



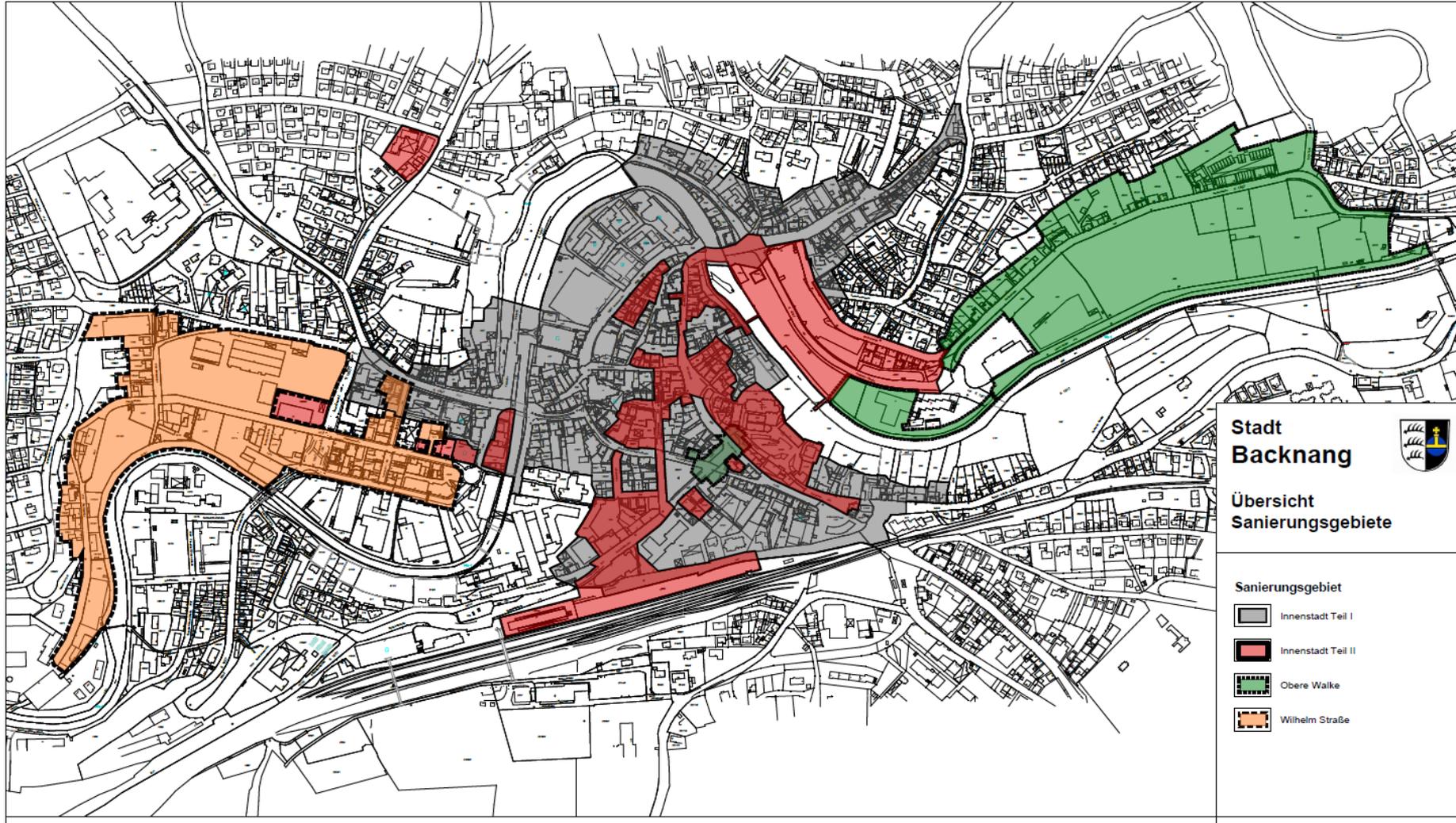
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme: „Innenstadt III“

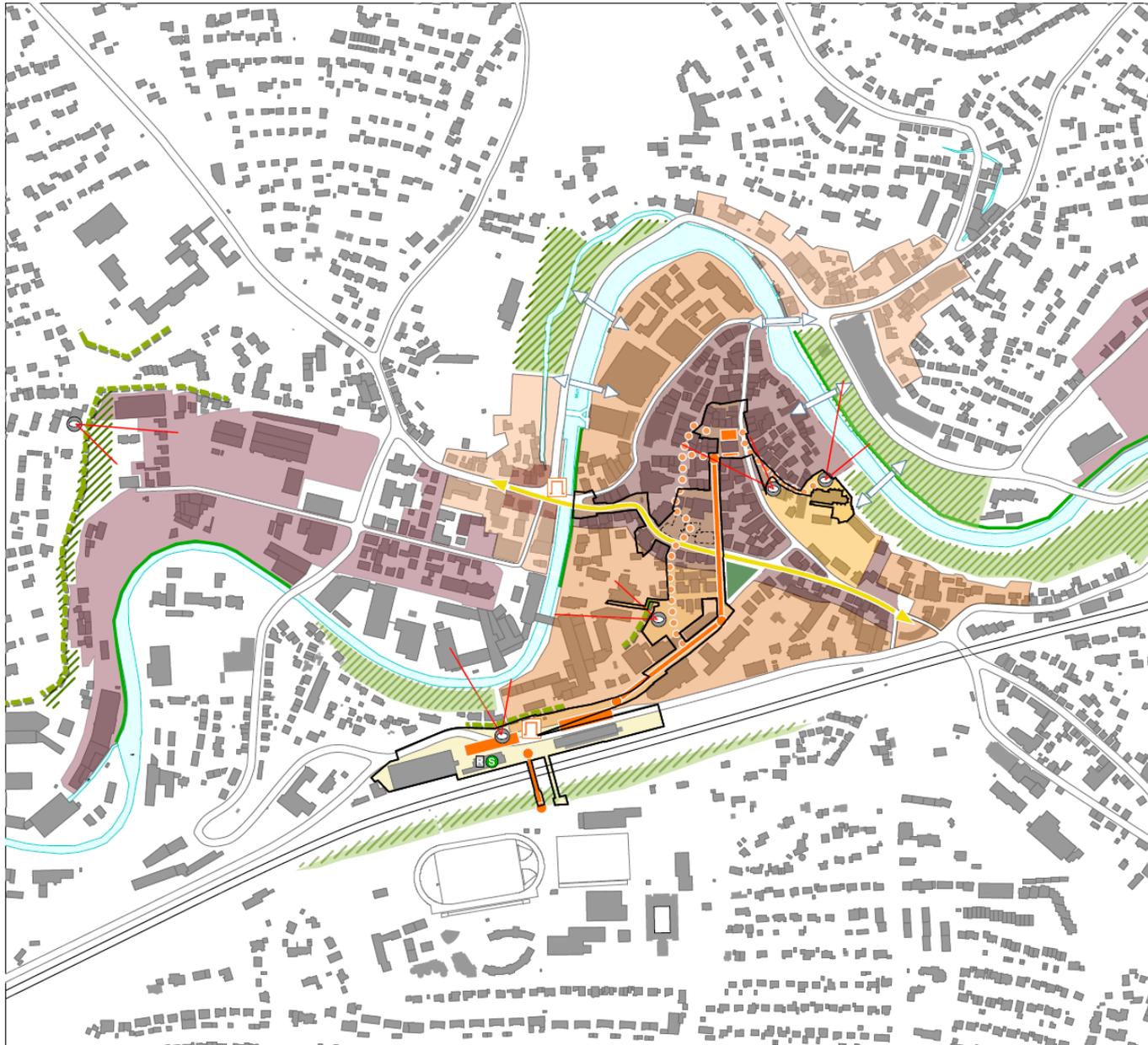
28. November 2018

Inhalt

- Gebietsabgrenzung
- Bestandsaufnahme
- Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen
- Was macht die Kommunalentwicklung (KE)?
- Was ist ein Sanierungsverfahren?
- Ablauf des Sanierungsverfahrens
- Finanzierung
- Chancen und Fördermöglichkeiten für Eigentümer und Bewohner
- Wie geht es weiter?

Gebietsabgrenzung





Legende

- Kernstadt / historische Altstadt
- Burgberg
- Innenstadt / Innenstadtrandzone
- Entwicklungsraum an der Murr
- Übergeordnete Verbindung
- Verknüpfung der Stadtquartiere / neue Stadtbrücke
- Verknüpfung der Stadtbereiche, Verbesserung der Anbindung
- Stadtbereichsübergänge
- Fußläufige Verbindung der Innenstadtquartiere
- Freiraum stadtprägend
- Erlebbarkeit Murrufer
- topografische Kante / Panoramablick
- S Bahnhof / Regionalbahnhalt / S-Bahn-Halt
- Untersuchungsgebiet
- Bestandsgebäude
- Gebäudeabbruch derzeit
- Murr

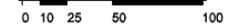
Stadt Backnang
 Stadtplanungsamt

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)
 Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept (ISEK)
 zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
 "Innenstadt - Teil III"

Gesamtstädtische Entwicklungsziele **Plan 1**

04.09.2018

M 1 : 5.000



Planfertiger:

WICK + PARTNER
 ARCHITECTS / STADTPLANER
 Gärtnerpf 18 • 70192 Stuttgart
 info@wick-partner.de



Abb. 14 Dilleniusstraße



Abb. 15 Schillerstraße



Abb. 16 Am Rathausplatz



Abb. 17 Spaltgasse



Abb. 18 Abriss der drei baufälligen Gebäude in der Eduard-Breuninger-Straße Nr. 2, 4, 6 und 8



Abb. 19 Abriss der drei baufälligen Gebäude in der Eduard-Breuninger-Straße Nr. 2, 4, 6 und 8



Abb. 20 Parkierungsbereich südlich der Albertstraße



Abb. 21 Maßstabsprünge Dilleniusstraße



Abb. 22 Zugang zur Felicitas-Zeller-Staffel

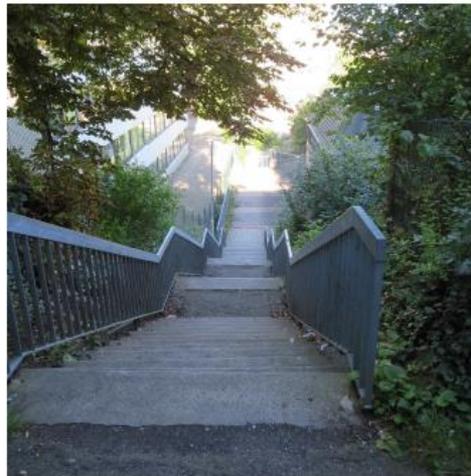
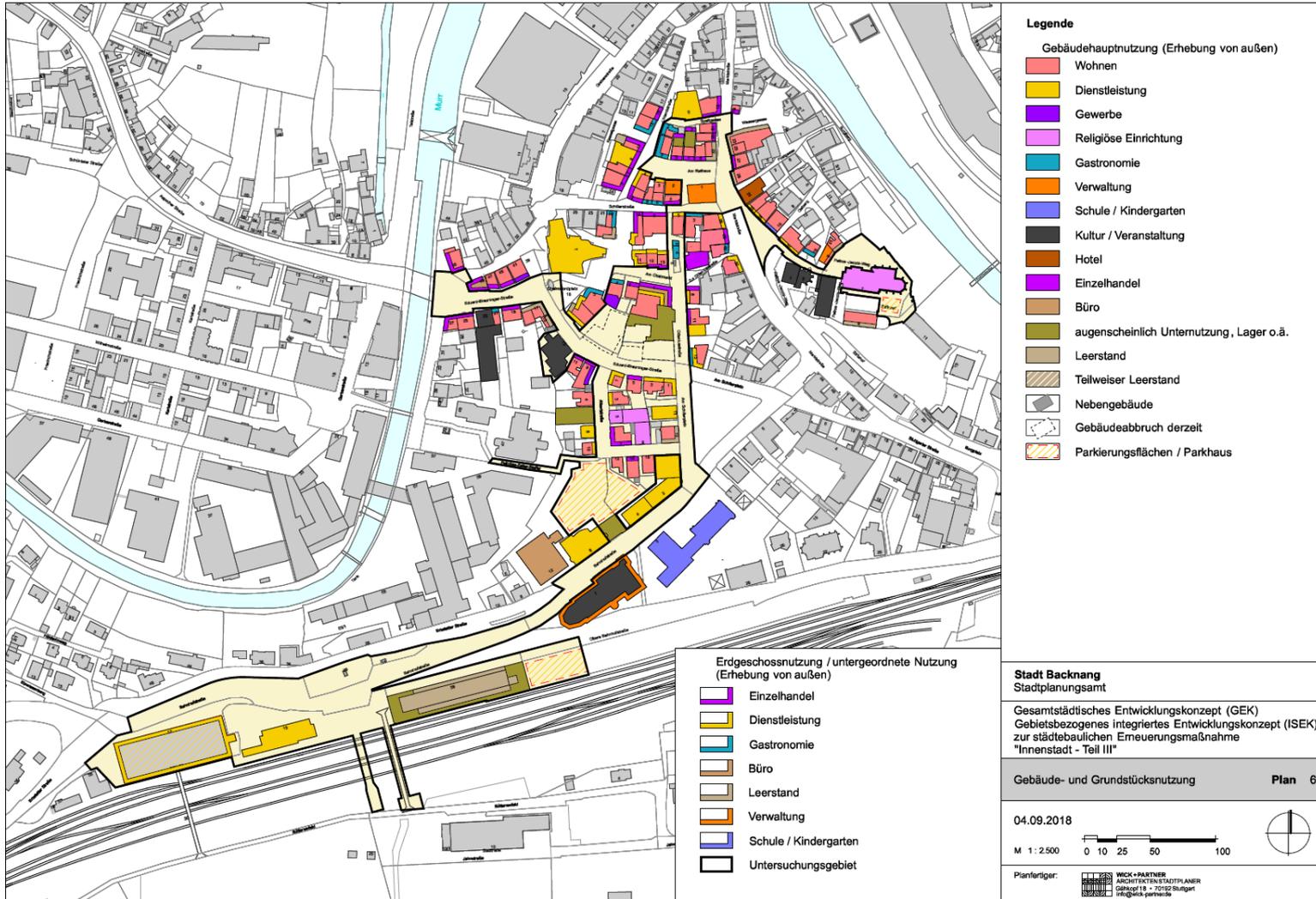


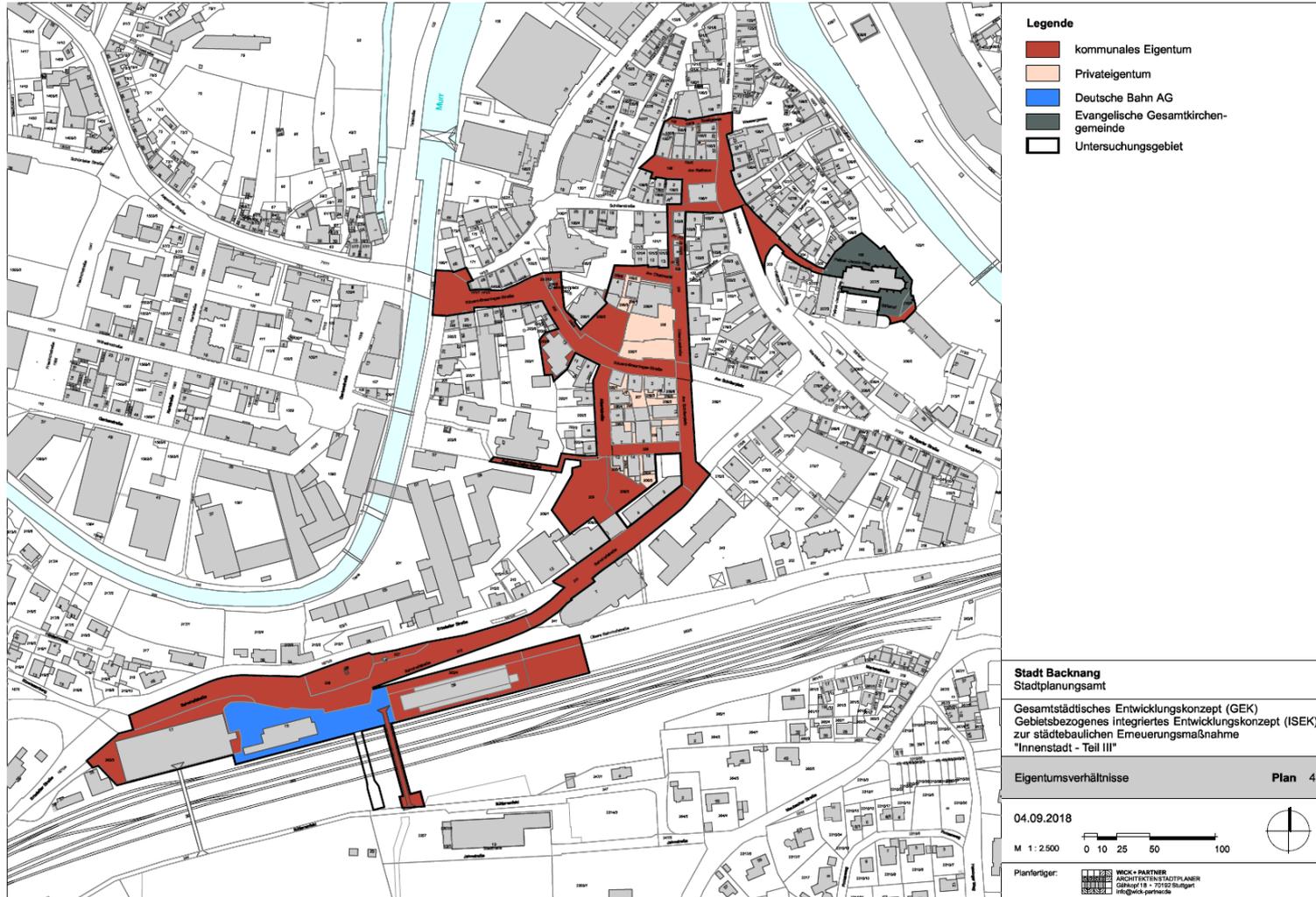
Abb. 23 Felicitas-Zeller-Staffel



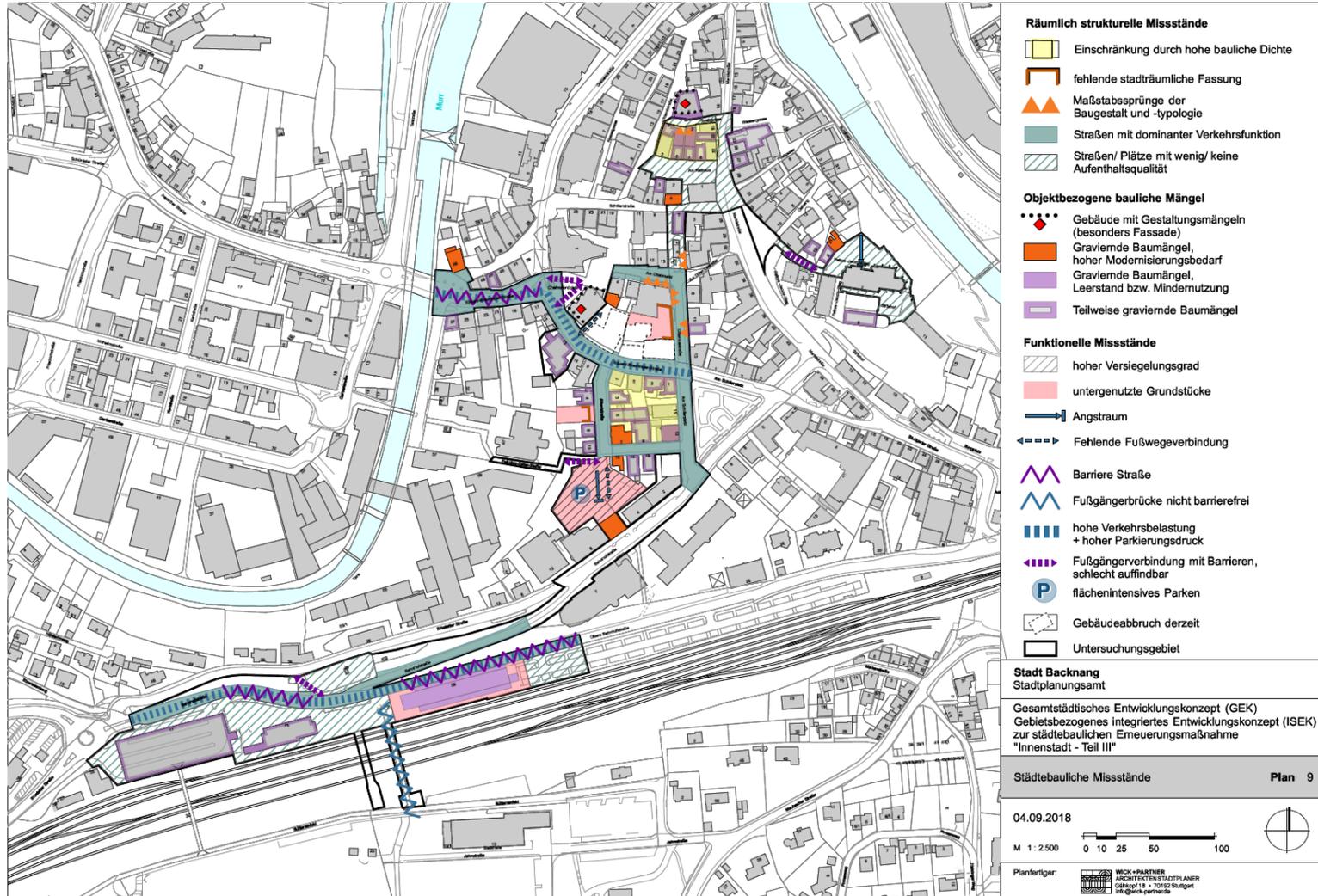
Bestandsaufnahme: Gebäudenutzung

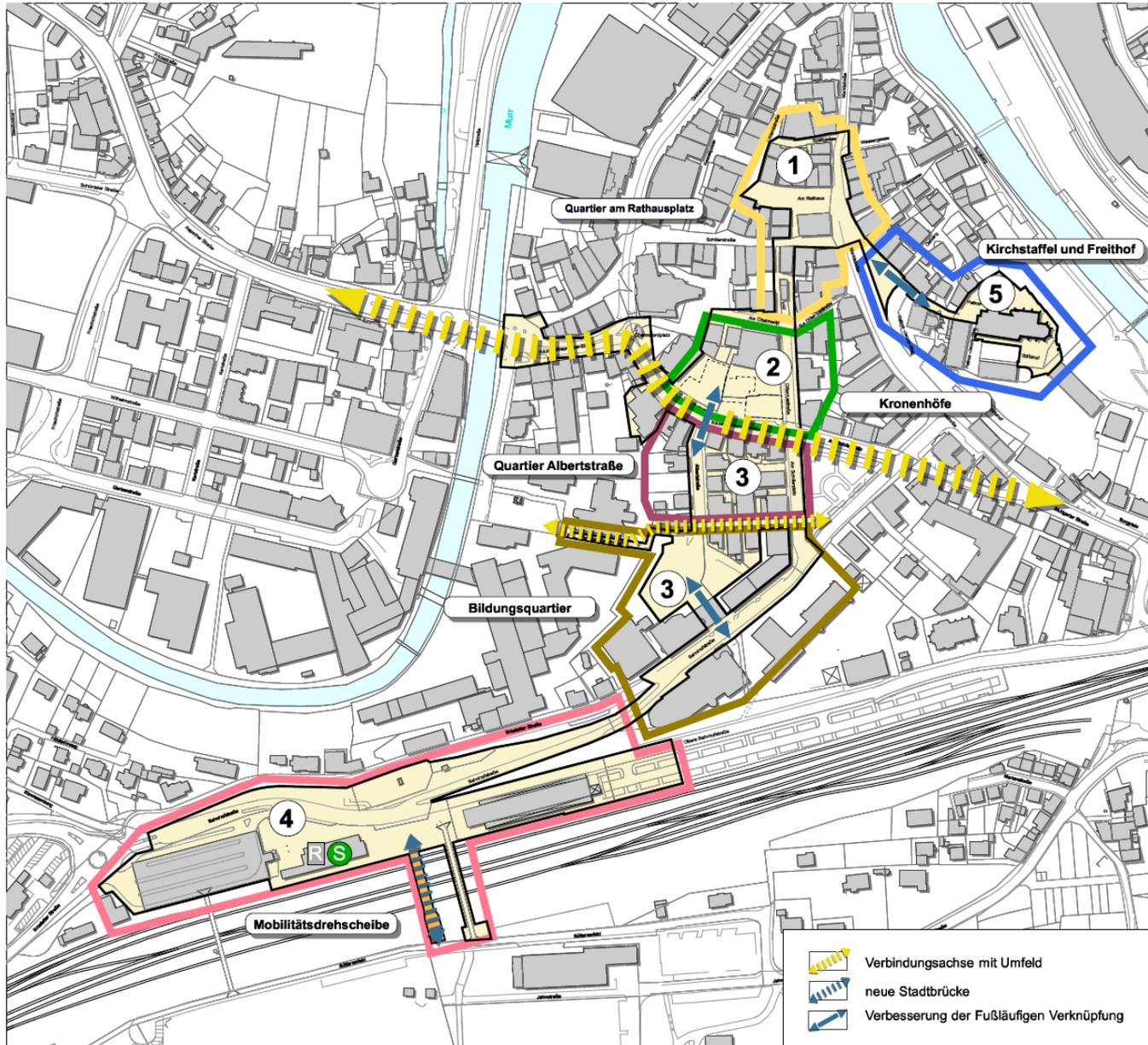


Bestandsaufnahme: Eigentümerstruktur



Bestandsaufnahme: Städtebauliche Misstände





- 1 Quartier am Rathausplatz**
 Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur als Quartiersidentität
 – Objektsanierung, energetische Sanierung
 – tw. Entdichtung BlockInnenbereich
 – Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
- 2 Kronenhöfe**
 Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur als Quartiersidentität
 – Objektsanierung, energetische Sanierung
 – tw. Entdichtung BlockInnenbereich
 – Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
 – Baulücken schließen
 – Parkierungskonzept
 – Bezug zur Murr stärken
- 3 Albertstraße / Bildungsquartier**
 Sicherung der gemischten Nutzungsstruktur als Quartiersidentität
 – Objektsanierung, energetische Sanierung
 – Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
 – Wegeverbindung zwischen Bahnhof / Innenstadt aufbauen
 – bauliche Ergänzung
 – Parkierungskonzept
 – Blickbeziehungen ins Umfeld durch topografische Kanten nutzen
- 4 Mobilitätsdrehscheibe**
 Aufwertung des öffentlichen Raums / Stärkung der Wegeverbindungen
 – Objektsanierung, energetische Sanierung
 – Aufwertung des öffentlichen Raums, Neugestaltung der Straßenräume
 – Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Innenstadt stärken
 – Sanierung / Neubau Fußgängerbrücke, barrierefrei
 – bauliche Ergänzung
 – Blickbeziehungen ins Umfeld durch topografische Kanten nutzen
- 5 Kirchstafel und Freithof**
 Aufwertung des öffentlichen Raums / Stärkung der Wegeverbindung
 – Aufwertung des öffentlichen Raums, Neuplanung der Kirchstafel
 – Wegeverbindung zwischen Freithof und Innenstadt stärken
 – Blickbeziehungen ins Umfeld durch topografische Kanten nutzen

Stadt Backnang
 Stadtplanungsamt

Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept (GEK)
 Gebietsbezogenes integriertes Entwicklungskonzept (ISEK)
 zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
 "Innenstadt - Teil III"

Integriertes Entwicklungskonzept
 Ziele und Handlungsfelder **Plan 10a**

04.09.2018

M 1 : 2.500

Planfertiger: WICK + PARTNER
 ARCHITECTENSTADTPLANER
 GbR Krcp118 - 70192 Stuttgart
 info@wick-partner.de

11

Stadt Backnang – Gesamtkonzept Marktstraße

Anknüpfung Kulturmeile, Westliche Innenstadt, Grabenstraße



Stadt Backnang – Gesamtkonzept Marktstraße

Bahnhof – Kulturmeile – Marktstraße – Annonay-Anlage

Sulzbacher Brücke

Platz Am Rathaus

Schillerplatz

Stadtbalkon

Bahnhof

Annonay-Anlage

Wassergasse

Marktplatz

Stiftshof

Engelkreuzung



Wesentliche städtebauliche Zielsetzungen

- Neuordnung der Entwicklungsbereiche
- Ausbau Mobilitätsdrehscheibe
- Sanierung / Modernisierung privater Bausubstanz
- Stärkung Wohnfunktion
- Entwicklung von Nutzungskonzepten; insbesondere der Erdgeschosszonen
- Belebung der öffentlichen Räume

Projekt: Kronenhöfe



Projekt: Rathausplatz



Was macht die Kommunalentwicklung (KE)?

Die KE ist das kommunale Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um Stadtentwicklung, Städtebauliche Erneuerung, Konversion, Bauland- und Grundstücksentwicklung im LBBW-Konzern.

Weitere Infos: www.kommunalentwicklung.de

Die KE wurde von der Stadt Backnang mit der Betreuung der Sanierungsmaßnahme und dabei insbesondere mit der förderrechtlichen Abwicklung beauftragt.

Was ist ein Sanierungsverfahren?

- Gesetzlich geregeltes Verfahren gemäß Baugesetzbuch
- Ziel: Behebung städtebaulicher Missstände
- Wesentliche Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensverhältnisse
- Maßnahmen sind auf ein festgelegtes Gebiet beschränkt („Sanierungsgebiet“)
- Stadt kann Maßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen, fördern
- Maßnahmen sollen zügig umgesetzt werden (Förderzeitraum begrenzt!)

Ablauf des Sanierungsverfahrens „Innenstadt III“

0. Antragstellung im Oktober 2017
1. Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart im Juni 2018
2. Vorbereitende Untersuchungen
 - Einleitungsbeschluss durch den Gemeinderat am 27.09.2018, mit Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
 - Befragungsaktion November/Dezember 2018
3. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes voraussichtlich 1. Quartal 2019
4. Sanierungszeitraum: 8 – 10 Jahre

Ablauf des Sanierungsverfahrens „Innenstadt III“

Phase 1: Antragstellung

- Bestandsaufnahme mit Darstellung der städtebaulichen Problemstellung
- Analyse und Beurteilung der vorhandenen Planungen
- Auswahl/Abgrenzung der Gebietskulisse
- Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht
- Abstimmung mit Bewilligungsbehörden
- Einreichung des Förderantrages beim Regierungspräsidium Stuttgart

Ablauf des Sanierungsverfahrens „Innenstadt III“

Phase 2: Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch

- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Befragung und Beteiligung der Eigentümer (Fragebogenaktion und Infoveranstaltung)
- Fortschreibung Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Ausarbeitung Maßnahmenübersicht mit Prioritäten
- ➔ Gemeinderatsbeschluss: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung

Ablauf des Sanierungsverfahrens „Innenstadt III“

Phase 3: Sanierungsdurchführung

- Bürgerbeteiligung bei wichtigen Einzelmaßnahmen
- Planerische Konkretisierung mit Detailplanung
- Durchführung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie öffentliche Baumaßnahmen
- Umsetzung der Sanierungsschwerpunkte
- ➔ Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung
- ➔ Sanierungsdauer 8 bis 10 Jahre.

Finanzierung

- Vom Land bewilligter Förderrahmen: 2,33 Mio. €
- Davon 60 % Finanzhilfen des Landes = 1,4 Mio. €
und 40 % städtischer Eigenanteil = 0,93 Mio. €.

Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen

Welche Voraussetzungen müssen gegeben sein?

- Das Grundstück/Gebäude muss im **förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** liegen.
- Das Bauvorhaben muss den **Sanierungszielen** entsprechen und stadtbildgerecht durchgeführt werden.
- Nur **umfassende Sanierungsvorhaben** sind zuwendungsfähig – keine Unterhaltungsarbeiten oder Schönheitsreparaturen.
- Es sind nur Maßnahmen zuwendungsfähig, die **vor** Beginn zwischen dem Eigentümer und der Stadt in einer **Modernisierungsvereinbarung** vereinbart wurden.

Beispiele erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen

Wilhelmstraße12 - Wohngebäude

Vorher - Nachher



- Umfangreiche Innen- und Außensanierung und energieeffiziente Erneuerung

Beispiele erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen

Marktstraße 32 - ehemalige „Obere Apotheke“

Vorher - Nachher



- Umbau der Erdgeschosszone und umfangreiche Innensanierung unter Erhalt der historischen Ausstattung

Beispiele erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen

Marktstraße 44 – Wohn- und Geschäftshaus mit Café RILKE

Vorher - Nachher



- Umfassender Außen- und Innenausbau unter energieeffizienten Aspekten

Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen

Folgende Festlegungen gelten in der Regel ergänzend:

- Gebäudealter **mindestens 40 Jahre**.
- Um eine Sanierung fördern zu können, müssen die Baukosten **mindestens 20.000 Euro** betragen.

Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen

Bautechnische Verbesserungen:

- Z. B. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wie Erneuerung und Isolierung der Fassade, Erneuerung und Dämmung des Daches, Einbau neuer Fenster etc.

Haustechnische Verbesserungen:

- Z. B. Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation, Einbau oder Erneuerung von zeitgemäßen Heizsystemen

Wohntechnische Verbesserungen:

- Z. B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Verbesserung der Belichtung und Belüftung

→ Wichtig: Verbesserung der Energieeffizienz!

Schritte zur Förderung

1. Beratungstermin mit Stadt und KE
2. Einholung von Angeboten und Kostenschätzungen bei den Handwerkern
3. Bei umfangreichen Maßnahmen: Beauftragung eines Architekten
4. Abstimmung der geplanten Maßnahmen mit der Stadt
5. Einreichen der Angebote/Kostenschätzungen
6. Abschluss Modernisierungsvertrag und Beginn mit den Sanierungsarbeiten

Förderhöhe

- Zuschuss: **25 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten
- Förderobergrenze: 30.000 **Euro** für eine Wohn- bzw. Gewerbeeinheit mit einer Wohn-/Nutzfläche von mindestens 70 m².
- **Förderobergrenze pro Objekt: 100.000 Euro.**
- Besonders stadtbildprägende Elemente: Förderung ggf. bis zu 35 %.
- Eigenleistungen können bis zu einer bestimmten Höhe berücksichtigt werden.
- Änderungen bleiben dem Gemeinderat vorbehalten. Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

Förderhöhe

Beispiel:

Bei berücksichtigungsfähigen Kosten von 100.000 Euro und einem Fördersatz von 25 % würde der private Eigentümer einen Sanierungszuschuss (Kostenerstattungsbetrag) von 25.000 Euro erhalten.

Dieser Betrag wird wie folgt finanziert:

60 % Förderung des Landes	= 15.000 Euro
40 % Anteil Stadt	= 10.000 Euro

Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen

Ist aus städtebaulichen Gründen der Abbruch eines Gebäudes erforderlich oder ist das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr zu modernisieren, werden die Abbruchkosten entschädigt.

Förderung: bis zu 75 % der Abbruchkosten.

Grundlage auch hier: Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt vor Beauftragung der Arbeiten.

Auszahlung des Zuschusses

- Vorlage Originalrechnungen mit Zahlungsnachweisen
- Zwischenabrechnungen möglich
- Abnahme durch die Stadt und KE

Weitere Fördermöglichkeiten – nicht an das Sanierungsgebiet gekoppelt:

- Zinsvergünstigte Darlehen oder Zuschüsse der KfW, L-Bank, Wirtschaftsministerium u. a. – vorwiegend für energetische Maßnahmen.
- Teilweise Kombination mit Städtebauförderung möglich.
- Doppelförderung ist verboten! Verantwortung dafür liegt beim Eigentümer.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Für Modernisierungsaufwendungen in Sanierungsgebieten, die nicht durch einen Zuschuss abgedeckt sind, gibt es erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommenssteuergesetz (EStG).

§ 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 bescheinigten Sanierungskosten.

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung)

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten.

➔ Einzelheiten sind mit Steuerberater und ggf. Finanzamt zu klären!

Wie geht es weiter?

- Beschlussfassung des förmlichen Sanierungsgebiets und der Sanierungssatzung (voraussichtlich 1. Quartal 2019)
- Ab diesem Zeitpunkt können Vorhaben gefördert werden
- Weitere Bürgerbeteiligungen fortlaufend im Verfahren
 - ➔ Parallel hierzu können bereits Fördervorhaben mit der Stadt und der KE abgestimmt werden.

Ansprechpartner

Wolfgang Fürst

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

wolfgang.fuerst@lbbw-im.de / Tel. 0711 6454-2142

Andrea Gromball

Stadtkämmerei, Stadt Backnang

Andrea.Gromball@Backnang.de

Elke Jacob

Stadtplanungsamt, Stadt Backnang

Elke.Jacob@Backnang.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!
Wir freuen uns auf Ihre Fragen!