



# Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Informationsveranstaltung für EigentümerInnen und Gewerbetreibende  
am 22.07.2024



**Herzlich willkommen!**

## **Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“**

Bürgermeisterin Dr. Corinna Clemens

## Agenda

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

## Kommunale Maßnahmen – Anstoß für ein neues Sanierungsgebiet



- Modernisierung Tiefgarage Marktplatz
- Umgestaltung Marktplatzoberfläche
- Entwicklung Post-/VoBa-Areal
- Entwicklung Untere Planie
- Sanierung Gebäudekomplex Galerie



## Kommunale Maßnahmen – Anstoß für ein neues Sanierungsgebiet

### Post/VoBa-Areal:

- Entwicklung des Post-/VoBa-Areal mit einem Hochpunkt, Stadthäusern sowie einem Kultur- und Bürgerzentrum
- Hochwertige Gestaltung des Freiraums
- Großzügig begrünter „Schwippeplatz“
- Urbane Nutzungsmischung mit dem Ziel, die Lebendigkeit und Frequenz in der Sindelfinger Mitte zu erhöhen
- Hochpunkt mit zugänglicher Dachterrasse „Rooftop“



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

## Kommunale Maßnahmen – Anstoß für ein neues Sanierungsgebiet

### Sanierung Tiefgarage Marktplatz:

- Sanierung aufgrund des schlechten Ist-Zustandes nötig
- Baustart im Juni 2024 erfolgt
- Nach der Sanierung stehen 324 Stellplätze zur Verfügung
- Stellplatzbreite verändert sich von 2,3 m auf 2,5 m
- Ausstattung von 51 Stellplätzen mit Lademöglichkeit (Vorrüstung E-Ladeinfrastruktur für alle Stellplätze)
- Digitale Stellplatzanzeigen an allen Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage Marktplatz zu den drei Parkebenen
- Sicherheitskonzept durch Videoüberwachung
- Erreichbarkeit der Gebäude über alle Bauphasen der Tiefgaragensanierung mindestens provisorisch sichergestellt
- Umsetzung eines hellen und freundlichen Gestaltungskonzepts



## Kommunale Maßnahmen – Anstoß für ein neues Sanierungsgebiet

### Neugestaltung Marktplatzoberfläche:

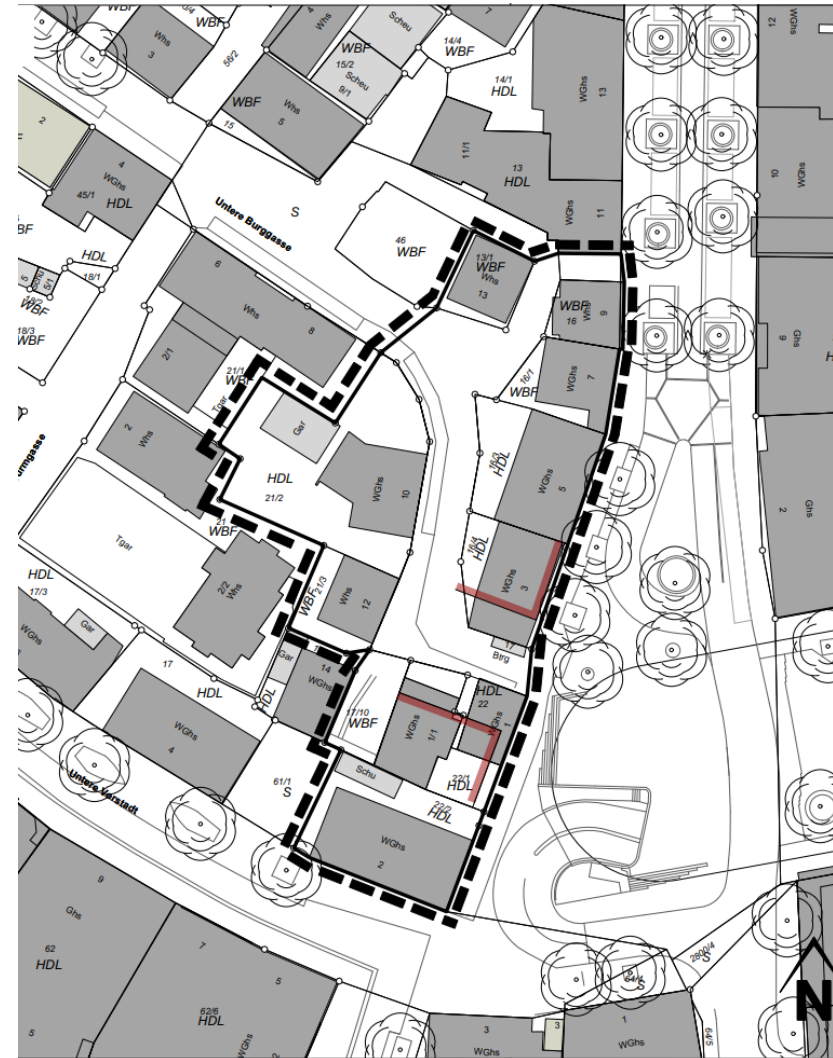
- Erhalt des Marktgeschehens während der Bauzeit
- Aufwertung der Übergänge in angrenzende Bereiche (z.B. Altstadt/Planie)
- Wo möglich, Erhalt bestehender Grünstrukturen und Ergänzung von Grünstrukturen
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten im Schatten
- Attraktiver Auftakt am unteren Marktplatz durch neues Fontänenfeld
- Barrierefreiheit und Leitsystem für seheingeschränkte/blinde Menschen
- Verwendung dauerhafter, wertiger und nachhaltiger Materialien
- Schaffung attraktiver Vorzonen vor den EG-Flächen an den Platzrändern



## Kommunale Maßnahmen – Anstoß für ein neues Sanierungsgebiet

### Konzeptvergabeverfahren „Untere Planie“:

- Neuordnung Bestandgebäude
- Entwicklung angemessen an räumliche Situation
- Berücksichtigung historischer Bedeutung des Bereichs
- Gestaltung eines attraktiven innerstädtischen Entrées in die Altstadt mit hoher Aufenthaltsqualität
- Aufwertung Straßenraum
- Raum für attraktive Nutzungen in Erdgeschossenebene soll (z.B. Gastronomie, Einzelhandel)





## Kommunale Maßnahmen – Anstoß für ein neues Sanierungsgebiet

### Sanierung Gebäudekomplex

#### Galerie/Oktogon/Bibliothek

- Berücksichtigung Denkmalschutz
- Technische Sanierung
- Erweiterte Sanierung zu einem Kunst-Medienzentrum
- Lernort und Treffpunkt
- Wissensort für alle Generationen
- Planer sind Beauftragt



## Zeitplan / Ablauf der Sanierungsmaßnahme

September 2021	Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen	✓
Oktober 2021	Antragstellung im Rahmen der Städtebauförderung	✓
Juni 2022	Mitteilung über die Programmaufnahme	✓
Oktober 2022	Digitale Informationsveranstaltung	✓
September bis November 2022	Beteiligung der Akteure	✓
Ende 2023	Förmliche Festlegung und Bekanntmachung	✓
22. Juli 2024	Bürgerinformationsveranstaltung	✓
ab Sommer 2024	Durchführung von Modernisierungsberatungen	
ab Sommer 2024	Durchführung kommunaler Maßnahmen	
30. April 2031	Vorläufiges Ende des Bewilligungszeitraums	

## Rückblick - Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



Post-/VoBa Areal



Untere Planie / Marktplatz Übergang



Gartenstraße



Marktplatz



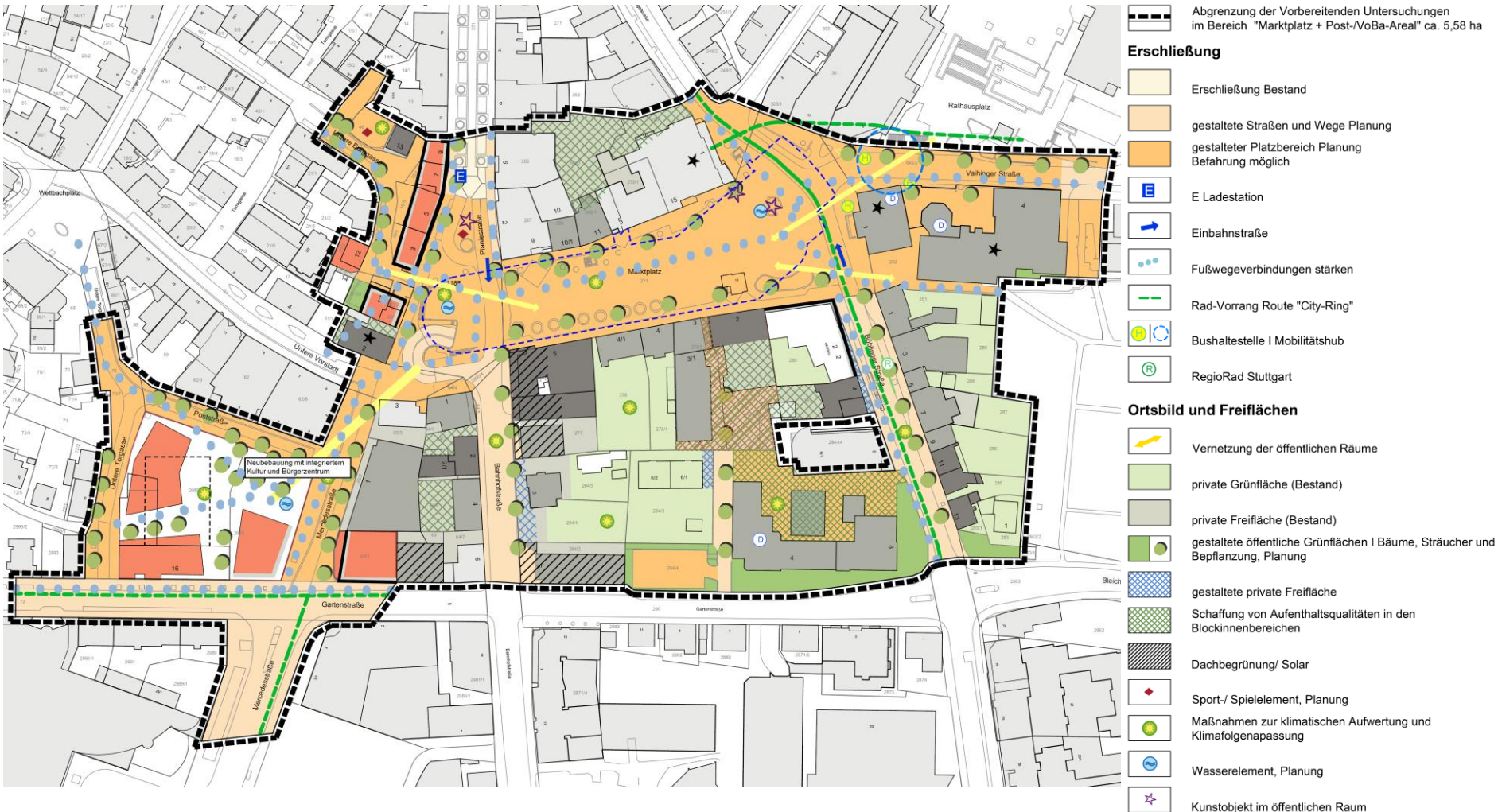
Untere Burggasse



Marktplatz

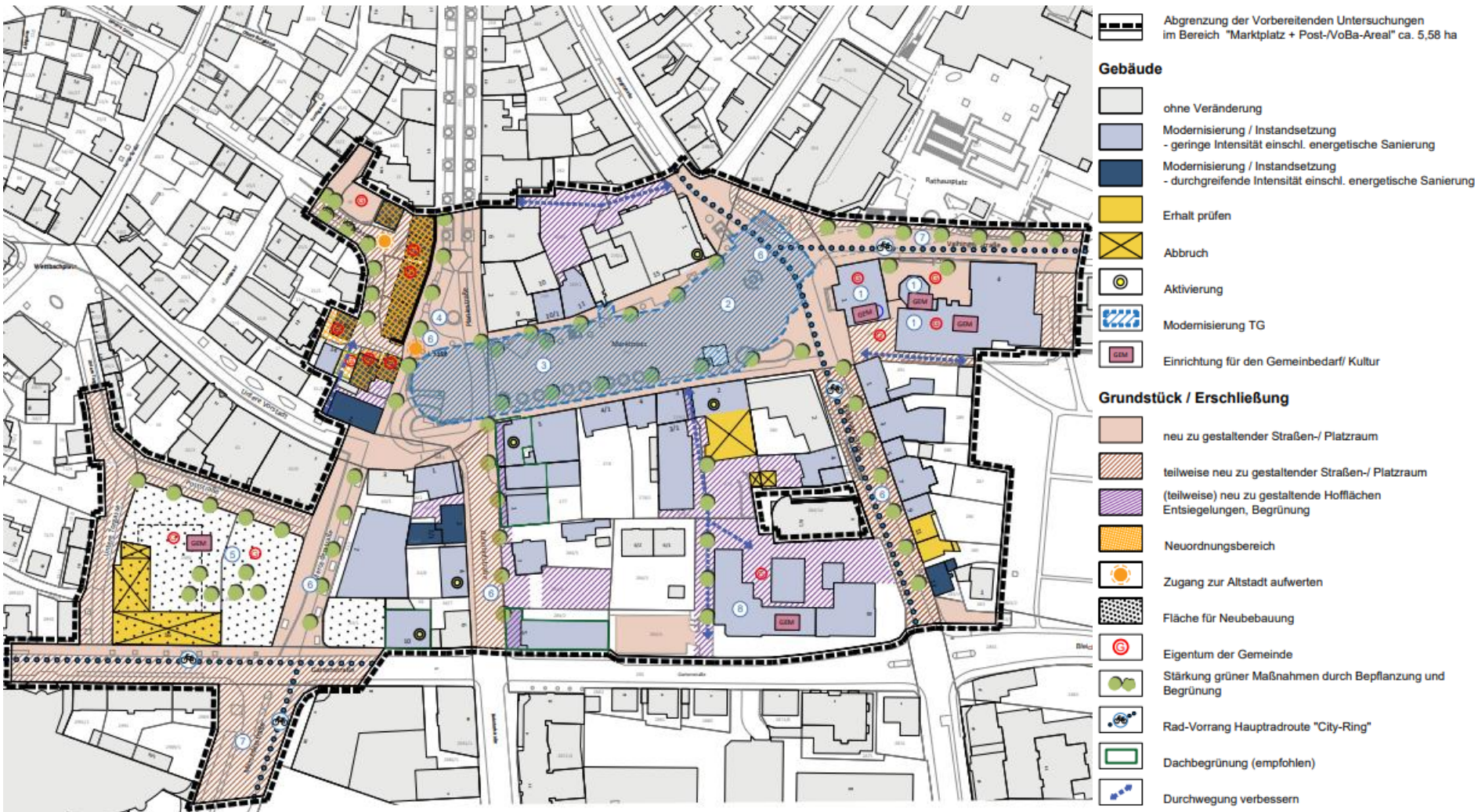
# Rückblick - Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

## Zielkonzept

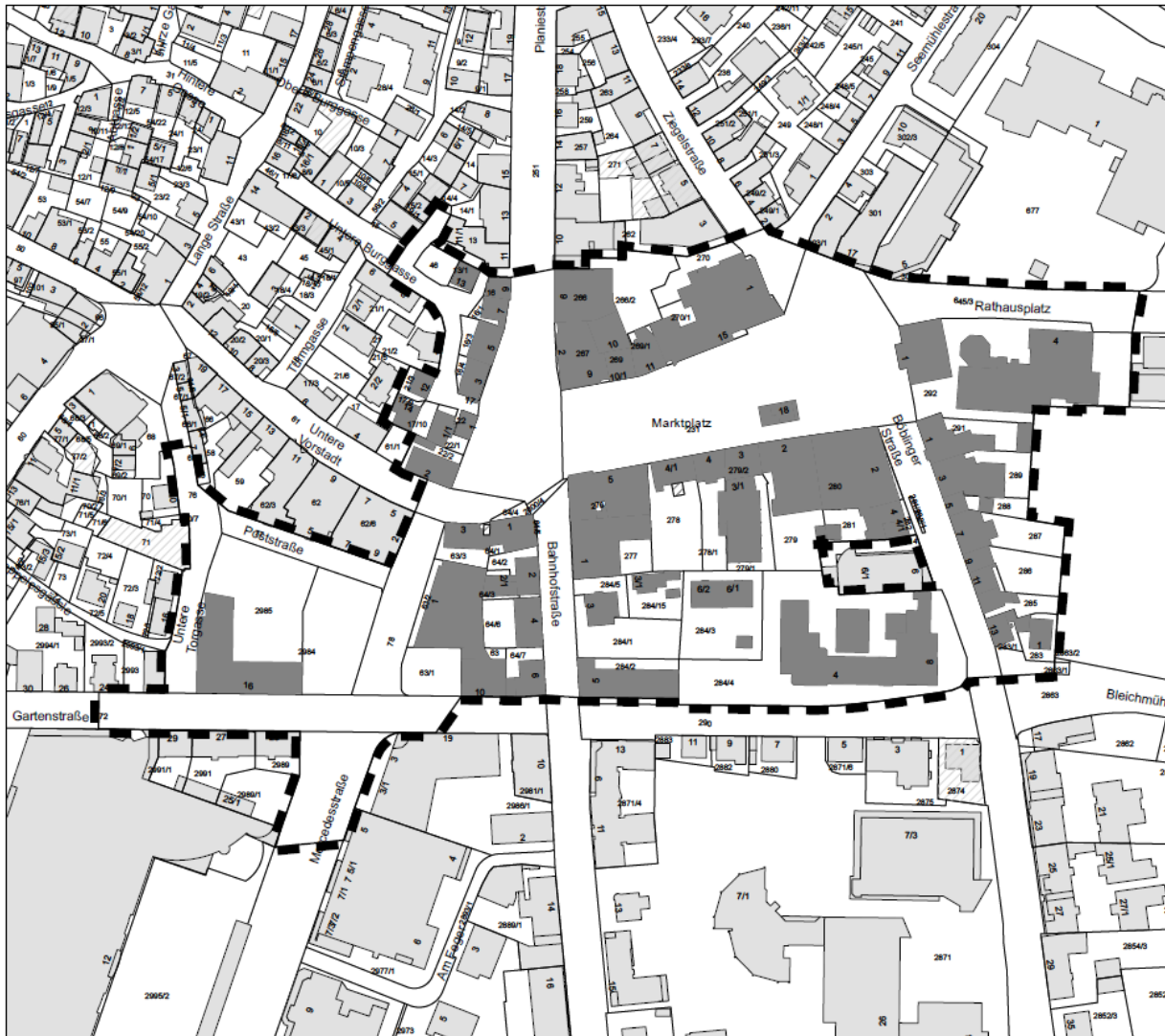


# Rückblick - Vorbereitende Untersuchungen zum Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

## Maßnahmenkonzept



## Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“



- Kernbereich sind der Marktplatz sowie die Entwicklungsfläche Post-/VoBa-Areal
- Weitere Teilbereiche entlang der Bahnhofsstraße, Böhlinger Straße und am Übergang zur Altstadt
- Fläche ca. 5,6 ha
- Erweiterung des Sanierungsgebietes durch Gemeinderatsbeschluss möglich

## Ziele im Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-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 Stadteilklimas** und **Anpassung** des Stadtraums an die Folgen des Klimawandels
- **Stärkung der Innenstadt** im Kontext der Weiterentwicklung bestehender Stadtquartiere
- **Verbesserung des Klimaschutzes**

## Fördermittel - Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Bewilligter Förderrahmen: 2.333.333,00 €  
100 %

Finanzhilfe des Landes: 1.400.000,00 €  
60 %

kommunaler Eigenanteil: 933.333,00 €  
40 %

- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031 → Verlängerung möglich
- Förderung im Landessanierungsprogramm (LSP)
- Aufnahme in die Städtebauförderung ermöglicht **Finanzierung von kommunalen und privaten Maßnahmen**. Private Grundstückseigentümerinnen und –eigentümer können Fördermittel für Sanierungsmaßnahmen erhalten.



# Stadt Sindelfingen

## Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Informationsveranstaltung für EigentümerInnen und Gewerbetreibende

22.07.2024 um 18:00 Uhr

Oberlichtsaal Galerie

Referent: Dr. Philipp Schulz



# 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: Backhaus im Ortskern von Schönbronn*

# Fördervoraussetzungen

## Im Bereich des Marktplatzes zusätzlich:

- ✓ Erhaltung und Ausbau attraktiver Erdgeschosslagen zur Ansiedlung frequenzerzeugender Nutzungen
- ✓ Herstellung städtebaulich wirksamer Eingangsbereiche mit zusammenhängenden Schaufensterfronten
- ✓ Schaffung barrierefreier Erdgeschosszonen
- ✓ Ansiedlung kerngebietstypische Nutzungen ab dem ersten Ober- bzw. Untergeschoss
- ✓ Beachtung erhöhter Schallschutzanforderungen bei der Realisierung von Wohnnutzungen
- ✓ Entsiegelung, Begrünung und Durchwegung von Höfen und Beseitigung störender Anlagen



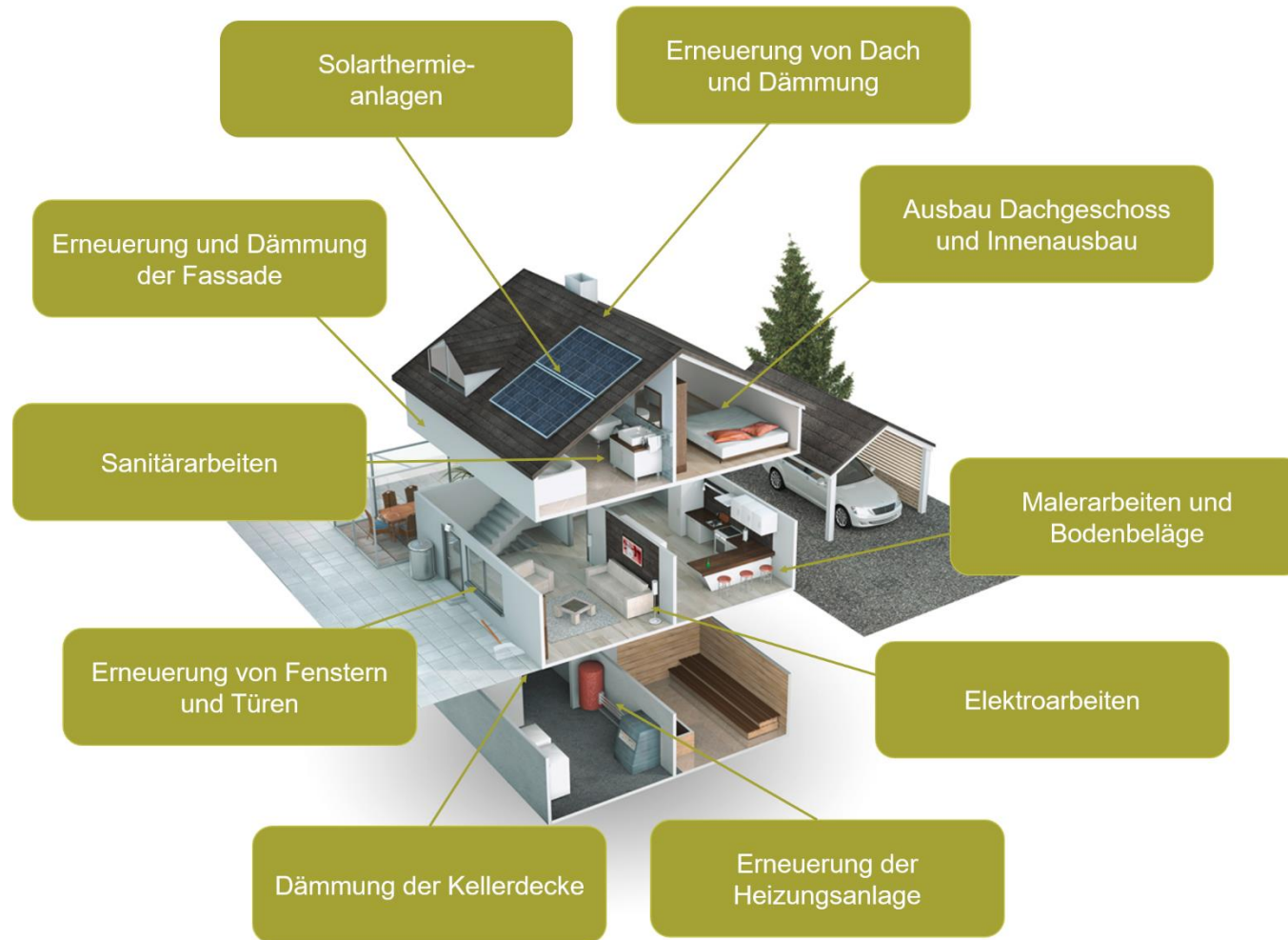
Aktuelle Marktplatzgestaltung



Visualisierung Marktplatzgestaltung

*Marktplatz als Ort der Erbringung  
innenstadtrelevanter Funktionen*

# 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

## 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.
- Zusätzlich besteht ggf. die Möglichkeit zur erhöhten steuerlichen Abschreibung
  - In einem Zeitraum von ca. zehn bis zwölf Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten angeschrieben 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.



## Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Marktplatz + Post-/VoBa-Areal“

Gebäude ohne Denkmalschutz / städtebauliche Bedeutsamkeit

Anzahl der Nutzungseinheiten	bis 4	5	6	7	8	ab 9
Fördersatz	30 %					
Obergrenze (€)	50.000	60.000	70.000	80.000	90.000	100.000

Gebäude mit Denkmalschutz / städtebaulicher Bedeutsamkeit

Anzahl der Nutzungseinheiten	bis 4	5	6	7	8	ab 9
Fördersatz	45 %					
Obergrenze (€)	57.500	69.000	80.500	92.000	103.500	115.000

## 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

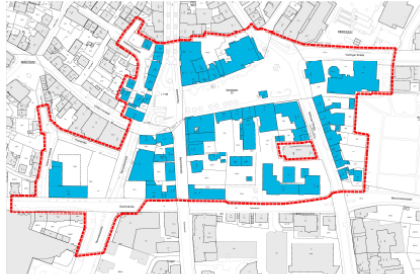
# Pflichten der Eigentümer im Sanierungsgebiet

---

- **Sanierungsvermerk im Grundbuch**
- **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
- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 bis 155 BauGB)**
  - Grund: Eigentümer an den Kosten der Sanierung beteiligen, ungleiche Vorteile umgehen
  - Bezugsgröße: Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung
  - Ermittlung durch Gutachten

# Abschluss: Fragen und offener Austausch

## Sanierungsgebiet Marktplatz + Post-/VoBa-Areal



**Landessanierungsprogramm**

Bewilligte Fördermittel 1,4 Mio. €

Sanierungsgebiet für 15 Jahre

Fläche ca. 5,58 ha

Förderung kommunaler Maßnahmen

Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen

### Städtebauliche Zielsetzungen

- Berücksichtigung und Stärkung der im Zielbild-Prozess definierten 6 Säulen des Innenstadtversprechens
- Stärkung Versorgungszentrum und lokale Ökonomie in Nutzungsgemischten Strukturen
- Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie Verbesserung Wohnbestand und Wohnumfeld
- Aufwertung Stadtbild und Verknüpfung Marktplatz mit umliegenden Quartieren
- Neugestaltung zentrale Innenstadt als identifikationsstiftende Mitte
- Förderung sozialer Zusammenhalt und Schaffung hochwertiger öffentlicher Räume
- Erneuerung Verkehrsinfrastruktur mit Stärkung Fuß- und Radverkehrsnetz und Ausbau intermodale Mobilität
- Verbesserung Stadtklima und Anpassung Stadtraum an Folgen des Klimawandels
- Stärkung Innenstadt im Kontext der Weiterentwicklung bestehender Stadtquartiere

Stadt Sindelfingen

## Sanierungsgebiet Marktplatz + Post-/VoBa-Areal

Maßnahmen und Schwerpunkte







Sept. 2021 Einleitung Vorbereitende Untersuchung

Okt. 2021 Antrag Programm-aufnahme

Juni 2022 Mitteilung über die Programm-aufnahme

Okt. 2022 Informations-veranstaltung

Ende 2022 Befragung EigentümerInnen, BewohnerInnen, Betriebs-inhaberInnen

Ende 2023 Förmliche Festlegung und Bekannt-machung

Stadt Sindelfingen

## Förderinformationen für Eigen-tümerinnen und Eigentümer



unverbindlicher Beratungstermin zur Bestandsauf-nahme

Konkretisierung der Maßnahme

Vorlage von Unterlagen

Vertragliche Vereinbarung

Umsetzung der Maßnahmen

Abrechnung und Auszahlung der Förderung

Ein Rechtsanspruch 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.

---

---

## Ihr Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH  
Herr Dr. Philipp Schulz

Tel.: 07141 16-757226  
[philipp.schulz@wuestenrot.de](mailto:philipp.schulz@wuestenrot.de)