

Gemeinde Tuningen

Sanierungsauftakt  
Informationsveranstaltung

„Ortskern II“

27. Juli 2017

Ingo Neumann  
Hannes Munk



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden





## Agenda

1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Wichtige Rechtsvorschriften
5. Förderung privater Maßnahmen
6. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden
7. Weiteres Vorgehen



## 1 **die STEG Stadtentwicklung GmbH**

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 4.700 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 230 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
- 107 Mitarbeiter in 5 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- ca. 1 Mrd. € Treuhandvermögen
- Qualitätsmanagement DIN EN ISO 9001:2008
- Sanierungsberatung für die Kommune und Eigentümer; Fördermittelbewirtschaftung, Umsetzungsbetreuung, Öffentlichkeitsarbeit, u.a.

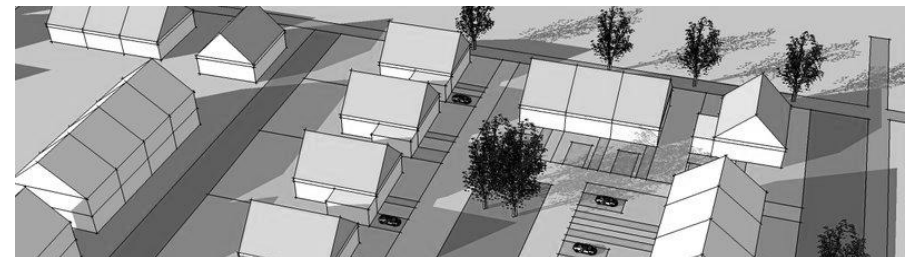


*die* **STEG** – Geschäftsfelder

**STADTERNEUERUNG**



**STÄDTEBAULICHE PLANUNG +  
ENTWICKLUNG**



**BAULAND- UND PROJEKTENTWICKLUNG**



**DR. KOCH IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH**





## Agenda

1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. **Sanierung**
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Wichtige Rechtsvorschriften
5. Förderung privater Maßnahmen
6. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden
7. Weiteres Vorgehen



## 2 Sanierung

### Ziel einer Sanierungsmaßnahme

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Steigerung der Energieeffizienz und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen, Versorgung

### Kennzeichen einer Sanierung

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

### Instrumente der Sanierung

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Gemeinde Tuningen

## 2 Sanierung

Gemeinde  
Tuningen  
Schwarzwald-Baar-Kreis



Integriertes Entwicklungskonzept  
Antrag auf Aufnahme in ein Programm der  
städtebaulichen Erneuerung  
für den Bereich „ORTSKERN II“ **2016**

die **STEG**

### Ablauf der Sanierungsmaßnahme Tuningen „Ortskern II“

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	<b>Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)</b>	<b>ab 2017</b>
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. Mitte 2025



## 2 Sanierung

### Alle profitieren, weil...

- ... die **Gemeinde** eine Verbesserung der Infrastruktur leichter angehen und für alle attraktiver werden kann.
- ... die **Eigentümer** im Sanierungsgebiet finanzielle Hilfe bei der Sanierung und zeitgemäße Wohnverhältnisse erhalten.
- ... die **lokale Wirtschaft** im Einzelhandel gestärkt wird und die örtlichen Betriebe Aufträge erhalten.
- ... die **Umwelt** durch Innenentwicklung und Energieeinsparung geschont wird.







## 2 Sanierung

Beispiele aus dem Sanierungsgebiet „Ortskern I“





## 2 Sanierung

Beispiele aus dem Sanierungsgebiet „Ortskern I“



... für die Freiraumgestaltung





Gemeinde Tuningen

## 2 Sanierung

### Abgrenzung des Bereichs „Ortskern II“

ca. 11,5 ha

### Förderrahmen

1.000.000 €

### Land

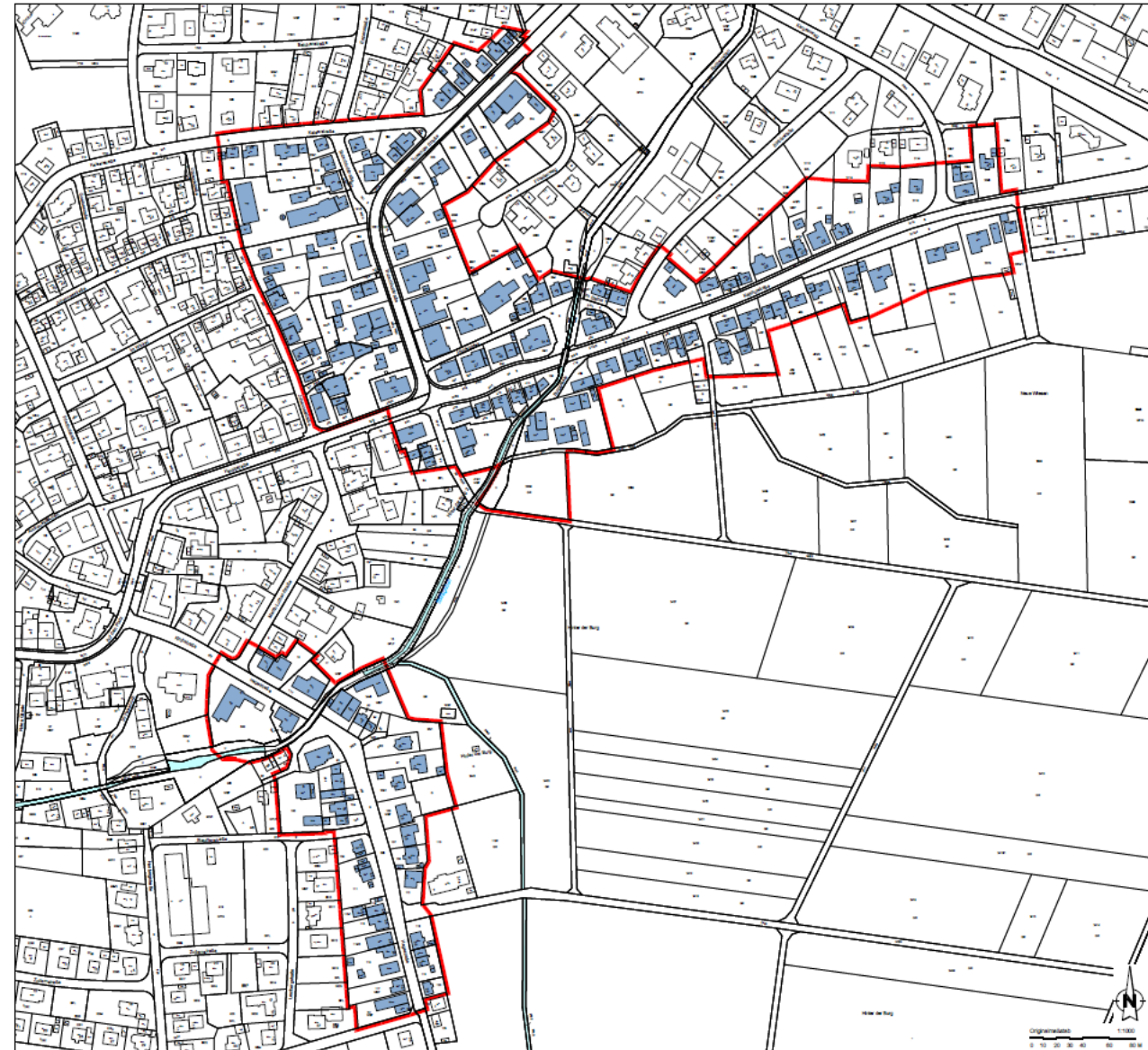
600.000 €

### Gemeinde

400.000 €

### Bewilligungszeitraum:

01.01.2016- 30.04.2025



die **STEG**



## Agenda

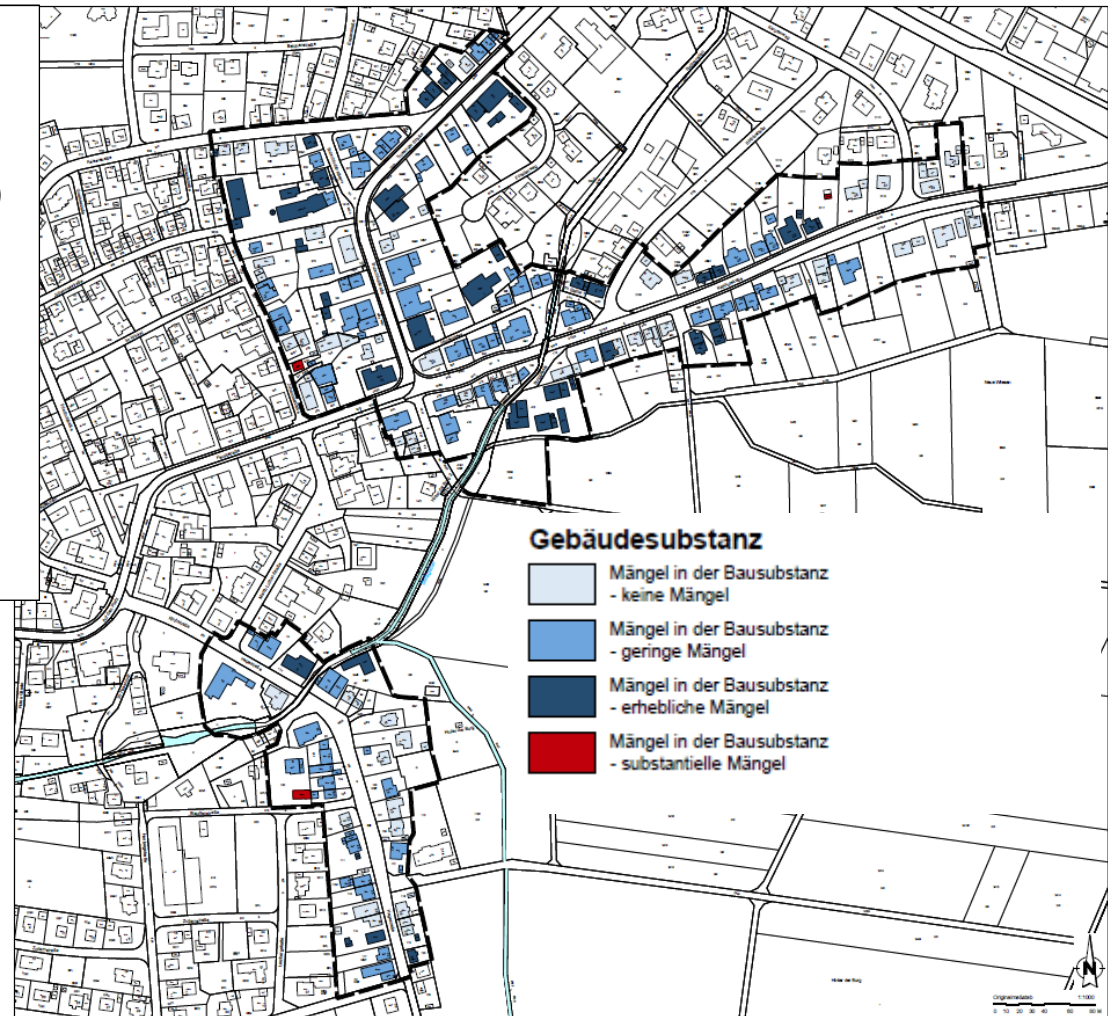
1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. Sanierung
- 3. Vorbereitende Untersuchungen**
4. Wichtige Rechtsvorschriften
5. Förderung privater Maßnahmen
6. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden
7. Weiteres Vorgehen



### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Inhalte

- ▶ Analyse städtebaulicher Missstände
- ▶ Befragung der Beteiligten (Fragebogen)
- ▶ Beteiligung der öffentlichen Träger
- ▶ Durchführbarkeit einer Sanierung
- ▶ Städtebauliches Neuordnungskonzept
- ▶ Kosten- und Finanzierungsübersicht
- ▶ Ergebnisbericht

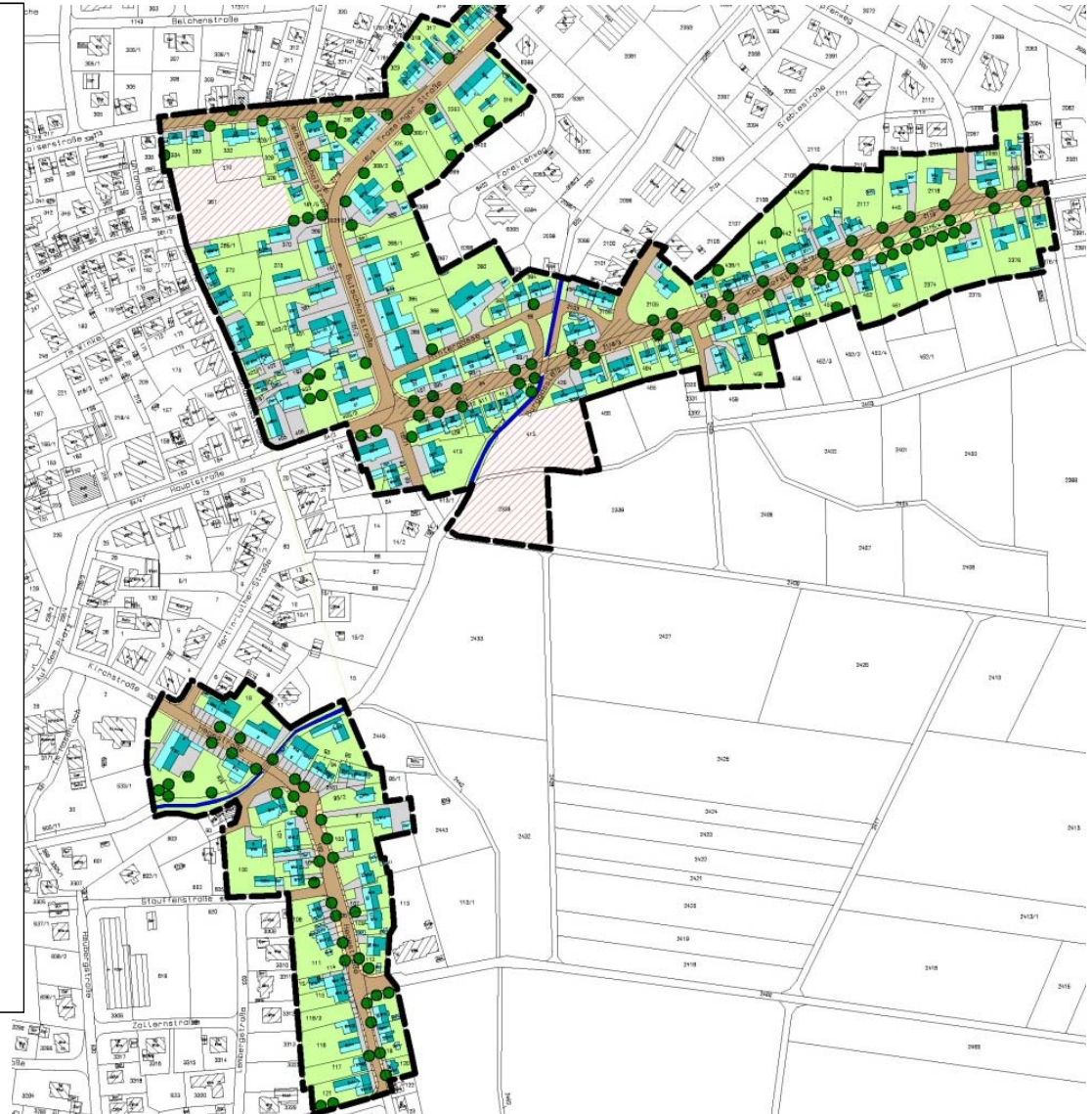




### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Wesentliche Sanierungsziele

- ▶ Modernisierung der Gebäude – Verbesserung der Wohnqualität, Verbesserung der energetischen Effizienz
- ▶ 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





## Agenda

1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
- 4. Wichtige Rechtsvorschriften**
5. Förderung privater Maßnahmen
6. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden
7. Weiteres Vorgehen



## 4 Wichtige Rechtsvorschriften

### **Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)**

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
- Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr

### **Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)**

- Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Schuldrechte...)

**Sofern die Sanierungsziele nicht entgegenstehen, werden die Vorhaben genehmigt.**







## Agenda

1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Wichtige Rechtsvorschriften
- 5. Förderung privater Maßnahmen**
6. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden
7. Weiteres Vorgehen



## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Voraussetzung für eine evtl. Förderung

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Der Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entspricht dem Ortsbild

Die Voraussetzung für eine Förderung ist die umfassende Sanierung des Gebäudes und die gestalterische Einbindung – auch von Neubauten – in das Ortsbild.

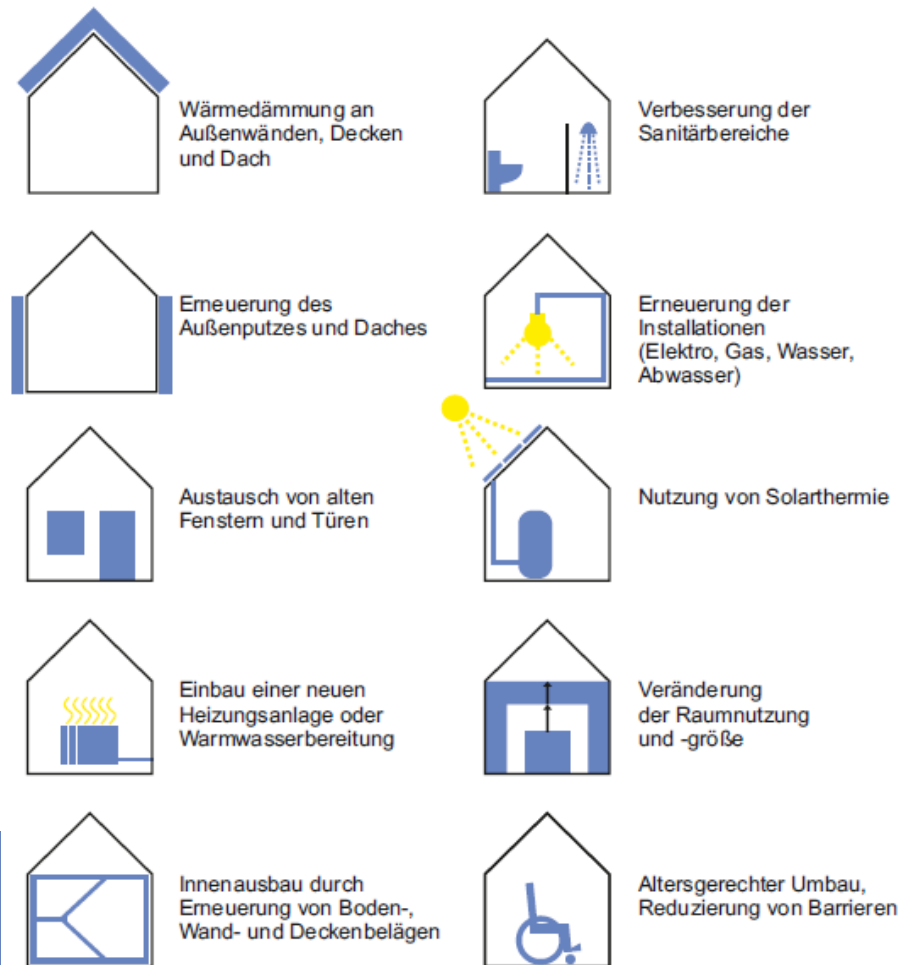




## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Förderfähige Maßnahmen

- Erneuerung von Gebäuden
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Energetische Verbesserungen
  - Bautechnische Verbesserungen
- Abbruch von Gebäuden
- Umnutzung von Gebäuden
- Wohnraumerweiterung



**Vor Beginn ist eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen!**

## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Fördersätze

- Private Gebäudemodernisierung der Baukosten (**max. 25.000 €**) **max. 25 %**
    - Erhöhung für Kulturdenkmale **bis 15 %**  
(**max. 40.000 €**)
  - Privater Abbruch ohne Gebäudewert **bis 100%**  
(**max. 20.000 €**)
  - Für Neubau gibt es keine Förderung
- + KfW-Darlehen  
(keine Investitionszuschüsse)
- + Abschreibung bei der Einkommenssteuer  
(§ 7 h, 10 f und 11 a)

**Eigenleistungen sind möglich und werden mit 8 €/Stunde angerechnet bis max. 15 % des übrigen Aufwands wie Handwerkerrechnungen und Materialkosten.**





## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Beispielrechnung einer Modernisierung eines selbstgenutzten Gebäudes

Vorgelegte Rechnungen	77.500 €
Nicht förderfähig	-3.500 €
Eigenleistung	+1.000 €
Berücksichtigungsfähig	75.000 €
Förderung 30 %	-18.750 €
Bescheinigungsfähig	56.250 €
Angenommener Steuervorteil	-7.550 €
<b>Eigener Aufwand</b>	<b>48.700 €</b>

Die persönliche Steuersituation ist mitentscheidend. Bitte konsultieren Sie unbedingt einen Steuerberater.

77.500 € Kosten

75.000 € berücksichtigungsfähig

Eigenanteil

**KfW**

+ günstiger Zins  
+ Tilgungszuschuss

7.550 € Steuervorteil

(EStG §10f: 9% x 10 J. / Steuersatz 15%)

18.750 € Förderung

Finanzmittel  
Kommune

40 %

Finanzmittel  
Land

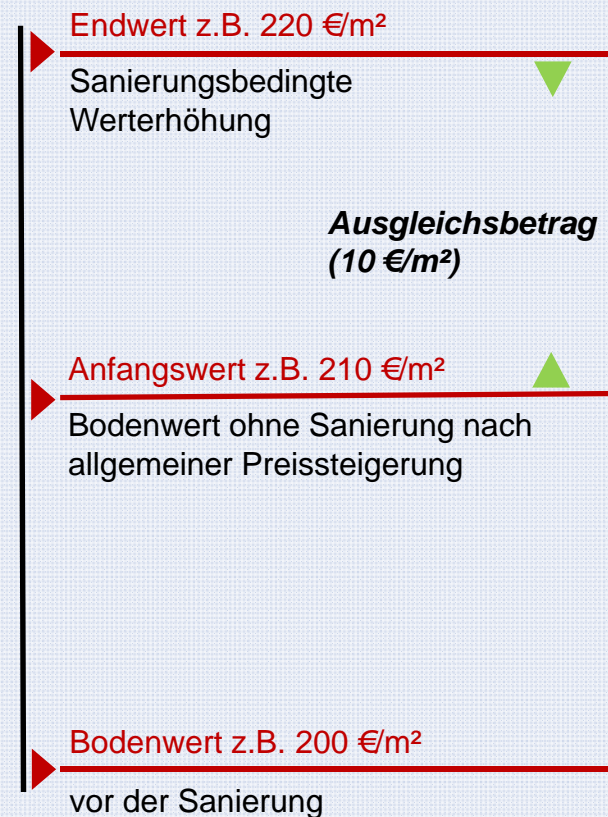
60 %



## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Ausgleichsbetrag

- Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen.
- Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwerthhöhung von jedem Eigentümer im Gebiet abzuschöpfen.
- Der Ausgleichsbetrag wird bemessen auf Grundlage einer unabhängigen gutachtlichen Wertermittlung.

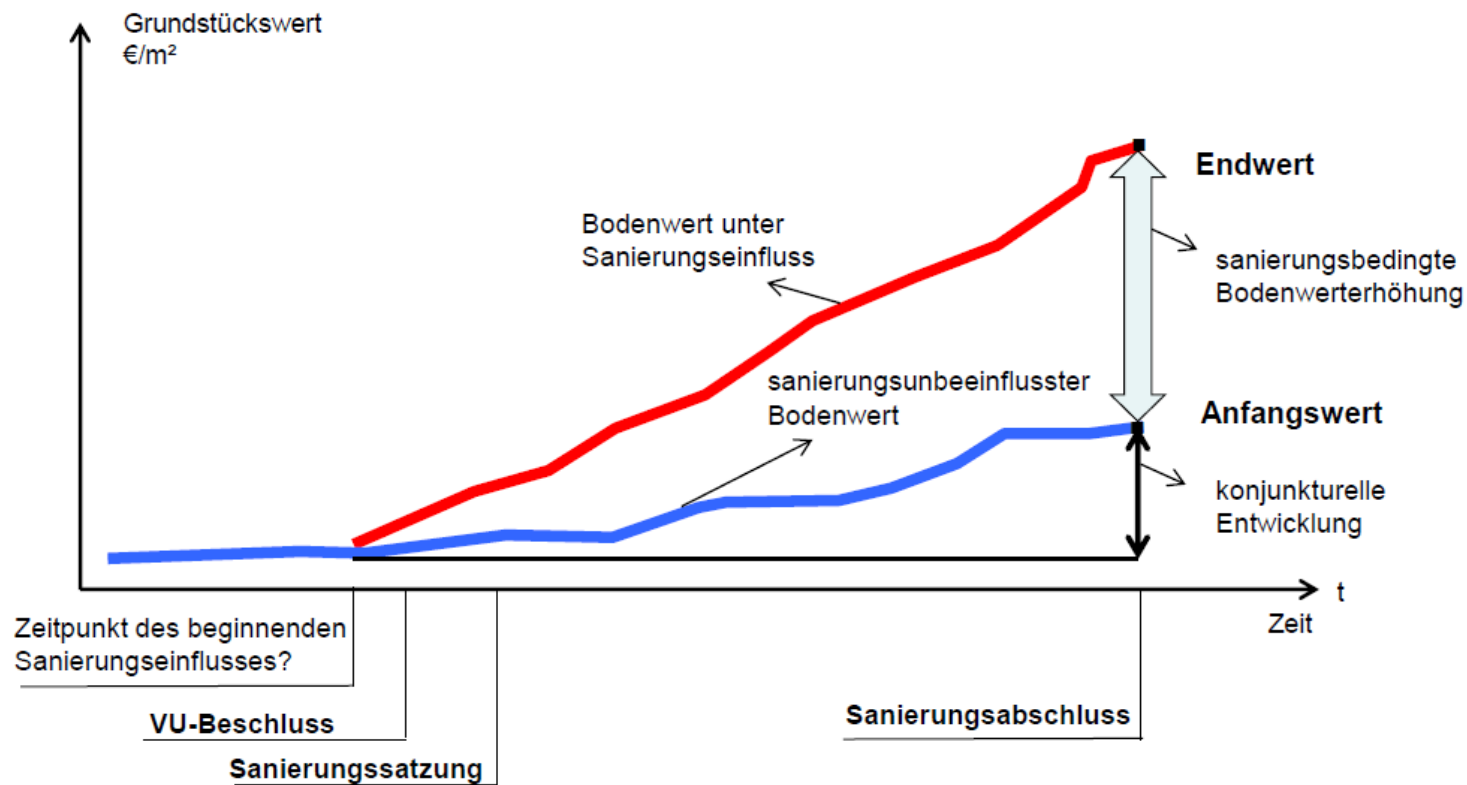




## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Ausgleichsbetrag

Anfangs- und Endwerte sind auf **denselben Stichtag** zu ermitteln!





## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### Ausgleichsbetrag

- Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen.
- Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwerthhöhung von jedem Eigentümer im Gebiet abzuschöpfen.
- Der Ausgleichsbetrag wird bemessen auf Grundlage einer unabhängigen gutachtlichen Wertermittlung.
- **Erfahrungsgemäß ist** entlang der neuzugestaltenden Straßen bei einem Bodenwertniveaus von 140 €/m<sup>2</sup> nur **mit einer geringfügigen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zu rechnen.**
- Bagatellregelung (§155 Abs. 3 BauGB) kann greifen, wenn Verwaltungsaufwand für die Erhebung des Ausgleichsbetrags in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

**Abschläge sind möglich, wenn der Ausgleichsbetrag während der Sanierung abgelöst wird. Im Sanierungsgebiet fallen keine Erschließungsbeiträge an.**

Endwert z.B. 220 €/m<sup>2</sup>

Sanierungsbedingte  
Werterhöhung

**Ausgleichsbetrag  
(10 €/m<sup>2</sup>)**

Anfangswert z.B. 210 €/m<sup>2</sup>

Bodenwert ohne Sanierung nach  
allgemeiner Preissteigerung

Bodenwert z.B. 200 €/m<sup>2</sup>

vor der Sanierung





## 5 Förderung von privaten Maßnahmen

### In sieben Schritten zum sanierten Objekt

- 1 Kontaktaufnahme mit der STEG
- 2 Modernisierungserhebung vor Ort
- 3 Maßnahmenliste mit Kostenschätzung
- 4 Abstimmung Arbeiten, Förderung, Gestaltung
- 5 Vertragsschluss und Beginn des Vorhabens
- 6 Durchführung der Maßnahme
- 7 Abrechnung der Maßnahme durch die STEG





## Agenda

1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Wichtige Rechtsvorschriften
5. Förderung privater Maßnahmen
6. **Beispiele – Gestaltung von Gebäuden**
7. Weiteres Vorgehen



## 6 Beispiele Erneuerung





## 6 Beispiele Erneuerung





## 6 Beispiele Erneuerung





## 6 Beispiele Erneuerung





## 6 Beispiele Erneuerung





## 6 Beispiele Erneuerung







## 6 Beispiele Erneuerung





## 6 Gestaltungsvorschläge





## 6 Beispiele Freiraumgestaltung





## 6 Beispiele Freiraumgestaltung



## 6 Gestaltungsmerkmale Tuningen

- Körnung und Gebäudestellung
- Gebäude: 1 bis 2-geschossig, verputzte Lochfassade, teilweise Fachwerk oder Holzverkleidung
- Fenster: hochstehendes Format
- Dach: Satteldach, Dachneigung 47–60 Grad dunkelroter Dachziegel
- Material: Putz, Holz, Ziegel, natürliche Materialien
- Konstruktive Vorgaben einzelner Bauteile (Klappläden usw.)





## Agenda

1. *die* STEG - Unternehmensvorstellung
2. Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Wichtige Rechtsvorschriften
5. Förderung privater Maßnahmen
6. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden
7. **Weiteres Vorgehen**



## 7 Weiteres Vorgehen

Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie...

... im Faltblatt,

... den Gestaltungsrichtlinien Tuningen für den Bereich „Ortskern II“,

... und in einer unverbindlichen Beratung durch die STEG.

**Ansprechpartner sind**

**Herr Ingo Neumann  
Herr Hannes Munk**

## FÖRDERINFORMATIONEN



Wissenswertes für Eigentümer  
im Sanierungsgebiet  
„Ortskern II“





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

## Die STEG Stadtentwicklung GmbH

### Ingo Neumann

Stadterneuerung

Ingo.neumann@steg.de

0711 / 21068-113

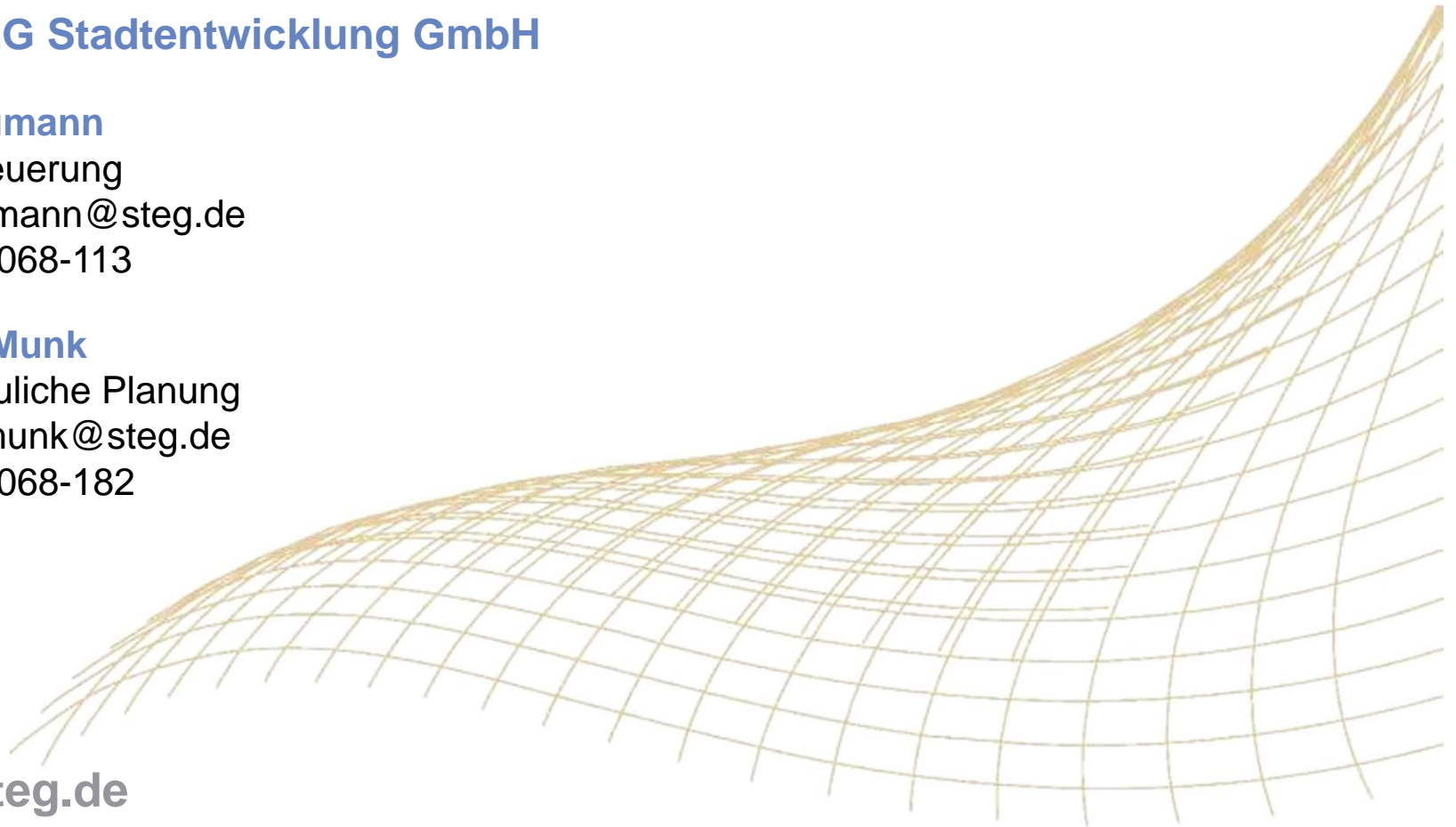
### Hannes Munk

Städtebauliche Planung

hannes.munk@steg.de

0711 / 21068-182

[www.steg.de](http://www.steg.de)





---

# ERGEBNISSE DER BEFRAGUNG

*die* **STEG**





## 3 Vorbereitende Untersuchungen

### Persönliche und schriftliche Befragung

- Frühling/Sommer 2016
- Gebäudebogen, Haushaltsbogen, Betriebsbogen
- Ca. 41 % Rücklaufquote  
(124 versendete Fragebögen: Rücklauf 51)

**Gute** Beteiligung der Betroffenen

### Status der Wohnungsbewohner

- 42% sind Eigentümer
- 39% sind Mieter
- 11% haben Wohnrecht
- 8% sind leerstehende Wohnungen

Vorbereitende Untersuchungen  
Stadt Herbolzheim "Stadtkern / Hauptstraße"  
- Betriebsbogen / Sonstige -

Vorbereitende Untersuchungen  
Stadt Herbolzheim "Stadtkern / Hauptstraße"  
- Haushalts- und Wohnungsbogen -

Vorbereitende Untersuc  
Stadt Herbolzheim "Stadtkern / Hauptstra  
- Gebäude- und Grundstücksbogen -

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes Datum

Wer ist Eigentümer des Grundstücks?  
 Privatperson/-en, Erbengemeinschaft  
 Juristische Person

Wie alt ist das Hauptgebäude?  
 Baujahr (ca.) - falls nicht bekannt, bitte  
 Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme

Wie viele Nebengebäude befinden sich...  
 z.B. Garagen, Schuppen

Wie wird dieses Gebäude genutzt?  
 Wohngebäude  
 Wohn- und Geschäftsgebäude  
 Wohngeb. mit angebautem Nebengebäude

Gebäudenutzung gesamt  
 Anzahl Wohnungen  
 davon leerstehend  
 Anzahl Betriebsstätten  
 davon leerstehend

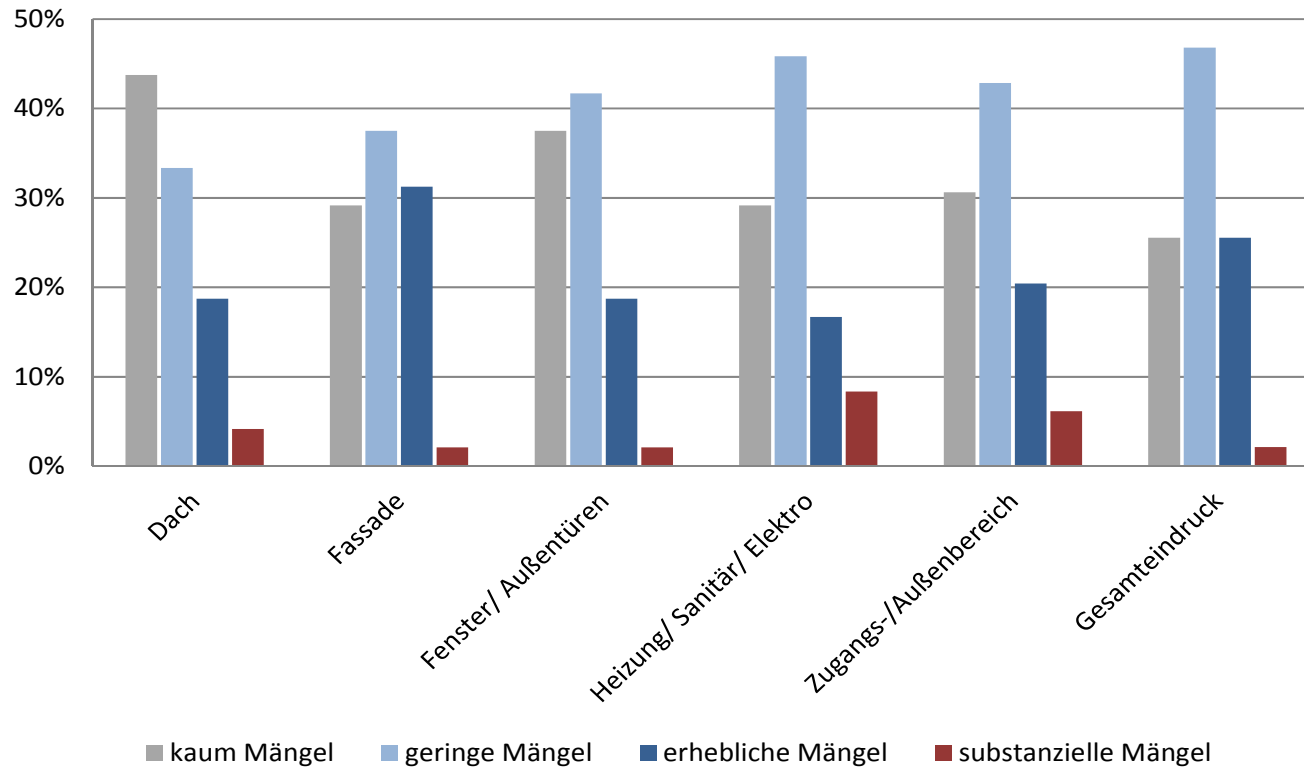
Gebäudenutzung im Erdgeschoss (Mehrfachnutzung)  
 Wohnnutzung  
 Gewerbliche Nutzung  
 Nebennutzung (z.B. Garage, Abstellraum)

Wie viele Stellplätze befinden sich auf dem Gr  
 Anzahl (inkl. Stellplätze in Garagen)

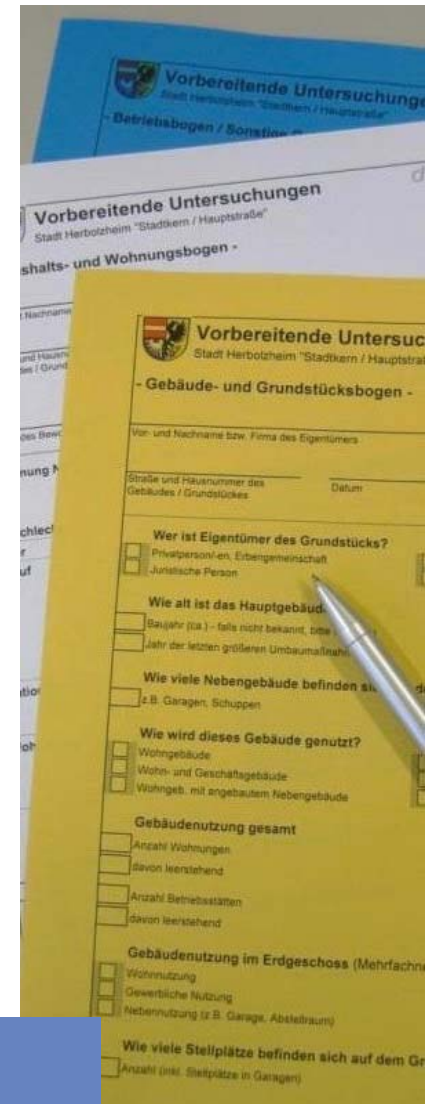


### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Baulicher und gestalterischer Gebäudezustand



- Jedes 5. Haus weist mindestens erhebliche Schäden auf
- Größten Mängel im Bereich Fassade und Heizung / Sanitär / Elektro

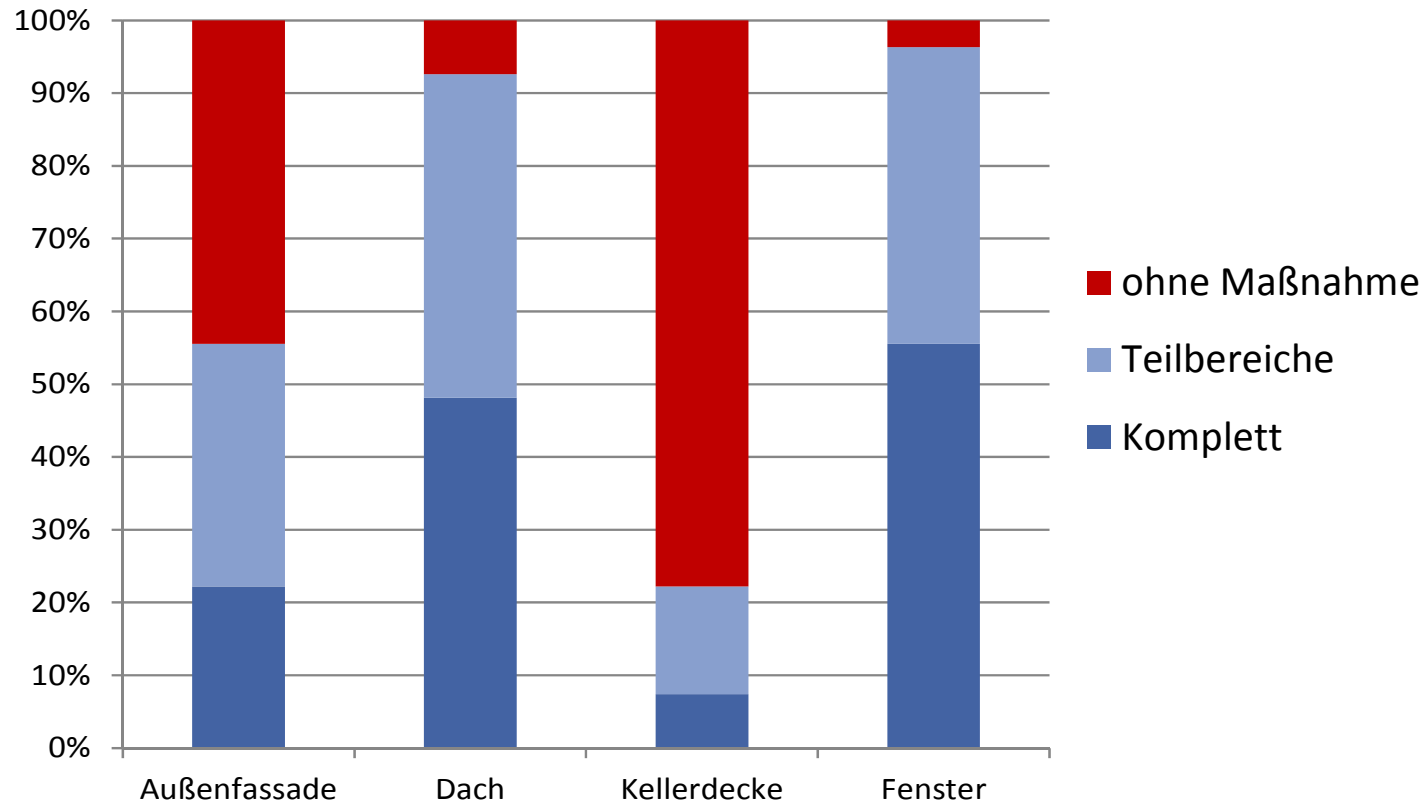


n = 47 – 49

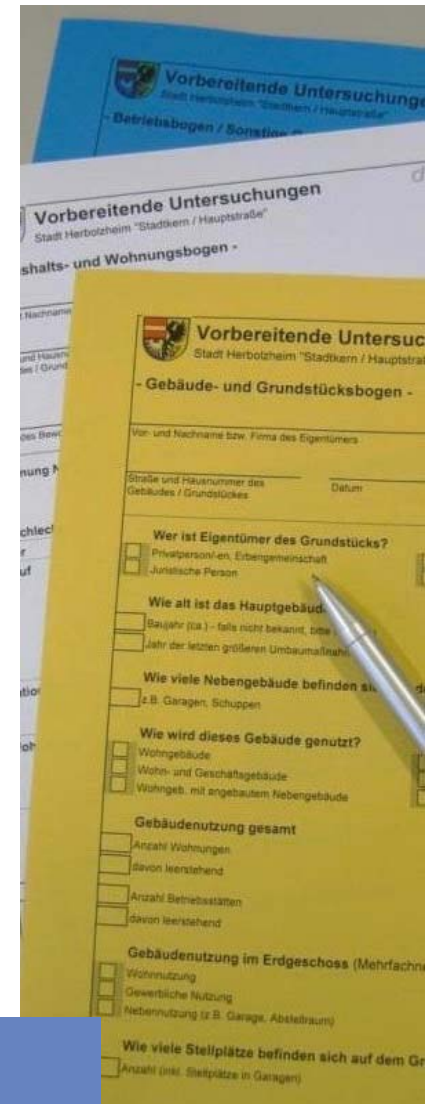


### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Energetische Maßnahmen an Gebäuden



- Vor allem Sanierungsbedarf bei Außenfassade und Kellerdecke

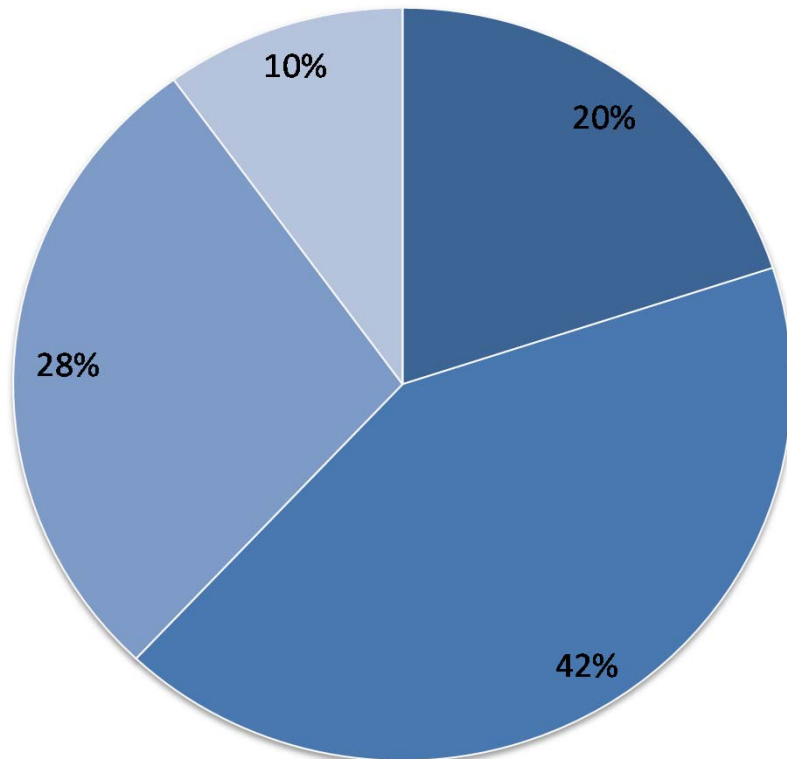


n = 39



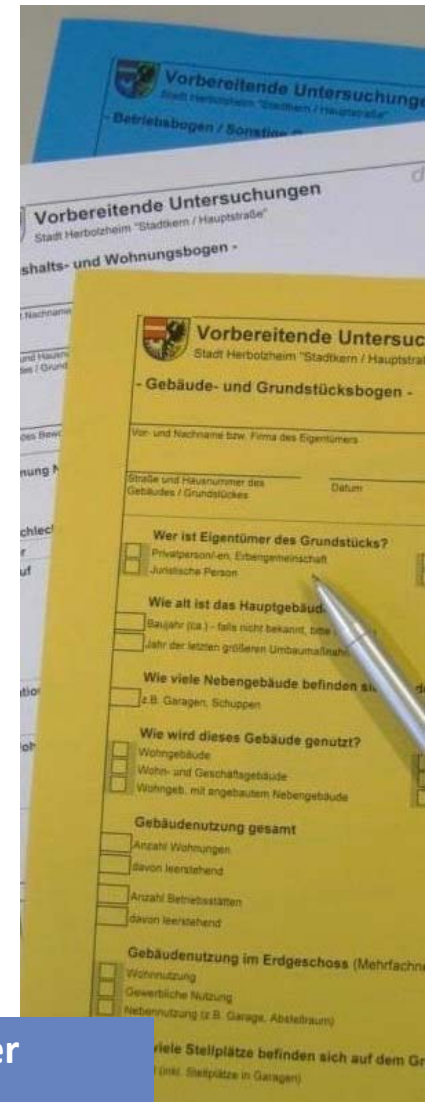
### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Altersgerecht ausgebaut Wohnungen



- Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet
- Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht gestalten
- Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich umgestalten
- Unsicher und weitere Beratung notwendig

- 52% der Wohnungen lassen sich altersgerecht gestalten oder die Eigentümer benötigen weitere Beratung
- Dagegen sind 28% weder altersgerecht gestaltet noch lassen sie sich umgestalten

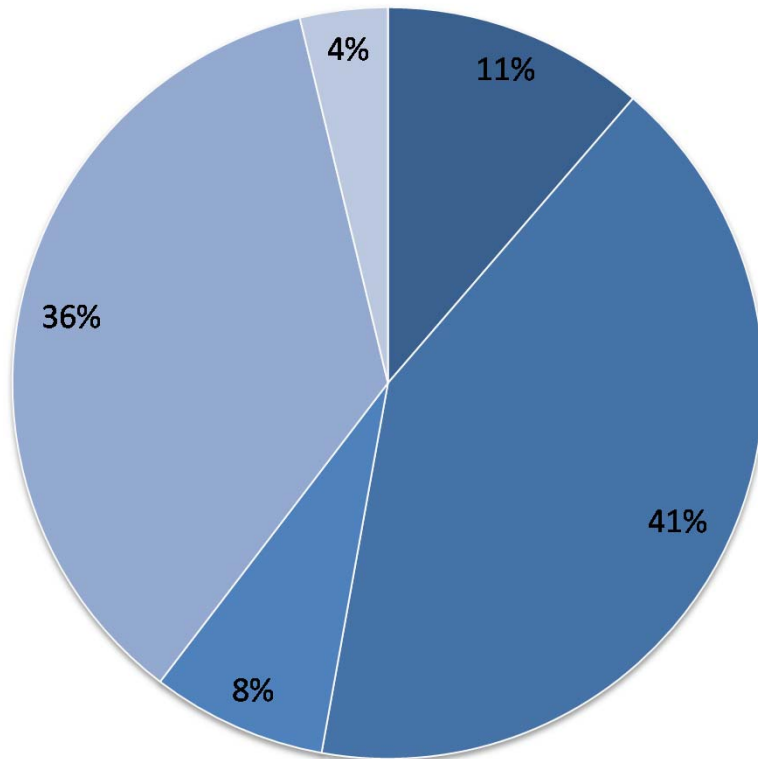


n = 50



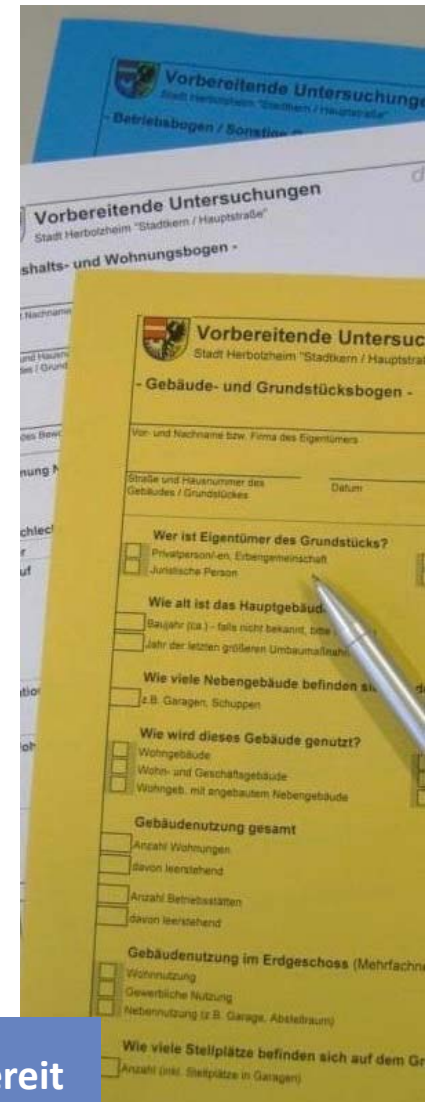
### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Absichten der Eigentümer



- Verkauf
- Modernisierung und Umbau
- Abbruch und Neubebauung
- Keine Veränderung
- Sonstiges

- Mindestens 60% der Befragten sind zu einer Veränderung ihrer Gebäude bereit
- 49% planen einen Umbau oder einen Abbruch mit Neubau



n = 53



### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Wünsche der Bewohner

##### Verbesserung der Wohnverhältnisse

wünschenswert	<u>54,8%</u>
nicht wünschenswert	40,5%*
nicht erforderlich	<u>4,8%</u>

\*\* Nach Einzelgesprächen zurückzuführen auf...  
 ... Fehlende finanzielle Mittel  
 ... Alter der Eigentümer  
 ... krankheitsbedingt

##### Sanierungsmaßnahme ist ...

... dringend notwendig	<u>27,7%</u>
... teilweise notwendig	<u>63,8%</u>
... nicht notwendig	8,5%

n = 42 bzw. 47

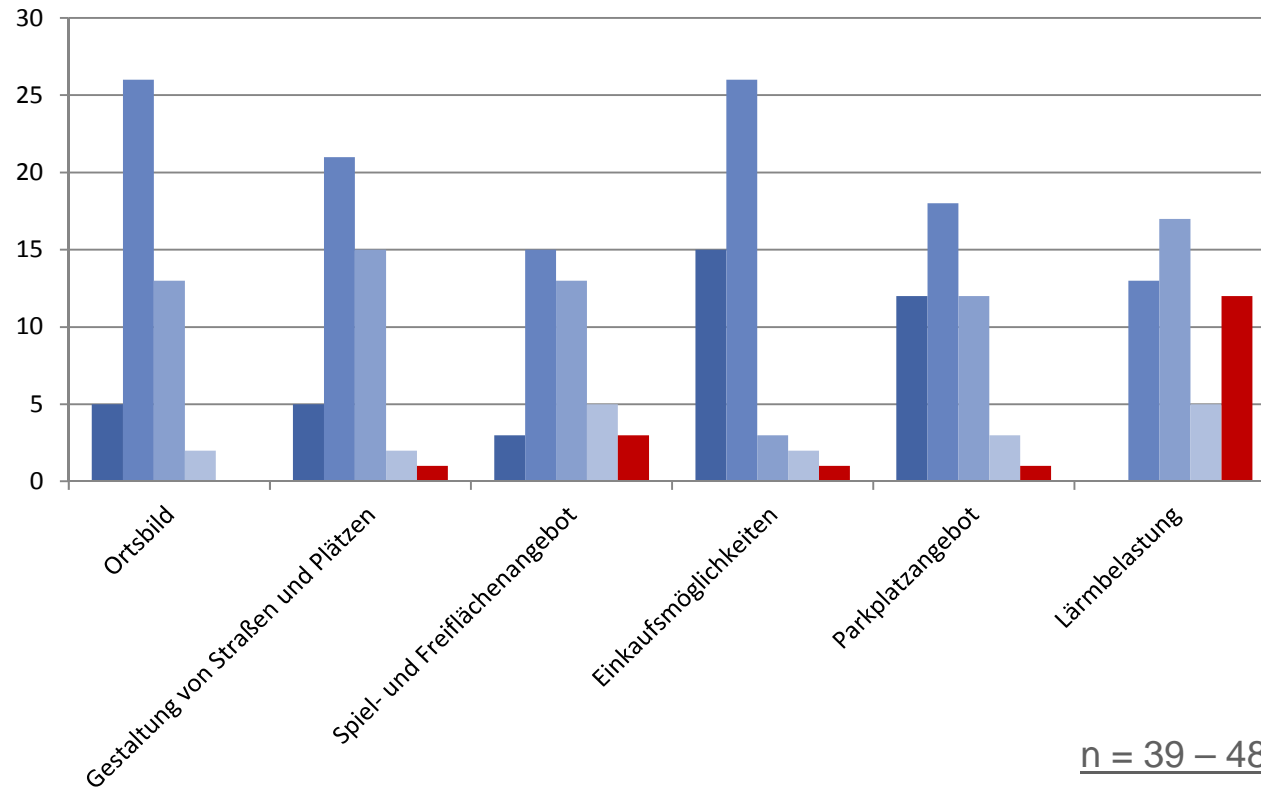
- Ca. 91% halten die Sanierung für teilweise/ dringend notwendig!



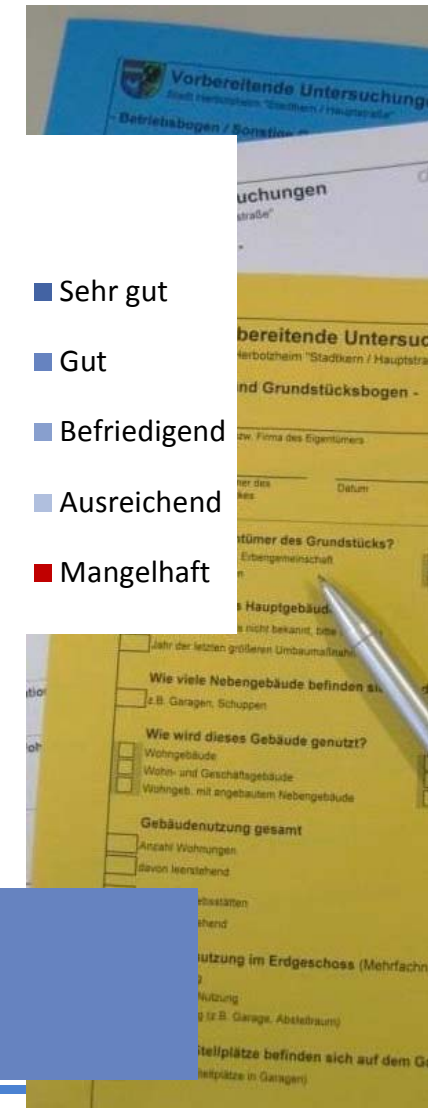


### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Bewertung des Wohnumfelds



- Die Einkaufsmöglichkeiten schneiden (sehr) gut ab
- Es bedarf noch eine Ausbau des Spiel- und Freiflächenangebots
- Besonders problematisch ist die Lärmbelastung







### 3 Vorbereitende Untersuchungen

#### Weitere Diskussionsthemen, Anregungen

- Verkehrsberuhigung und Lärmreduktion (z.B. an A81)
  - 30er-Zone entlang Durchgangstraßen (z.B. Kalkhof- und Hauptstraße)
  - Öffentliche Parkplätze
  - Zebrastreifen
- Charakter des Ortskerns
  - Umgang mit denkmalgeschützten Gebäude
  - Sinnvolle Umgestaltung ehemals landwirtschaftlich genutzter Objekte (z.B. Butschhofstraße)
  - Steigerung der Attraktivität (z.B. Straßen- und Wegegestaltung)
- Barrierefreiheit (Pflasterbelag, Bordsteine, Haltestellen,...)

Vorbereitende Untersuchungen  
Stadt Herbolzheim "Stadtkern / Hauptstraße"

- Betriebsbogen / Sonstige -

Vorbereitende Untersuchungen  
Stadt Herbolzheim "Stadtkern / Hauptstraße"

shalts- und Wohnungsbogen -

Vorbereitende Untersuc  
Stadt Herbolzheim "Stadtkern / Hauptstra

- Gebäude- und Grundstücksbogen -

Vor- und Nachname bzw. Firma des Eigentümers

Straße und Hausnummer des Gebäudes / Grundstückes Datum

Wer ist Eigentümer des Grundstücks?  
 Privatperson/-en, Erbengemeinschaft  
 Juristische Person

Wie alt ist das Hauptgebäude?  
Baujahr (ca.) - falls nicht bekannt, bitte  
Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme

Wie viele Nebengebäude befinden sich  
z.B. Garagen, Schuppen

Wie wird dieses Gebäude genutzt?  
 Wohngebäude  
 Wohn- und Geschäftsgebäude  
 Wohngeb. mit angebaute/n Nebengebäude

Gebäudenutzung gesamt  
 Anzahl Wohnungen  
davon leerstehend  
 Anzahl Betriebsstätten  
davon leerstehend

Gebäudenutzung im Erdgeschoss (Mehrfachn)  
 Wohnnutzung  
 Gewerbliche Nutzung  
 Nebennutzung (z.B. Garage, Abstellraum)

Wie viele Stellplätze befinden sich auf dem Gr  
Anzahl (inkl. Stellplätze in Garagen)

n = 20