



Gemeinde Auenwald „Ortskern Oberbrüden“ Vorbereitende Untersuchungen



**Beteiligungsversammlung
18. Juni 2013**



Agenda

1. Vorstellung *die*STEG
2. Grundsätze der Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Mitwirkung der Beteiligten
5. Fördermöglichkeiten
6. Beispiele für Sanierungen
7. weiterer Ablauf



Gemeinde
Auenwald
Rems-Murr-Kreis



Integriertes Entwicklungskonzept -
im Bereich
„Ortskern Oberbrüden“

Antrag zur Aufnahme in ein Programm
der städtebaulichen Erneuerung

die **STEG**

2013



die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH



Landesbausparkasse
Baden-Württemberg



Siedlungswerk gemeinnützige Gesellschaft
für Wohnungs- und Städtebau mbH



die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH

Zukunftsfähige Stadtentwicklung

Unsere Leistungen

-  Städtebauliche Erneuerung
-  Baulandentwicklung
-  Städtebauliche Planung
-  Projektentwicklung
-  Projektsteuerung
-  Standortmarketing
-  Finanzmanagement
-  Fördermittelaquisition



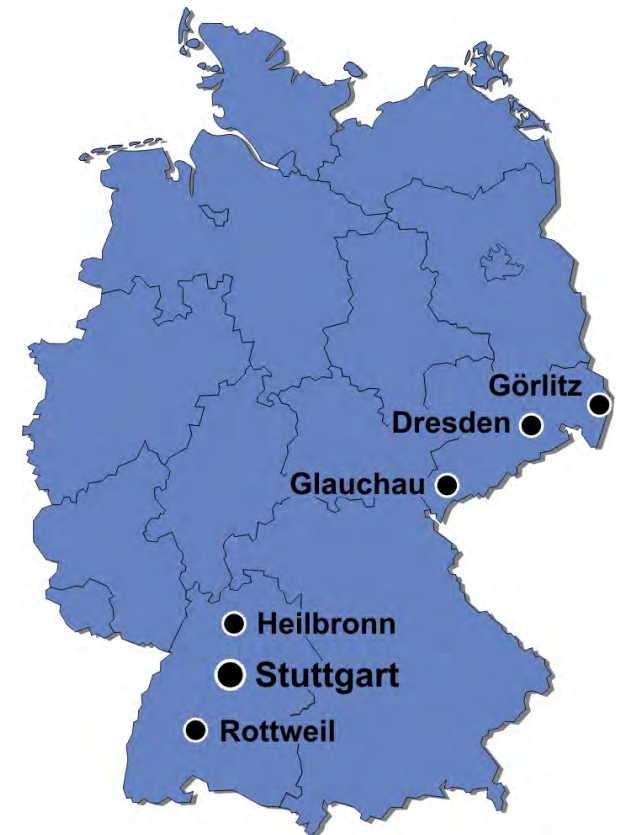


die **STEG**

Stadtentwicklung GmbH

- 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

51 Jahre Stadtentwicklung



2 Sanierung

Vorläufige Ziele

- Revitalisierung des Ortskerns
- Sicherung des Wohnungsbestandes/
Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes
- Stärkung der kommunalen Individualität
- Energetische Erneuerung des Gebäudebestandes

Kennzeichen einer Sanierung

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

Instrumente der Sanierung

- Rechtsvorschriften als Kontrollinstrument
- Bezuschussung von Maßnahmen als Anreiz





2 Sanierung

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

1. Antragstellung
2. Programmaufnahme und Bewilligung der Mittel
3. Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB)
4. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss des Gemeinderats
5. Sanierungsdurchführung (8–10 Jahre)
6. Abrechnung der Sanierungsmaßnahme
Aufhebung der Sanierungssatzung



2 Sanierung

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm

beantragt wurden: € 1.500.000

bewilligt wurden: € 1.000.000

Landesanteil (60 %): € 600.000

Gemeindeanteil (40 %): € 400.000

Bewilligungszeitraum: 01.01.2013 - 31.12.2021



3 Vorbereitende Untersuchungen

Zweck der vorbereitenden Untersuchungen

- **die Notwendigkeit der Sanierung**
 - Städtebauliche Mängel und Mißstände
 - Soziale und strukturelle Verhältnisse

- **die anzustrebenden Sanierungsziele**

- **die Durchführbarkeit einer Sanierung**
 - Mitwirkungsbereitschaft
 - Finanzierbarkeit
 - Rechtsinstrumente / Verfahrenswahl
 - zweckmäßige Abgrenzung eines Sanierungsgebietes



3 Vorbereitende Untersuchungen

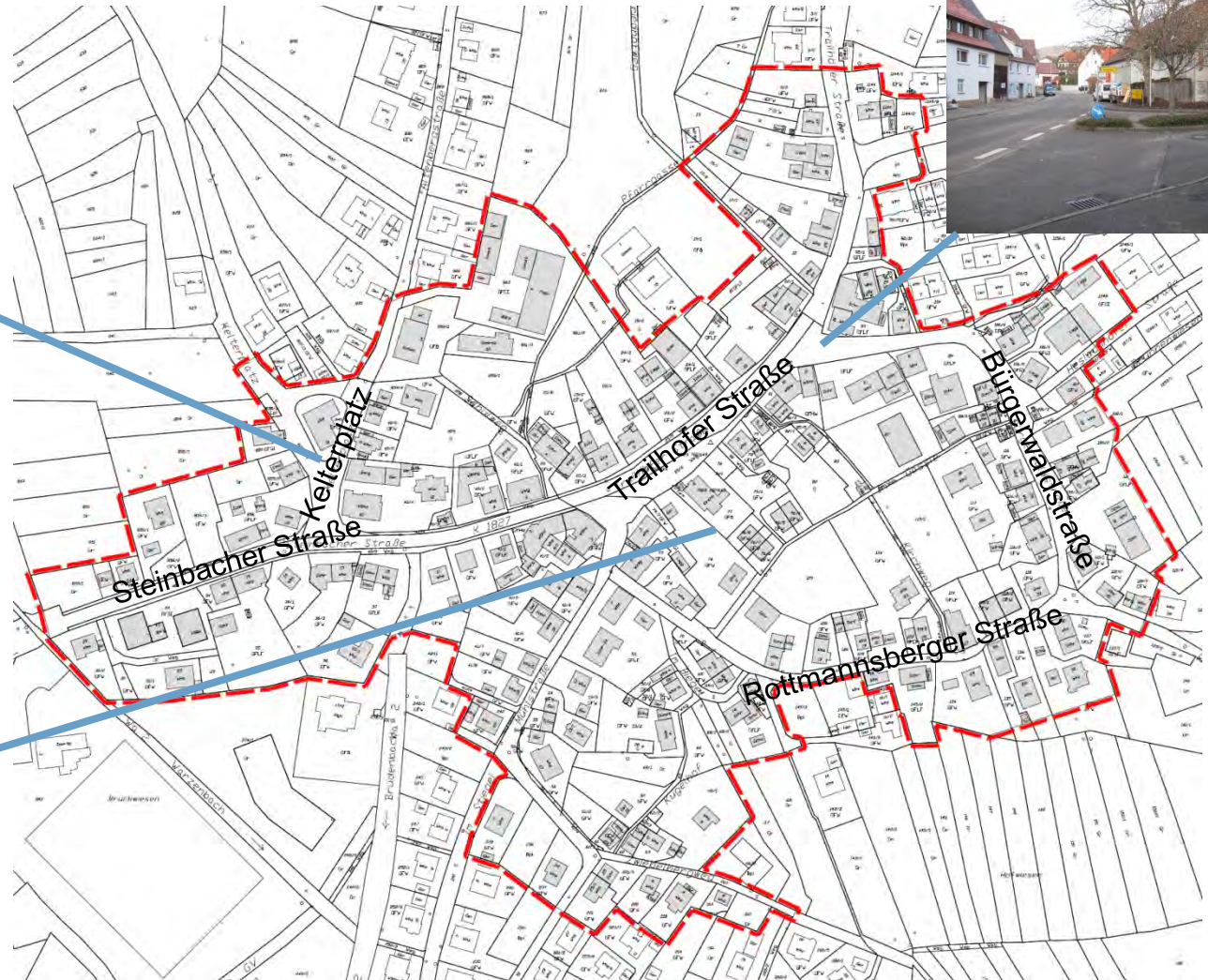
- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Gespräche mit den Beteiligten
(schriftlich Befragung durch Übersendung der Fragebögen)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Städtebauliches Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- schriftlicher Ergebnisbericht mit Vorstellung im Gemeinderat



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



3 Vorbereitende Untersuchungen



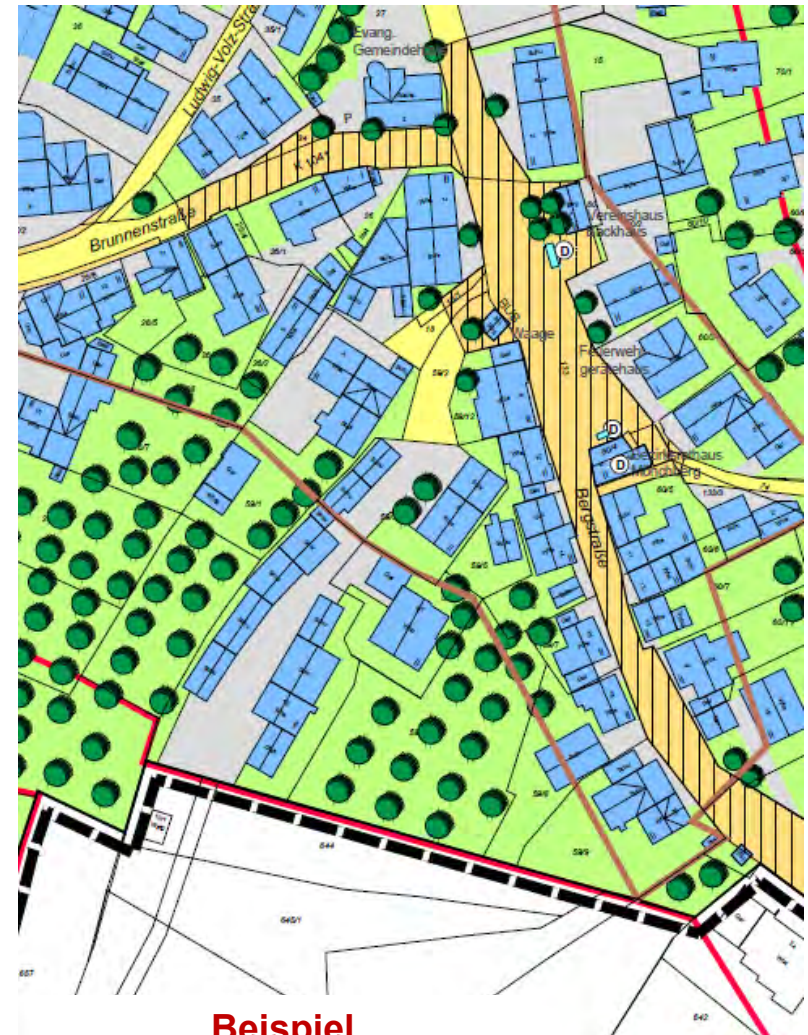
Untersuchungsgebiet
„Ortskern Oberbrüden“
ca. 11,81 ha

3 Vorbereitende Untersuchungen

Ortsbild

- Baustruktur/
ortstypische Besonderheiten
- Grün- und Freiraum
- Hofflächen
- Straßenraum (öffentliche/ private
Erschließung)
- Fließender/ ruhender Verkehr

- Denkmalschutz
- Erhaltenswerte Gebäudestrukturen

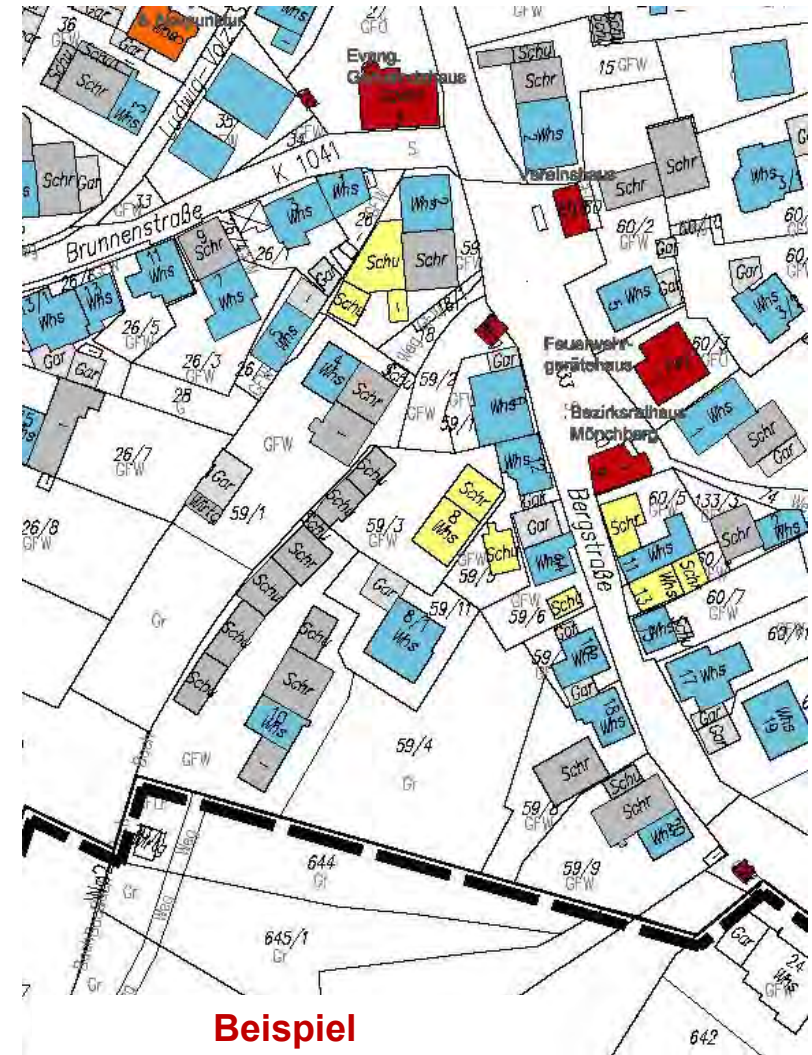


Beispiel

3 Vorbereitende Untersuchungen

Nutzungsstruktur

- Kommunale Einrichtungen
- Öffentliche Dienstleistung
- Private Dienstleistung
- Handel
- Handwerk/ Produktion
- Wohnen
- Landwirtschaft
- Nebengebäude
- Leerstand oder Teilleerstand



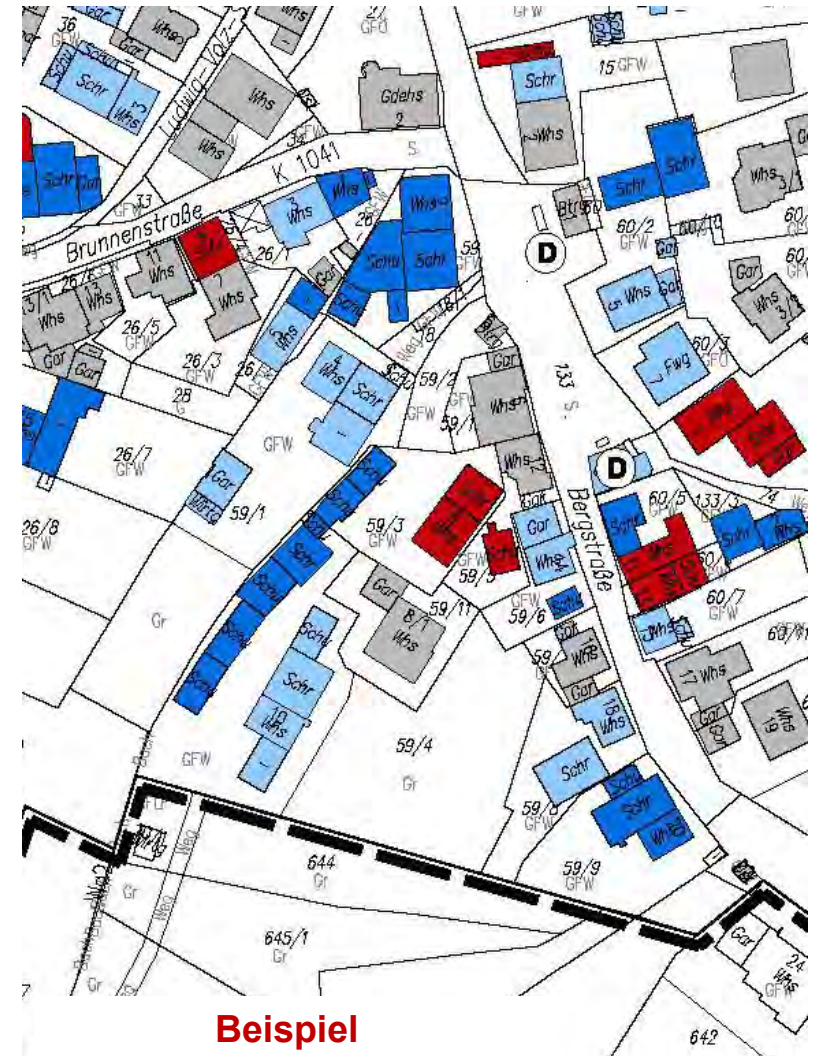
Beispiel

3 Vorbereitende Untersuchungen

Bausubstanz

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

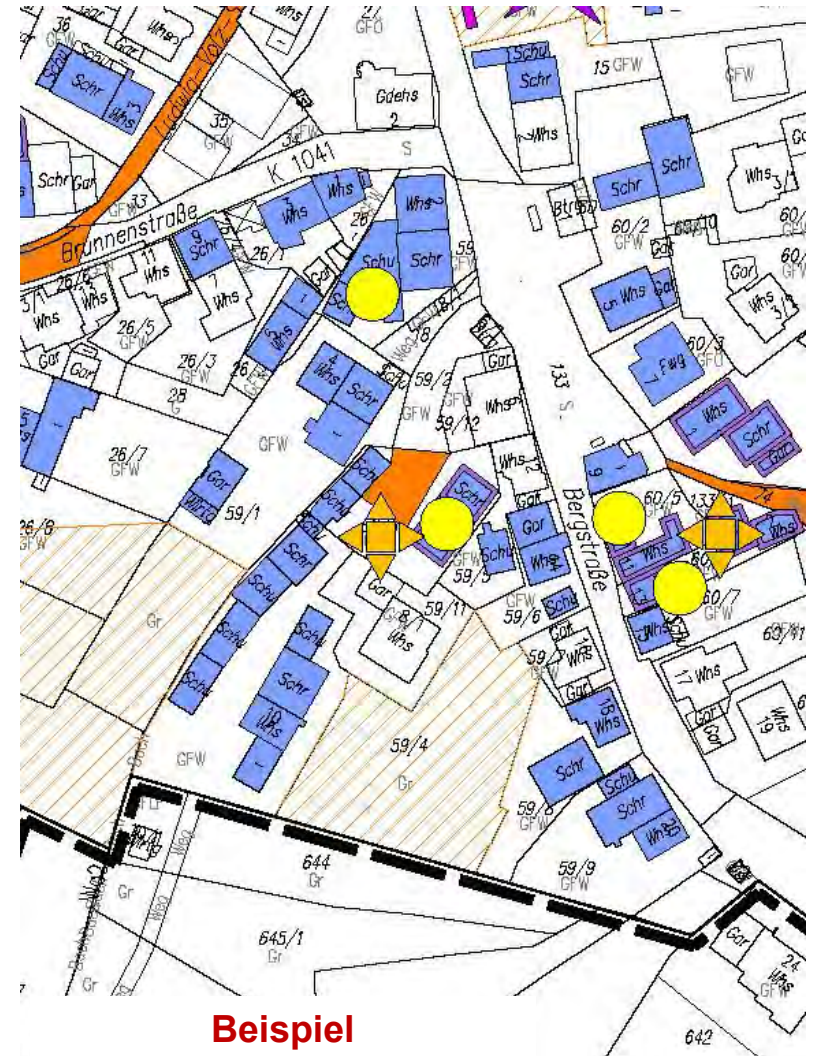
- Ohne Mängel
- Geringe Mängel
- Erhebliche Mängel
- Substanzielle Mängel



3 Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Missstände

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



3 Vorbereitende Untersuchungen

Neuordnungskonzept/ Sanierungskonzept

- Formulierung von Sanierungszielen
- Städtebauliches Gesamtkonzept für Untersuchungsgebiet
- Städtebauliche (Teil-)Konzepte für Bereiche der Innenentwicklung
- Stadträumliche Konzepte
- Gestaltung von öffentlichen Räumen / Aufenthaltsbereichen

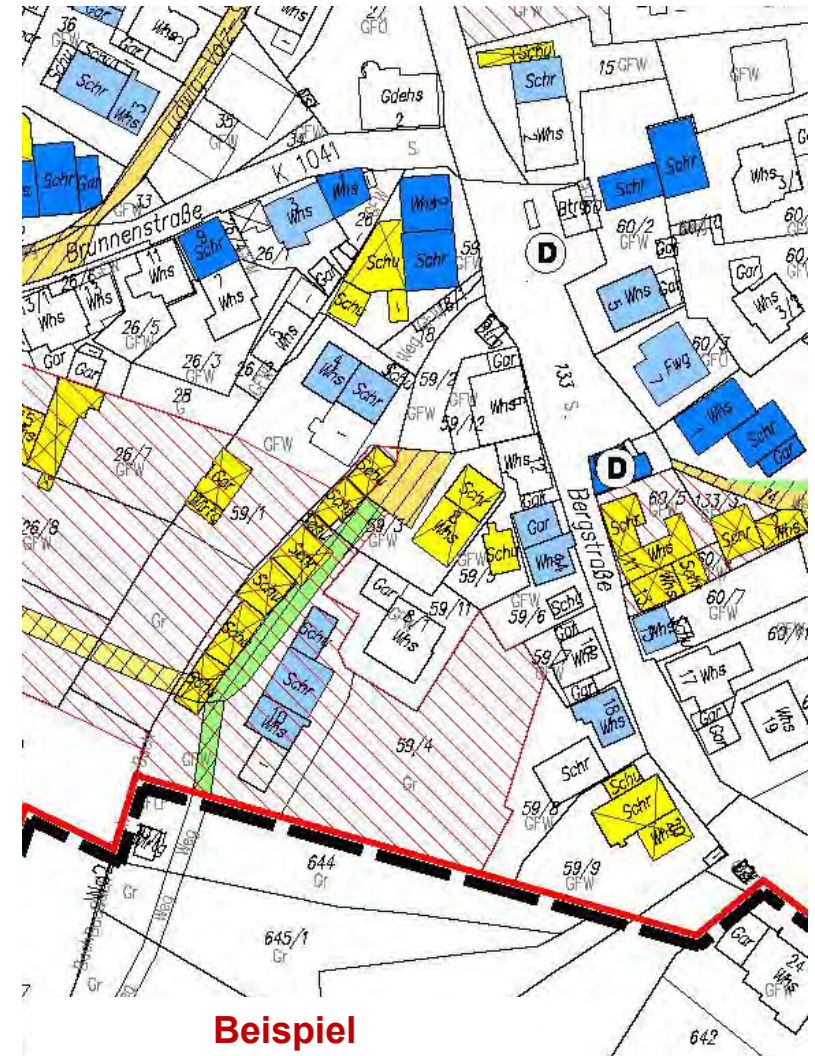


3 Vorbereitende Untersuchungen

Maßnahmenkonzept

Handlungsbezogene Aussagen

- Maßnahmenkatalog:
Gebäude, Grundstücke, Erschließung
 - Modernisierung
 - Abbruch
 - Neuordnung
 - Gestaltungsmaßnahmen
- Durchführungskonzept
- Prioritätenfolge
- Kostenübersicht



4 Mitwirkung der Beteiligten

Vorgehen

- **Versendung der Fragebögen an die Beteiligten**
- **Auskunftspflicht gem. § 138 Baugesetzbuch**
- **Die Angaben werden vertraulich behandelt und nur zum Zwecke der Sanierungsmaßnahme erhoben**

Was wird durch die Befragung ermittelt?

- **Sozialdaten**
- **Angaben zu Grundstück und Gebäuden**
- **Angaben zu den Wohnungen**
- **Angaben zu gewerblich genutzten Einheiten**
- **persönliche Erwartungen an die Sanierungsdurchführung**





4 Mitwirkung der Beteiligten



Vorbereitende Untersuchungen
Gemeinde Auenwald "Ortskern Oberbrüden" die STEG

Haushalts- und Wohnungsbogen

Gebäude	Name				
Wohnung/Haushalt	Whg. 1	Whg. 2	Whg. 3	Whg. 4	Whg. 5
Eigentümer (E) / Mieter (M) / unbewohnt (u)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
1. Wieviel Personen leben im Haushalt ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. Wie alt sind diese Personen ?					
(bitte jeweils Anzahl angeben)					
unter 15 Jahre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
15 bis unter 25	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
25 bis unter 45	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
45 bis unter 65	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
65 und mehr	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. Ausstattungsmerkmale der Wohnung - (J / N)					
ein modernes Bad mit zentraler Warmwasserbereitung ist vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ein zentrales Heizsystem moderner Bauart ist vorhanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eine ausreichende Wärmedämmung an Außenwänden, Fenstern, Decken bzw. Dach ist vorhanden.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. Was ist die Wärmequelle für ihre Heizung ?	z.B. Öl, Gas, Pellets, Geothermie, Holz, Wärmetauscher etc. -----				
5. Welche Absichten haben Sie mit ihrem Grundstück / Gebäude in den nächsten Jahren ?					
Verkauf <input type="checkbox"/>	Abbruch und Neubebauung	<input type="checkbox"/>			
Modernisierung und Umbau <input type="checkbox"/>	keine Veränderung	<input type="checkbox"/>			
sonstiges, und zwar:	-----				

6. Was müsste aus ihrer Sicht im Ortskern unbedingt verbessert werden ?

z.B. Straßen/Plätze, Parkplätze, Versorgung, ÖPNV,

7. weitere Anregungen und Hinweise

Datum

Unterschrift



Sanierung

Rechtsinstrumente der städtebaulichen Erneuerung

1. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 BauGB)

- Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht)
- Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge
- Eintragung von Grundschulden
- Begründung von Baulasten
- Grundstücksteilungen
- Bauvorhaben

2. Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

3. Möglichkeit der Kaufpreiskontrolle (§ 153 Abs. 2 BauGB, gegen Sanierungsspekulation) und Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) beim umfassenden Verfahren.





5 Förderung von Maßnahmen

■ Sanierungsbedingte Maßnahmen

Ordnungsmaßnahmen – Förderung bis 100%

- Grunderwerb durch die Stadt
- Neugestaltung von Straßen und Plätzen (max. 150 €/m²)
- Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche/Rückbau)

Baumaßnahmen

- Private Gebäude:
Erneuerung von Gebäuden – Förderung bis **max. 35%**
(Haustechnische, wohnungstechnische, bautechnische Verbesserungen)
- kommunale Gebäude: Schaffung von
Gemeinbedarfseinrichtungen - Förderung **30% - 85%**

5 Förderung von Maßnahmen

■ Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierung)

Haustechnische Verbesserungen

Heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden



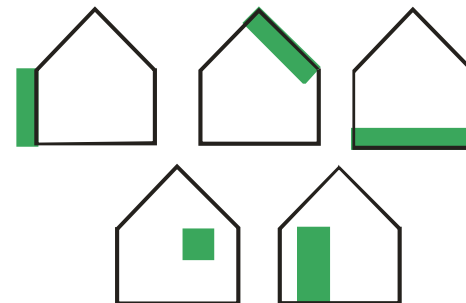
Wohnungstechnische Verbesserungen

Veränderungen der Größe und der Orientierung von Räumen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserungen im Sanitärbereich (WC, Bäder usw.), barrierefreier Ausbau



Bautechnische Verbesserungen

Anbringen von Wärmedämmung an Fassade, Dach, Decken und Fußböden, Erneuerung von Fenstern und Türen



5 Förderung von Maßnahmen

■ Übersicht förderfähiger Instandsetzungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen

Trockenlegung von Wänden und Böden



Ausbesserung und Ersatz von Dachbelägen und Verbesserung der Dachkonstruktion



Erneuerung schadhafte Außenputzes und von Regenrinnen, Fallrohren und Verwahrungen



Ersatz schadhafte Fenster- und Rollläden



Ersatz und Ausbesserung schadhafte Wand- und Deckenbeschichtungen und Bodenbeläge



5 Förderung von Maßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Der Erhalt des Gebäudes ist Sanierungsziel
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich (70%-Grenze)
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entspricht dem Ortsbild

Vor Beginn der Maßnahme ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.

6 Beispiele zur städtebaulichen Erneuerung



Vorher



Nachher

6 Beispiele zur städtebaulichen Erneuerung



Vorher

Nachher





6 Beispiele zur städtebaulichen Erneuerung

Beispiele zur städtebaulichen Erneuerung



Vorher

Nachher





6 Beispiele zur städtebaulichen Erneuerung



Vorher



Nachher



6 Beispiele zur städtebaulichen Erneuerung

Straßenzug / Freiraum





7 Weiteres Vorgehen

Ablauf der Erneuerungsmaßnahme

- | | |
|---|---------------------------|
| 1. Datenerhebung und Befragung der Eigentümer/Bewohner | Juli 2013 |
| 2. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger | Juli / August 2013 |
| 3. Erarbeitung des Neuordnungs- und Maßnahmenkonzeptes | bis Oktober 2013 |
| 4. Vorstellung der Ergebnisse im GR und Öffentlichkeit | November 2013 |
| 5. Satzungsbeschluss durch GR | Dezember 2013 |

