



GEMEINDE AUENWALD

Sanierungsaufaktveranstaltung 07. Mai 2014

Fördermöglichkeiten
für private Eigentümer
im Sanierungsgebiet „Ortskern Oberbrüden“

GEMEINDE AUENWALD

AGENDA

- die **STEG Stadtentwicklung GmbH**
- **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**
- **Rechtliche Grundlagen innerhalb des Sanierungsgebiets**
- **Förderquoten für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen**
- **Ablauf einer Sanierung Ihres Gebäudes**

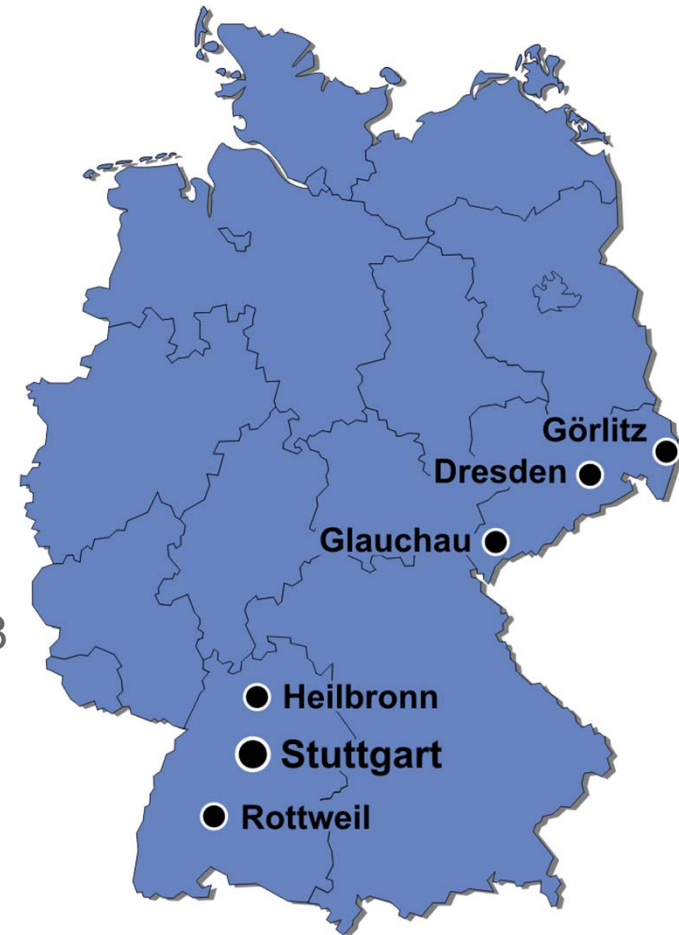




dieSTEG Stadtentwicklung GmbH dieSTEG – 50 Jahre Erfahrung

■ 50 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 4.500 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 265 rechtskräftig abgerechnete Verfahren
- 100 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart
- Gesellschafter LBS und Siedlungswerk
- Qualitätsmanagement DIN EN ISO 9001:2008





dieSTEG Stadtentwicklung GmbH

dieSTEG – 50 Jahre Erfahrung

Die STEG hat in den letzten zwei Jahrzehnten allein in Baden-Württemberg in rund 200 Städten und Gemeinden über 300 Sanierungsmaßnahmen betreut.

Derzeit betreut die STEG Sanierungsmaßnahmen u.a. in:


- Unterweissach
- Weissach im Tal
- Waiblingen
- Weinstadt





Landesanierungsprogramm

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

- 
1. Erstellung einer Gemeindeentwicklungskonzepts
 2. Antragstellung für den „Ortskern Oberbrüden“
 3. Programmaufnahme und Bewilligung der Mittel
 4. Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB)
 5. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss des Gemeinderats
 6. Sanierungsdurchführung (8–10 Jahre)
 7. Abrechnung der Sanierungsmaßnahme
Aufhebung der Sanierungssatzung



Landesanierungsprogramm

Förderung

- **Förderrahmen bewilligt (100%):** 1.000.000,-- Euro
- **Landesfinanzhilfen 60%** 600.000,-- Euro
- **Bewilligungszeitraum:** 01.01.2013 – 31.12.2021



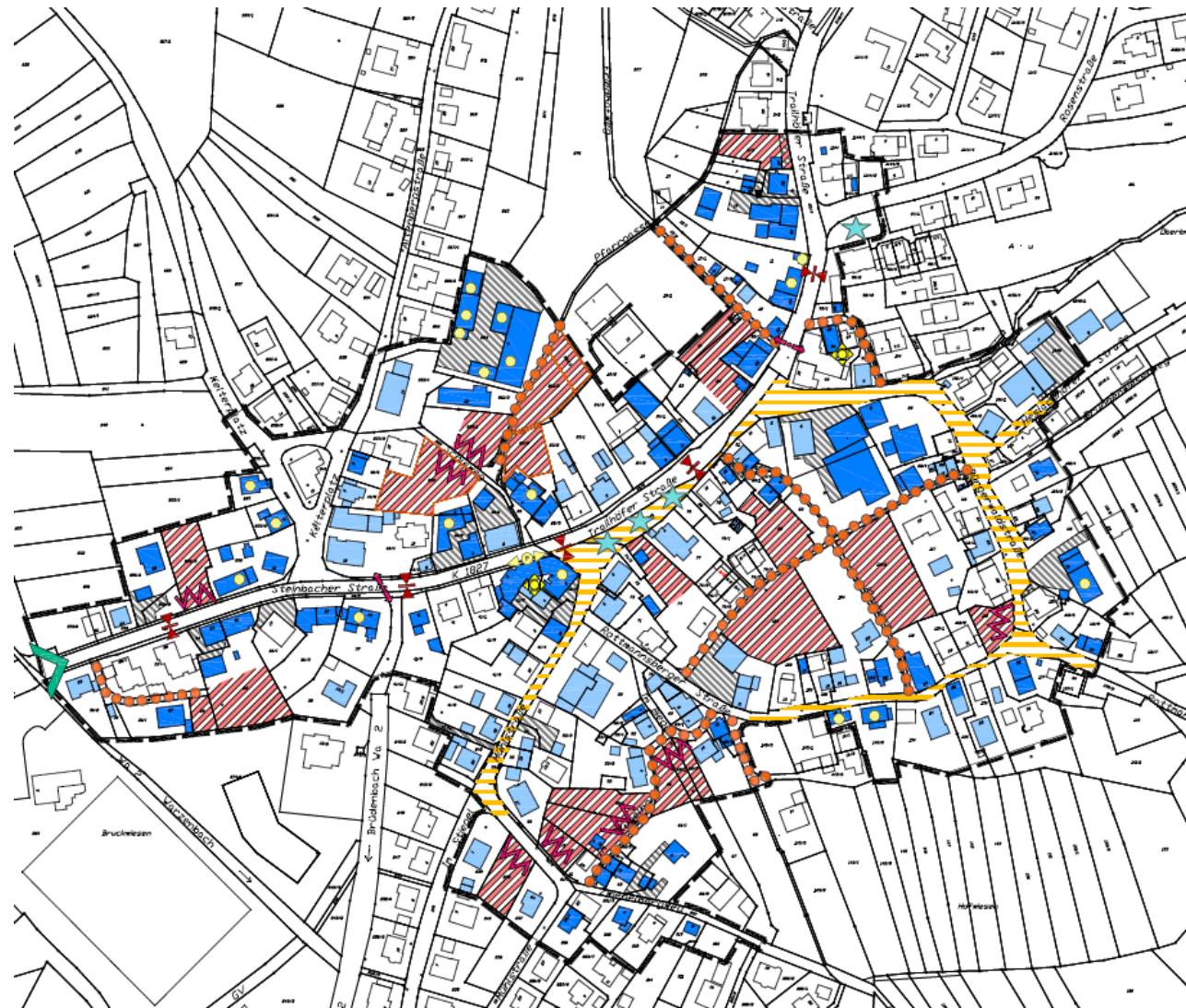
ERGEBNISSE

der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich „Ortskern Oberbrüden“





Städtebauliche Missstände



Strukturelle Mängel

- Leerstand, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
- Mindergenutzte Grundstücke
Fläche für Neuordnung und Nachverdichtung

Funktionale Mängel

- Fehlende Parkierungsmöglichkeiten
- Übergroßer Straßenraum
- fehlende Querung
Konfliktbereich • Fahrverkehr / Fußgänger
- Mangel im Erschließungsbereich
- teilweise nicht ausgebaut

Räumliche Mängel/ Ortsbild

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich/
mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Ortseingang
fehlende Gestaltung
- Gestaltungsmängel und bauliche im Erschließungsbereich
- Störung des Raumgefüges
• unklare/ fehlende Raumkante
- Engeengte Lage • fehlende Erweiterungsmöglichkeit
- Gestaltungsmängel im privaten Bereich
- Hof-, Zufahrts- und Grundstücksbereich

Bauliche Mängel

- Geringe Mängel in der Bausubstanz
- Erhebliche Mängel in der Bausubstanz/
energetische Mängel



Vorbereitende Untersuchungen

Anregungen der Befragten

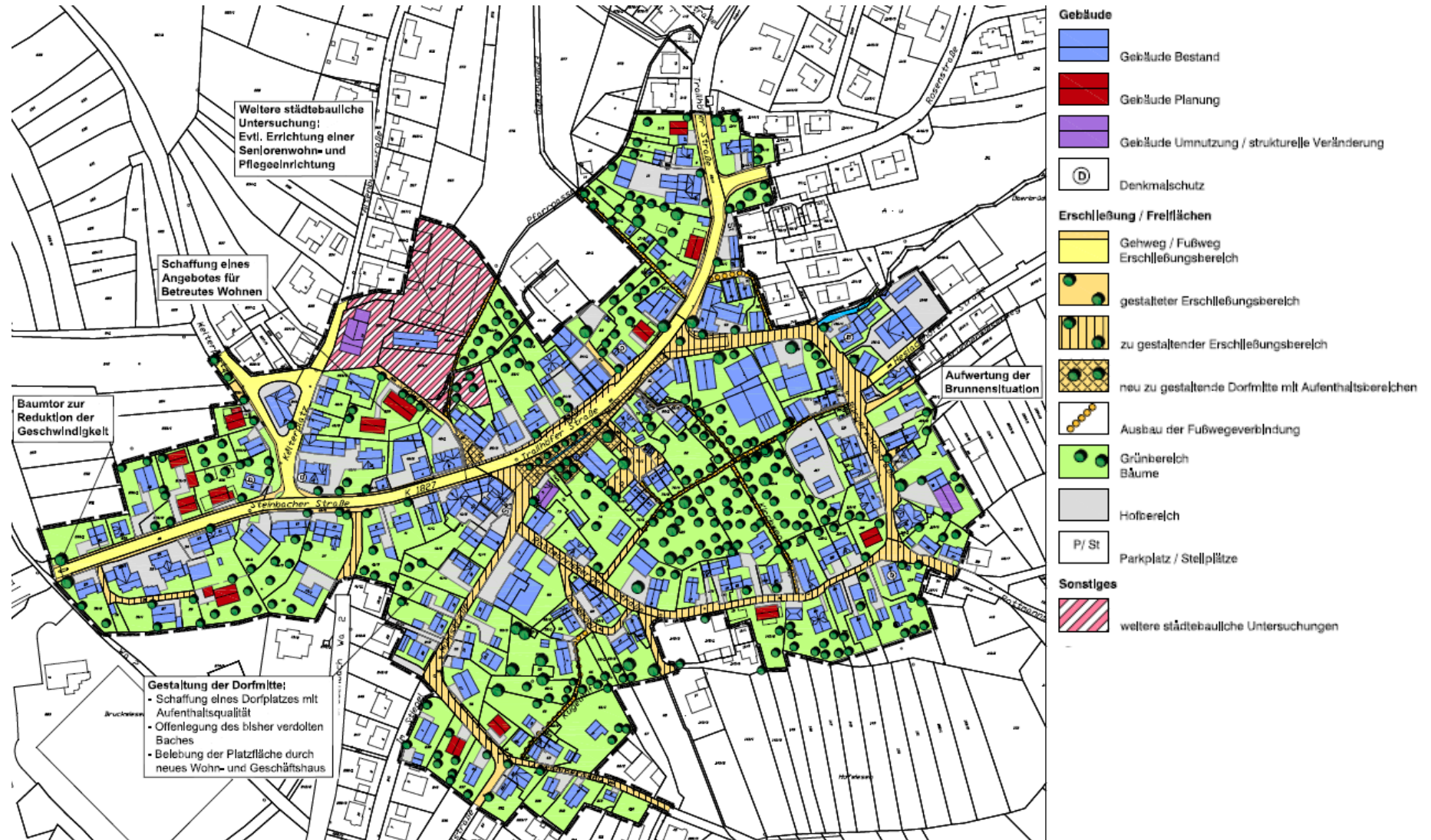
- **Verbesserung** von **Straßen** und Wegen
- Schaffung von **Stellplätzen**
- Verbesserung der **Nahversorgung**
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit in der **Ortsdurchfahrt**
- **Gestaltung** der **Ortsmitte**

Ziele

- **Aktivierung** und Attraktivierung **des Ortskerns**, Stärkung der **Identität**
- Sicherung des Wohnungsbestandes/ **Verbesserung** der **Wohnqualität**
- **Aufwertung** der **Erschließungs-** und Platzbereiche
- **Aufwertung** der **Freiräume**



Neuordnungskonzept/ städtebauliche Ziele





Kosten- und Finanzierungsübersicht

I.	Vorbereitung			10,--T€
II.	Weitere Vorbereitung			40,--T€
III.	Grunderwerb			300,--T€
III.	Ordnungsmaßnahmen			1.210,--T€
	Gebäudewert		50,--T€	
	Abbruchkosten		160,--T€	
	Erschließung		1.000,--T€	
V.	Baumaßnahmen			540,--T€
	privat		440,--T€	
	öffentliche Gebäude		100,--T€	
VI.	Vergütung Sanierungsträger			200,--T€
Ausgaben				2.300,--T€
Einnahmen		Reprivatisierung		300,--T€
Finanzbedarf				2.000,--T€



→ Sanierungsvermerk
im Grundbuch!

 Abgrenzungsvorschlag für mündlich festzulegendes
Sanierungsgebiet "Ortskern Oberbrüden" ca. 10,44 ha

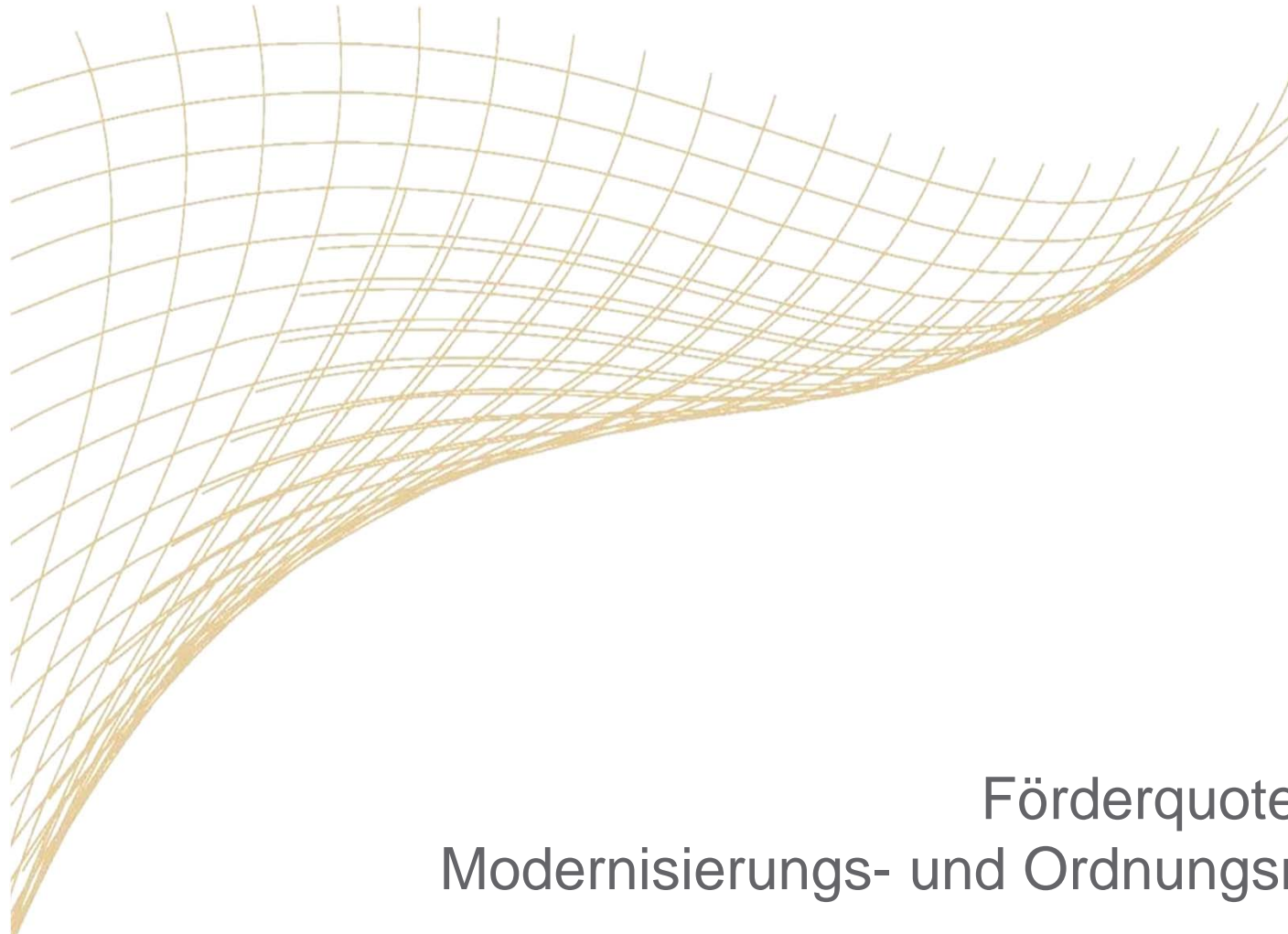


Rechtsinstrumente der städtebaulichen Erneuerung

- 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)**





Förderquoten für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen



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%**



Förderung von Maßnahmen

Förderung privater Baumaßnahmen (Modernisierung)

Haustechnische Verbesserungen

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



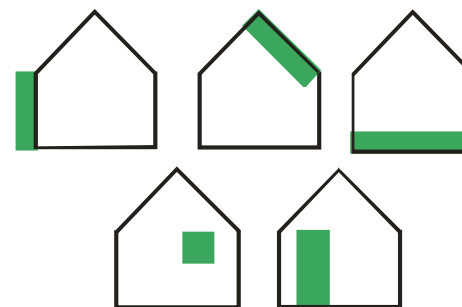
Wohnungstechnische Verbesserungen

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





Förderung von Maßnahmen

Förderung privater Baumaßnahmen (Instandsetzung)

Trockenlegung von Wänden und Böden



Ausbesserung und Ersatz von Dachbelägen und Verbesserung der Dachkonstruktion

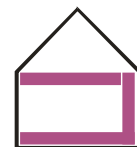


Erneuerung schadhaften Außenputzes und von Regenrinnen, Fallrohren und Verwahrungen



Ersatz schadhafter Fenster- und Rollläden

Ersatz und Ausbesserung schadhafter Wand- und Deckenbeschichtungen und Bodenbeläge





Förderung von Maßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung von privaten Baumaßnahmen

- 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

Ergänzend für eine Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

- die Neuordnung des Grundstücks ist mit der Gemeinde abzustimmen

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



Förderquote für private Maßnahmen

Förderhöhe bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

- Modernisierung von Hauptgebäuden: **30%**
- Deckelung des Förderzuschusses pro Gebäudeeinheit bei: **40.000 €**

Förderhöhe bei Ordnungsmaßnahmen

- Förderung der Abbruchkosten zu **100%**





Weitere Vorgehensweise

- 1) Vereinbarung eines **kostenlosen Beratungsgesprächs**
- 2) **kostenlose Modernisierungserhebung** durch unseren Bautechniker und Erhalt des Berichts
- 3) Einholen von **Kostenvoranschlägen** bei Handwerkern Ihres Vertrauens und Abstimmung der geplanten Maßnahmen
- 4) **Feinabstimmung** der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der **Förderhöhe** zusammen mit der Gemeinde und der STEG
- 5) Unterzeichnung einer **Vereinbarung** zwischen Ihnen und der Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
- 6) **Durchführung der Bauarbeiten** und Sammlung aller bezahlten Rechnungen zur Einreichung bei der STEG für die **Ausbezahlung der Förderraten**
- 7) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die **Schlussabrechnung**. Ausbezahlung der **Schlussrate** und Beantragung einer **Steuerbescheinigung**.



Sanierungsbeispiele

Nachher



Vorher





Sanierungsbeispiele



Vorher

Nachher





Sanierungsbeispiele



Vorher



Nachher



Sanierungsbeispiele



Vorher

Nachher





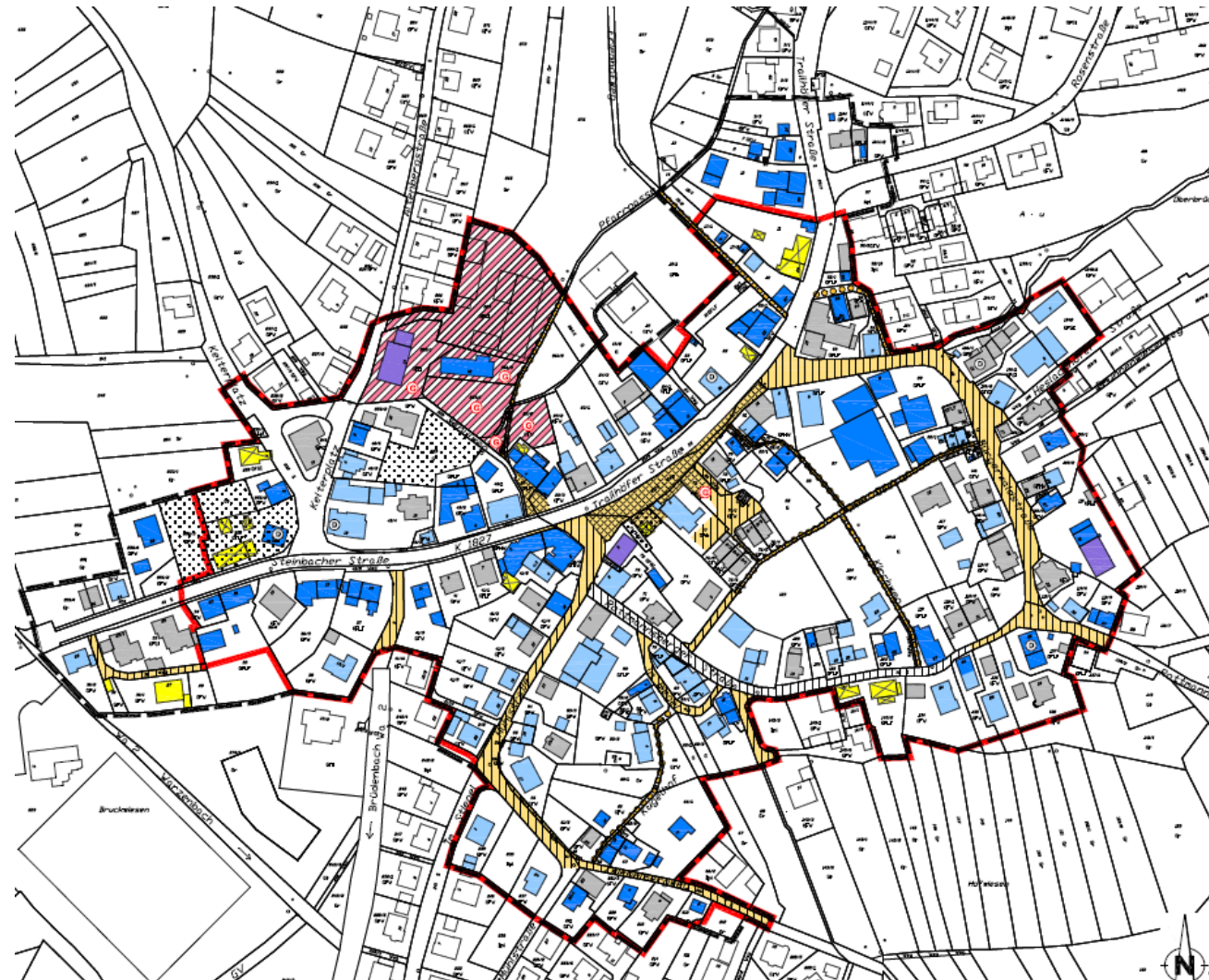
Sanierungsbeispiele





Weitere Schritte

- Neugestaltung der **Mühlstraße** und **Bürgerwaldstraße**
- Neugestaltung der **Ortsmitte**





***Herzlichen Dank
für ihre Aufmerksamkeit!***