

Stadt Schrozberg „Nord“

Sanierungsauftaktveranstaltung am 12.07.2023



Sanierungsdurchführung im Gebiet „Nord“ Projektteam STEG



Projektleitung Stadterneuerung

Ralph Jaeschke



Projektleitung Stadtplanung

Anette Steinmayer-Geiger

Untersuchungsgebiet „Nord“

Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum

01.01.2022 bis 30.04.2031

Förderrahmen

1.500.000,00 Euro

Anteil Landesfinanzhilfe (60 %)

900.000,00 Euro

Anteil Stadt (40 %)

600.000,00 Euro

A photograph of a residential street with a blue overlay at the bottom containing the text 'Formelle und rechtliche Grundlagen'. The street is paved with asphalt and shows signs of wear, including cracks and potholes. On the left side, there is a wooden fence and a trailer with a blue tarp. On the right side, there are several parked cars and a building with a grey facade. The sky is overcast.

Formelle und rechtliche Grundlagen

Vorbemerkungen

- § 141 BauGB verpflichtet die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

- Zielsetzung ist die Gewinnung von entsprechenden Beurteilungsgrundlagen für die anstehende Sanierungsmaßnahme

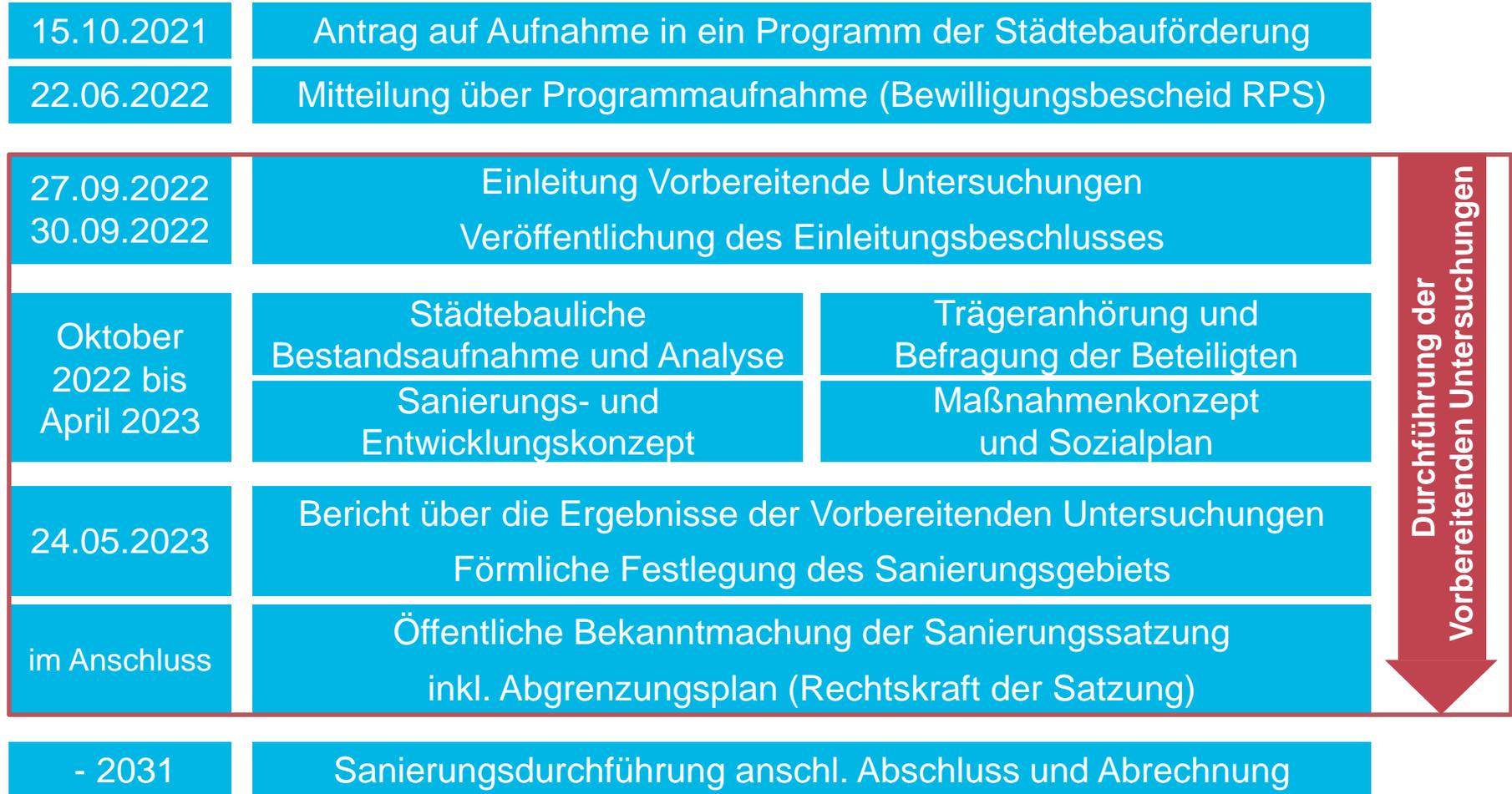
- hinsichtlich
 1. der Notwendigkeit der Maßnahmen
 2. der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse
 3. der Ziele der Sanierung
 4. der Durchführbarkeit der Sanierung

Vorbemerkungen

- › **Ergebnis** der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung
 - **Abgrenzung** und Größe des Sanierungsgebietes
 - Abwägung der **Wahl des Sanierungsverfahrens** gemäß BauGB
 - Voraussichtliche **Gesamtkosten** und deren vorgesehene **Finanzierung**
 - **Zeitraumen** für die Abwicklung der Maßnahmen
 - **Mitwirkungsbereitschaft** der Beteiligten (insbesondere Eigentümer von Schlüsselgrundstücken) und der öffentlichen Aufgabenträger

- › **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes** (§142 und §143 BauGB)
 - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch

Verfahrensablauf



Ergebnisse der städtebaulichen Untersuchungen

Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen

Sanierung und Erhalt denkmalpflegerisch historisch wertvoller Bausubstanz und **ortsbildprägende Gebäude**

- Sanierung ehem. Schulhaus u. Gemeindekasse, Neukreut 4
- Sanierung Schloss Schrozberg

„Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)“

Sanierungsziele

Sanierungsschwerpunkt **Umstrukturierung**
von wohnunverträglichen Nutzungen

- Ordnungsmaßnahmen für das Areal mit Zimmerei und Sägewerk Im Kreuzgang 23
- Geplante Umsiedelung in Gewerbegebiet „Herdwiesen“
- Geplante innerörtliche Nachverdichtung mit Wohnen



Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen-Sanierungsschwerpunkt **Freiflächen**

Aufwertung des Wohnumfeldes für mehr qualitätsvollen innerörtlichen Aufenthalt für mehr Sicherheit und zur Belebung der Ortsmitte Schrozbergs

- Neugestaltung des bestehenden Quartierplatzes an der Schlossgasse – bspw. für Spielen
- Bäume für Schatten, bessere fußläufige Durchwegung



Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Geplante kommunale Maßnahmen- Sanierungsschwerpunkt **Erschließung**

Sanierung der Wohn- und Anliegerstraßen

- Neuem Oberflächenbelag
 - Absenken der Bordsteine
 - Tempo 30 km/h in den Wohn- und Anliegerstraßen
- mehr verkehrliche Sicherheit und mehr Barrierefreiheit



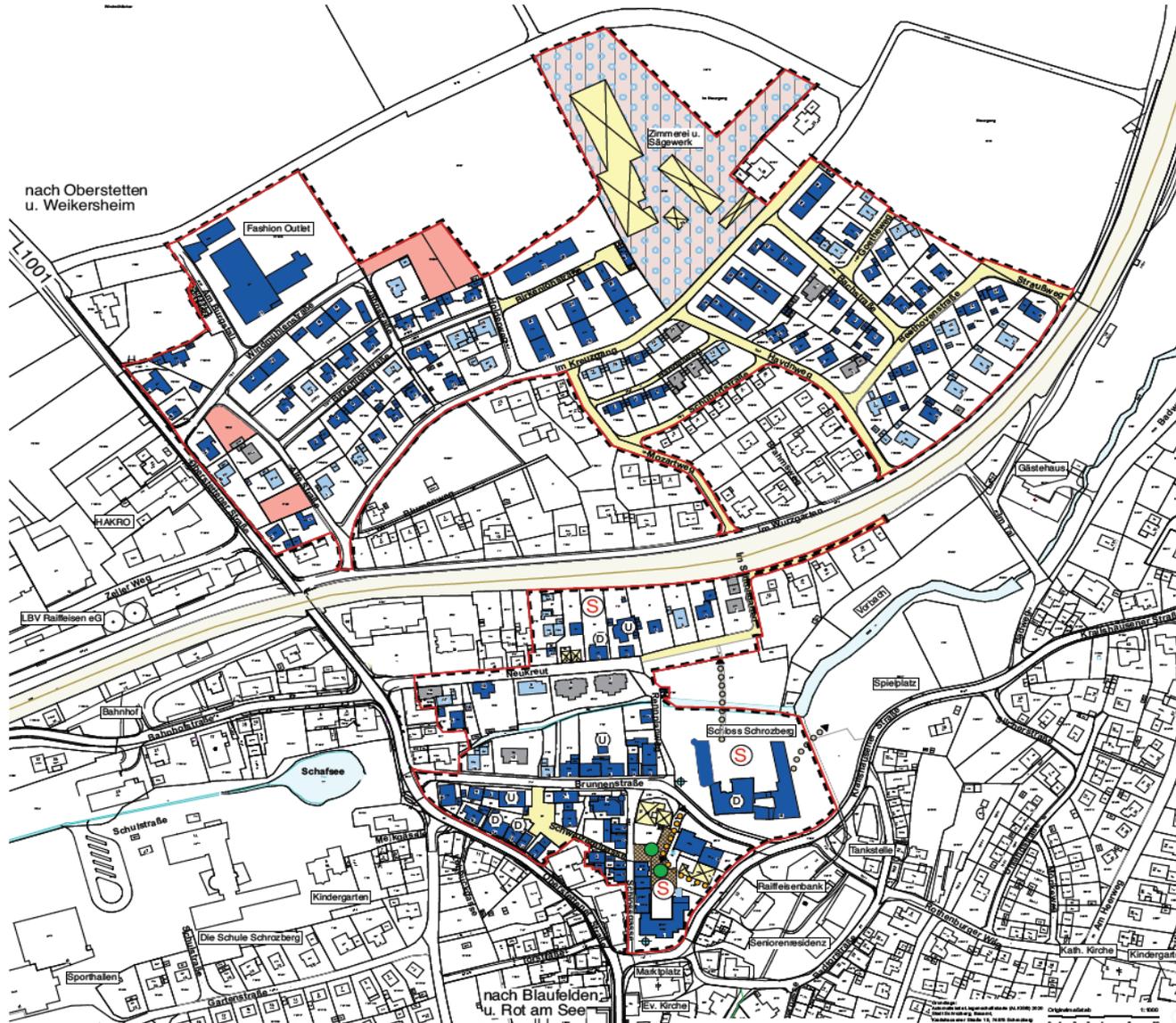
„Städtebauliche Ziele (Neuordnungskonzept)

Sanierungsziele

Sanierungsschwerpunkt **private** Gebäude

- Anpassung an den Klimawandel durch energieeffiziente Sanierung im Bestand.
- Modernisierung für nachhaltiges Bauen und zukunftsfähiges Wohnen
- Schaffung von qualitativem, dem heutigen Standard entsprechender Wohnraum durch **umfassende Erneuerung**

„Maßnahmenkonzept“



Maßnahmenkonzept

- Abgrenzung der vorbereitenden Untersuchungen im Bereich "Nord" ca. 16,75 ha
- Abgrenzungsvorschlag förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet "Nord" ca. 16,75 ha

Gebäude

- Ohne Veränderung
- Modernisierung/ Instandsetzung (geringe Intensität) -einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung/ Instandsetzung (durchgreifende Intensität) einschl. energetische Sanierung
- Mögliche Nachverdichtung für Wohnraumerneuerung
- Abbruch / Prüfung Abbruch
- Umnutzung für Wohnraumerneuerung Kulturdenkmal nach §2 DSchG

Erschließung / Freiflächen / Grundstücke

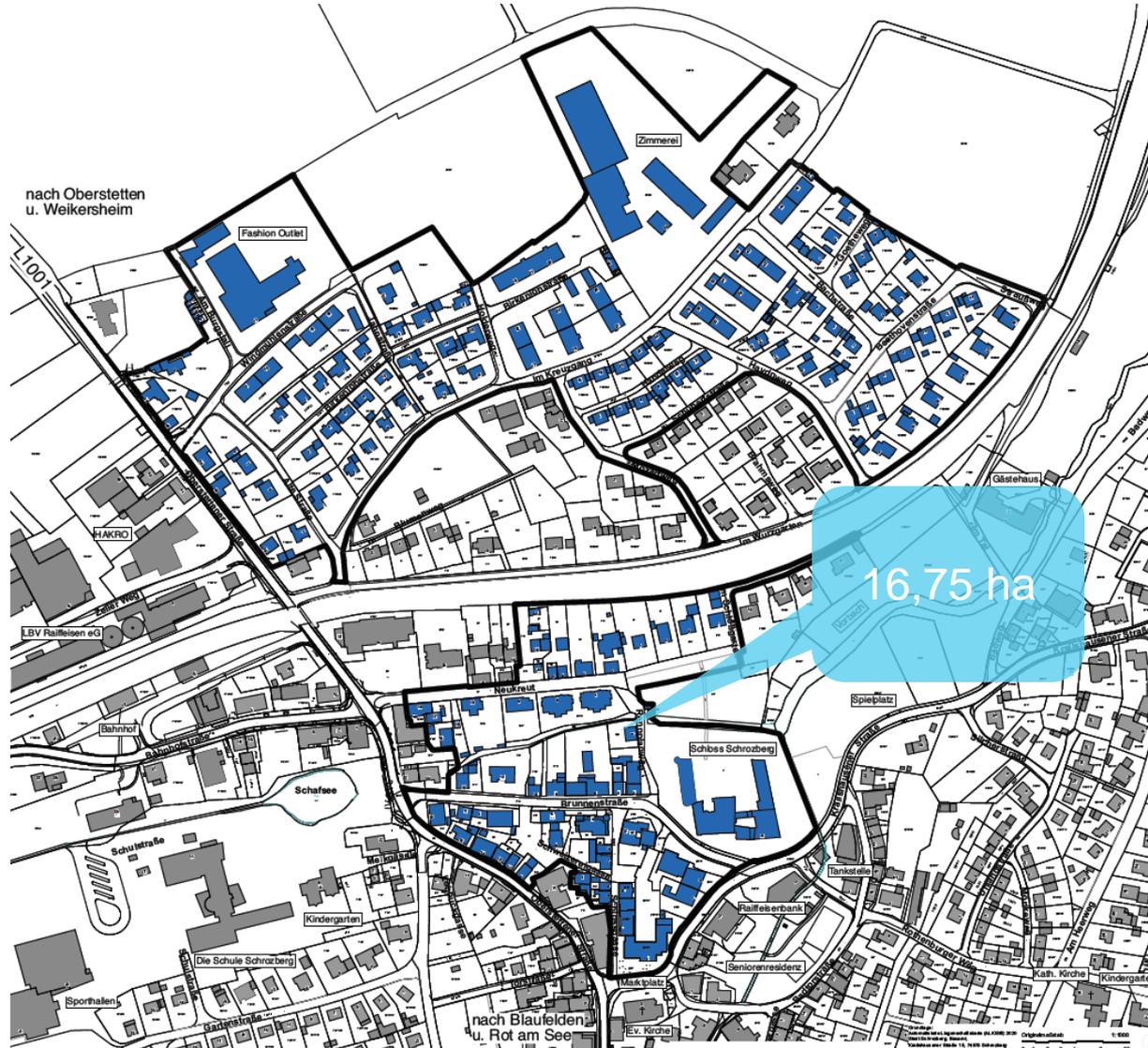
- Anliegerstraßen mit neuem Oberflächenbelag und Senkung der Bordsteine für Barrierefreiheit
- Gestaltung Quartiersplatz zur Aufwertung und Förderung der Ortsgemeinschaft
- Ordnungsmaßnahmen
- Weitere städtebaul. Planungen
- Grundstücke im Eigentum der Stadt Schrozberg
- Fußweg
- Grünbereiche / Bäume
- Bahnlinie

Stadt Schrozberg

Gebietsbezogenes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
im Bereich "Nord"

MAßNAHMENKONZEPT

„Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Nord“



Förmliche Festlegung

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet "Nord" ca. 16,75 ha

Ausfertigungsvermerke:

Hinweis:

Der Lageplan ist Bestandteil der Sanierungssatzung „Nord“

Beschlossen am: 24.05.2023
Öffentliche Bekanntmachung:

Ausgefertigt:
Schrozberg, den

.....
Jacqueline Förderer
(Bürgermeisterin)

**Stadt
Schrozberg**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Nord"

FÖRMICHE FESTLEGUNG

die STEG
Haus- und Gewerbeschulstraße
70182 Stuttgart
ang. Stadtplanung

Projekt Nr.: 10708
13.04.2023

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Sanierungsvermerk gemäß § 143 Abs. 2 BauGB

- Eintragung im Grundbuch mit Rechtskraft der Satzung
- keine unmittelbare rechtliche Wirkung
- Informations- und Sicherungsfunktion

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Stadt Kenntnisse über folgende Vorhaben/Rechtsvorgänge:

- Neubauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Nutzungsänderungen
- wertsteigernde Veränderungen am Grundstück oder an baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilungen, Baulasten, Erbbaurechte, Grundschuldrechte)

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Umfassendes Sanierungsverfahren (Regelverfahren) – Besonderheiten

Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB)

- Überprüfung des Kaufpreises – Genehmigungspflicht
- Kaufpreis darf den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigen (maximal 10 %), der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (sanierungsunabhängiger Wert) → Unterbindung von Preisspekulationen

Ausgleichsbeträge (§§ 154 ff. BauGB)

- jeder Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Sanierungsgebiets, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) und wird unter Berücksichtigung verschiedener Anrechnungstatbestände ermittelt.

Förderbedingungen für private Maßnahmen

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Welche privaten Maßnahmen können gefördert werden?

Modernisierung und Instandsetzung

- Verbesserung der Haustechnik
- Verbesserung der Wohnungen
- Energetische Verbesserungen
- Bautechnische Verbesserungen
- Es muss eine umfassende Sanierung mit der Durchführung von mind. 3 Hauptgewerken sein



Rückbau untergeordneter Gebäudeteile

Abbruch- und Abbruchfolgekosten

Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken

Nutzflächenerweiterungen um mehr als 50 % und Neubauten sind nicht förderfähig

Nicht förderfähig 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

Mindeststandards

- Beseitigung aller erkennbaren **baulichen Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile) in einer umfassenden Sanierung (mind. 3 Gewerke)
- 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

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

- Modernisierung Wohngebäude / im Wohnbereich 30 %
- Modernisierung von Gewerbe oder Nebengebäude 30 %
- In Einzelfällen kann eine Änderung der Fördersumme z.B. durch Deckelung beschlossen werden

Förderbeispiel private Erneuerungsmaßnahme



Förderung von Eigenleistungen

- Nur bei Erneuerungsmaßnahmen
- **Schriftlicher Nachweis** notwendig (Auflistung)
- Die Eigenleistung wird mit aktuell € 12,--/h berechnet und kann bis **maximal zu 15 %** der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten anerkannt werden.
- Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom **Eigentümer** selbst oder von seinen **Angehörigen** erbracht werden

Anlage zu § 13 (Eigenleistungen) der Erneuerungsvereinbarung

TÄTIGKEITSNACHWEIS

Erneuerungsverfahren:

Gebäude:

Eigentümer:

Datum	Art der Tätigkeit / Gewerk	Ausführende Person	Stunden
Beispiel: 05.09.2002	Tapezierarbeiten	Mustermann, Hans	8,5
Summe bzw. Übertrag:			

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift

Förderbedingungen – Private Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen (Baumaßnahmen, § 148 BauGB)

Besonderheit in Schrozberg:

Eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden, für die bereits im Rahmen des Sanierungsgebiets Schrozberg „Innenstadt“ oder früherer Sanierungsgebiete Fördermittel ausbezahlt wurden, ist im Einzelfall zu prüfen. Eine Doppelförderung von Gewerken ist grundsätzlich ausgeschlossen

Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch Kostenförderung mit/ohne Nachfolgebebauung 100 %
- keine Entschädigung des Gebäuderestwerts
- In Einzelfällen kann eine Änderung der Fördersumme z.B. durch Deckelung beschlossen werden

Für private Ordnungsmaßnahmen muss in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen eine Nachnutzungskonzeption vorhanden sein.

Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

In 7 Schritten zum sanierten Gebäude

- 1) Kostenloses Beratungsgespräch mit der STEG
- 2) Gestalterische Abstimmung, Abstimmung der geplanten/ umzusetzenden Maßnahmen und Einholen von Kostenvoranschlägen
- 3) Berechnung der Förderhöhe, Vorbereitung Vereinbarung
- 4) Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen Ihnen, der STEG und der Stadtverwaltung. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
- 5) Durchführung der Bauarbeiten und Sammlung aller bezahlten Rechnungen, eine Abschlagszahlung auf die vereinbarte Fördersumme ist möglich
- 6) Schlussabrechnung, Ausbezahlung der Schlussrate und Beantragung einer Steuerbescheinigung

Gestaltungshinweise

Wie saniere/ baue ich ortsbildtypisch?

Farbe der Dachziegel

- › Glänzende Dachziegel (engobiert, glasiert) sind NICHT erwünscht!



Quelle: <http://www.krium.de/glasiert-oder-engobiert-die-dachziegelauswahl/>; Abruf am 11.04.2019



Quelle: http://kammerer-dach.de/twg189/index.php?twg_album=STEILDACH&twg_show=Nelskamp+Reformziegel+R13S+Anthrazit+grau+engobiert++Doldenh%E4usle%2C+Rohrbach+5.jpg; Abruf am 11.04.2019

Wie saniere/ baue ich ortsbildtypisch?

Fassadenfarbe

- › Zurückhaltende, helle Farben



Wie saniere/ baue ich ortsbildtypisch?

- Grundsätzlich gilt: Weniger ist mehr!
- Es geht nicht darum, Ihnen etwas vorzuschreiben!
- Das Ortsbild und das Gemeinwohl stehen im Vordergrund!
- Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern!



Weiteres Vorgehen



Rückfragen?

Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Bahnhofstraße 7- 74072 Heilbronn
07131 – 9640-0
heilbronn-steg@steg.de
steg.de