



Gemeinde Küssaberg

die **STEG**

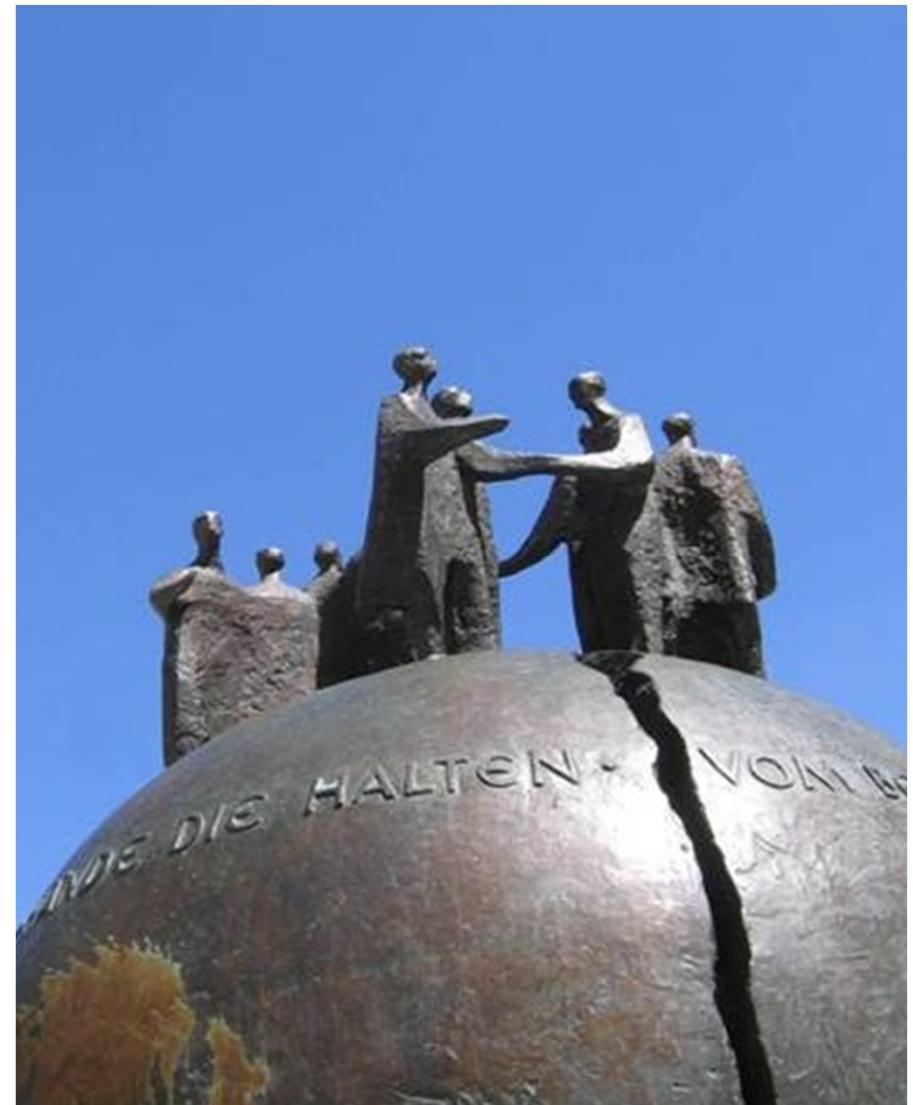


Gemeinde Küssaberg Sanierungsgebiet „Ortskern Kadelburg II“

Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung zum
Sanierungsauftritt am 04. Mai 2017

Agenda

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



1. Unternehmensdarstellung

**Stadt.
Neu.
Denken.**

1. die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

54 Jahre Stadtentwicklung

- Sanierungsträger für rund 200 Städte und Gemeinden in Baden-Württemberg
- über 300 Sanierungsmaßnahmen
- Fördermittelbewirtschaftung, Umsetzungsbetreuung, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsberatung für die Kommune und Eigentümer
- 110 Mitarbeiter an sechs Standorten

Auch hier in der Region z.B. in

St. Blasien

Bonndorf

Schluchsee

Ühlingen



2. Einführung – Allgemeines zur Sanierung

**Stadt.
Neu.
Denken.**

2. Allgemeines zur Sanierung

Ziel einer Sanierungsmaßnahme

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Steigerung der 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



2. Allgemeines zur Sanierung

Ablauf der Sanierungsmaßnahme Küssaberg „Ortskern Kadelburg II“

Phase 1	Grobanalyse Antragstellung	2015
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) Bestandsaufnahme und Analyse Bürgerbeteiligung und Fragebogenaktion Trägeranhörung	2016
	Förmliche Festlegung (§§ 142 und 143 BauGB) und Veröffentlichung der Sanierungssatzung	
Phase 3	Sanierungsdurchführung	ab 2017
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 2025

2. Allgemeines zur Sanierung – Grundsätzliche Informationen

- **Sanierungsprogramm:** Bund-Länder-Programm für kleinere Städte und Gemeinden (LRP)
 - ⇒ Stärkung von Städten und Gemeinden des ländlichen Raums
- **Bewilligungszeitraum 01.01.2016 bis 30.04.2025**
- **Bewilligter Förderrahmen** **1.333.333 Euro**
 - ⇒ Bund und Land anteilig **60 %** **800.000 Euro**
 - ⇒ Bund 440.000 Euro
 - ⇒ Land 360.000 Euro
 - ⇒ Gemeinde Küssaberg anteilig **40 %** **533.333 Euro**
- **Verfahrensbeteiligte**
 - ⇒ Gemeinde Küssaberg, Verwaltung und Gremien
 - ⇒ Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer und Mieter

3. Vorbereitende Untersuchung

**Stadt.
Neu.
Denken.**

3. Vorbereitende Untersuchung

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**

3. Vorbereitende Untersuchung



Gemeinde Küssberg
 Vorbereitende Untersuchungen
 "Ortskern Kadelburg II"
 Abgrenzung
 Abgrenzung der Grobanalyse im Bereich
 "Ortskern Kadelburg II" ca. 8,9 ha

**Küssberg
 „Ortskern Kadelburg II“
 Untersuchungsgebiet
 ca. 8,9 ha**

3. Vorbereitende Untersuchung

Städtebauliche Untersuchungen – städtebauliche Misstände



Gebäude-/ Bausubstanz

- ohne/ geringe Mängel
- teilweise Mängel
- erhebliche Mängel
- substanzielle Mängel

Erschließung









- hohes Verkehrsaufkommen
- Mängel im baulichen Zustand
- X unübersichtlicher Kreuzungsbereich
- X erschwerte Straßenquerung
- ||| problematische Erschließung
- ◆◆◆ unübersichtliche Ein- und Ausfahrt
- P Parksuchverkehr
- P öffentliche Stellplätze
- 30 verkehrsberuhigter Bereich (Tempo 30 km/h)
- H Haltestelle Bus
- ↗ Engstelle
- 🚲 bestehender Fahrradweg
- 🚲 gefährliche Situation für Radfahrer

3. Vorbereitende Untersuchung


Städtebauliche Untersuchungen – Chancen und Ziele



Ortsbild, Nutzung und Verkehr

-  Umstrukturierung des zentralen Bereiches zum Treffpunkt und Versorgungszentrum mit Aufenthaltsqualität.
-  Schaffung attraktiver öffentlicher/ halböffentlicher Aufenthalts- und Platzflächen im neuen Ortszentrum sowie als Verbindung zwischen Ortsmitte und Flussufer
-  Gestaltung vorhandener Grünflächen für mehr Aufenthaltsqualität
-  Verbesserung des Wohnumfeldes durch Entsiegelung und Gestaltung privater Hofflächen
-  Nachverdichtung und Ergänzung des Ortsgrundrisses mit neuem Wohnraum/ Geschäftsraum
-  Verbesserung der Verkehrssituation durch Entflechtung und Gestaltung der Kreuzungsbereiche sowie Aufwertung der Fuß- und Radwege
-  Erhalt und behutsame Sanierung von ortsbildprägenden und denkmalgeschützten Gebäuden mit Mängeln in der Bausubstanz
-  Belegung von Gebäuden mit derzeit eingeschränkter Nutzung mit neuen Wohn- und Gewerbeflächen

Abgrenzungen

-  Abgrenzung der VU im Bereich "Ortskern Kadelburg II" ca. 8,9 ha

3. Vorbereitende Untersuchung

Städtebauliche Untersuchungen – Maßnahmenplan



Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung
- Modernisierung - hohe Intensität
- Abbruch
- Erhalt prüfen
- Aktivierung
- ⊗ Umnutzung

Erschließung

- neu zu gestaltender Straßen-/ Platzraum
- teilweise neu zu gestaltender Straßen-/ Platzraum
- (teilweise) neu zu gestaltende Hofflächen
- Grundstücksneuordnung
- Grunderwerb Gemeinde
- G Eigentum der Gemeinde
- Grünflächengestaltung
- Fußgängerweg Planung
- neuer Radweg Planung

3. Vorbereitende Untersuchung

Städtebauliche Untersuchungen – Neuordnungskonzept



Gebäude

- Gebäude Bestand
- Abbruch Gebäude
- Gebäude Planung
- Bushaltestelle
- ★ ortsbildprägende Gebäude
- ★ Gebäude mit ortsbildprägenden Detailelementen
- ★ raumwirksame Gebäude
- Kulturdenkmal nach §2
- Kulturdenkmal nach §28
- Eigenschaft als Kulturdenkmal in Prüfung

Erschließung

- Erschließung
- gestalteter Straßen- und Platzbereich Bestand
- gestalteter Straßen- und Platzbereich Planung
- P öffentliche Stellplätze Bestand
- P öffentliche Stellplätze Planung (TG)
- P private Stellplätze Bestand
- P private Stellplätze Planung
- TG Zufahrt TG
- 🚶 Fußgängerweg Planung
- 🚲 neuer Radweg Planung

0 10 20 30 40 50M
Originalmaßstab 1:1000

3. Vorbereitende Untersuchung

Städtebauliche Untersuchungen – Neuordnungskonzept



Freiflächen

-  private Freiflächen
-  gestaltete öffentliche Grünfläche Planung
-  Gestaltete Hofbereiche Planung zur öffentlichen Nutzung
-  gestalteter Hofbereich Planung
-  Bäume Bestand
-  markante Bäume Bestand
-  Bäume Planung
-  Sichtachsen
-  Wasseranlage / Brunnen
-  Friedhof

4. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

**Stadt.
Neu.
Denken.**

4. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

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



4. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

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

Sofern die Sanierungsziele nicht entgegenstehen, werden die Vorhaben genehmigt.

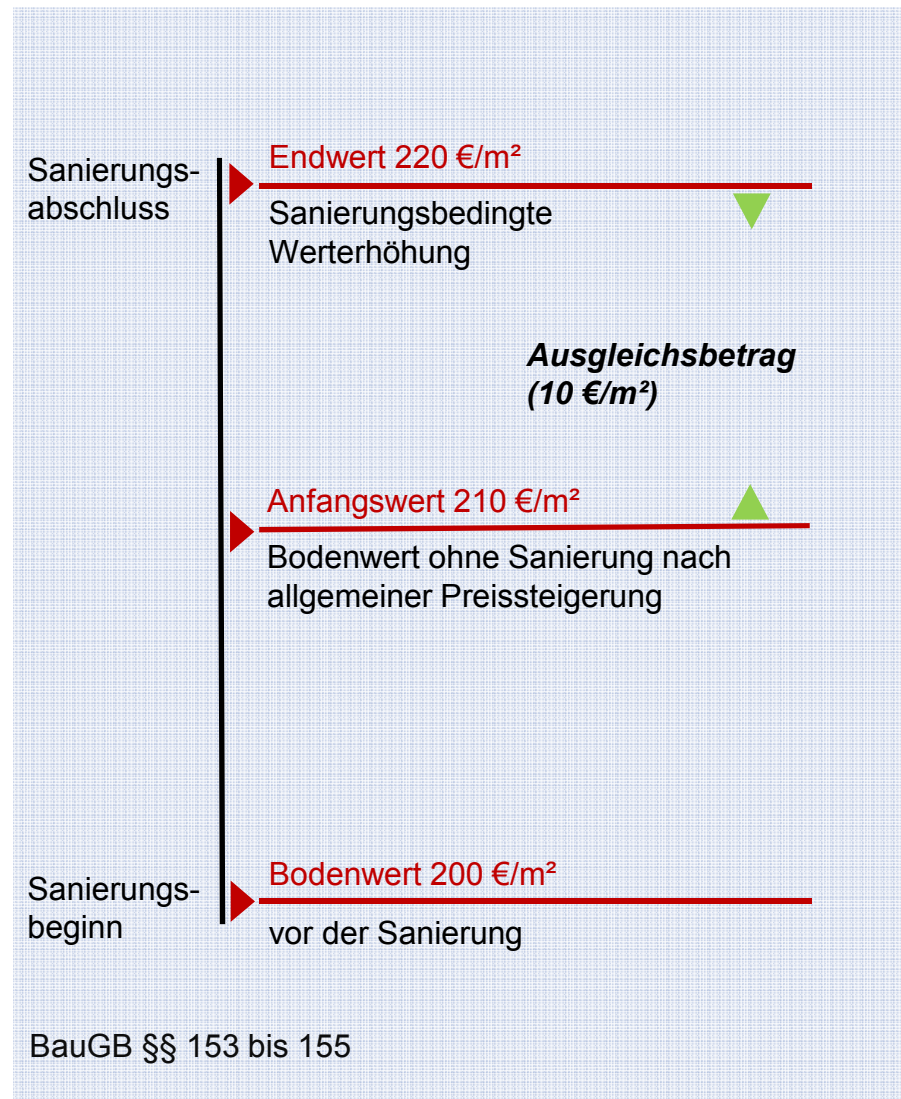


4. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Ausgleichsbetrag

- Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen.
- Die Gemeinde 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.



5. Sanierungsdurchführung – Förderkonditionen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

5. Förderung von privaten Maßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Der Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel
- 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
- Wirtschaftlichkeit („70%-Grenze“)
- Einhaltung der Mindestanforderungen
- Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung

Hinweis: Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung !

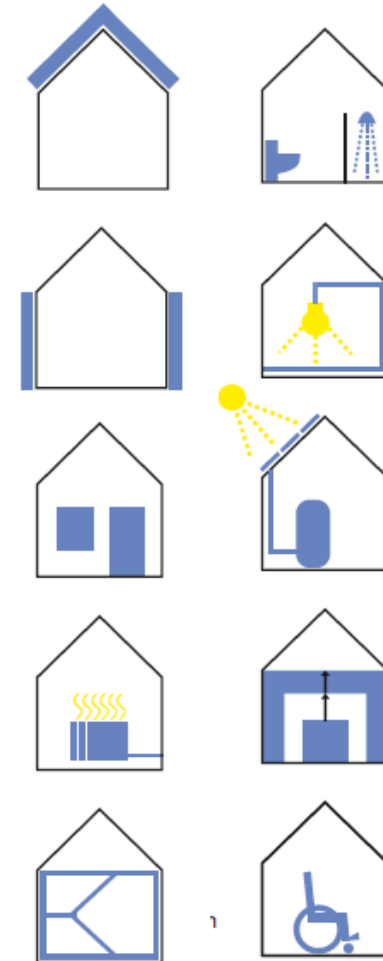


5. Förderung von privaten Maßnahmen

Förderfähige Maßnahmen

- Erneuerung von Gebäuden
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Energetische Verbesserungen
 - Bautechnische Verbesserungen
- Abbruch von Gebäuden
- Umnutzung von Gebäuden
- Wohnraumerweiterung

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



5. Förderung von privaten Maßnahmen

Nicht förderfähige Maßnahmen

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
(z. B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung
des Gebäudes)
- Luxusmodernisierungen
- Unterlassende Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen

5. Förderung von privaten Maßnahmen

Fördersätze



5. Förderung von privaten Maßnahmen

Berechnungsbeispiel des Förderbetrags bei einem Denkmal

Gesamtbaukosten		55.000 €
berücksichtigungsfähige Kosten		55.000 €
Regelfördersatz (Basisförderung)	25 %	13.750 €
Denkmalzuschlag	15 %	8.250 €
Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss)	40 %	22.000 €

5. 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 (d.h. im Jahr der Herstellung, d.h. 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**
- **Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG): Vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG):** erhöhte Abschreibung der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die insbes. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Dauer und Höhe vgl. §7h EStG.
- 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**



5. 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 mit 8,- € pro Stunde berechnet und kann bis maximal 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.



6. Beispiele privater Erneuerungsmaßnahmen

**Stadt.
Neu.
Denken.**

Erneuerungsbeispiele



6 Beispiele Erneuerung



Erneuerungsbeispiele



Vorher



Nachher

Erneuerungsbeispiele



Erneuerungsbeispiele



Vorher



Nachher

Erneuerungsbeispiele



6 Beispiele Erneuerung



6 Beispiele Erneuerung



6 Beispiele Erneuerung



6 Beispiele Freiraumgestaltung



6 Beispiele Freiraumgestaltung



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.



7. Übersicht zur Weiteren Vorgehensweise

**Stadt.
Neu.
Denken.**

7. 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. Weiteres Vorgehen

Sanierungsflyer

Die Sanierung – eine Chance für Sie!

Undichte Fenster, hohe Energiekosten, zu kleine Zimmer, veraltete Heizung... Kein Haus ist perfekt. Jetzt lohnt es sich über eine Modernisierung nachzudenken!

Private Wohngebäude zu erneuern ist wesentlich für das Gelingen einer Sanierungsmaßnahme. Deshalb möchte die Gemeinde Küssaberg Sie unterstützen und mit diesem Faltblatt über die Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet informieren. Neben einer finanziellen Unterstützung aus Sanierungsmitteln können Sie auch von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für das eigene Gebäude profitieren.

Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Sanierungsmöglichkeiten

Modernisierung und Instandsetzung

Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

Abbruch und Entsiegelung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums, einen Neubau zu errichten.

Fördervoraussetzung

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich vertretbar.
- Vor Auftragsvergabe bzw. Baubeginn ist vom Eigentümer eine schriftliche Vereinbarung über den Umfang des Vorhabens mit der Gemeinde abzuschließen.
- Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und der STEG abzustimmen.
- Die gültigen Bauvorschriften sind einzuhalten. Dazu gehören u.a. die Energieeinsparverordnung und das Wärmegesetz.
- Bei größeren Bauvorhaben ist durch den Eigentümer ein Architekt hinzuzuziehen.
- Die Baufinanzierung muss nachgewiesen werden.

Was wird nicht gefördert?

- Maßnahmen, die ohne Vertrag begonnen wurden
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform durchgeführt oder nicht vereinbart wurden
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen („Schönheitsreparaturen“)
- Maßnahmen, die über den Standard hinausgehen, sog. Luxusmodernisierungen

Förderfähige Modernisierun

Beispiele für Baumaßnahmen, die die Wohnsituation führen und gefi

- Erhöhung der Wärmedämmung: Decken und Dach
- Erneuerung des Außenputze Dachrinne
- Austausch von alten Fenstern: Warmwasserbereitung
- Einbau einer neuen Heizung: Verbesserung der Sanitärben alten- oder behindertengerer
- Erneuerung der Installationen: Wasser und Abwasser)
- Veränderungen der Raumnu Orientierung von Räumen
- Notwendige Erweiterungen (kleine Anbauten, Treppenhä
- Verbesserung der Belichtung Schaffung von Wohnungsab



Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortskern Kadelburg II“





Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

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

Frau Kersten Küpfer, Hauptamt

Gemeindezentrum 1

79790 Küssaberg

Kuepfer.kersten@kuessaberg.de

Telefon 07741 / 6001 – 23

Frau Jasmin Rapphold-Bierstedt

jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de

0761/2928137 - 12

Frau Dörte Meinerling

meinerling@planbar-hoch3.de

0711/2734377