



Gemeinde Nußloch

Sanierungsauftaktveranstaltung 01. Juli 2015

Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen &
Fördermöglichkeiten für private Eigentümer
im Sanierungsgebiet „Ortsmitte III“



die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** – über 50 Jahre Erfahrung

■ die **STEG** – über 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
- ca. 1 Mrd. € Treuhandvermögen
- Qualitätsmanagement DIN EN ISO 9001:2008





LANDESSANIERUNGSPROGRAMM BADEN-WÜRTTEMBERG

Programmgrundlagen – Verfahrensablauf



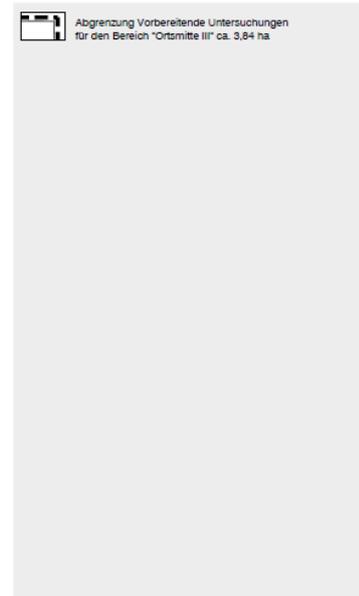
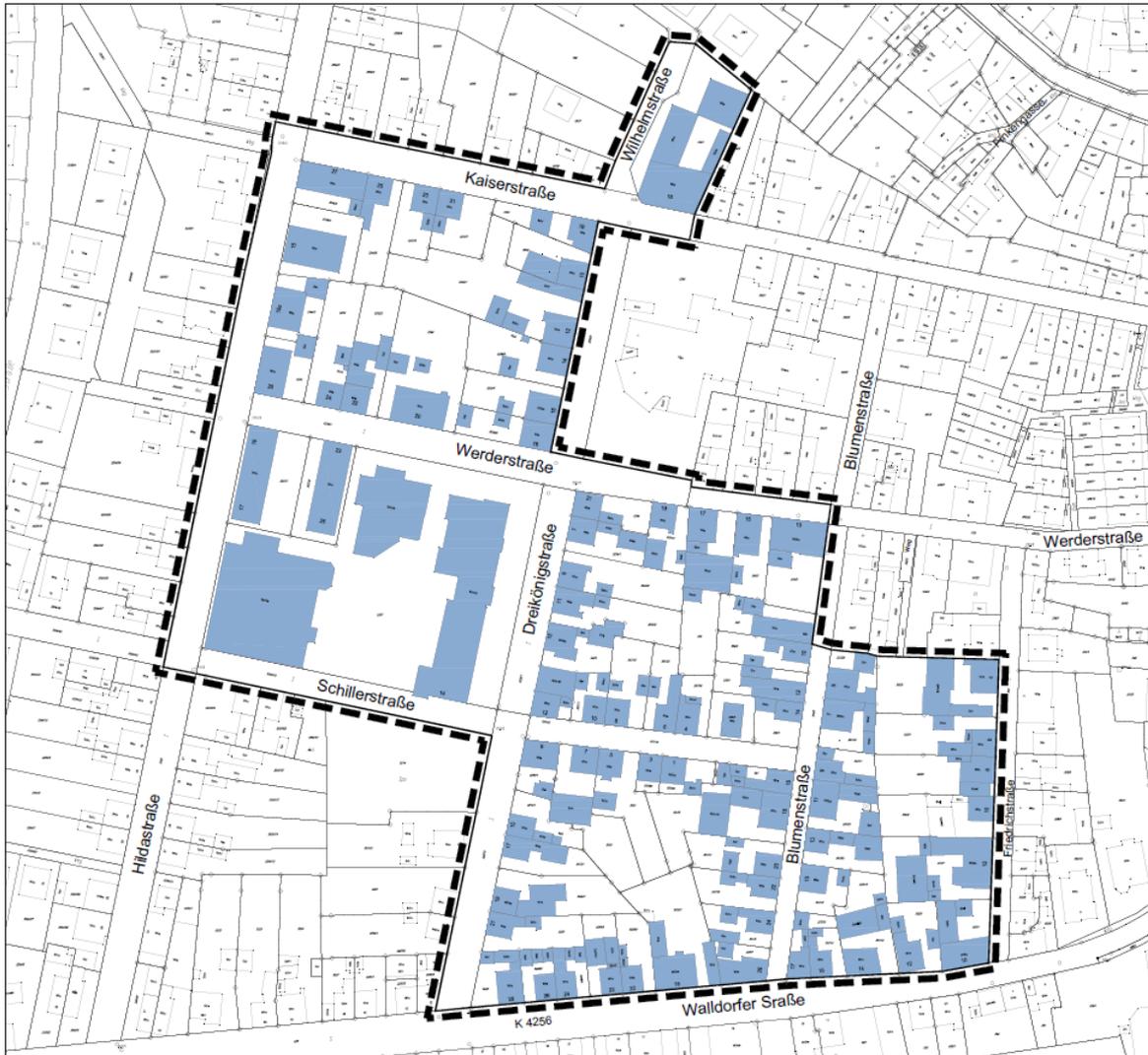
- Bewilligungszeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2021

- Bewilligter Förderrahmen 1.500.000 Euro
 - Land Baden-Württemberg (60%) 900.000 Euro
 - Gemeinde Nußloch (40%) 600.000 Euro

- Verfahrensbeteiligte
 - Gemeinde Nußloch, Verwaltung und Gremien
 - Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer



Untersuchungsgebiet



Gemeinde Nußloch

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

ABGRENZUNGSPLAN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84022
02.06.2014/Je



ABLAUF VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG & BEGINN SANIERUNG





ERGEBNISSE
der Vorbereitenden Untersuchungen
im Bereich „Ortsmitte III“



ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Befragungsergebnisse

■ Rücklauf

- 79% (76 versendete Fragebögen: Rücklauf 60)
- sehr gute Beteiligung der Betroffenen

■ Wohndauer der Bewohner

- Über die Hälfte der Bewohner wohnt bereits seit über 11 Jahren im Untersuchungsgebiet.

■ Baujahr der Hauptgebäude

- Dreiviertel der Gebäude wurden vor 1950 errichtet.

■ Jahr der letzten größeren Umbaumaßnahme

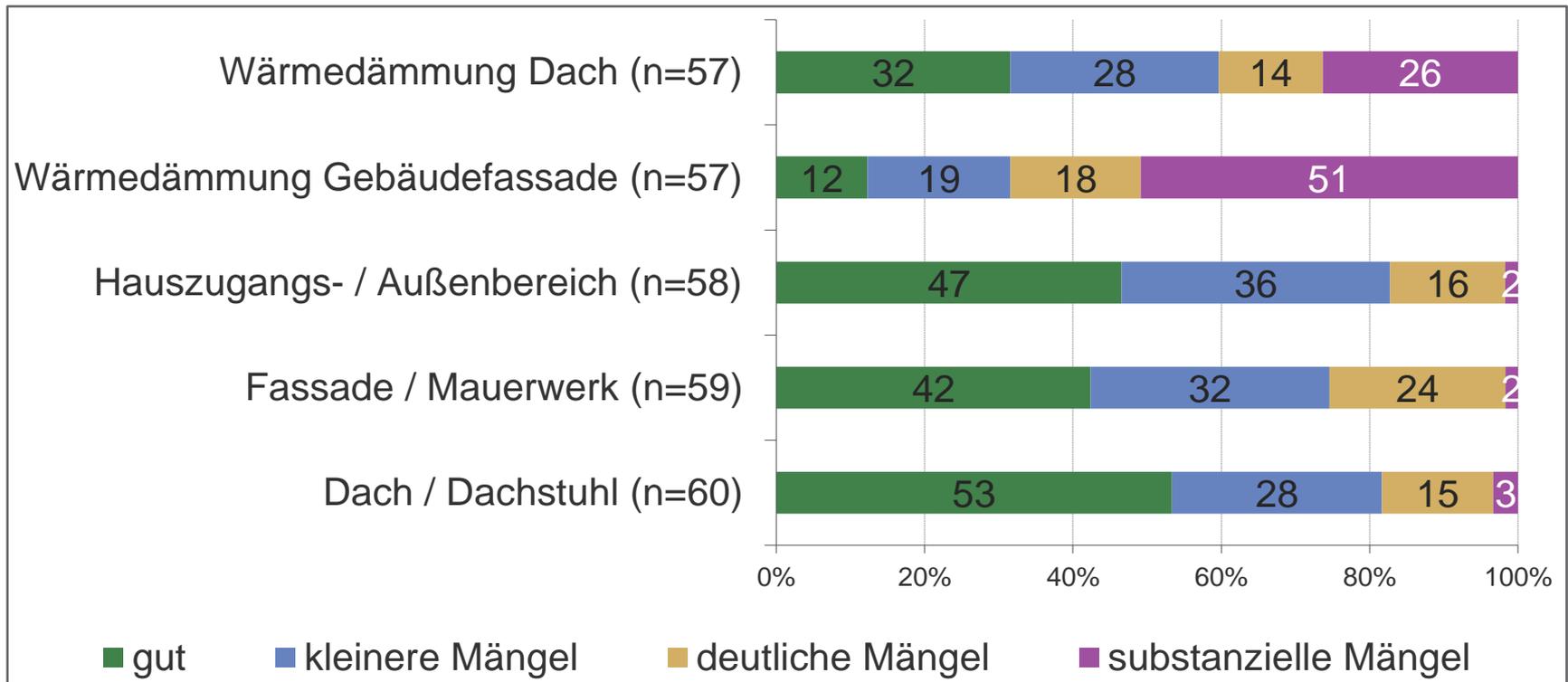
- 35% der Häuser wurden seit 2000 umgebaut.
- 28% haben bisher kein Umbau / keine Angabe gemacht



ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Befragungsergebnisse

■ Bewertung des baulichen Zustandes der Hauptgebäude durch die Eigentümer



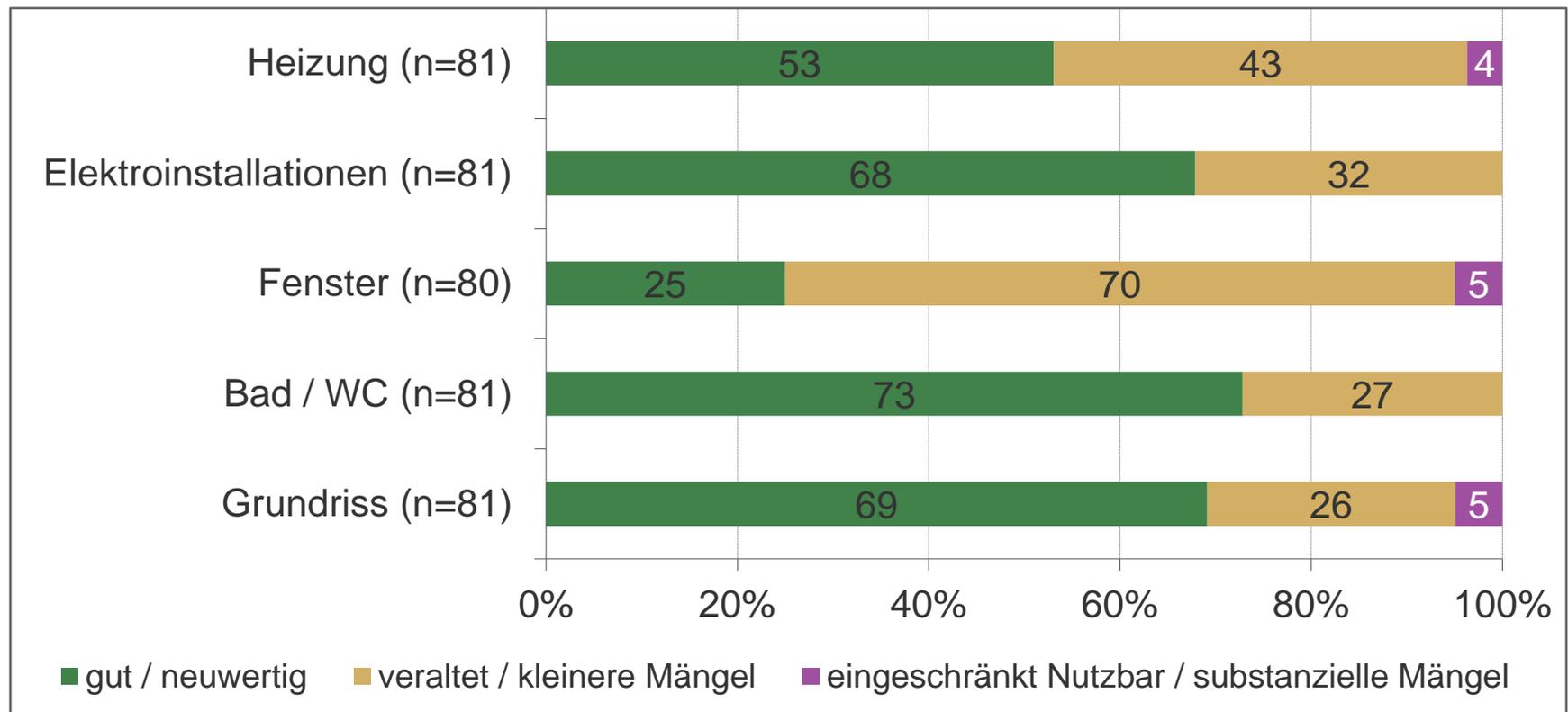
Mängel im Bereich der Fassaden- und Dachdämmung überwiegen.



ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Befragungsergebnisse

■ Einschätzung der Wohnungen durch die Eigentümer



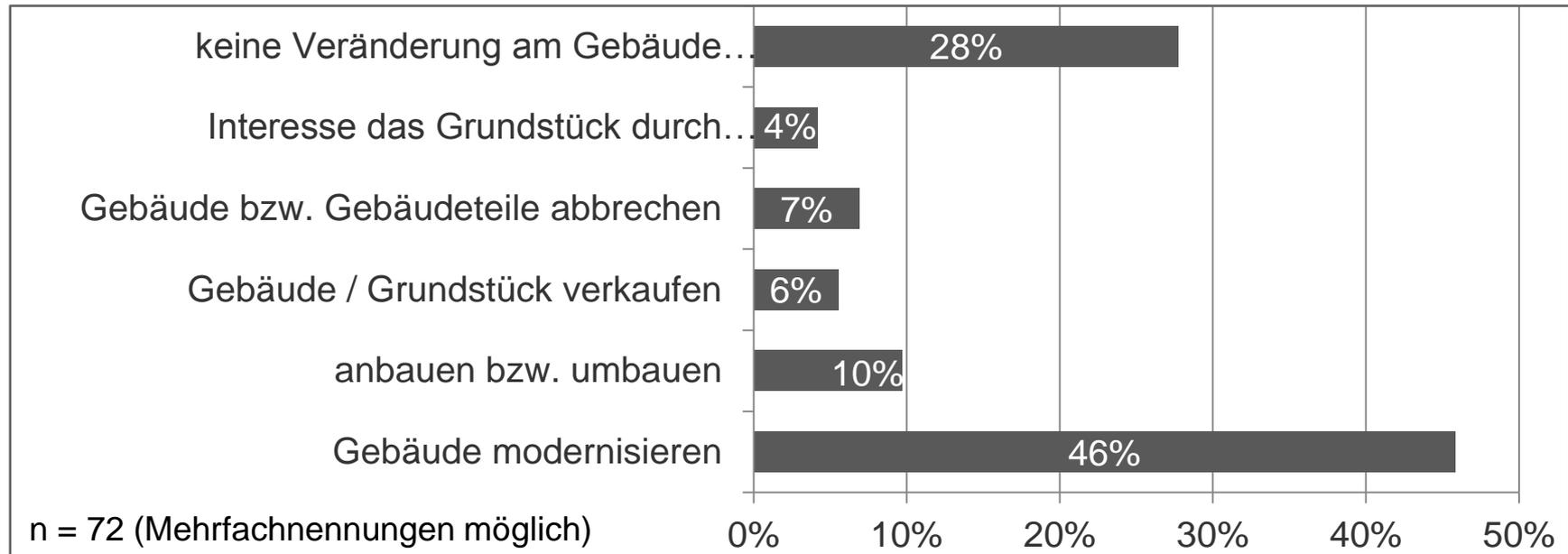
Die meisten Defizite bestehen im Bereich der Fenster und Heizungen.



ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

Absichten der Eigentümer

Befragungsergebnisse



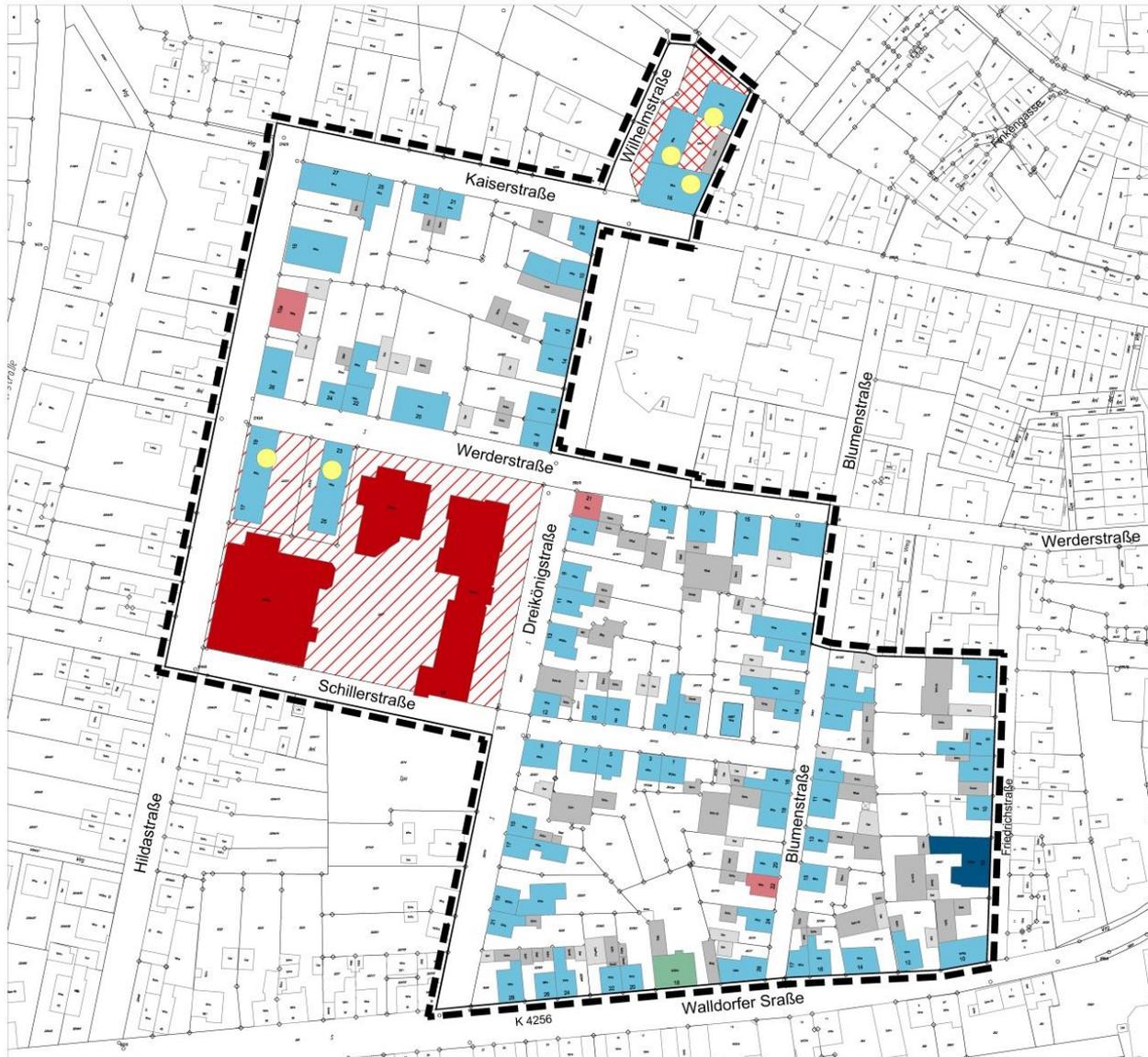
33 Gebäude- und Grundstücksbesitzer sind an einer Modernisierung interessiert.

Modernisierungsbereitschaft bei Fördermittelunterstützung

- 71% der beteiligten Eigentümer
- 47% zeitnah / 36% in den nächsten 2-5 Jahren / 17% später



Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchung



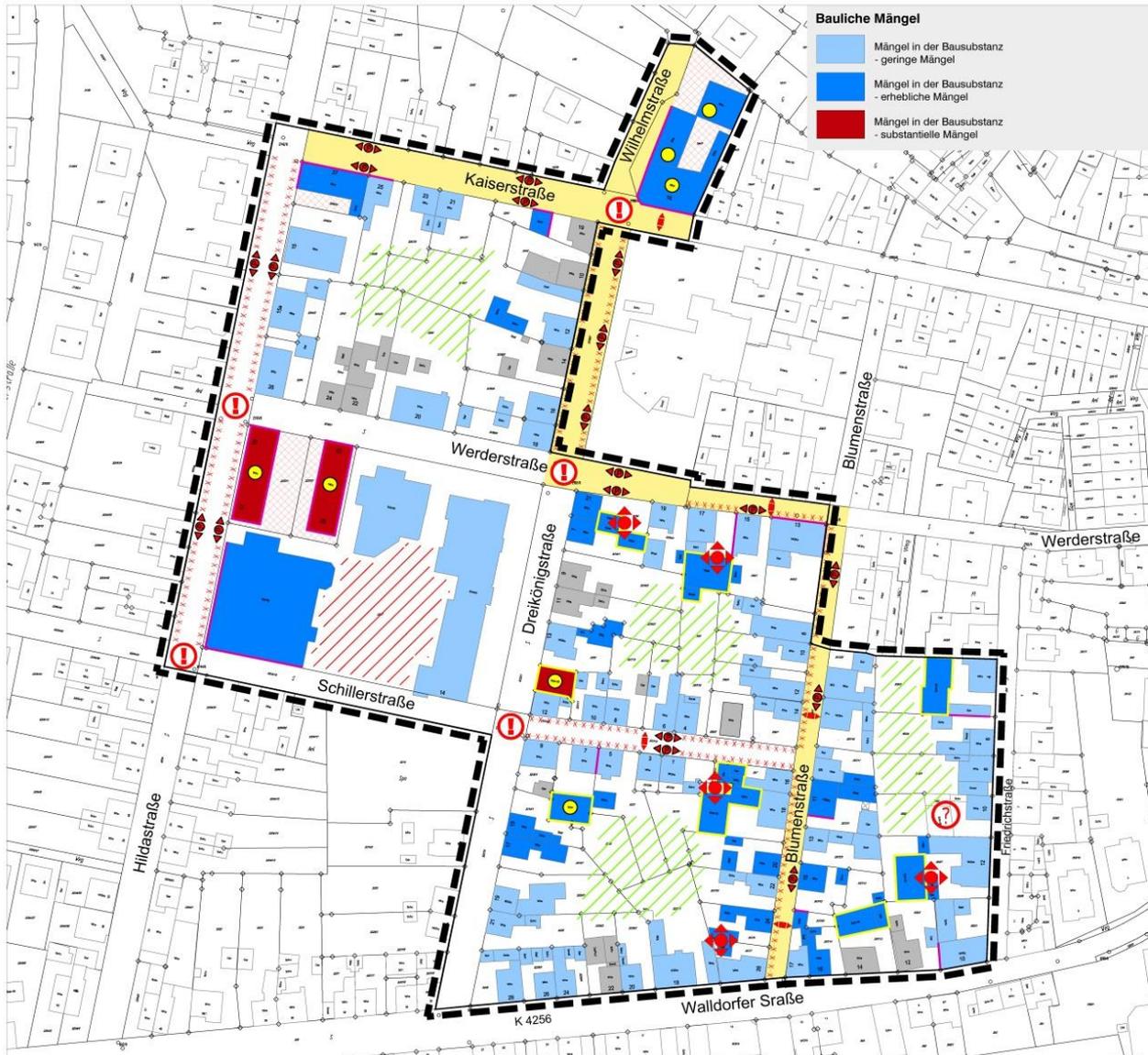
Gemeinde Nußloch

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

STÄDTEBAULICHE SITUATION

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84022
26.08.2014/ Je



- Bauliche Mängel**
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
 - Mängel in der Bausubstanz - substantielle Mängel

- Strukturelle Mängel**
- mindergenutztes Gebäude / Leerstand / Umnutzungspotenzial
 - Flächenpotenzial
- Funktionale Mängel**
- Eingengte Gehwegsituation (u.a. aufgrund hohem Parkdruck)
 - ! Gefahrenstelle
 - Eingengter Straßenraum
 - Eingengte Lage, fehlende Erweiterungsmöglichkeit
 - Konfliktstelle Parkierung
- Räumliche Mängel / Ortsbild**
- Mängel im Fassadenbereich
 - unangepasster Baukörper unpassende Nutzung
 - Gestaltungsdefizite in Hofbereichen
 - Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
 - Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich/ mangelhafte Aufenthaltsqualität

die STEG

Gemeinde Nußloch

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

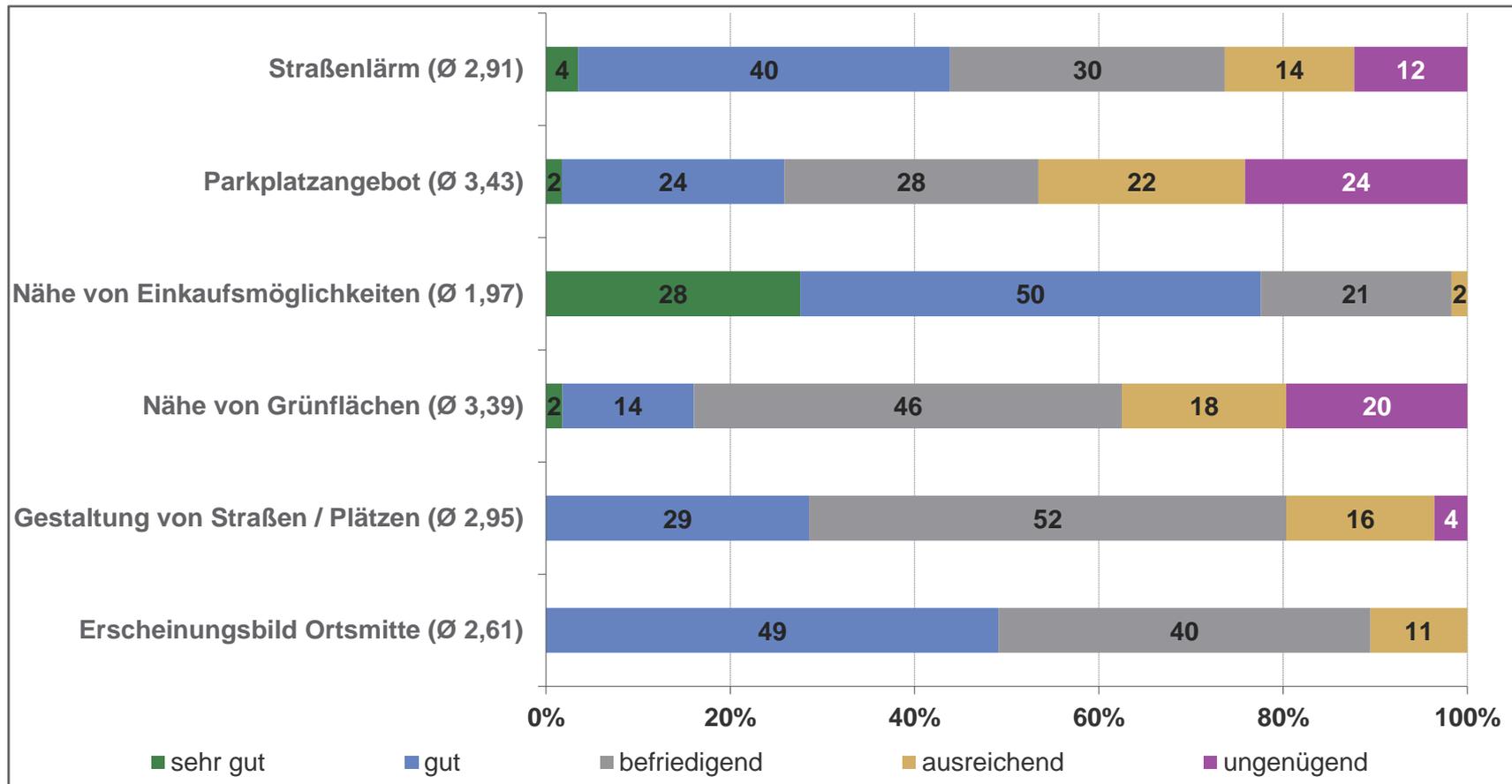
STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84022
02.06.2014/ Je



Bewertung des Untersuchungsgebiets durch die Befragten





Weitere städtebauliche Untersuchungen.
Temporäre Nutzung Parken.

Abriss bestehender Bausubstanz.
Geplante Neubebauung der Fläche.

Vereinzelte Abrisse zur Förderung
der Besonnung und Belüftung
durch Neuanlage von Grünflächen.

Gestaltungsmaßnahmen im Schulhofbereich.

Entwicklungsschwerpunkte

- Entwicklungsschwerpunkt / Maßnahmenbereich

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung
- Gebäude Umnutzung

Erschließung / Freiflächen

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

Sonstiges

- weitere städtebauliche Untersuchungen



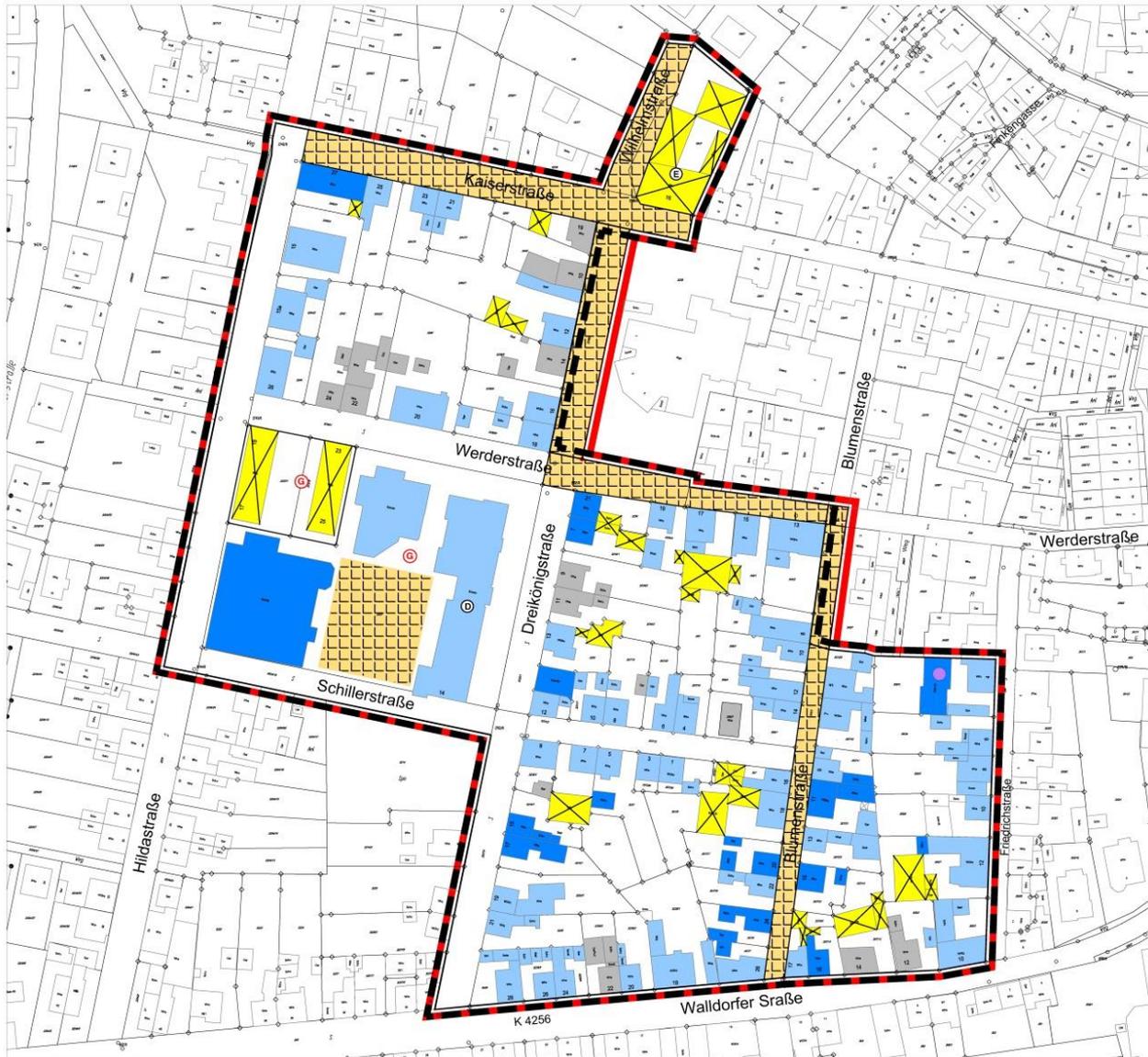
Gemeinde Nußloch

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

STÄDTEBAULICHE NEUORDNUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84022
09.09.2014/Je



Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung - geringe Intensität
- Modernisierung - durchgreifend
- X Abbruch
- Umnutzung
- D Kulturdenkmal
- E Erhaltenswertes Gebäude

Grundstücke / Erschließung

- C Gemeindeeigentum
- X Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum

Abgrenzungen

- Vorbereitende Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte III" ca. 3,84 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte III" ca. 3,94 ha



Gemeinde Nußloch

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

STÄDTEBAULICHE MASSNAHMEN

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84022
26.08.2014/ Je



Rechtliche Grundlagen für das Sanierungsgebiet



RECHTLICHE GRUNDLAGEN INNERHALB DES SANIERUNGSGEBIETS

Vereinfachtes Verfahren

- 1. Sanierungsvermerk im Grundbuch**
- 2. Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144 BauGB) -**
Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht) -
Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge –
Eintragung von Grundschulden - Begründung von
Baulasten - Grundstücksteilungen - Bauvorhaben
- 3. Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24
Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**





RECHTLICHE GRUNDLAGEN INNERHALB DES SANIERUNGSGEBIETS

Vereinfachtes Verfahren

■ Schriftliche Genehmigung gem. § 144 BauGB

Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Gemeinde Kenntnisse über folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- Beseitigung baulicher Anlagen
- Veräußerung eines Grundstücks
- Veräußerung und Bestellung eines Erbbaurechtes
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- schuldrechtliche Verträge, die o.g. Vorgänge beinhalten
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Teilung eines Grundstücks



Förderquoten für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Förderfähige Maßnahmen

■ Übersicht förderfähiger Modernisierungsmaßnahmen

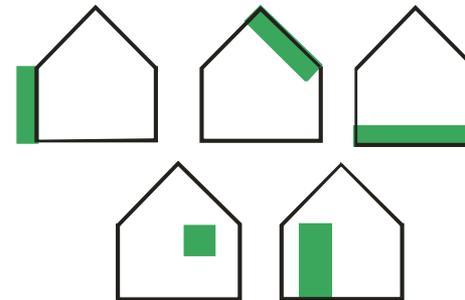
Haustechnische Verbesserungen

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



Bautechnische Verbesserungen

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



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





FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Förderfähige Maßnahmen

■ Übersicht förderfähiger Instandsetzungen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen

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





FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Welche Fördermöglichkeiten bestehen?

- **Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen**
 - Modernisierungsmaßnahmen an Wohn-, Geschäfts- oder Nebengebäuden können nach **vorheriger Absprache** durch die Gemeinde **gefördert** werden.
 - Neben der Förderung mit direkten Zuschüssen ist auch die Nutzung erhöhter **steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten** gegeben.
 - Reine Neubaumaßnahmen können **nicht** gefördert werden.



FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Förderhöhe bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

Einheitlicher gemeindlicher Fördersatz: **25%**

Abschläge nach Unterteilung und Bewertung in Maßnahmen:

nachhaltige Verbesserung
Ergänzungscharakter
Basischarakter
keine Förderung

kein Abschlag
20% Abschlag
50% Abschlag
100% Abschlag



FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Förderhöhe bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

		Nachhaltige Verbesserung	Ergänzungscharakter	Basischarakter	Keine Förderung
		Kein Abschlag	20% Abschlag	50% Abschlag	100% Abschlag
1.	Herstellung der baulichen Sicherheit z.B. Statik, Brand-, und Elektroschutz	X			
2.	Grundrissverbesserungen			X	
3.	Wohnungsabschluss, Bad / WC Einbau, Einbau Kinderzimmer		X		
4.	Deutliche technische Aufwertung z.B. Einbau Zentralheizung mit Solarkomponente	X			
5.	Dach- und Wärmedämmung allgemein, Wärmedämmputz, Fenster, Rollläden, Hauseingangstüre	X			
6.	Folgemaßnahmen im Heizungsbereich, Wasser und Abwasser			X	
7.	Maßnahmen im Sanitärbereich				X
8.	Außengestalterische Maßnahmen ohne energetischen Aspekt (Außenanstrich, Vordach, Flaschnerarbeiten)			X	
9.	Innentüren, Böden, Beläge				X
10.	Hauszugang, PKW-Stellplätze bzw. Garage				X
11.	Neueinbau Zweitheizung				X





FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Förderhöhe bei Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden

Deckelungen der Förderobergrenzen nach Nutzfläche

	Deckelung 35.000,- €	Deckelung 30.000,- €	Deckelung 25.000,- €
Nutzfläche mit > 250 m ²	X		
Nutzfläche mit ca. 150 - 250 m ²		X	
Nutzfläche mit ca. <150 m ²			X

Die Nutzung von **Sonderabschreibungen** in Sanierungsgebieten nach §§ 7h,10f und 11a Einkommensteuergesetz ist darüber hinaus nach Bestätigung durch die Gemeinde Nußloch möglich.

Abweichungen bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben sind nach Beschluss des Gemeinderats möglich.





FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

Förderhöhe bei Ordnungsmaßnahmen

Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei vertraglich geregelter Nachfolgebebauung mit Hauptgebäude:	100%
Abbruch- und Abbruchfolgekosten ohne Neubebauung mit Hauptgebäude:	50%
Untergehende Bausubstanz: Förderung	keine
Deckelung des Förderzuschusses bei:	30.000,- €

Abweichungen bei städtebaulich bedeutsamen Vorhaben sind nach Beschluss des Gemeinderats möglich.

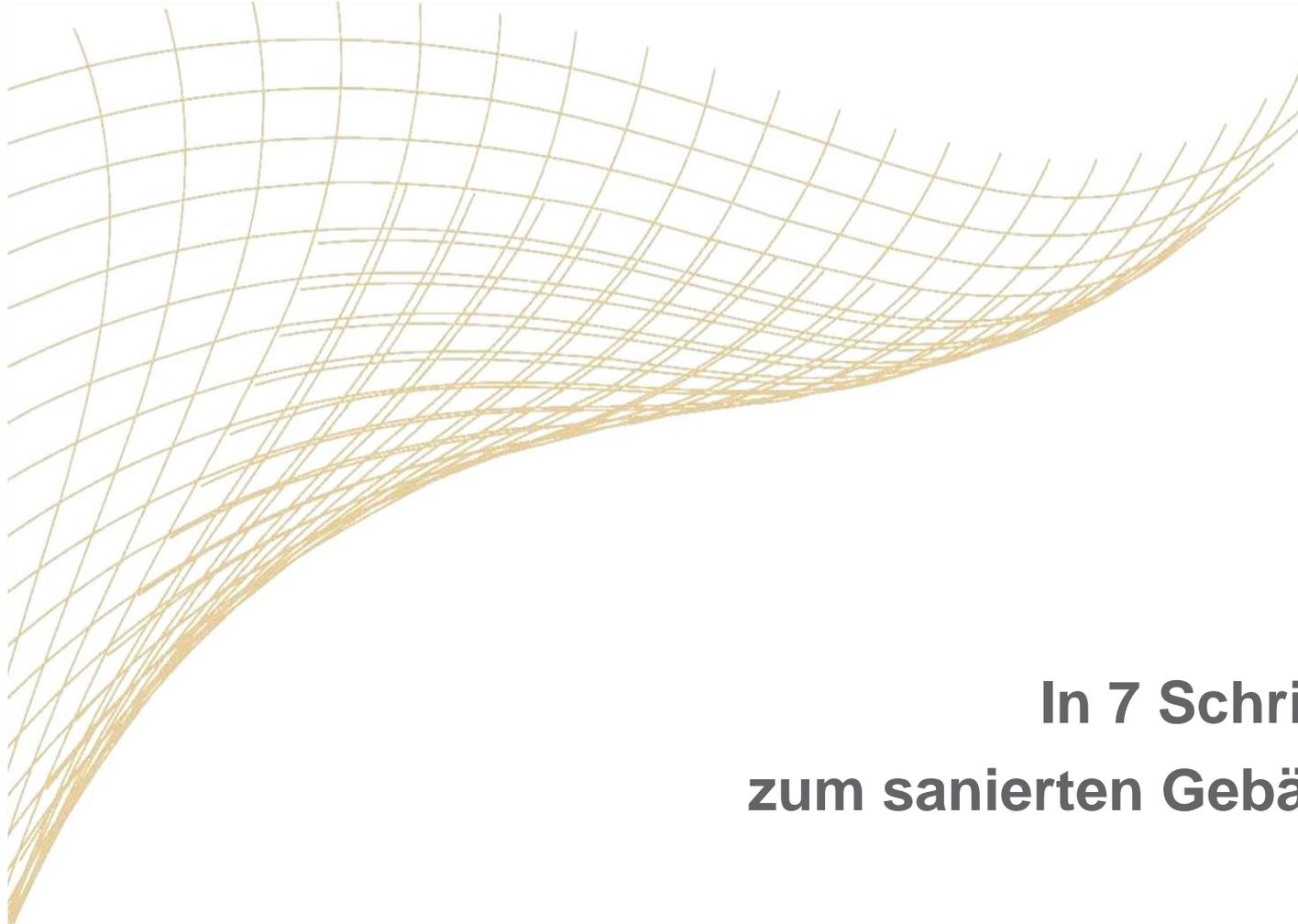


FÖRDERQUOTEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

nicht förderfähige Maßnahmen

- Maßnahmen ohne Vertrag mit der Gemeinde
- Neubauten
- „Luxussanierungen“
- Freiflächengestaltungen auf dem Grundstück





In 7 Schritten zum sanierten Gebäude



IN 7 SCHRITTEN ZUM SANIERTEN GEBÄUDE

- 1) Vereinbarung eines **kostenlosen** Beratungsgesprächs
- 2) **Kostenlose** Modernisierungserhebung durch unseren Bautechniker und Erhalt des Berichts
- 3) **Gestalterische Abstimmung** sowie Abstimmung der geplanten Maßnahmen und Einholen von **Kostenvoranschlägen** bei Handwerkern Ihres Vertrauens
- 4) **Feinabstimmung** der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der **Förderhöhe** zusammen mit der Gemeinde und der STEG





IN 7 SCHRITTEN ZUM SANIERTEN GEBÄUDE

- 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**.





ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- Das Gebäude befindet sich **im Sanierungsgebiet**.
- Die Maßnahme entspricht den **Zielen der Sanierung**.
- Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine **schriftliche Vereinbarung** mit der Gemeinde Nußloch abgeschlossen werden.
- Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde Nußloch und dem Sanierungsträger vor Durchführung der Maßnahmen **abzustimmen** und **zeitlich zu befristen**.





ALLGEMEINE FÖRDERVORAUSSETZUNGEN

- Schwerwiegende bausubstanzielle und energetische **Mängel** am Gebäude sollen beseitigt werden.
- Für ein zur Sanierung vorgesehenes Gebäude kann **maximal eine Fördervereinbarung** im Verlauf der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte III“ abgeschlossen werden.
- **Gültige Bauvorschriften** sowie **Bebauungsplanfestsetzungen** sind einzuhalten.





WAS BEDEUTET SANIERUNG FÜR SIE?

Sanierungsbeispiele





WAS BEDEUTET SANIERUNG FÜR SIE?

Sanierungsbeispiele





WAS BEDEUTET SANIERUNG FÜR SIE?

Sanierungsbeispiele





WAS BEDEUTET SANIERUNG FÜR SIE?

Sanierungsbeispiele





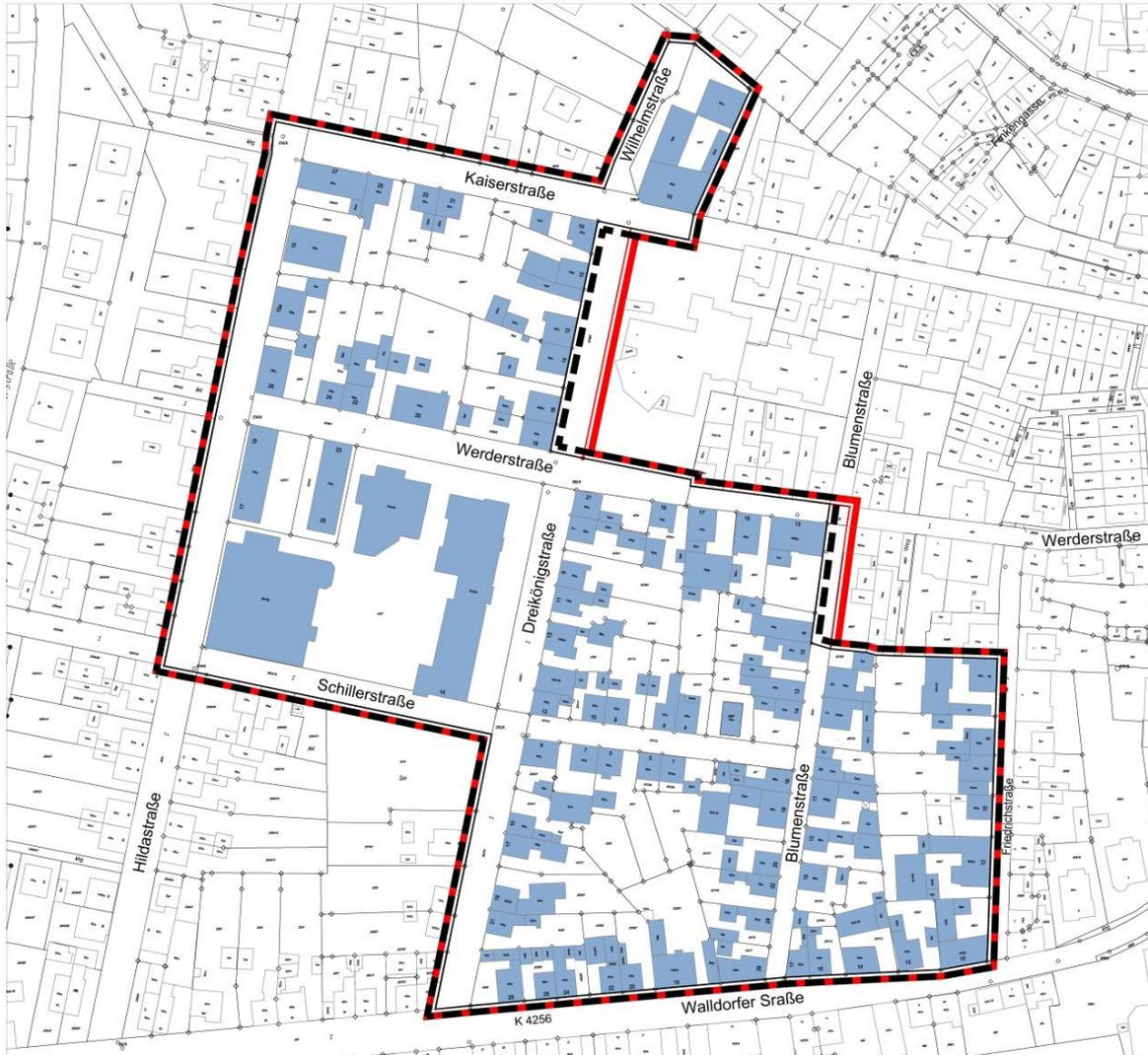
WAS BEDEUTET SANIERUNG FÜR SIE?

Sanierungsbeispiele





Förmliche Festlegung



Förmliche Festlegung

-  Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte III" ca. 3,84 ha
-  Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Ortsmitte III" ca. 3,94 ha

die **STEG**

Gemeinde Nußloch

Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84022
02.06.2014/Je



die STEG Stadtentwicklung GmbH
Geschäftsstelle Heilbronn

Bahnhofstr. 7
74072 Heilbronn

Ihre Ansprechpartner:

Tobias Löser

Tobias.loeser@steg.de

Tel. 07131 / 9640 - 21

Fax 07131 / 9640 - 40

www.steg.de