



Sanierungsgebiet „Goldberg“

Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen und Eigentümer
am 10.10.2024 im Haus der Donauschwaben



Herzlich willkommen!

Sanierungsgebiet „Goldberg“

Bürgermeisterin Dr. Corinna Clemens

Agenda

- **Begrüßung und Einführung**
- **Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet**
 - Aktueller Stand zum Sanierungsgebiet
 - Übersicht über die Sanierungsziele
 - Maßnahmen im Sanierungsgebiet
- **Förderinformationen für private Eigentümerinnen und Eigentümer**
 - Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
 - Sanierungsverfahren und weiterer Ablauf
- **Abschluss und offener Austausch**

Zeitplan / Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Dezember 2021	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	✓
Juli 2022	Digitale Informationsveranstaltung	✓
Oktober 2022	Antragstellung im Rahmen der Städtebauförderung	✓
April 2023	Mitteilung über die Programmaufnahme	✓
August 2023	Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen	✓
April 2024	Förmliche Festlegung und Bekanntmachung	✓
10.10.2024	Bürgerinformationsveranstaltung	✓
laufend	Durchführung von Modernisierungsberatungen	✓
laufend	Durchführung kommunaler Maßnahmen	
30. April 2032	Vorläufiges Ende des Bewilligungszeitraums	

Rahmendaten der Sanierungsmaßnahme

Bewilligter Förderrahmen: 2.166.667 €

Anteil Land/Bund (60 %): **1.300.000 €**

Gemeindeanteil (40%): **866.667 €**

- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich.
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2023 bis 30.04.2032 → Verlängerung möglich
- Förderung im Bund-Länder-Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (SZP)



Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



Stadt Sindelfingen

Sanierungsziele



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



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



C. Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges; Schaffung von Begegnungsräumen und Treffpunkte

Sanierungsziele



D. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Reduktion der Belastung durch den motorisierten Individualverkehr; Verbesserung der Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr



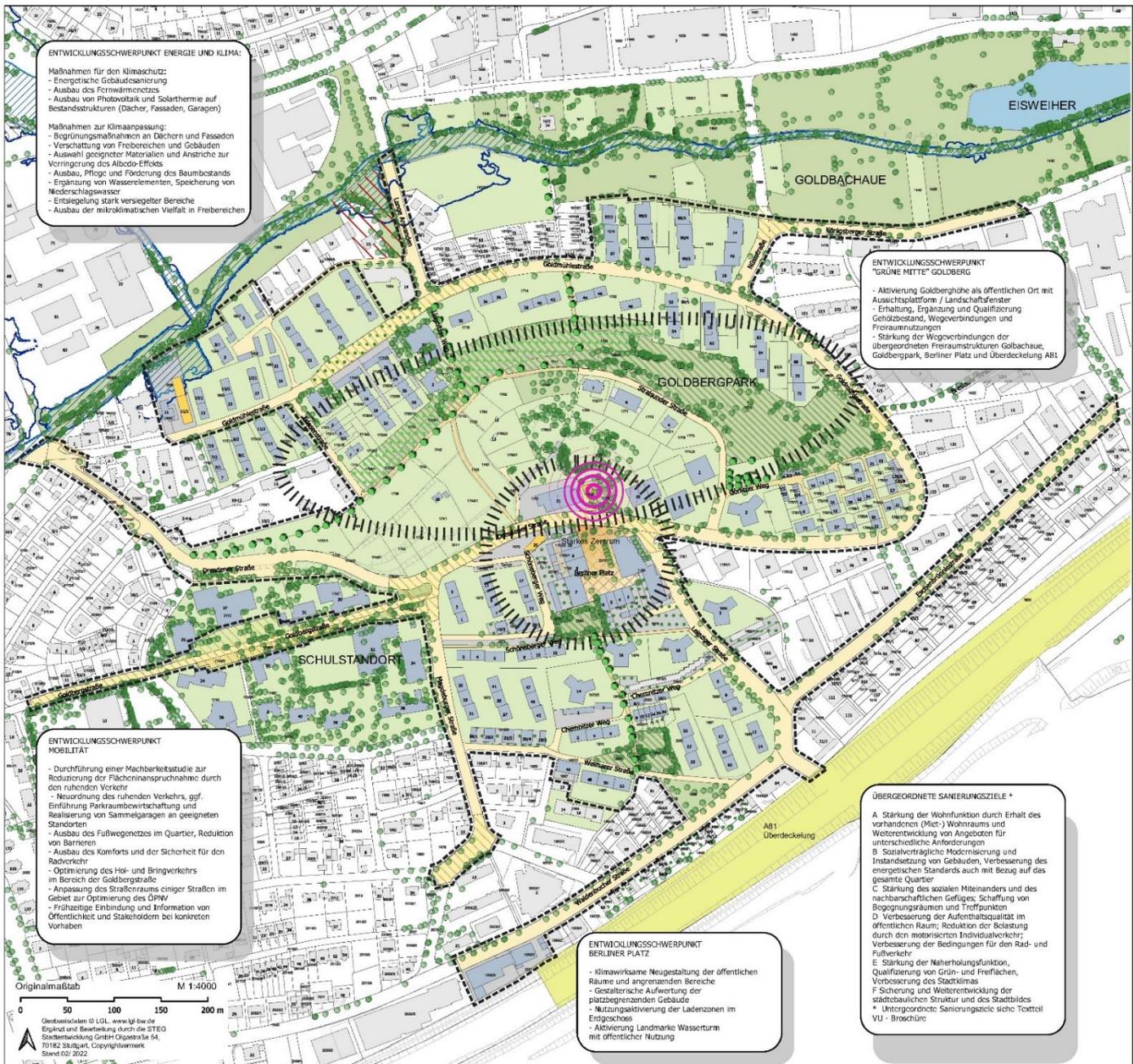
E. Stärkung der Naherholungsfunktion, Qualifizierung von Grün- und Freiflächen, Verbesserung des Stadtklimas



F. Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und des Stadtbildes



Querschnittsziel: Klimaschutz



ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT ENERGIE UND KLIMA:

Maßnahmen für den Klimaschutz:

- Energetische Gebäudesanierung
- Ausbau des Fernwärmesetzes
- Ausbau von Photovoltaik und Solarthermie auf Bestandsstrukturen (Dächer, Fassaden, Garagen)

Maßnahmen zur Klimaanpassung:

- Begrünungsmaßnahmen an Dächern und Fassaden
- Verschattung von Freibereichen und Gebäuden
- Auswahl geeigneter Materialien und Anstriche zur Verringerung des Albedo-Effektes
- Ausbau, Pflege und Förderung des Baumbestandes
- Ergänzung von Wasserelementen, Speicherung von Niederschlagswasser
- Entsiegelung stark versiegelter Bereiche
- Ausbau der mikroklimatischen Vielfalt in Freibereichen

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT "GRÜNE MITTE" GOLDBERG

- Aktivierung Goldberghöhe als öffentlichen Ort mit Aussichtsplattform / Landschaftsanstalt
- Erhaltung, Ergänzung und Qualifizierung Gehölzbestand, Wegeverbindungen und Freiraumnutzungen
- Stärkung der Wegeverbindungen der übergeordneten Freiraumstrukturen Goldberghöhe, Goldbergpark, Berliner Platz und Überdeckung A81

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT MOBILITÄT

- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs, ggf. Einführung Parkraumbewirtschaftung und Realisierung von Sammelgaragen an geeigneten Standorten
- Ausbau des Fußwegenetzes im Quartier, Reduktion von Bänke
- Ausbau des Komforts und der Sicherheit für den Radverkehr
- Optimierung des Hoi- und Bringverkehrs im Bereich der Goldbergstraße
- Anpassung des Straßenraums einiger Straßen im Gebiet zur Optimierung des ÖPNV
- Frühzeitige Einbindung und Information von Öffentlichkeit und Stakeholdern bei konkreten Vorhaben

ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKT BERLINER PLATZ

- Klimawirksame Neugestaltung der öffentlichen Räume und angrenzenden Bereiche
- Gestalterische Aufwertung der platzbegrenzenden Gebäude
- Nutzungsaktivierung der Ladenzeilen im Erdgeschoss
- Aktivierung Landmarke Wasserturm mit öffentlicher Nutzung

ÜBERGEORDNETE SANIERUNGSZIELE *

- Stärkung der Wohnfunktion durch Erhalt des vorhandenen (Met-) Wohnraums und Weiterentwicklung von Angeboten für unterschiedliche Anforderungen
- Sozialverträgliche Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verbesserung des energetischen Standards auch mit Bezug auf das gesamte Quartier
- Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges; Schaffung von Begrünungsgrün und Treffpunkten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Reduktion der Belastung durch den motorisierten Individualverkehr; Verbesserung der Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr
- Stärkung der Naherholungsfunktion, Qualifizierung von Grün- und Freiflächen, Verbesserung des Stadtklimas
- Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und des Stadtbildes

* Untergeordnete: Sanierungsziele siehe Textteil VII - Brochure

Zielkonzept

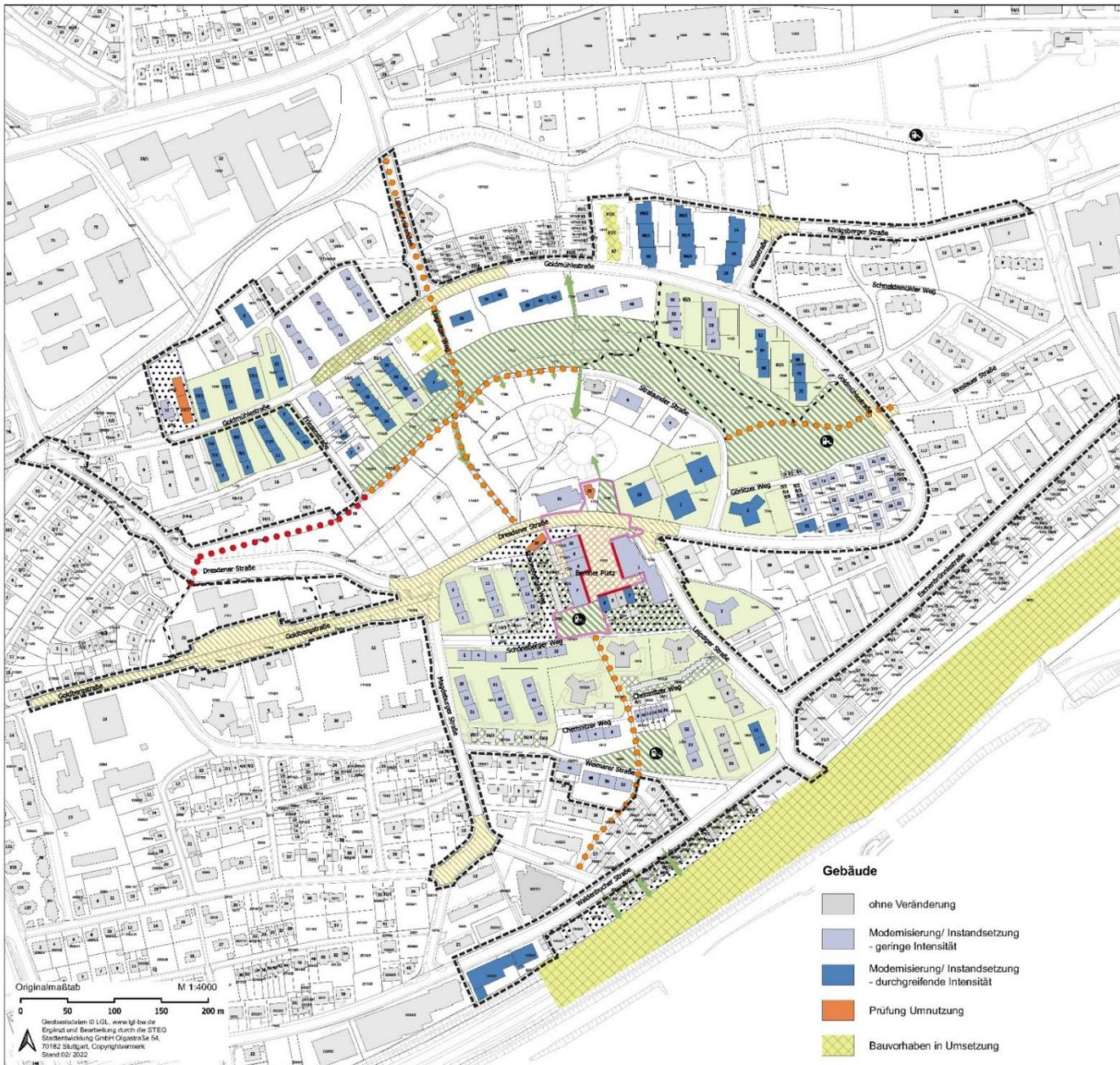
- Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen "Goldberg", ca. 32,80 ha
- Konturlinie HQ100 Überflutungsfläche HQ100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2021)
- Konturlinie HQextrem Überflutungsfläche HQ100 nach Daten- und Kartendienst der LUBW (Stand: 2021)
- Gebäude**
- Gebäude Bestand
- Gebäude Umnutzung
- Erschließung / Freiflächen**
- Gestalterische Aufwertung öffentlicher Raum Freiflächen befestigt
- Besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
- Gestalterische Aufwertung öffentliche Freiflächen begrünt
- Gestalterische Aufwertung Freiflächen Kleingartenanlage
- Entsiegelung Begrünung Freiraum
- Potenzialfläche Gemeinbedarfseinrichtung, Wohnen
- Öffentlicher Raum Gehölze Neu
- Öffentlicher Raum Gehölze Bestand
- Sonstiges**
- Entwicklungsschwerpunkt
- Landmarke Wasserturm / Identifikationsstiftendes Zentrum

Stadt Sindelfingen

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Goldberg"



Projekt Nr. 10944
16.08.2023/Se
29.09.2023/SMA_Agh



Maßnahmenkonzept

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen „Goldberg“, ca. 32,80 ha

Gebäude- und grundstücksbezogene Maßnahmen

- Aufwertung privater Freiräume/ Zonierung/ Möblierung
- Entsiegelung, Begrünung
- Neuordnungsbereich/ Grundstücksneuordnung

Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

- Aufwertung von Grünflächen und Spielplätzen
- neu zu gestaltender Straßenraum
- Besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum
- gestalterische Verbesserung der Fußwegeverbindung
- Ausbau/ Neuanlage von Fußwegen
- Gestaltungsmaßnahmen an Fassaden
- Gehweg Bestand
- Maßnahmen zur Verbesserung der Zugänglichkeit zum Grünbereich/ Anlage neuer Wegebeziehungen
- Spielplatz

Vorbereitende Maßnahmen

- freiraumplanerischer Wettbewerb Berliner Platz

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität
- Modernisierung/ Instandsetzung - durchgreifende Intensität
- Prüfung Umnutzung
- Bauvorhaben in Umsetzung

Stadt Sindelfingen

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Goldberg"

Projekt Nr.10944
24.07.2023/SMA_Agh
29.09.2023/SMA_Agh

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Sindelfingen
Olgartstraße 54, 70162 Stuttgart

Beteiligte im Untersuchungsgebiet

- Goldbergfest und Begehung mit Bürgerverein
- Auftaktveranstaltung für Eigentümer, Mieter und Pächter (erste Informationen und Möglichkeit Fragen zustellen)
- Befragung der beteiligten Eigentümer, Mieter und Pächter (Onlinebeteiligung) – Erfasst wurden u.a. Bevölkerungs- und Haushaltsstruktur, Gebäudestruktur, Gebäudezustand, Wohnungsqualität, Zufriedenheit zum Wohnumfeld, Mitwirkungsbereitschaft
- Zielgruppengespräche (Kinder, Jugend, Senioren und Menschen mit Handicap)

Handlungsfelder und Maßnahmen im Untersuchungsgebiet



Berliner Platz / Versorgungszentrum



Berliner Platz / Treffpunkt



Spielplätze



Goldbergstraße / Mobilität



Grünfläche / Naherholung



Gebäudebestand / Wohnumfeld

Kinderbeteiligung zur Umgestaltung Spielplatz Berliner Platz

Erfinderspiel

So funktioniert's: Wähle drei Tätigkeiten aus, die du auf dem Spielplatz machen möchtest und kreuze diese an. Danach wählst du drei unterschiedliche Materialien aus, jetzt kannst du loslegen und deinen Traum-Spielplatz malen!

Mädchen Wir machen mit!
 Junge
 Alter

1. Wähle aus, was du hier machen willst:

- Schaukeln
- Wippe
- Fortwägen
- Schaukel
- Bank
- Rutsche
- Klettergerüst
- Kutschhof

2. Wähle ein Material aus:

- Sand
- Metall
- Holz
- Stein
- Beton
- Kunststoff
- Rasen
- Kies

Erfinderspiel

So funktioniert's: Wähle drei Tätigkeiten aus, die du auf dem Spielplatz machen möchtest und kreuze diese an. Danach wählst du drei unterschiedliche Materialien aus, jetzt kannst du loslegen und deinen Traum-Spielplatz malen!

Mädchen Wir machen mit!
 Junge
 Alter

1. Wähle aus, was du hier machen willst:

- Schaukeln
- Wippe
- Fortwägen
- Schaukel
- Bank

2. Wähle ein Material aus:

- Sand
- Metall
- Holz
- Stein
- Beton
- Kunststoff
- Rasen
- Kies

vielleicht und Winter gerüst



Erfinderspiel

So funktioniert's: Wähle drei Tätigkeiten aus, die du auf dem Spielplatz machen möchtest und kreuze diese an. Danach wählst du drei unterschiedliche Materialien aus, jetzt kannst du loslegen und deinen Traum-Spielplatz malen!

Mädchen Wir machen mit!
 Junge
 Alter

1. Wähle aus, was du hier machen willst:

- Schaukeln
- Wippe
- Fortwägen
- Schaukel
- Bank
- Rutsche
- Klettergerüst
- Kutschhof

2. Wähle Material:

- Sand
- Metall
- Holz
- Stein
- Beton
- Kunststoff
- Rasen
- Kies

**Werkzeuge-
Erfinderspiel**

Jetzt wird es laut und kreativ! Nachdem du überlegt hast, ist es Zeit, kreativ zu werden. Zeig uns, wie du dir den neuen Spielplatz am Berliner Platz wünschst! Du kannst ein Bild malen (Spielgeräte Erfinder Spiel). Denk daran: Leider ist nicht so viel Platz für viele neue Spielgeräte, also wichtigste ist es, uns deinen größten Wunsch zu zeigen. Wir sind auf deine Ideen gespannt und freuen uns auf deine Post! Schon jetzt ein großes Dankeschön fürs Mitmachen!!!

Mädchen Wir machen mit!
 Junge
 Alter

1. Wähle aus, was du hier machen willst:

- Schaukeln
- Wippe
- Fortwägen
- Schaukel
- Bank
- Rutsche
- Klettergerüst
- Kutschhof

2. Wähle Material:

- Sand
- Metall
- Holz
- Stein
- Beton
- Kunststoff
- Rasen
- Kies

Rutsche

Grasinsel

Sanierungsträger

- Beauftragung durch die Stadt
 - Projektmanagement
 - Finanzielle Abwicklung
 - Beratung und Betreuung kommunaler Maßnahmen
 - Beratung und Betreuung privater Maßnahmen
- Es entstehen keine Kosten für die Eigentümer bei der Modernisierungsberatung.
- Ansprechpartner:
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Dr. Philipp Schulz

Stadt Sindelfingen Sanierungsgebiet „Goldberg“

Informationsveranstaltung

10.10.2024 um 18:00 Uhr
Haus der Donauschwaben

Referent: Dr. Philipp Schulz



Luftbild: Friedrich Stampe

Die Städtebauförderung in Zahlen

BUND, LAND
UND KOMMUNE
BETEILIGEN
SICH IN DER
REGEL MIT JE

1/3

AN DER
STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG

790

BUNDESFÖRDERUNG
FLIESSEN IM JAHR
2022
IN DIE STÄDTE
UND GEMEINDEN

MIO. EURO

VON DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG FLIESSEN

47% **53%**

IN LÄNDLICHE RÄUME IN STÄDTISCHE RÄUME

11.600

GESAMTMASSNAHMEN GEFÖRDERT
DURCH DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG
1971-2021

4.000

FAST

KOMMUNEN
ERHIELTEN ODER ERHALTEN
STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



Schaffung und
Reaktivierung von
Wohnraum

Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägende
Maßnahmen

Fördervoraussetzungen

- ✓ Das Gebäude/Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet
- ✓ Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- ✓ Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- ✓ Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar
- ✓ Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
- ✓ Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung
- ✓ Vor Beginn der Maßnahme wird eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen



vorher



nachher

*Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme:
Ladengeschäft in Horb a. N.*

Fördervoraussetzungen

Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme
- ✓ Alle wesentlichen Mängel werden beseitigt
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Stadt
- ✓ Das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt
- ✓ Es liegt keine Doppelförderung vor

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt
- ✓ Anschließende Neubebauung mit einem Hauptgebäude



vorher



nachher

Beispielfotos einer erfolgreichen Sanierungsmaßnahme: Wohngebäude in Heidenheim a. d. B.

Wie erfolgt die Förderung?

- Durch einen Förderzuschuss entsprechend der Fördergrundsätze
 - Der Zuschuss wird nach Fertigstellung der Maßnahmen und nach Nachweis der angefallenen Kosten ausgezahlt. Er muss nicht zurückgezahlt werden.
 - Voraussetzung ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt.
 - Der Zuschuss bezieht sich auf energetische Maßnahmen (bspw. Gebäudehülle, Heizung) und Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum (bspw. Barrierefreiheit).
- Zusätzlich besteht ggf. die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung
 - In einem Zeitraum von ca. zehn bis zwölf Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden. Diese Möglichkeit besteht nur im Sanierungsgebiet.
 - Die Abschreibungsmöglichkeit richtet sich nach §§ 7h, 10f und 11a EStG.

Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie und nach den Bestimmungen aus den Fördergrundsätzen der Stadt Sindelfingen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

Was kann gefördert werden?



Nicht förderfähig sind:

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen

- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden oder werden

Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Goldberg“

Private Baumaßnahmen / Gebäudemodernisierungen

Anzahl der Nutzungseinheiten	bis 4	5 bis 19	ab 20
Fördersatz	30 %		
Obergrenze (€)	40.000	+ 10.000 je weitere Einheit, max. 100.000	+ 10.000 je weitere Einheit, max. 200.000

Private Ordnungsmaßnahmen / Gebäudeabbrüche

Anzahl der Nutzungseinheiten	bis 4	5 bis 19	ab 20
Fördersatz	100 %		
Obergrenze (€)	25.000	50.000	75.000

Welche Schritte sind zu beachten?

- **Unverbindliches Beratungsgespräch**
 - Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
 - Klärung der beabsichtigten Maßnahme
 - Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten
- **Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer**
 - Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
 - Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt Sindelfingen
- **Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt**
 - Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung
- **Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen**
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung

Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

▪ Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Grund: Information aller Beteiligten
- Keine Rangstelle, keine unmittelbare Rechtswirkung
- Löschung nach Beendigung der Sanierungsmaßnahme „Goldberg“

▪ Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

- Grund: Einhaltung der Sanierungsziele
- Folgende Maßnahmen bedürfen einer schriftlichen Genehmigung:
 - Bauliche Veränderungen von Gebäuden
 - Nutzungsänderung von Gebäuden
 - Veräußerung von Gebäuden

Abschluss: Fragen und offener Austausch

Sozialer Zusammenhalt Sanierungsgebiet Goldberg



2021/2022
Einleitung
Vorbereitende
Untersuchung

Herbst 2022
Antrag auf
Städtebau-
förderung

April 2023
Aufnahme in die
Städtebau-
förderung;
1,3 Mio. Euro
Finanzhilfe

Aktuell
Formliche
Festlegung
und Bekannt-
machung

Bis Ende 2024
Energetisches
Quartierskon-
zept (KW)

Ab jetzt:
Förderung
privater und
öffentlicher
Maßnahmen

Sanierungsziele Goldberg

-  A. Stärkung der Wohnfunktion durch Erhalt des vorhandenen (Miet-) Wohnraums und Weiterentwicklung von Angeboten für unterschiedliche Nachfragebedarfe.
-  B. Sozialvertragliche Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Verbesserung des energetischen Standards - auch mit Bezug auf das gesamte Quartier.
-  C. Stärkung des sozialen Miteinanders und des nachbarschaftlichen Gefüges; Schaffung von Begegnungsräumen und Treffpunkten.
-  D. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum; Reduktion der Belastung durch den motorisierten Individualverkehr; Verbesserung der Bedingungen für den Rad- und Fußverkehr.
-  E. Stärkung der Naherholungsfunktion, Qualifizierung von Grün- und Freiflächen, Verbesserung des Stadtklimas.
-  F. Sicherung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Struktur und des Stadtbildes

 Querschnittsziel: Klimaschutz

Stadt  Sindelfingen

Förderinformationen für Eigen- tümerninnen und Eigentümer



unverbindlicher
Beratungstermin
zur Bestandsauf-
nahme

Konkre-
tisierung der
Maßnahme

Vorlage von
Unterlagen

Vertragliche
Vereinbarung

Um-
setzung der
Maß-
nahmen

Abrechnung
und Aus-
zahlung der
Förderung

Ein Rechts-
anspruch auf
Förderung
besteht nicht

Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet
- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar
- Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert
- Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung
- Es wurde eine vertragliche Vereinbarung getroffen

Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- Durchführung einer umfassenden Modernisierung (Energetischer Zustand, Wohnwert, Ortsbild)

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

- Keine Denkmaleigenschaft des abzubrechenden Gebäudes
- Anschließende Neubebauung mit einem Hauptgebäude

Stadt  Sindelfingen

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartner:

Stadt Sindelfingen
Herr Matthias Rothenbacher

Tel.: 07031 94-534
matthias.rothenbacher@sindelfingen.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Dr. Philipp Schulz

Tel.: 07141 16-757226
philipp.schulz@wuestenrot.de