

Stadt Blumberg Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“

Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung zum
Sanierungsauftakt am 19. März 2019

Agenda

1. Einführung - Allgemeines zur Sanierung
2. Vorbereitende Untersuchungen
3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet
4. Förderung privater Maßnahmen
5. Beispiele - Gestaltung von Gebäuden
6. Weiteres Vorgehen
7. Unternehmensvorstellung



1. Einführung – Allgemeines zur Sanierung

**Stadt.
Neu.
Denken.**

1. Allgemeines zur Sanierung

Ziel einer Sanierungsmaßnahme

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Steigerung von Energieeffizienz und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur (Straßen- und Grünflächen, Versorgung)

Kennzeichen einer Sanierung

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

Instrumente der Sanierung

- Rechtsvorschriften, Beschluss durch Gemeinderat
- Bezuschussung als Anreiz zur Durchführung



1. Allgemeines zur Sanierung

Ablauf der Sanierungsmaßnahme Blumberg „Stadtmitte II“

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	2016/ 2017
	Programmaufnahme und Mittelbewilligung	04.06.2018
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss	28.06.2018
	Analyse mit Trägeranhörung, schriftliche Befragung Eigentümer, Bewohner u. Gewerbetreibende, erste Bürgerinfo	09 - 12/2018
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	21.02.2019
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab 2019
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	30. April 2027

1. Allgemeines zur Sanierung

- Sanierungsprogramm:** im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP)
 - Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter sowie strukturschwacher Stadt- und Ortsteile
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2018 bis 30.04.2027**
- Bewilligter Förderrahmen** **1.000.000 Euro**
 - Bund und Land anteilig **60 %** **600.000 Euro**
 - Bund 170.000 Euro
 - Land 430.000 Euro
 - Stadt Blumberg anteilig **40 %** **400.000 Euro**
- Verfahrensbeteiligte**
 - Stadt Blumberg, Verwaltung und Gremien
 - Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter

2. Vorbereitende Untersuchungen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

2. Vorbereitende Untersuchungen

Nach §141 Abs. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, **vor der förmlichen Festlegung** eines Sanierungsgebiets entsprechende Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über:

- die **Notwendigkeit** der Sanierung
- die **Durchführbarkeit** einer Sanierung (zeitlich / finanziell)
- die **sozialen, strukturellen** und **städtebaulichen Verhältnisse**
- die anzustrebenden **Sanierungsziele**


Das wird erreicht durch:

- Analyse und Bewertung der **städtebaulichen Missstände**
- Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft** und -fähigkeit der beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebögen)
- Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger** (TÖB)
- Städtebauliches **Neuordnungskonzept** und **Maßnahmenplan**
- Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**

2. Vorbereitende Untersuchungen

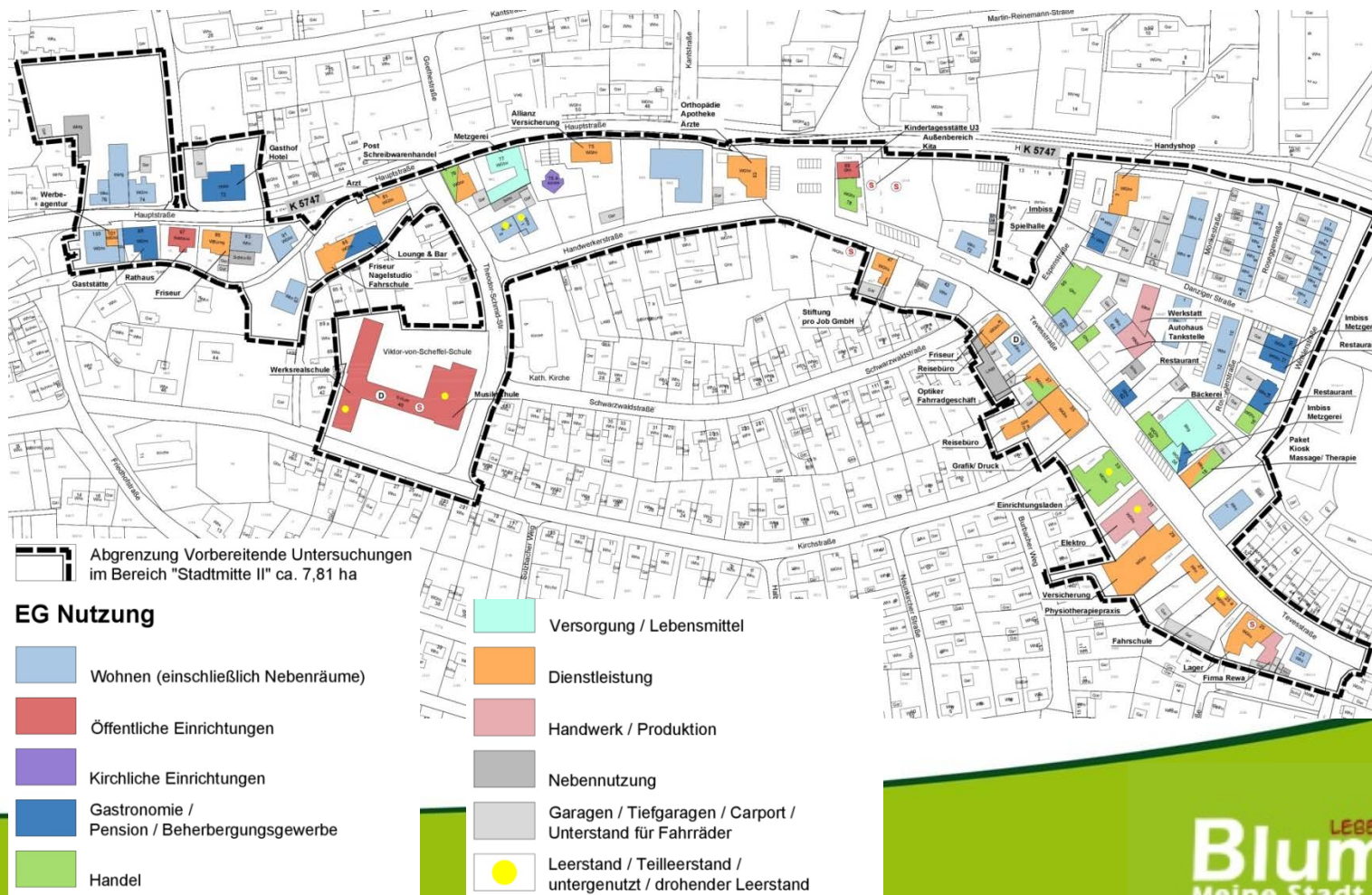
Abgrenzungsplan



 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Stadtmitte II" ca. 7,81 ha

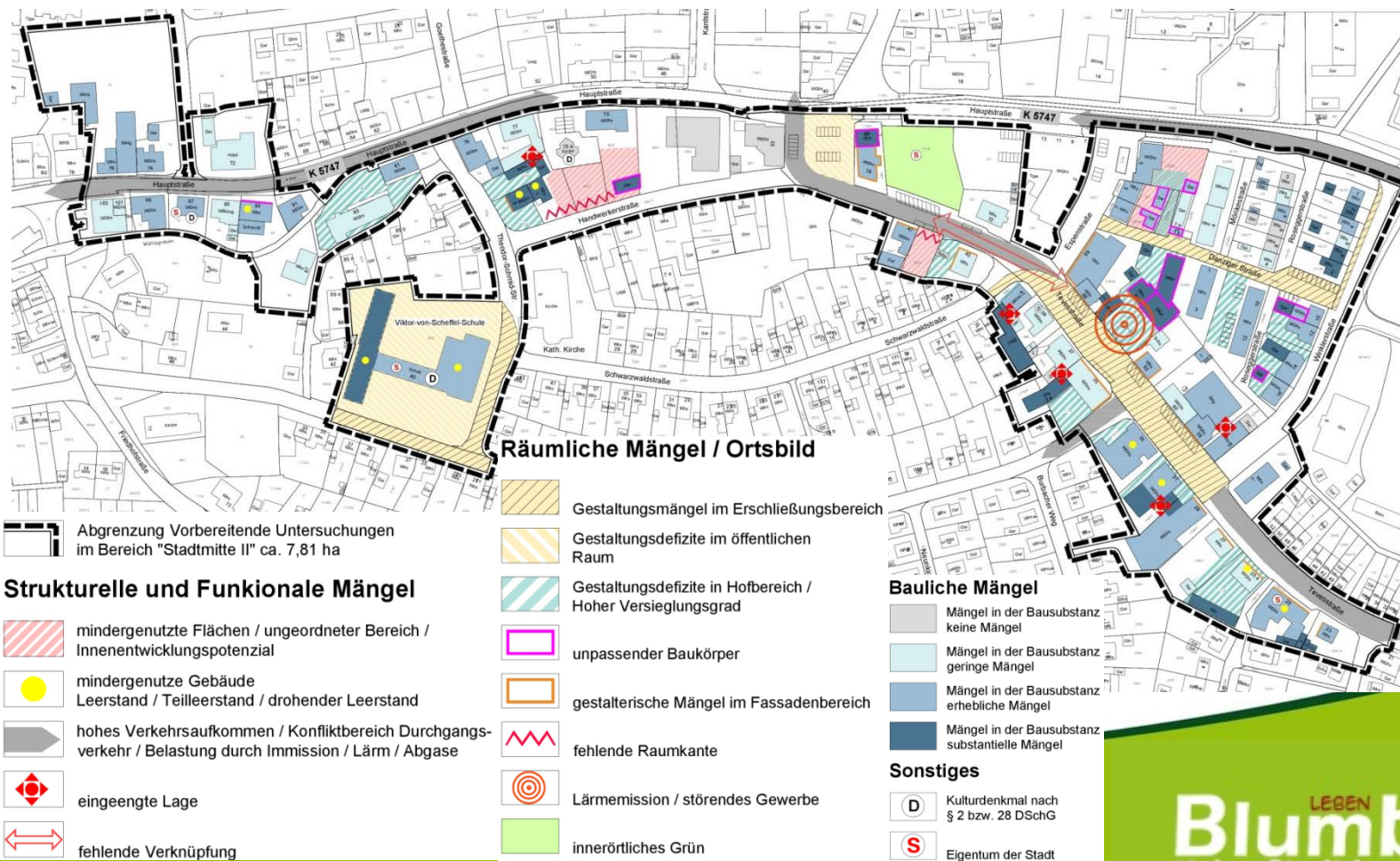
2. Vorbereitende Untersuchungen

Analyse und städtebauliche Zielsetzung – Art der Nutzung (EG)



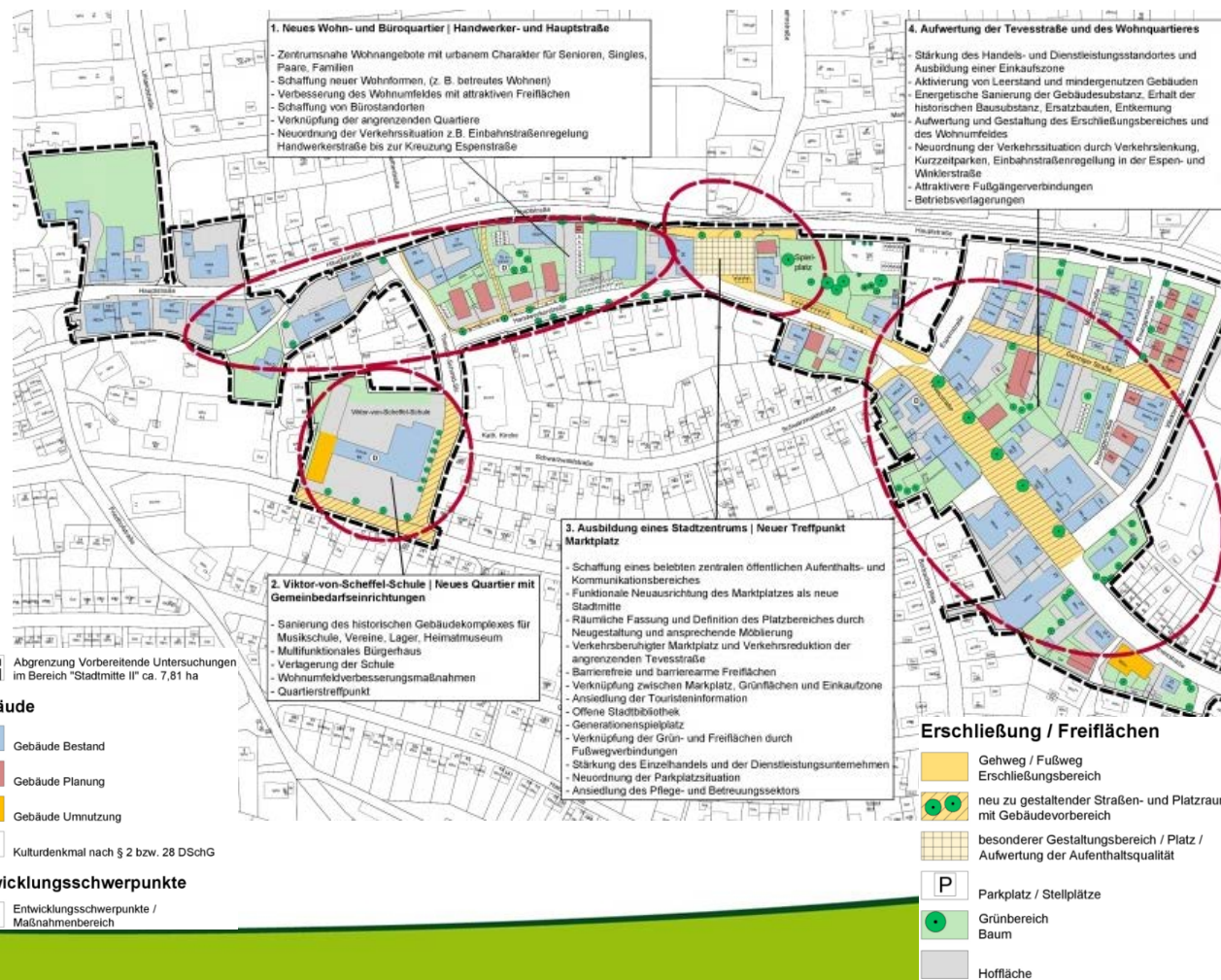
2. Vorbereitende Untersuchungen

Analyse und städtebauliche Zielsetzung – Städtebauliche Missstände



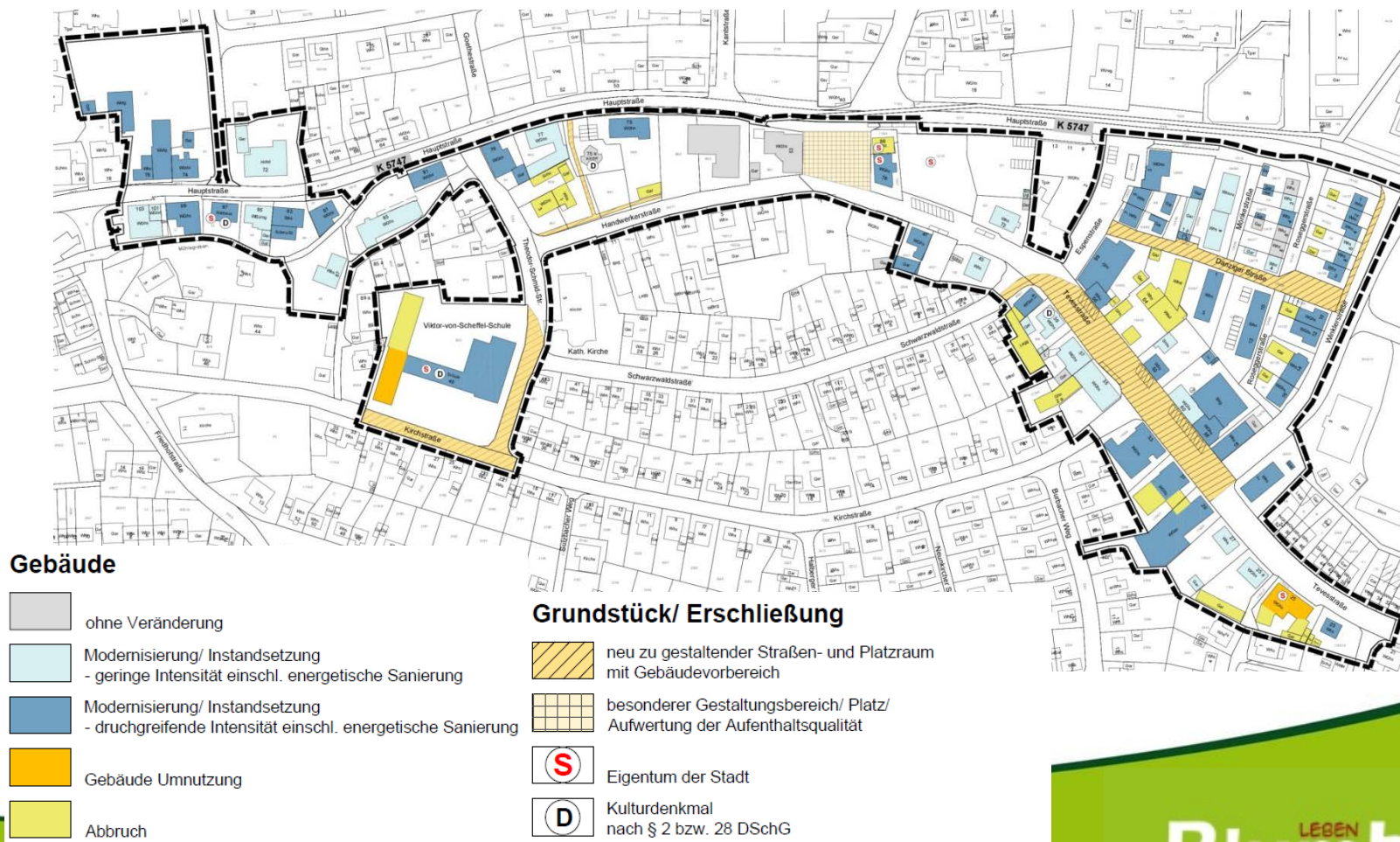
2. Vorbereitende Untersuchungen

Analyse und städtebauliche Zielsetzung – Neuordnungskonzept



2. Vorbereitende Untersuchungen

Analyse und städtebauliche Zielsetzung – Maßnahmenkonzept



3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

**Stadt.
Neu.
Denken.**

3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- In der Regel lautet die Eintragung: Eine Sanierung wird durchgeführt**
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung, keine Kosten für die Eigentümer
- Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr



3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Veräußerung eines Grundstücks, Teilung, Baulasten, Schuldrechte...)

Sofern die Sanierungsziele nicht entgegenstehen, werden die Vorhaben genehmigt.

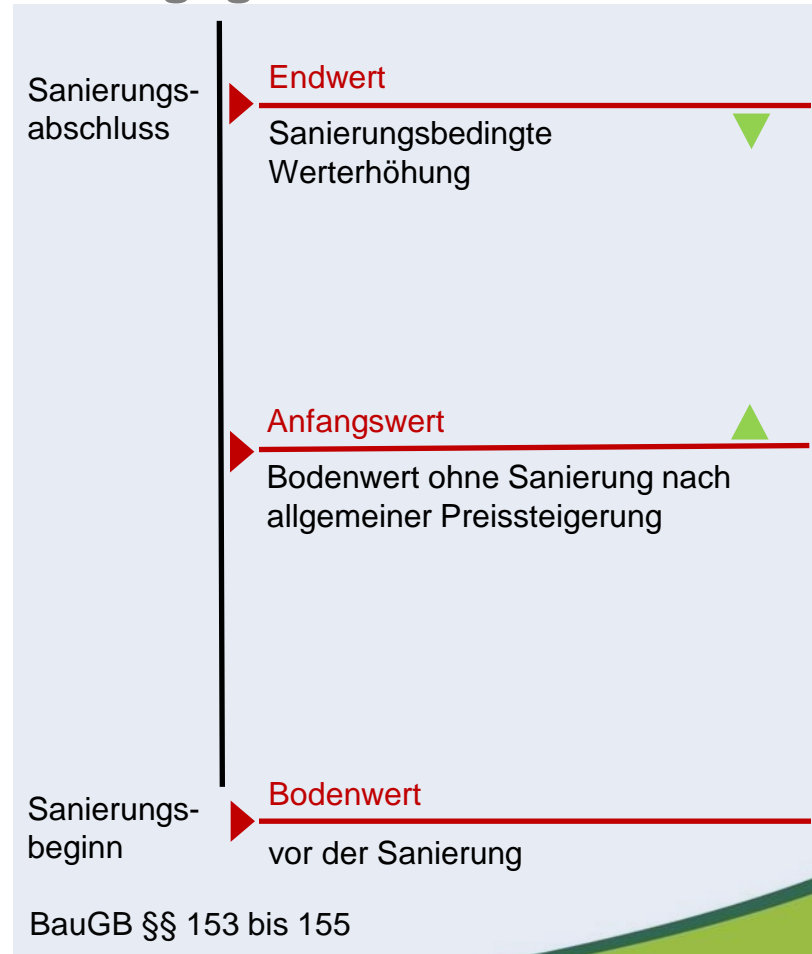


3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Ausgleichsbetrag

- Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen.
- Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von jedem Eigentümer im Gebiet zu erheben.
- Der Ausgleichsbetrag wird bemessen auf Grundlage einer unabhängigen gutachtlichen Wertermittlung.
- Erhebung der Beiträge nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahme.

Abschläge sind möglich, wenn der Ausgleichsbetrag während der Sanierung abgelöst wird. Im Sanierungsgebiet fallen keine Erschließungsbeiträge an.



4. Förderung von privaten Maßnahmen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

4. Förderung von privaten Maßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung privater Baumaßnahmen

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entspricht dem Ortsbild
- Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- Einhaltung der Mindeststandards

Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung
VOR Baubeginn

Hinweis: Es besteht kein Rechtsanspruch
auf eine Förderung !



4. Förderung von privaten Maßnahmen

Fördersätze für private Maßnahmen in Blumberg

Art der Maßnahmen	Unterart der Maßnahmen	Fördersatz	Deckelung
Private Erneuerungsmaßnahmen (nach § 148 BauGB)	Normalfall	30 %	30.000 €
	Zuschlag für ortsbildprägende Gebäude möglich	+5 %	+ 5.000 €
	denkmalgeschützte Gebäude	50 %	40.000 €
Private Ordnungsmaßnahmen (nach § 147 BauGB)	Abbruch eines Hauptgebäudes mit anschl. Neubau	max. 100 %	30.000 €
	Abbruch untergeordneter Nebengebäude (z. B. Scheunen, Schuppen oder Garagen)	max. 50 %	20.000 €

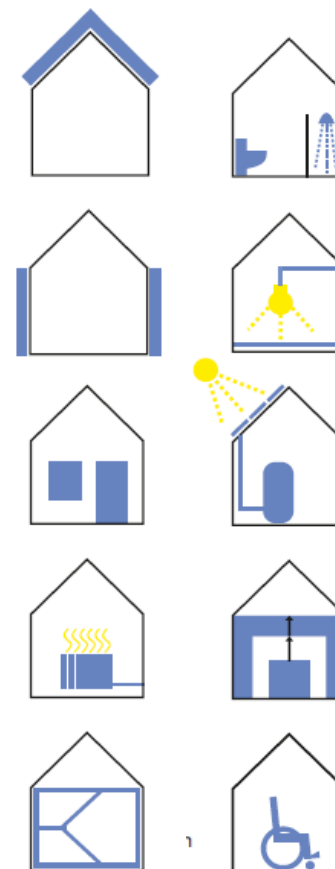
Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Bagatellgrenze für Baumaßnahmen liegt bei 15.000 Euro der Baukosten. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

4. Förderung von privaten Maßnahmen

Beispiele für umfassende private Erneuerungsmaßnahmen

- 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 und energetische Verbesserungen**
 - Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Dach, Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen



Vor Beginn ist eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen!

4. Förderung von privaten Maßnahmen

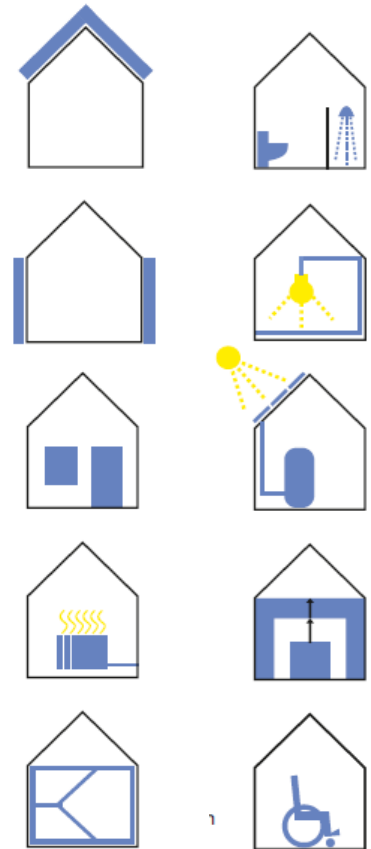
Was ist eine umfassende Sanierung?

Umfassende Sanierung

- Umfassend bedeutet, dass die wesentlichen baulichen Missstände dauerhaft beseitigt werden müssen.
- Einzelmaßnahmen, z.B. nur die Erneuerung der Fenster ohne, dass die alte Heizung ausgetauscht wird, werden nicht gefördert.
- Der Gebrauchswert eines Gebäudes soll nachhaltig erhöht werden. Reine Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht gefördert.

Restmodernisierungen

- Wenn ein Gebäude bereits vor der Festlegung des Sanierungsgebiets modernisiert wurde und nur noch Einzelmaßnahmen notwendig sind, damit das Ziel einer umfassenden Modernisierung erreicht wird, können diese Einzelmaßnahmen gefördert werden. (ggf. Bagatellgrenze)



4. Förderung von privaten Maßnahmen

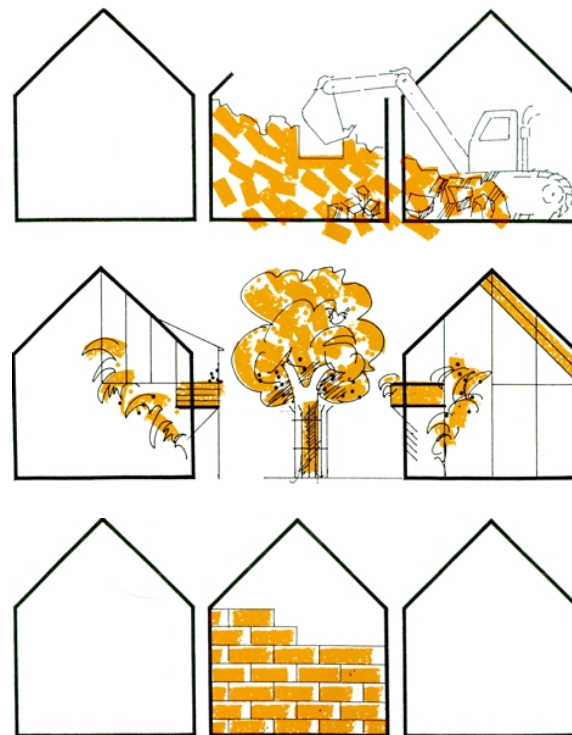
Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

- Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

Hinweis: In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!

- Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks

- Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!



4. Förderung von privaten Maßnahmen

Nicht förderfähige Maßnahmen

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- Reine Schönheitsreparaturen, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- Luxusmodernisierungen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen

4. Förderung von privaten Maßnahmen

Berechnungsbeispiel des Förderbetrags bei einer Modernisierungsmaßnahme

Position	Fördersatz		Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss)
Gesamtbaukosten		150.000 €	
berücksichtigungsfähige Kosten		150.000 €	
Fall 1: Regelfördersatz	30 %	45.000 €	30.000
Fall 2: Fördersatz ortsbildprägende Gebäude	35 %	52.500 €	35.000
Fall 3: Fördersatz denkmalgeschützte Gebäude	50 %	75.000 €	40.000

4. Förderung von privaten Maßnahmen

Steuerliche Begünstigung für Gebäude im Sanierungsgebiet

- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG):
steuerliche Abschreibung zu 100 % in den nächsten 12 Jahren

im Jahr der Herstellung (Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahme) und in den 11 Folgejahren.

9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren = insges. **100 % in 12 Jahren**

- Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale** können gem. **§ 10f EStG** wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = **90 % in 10 Jahren**



4. Förderung von privaten Maßnahmen

Eigenleistungen durch den Eigentümer

- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie schriftlich nachgewiesen sind (handschriftliche Auflistung, Excel-Tabelle usw.)
- Der Wert der Eigenleistung wird nach dem aktuell gültigen Mindestlohn (derzeit 9,19 €/h) berechnet und kann maximal bis 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.



5. Beispiele privater Erneuerungsmaßnahmen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

5. Erneuerungsbeispiele



5. Erneuerungsbeispiele



Vorher



Nachher

5. Erneuerungsbeispiele



5. Erneuerungsbeispiele



5. Erneuerungsbeispiele



Vorher



Nachher

Erneuerungsbeispiele



5. Erneuerungsbeispiele



Alle profitieren, weil...

- ... die **Gemeinde** eine Verbesserung der Infrastruktur leichter angehen und für alle attraktiver werden kann.
- ... die **Eigentümer** im Sanierungsgebiet finanzielle Hilfe bei der Sanierung und zeitgemäße Wohnverhältnisse erhalten.
- ... die **lokale Wirtschaft** im Einzelhandel gestärkt wird und die örtlichen Betriebe Aufträge erhalten.
- ... die **Umwelt** durch Innenentwicklung und Energieeinsparung geschont wird.



6. Weiteres Vorgehen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

6. Weiteres Vorgehen

In sieben Schritten zum sanierten Objekt

- 1 Kontaktaufnahme mit der STEG
- 2 Modernisierungserhebung vor Ort
- 3 Maßnahmenliste mit Kostenschätzung
- 4 Abstimmung Arbeiten, Förderung, Gestaltung
- 5 Vertragsschluss und Beginn des Vorhabens
- 6 Durchführung der Maßnahme
- 7 Abrechnung der Maßnahme durch die STEG



7. Unternehmensvorstellung

**Stadt.
Neu.
Denken.**

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

57 Jahre Stadtentwicklung

- Sanierungsträger für rund 450 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg und Sachsen
- über 300 Sanierungsmaßnahmen
- Fördermittelbewirtschaftung, Umsetzungsbetreuung, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsberatung für die Kommune und Eigentümer
- 115 Mitarbeiter an fünf Standorten

Auch hier in der Region z.B. in

- Geisingen
- Ühlingen-Birkendorf
- Gailingen am Hochrhein
- Küssaberg
- Schluchsee
- ...

www.steg.de





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie...

Frau Lena Hettich
Standortmarketing / Wirtschaftsförderung
Lena.Hettich@stadt-blumberg.de
07702 / 51-106

Frau Alexandra Bouillon
Standortmarketing / Wirtschaftsförderung
Alexandra.Bouillon@stadt-blumberg.de
07702 / 51-106

Herr Konstantin Schmidt
Projektleiter Stadterneuerung
konstantin.schmidt@steg.de
0761 / 2928137-16

Herr Sebastian Brandsch
Stadtplanung
sebastian.brandsch@steg.de
0711 / 21068-156