

# Kornwestheim

## „Südlich Salamander-Stadtpark“

**Informationsveranstaltung**

**Modernisierung & Energie im Quartier**

**19. Februar 2020**



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



**STADT KORNWESTHEIM**

# **Die Vorbereitenden Untersuchungen**

## Warum Vorbereitende Untersuchungen?

Die **Vorbereitenden Untersuchungen** dienen zur Gewinnung von entsprechenden **Beurteilungsgrundlagen** für die anstehende Sanierungsmaßnahme

- hinsichtlich**
1. der Notwendigkeit der Maßnahmen
  2. der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
  3. der Ziele der Sanierung
  4. der Durchführbarkeit der Sanierung

# Analyse des Quartiers und Ziele für eine Sanierung

## Gebäudesituation

### Gebäudebestand wartet auf Sanierung

- Hohe Zahl an Gebäuden mit energetischem Nachholbedarf
- Sanierungsrückstand, insbesondere an den mehrgeschossigen Wohngebäuden (einfache Bauweise in Verbindung mit unterbliebenen Investitionen)
- Fehlende Barrierefreiheit / altersgerechter Wohnraum



## Wohnumfeld und Quartier

### Potenziale für mehr Attraktivität

- Vereinzelte Fassaden mit Gestaltungsmängeln
- Nicht ansprechende Gewerbeeinheiten im EG

### Räume zum Austausch und Wohlfühlen

- Fehlende Begegnungsorte im Gebiet
- Fehlende bauliche oder räumlich markante Identifikationsmerkmale



## Ziele

### **Entwicklung und Modernisierung des Gebietes durch...**

- energetische und bauliche Ertüchtigung von Gebäuden und Wohnungen in Verbindung mit einer zeitgemäßen Verbesserung der Wohnverhältnisse

### **Anpassung an die demografische Entwicklung und veränderte Wohnbedürfnisse**

- Geeigneter Wohnraum für das Alter werden im Quartier
- Passende Wohnangebote für Familien, junge Menschen, Senioren, Menschen mit Behinderung, etc.
- Vernetzung von und mit sozialen Einrichtungen und Angeboten (Betreuung, Pflege, Hol- und Bringdienste und weitere Unterstützungsangebote)

## Ziele

### Aufwertung des öffentlichen Raumes

- Mehr Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und sichere Querungen für eine bessere Erreichbarkeit
- Den Salamander Stadtpark besser mit dem Gebiet verbinden
- Optimierung von Fuß- und Radwegen sowie Straßenräumen

### Verbesserung der Klima- und Energiebilanz

- Energetische Erneuerung des Gebäudebestands
- Modernisierung der Energieinfrastruktur und –versorgung

### Klima- und Umweltschutz

- Entsiegelung und Begrünung privater Hofflächen und Innenbereiche
- Umsetzung der Klimaschutzstrategie vor Ort

# **Sanierung – Ablauf und Mitwirkungsmöglichkeiten**

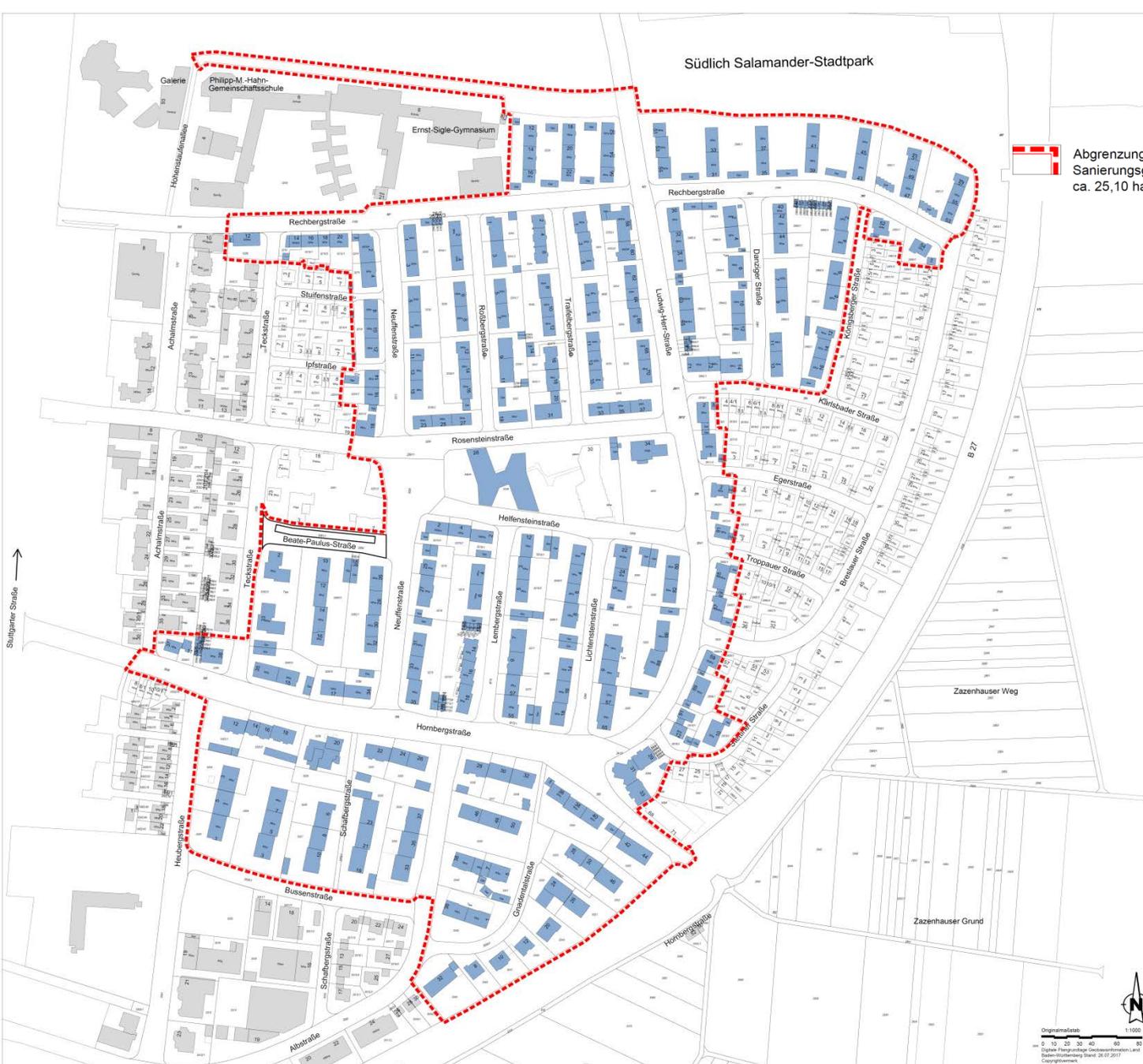
## Verfahrensdaten

- › **Landessanierungsprogramm**
  
- › **Bewilligungszeitraum** 01.01.2019 bis 30.04.2028
  
- › **Bewilligter Förderrahmen** **1.333.333 Euro**
  - Anteil Land 60% 800.000 Euro
  - Anteil Stadt 40% 533.333 Euro

Südlich Salamander-Stadtpark



Abgrenzungsvorschlag für förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet im Bereich "Südlich Salamander-Stadtpark" ca. 25,10 ha



**Stadt Kornwestheim**

Integriertes Entwicklungskonzept  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Südlich Salamander-Stadtpark"

**FÖRMLICHE FESTLEGUNG**

Originalmaßstab 1:1000  
0 10 20 30 40 50 60 80 M  
Digitales Planungs- und GIS-System  
Datum: 16.09.2019  
Copyright: STEG

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85252  
16.09.2019/ya

## Durchführungsfrist (§ 142 Abs. 3 BauGB)

### Befristungsbeschluss

- › Bewilligungszeitraum bis 30.04.2028
- › Frist für Durchführung bis 30.09.2034

## Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- › Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- › Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
- › Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstückverkehr

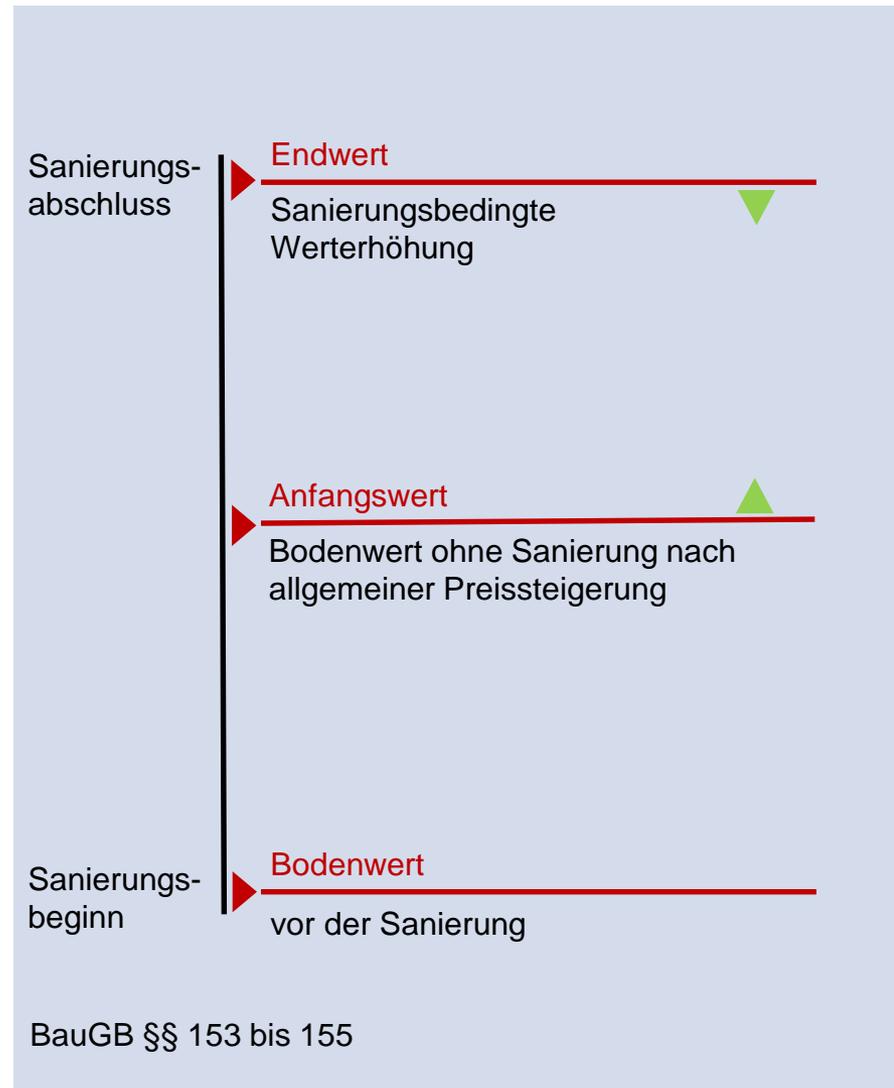
## Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- › Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- › Nutzungsänderung
- › Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück oder baulichen Anlagen
- › Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Erbbaurecht, Grund-/ Schuldrechte)

## Ausgleichsbetrag

- Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen.
- Die Stadt ist gesetzlich dazu verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwerthhöhung von jedem Eigentümer im Gebiet abzuschöpfen.
- 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.**



# Förderung im Gebäudebereich

## Förderfähige Maßnahmen

- › Modernisierung und Instandsetzung
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Energetische Verbesserungen
  - Bautechnische Verbesserungen
  
- › Rückbau untergeordneter Gebäudeteile
- › Abbruch- und Abbruchfolgekosten
- › Umnutzung von Gebäuden



## Nicht förderfähige Maßnahmen

- › Reine Maßnahmen auf dem Grundstück, Freiflächengestaltungen (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- › Reine Schönheitsreparaturen
- › Unterlassene Instandsetzungen
- › Luxusmodernisierungen
- › Neubaumaßnahmen
- › Nicht vertragskonforme Maßnahmen
- › Maßnahmen, die ohne schriftliche Vereinbarung begonnen wurden

## Mindestbaustandards

- › Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile)
- › Herstellung einer ausreichenden **Isolierung/Wärmedämmung** an der Fassade, den Fenstern und im Dachbereich
- › Einbau eines **umweltfreundlichen, energiesparenden (zentralen) Heizsystems**, ggf. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken
- › Jede Wohnung muss einen **eigenen Wohnungsabschluss** erhalten
- › Einbau einer **modernen Sanitäreanlage** mit zentraler Warmwasserbereitung
- › Sämtliche Installationen sind an **heutige Anforderungen** anzupassen (insbes. Elektro)
- › Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen

## Modernisierungszuschüsse

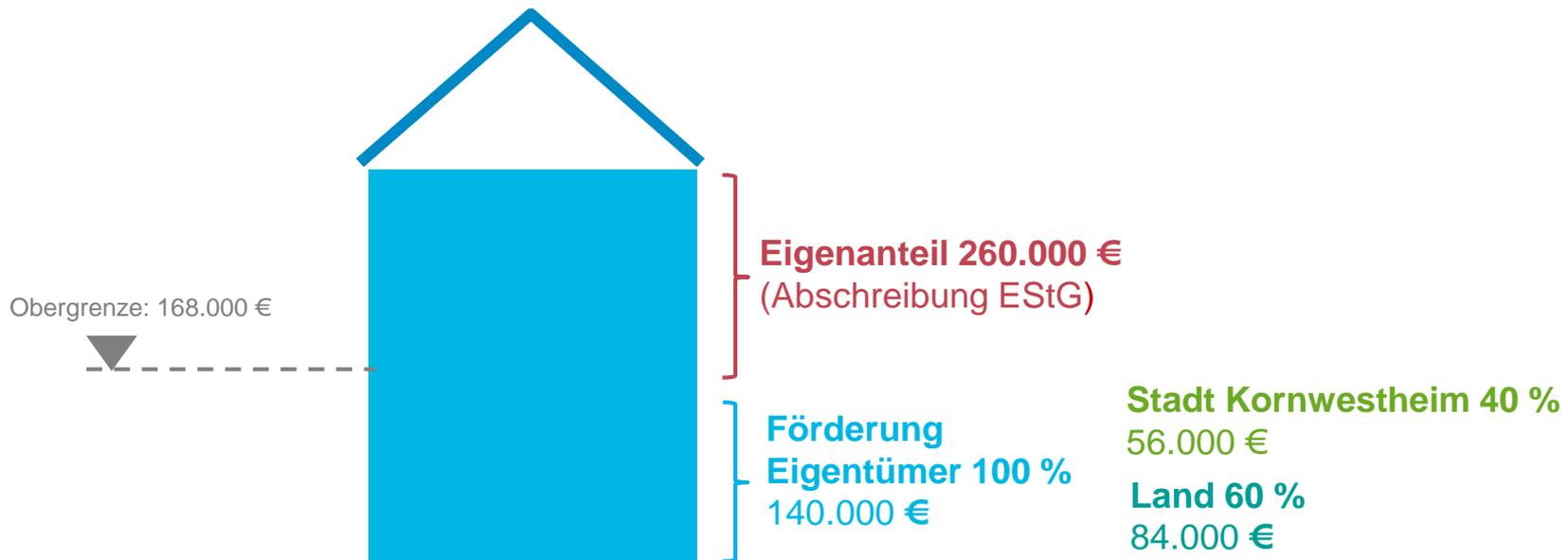
| Fördertatbestand                         | Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung | Förderobergrenze pro Nutzungseinheit |
|--|--|--------------------------------------|
| Basisförderung                           | <b>25 %</b>  | <b>15.000 €</b>                      |
| Bonus für Anschluss an das Fernwärmenetz | <b>5 %</b>   | <b>3.000 €</b>                       |
| Bonus für Barrierereduzierung            | <b>5 %</b>   | <b>3.000 €</b>                       |
| Maximalförderung                         | <b>35 %</b>  | <b>21.000 €</b>                      |

# Modernisierung von Gebäuden

## Förderbeispiel

**ERNEUERUNG  
GEBÄUDE 8  
WOHNEINHEITEN**  
400.000 €

max. **35 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten



## Steuerliche Begünstigungen

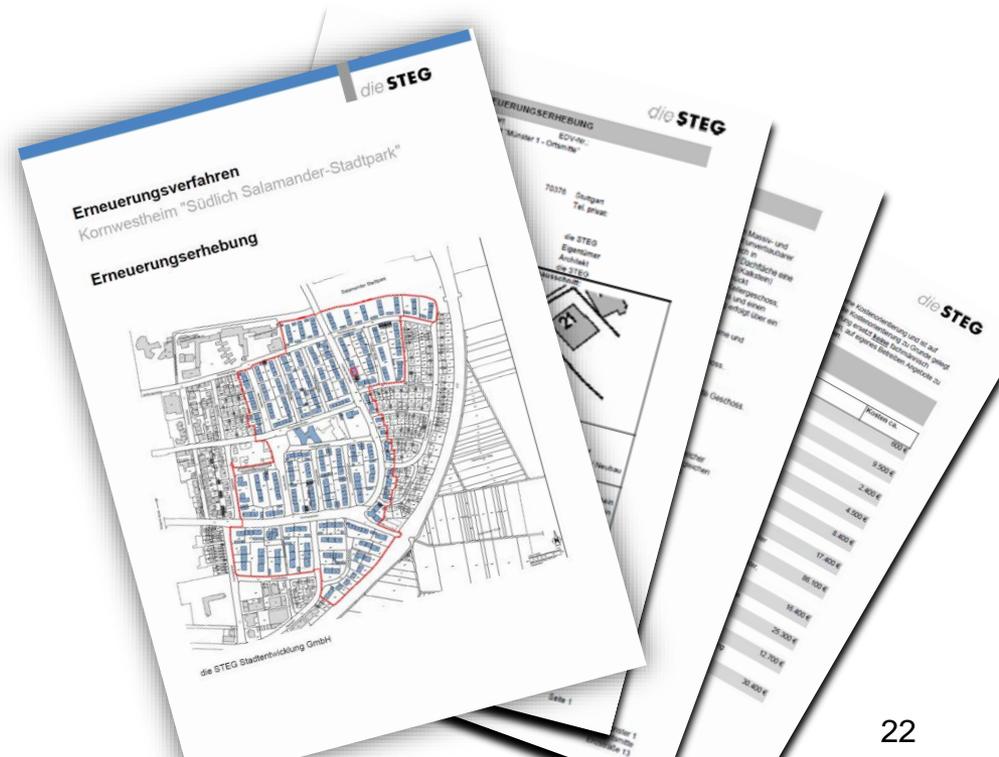
Erhöhte Steuerabschreibung nach Einkommenssteuergesetz

- › **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.
- › Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude** oder **Baudenkmale** (§ 10f EStG)  
jährliche Abschreibung bis zu 9 % über 10 Jahre.

Voraussetzung: Schriftliche Sanierungsvereinbarung  
+ Antrag über die Stadt!

## Beratung von Eigentümern

- Kostenloses Beratungsgespräch mit der STEG
- Falls erforderlich kostenlose Modernisierungserhebung durch unseren Bautechniker und weiterführende energetische Beratung durch die IBS



## In 7 Schritten zum sanierten Gebäude

- 1) Kostenloses Beratungsgespräch mit der STEG
- 2) Falls erforderlich kostenlose Modernisierungserhebung durch unseren Bautechniker und Beratung durch unsere Energieexperten
- 3) Gestalterische Abstimmung, Abstimmung der geplanten/ umzusetzenden Maßnahmen und Einholen von Kostenvoranschlägen
- 4) Berechnung der Förderhöhe, Vorbereitung Vereinbarung
- 5) Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen Ihnen, der STEG und der Stadt. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
- 6) Durchführung der Bauarbeiten und Sammlung aller bezahlten Rechnungen
- 7) Schlussabrechnung, Ausbezahlung der Schlussrate und Beantragung einer Steuerbescheinigung

# Abbruch von Gebäuden / Entsiegelungen von Flächen

| Zuschuss in % auf Basis der Gesamtabbruchkosten einschließlich Planung | Förderobergrenze pro Maßnahme |
|--|-------------------------------|
| <b>100 %</b>   | <b>30.000 €</b>               |

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).