

Informationsveranstaltung Innenstadtsanierung 25. September 2018

Vorbereitende Untersuchungen
Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

die **STEG**

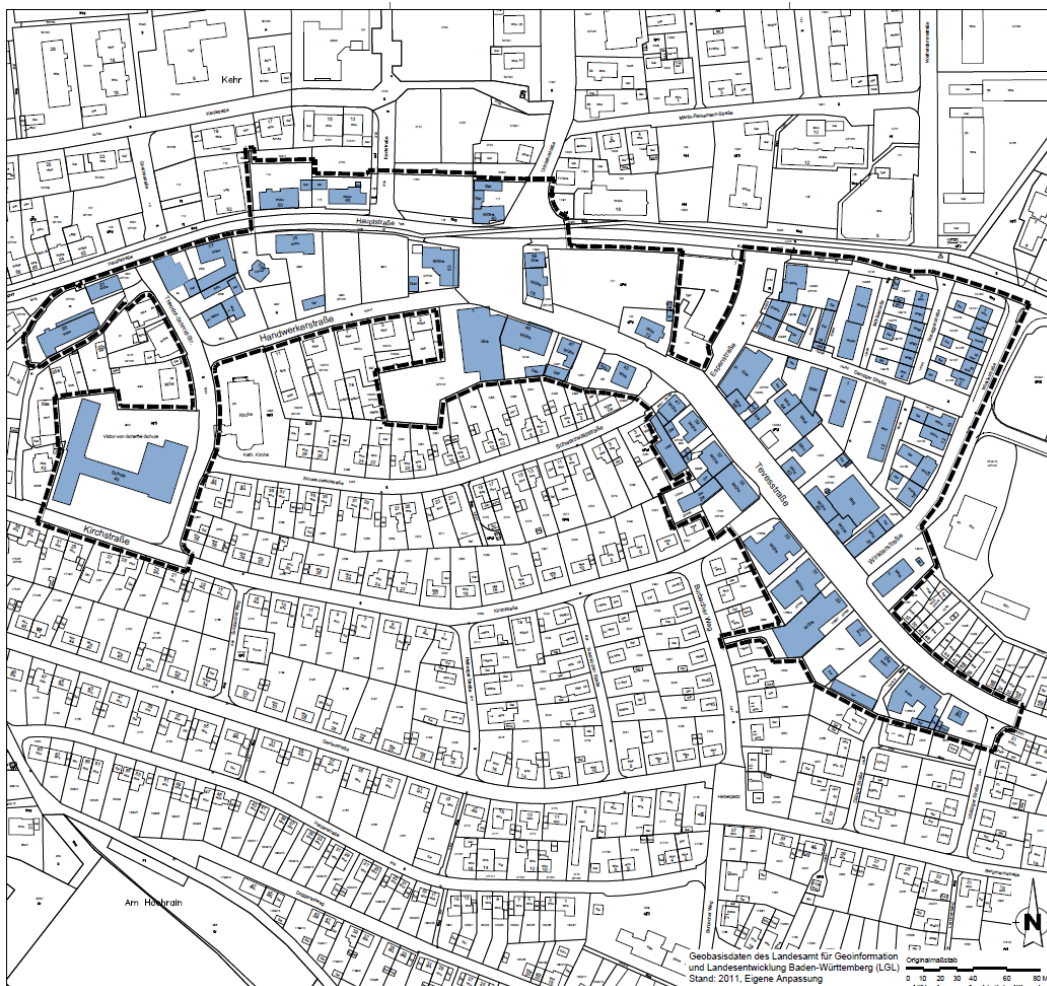
Stadt Blumberg
Landkreis Schwarzwald-Baar-Kreis

Integriertes Entwicklungskonzept
Grobanalyse für den Bereich
„Stadtmitte II“



- Der Antrag auf Aufnahme in ein städtebauliches Förderprogramm war erfolgreich
- Bewilligungsbescheid über 600.000 Euro Finanzhilfe durch das Land im Mai 2018

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“



Ziele

- Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- Nachhaltiger Umweltschutz

Kennzeichen

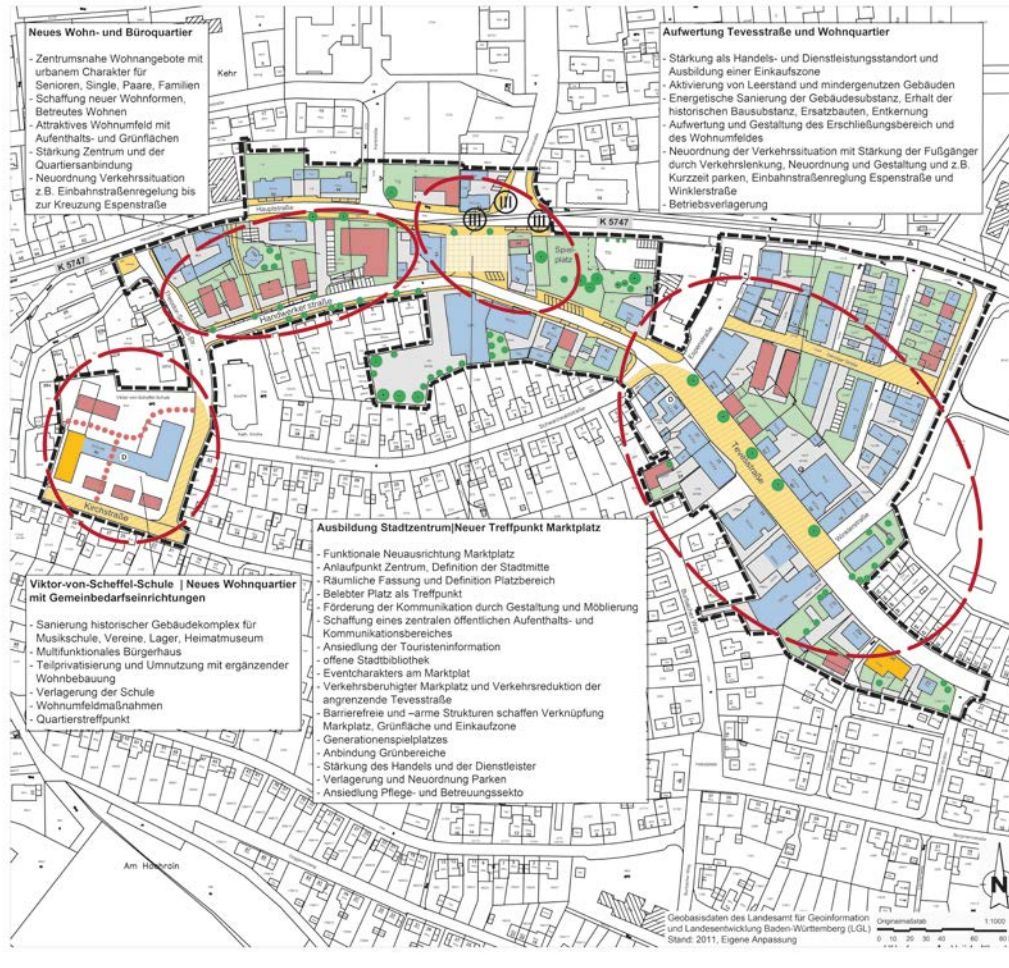
- Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Neuordnungskonzept / Städtebauliche Ziele



Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkte/ Maßnahmenbereich

Abgrenzung

Abgrenzung Grobanalyse im Bereich "Stadtmitte II" ca. 7,51 ha

Gebäude

Gebäude Bestand

Gebäude Planung

Gebäude Umnutzung

Kulturdenkmal nach § 2 bzw. 28 DSchG

Erschließung / Freiflächen

Gehweg / Fußweg
Erschließungsbereich

neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich

besonderer Gestaltungsbereich/ Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität

öffentliche Fußwegeanbindung

vorhandene Fußgängerüberwege

Parkplatz / Stellplätze

Grünbereich


Baum

Hofbereich

Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

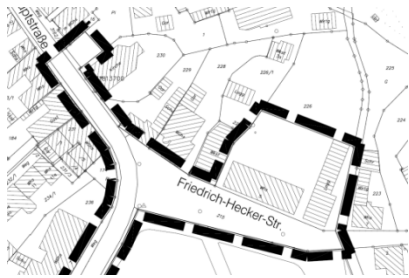
Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme



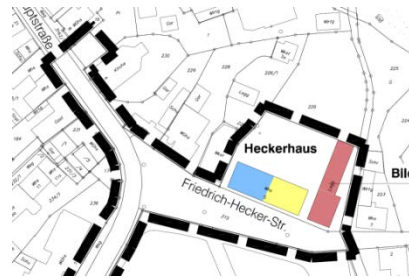
Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung	September 2017
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen	2018
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümerbefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, Veröffentlichung der Sanierungssatzung	
Phase 3	Sanierungsdurchführung	ab 2019
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 2027

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

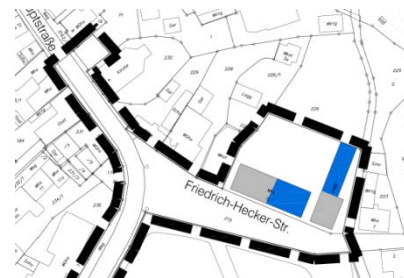
Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen



Abgrenzung



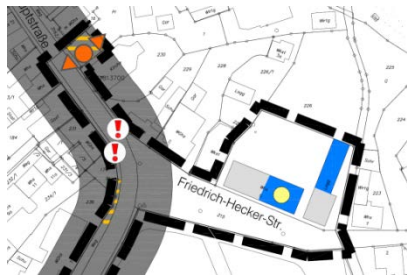
Nutzungsstruktur



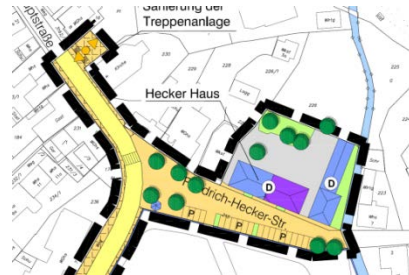
Bausubstanz und
energetischer Zustand



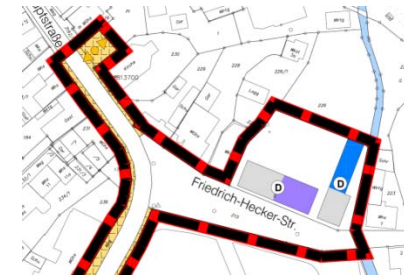
Ortsbild und Denkmalschutz



Städtebauliche Missstände



Neuordnungskonzept
Städtebauliche Ziele



Maßnahmenplan



Abgrenzung Sanierungsgebiet

Mitwirkung der Beteiligten

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Mitwirkung der Beteiligten

- Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist Ihre **Mitwirkung** als **Bürgerinnen und Bürger der Stadt Blumberg!**



Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Mitwirkung der Beteiligten

WER wird befragt?

- Eigentümer
- Bewohner
- Gewerbetreibende
- Träger öffentlicher Belange

WIE wird befragt?

- Schriftliche Befragung (Fragebogen)
- ggf. persönliche Gespräche
- Vertraulicher **Umgang mit den Daten**

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Mitwirkung der Beteiligten

WAS wird gefragt?

- Eigentumsverhältnisse, Nutzung und Alter
- Angaben zu Grundstück / Gebäude / Wohnung
- Bewertung des Gebäude- / Wohnungszustands
- Mitwirkungsbereitschaft
- Persönliche Erwartungen / Anregungen
- Sozialdaten

ZIEL der Befragung

- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Mitwirkung der Beteiligten

Gebäude- und Grundstücksbogen

- u.a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

Haushalts- und Wohnungsbogen

- Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes

Betriebsbogen

- Betriebsart, Geschäftsräume,
- Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung

The image shows three overlapping survey forms. The top form is the 'Gebäude- und Grundstücksbogen' (Building and Plot Form), which includes fields for 'Straße + Hausnummer' and 'Eigentümer', and questions about building year and renovation. The middle form is the 'Haushalts- und Wohnungsbogen' (Household and Apartment Form), which includes fields for 'Straße + Hausnummer' and 'Eigentümer', and a table for listing multiple apartments. The bottom form is the 'Betriebsbogen' (Business Form), which includes fields for 'Straße + Hausnummer' and 'Name des Betriebs', and various questions about the type of business, floor level, and building condition. All forms have checkboxes and input fields for data entry.

Sanierungsdurchführung

Informationen zu Regelungen
und Fördermöglichkeiten

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Sanierungsdurchführung - Rechtsinstrumente

Genehmigungspflichtige Vorhaben (§ 144ff. Bau GB)

- Bau- und Abbruchvorhaben
- Privater und öffentlicher Grundstücksverkehr
- Miet- und Pachtverträge
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- Teilung eines Grundstücks
- Bestellung einer Grundschild

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 Bau GB)

- Eintragung i.d.R.: „Eine Sanierung wird durchgeführt“
- Nach Beendigung der Sanierung wird der Vermerk wieder gelöscht



Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Was kann gefördert werden?

■ Vorbereitung von Sanierungsmaßnahmen

(§§ 140 ff. BauGB)

- z.B. vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Planungen, Bebauungspläne, einzelne Bau- und Ordnungsmaßnahmen vor förmlicher Gebietsfestlegung

■ Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

(§§ 146 ff. BauGB)

- **Ordnungsmaßnahmen** (§ 147 BauGB): z.B. Bodenordnung, Grunderwerb, Umzug von Bewohnern und Betrieben, Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

- **Baumaßnahmen** (§ 148 BauGB): z.B. Modernisierung und Instandsetzung, Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Verlagerung und Änderung von Betrieben

■ Leistungen von Sanierungsträgern und anderen Beauftragten

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Beispiele für umfassende private Erneuerungsmaßnahmen

Haustechnische Verbesserungen

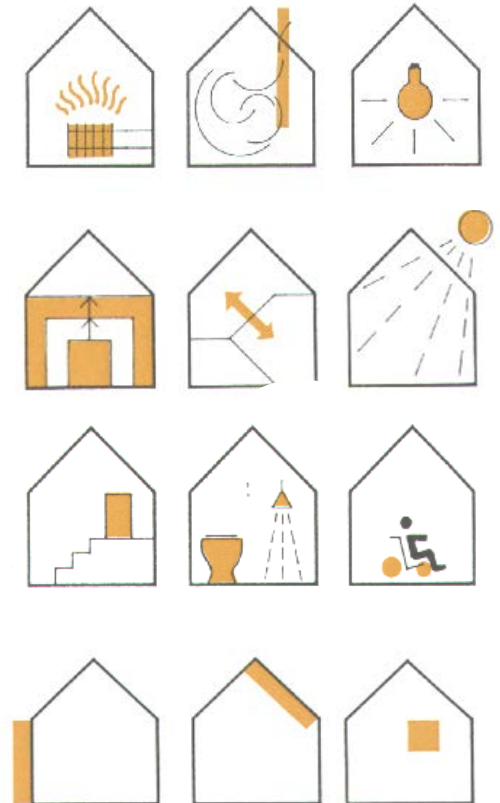
- Sanitäre, Heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden

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



Nur umfassende Sanierungen sind förderfähig!

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

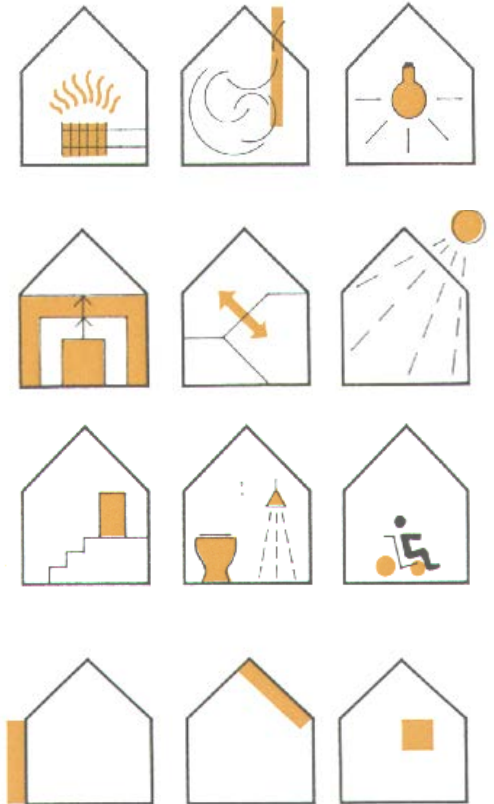
Was ist eine umfassende Sanierung?

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)

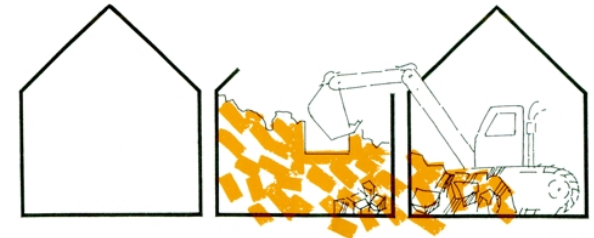


Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

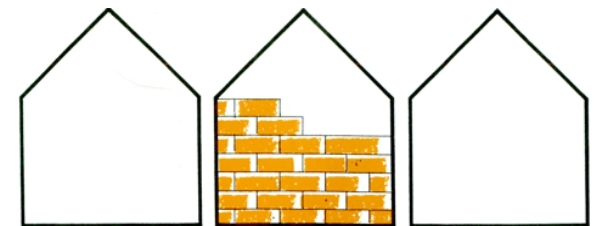
Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

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 !

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

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

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Wichtige Hinweise!

Wesentliche Voraussetzungen für eine Förderung:

- Das Gebäude befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Die Sanierungsziele sind zu beachten.
- Die Maßnahme wurde vorher mit der Stadt und der STEG abgestimmt.
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich.
- Das Alter sowie die Restnutzungsdauer des Gebäudes muss mind. 30 Jahre betragen.
- Vor Baubeginn bzw. vor Abbruch ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen.



Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Wichtige Hinweise!

- Die Fördersätze für **private Modernisierungsmaßnahmen** für das Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“ können erst nach dem Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Gemeinderat beschlossen werden.
- Eine Förderung ist nur bei entsprechend **vorhandener Mittelausstattung** möglich.
- Ein **Rechtsanspruch** auf Förderung **besteht nicht!**

Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Steuerliche Vergünstigung für Gebäude in Sanierungsgebieten

Das **Einkommenssteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG)**
jährlich zu 9% über 8 Jahre,
danach 7% über 4 Jahre.
- Vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG)**
jährlich zu 9% über 8 Jahre,
danach 7% über 4 Jahre.
- Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§ 10f EStG)**
Jährliche Abschreibung zu 9% über 10 Jahre

Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung



Städtebauliche Erneuerung Stadt Blumberg „Stadtmitte II“

Nächste Arbeitsschritte - Zeitplan

<input type="checkbox"/> Einleitungsbeschluss VU	28.06.2018
<input type="checkbox"/> Auftaktveranstaltung Eigentümer / Pächter / Mieter im Untersuchungsgebiet	Sept. / Okt.
<input type="checkbox"/> Schriftliche Befragung der Eigentümer und Betriebsinhaber	Okt. / Nov.
<input type="checkbox"/> Ziele und Maßnahmen der Sanierung	Juli – Nov.
<input type="checkbox"/> Abgrenzung Sanierungsgebiet	Nov. / Dez.
<input type="checkbox"/> Beschluss zur förmlichen Festlegung + Fördersätze	Jan. 2019
<input type="checkbox"/> Start Sanierungsdurchführung	Jan. 2019

Haben Sie Fragen?

Wir beantworten sie gerne!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Standort Freiburg

Kartäuserstraße 51a

79102 Freiburg

0761 / 2928137 - 0

www.steg.de