

Informationsveranstaltung für EigentümerInnen und MieterInnen am 12.07.2022 zum Sanierungsgebiet „Goldberg“

Zeitraum der Veranstaltung: 18:00 – 20:00 Uhr via Zoom

Teilnehmer:

Stadt Sindelfingen:

Dr. Corinna Clemens (Baubürgermeisterin Stadt Sindelfingen), Marc-Christian Knoblich (61.1 Abteilungsleiter Stadtentwicklung), Hans-Georg Burr (50 Leiter Amt für Soziale Dienste), Matthias Rothenbacher (61.1 Projektleiter)

Die STEG:

Dr. Frank Friesecke (Geschäftsfeldleiter Stadterneuerung), Wiebke Semrau (Projektleitung – Stadtplanung), Svenja Brutsch (Projektleitung – Stadterneuerung)

EigentümerInnen und MieterInnen: es haben ca. 80-90 Personen teilgenommen

Ablauf:

Nach einer kurzen Begrüßung und Vorstellung der Stadt Sindelfingen und der STEG werden die TeilnehmerInnen durch eine Präsentation rund um das Thema Sanierungsgebiet und Vorbereitende Untersuchungen „Goldberg“ geführt. Diese Präsentation ist auf der Seite <https://www.sindelfingen.de/vugoldberg> abrufbar.

Im Anschluss an die Präsentation konnten Fragen in den Chat oder auch persönlich gestellt werden. Diese Fragen und Antworten wurden aufbereitet und können im Folgenden nachgelesen werden:

Fragen aus der Infoveranstaltung zum Sanierungsgebiet „Goldberg“

Beginn Sanierungsgebiet und private Maßnahmen

- > Wann startet das Sanierungsgebiet? Ab wann können Fördermittel in Anspruch genommen werden? Muss die Sanierungssatzung dafür bereits beschlossen sein?
Wenn die Programmaufnahme in die Städtebauförderung im Jahr 2023 gelingt, so kann das Sanierungsgebiet im Sommer 2023 förmlich festgelegt werden. Kurz darauf können Förderungen für private Maßnahmen in Anspruch genommen werden. Alle EigentümerInnen im künftigen Fördergebiet werden rechtzeitig über den möglichen Förderbeginn informiert.
- > Wir möchten die Fassade und das Dach gerne im Frühjahr 2023 sanieren. Werden Sanierungen auch im Nachhinein noch gefördert oder sollten wir erst nach Bekanntgabe des Sanierungsgebiets starten?
Für bereits begonnene oder abgeschlossene Sanierungen können keine Förderungen im Nachhinein ausbezahlt werden. Es muss immer zuerst eine Vereinbarung zwischen der Stadt und dem sanierungswilligen Privateigentümer abgeschlossen werden.
- > Werden die Baumaßnahmen untereinander abgestimmt, um zu verhindern, dass z.B. die Straße mehrfach aufgerissen werden muss?
Das Thema betrifft nicht nur das Sanierungsgebiet, sondern das Stadtgebiet allgemein. Städtische (Straßen-)Baumaßnahmen werden i.d.R. mit den Leitungsträgern und insbesondere mit den Stadtwerken auf deren Maßnahmen abgestimmt. Es können jedoch immer wieder Situationen entstehen, bei denen einzelne Flächen mehrfach geöffnet werden müssen. Durch regelmäßige Abstimmungen wird versucht dies zu vermeiden,

ist jedoch oft auch aus technischen Gründen erforderlich. Das ist dann für den Laien nicht erkennbar.

Förderfähigkeit von Maßnahmen

- > Ist die Entfernung alter Tanks und Schaffung von Stellplätzen förderfähig?
Ja, die Förderung ist prinzipiell denkbar, wenn die Maßnahme aus Sicht der Sanierung sinnvoll ist. Die Prüfung des jeweiligen Einzelfalls erfolgt nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebiets.
- > Ist ein Abbruch mit anschließender Neubebauung förderfähig?
Ja, Abbrüche bzw. Grundstückfreilegungen sind förderfähig. Der private Neubau kann hingegen nicht gefördert werden. Hier gibt es aber Zuschüsse der KfW-Bank bzw. BAFA.
- > Ist die Erneuerung der Elektrik im Treppenhaus förderfähig?
Ja, die Erneuerung der Elektrik ist förderfähig. Es muss jedoch eine umfassende bauliche Erneuerung des Gebäudes anstehen. Einzelgewerke werden über die Städtebauförderung nicht gefördert.
- > Ist eine Aufstockung von Wohnungen förderfähig?
Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die dabei entstehenden Kosten wie die sonstigen Kosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Dies umfasst bei Dachgeschossausbauten auch den Einbau eines sog. Kniestocks oder die Vergrößerung der Nutzfläche und Kubatur durch Dachgauben, solange durch den Ausbau maximal ein neues Vollgeschoss gemäß der Landesbauordnung entsteht. Die Festsetzungen der Bebauungspläne und ggf. weiteren Satzungen sind einzuhalten.
- > Kann ein Aufzug gefördert werden?
Ja – sofern eine umfassende bauliche Erneuerung des Gebäudes durchgeführt wird, die aus mehreren Einzelgewerken besteht.
- > Sind die Anpassungen der Tiefgarage für Elektroautos usw. auch betrachtet?
Wallboxen und Ladestationen werden nicht über die Städtebauförderung unterstützt. Hier gibt es Fachförderprogramme, u.a. vom Bund.
- > Wie sieht es aus mit Glasfaser für die Gebäude (FTTH)?
Das wird nicht über die Städtebauförderung gefördert.

Kombination von Fördermitteln

- > Sind die städtebaulichen Fördermaßnahmen mit den Förderungen auf Bundesebene (BAFA) kombinierbar?
Ja, das ist möglich. Zusätzliche BAFA- und/oder KfW-Förderungen müssen jedoch vorher abgestimmt werden.

Ruhender Verkehr, Barrierefreiheit

- > Ist es möglich, dass das bestehende Parkproblem in der Stralsunder Straße (Parken in den Kurven) noch verschärft wird?

Bei der Sanierung werden auch die bestehenden Verkehrsprobleme im Blick gehalten und sollten durch die Sanierungsmaßnahmen nicht noch verschärft werden. Im Gegenteil, man ist bestrebt auch solche Probleme zu lösen.

Es sollte jedoch auch versucht werden, ein zukünftiges Sanierungsgebiet nicht zu stark durch das Lösen von Verkehrsproblemen zu belasten. Unabhängig vom Sanierungsgebiet können bestehende Verkehrsprobleme durch die Verkehrskommission begutachtet und ggf. die Änderung von Verkehrsregelungen angeordnet werden. Das Thema wird an das Ordnungsamt weitergegeben.

- > Wie wird entschieden, ob eine Straße zur Spielstraße wird? Wir haben sehr starke Parkprobleme an der Ecke Weimarer Straße/Chemnitzer Weg, teilweise wird so stark geparkt, dass wir nicht mehr in oder aus unserer Einfahrt kommen.
s.o.
- > Wie sehr wird auf Barrierefreiheit an Übergängen, Ampeln oder Zebrastreifen, an denen diese noch fehlt, geachtet (Bereiche der Tilsiter Straße, Eschenbrunnlestraße, Parkanlagen und Breuningerland)?
Das Thema betrifft nicht nur das Sanierungsgebiet, sondern das Stadtgebiet allgemein. Bei der Durchführung von Sanierungen von öffentlichen Straßen, Plätzen und Fußwegen wird i.d.R. auf eine weitgehende Barrierefreiheit geachtet. Aufgrund der vorliegenden Topographie sind in einzelnen Fällen allerdings z.B. Treppenwege und Stufen kaum zu vermeiden. Auf private Wege (Breuningerland) hat die Stadt keinen Einfluss.

Gebietsabgrenzung

- > Die Wohnanlagen in der Posener und Königsberger Straße sind aus den Baujahren 1962-1965 und damit etwas älter als die Wohnanlagen in der Dresdner Straße. Warum wurden diese nicht mit in das Gebiet aufgenommen? Kann das Gebiet nachträglich noch geändert werden?
Das Sanierungsgebiet wurde noch nicht förmlich festgelegt. Es handelt sich aktuell um die sog. Vorbereitenden Untersuchungen. Anregungen werden aufgenommen und geprüft – unter Umständen wird das spätere Fördergebiet kleiner oder auch größer als das aktuelle Untersuchungsgebiet.

Kommunales Vorkaufsrecht

- > Was ist mit Vorkaufsrecht genau gemeint? Zahlt die Stadt den Preis, den der freie Markt hergibt?
Das Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB gilt aktuell noch nicht, aber im zu einem späteren Zeitpunkt förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Es besagt, dass die Stadt die Möglichkeit erhält, in einen notariell zwischen Grundstücksbesitzer und Käufer geschlossenen Grundstückskaufvertrag einzusteigen. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt – z.B. weil die Stadt das Grundstück für eine Erweiterung des Kindergartens oder für eine öffentliche Wegeverbindung benötigt. Wird nur eine Teilfläche eines Grundstücks benötigt, z.B. für eine Straße, kann das Vorkaufsrecht auch nur für diese Teilfläche ausgeübt werden. Der Stadt wird dabei eine Wahlmöglichkeit eingeräumt, auf der Grundlage des Verkehrswertes zu entschädigen oder den im Kaufvertrag vereinbarten Kaufpreis zu zahlen. Entscheidet sich die Stadt dazu, auf der Grundlage des Verkehrswertes zu entschädigen, steht dem Verkäufer ein nicht auszuschließendes Rücktrittsrecht zu (d.h. er bleibt bis auf weiteres Eigentümer seines Grundstücks).

Beratung durch einen Sanierungsträger

- > Was kostet eine Einzelfallberatung (privat, WEG, Genossenschaften)?
Die Beratung durch einen Sanierungsträger ist kostenfrei und wird anteilig durch Bund, Land und Stadt übernommen. Die Beratung ersetzt nicht den Einsatz eines Architekten oder Energieberaters.
- > Gibt es von der STEG, wenn es soweit ist, Sanierungsempfehlungen zu bestimmten/individuellen Flurstücken?
*Es wird ein Neuordnungs- bzw. Zielkonzept geben, das Sanierungsziele und Umsetzungsempfehlungen für einzelne Maßnahmen enthält. Hierbei ist die Freiwilligkeit von großer Bedeutung: Der private Eigentümer kann, muss aber nicht sein Gebäude sanieren.
Bei der Stadt selbst ist das anders: Die festgelegten Ziele und Maßnahmen müssen innerhalb von ca. 10 Jahren mit wenigen Ausnahmemöglichkeiten umgesetzt werden.*

Sonstiges

- > Wird der Bodenrichtwert nach der Sanierung nochmals angepasst und ggf. die Grundsteuer dadurch erhöht?
Der Bodenrichtwert wird in der Regel alle zwei Jahre vom Gutachterausschuss angepasst – unabhängig von der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, wie auf dem Goldberg geplant.
- > Wer definiert Gemeinbedarfsflächen oder Einrichtungen (Bsp. Minigolfplatz)?
*Die Minigolfanlage ist aktuell an den Goldbergverein verpachtet. Da noch nicht bekannt ist, wie die Fläche zukünftig genutzt werden soll, werden von Seiten der Stadtverwaltung keine die Nutzung verfestigenden Maßnahmen und Investitionen getätigt. Sicherheitsaspekte sind natürlich zu berücksichtigen.
Allgemein wird bei der Gestaltung von Gemeinbedarfsflächen eine gemeinsame Gestaltung der Flächen mit der Bevölkerung und den Betroffenen angestrebt.*
- > Ist ein energetisches Konzept angedacht, z.B. die Ausweitung des Fernwärmenetzes?
Aktuell wird ein integriertes Energiekonzept für den Goldberg erarbeitet. Einen Zuschuss dafür wurde von der KfW-Bank aus den Mitteln des Energie- und Klimafonds bereits bewilligt (KfW-Programm 432). Mit Ergebnissen ist im Sommer 2023 zu rechnen.

gez. die STEG,
Svenja Brutsch und Dr. Frank Friesecke
Stuttgart, im August 2022