

Gemeinde Rudersberg

Geplantes Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“

Bürgerinformationsveranstaltung und -werkstatt im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen am Montag, 15.07.2019 um 18:30 Uhr im Bürgerhaus Schlechtbach



Agenda

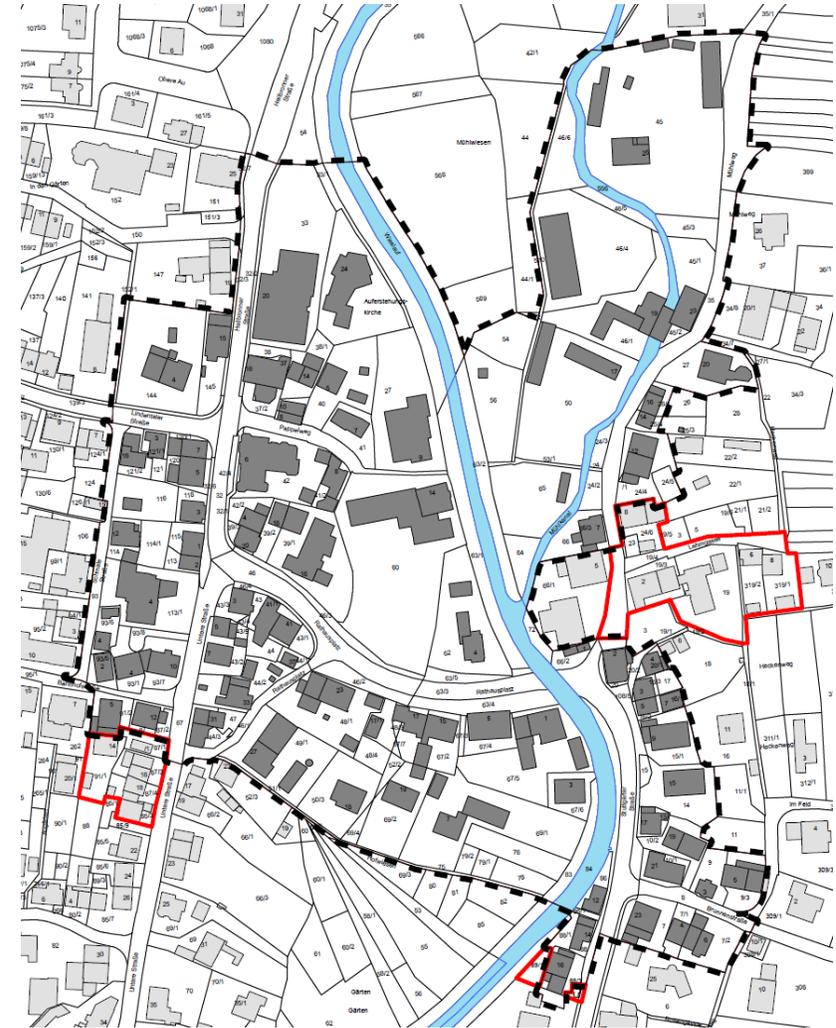
- Begrüßung & Einführung
- Was sind vorbereitende Untersuchungen?
- Was ist ein Sanierungsgebiet?
- Beteiligung I
- Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet
- Sanierungsziele
- Beteiligung II
- Vorschriften im Sanierungsgebiet, Sanierungsverfahren
- Ausblick
- Rückfragen und Abschluss

Einführung

Untersuchungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“

- Neuaufnahme ins Landessanierungsprogramm (LSP)
- **Laufzeit: 01.01.2019 – 30.04.2028**
- Gebietsgröße: 7,4 ha
- Förderrahmen: 1.000.000,00 €
 - davon Finanzhilfen 60 %: 600.000,00 €
 - davon Eigenanteil Gemeinde 40 %: 400.000,00 €
- Hiermit können kommunale Maßnahmen und die Maßnahmen von privaten Eigentümern gefördert werden

Hinweis: Ein Ausdruck des Plans befindet sich auf der Pinnwand



Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Ziel

- Vorbereitende Untersuchungen werden durchgeführt, um nachzuweisen, dass **Sanierungsfördermittel** für die **Behebung von Mängeln und Missständen** in Gebieten benötigt werden.
- Vorbereitende Untersuchungen haben zur **Aufgabe**, die vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse und die allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierungsmaßnahme festzustellen
 - **Erforderlichkeit** der Durchführung der Sanierungsmaßnahme
 - **Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen**
 - **Zweckmäßige Abgrenzung des Sanierungsgebiets** im Hinblick auf die spätere förmliche Festlegung.

Untersuchungsgebiet

- Vorbereitende Untersuchungen werden in einem abgegrenzten Untersuchungsgebiet durchgeführt.
- Das Untersuchungsgebiet und der Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen wurde durch den Gemeinderat am 14.05.2019 gefasst.
- Das spätere Sanierungsgebiet kann kleiner oder auch größer als das Untersuchungsgebiet sein.

Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen

Erhebung der sozialen,
strukturellen und
städtebaulichen Verhältnisse

Untersuchung zum Nachweis der
Notwendigkeit der Sanierung

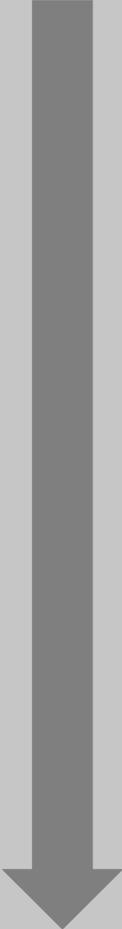
Darstellung der
Durchführbarkeit

Formulierung der
Sanierungsziele

Untersuchung von nachteiligen
Auswirkungen auf unmittelbar
Betroffene

Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Ablauf des Prozesses

Zeitraum		Inhalt
14.05.2019		Einleitungsbeschluss vorbereitende Untersuchungen
Juni /Juli 2019		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Fragebogenaktion
15.07.2019		Bürgerinfo- und Werkstatt
September 2019		Fertigstellung Bericht
November 2019		Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Ortschaftsrat Schlechtbach
Dezember 2019		Beschluss der Sanierungssatzung, Gebietsabgrenzung und der Fördergrundsätze durch den Gemeinderat
Januar 2020		Beginn der Durchführung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet
Frühjahr 2020		Bürgerinfo zu Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“

Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Fragebogenaktion (Abgabefrist 19.07.2019)

- Alle Eigentümer, Mieter und Pächter haben einen Fragebogen erhalten
- Hier gibt es Fragen ...

... zum Gebäude

- Nutzung
- Zustand
- Ausstattung
- Energieversorgung

... zu den im Gebäude lebenden Personen

- Anzahl
- Alter

... Einstellung der Eigentümer zur geplanten Sanierung

Befragungsbogen

Bitte ausgefüllt bis zum **06.2017** zurück an:

in Zusammenarbeit mit

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Hohenzollernstraße 12 - 14
71638 Ludwigsburg
Bearbeiter:
Herr Daniel Schmieder
Telefon: 07141 149-253
E-Mail: daniel.schmieder@wuestenrot.de

Vorbereitende Untersuchungen nach dem Baugesetzbuch
Statistische Erhebung* für die Vorbereitung der geplanten Stadterneuerungsmaßnahme „Möhringen Ortsmitte“ in Tuttlingen

22.05.2017

Angaben zum Befragten

Nachname bzw. Firma des Befragten _____ Vorname bzw. bei Firmen Ansprechpartner _____

Straße (Wohnort bzw. Firmensitz) _____ PLZ, Ort (Wohnort bzw. Firmensitz) _____

Telefon für Rückfragen _____ E-Mail _____

Ihre Angaben beziehen sich auf das Grundstück

Straße / Hausnummer (Lage des Grundstücks) _____ Flurstücks-Nummer (eventuell mehrere) _____

1. Sind Sie Eigentümer des oben eingetragenen Grundstücks? ja
nein

2. Sind Sie Eigentümer mehrerer Grundstücke oder verschiedener (Haupt-) Gebäude innerhalb des geplanten Sanierungsgebietes? ja
nein

Wenn ja, bitte füllen Sie den Fragebogen für jedes Grundstück bzw. jedes Hauptgebäude einzeln aus. Sollten keine Kopien beiliegen, so können Sie gerne welche anfordern.



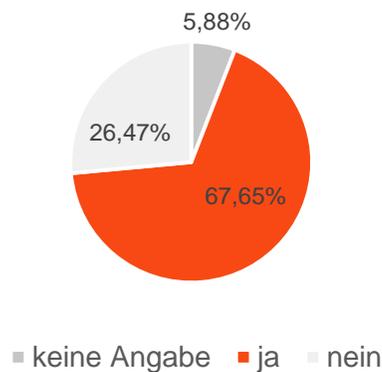
Daten werden vertraulich behandelt

Was sind vorbereitende Untersuchungen?

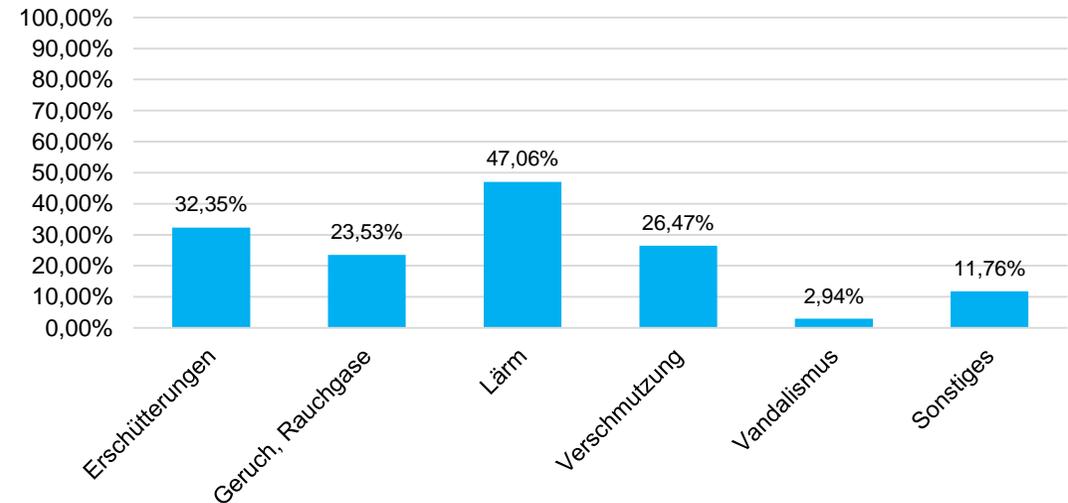
Zwischenstand: Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter

- Versand von 224 Fragebögen an Eigentümer, Mieter und Pächter
- Bisherige Rücksendequote von 19 % (entspr. 42 Fragebögen)
- Mitwirkungsbereitschaft von **67,74 %**

3. Wird die Qualität Ihres Gebäudes, Ihrer Wohnung oder Ihres Betriebsstandortes durch irgendwelche Umstände beeinträchtigt?



3a. Die Beeinträchtigung erfolgt durch



Was sind vorbereitende Untersuchungen?

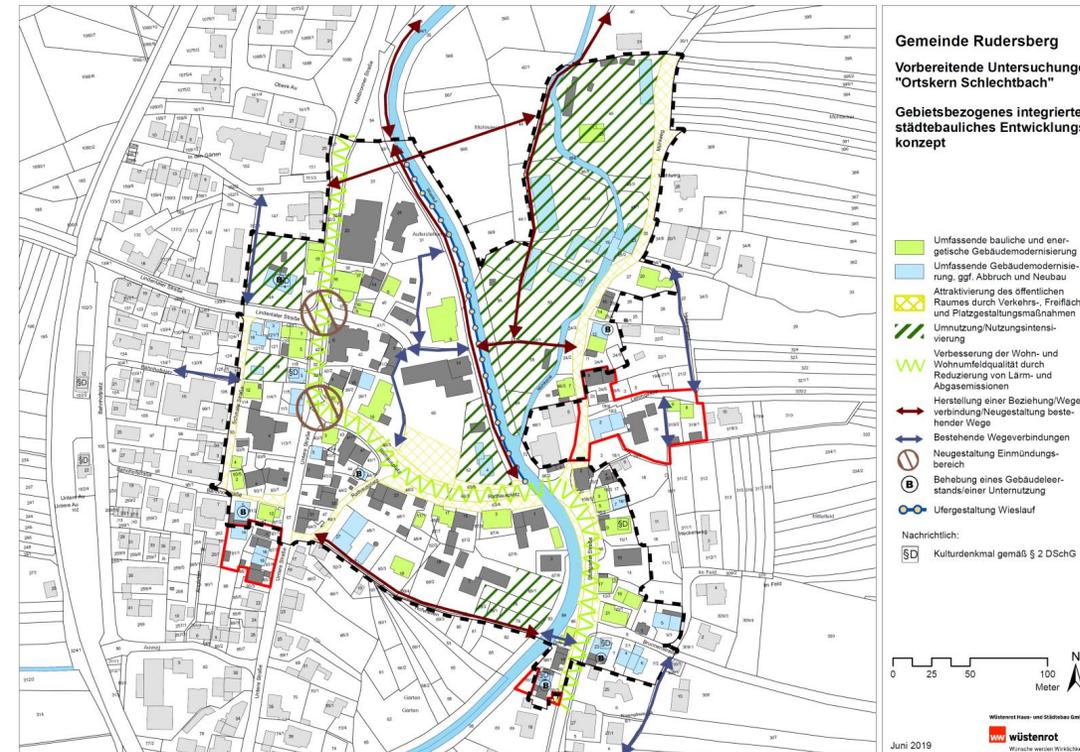
Zwischenstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

- Die öffentlichen Aufgabenträger müssen über die geplante Sanierung informiert werden und erhalten die Möglichkeit zur Stellungnahme
- Öffentliche Aufgabenträger sind zum Beispiel das Regierungspräsidium Stuttgart (für Denkmalpflege), die Telekom (Leitungsträger) oder die Industrie- und Handelskammer
- Es wurden 17 Briefe versendet
- Es sind bisher 7 Stellungnahmen eingegangen

Was sind vorbereitende Untersuchungen?

Ergebnis

- Das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen ist ein Ergebnisbericht mit Plänen
- Einer der wichtigsten Bestandteile ist das Neuordnungskonzept

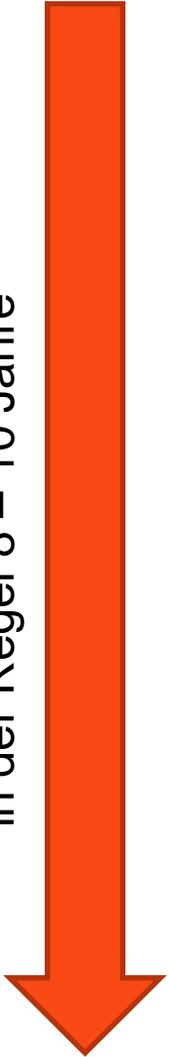


Was ist ein Sanierungsgebiet?

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

1. Grobanalyse
2. Beantragung Fördermittel in einem Programm der Städtebauförderung
3. Entscheid über Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung
4. Vorbereitende Untersuchungen
5. Sanierungssatzung
6. Sanierungsdurchführung
 - Ordnungsmaßnahmen
 - Bodenordnung / Grunderwerb
 - Straßen- und Platzgestaltung
 - Neubau von Erschließungsanlagen
 - Vorbereitung von Baumaßnahmen
 - Baumaßnahmen
 - Modernisierung und Instandsetzung
 - Schaffung Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
7. Aufhebung der Sanierungssatzung

in der Regel 8 – 10 Jahre



Was ist ein Sanierungsgebiet?

Fördertatbestände

- In Sanierungsgebieten können verschiedene Maßnahmen gefördert werden:
 - Beispiele für öffentliche Maßnahmen:
 - Grunderwerb
 - Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen, z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Parkflächen, Grünanlagen, Spielplätze
 - Schaffung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, z. B. Verwaltungsgebäude, Kinderbetreuungseinrichtungen, Versammlungsräume, Begegnungsstätten, Mehrzweckhallen
 - Modernisierung kommunaler Gebäude
 - Ordnungsmaßnahmen



Was ist ein Sanierungsgebiet?

Welche privaten Maßnahmen werden gefördert?

- **Modernisierung** von Gebäuden zur **Beseitigung von Missständen und Mängeln** durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes entsprechend den Sanierungszielen nachhaltig erhöhen
 - direkter Zuschuss
 - Möglichkeit zu erhöhten steuerlichen Abschreibung
- **Grundstücksfreilegung** (Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen) in der Regel mit anschließender Neubebauung (mit Wohnraum)
 - sofern dies den Sanierungszielen entspricht und kein Denkmalschutz besteht

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Beispiele (Modernisierungsmaßnahme)



vorher



nachher

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Beispiele (Modernisierungsmaßnahme)



vorher



nachher

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Beispiele (Modernisierungsmaßnahme)



vorher



nachher

Was ist ein Sanierungsgebiet?

Beispiele (Ordnungsmaßnahme)



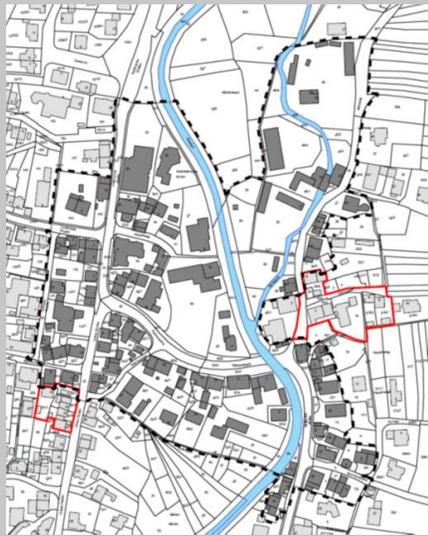
vorher



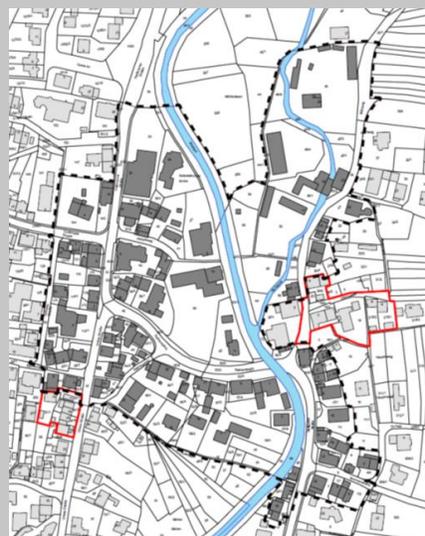
nachher

Beteiligung I: Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet

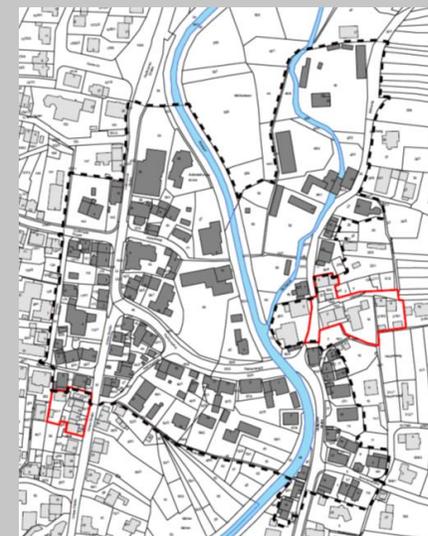
Mobilität, Verkehr &
öffentlicher Raum,
Umwelt & Klimaschutz



Wirtschaft, Arbeit &
Versorgung



Bauliche Entwicklung,
Wohnen & Ortsbild



Arbeitsanweisung: Notieren Sie auf den Karten welchen Handlungsbedarf Sie zu den verschiedenen Themenfeldern in Schlechtbach sehen und verorten Sie diese auf den Plänen.

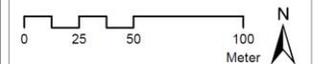
Handlungsbedarf im Untersuchungsgebiet



Gemeinde Rudersberg
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortskern Schlechtbach"
Gebietsbezogenes integriertes
städttebauliches Entwicklungs-
konzept

- Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
- Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
- Attraktivierung des öffentlichen Raumes durch Verkehrs-, Freiflächen- und Platzgestaltungsmaßnahmen
- Umnutzung/Nutzungsintensivierung
- Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität durch Reduzierung von Lärm- und Abgasemissionen
- Herstellung einer Beziehung/Wegeverbindung/Neugestaltung bestehender Wege
- Bestehende Wegeverbindungen
- Neugestaltung Einmündungsbereich
- Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung
- Ufergestaltung Wieslauf

Nachrichtlich:
 Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG



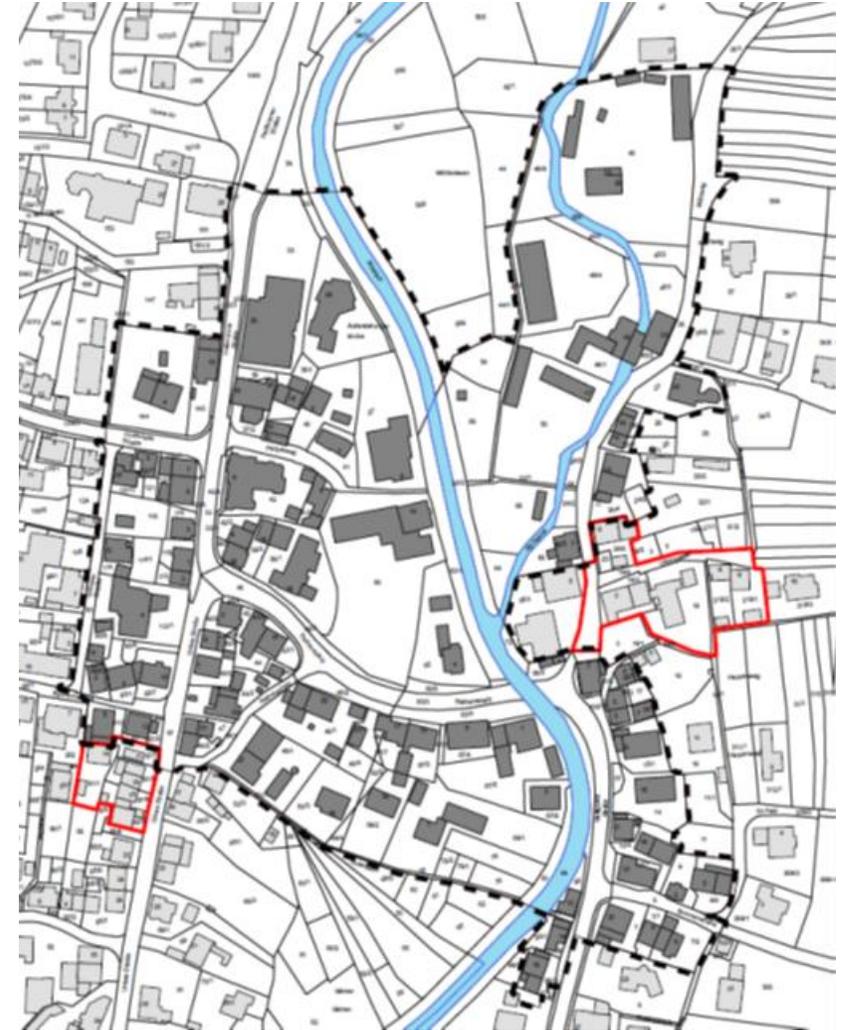
Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
wüstenrot
 Wünsche werden Wirklichkeit.

Juni 2019

Fördermöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet

Voraussetzung für eine Förderung

- Das Sanierungsgebiet muss durch den Gemeinderat förmlich festgelegt werden.
- Das Gebäude muss im **Sanierungsgebiet** liegen
- Die Maßnahme entspricht den Zielen und Zwecken der Sanierung
- Es handelt sich um eine **umfassende energetische Modernisierung** des Gebäudes oder ein **Abbruch** mit anschließender Neubebauung
- Mit der baulichen Maßnahme darf vorab noch **nicht begonnen** werden
- Der Eigentümer muss sich **vor Baubeginn** vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, bestimmte Maßnahmen durchzuführen



Fördermöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet

Wie hoch wird gefördert?

Private Modernisierungsmaßnahme	Förder-satz	Minimum Förderung	Minimal förderbare Investitionssumme	Maximum Förderung	Maximal förderbare Investitionssumme
Gebäude	Die Fördergrundsätze müssen noch durch den Gemeinderat beschlossen werden.				
Gebäude mit Denkmaleigenschaft					

Ordnungsmaßnahme	Förder-satz	Minimum Förderung	Minimal förderbare Investitionssumme	Maximum Förderung	Maximal förderbare Investitionssumme
Abbruch mit Neubebauung (Wohnraum)	Die Fördergrundsätze müssen noch durch den Gemeinderat beschlossen werden.				
Abbruch ohne Neubebauung					

Fördermöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet

Welche Kosten können bei einer umfassenden Modernisierung gefördert werden?

Förderfähige Kosten

Energetische Modernisierungen (z. B. Fassaden- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster)

Modernisierung des Heizsystems

Erneuerung der Sanitäranlagen sowie -leitungen

Erneuerung der Elektroanlagen sowie -leitungen

Innenausbau, Ausbau Dachgeschoss

Malerarbeiten

Erneuerung von Bodenbelägen

Solarthermieanlagen

Nicht förderfähige Kosten

Reine Instandsetzungsmaßnahmen

Luxusmodernisierungen

Einrichtungskosten (Einbauküche, Lampen, Mobilar)

Photovoltaikanlagen (werden z. B. über KfW-Bank gefördert)

Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert werden (keine Doppelförderung)

Bauleistungen, die bereits vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden

Werkzeug und Baumaschinen

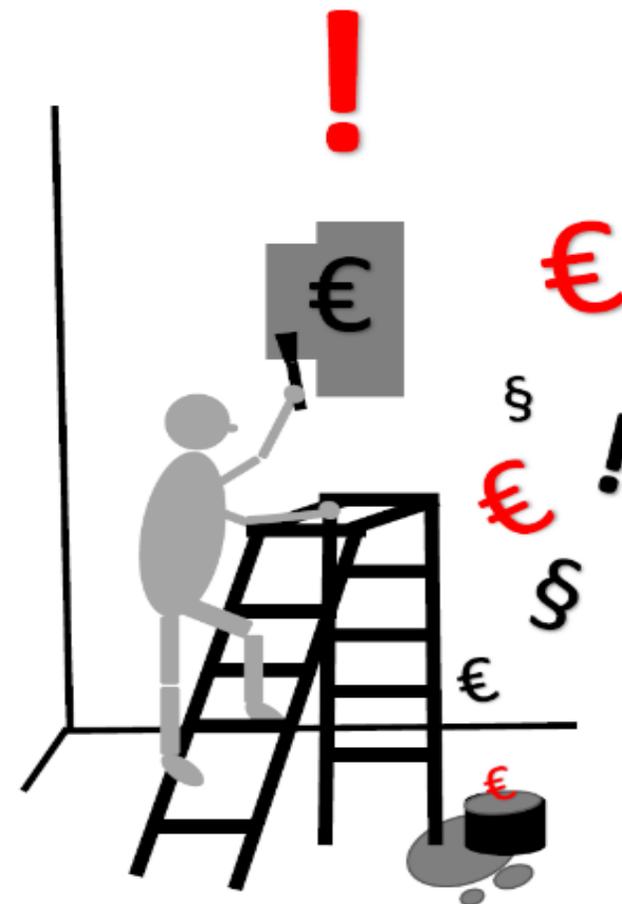
Fördermöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet

Was ist die erhöhte steuerliche Abschreibung?

Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.

In einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.

Hierzu beantragen Sie bei der Gemeinde Rudersberg nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.



Hinweis: Die Details klären Sie mit Ihrem Finanzamt oder Steuerberater.

Fördermöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet

Welche Dokumente werden benötigt?

- Um eine Förderung in Anspruch nehmen zu können, muss vor Beginn der Maßnahme ein **Modernisierungsvertrag** vereinbart werden
- **Grundlage des Modernisierungsvertrages** sind:
 - Maßnahmenbeschreibung
 - drei Angebote von Handwerksunternehmen pro Gewerkoder
 - eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung inkl. Maßnahmenbeschreibung nach DIN 276 eines Architekten oder Fachmanns

Hinweis: Auch die Planungskosten können gefördert werden.

Fördermöglichkeiten in einem Sanierungsgebiet

Wie müssen Sie vorgehen?

1. Erste **Kontaktaufnahme** mit der Gemeinde Rudersberg oder der WHS
2. Vereinbarung eines Beratungstermins
3. Konkretisierung des **Vorhabens**
4. Einholen der benötigten **Dokumente**
5. Unterzeichnen einer **Vereinbarung** zwischen der Gemeinde Rudersberg und den Eigentümern
6. Durchführung der **Maßnahme**
7. Nach Prüfung der eingereichten Rechnungen und Zahlungsbelege und der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahme kann die **Förderung** ausgezahlt werden
8. Nach Abschluss der Maßnahme kann die Steuerbescheinigung bei der Gemeinde Rudersberg beantragt werden

Beteiligung II: Sanierungsziele

Konkretisierung der Sanierungsziele

Barrierefreiheit

Aufenthaltsqualität

Ortsbild

Vorläufige Sanierungsziele

- Förderung baulicher Entwicklungsabsichten (Um-/Anbau, energetische Modernisierung, Neubau) im Ortskern
- Anpassung der vorhandenen Strukturen an den demografischen Wandel, insbesondere durch Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen,
- Stärkung des Ortsteils als Wohnstandort durch die Schaffung und Modernisierung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- Unterstützung der Entwicklungsziele der örtlichen Unternehmen zur Stabilisierung und Aufwertung bestehender Gewerbebereiche
- Umgestaltung der Ortsdurchfahrt durch verbesserte städtebauliche und verkehrsplanerische Integration in den Ortskern
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie ortsbildprägender Gebäude,
- Neustrukturierung und Umnutzung leerstehender, fehl- oder mindergenutzter Flächen und baulich vorgenzter Brachflächen für andere Nutzungen,
- Aufwertung und Ausbau des bestehenden Ortskerns zur langfristigen Stärkung der Daseinsvorsorge und Steigerung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und des Wohnumfeldes

Leerstand beheben

Energieversorgung

Integration

Demographischer Wandel

Zusammenleben

Hinweis: Kommen Sie bitte zu dem Plakat und diskutieren Sie mit uns über die Ziele. Nehmen Sie Ergänzungen vor und erklären Sie, welches Ziel aus Ihrer Sicht das Wichtigste ist. Die endgültigen Sanierungsziele sind Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen und werden durch den Gemeinderat beschlossen.

Vorschriften im Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk

- Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat wird im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen

Das Sanierungsverfahren „Stadtkern II.“ ist eingeleitet.
Eingetragen (26/1028/18) am 18.06.2018.

- Zweck der Eintragung des Sanierungsvermerks:
 - Eigentümer im Sanierungsgebiet können damit verbundene Fördermöglichkeiten wahrnehmen
 - potenzielle Käufer erfahren, dass sich das Gebäude im Sanierungsgebiet befindet
 - im Sanierungsgebiet muss für bestimmte Vorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung (gem. § 144 BauGB) erteilt werden → Information für die Verwaltung

Vorschriften im Sanierungsgebiet

Sanierungsverfahren

- Unterscheidung von:

vereinfachtem Verfahren

klassischem Verfahren
(Regelverfahren)

- Entscheid über das anzuwendende Verfahren durch den Gemeinderat auf Grundlage der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und in Abstimmung mit dem Regierungspräsidium
- das klassische Verfahren (§ 152 bis 156a BauGB) muss angewendet werden, wenn eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung auftreten kann

Vorschriften im Sanierungsgebiet

Sanierungsverfahren

- **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen** können auftreten bei:
 - umfangreichen Neuordnungsbereichen
 - Auslagerung von störenden Betrieben
 - der Schaffung von neuem Baurecht bzw. der Zulassung höherwertiger / intensiverer Nutzungen
 - Verbesserung der Erschließung von Grundstücken

- Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung muss messbar sein und gutachterlich festgestellt werden

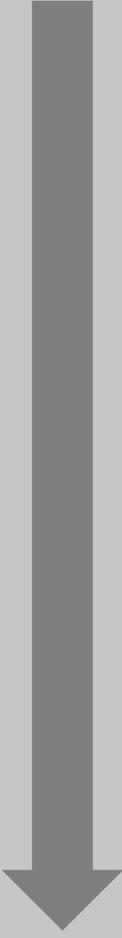
- **Bagatellgrenze:** Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind kleiner als der Verwaltungsaufwand
 - Absehen von der Erhebung der Ausgleichsbeträge kann unter diesen Voraussetzungen möglich sein

Vorschriften im Sanierungsgebiet

Genehmigungspflichtige Vorgänge und Vorkaufsrecht im Sanierungsgebiet

- In Sanierungsgebieten gelten die §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen
 - dies bedeutet, dass die Gemeinde in verschiedenen Fällen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erstellen muss (z. B. Verkauf von Grundstücken oder Teilung von Grundstücken)
- Außerdem gilt der § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet
 - hierfür muss durch die Gemeinde nachgewiesen werden, dass es ein berechtigtes und nachweisbares Interesse an dem Grundstück gibt
- Durch diese Regelungen soll sichergestellt werden, dass die Sanierungsziele erreicht werden können

Ausblick

Zeitraum		Inhalt
14.05.2019		Einleitungsbeschluss vorbereitende Untersuchungen
Juni /Juli 2019		Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Fragebogenaktion
15.07.2019		Bürgerinfo- und Werkstatt
September 2019		Fertigstellung Bericht
November 2019		Vorstellung der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen im Ortschaftsrat Schlechtbach
Dezember 2019		Beschluss der Sanierungssatzung, Gebietsabgrenzung und der Fördergrundsätze durch den Gemeinderat
Januar 2020		Beginn der Durchführung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet
Frühjahr 2020		Bürgerinfo zu Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“

Haben Sie noch Fragen?

Gemeinde Rudersberg

René Schaal

Amtsleitung Bauamt
Tel.: 07183 3005-50
r.schaal@rudersberg.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Isabell Rühl

Projektleiterin Städtebau
Tel.: 07141 16-757226
isabell.ruehl@wuestenrot.de

Norina Flietel

Projektleiterin Städtebau
Tel.: 07141 16-757282
norina.flietel@wuestenrot.de