



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „ORTSKERN II“ TUNINGEN BETEILIGTENVERSAMMLUNG

14. JUNI 2016

Agenda – Worum geht es heute?

- die STEG
- Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung
- Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern II“
 - Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen
 - Städtebauliche Missstände / Potenziale
 - Städtebauliche Ziele
- Ausblick auf Sanierungsdurchführung



DIE STEG





die **STEG**

54 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 4.700 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 230 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
- 100 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- ca. 1 Mrd. € Treuhandvermögen
- Qualitätsmanagement
DIN EN ISO 9001:2008



Zukunftsfähige Stadtentwicklung die STEG – Geschäftsfelder

- STADTERNEUERUNG
- STÄDTEBAULICHE PLANUNG
STADTENTWICKLUNGSPLANUNG
- BAULAND- UND
PROJEKTENTWICKLUNG
- DR. KOCH IMMOBILIENBEWERTUNG
GMBH





STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNG UND STÄDTEBAUFÖRDERUNG



Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Einführung

Ziele

- Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- Nachhaltiger Umweltschutz

Kennzeichen

- Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Rechtsinstrumente der städtebaulichen Erneuerung

- Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 BauGB)
 - Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht)
 - Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge
 - Eintragung von Grundschulden
 - Begründung von Baulasten
 - Grundstücksteilungen
 - Bauvorhaben
- allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
- Möglichkeit der Kaufpreiskontrolle (§ 153 Abs. 2 BauGB, gegen Sanierungsspekulation) und Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) beim umfassenden Verfahren.
- Gebote: Modernisierungsgebot § 177 BauGB, Baugebot (§ 176 BauGB) und Abbruchgebot (§ 179 BauGB)

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Ablauf der Sanierung

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	2015/ 2016
	Programmaufnahme und Mittelbewilligung	
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss 12.05.2015	2016/ 2017
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümergefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab 2017
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. Mitte 2025

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung

Überblick Sanierungsmaßnahme

Beantragter Förderrahmen: rd. 2.155.000 €

Bewilligter Förderrahmen: 1.000.000 €

Anteil Land/Bund: 600.000 €

Anteil Gemeinde: 400.000 €

im Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren (ASP)

Bewilligungszeitraum: 01.01.2016- 30.04.2025

Gemeinde
**Tuningen**
Schwarzwald-Baar-Kreis



Integriertes Entwicklungskonzept

Antrag auf Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

für den Bereich „ORTSKERN II“

2016



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „ORTSKERN II“

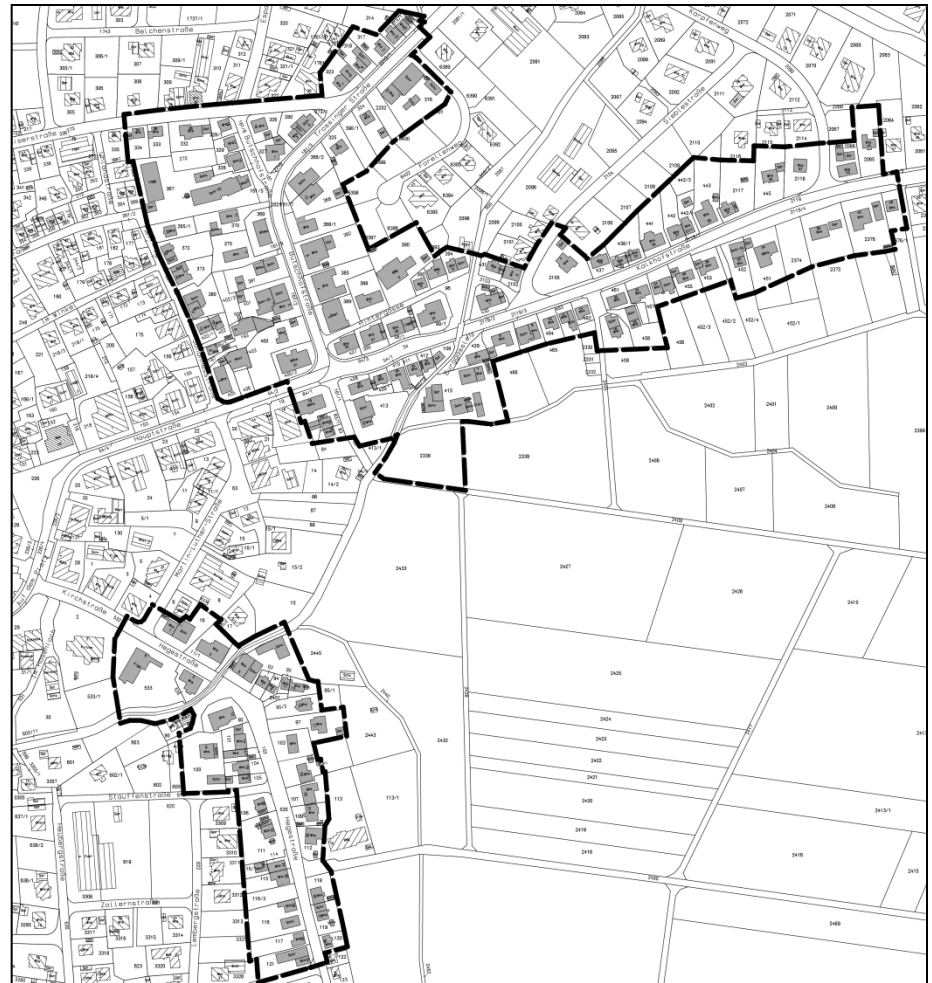




Vorbereitende Untersuchungen Untersuchungsgebiet

- Abgrenzung des Gebietes
der Vorbereitenden
Untersuchungen

Gebietsgröße: rd. 11,5 ha



Vorbereitende Untersuchungen

Zweck und Ziele

Vor der förmlichen Festlegung (Satzung) eines Sanierungsgebiets müssen Beurteilungsunterlagen gewonnen werden über:

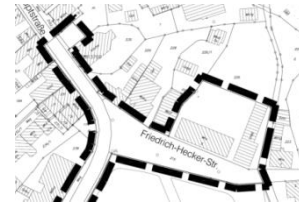
- die Notwendigkeit der Sanierung
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
- die anzustrebenden Sanierungsziele
- die Durchführbarkeit einer Sanierung
 - Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 - die voraussichtlichen Gesamtkosten und ihre Finanzierung
 - Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten



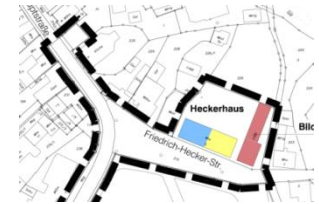


Vorbereitende Untersuchungen Inhalte

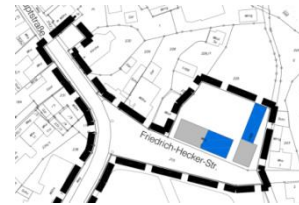
- Analyse städtebaulicher Missstände
- Befragung der Beteiligten
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Sanierungsziele und integriertes gebietsbezog. Entwicklungskonzept
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Anzuwendendes Sanierungsrecht
- Schriftlicher Ergebnisbericht



Abgrenzung



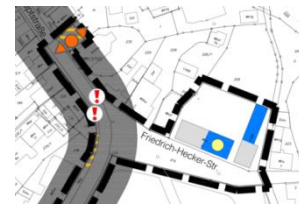
Nutzungsstruktur



Bausubstanz



Ortsbild



Städtebauliche
Missstände



Neuordnungskonzept
Städtebauliche Ziele



Maßnahmenplan



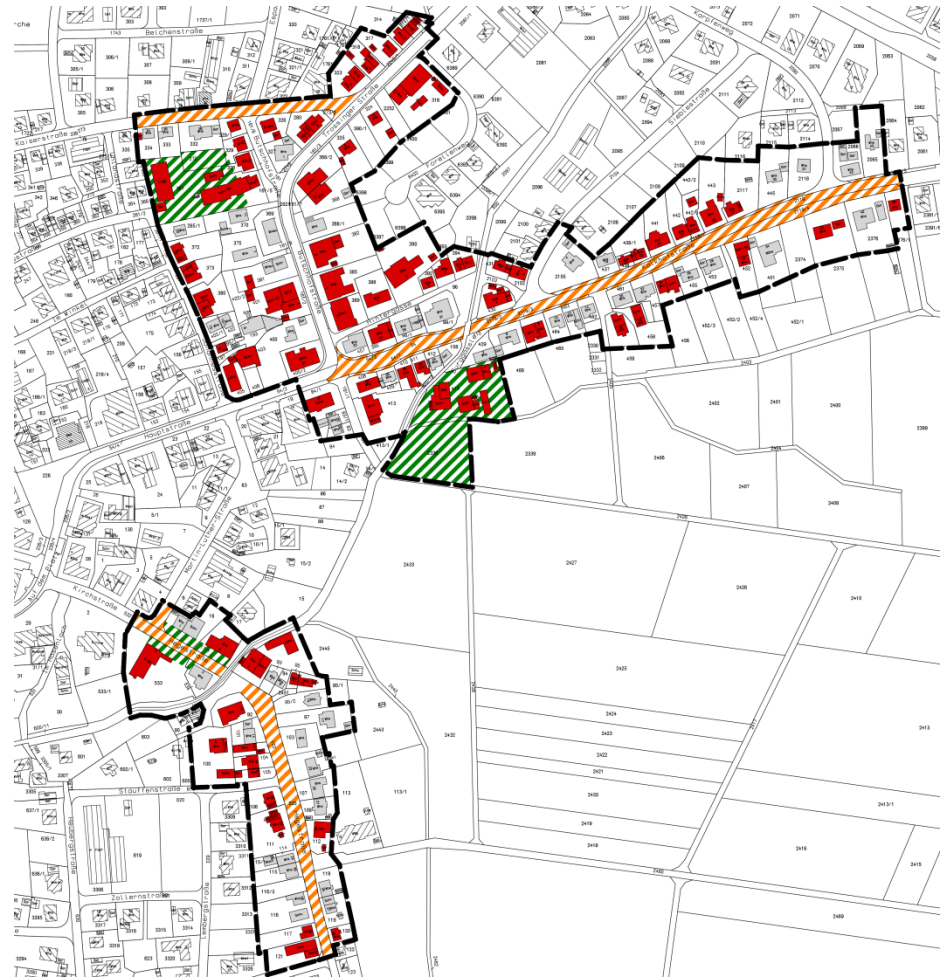
Abgrenzung
Sanierungsgebiet

**Förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)
mit Bekanntmachung (§ 143 BauGB)**

Vorbereitende Untersuchungen

Darstellung städtebaulicher Missstände (Stand Grobanalyse)

- **Funktionale Mängel**
 - Nutzungskonflikte
 - Probleme Verkehr
 - Wegeverbindungen
- **Räumliche Mängel**
 - Baulücken
 - Raumkanten
 - Gestaltung
- **Strukturelle Mängel**
 - Wohn-/ Arbeitsverhältnisse
 - Belichtung/ Belüftung/ Besonnung
- **Bausubstanz**
 - Bauliche Mängel

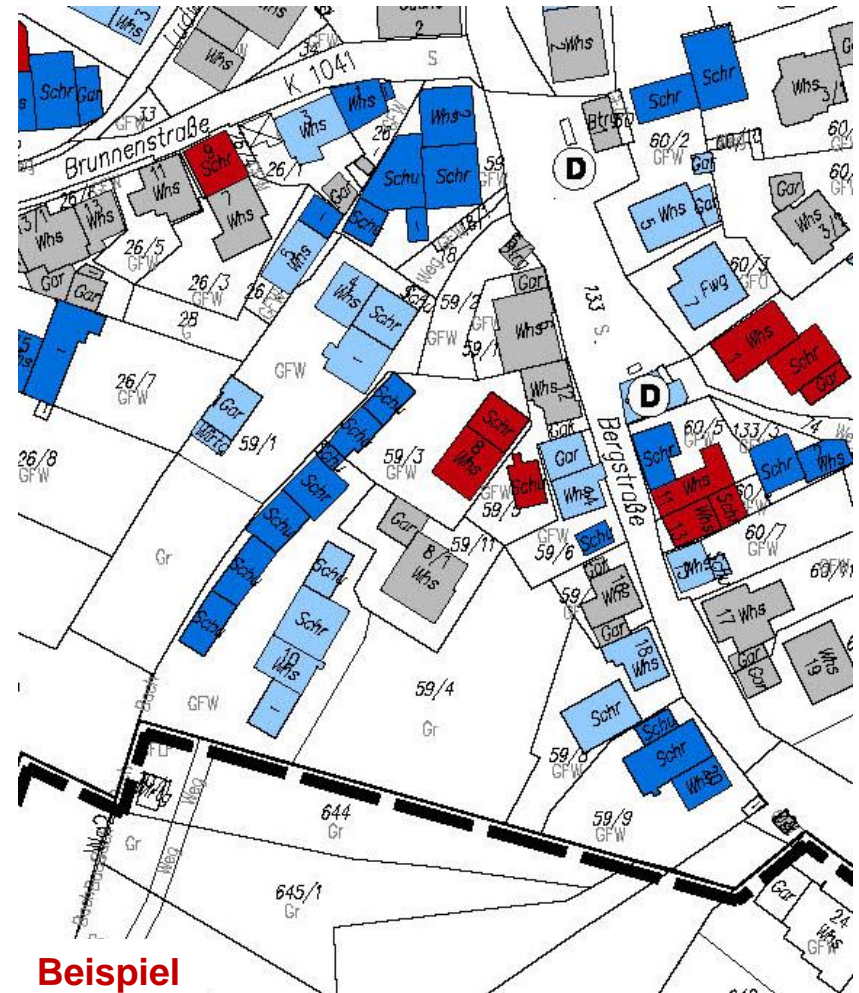




Vorbereitende Untersuchungen Bausubstanz

Bestandsaufnahme in 4 Stufen
(Äußere Einschätzung; Ergänzung durch
Einschätzung in Befragung)

- Ohne Mängel
- Geringe Mängel
- Erhebliche Mängel
- Substanzielle Mängel

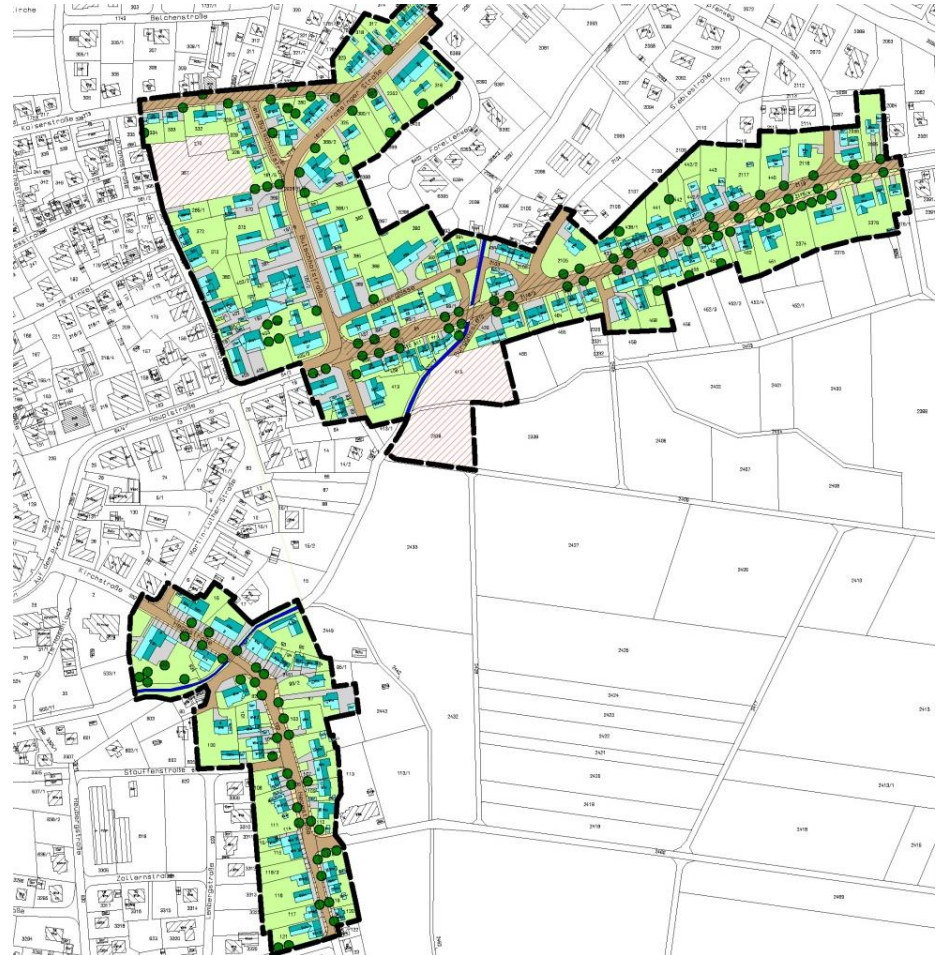


Beispiel



Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern II“ Vorläufige städtebauliche Ziele (Stand Grobanalyse)

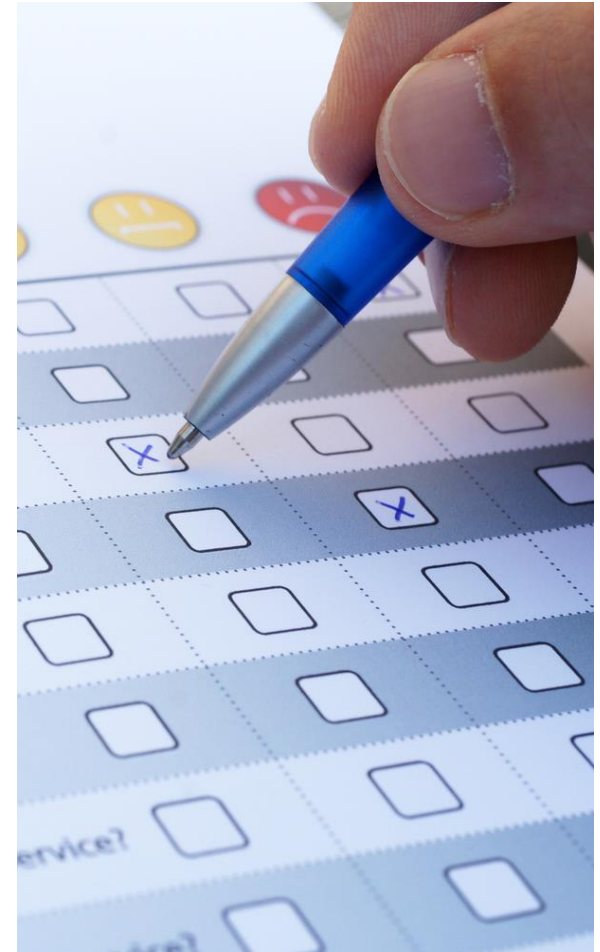
- Innenentwicklung: Abbruch und Neubebauung, Nachverdichtung und Umnutzung
- Erhalt und Verbesserung der Wohnqualität, insb. Verbesserung der Energieeffizienz bei Altbauten
- Ökologische Aufwertung von Flächen innerhalb des bebauten Bereichs
- Verbesserung des Wohnumfeldes / Straßenraumgestaltung / Geschwindigkeitsreduzierung
- Attraktivierung und Stärkung des Ortskerns



Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern II“ Beteiligung

- **Wer wird als Beteiligter der Sanierung befragt?**
 - Eigentümer
 - Mieter/Pächter
 - Gewerbetreibende
 - Träger der öffentlichen Belange

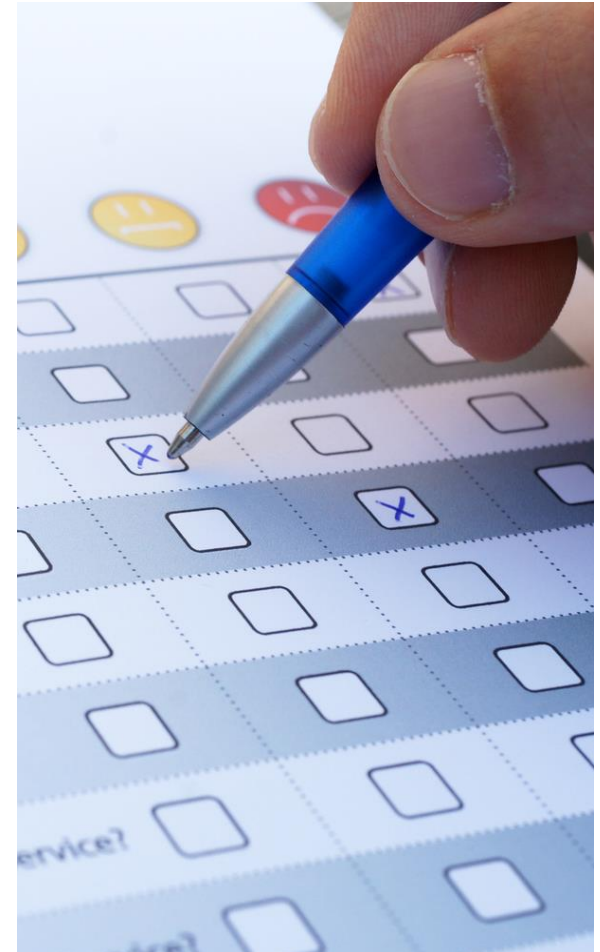
- **Was wird durch die Befragung ermittelt?**
 - persönliche oder betriebliche Angaben
 - Angaben zu Grundstück, Gebäuden, Wohnungen, sonstige Nutzungen (z.B. energetische Aspekte)
 - persönliche Erwartungen, Absichten, Interessen



Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern II“ Beteiligung

- **Wie wird die Befragung durchgeführt?**
 - schriftliche Befragung mittels Fragebögen
 - Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zweck der städtebaulichen Erneuerung erhoben und verwendet (Datenschutz)

- **Was ist Ziel der Befragung der Beteiligten der Sanierung?**
 - Ermittlung der **Mitwirkungsbereitschaft** im Hinblick auf die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahme
 - Erhebung der **Einschätzung** der Beteiligten zu den (städte-)baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
 - **Abbildung** der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet



Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern II“ Beteiligung

Eigentümerbefragung

- Ausgabe der Bögen per Post
- Schriftliche Befragung mit Befragungsbögen
 - Gebäude- und Grundstücksbogen (gelb)
 - Haushalts- und Wohnungsbogen (grau)
 - Betriebsbogen (blau)
- Rücksendung oder Abgabe der Bögen bis Freitag, 15. Juli 2016

 Eigentümer:

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Gebäudealter Baujahr: Jahr des letzten Umbaus:

2. Wie wird das Gebäude genutzt?

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude mit angebautelem Nebengebäude
- Betriebs-/ Geschäftsgebäude
- Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)
- Sonstiges (bspw. unbebaut)

3. Welche Nutzung befindet sich hauptsächlich im Erdgeschoss des Gebäudes?

<input type="checkbox"/> Wohnnutzung	Anzahl Wohnungen	<input type="text"/>	davon leerstehend	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung	Anzahl Betriebsstätten	<input type="text"/>	davon leerstehend	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> Nebennutzung (z.B. Garage)	Anzahl Einheiten	<input type="text"/>	davon leerstehend	<input type="text"/>

4. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

Anzahl offene Stellplätze und Carports Anzahl Garagenstellplätze

5. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand. (Bitte jeweilige Note eintragen)

<input type="checkbox"/> 1 = gut/neuwertig z.B. optische Unversehrtheit...	<input type="checkbox"/> Dach/ Dachstuhl	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> 2 = geringe Mängel z.B. Ausbesserung notwendig, Gestaltungsmängel...	<input type="checkbox"/> Fassade/ Mauerwerk	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> 3 = erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, Undichtigkeiten...	<input type="checkbox"/> Fenster/Außentüren	<input type="text"/>
<input type="checkbox"/> 4 = substanzielle Mängel z.B. stark schadhafte Bauteile...	<input type="checkbox"/> Heizung/ Sanitär/ Elektro	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Zugangs-/ Außenbereich	<input type="text"/>
	<input type="checkbox"/> Gesamteindruck	<input type="text"/>

6. Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen?

Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet (ebenerdig zugänglich, altersgerechtes Bad)

Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht umbauen

Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich altersgerecht umbauen

Ich bin mir unsicher und benötige weitere Beratung

7. Welche Bauteile wurden bereits wärmegeämmt?

Außenfassade	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	<input type="text"/>
Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	<input type="text"/>
Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	<input type="text"/>
Fenster	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr	<input type="text"/>

Hinweis zum Datenschutz: Bitte wenden!
Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0



AUSBlick AUF SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Was ist förderfähig?

- **Vorbereitung** von Sanierungsmaßnahmen (§§ 140 ff. BauGB)
 - z.B. vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planungen, Bebauungspläne, einzelne Bau- und Ordnungsmaßnahmen vor förmlicher Gebietsfestlegung
- **Durchführung** von Sanierungsmaßnahmen (§§ 146 ff. BauGB)
 - **Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB)**: z.B. Bodenordnung, Grunderwerb, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
 - **Baumaßnahmen (§ 148 BauGB)**: z.B. Modernisierung und Instandsetzung, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung und Änderung von Betrieben
- **Leistungen von Sanierungsträgern** und anderen Beauftragten

Ausblick auf Sanierungsdurchführung

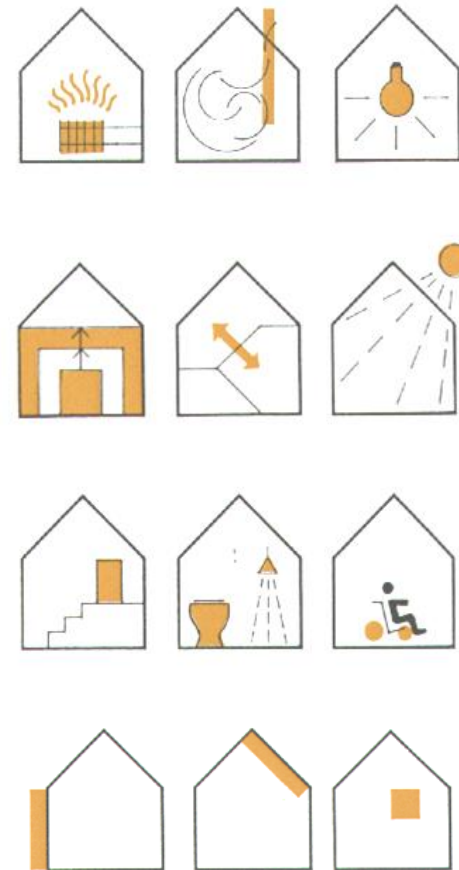
Private Erneuerungsmaßnahmen – Voraussetzungen für eine Förderung

- Grundstück liegt **im** förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet**
- Maßnahme ist **vorab** mit der Gemeinde **abgestimmt** und **vereinbart**
- Vorhaben entspricht den **Sanierungszielen**
- wesentliche Mängel und Missstände werden beseitigt **Mindestbaustandards** werden eingehalten
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** vertretbar
- **vor Beginn** der Maßnahmen: Abschluss einer **schriftlichen Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde
- Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf eine Förderung!

Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Private Erneuerungsmaßnahmen – Mindestausbaustandards bzw. Mindestanforderung

- Bauliche Mängel müssen beseitigt werden.
- Ausreichende Wärmedämmung.
- Umweltfreundliches und energiesparendes Heizsystem.
- Für jede Wohnung ein eigener Abschluss.
- Moderne Nasszelle in jeder Wohnung.
- WC innerhalb der Wohnung.
- sämtliche Installationen nach heutigen Anforderungen.
- Ggf. ist ein Architekt hinzuzuziehen.
- Gestalterische Abstimmung mit der Gemeinde.



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Übliche Fördersätze

- **Private Baumaßnahmen** **maximal 35 %**
 - in der Regel gedeckelt
 - Zuschlag prägende Gebäude maximal 15%
- **Private Abbrüche** **maximal 100%**
 - Gebäuderestwert meistens keine Erstattung
 - eine Förderobergrenze ist nicht selten

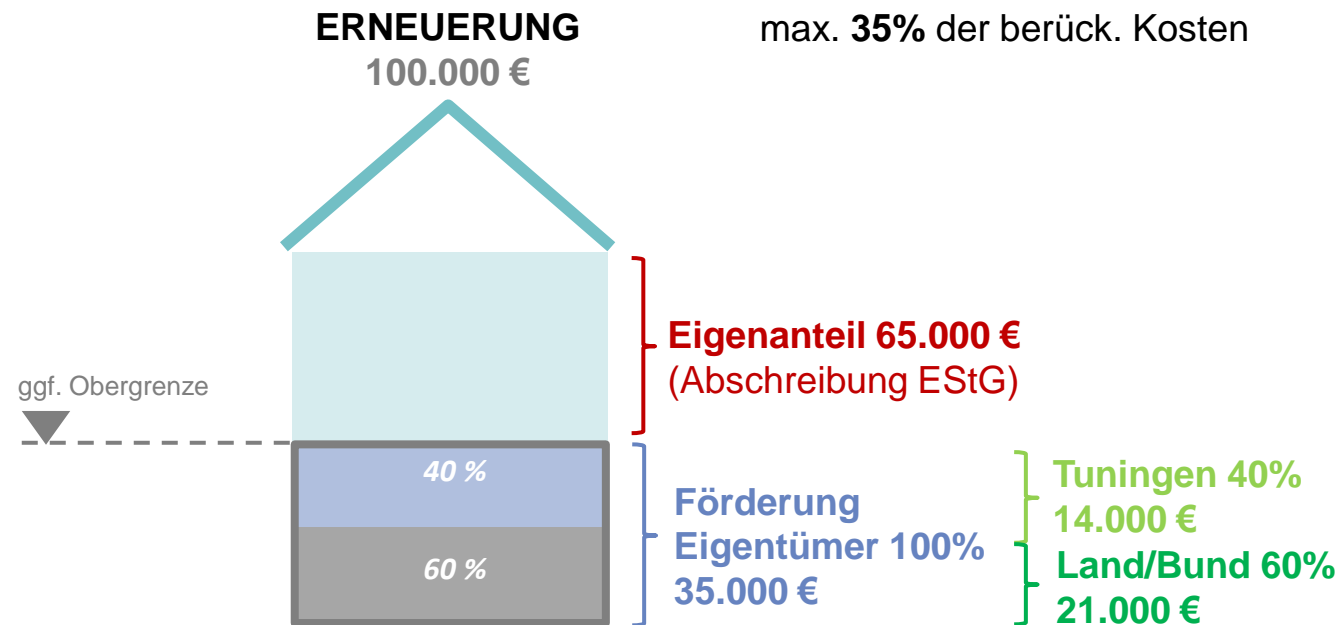
Erst bei Satzungsbeschluss bestimmt Gemeinderat Förderhöhe für private Maßnahmen!

Der Eigenanteil kann vom Eigentümer von der Einkommenssteuer erhöht abgesetzt werden.



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Private Maßnahmen – Förderkonditionen – Beispiel

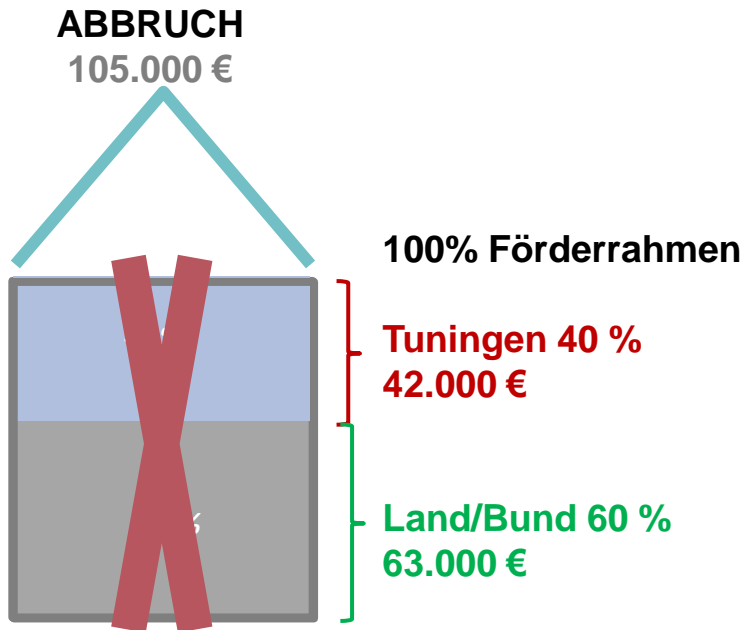


Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Private Maßnahmen – Förderkonditionen – Beispiel

■ Ordnungsmaßnahmen

Erstattung der Abbruchkosten **100%**
(Ausschreibung nach VOB ab 25.000 Euro)



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Private Erneuerungsmaßnahmen – Steuerliche Begünstigungen für Gebäude

Das Einkommensteuergesetz bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung.

- vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG)
jährlich bis zu 9% über 8 Jahre,
danach 7% über 4 Jahre.
- vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG)
jährlich bis zu 9% über 8 Jahre,
danach 7% über 4 Jahre.
- selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale
(§ 10f EStG)
jährliche Abschreibung zu 9% über 10 Jahre.

Voraussetzung: Schriftliche Sanierungsvereinbarung!

EStG

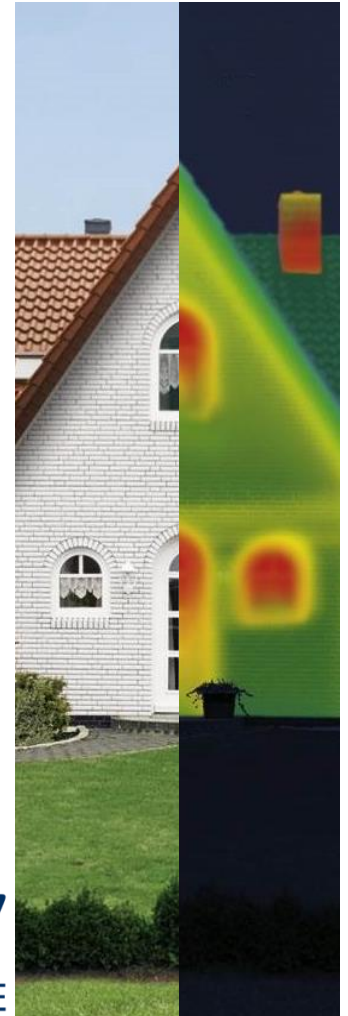
Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Weitere Fördermöglichkeiten

Kredite aus den Programmen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

- Energieeffizient Bauen
- Energieeffizient Sanieren
- KfW-Wohneigentumsprogramm
- Wohnraum modernisieren
- KfW-Programm Erneuerbare Energien

Details unter <http://www.kfw-bankengruppe.de>





Ausblick auf Sanierungsdurchführung Erneuerungsmaßnahmen – gelungene Beispiele





Ausblick auf Sanierungsdurchführung Gestaltung des Straßenraums – gelungene Beispiele





Förderung privater Eigentümer Private Ordnungsmaßnahmen – Beispiel



Ausblick auf Sanierungsdurchführung

Weiteres Vorgehen

- Befragungszeitraum
 - ⇒ 15. Juni bis 15. Juli 2016
- Bürgersprechstunden zur Befragung (Anmeldung notwendig):
 - ⇒ **23. Juni 2016 von 14:00 – 18:00 Uhr**
 - ⇒ **28. Juni 2016 von 09:00 – 12:00 Uhr**
- Satzungsbeschluss und Präsentation der Ergebnisse
 - ⇒ Ziel: Ende 2016
- Sanierungsstart mit Auftaktveranstaltung/Bürgerinformation
 - ⇒ Ziel: Frühjahr 2017



RÜCKFRAGEN





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartnerin Irina A. Stotz

Stadterneuerung
Irina.stotz@steg.de
Tel. 0711 / 21068-113

Ihr Ansprechpartner Hannes Munk

Städtebauliche Planung
Hannes.munk@steg.de
Tel. 0711 / 21068-182

www.steg.de