

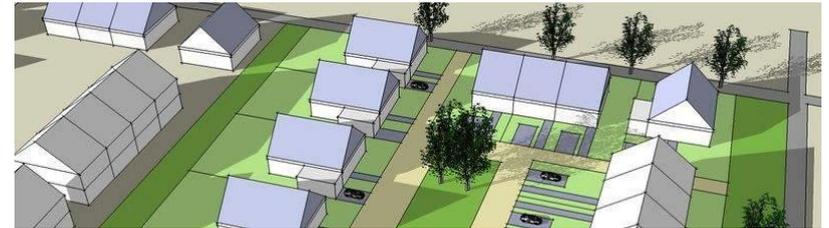


SANIERUNGSDURCHFÜHRUNG „ORTSMITTE“ NEUWEILER
INFORMATIONSVORANSTALTUNG ZUM SANIERUNGSAUFTAKT

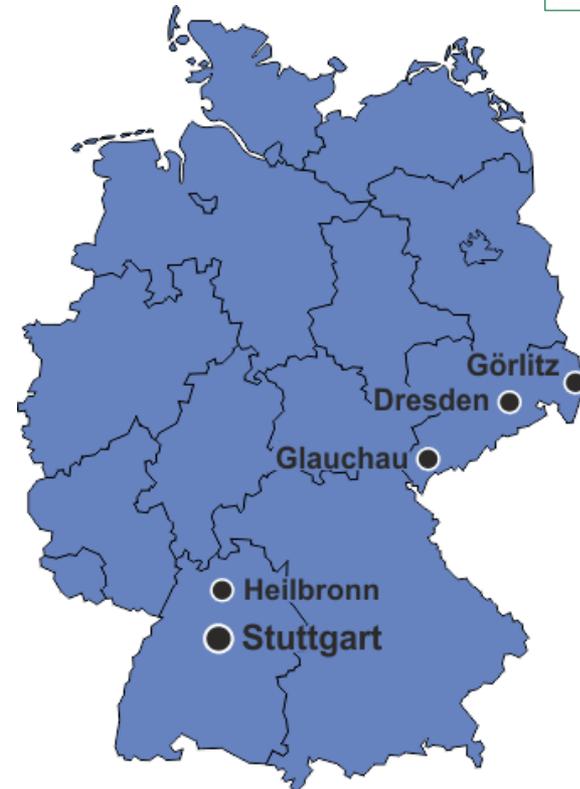
06. OKTOBER 2016

Zukunftsfähige Stadtentwicklung die STEG – Geschäftsfelder

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



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



Agenda

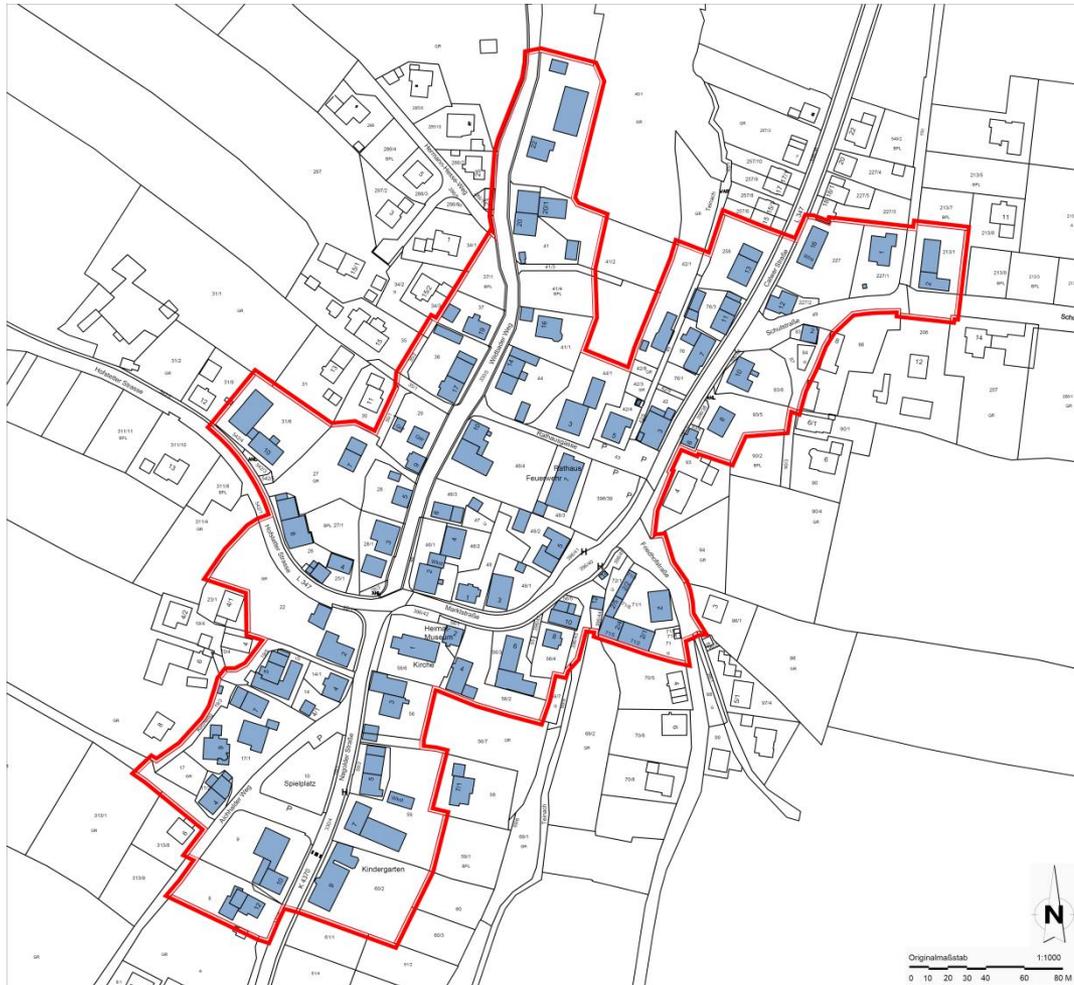
- Sanierungsgebiet
- Sanierungsverfahren
- Förderung privater Eigentümer
 - Private Erneuerungsmaßnahmen
 - Private Ordnungsmaßnahmen
- Vorgehensweise für private Eigentümer

SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE“



Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Abgrenzungsplan



Förmliche Festlegung



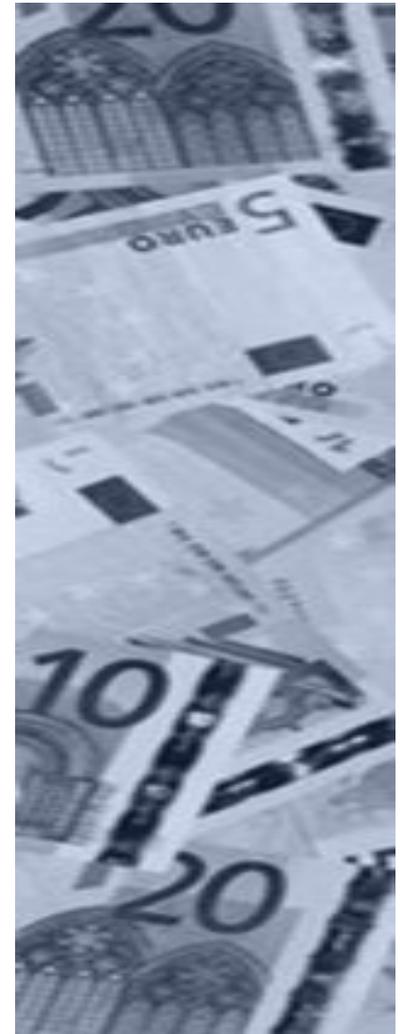
Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Ortsmitte", ca. 7,27 ha

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Bewilligter Förderrahmen

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

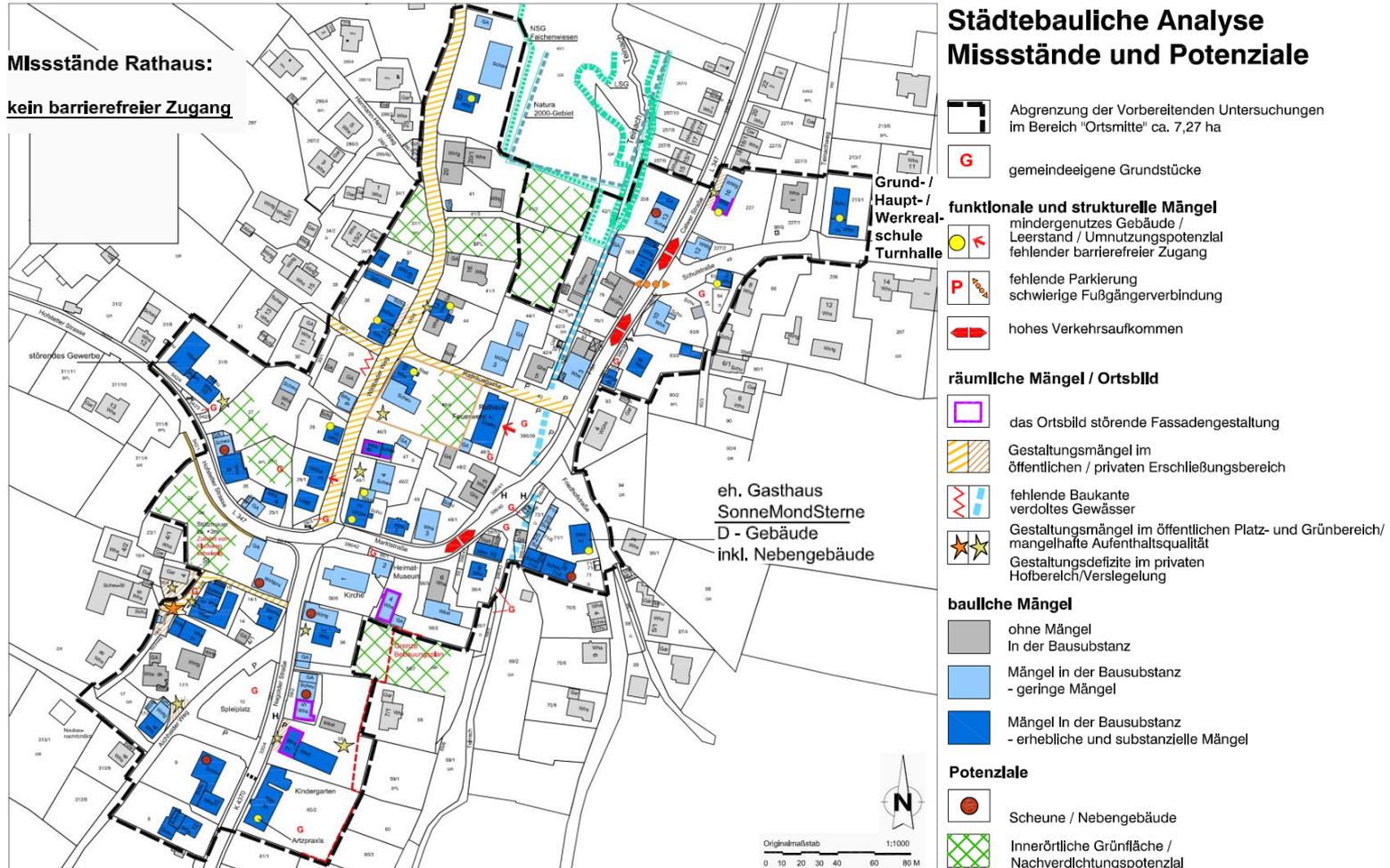
Bewilligungszeitraum:

- **01.01.2015 bis 30.04.2024**



Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Misstände Plan



Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ Neuordnungskonzept



Neuordnungskonzept/ städtebauliche Ziele

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte" ca. 7,27 ha

Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkte

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Schaffung eines Barrierefreier Zugang
- Neuordnung Nachverdichtung
- Umnutzungspotenzial Scheune / Nebengebäude

Grünräume

- Private Grünfläche / öffentliche Grünfläche
- Wasserlauf / Brunnen Bäume neu - bedeutend
- Verbesserung der Überquerung

Ortsbild / Sonstiges

- öffentlicher Fußgängerbereich / platzartiger Bereich / Wohn- u. Spielstraße - gestaltet
- Privater Hofbereich zu gestaltender öffentlicher Erschließungsbereich zu gestaltende u. entsiegelnde private Hofbereiche
- Haltestelle / Parkplatz
- (D) - Kulturdenkmal nach §2 / §28 DSchG
- (DP) - potenzielles Kulturdenkmal nach §2 / §28 DSchG lt. Amt für Denkmalpflege; Stand 18.04.2011
- Eigentum der Gemeinde das Ortsbild prägende Gebäude

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Ziele für die integrierte Entwicklung

- Profilierung der kommunalen Identität
- Anpassung der vorhandenen Strukturen an den demographischen Wandel
- Stärkung der Ortsmitte/ des Rathausgebäudes als Zentrum
- Verbesserung und Stärkung der Grundversorgung und Infrastrukturangebote
- Stärkung der Ortsmitte durch
Aktivierung des Wohnbestandes
und durch ganzheitliche ökologische Erneuerung
- Aktivierung von Leerstandflächen und untergenutzten Nebengebäuden
- Attraktivierung des Wohnumfelds

SANIERUNGSVERFAHREN



Sanierungsverfahren

Rechtsgrundlagen

- Die Sanierung wird im **umfassenden** Verfahren nach dem Baugesetzbuch durchgeführt.
- Es gilt das Besondere Städtebaurecht.
(§§ 136 bis 164 BauGB, Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird nicht ausgeschlossen.)
- Hierbei sind einige Regeln zu beachten, die den Erfolg der Sanierung unterstützen sollen.



Sanierungsverfahren

Rechtsgrundlagen

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.



Sanierungsverfahren

Rechtsgrundlagen

Genehmigungspflichtige Vorhaben nach §144 Abs. 1 und 2 BauGB

insbesondere:

- Vorhaben nach **§29 BauGB**, d.h. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
 - Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
 - Abschluss oder Verlängerung **schuldrechtlicher Vereinbarungen** (Grundstück, Gebäude),
 - Rechtsgeschäftliche **Veräußerung** eines Grundstücks,
 - Bestellung eines **Erbbaurechts**,
 - Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
 - **Teilung** eines Grundstücks.
- usw.



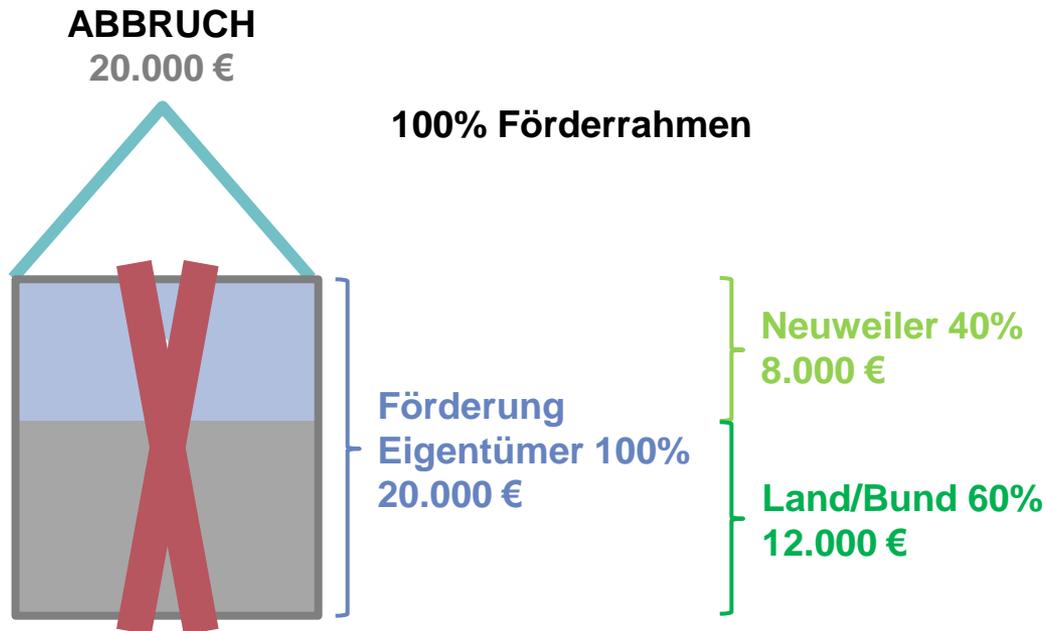
FÖRDERUNG PRIVATER EIGENTÜMER



Förderung privater Eigentümer

Private Ordnungsmaßnahmen – Fördersätze

- Private Ordnungsmaßnahmen: Abbrüche **100%**
max. 20.000 €



Förderung privater Eigentümer Private Ordnungsmaßnahmen



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Voraussetzungen für eine Förderung

- 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 Neuweiler abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde Neuweiler 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.

Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Förderfähige Maßnahmen

■ Haustechnische Verbesserungen

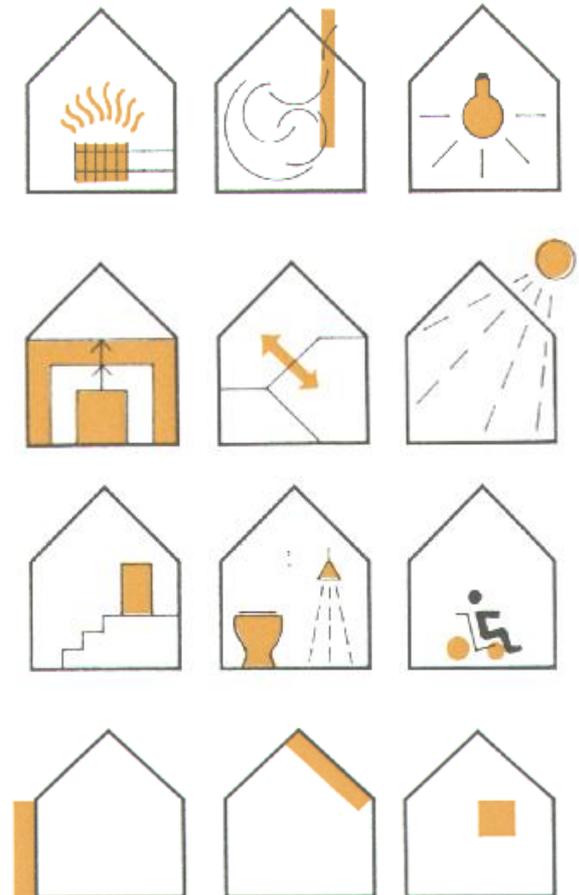
- Sanitäre, Heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden

■ 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

■ Bautechnische Verbesserungen

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



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Mindestausbaustandards bzw. Mindestanforderung

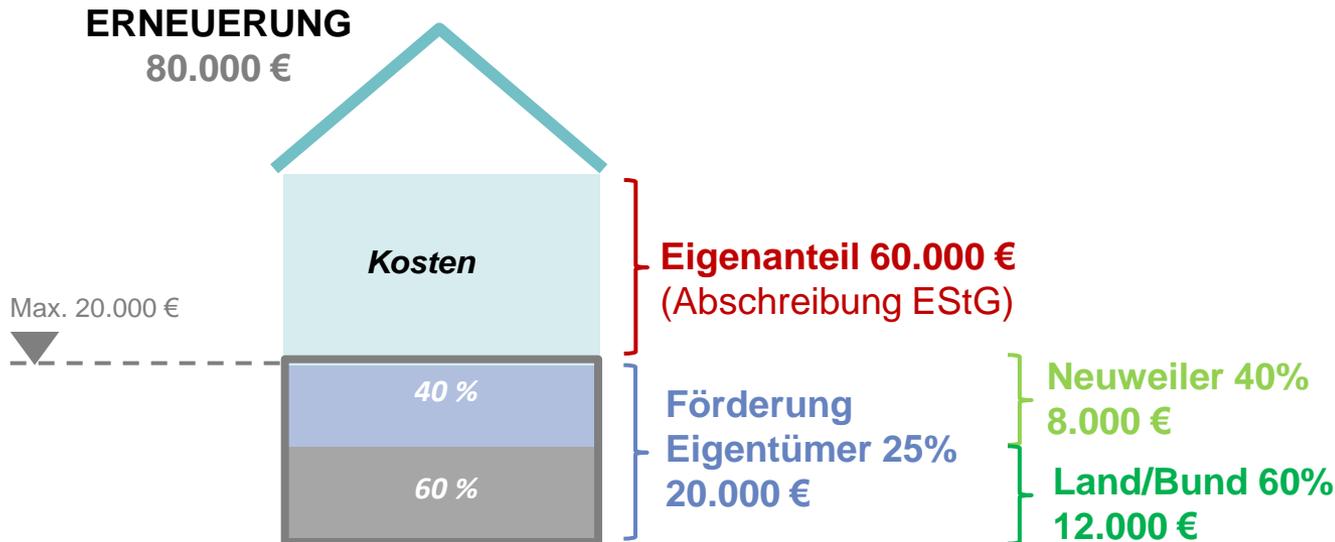
- Beseitigung baulicher Mängel (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Herstellung einer ausreichenden Wärmedämmung an der Fassade, im Bereich der Fenster und im Dachbereich.
- Einbau eines umweltfreundlichen, energiesparenden, zentralen Heizsystems.
- Jede Wohnung muss einen eigenen Wohnungsabschluss erhalten.
- Einbau einer modernen Sanitäreanlage mit zentraler Warmwasserbereitung.
- Sämtliche Installationen sind an heutige Anforderungen anzupassen (insbesondere Elektro).
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der Ortsbildpflege zu dienen.

Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Rechenbeispiel

Private Erneuerungsmaßnahmen 25%
max. 20.000 €

Denkmalgeschützte Gebäude 40%
max. 40.000 €



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Steuerliche Begünstigungen

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.

Bescheinigungsfähigkeit abzustimmen bzw. nur im Einzelfall möglich!

Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Eigenleistungen durch den Eigentümer

- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie **schriftlich** nachgewiesen sind (handschriftliche Auflistung, Excel-Tabelle usw.).
- Der Wert der Eigenleistung wird mit **8,- €** pro Stunde berechnet und kann bis **maximal zu 15 %** der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten anerkannt werden.
- Zu den Eigenleistungen gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom **Eigentümer** selbst oder von seinen **Angehörigen** erbracht werden.

Förderung privater Eigentümer Private Erneuerungsmaßnahmen – Beispiele

Vorher



Nachher



Förderung privater Eigentümer

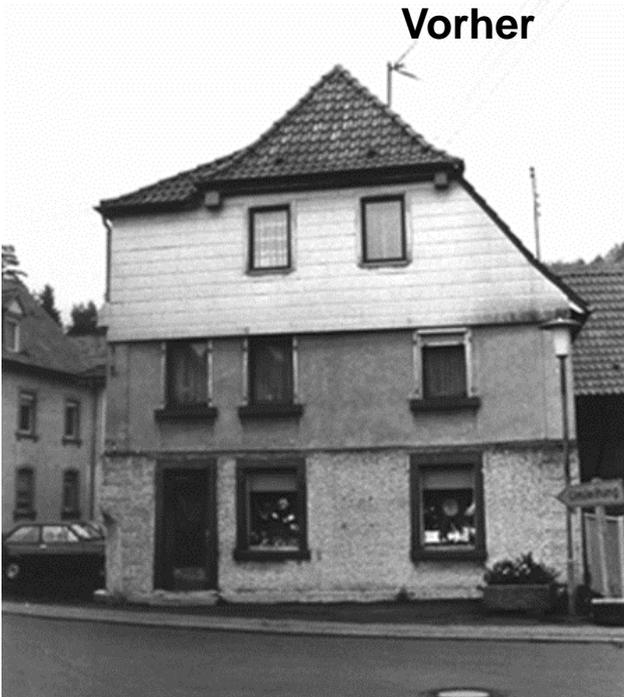
Private Erneuerungsmaßnahmen – Beispiele



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Beispiele

Vorher

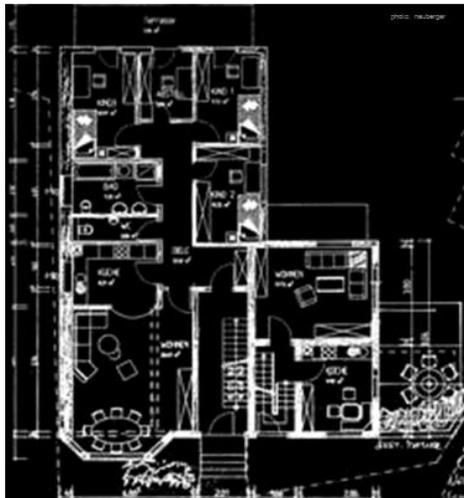


Nachher

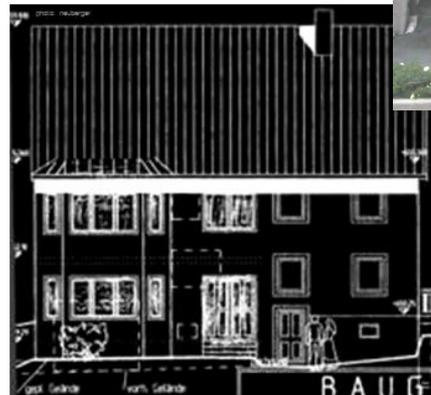


Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Beispiel – Nachnutzung Nebengebäude



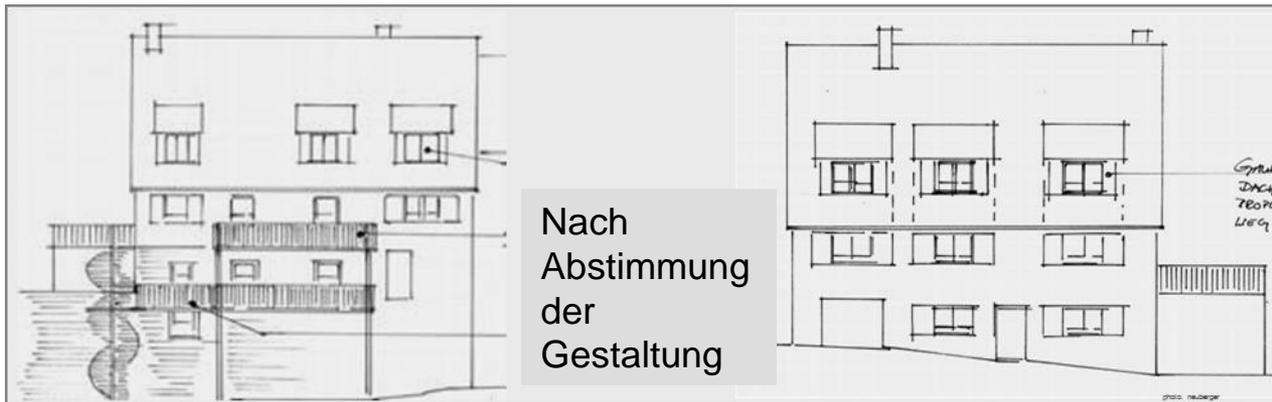
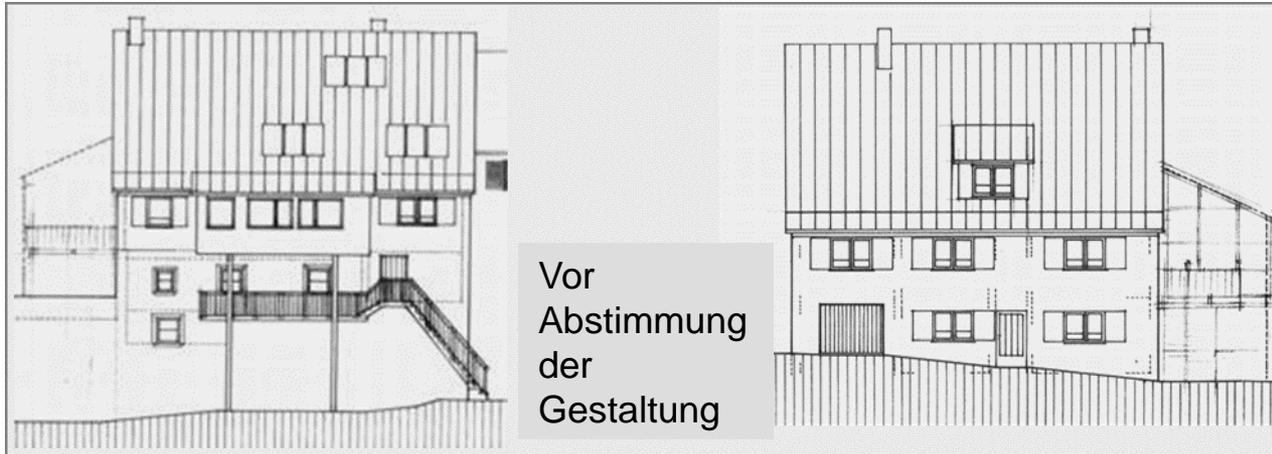
Grundrissänderungen - Gebäudeerweiterung



nachher

Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Beispiel – Gestaltung



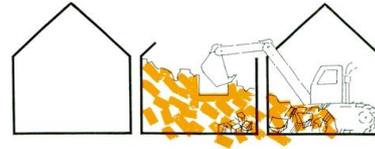
Förderung privater Eigentümer

Private Ordnungsmaßnahmen

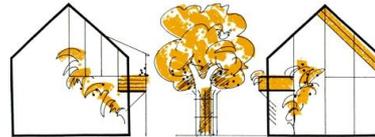
Förderfähig in Zusammenhang mit Neugestaltungen

- Freilegung von Grundstücken

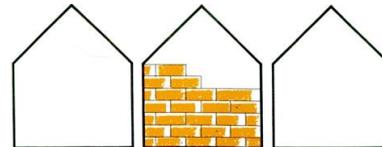
(Gebäudeabbrüche/Rückbau)



... zur Entkernung



... für anschließende
Neubebauung



(der Neubau selbst ist nicht förderfähig!)



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Ortsbild



Einige ortsbildprägende Gebäude

Das Ortsbild prägenden Elementen



Förderung privater Eigentümer

Gestaltungsgrundsätze

- **Allgemein Integration in das Gesamtbild**
- **Baukörper:** Aufnahme von ortstypischen Strukturen / Trauf- und Firsthöhen.
Mit Satteldach, Rückbau von unsachgemäßen Umbauten.
Neubauten i.R. auf den ursprünglichen Fluchten.
- **Fassade:** Erhalt von ortsbildprägenden Elementen wie:
Sichtfachwerk, Natursteinfassaden-/teile und Schindelfassaden.
Fenster- und Türleibungen aus Naturstein, Holz, bzw. alternativ Putzfaschen anbringen;
Erhalt von Klappläden;
Schaufenster nur im Erdgeschoss zulässig; Gliederung der Fenster;
Sendeanlagen nicht an der Fassade anbringen.
- **Oberflächen und Materialien:** Außenwände: verputzt / Holzschindeln, bzw. Holzverkleidung.
Möglichst Erhalt der bestehenden Schindelverkleidung.
Keine glänzenden, grellen oder sehr dunklen Farben.

Förderung privater Eigentümer

Gestaltungsgrundsätze

- **Dachlandschaft:** Satteldach 40 bis 50° bei den Hauptgebäuden; Dachüberstand von 25 bis 40 cm; Dachdeckung in Abstimmung auf die Umgebung hinsichtlich Farbton und Art sowie in Abstimmung auf die „Dachgestaltungssatzung“ der Gemeinde; Dachaufbauten entsprechend der „Dachaufbautensatzung“ der Gemeinde; gestalterische Integration von Aufbauten (Solaranlagen; Minimierung von Sendeanlagen)
- **Werbeanlagen:** nur im Erdgeschossbereich und Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses; Werbeanlagen sollen die Fassadengestaltung nicht überlagern und nicht dominant sein
- **Innenausbau:** Überprüfung: seniorengerechter / barrierefreier Ausbau
- **Unbebaute Flächen, Mauer, Einfriedungen:** Allgemein Abstimmung der Materialien auf das Ortsbild (Farb- / Materialwahl) Versickerungsfähige Beläge; möglichst geringer Anteil befestigter Flächen; Mauern aus Naturstein/-Verblendung; gestaltete Vorgärten; heimische Pflanzen
- **Abstimmung der Farb- und Materialgestaltung** mit der Gemeinde / dem Sanierungsbeauftragten

Förderung privater Eigentümer

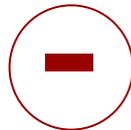
Private Erneuerungsmaßnahmen – Erhalt ortsbildprägender Elemente

Trotz Gebäudedämmung
Erhalt von typischen,
das Ortsbild prägenden
Elementen.



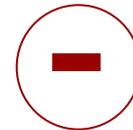
Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Erhalt/Verbesserung des Ortsbildes



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Erhalt/Verbesserung des Ortsbildes



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Erhalt/Verbesserung des Ortsbildes



Förderung privater Eigentümer

Private Erneuerungsmaßnahmen – Erhalt/Verbesserung des Ortsbildes



Aus Broschüre
„Impuls Programm Altbau“; Baden-Württemberg

VORGEHENSWEISE FÜR PRIVATE EIGENTÜMER



Vorgehensweise für private Eigentümer

Informationsflyer

Die Sanierung – eine Chance für Sie!

Undichte Fenster, hohe Energiekosten, zu kleine veraltete Heizung... Kein Haus ist perfekt. Jetzt ist über eine Modernisierung nachzudenken!

Private Wohngebäude zu erneuern ist wesentlich Gelingen einer Sanierungsmaßnahme. Mit einer Sanierung Ihres Gebäudes können Sie nicht nur die Qualität verbessern, sondern Sie leisten auch einen Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Sie zahlt sich die Investition in den Werterhalt Ihres tagtäglich für Sie oder Ihre Mieter aus.

Deshalb möchte die Gemeinde Neuweiler Sie und mit diesem Flyer über die Fördermöglichkeiten Sanierungsgebiet informieren. Neben einer finanziellen Unterstützung aus Sanierungsmitteln können Sie auch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten das eigene Gebäude profitieren.

Finanzierung

- Die Finanzierung des Bauvorhabens muss durch Sie als Eigentümer sichergestellt werden.
- Sie können gemäß den Förderbedingungen der Gemeinde Neuweiler Zuschüsse für eine Gebäudemodernisierung oder einen Gebäudeabruch 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. 2,5 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 betragen:

	Gebäude ohne Denkmalschutz	Gebäude mit Denkmalschutz/ Ortsbildprägung
Modernisierung, Unnutzung	bis 25 % der Gesamtbaukosten Förderobergrenze: € 25.000,-	bis 40 % der Gesamtbaukosten Förderobergrenze: € 40.000,-
Abbruch und Abbruchfolgekosten	bis max. 100 % Förderobergrenze: € 20.000,-	

In 7 Schritten zum sanierten Objekt

- Sie vereinbaren mit der Gemeinde oder der STEG einen ersten Termin zum unverbindlichen Beratungsgespräch.
- Der Bautechniker der STEG erhebt vor Ort vorhandene Mängel und Missstände. In einem Bericht mit Kostenschätzung erhalten Sie einen ersten Überblick über empfohlene Modernisierungsmaßnahmen.
- 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.
- Nun erfolgt die Feinabstimmung mit der Gemeinde und der STEG über die erforderlichen Bauarbeiten, die genaue Förderung und die Gestaltung.
- In einer Vereinbarung zwischen Ihnen und der Gemeinde werden alle wichtigen Punkte vertraglich geregelt. Nach Zustimmung zur Vereinbarung durch den Gemeinderat erhalten Sie von der Gemeinde den Vertrag ausgehändigt.
- 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 Fördermitteln ein.
- 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 Neuweiler 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 Neuweiler
Marktstraße 7
75389 Neuweiler
Herr Martin Buchwald
Telefon 07055 / 9298-10
buchwald@neuweiler.de

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Herr Ingo Neumann
Telefon 0711 / 21068-113
ingo.neumann@steg.de

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



die **STEG**



die **STEG**



Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte“



- Reine Instandhaltungsmaßnahmen („Schönheitsreparaturen“).
- Maßnahmen, die über den Standard hinausgehen.



Vorgehensweise für private Eigentümer

Ablauf

- Abstimmung der Einzelmaßnahmen zwischen Gemeinde/STEG und Eigentümer (insbes. Umfang der Maßnahmen, Gestaltung usw.)
- Ermittlung der **Kosten** durch Eigentümer nach **DIN 276** oder Angebote von Handwerksbetrieben
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (Zuschuss)

ANLAGE 3	ERNEUERUNGSVERFAHREN: Vörstetten "Ortsmitte"		die STEG
Berechnung des	GEBÄUDE:		Stadtentwicklung GmbH
Kostenerstattungsbetrages	EIGENTÜMER:		
erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert	geschätzte Kosten (ohne MwSt) €	Ab- schlag %	berücksichtigungsfähige Kosten (ohne MwSt) €
			Blatt 2 Bemerkungen
Übertrag	70.636,--		70.593,--
Unvorhergesehenes (5 %)	3.532,--		3.530,--
Zwischensumme	74.167,--		74.122,--
Baunebenkosten			
Summe Baukosten (ohne MwSt)	74.167,--		74.122,--
Mehrwertsteuer 19% (Vorsteuerabzug beachten)	14.092,--		14.083,--
Gesamtsumme	88.259,--		
Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand			88.205,--
Kostenerstattungsbetrag gesamt maximal		30%	26.462,--

Vorgehensweise für private Eigentümer

Ablauf

- Abschluss einer **Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen** (Grundvoraussetzung).
- **Baubeginn** und **Durchführung** der Erneuerungsmaßnahme (nach Abschluss der Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen, nach baurechtlicher und sanierungsrechtlicher Genehmigung sowie nach Baufreigabe („roter Punkt“)).
- **Auszahlung** des Zuschusses nach Baufortschritt (1. Rate: 30%, 2. Rate: 40%).
- **Abschluss** der Erneuerungsmaßnahme, **Abnahme** und **Abrechnung** (Auszahlung der 3. Rate = Schlusszahlung: 30%).
- ggf. Ausstellung einer **Bescheinigung** nach §§7h, 10f und 11a EStG durch die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihr Ansprechpartner Ingo Neumann
Ingo.neumann@steg.de
Tel. 0711 / 21068 – 113
Fax 0711 / 21068 – 112

Gestalterische Beratung: Ch. Neuberger

www.steg.de