die STEG

Gemeinde Neuhausen

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Auftaktveranstaltung am 03.03.2015

Dr. Frank Friesecke

Dipl. Ing. Verena Kreuter

I. Stadtentwicklung

- Die STEG
- Sanierungsverfahren und Städtebauförderung

II. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung

- Städtebauliche Analyse
- Beteiligung
- Sanierungsziele und geplante Maßnahmen
- Förderrecht im Landessanierungsprogramm
- Fördermöglichkeiten

III. Abschluss

- Beispiele
- Fragen und Diskussion

Gemeinde NEUHAUSEN IM ENZKREIS

die STEG

53 Jahre Stadtentwicklung

430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit

4.700 ha erschlossenes Bauland

450 Kunden, Städte und Gemeinden

230 abgerechnete Verfahren

100 Mitarbeiter

6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart

1 Mrd. € Treuhandvermögen

LBS Siedlungswerk

Qualitätsmanagement
DIN EN ISO 9001:2008

Phasen einer Sanierung

1. Grobanalyse und Antragsstellung
2. Programmaufnahme und Bewilligung der Mittel
3. Vorbereitende Untersuchung (§141 BauGB)
4. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss des Gemeinderats
5. Sanierungsdurchführung
6. Abrechnung der Sanierungsmaßnahmen und Aufhebung der Sanierungssatzung

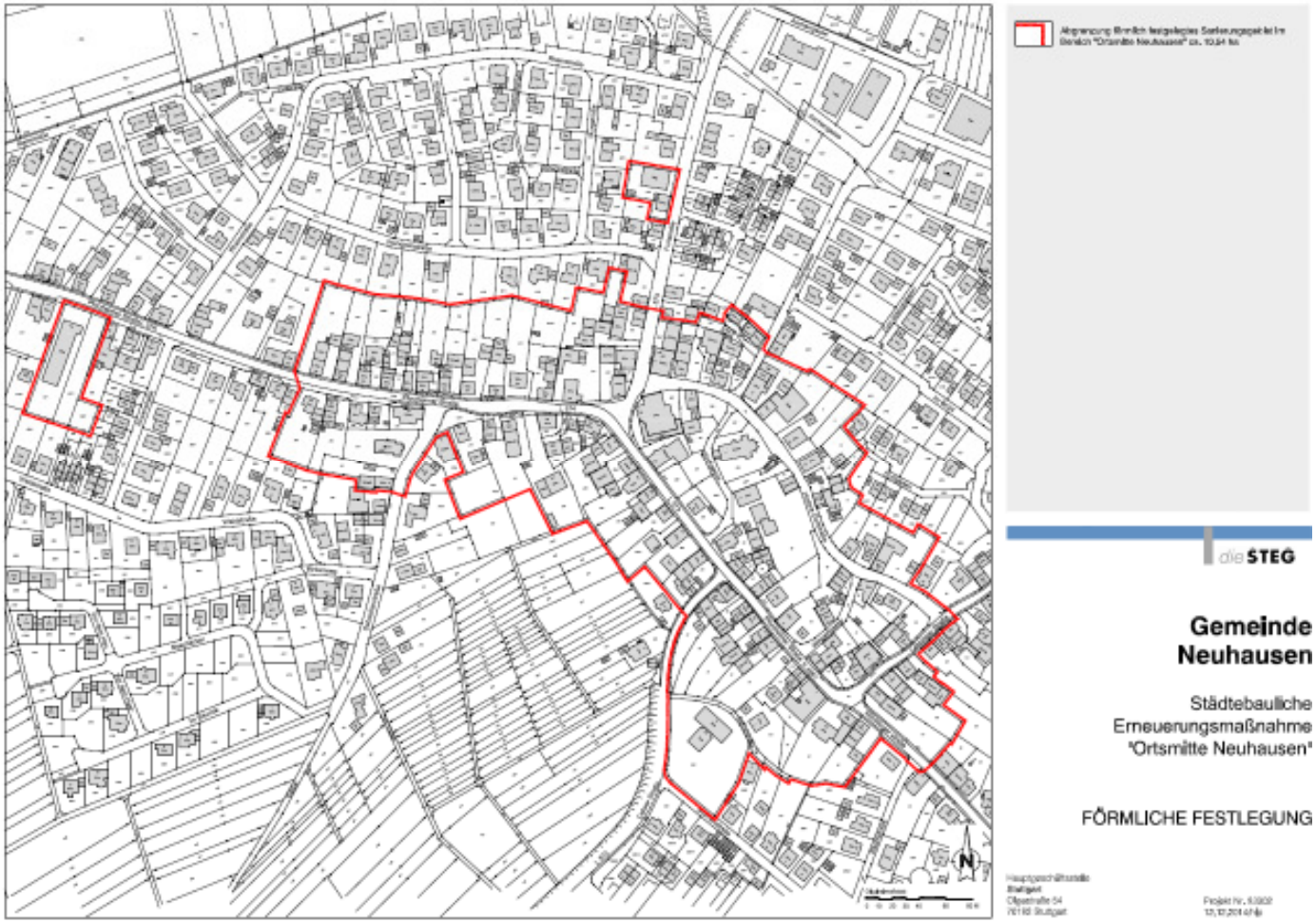
Städtebauförderung in Baden-Württemberg

- Landessanierungsprogramm und Bund-Länder-Programme
- Ziele: Stärkung und Erhalt nachhaltiger städtebaulicher Strukturen, Beseitigung städtebaulicher Missstände, Stärkung der Gemeinde
- Anteil Land: 60%
- Anteil Gemeinde: 40%

Das Landessanierungsprogramm (LSP)

- Unterstützung des Landes BW mit Förderbeträgen bei städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
- Gesamtförderung des Sanierungsprozesses
- Wichtiger Baustein Bürgerbeteiligung

Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Neuhausen“



Ziele des Entwicklungskonzepts

- Revitalisierung der Ortszentren,
- Durch Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden,
- Verbesserung des Wohnumfeldes
- Stärkung der kommunalen Individualität

Bewilligter Förderrahmen

Insgesamt:	1.333.333,- €
Land BW anteilig 60%	800.000,- €
Gemeinde anteilig 40%	533.333,- €

Bewilligungszeitraum

- 01.01.2014 bis 31.12.2022

Bauliche Mängel

- 83 % der Hauptgebäude haben Erneuerungsbedarf
- Bauliche sowie energetische Mängel, Gebäude entspricht nicht dem aktuellen Standard

Funktionale und strukturelle Mängel

- Leerstände, mindergenutzte Gebäude sowie Flächen
- Eingeengte bauliche Situation und Erschließungssituation der Gebäude in zweiter Reihe
- Verkehrsbelastung verbunden mit einer Trennwirkung und Lärmbelastung
- Fehlende Querungsmöglichkeiten und Gefahrenpunkte entlang der Ortsdurchfahrt
- Sehr schmale, eingeengte Gehwege entlang der Ortsdurchfahrt
- Fehlende und wenig attraktive Fußwegeverbindungen
- Mangel an öffentlichen Parkplätzen (Bereich des Kindergartens)

Räumliche Mängel / Ortsbild

- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich, vor allem durch ungestaltete Grünflächen oder ungestaltete Vorbereiche
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Mangelhafte oder fehlende Durchgrünung im Straßenraum
- Bauliche und energetische Mängel
- Mängel im Fassadenbereich bei z.T. ortsbildprägenden Gebäuden
- Gestaltungsdefizite in privaten Hof- und Zufahrtsbereichen (Versiegelt, ungestaltet)

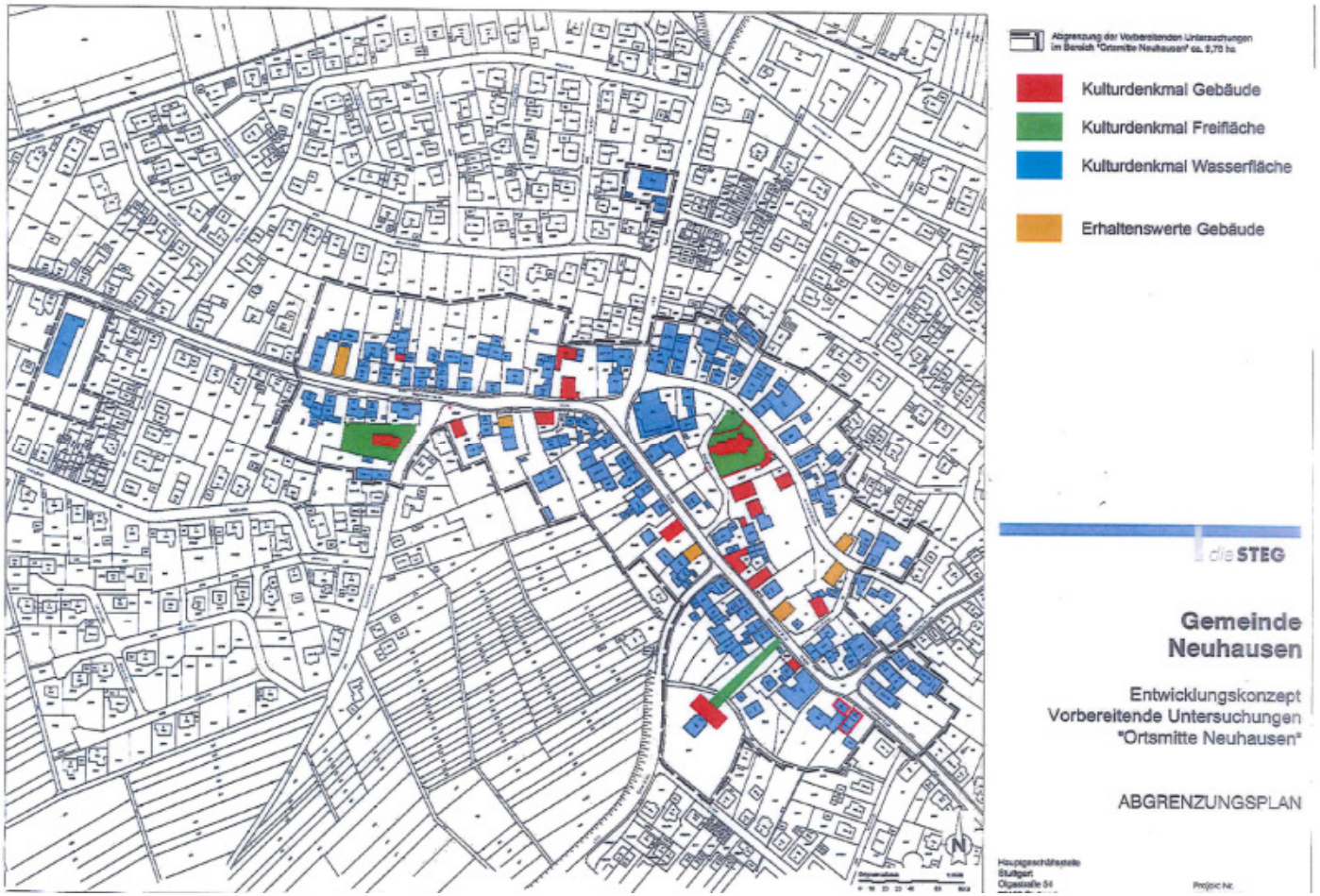
Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Liste der Beteiligten

1. Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnungsbehörde; Abt. 4 Straßenwesen und Verkehr; Abt. 2 – Referat Denkmalpflege
2. Regionalverband Nord-Schwarzwald, Pforzheim
3. Landratsamt Enzkreis, u.a. Amt für Baurecht und Naturschutz
4. Polizeidirektion Pforzheim
5. Stadt Weil der Stadt
6. Gemeinde Unterreichenbach
7. Gemeinde Tiefenbronn
8. Stadt Bad Liebenzell
9. Stadtverwaltung Pforzheim
10. EnBW Baden-Württemberg
11. Deutsche Telekom AG, Karlsruhe
12. Handwerkskammer Karlsruhe
13. Industrie- und Handelskammer Nord-Schwarzwald, Pforzheim
14. Abwasserverband Biet, Tiefenbronn
15. Zweckverband Wasserversorgung der Gebietsgemeinde Sitz Tiefenbronn, Neuhausen
16. Stadtwerke Pforzheim GmbH & Co.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

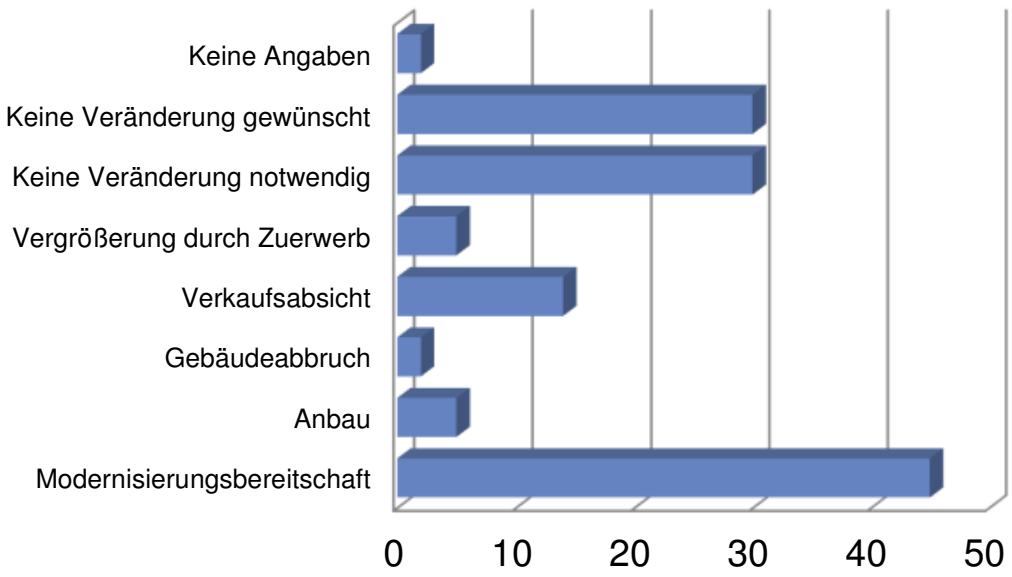
Regierungspräsidium Karlsruhe, Raumordnungsbehörde
Abt. 2 – Referat Denkmalpflege



Befragung beteiligter Eigentümer und Mieter

- Befragung von Juli bis September 2014
- Ziel: Erhebung relevanter Daten für die Sanierungsmaßnahmen & frühzeitige Information der Beteiligten über Ziele und Ablauf
- Gute Beteiligungsquote: 37%
- Erfasste Gebäude: 49
- Wohnungen: 57
- Leerstehende Wohnungen: 14%

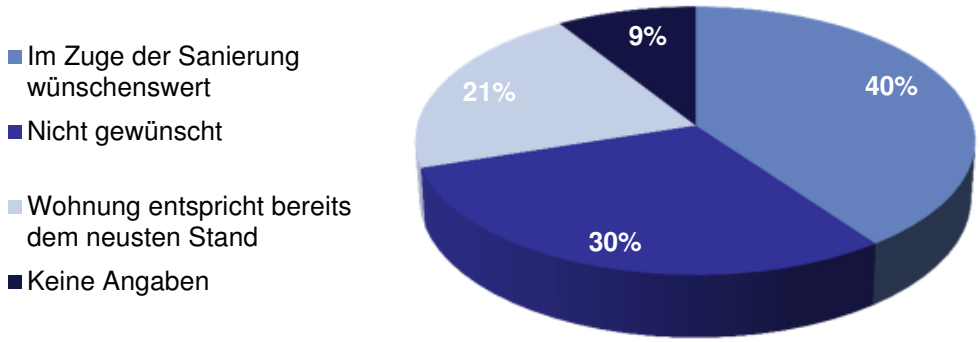
Handlungsabsichten der Eigentümer in Bezug auf das jeweilige Grundstück



Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung

- 73% der Befragten erwarten eine positive Wirkung der Sanierung
- Im Sanierungsgebiet sind 20 der Gebäude- und Grundstücksbesitzer (45 %) an einer Modernisierung interessiert
- Im Falle einer Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen steigt das Modernisierungsinteresse von 45 % auf 62 % der Eigentümer an

Wunsch nach Verbesserung der Wohnverhältnisse



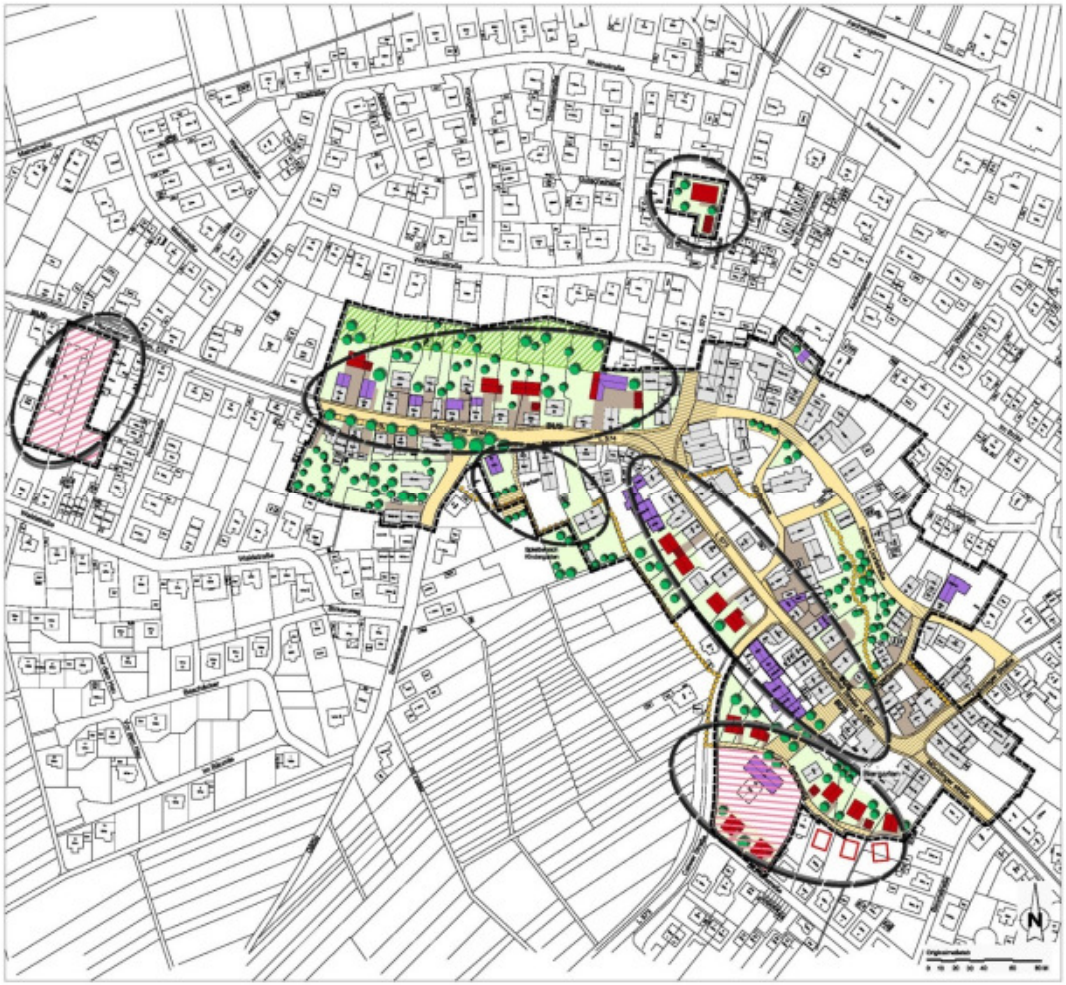
Erwartungen, Anregungen und Bedenken der Eigentümer

- **Sanierung unansehnlicher Gebäude** z.B. Fassadengestaltung
- **Aufwertung und Belebung Ortskern und Ortsdurchfahrt**: Vermietung Leerstände, optisch
- **Erhalt Altbestand** der Häuser (möglichst kein Abriss) und des **Ortsbildes** trotz "Modernisierung“
- **Reduzierung Verkehr und Straßenlärm** inklusive **Straßengestaltung:** Verkehrsberuhigte Zone, 30er Zone (Sebastianstraße bis Lehninger Straße), Kontrolle
- **Altersgerechte Gehwege:** kein kleinflächiges unebenes Pflaster (Umgebung VR-Bank), glatte Beläge, für Rollatoren geeignet
- **Bessere Parkmöglichkeiten**
- **Stärkung regionaler Einzelhandel**
- **Senkung Energieverbrauch**

Geplante Sanierungsziele

- Wohnen im Bereich der historischen Ortsmitte
- Stärkung des Standorts für Kindergarten und öffentliche Einrichtungen
- Entwicklung des Bauhofareals
- Schaffung eines attraktiven Ortsbilds
- Entwicklung der Gewerbebrache Opel
- Entwicklung des Bereichs um die Alte Schule als Wohnstandort

Neuordnungskonzept



Entwicklungsschwerpunkte

- Entwicklungsschwerpunkt / Maßnahmenbereich

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Umnutzung
- Gebäude Planung

Erschließung / Freiflächen

- Gehweg / Fußweg Erschließungsbereich
- neu zu gestaltender Erschließungsbereich - Aufwertung öffentlicher Straßen- und Platzräume
- Ausbau der Fußwegeverbindung
- Grünbereich Bäume
- Hofbereich / Entsiegelung
- P/ St Parkplatz / Stellplätze

Sonstiges

- weitere städtebauliche Untersuchungen
- Sicherung des Grünbereichs

Rechtsgrundlagen

- Die Sanierung wird im **Regelverfahren** nach dem Baugesetzbuch durchgeführt (§§ 136 bis 164 BauGB), ggf. Ausgleichsbeträge.
- Hierbei sind **Regeln** zu beachten, die den Sanierungserfolg sicherstellen sollen.

Sanierungsvermerk nach § 143 Abs. 2 BauGB

- „Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).“
- In der Regel lautet die Eintragung: **„Eine Sanierung wird durchgeführt“.**
- Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

Genehmigungspflichtige Vorhaben §§ 144-145 BauGB

Im Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt:

- Baumaßnahmen jeglicher Art und Veränderungen an Gebäuden oder Grundstücken
- Mietverträge und Pachtverträge
- Grundstücksverkäufe oder -teilungen
- Belastungen von Grundstücken (z.B. Erbbaurecht, Baulast, Fahrrecht)

Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24 BauGB)

- Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken zu.

Förderinformationen für private Eigentümer

die STEG

FÖRDERINFORMATIONEN

Wissenswertes für Eigentümer
im Sanierungsgebiet
„Ortsmitte Neuhausen“

Finanzierung

- Die Finanzierung des Bauvorhabens muss durch Sie als Eigentümer sichergestellt werden.
- Sie können gemäß den Förderbedingungen der Gemeinde Zuschüsse für eine Gebäudemodernisierung oder einen Gebäudeabbruch erhalten.
- Für das Sanierungsgebiet steht nur ein bestimmter Förderbetrag zur Verfügung. Ist dieser aufgebraucht ist leider keine Förderung mehr möglich.
- Abschlagszahlungen erfolgen in der Regel nach Baufortschritt in drei Raten (in Abhängigkeit der vorgelegten Rechnungen und Zahlungsnachweise).
- Vom ersten Beratungsgespräch bis zum Maßnahmenbeginn sollten Sie etwa 10 bis 20 Wochen rechnen. Der Durchführungszeitraum für private Maßnahmen beträgt 1 bis max. 2 Jahre, abhängig vom Maßnahmenumfang.
- Mit der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung (Vertrag) haben Sie die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz. Nach Ausstellung einer Bescheinigung durch die Gemeinde können Sie die bescheinigungsfähigen Baukosten abzüglich des erhaltenen Förderbetrages steuerlich geltend machen.

Wie hoch sind die Zuschüsse?
Die Förderhöchstsätze für private Maßnahmen können entsprechend der Städtebauförderrichtlinie betragen:

	Gebäude im privaten Eigentum	erhaltenswerte Gebäude bzw. Kulturdenkmal
Modernisierung, Umnutzung	25% der Baukosten max. 25.000 €	35% der Baukosten max. 35.000 €
Abbruch und Abbruchfolgekosten	bis max. 100% max. 20.000 €	

Die Bagatellgrenze für Erneuerungsmaßnahmen und Abbruchmaßnahmen liegt bei 10.000 €. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

In 7 Schritten zum sanierten Objekt

1. Sie vereinbaren mit der STEG oder der Gemeinde einen ersten Termin zum unverbindlichen Beratungsgespräch.
2. Der Bautechniker der STEG erhebt vor Ort unter Vorbehalt der Zustimmung der Gemeinde vorhandene Mängel und Missstände. In einem Bericht mit Kostenschätzung erhalten Sie einen ersten Überblick über empfohlene Modernisierungsmaßnahmen.
3. Nach der Einholung von Kostenvoranschlägen für die geplanten Baumaßnahmen nehmen Sie wieder Kontakt mit der STEG auf. Je nach Umfang der Maßnahme schalten Sie einen Architekten ein.
4. Nun erfolgt die Feinabstimmung mit der Gemeinde und der STEG über die erforderlichen Bauarbeiten, die genaue Förderung und die Gestaltung.
5. In einer Vereinbarung zwischen Ihnen und der Gemeinde werden alle wichtigen Punkte vertraglich geregelt. Nach Zustimmung zur Vereinbarung durch die Gemeindeverwaltung sowie ggf. durch den Gemeinderat erhalten Sie von der Gemeinde den Vertrag ausgehändigt.
6. Jetzt können Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen und die notwendigen Arbeiten beauftragen! Sie sammeln alle Rechnungen und reichen sie bei der STEG für die Auszahlung der Förderraten ein.
7. Nach Abschluss der Bauarbeiten und Prüfung der Rechnungen erhalten Sie eine Schlussabrechnung. Die letzten Fördermittel werden vereinbarungsgemäß ausbezahlt und Sie können bei der Gemeinde eine Steuerbescheinigung beantragen.

Information und Beratung

Wir möchten Sie als Eigentümer aufrufen, sich aktiv zu beteiligen. Teilen Sie uns deshalb Ihre Wünsche und Anregungen zur Sanierung in Ihrem speziellen Fall, aber auch im Allgemeinen mit.

Im Auftrag der Gemeinde Neuhausen ist die STEG als Sanierungsträger Ihr Hauptansprechpartner, der Sie kostenlos und unverbindlich berät. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, denn nur gemeinsam mit Ihnen kann die Sanierung erfolgreich gestaltet werden.

Ihre Ansprechpartner

Gemeinde Neuhausen
Bauamt - Joachim Lutz
Telefon 07234 / 9510-20
Bürgermeister Oliver Korz
Telefon 07234 / 9510-10
Pforzheimer Str. 20
75242 Neuhausen
www.neuhausen-enzkreis.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Dr. Frank Friesecke
Verena Kreuter
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Telefon 0711 / 21068-118
www.steg.de

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg im Landessanierungsprogramm gefördert.

Fördervoraussetzung für private Eigentümer

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Maßnahme entspricht Zielen der Sanierung und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Vor Durchführung der Maßnahme muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Neuhausen abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde Neuhausen und dem Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen abzustimmen und zeitlich zu befristen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Projekt vorfinanzieren.
- Gültige Bauvorschriften sowie B-Planfestsetzungen sind einzuhalten.

Baumaßnahmen - Instandsetzung

Förderfähig in Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen

- Sanitäre, heizungs-, lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden.
- Ausbesserung und Ersatz von Dachdeckungen und die Verbesserung der Dachkonstruktion
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes und Regenrinnen, Fallrohre und Verwahrungen
- Ersatz und Ausbesserung schadhafter Wände, Decken und Fußböden, ggf. Trockenlegung.

Baumaßnahmen - Modernisierung

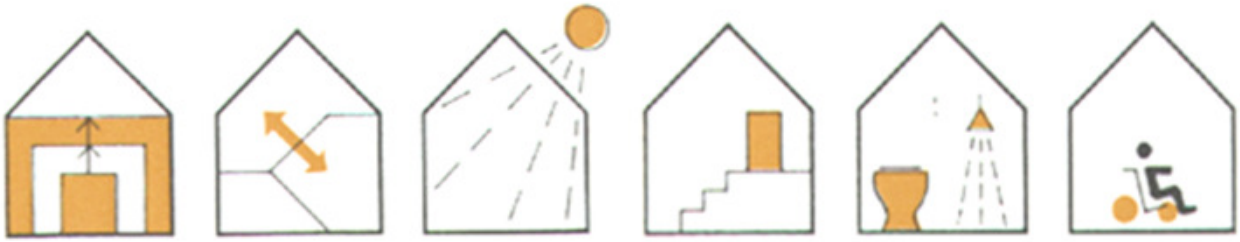
Haustechnische Verbesserungen

- Einbau von Bädern und WC nach modernen Bedürfnissen.
- Erneuerung der Heizungsanlage mit einem zeitgemäßen Standard.
- Verbesserungen an der Elektroinstallation.

Baumaßnahmen - Instandsetzung

Wohnungstechnische Verbesserungen

- Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen.
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung. Schaffung von Wohnungsabschlüssen.
- Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), alten- bzw. behindertengerechter Ausbau.



Baumaßnahmen - Instandsetzung

Bautechnische Verbesserungen

- Erhöhung der Wärmedämmung an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen.
- Verbesserung des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen.

Baumaßnahmen - Umbau

Förderfähig in Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen

- Umbau Scheune in Wohnhaus
- Umbau Gewerbeflächen in Wohnhaus
- (...)

Abriss des Wirtschaftsteils und **Neubau eines Wohnhauses**, Bad Dürrheim-Unterbaldingen

Umbau einer leerstehenden Scheune zu einem barrierefreien Einfamilienhaus, Creglingen-Münster

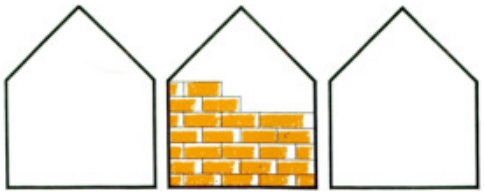
Ordnungsmaßnahmen

Förderfähig in Zusammenhang Neugestaltung

- Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche/Rückbau)

- Freilegung von Grundstücken zur Erkennung

- Freilegung von Grundstücken für anschließende Neubebauung (Der Neubau selbst ist in der Regel nicht förderbar)



Mindestbaustandard bei Erneuerungsmaßnahmen

- Bauliche Mängel im Bereich von Dach/Dachstuhl/Fassade/tragenden Bauteilen müssen Beseitigt werden
- Wärmedämmung Außenwand/Fenster/Dach muss erreicht werden
- Umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem
- Jede Wohnung muss einen eigenen Abschluss aufweisen
- In jede Wohnung ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und mit zentraler Warmwasserbereitung einzubauen
- Sämtliche Installationen im Gebäude müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der Ortsbildpflege zu dienen. Dies wird in den jeweiligen Einzelfällen entschieden

Gemeinde NEUHAUSEN IM ENZKREIS

die STEG

Private Maßnahmen

Private Baumaßnahmen **25%**
max. 25.000 €
entspricht Baukosten von max. 100.000 €

Erhaltenswerte Gebäude bzw. Kulturdenkmäler **35%**
max. 35.000€
entspricht Baukosten von max. 100.000€

Private Ordnungsmaßnahmen

Abbrüche	100% max. 20.000 €
Substanzverlust	keine Entschädigung

Rechenbeispiel einer privaten Erneuerungsmaßnahme

Baukosten, einschl. Baunebenkosten	**105.000 €**
abzgl. z. B. Standardüberschreitung und andere nicht förderfähige Maßnahmen	**- 5.000 €**
berücksichtigungsfähige Kosten	**100.000 €**

Förderung bei 25% (Land/Gemeinde)	**25.000 €**
Eigenanteil Eigentümer	**75.000 €**

Der Eigenanteil kann vom Eigentümer ggf. gemäß Einkommensteuergesetz im Sanierungsgebiet erhöht abgeschrieben werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Dr. Frank Friesecke
frank.friesecke@steg.de
Tel. 0711 / 21068 – 118
Fax 0711 / 21068 – 112

Verena Kreuter
verena.kreuter@steg.de
Tel. 0711 / 21068 – 164
Fax 0711 / 21068 – 112

www.steg.de