

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**

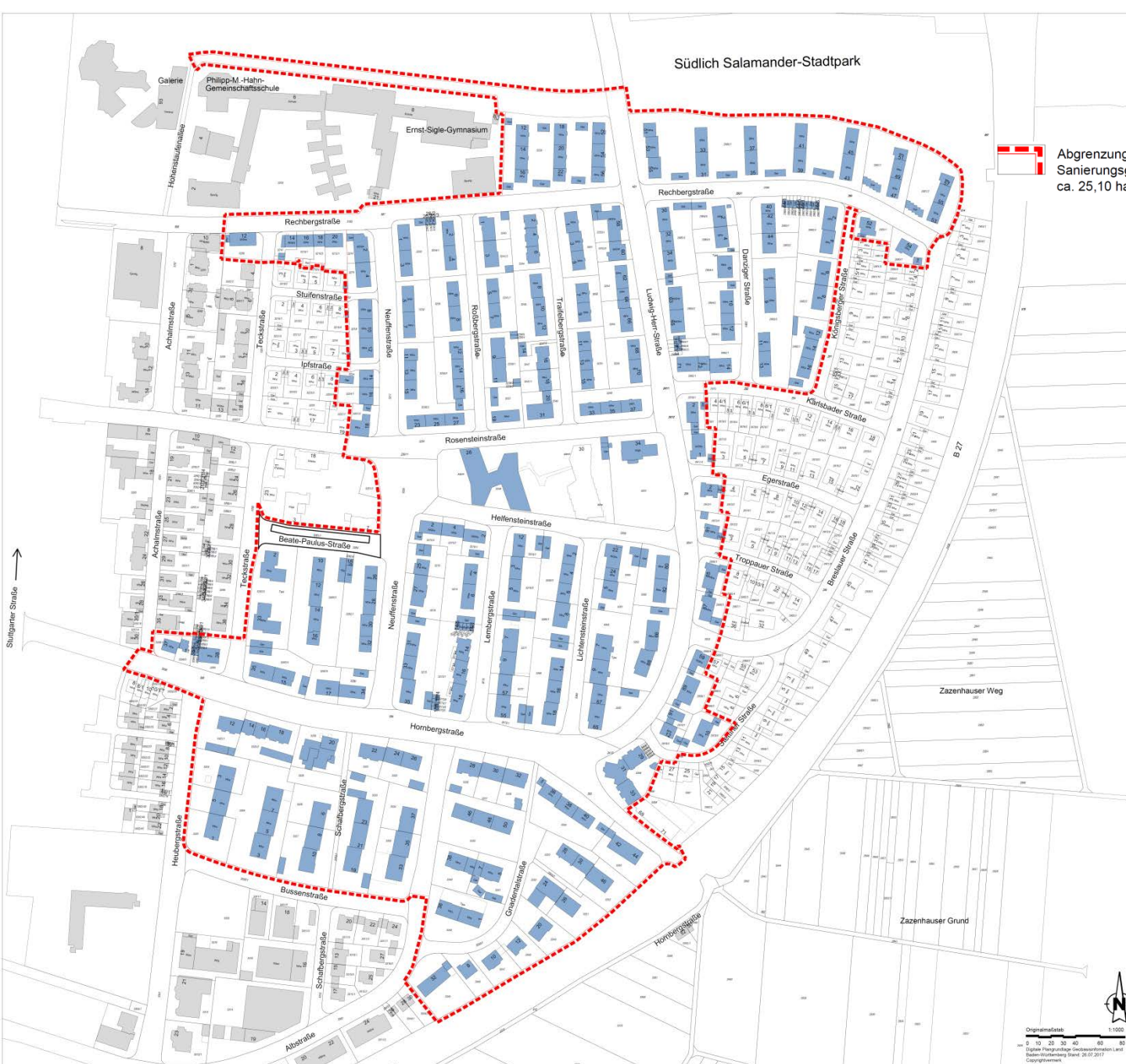
- › **Bewilligungszeitraum** 01.01.2019 bis 30.04.2028

- › **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

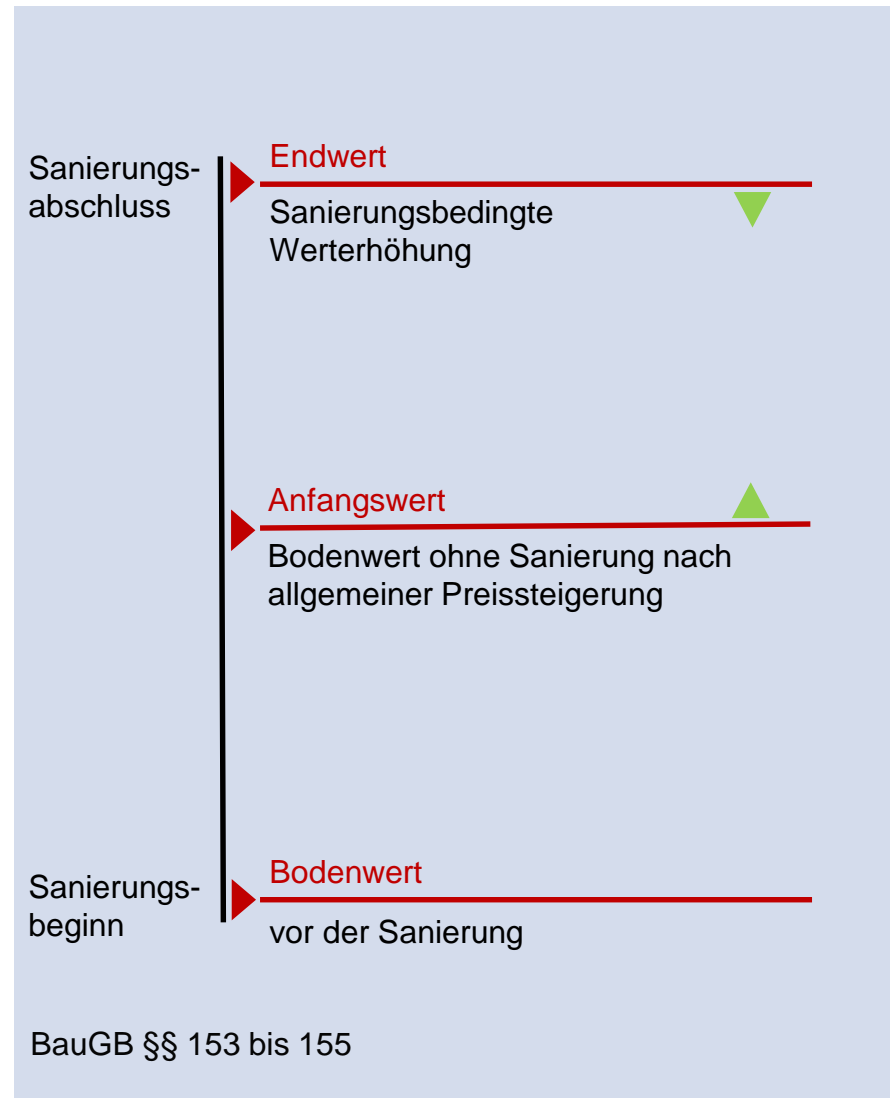
Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- › 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

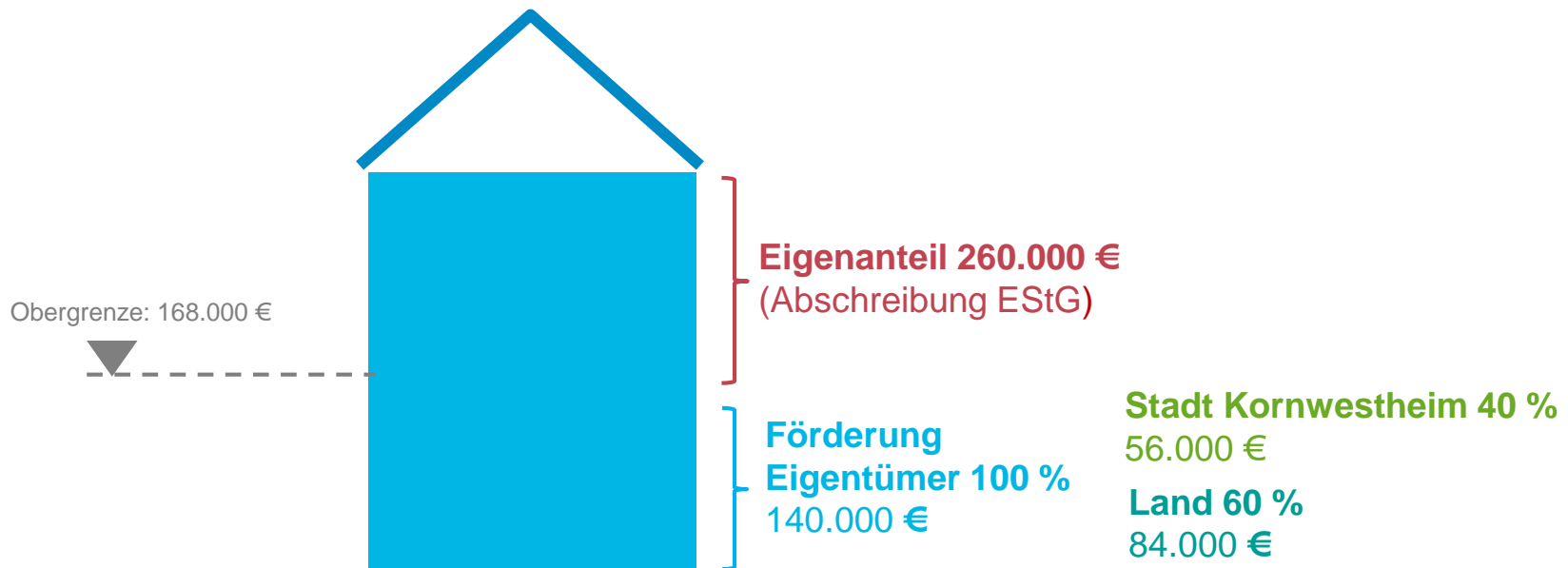
Fördertatbestand	Zuschuss in % auf Basis der Gesamtbaukosten einschließlich Planung	Förderobergrenze pro Nutzungseinheit
Basisförderung	25 %	15.000 €
Bonus für Anschluss an das Fernwärmenetz	5 %	3.000 €
Bonus für Barrierereduzierung	5 %	3.000 €
Maximalförderung	35 %	21.000 €

Modernisierung von Gebäuden

Förderbeispiel

**ERNEUERUNG
GEBÄUDE 8
WOHNEINHEITEN**
400.000 €

max. **35 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten



Steuerliche Begünstigungen

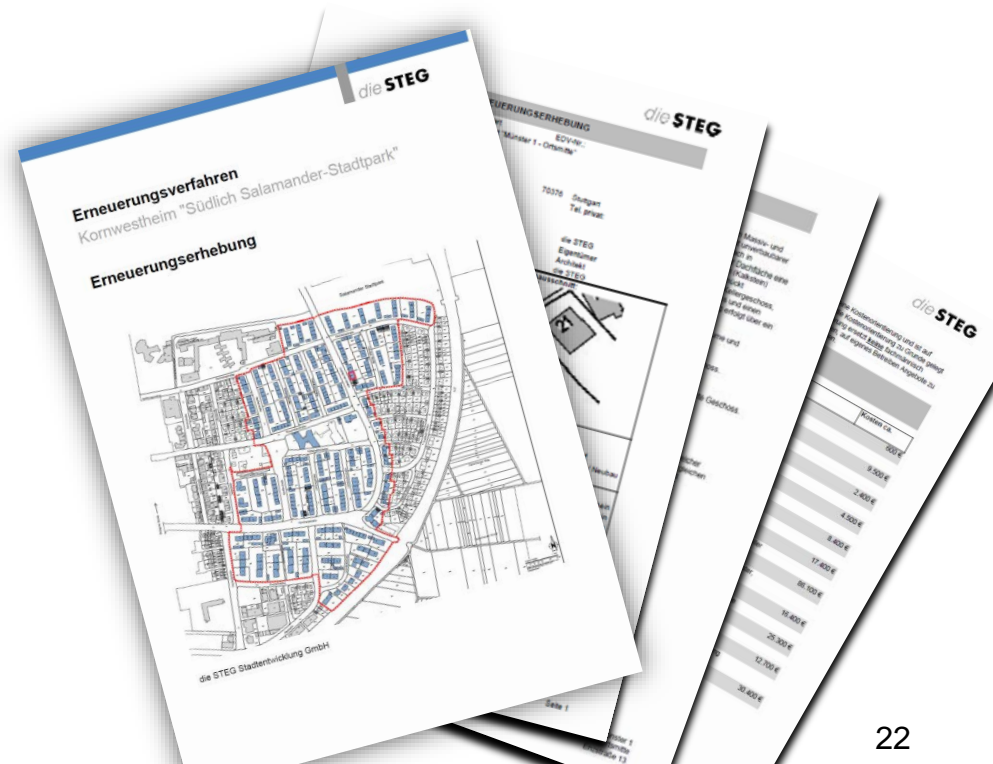
Erhöhte Steuerabschreibung nach Einkommenssteuergesetz

- › **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
100 %	30.000 €

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