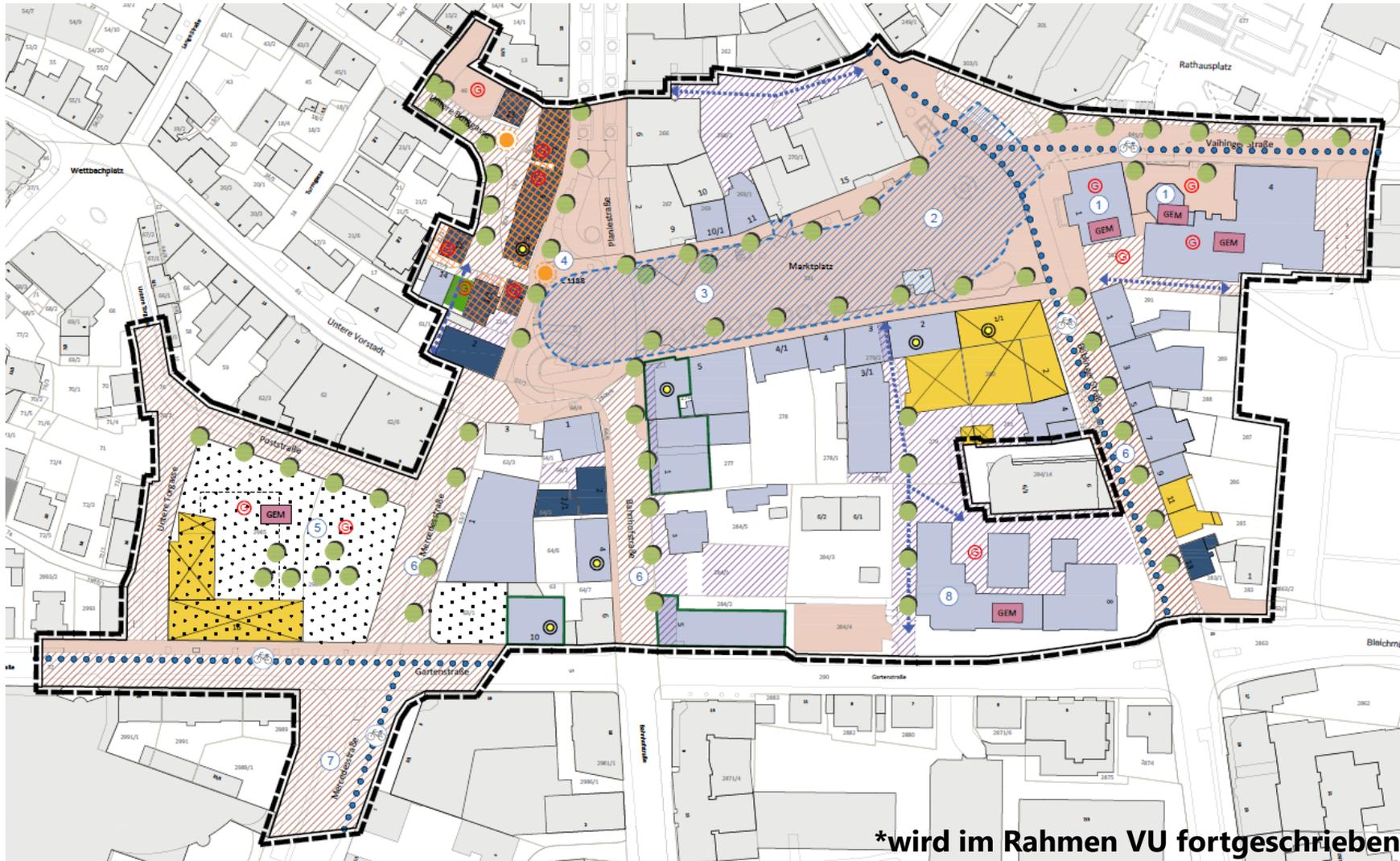
Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

- › 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)



Maßnahmenkonzept – Stand Antragsstellung*



Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

- ohne Veränderung
- Modernisierung
- Modernisierung - hohe Intensität
- Abbruch
- Erhalt prüfen
- Aktivierung
- Modernisierung TG
- Einrichtung für den Gemeinbedarf/ Kultur
- Neuordnung

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- neu zu gestaltender Straßen-/ Platzraum
- teilweise neu zu gestaltender Straßen-/ Platzraum
- (teilweise) neu zu gestaltende Hofflächen
Entsiegelungen, Begrünung
- Zugang zur Altstadt aufwerten
- Fläche für Neubebauung
- Eigentum der Gemeinde
- Grünflächengestaltung
- Stärkung grüner Maßnahmen durch Bepflanzung und Begrünung
- Rad-Vorrang Route "City-Ring"
- Dachbegrünung (empfohlen)
- öffentliche Durchwegung verbessern

Erneuerungsmaßnahmen in Planung

- 1 Sanierungsmaßnahmen am Gebäudekomplex Galerie und Oktogon
- 2 Abbruch und Neubau der Tiefgarage am Marktplace
- 3 Neugestaltung des Marktplaces
- 4 Städtebauliche Neugestaltung an der Planie
- 5 Neubebauung des Post-VoBa-Areals
- 6 Neugestaltung der Marktplacezugänge
- 7 Aufwertung Zugänglichkeit zentrale Innenstadtlage
- 8 Sanierung des Gebäudekomplexes Gartenstraße 4/ Boblinger Straße 8 (Polizei/ VHS)

*wird im Rahmen VU fortgeschrieben

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 am Marktplatz & Post-/Volksbank-Areal

- Stärkung des **Versorgungszentrums** und der lokalen Ökonomie in nutzungsgemischten Strukturen
- Schaffung von **zusätzlichem Wohnraum** sowie **Verbesserung des Wohnbestands** und des Wohnumfelds
- **Aufwertung des Stadtbilds** und Verknüpfung des Marktplatzes mit umliegenden Quartieren
- **Neugestaltung der zentralen Innenstadt** als identifikationsstiftende Mitte
- **Förderung des sozialen Zusammenhalts** und **Schaffung hochwertiger öffentlicher Räume** mit der Ertüchtigung hinsichtlich seiner Funktion als Begegnungs-, Aktions- und Erholungsraum
- **Erneuerung der Verkehrsinfrastruktur** mit Stärkung des Fußwege- und Radverkehrsnetzes und Ausbau der intermodalen Mobilität
- **Verbesserung des Stadtteilklimas** und Anpassung des Stadtraums an die Folgen des Klimawandels
- **Stärkung der Innenstadt** im Kontext der Weiterentwicklung bestehender Stadtquartiere

A woman with blonde hair and blue eyes is looking through a white paper lantern. The lantern has a geometric cutout pattern on its top. The background is blurred, showing an indoor setting with a person's face partially visible on the right.

4. Mitwirkung der Beteiligten

Eigentümer- und Bewohnerbefragung

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Eigentümer*innen, Mieter*innen und Betriebsinhaber*innen



Eigentümer- und Bewohnerbefragung

WER wird befragt?

- › Eigentümer
- › 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

Gebäude- und Grundstückbogen

- › Nutzung, baulicher Zustand, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushalts- und Wohnungsbogen:

- › Sozialdaten, Bewertung des Zustandes der Räume, Bewertung des Wohnumfelds

Betriebsbogen:

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





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

- › Erneuerung von kommunalen Gebäuden: 60% – 85%
- › Neubau (nur Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen): 30%
- › 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

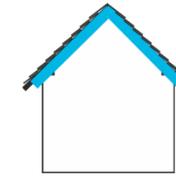
Förderung privater Maßnahmen

Beispiele

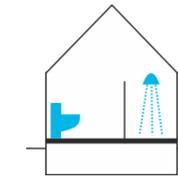
- › Haustechnische Verbesserungen
- › Wohnungstechnische Verbesserungen
- › Bautechnische und energetische Verbesserungen

Rahmenbedingungen:

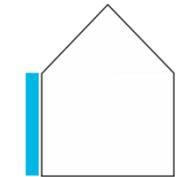
- Nur **ganzheitliche** Sanierungen sind förderfähig!
- **Vertragliche Vereinbarung** vor Maßnahmenbeginn
- ortsbildgerechte Gestaltung
- Bezuschussung gemäß Satzungsbeschluss



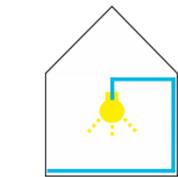
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



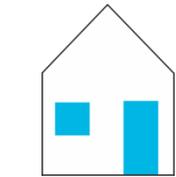
Verbesserung der
Sanitärbereiche



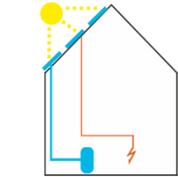
Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



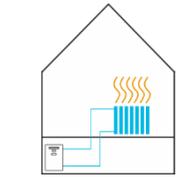
Erneuerung der
Installationen (Elektro, Gas,
Wasser, Abwasser)



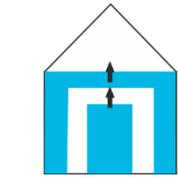
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



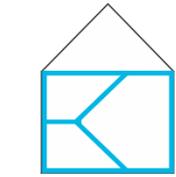
Nutzung von
Solarthermie



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 „Marktplatz & Post-/Volksbank-Areal“

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 „Marktplatz & Post-/Volksbank-Areal“

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

Im umfassenden Sanierungsverfahren:

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



Sanierungssatzung „Marktplatz & Post-/Volksbank-Areal“

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



Marktplatz Weil der Stadt - vorher



Marktplatz Weil der Stadt - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Platzgestaltung - vorher



Platzgestaltung - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Brestenbergstraße 3 Lahr - vorher



Brestenbergstraße 3 - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Friedrichstraße 11 Lahr - vorher



Friedrichstraße 11 - nachher

Beispiele gelungener Sanierungen



Marktplatz 16 – Weil der Stadt



Marktplatz 16 – Weil der Stadt



6. Weiteres Vorgehen

Ausblick

- › **Antragstellung** Oktober 2021
- › **Einleitungsbeschluss VU** 28.09.2021
- › **Bekanntmachung** 16.12.2021
- › **Mitteilung über die Programmaufnahme** Juni 2022
- › **Beteiligtenbefragung** September – Oktober 2022
- › **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