

# Stadt Weinstadt



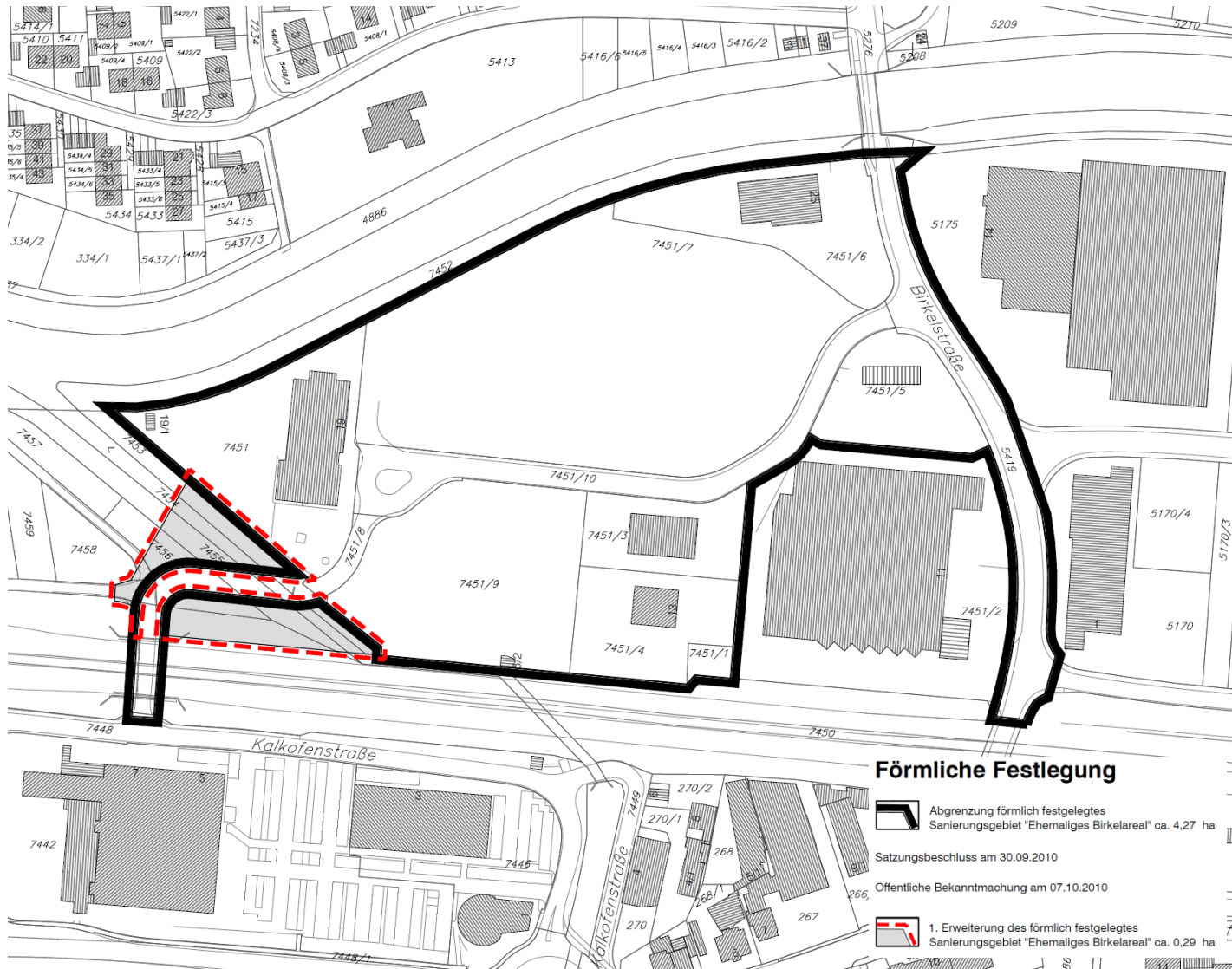
Abschluss des Sanierungsgebietes „Birkel-Areal“



# Agenda

- › Rückblick
- › Sanierungsabrechnung
- › Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB

# Rückblick



## Gebietsabgrenzung

**Programmaufnahme: 2009**  
Bund-Länder-Programm  
Stadtumbau-West (SUW)

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets**  
(vereinfachtes Verfahren)

Satzungsbeschluss: 30.09.2010  
Bekanntmachung: 07.10.2010

## 1. Erweiterung

Beschluss Gemeinderat: 22.06.2017  
Bekanntmachung: 05.07.2017

Größe des Abrechnungsgebiets: 4,56 ha

# Rückblick

## Bewilligter Förderrahmen SUW

**4.500.000,00 €**

- Anteil Finanzhilfe Bund  
1.500.000,00 €
- Anteil Finanzhilfe Land  
1.200.000,00 €
- Eigenanteil Stadt Weinstadt  
1.800.000,00 €

Förderrahmen / Finanzhilfen								
Bescheid	Bewilligungszeitraum		Bewilligung			Aufteilung		
	Datum	Von	Bis	Förderrahmen	FS in %	Kassenmittel	Bund	Land
07.04.09	01.01.09	31.12.17	1.666.667,00	60,00	1.000.000,00	555.556,00	444.444,00	666.667,00
18.10.10	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-500.000,00	500.000,00	0,00
25.01.11	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	200.000,00	-200.000,00	0,00
05.02.14	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
09.04.14	01.01.09	31.12.17	1.333.333,00	60,00	800.000,00	444.444,00	355.556,00	533.333,00
20.03.15	01.01.09	31.12.17	1.500.000,00	60,00	900.000,00	100.000,00	800.000,00	600.000,00
12.11.15	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
03.12.15	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	40.000,00	-40.000,00	0,00
14.01.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-250.000,00	250.000,00	0,00
15.01.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-150.000,00	150.000,00	0,00
26.01.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	10.000,00	-10.000,00	0,00
17.10.16	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	-174.955,00	174.955,00	0,00
24.01.17	01.01.09	31.12.17	0,00	60,00	0,00	365.000,00	-365.000,00	0,00
29.11.17	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
11.12.17	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	-40.442,00	40.442,00	0,00
11.12.17	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	-48.938,00	48.938,00	0,00
19.04.18	01.01.09	30.04.19	0,00	60,00	0,00	300.000,00	-300.000,00	0,00
29.01.19	01.01.09	30.04.21	0,00	60,00	0,00	-300.000,00	300.000,00	0,00
26.02.19	01.01.09	30.04.21	0,00	60,00	0,00	100.000,00	-100.000,00	0,00
02.02.21	01.01.09	30.04.21	0,00	60,00	0,00	50.000,00	-50.000,00	0,00
22.03.21	01.01.19	31.07.21	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
04.08.21	01.01.09	30.04.22	0,00	60,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16.03.22	01.01.09	30.04.22	0,00	60,00	0,00	199.335,00	-199.335,00	0,00
			<b>4.500.000,00</b>		<b>2.700.000,00</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>1.200.000,00</b>	<b>1.800.000,00</b>

## Rückblick

### Sanierungsziele

- Ankauf der Flurstücke 7451, 7451/7 und 7451/9 um die Neuordnung des Bereichs zu ermöglichen
- Verkauf der freigelegten Flächen, sodass neue Gebäude mit nachhaltigen Nutzungen entstehen können
- Großräumige Anbindung an den Landschaftspark
- Kreisverkehr mit Anschluss an die Kalkofenstraße
- Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindung an der Rems
- Weitere Fuß- und Radwegeverbindungen längs der Birkelstraße und zur direkten Erschließung des Gebietes





# Rückblick

## Workshop Neuordnungskonzept



Quelle: Stadt Weinstadt

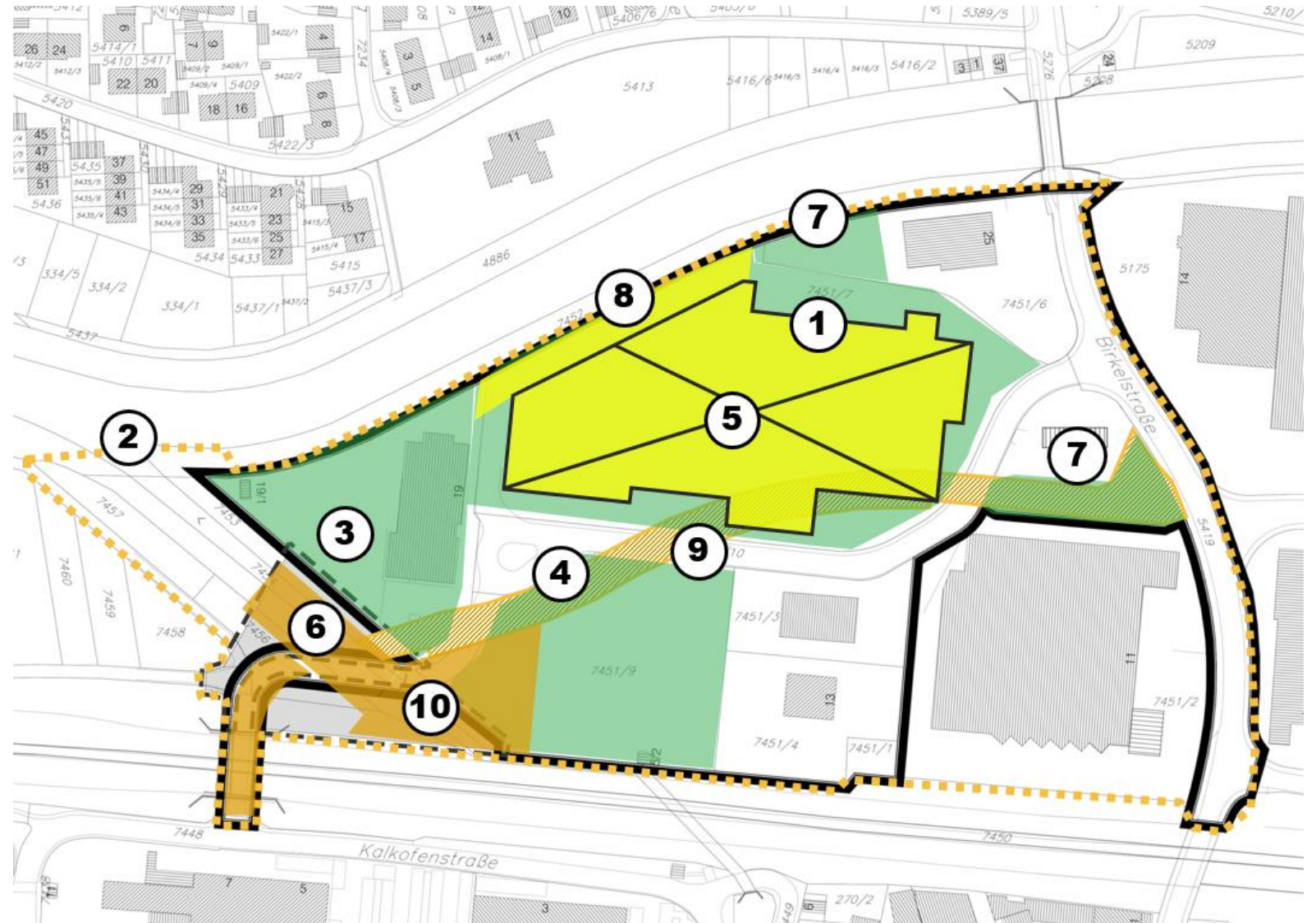




# Rückblick

## Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

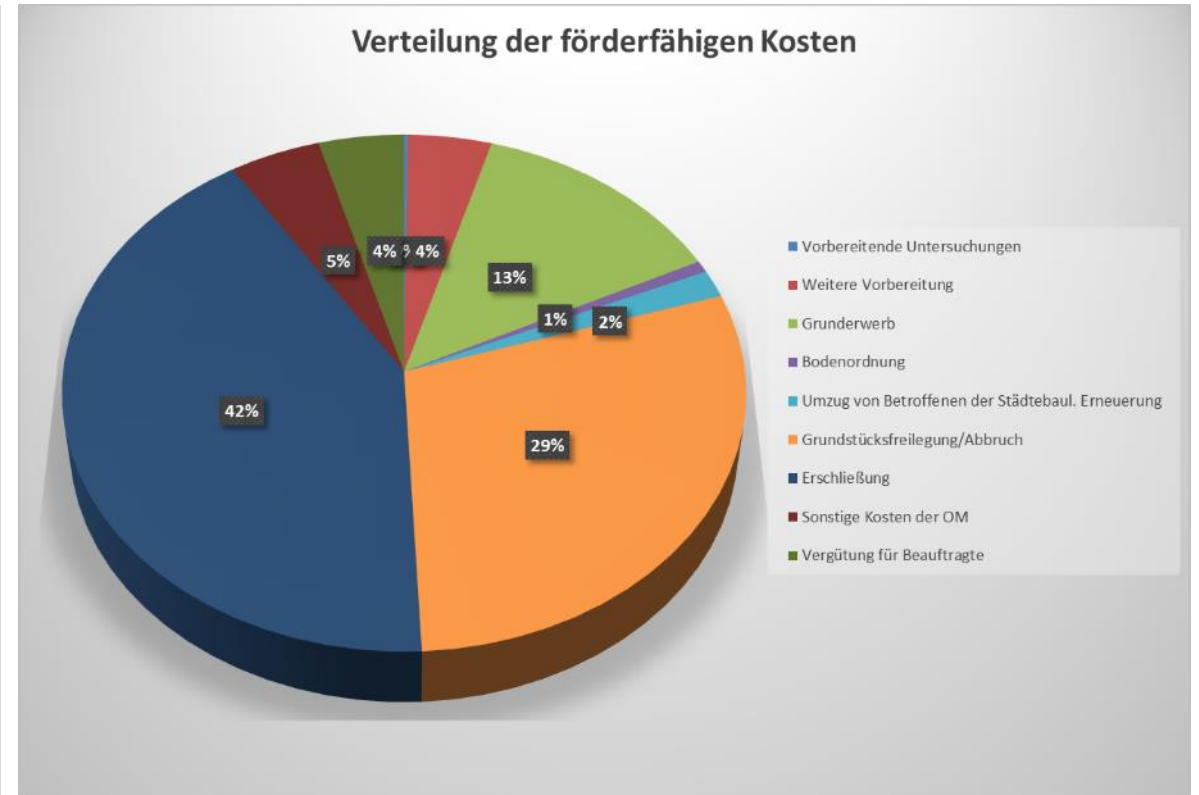
1. Grunderwerb Birkelstraße 21
2. Städtebauliches Konzept /Bebauungsplan
3. Erwerb Birkelstr. 19
4. Erwerb Birkelstr. 15/2
5. Abbruch Birkelstr. 21
6. Haldenbachverdolung
7. Grunderwerb Tfl. Flst.7451/5, Fa. Frey
8. Sanierung Werkkanal
9. Birkelstraße (nicht gefördert, da erschließungsbeitragspflichtig)
10. Öffentliche Stellplätze/Grünanlagen



# Rückblick

## Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen

<b>Vorbereitende Untersuchungen</b>	rd.	<b>10.370,00 €</b>
<b>Weitere Vorbereitung</b>	rd.	<b>216.730,00 €</b>
<b>Grunderwerb (4 Kaufverträge)</b>	rd.	<b>670.125,00 €</b>
<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	rd.	<b>3.956.980,00 €</b>
- Bodenordnung	rd.	36.395,00 €
- Betriebsverlagerung	rd.	87.130,00 €
- 1 Kommunale Abbruchmaßnahme	rd.	1.478.230,00 €
- 8 Erschließungsmaßnahmen	rd.	2.118.710,00 €
- Sonstige Kosten	rd.	236.515,00 €





Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation | Anfangszustand



Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation

Abbruch Birkelstraße 2





Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation

Haldenbachverdolung



Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation

Anschluss Kalkofen





Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation

Stellplatzanlage  
Grünflächen





Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation

Lärmschutzwand  
Stellplätze An der Rems





Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation

Verbindungsweg an der Rems





Abschluss des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“

# Fotodokumentation | außerhalb der Städtebauförderung



Birkelspitze



Straße An der Rems (vorher Birkelstraße)

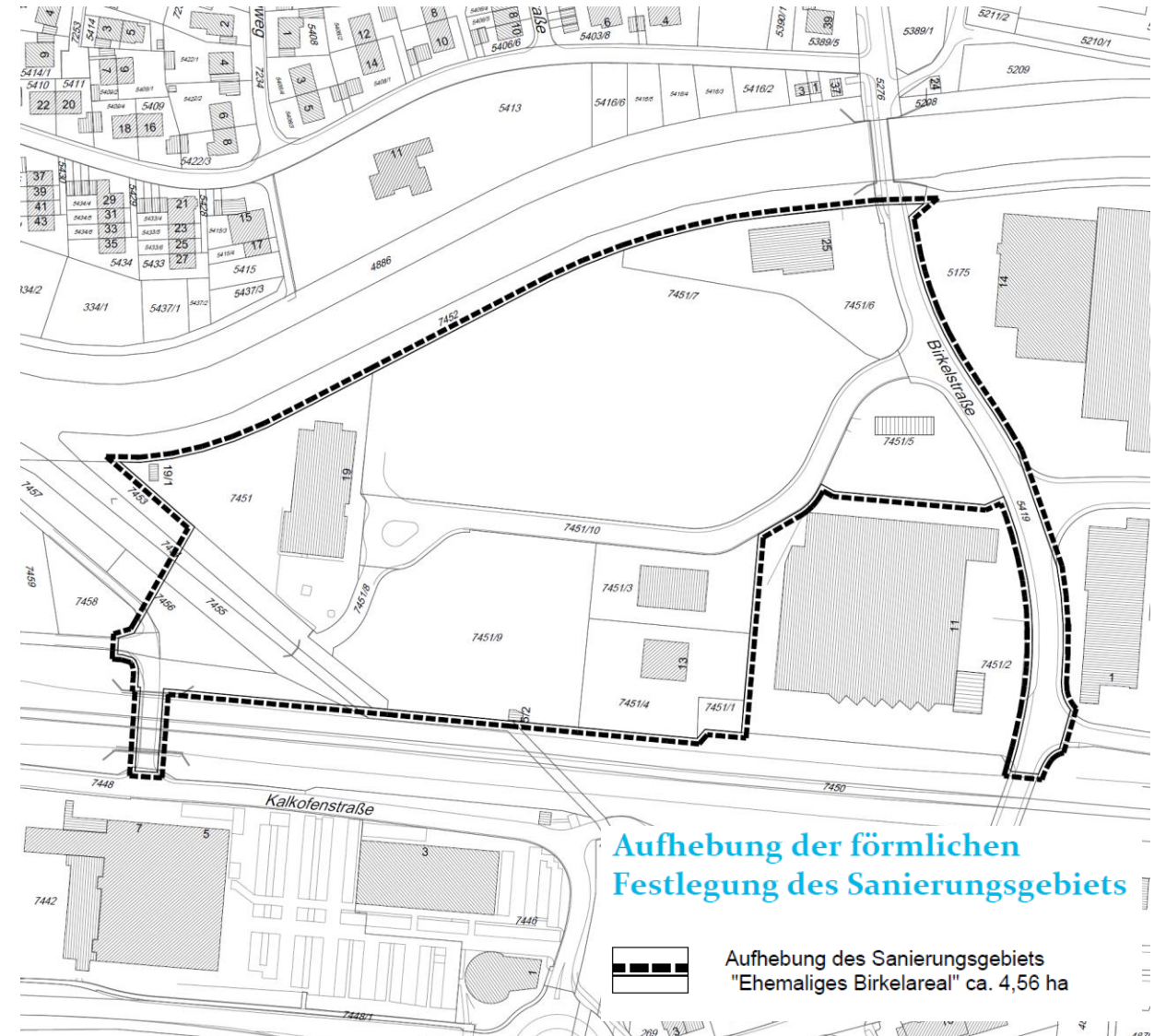


Stuttgarter Holzbrücke



# Sanierungsabrechnung – Grundsätzliches

- im Hinblick auf die Förderung:  
**Sanierungsabrechnung**  
(förderrechtlicher Abschluss)
- im Hinblick auf die Vorschriften des BauGB:  
**Satzungsaufhebung**  
(formeller Abschluss)



# Sanierungsabrechnung - Grundsätzliches

> Prüfen ob **Wertansätze** zu bilden sind, die als Einnahme in der Abrechnung zu berücksichtigen sind

> **Zahlenmäßige Abrechnung** nach den Vorgaben der Abrechnungsformulare der StBauFR

**Wertansätze**  
rd. 81.200,- €

Übersicht über die Verwendung von Grundstücken										
<input checked="" type="checkbox"/> bei gefördertem Grunderwerb (Wertansatz auf Seiten 9 bzw. 9a und 10 bzw. 10a)										
<input checked="" type="checkbox"/> bei Gewährung von Zinsausgleich bzw. Förderung der Freilegung (Wertansatz auf Seite 11)										
Lfd. Nr.	Flurstück-Nr. Straße, Haus-Nr.	Fläche m <sup>2</sup>	Erwerbskosten			Flächen im Eigentum der Gemeinde bei Abschluss des Erneuerungsgebiets (Nutzungsart)			veräußerte Flächen	
			insges. €	Gebäude €	Boden €	Erschliessung m <sup>2</sup>	Gemeinbedarf m <sup>2</sup>	privatwirtsch. nutzbar m <sup>2</sup>	Grundstückserlöse m <sup>2</sup>	€
GEK										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	7451/7 - MEA 1.000/1.000 Birkelstrasse 21	14.795,00	Erwerb über Zwangsversteigerung Förderung Grunderwerb über Zinsausgleich			1.657,00		2.306,00	10.832,00	15.432,85
2	7451/9 + 7451 Birkelstr. 15/2 + 19 + 19/1	10.646,00	Erwerb über Zwangsversteigerung Förderung Grunderwerb über Zinsausgleich			4.452,00			6.194,00	317.635,88
3	7451/5, 7451/6 (jeweils TFL) Birkelstr. 25	1.894,00	303.040,00	0,00	303.040,00	1.508,00		386,00		
4	7451/2 (TFL) An der Rems	20,00	3.960,00	0,00	3.960,00	20,00				
GEK = Grunderwerbskartei		27.355,0	307.000,00	0,00	307.000,00	7.637,00	0,00	2.692,00	17.026,0	333.068,73



# Sanierungsabrechnung beinhaltet

## > Sanierungseinnahmen

- Städtebaufördermittel
- Reprivatisierungserlöse
- Sanierungsbedingte Einnahmen
- (Wertansätze)

## > Sanierungsausgaben

## Abrechnungsergebnis

Ausgabenüberschuss: rd. 162.000,- €

EINNAHMEN	In ZN nachgewiesen (AZA 1 - 23)	Im Rahmen der Abrechnung nachgewiesen	Insgesamt
<b>Städtebauförderungsmittel</b>			
- Finanzhilfe Bund / Land	2.700.000,00 €	0,00 €	2.700.000,00 €
- Komplementäranteil Stadt / Gemeinde	1.800.000,00 €	0,00 €	1.800.000,00 €
<b>Sanierungsbedingte Einnahmen</b>			
- Grundstückserlöse	332.932,05 €	136,68 €	333.068,73 €
- Weitere sonstige Einnahmen (Wertansätze)	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Wertansätze</b>	0,00 €	81.263,28 €	81.263,28 €
<b>SUMME Einnahmen</b>	4.832.932,05 €	81.399,96 €	<b><u>4.914.332,01 €</u></b>
<b>AUSGABEN</b>			
- Vorbereitende Untersuchungen	10.370,85 €	0,00 €	10.370,85 €
- Weitere Vorbereitungen	216.733,00 €	0,00 €	216.733,00 €
- Grunderwerb	670.124,70 €	0,00 €	670.124,70 €
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen	3.956.476,04 €	505,75 €	3.956.981,79 €
- Baumaßnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Sonstige Maßnahmen	0,00 €	0,00 €	0,00 €
- Vergütungen	212.078,10 €	10.025,94 €	222.104,04 €
<b>Summe Ausgaben</b>	5.065.782,69 €	10.531,69 €	<b><u>5.076.314,38 €</u></b>
<b>SALDO Einnahmen / Ausgaben</b>			<b><u>-161.982,37 €</u></b>

# Aufhebung der Sanierungssatzung

## § 162 Abs. 1 BauGB

**Die Sanierungssatzung ist aufzuheben, wenn die Sanierung durchgeführt ist.**

- > Ende des Bewilligungszeitraums: 30.04.2022
- > Die im Neuordnungskonzept festgelegten Sanierungsziele sind weitestgehend erreicht.
- > Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme wurden städtebauliche Missstände insoweit behoben oder verbessert, als öffentliche Sanierungsfördermittel zur Verfügung standen und die Sanierungsbeteiligten zur Mitwirkung bereit waren.

## § 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB

**Mit der Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.**

**Mit der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets entfallen folgende Beschränkungen:**

- > Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB für Bauvorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgänge.



## Beschlussvorschläge

Die Sanierungsabrechnung wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die Satzung über die Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ehem. Birkel-Areal“ wird beschlossen.



60  
die STEG

**Vielen Dank**

die STEG  
Stadtentwicklung GmbH

Arun Gandbhir