Geplante Sanierung „Möhringen Ortsmitte“ in Tuttlingen

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Bürgerinformationsveranstaltung zu den vorbereitenden Untersuchungen

Tuttlingen Möhringen

Montag, 29.05.2017, 18:00 Uhr

Anton-Braun-Grundschule
Battaglia Straße 22
78532 Tuttlingen

Referenten:
Daniel Schmieder
Norina Flietel

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

STADT TUTTLINGEN

Agenda

1. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
2. Sachstand und weiteres Vorgehen
3. Gesamtkarte Ortsentwicklungskonzept
4. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
5. Ziele der vorbereitenden Untersuchungen
6. Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen
7. Beteiligungsverfahren
8. Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden
9. Ablauf der Sanierungsmaßnahme
10. „Pflichten“ der Eigentümer im Sanierungsgebiet
11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
12. Zeitplan
13. Interaktiver Teil: Meinungsbild

1. Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

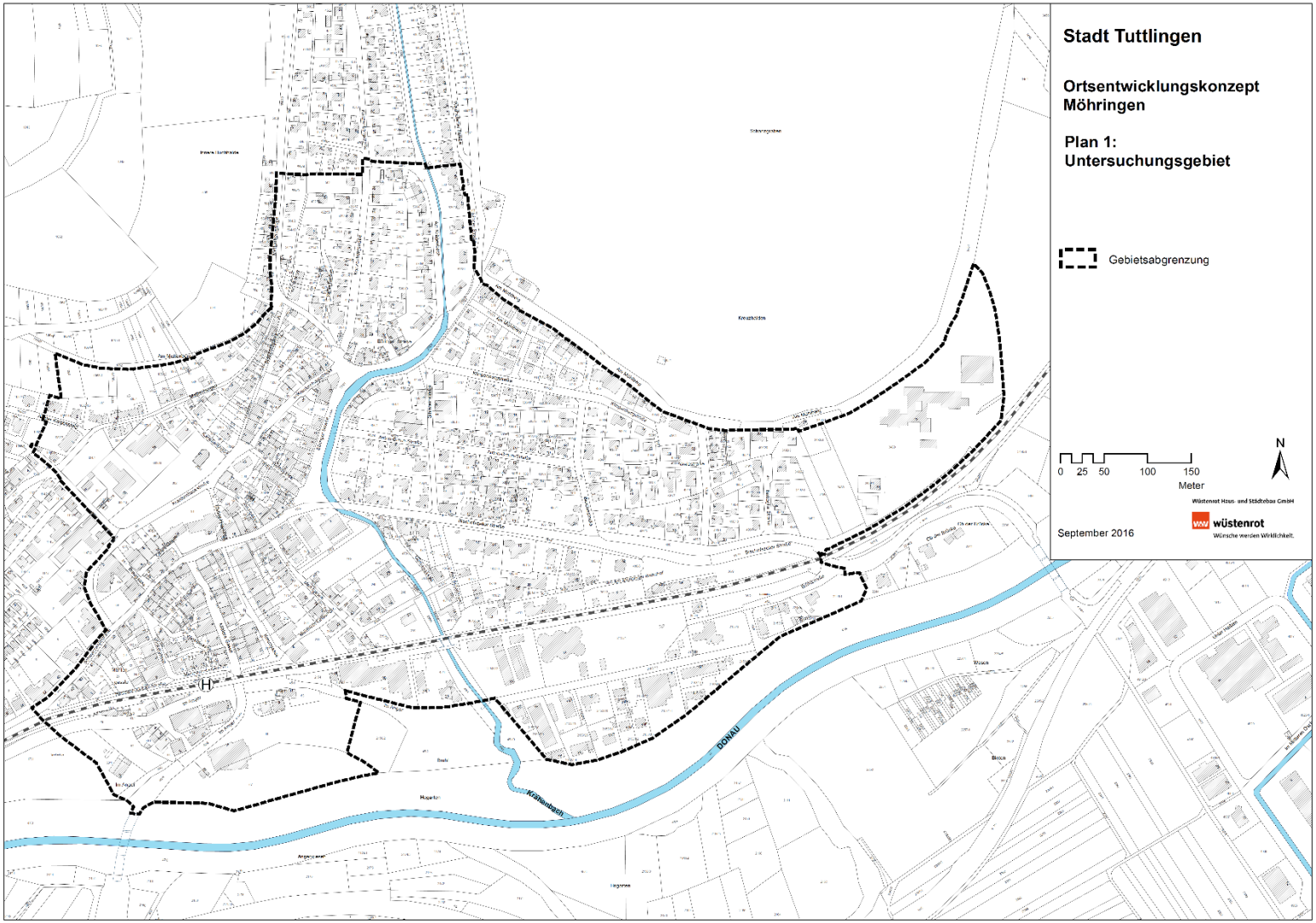
Aufgaben der WHS in der geplanten Sanierung „Möhringen Ortsmitte“ in Tuttlingen:

- Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen inklusive Bürgerbeteiligung
- Vorbereitung Antrag auf Aufnahme des Untersuchungsgebiets in Programm der städtebaulichen Erneuerung
- Durchführung privater Modernisierungsberatungen im Vorfeld

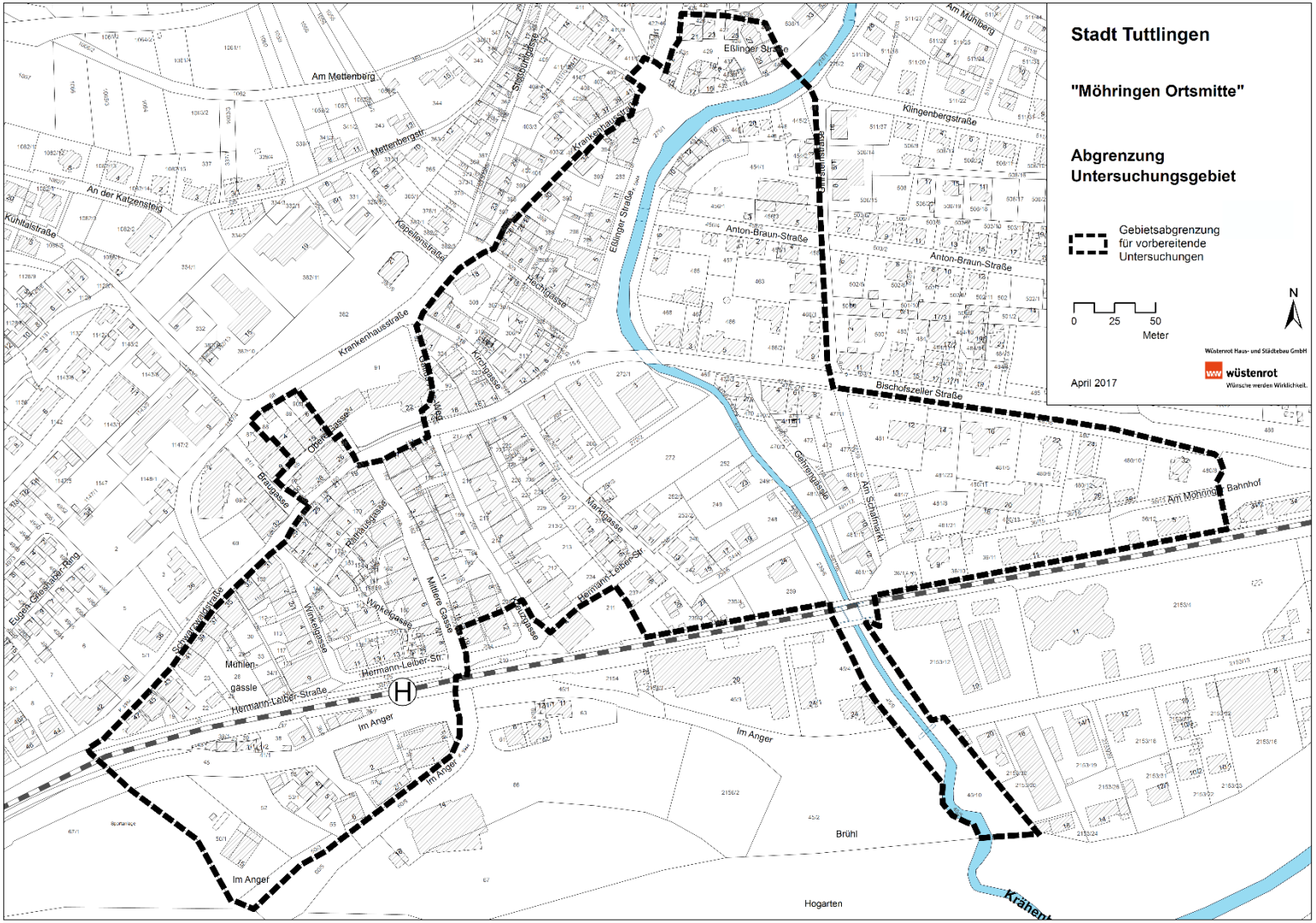
2. Sachstand und weiteres Vorgehen

04/2017	Beschluss Beginn VU
05/2017	Fragebogenaktion unter Eigentümern, Bewohnern, Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet
29.05.2017	Bürgerinformationsveranstaltung
06/2017	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
07/2017	*ggf. Stadtteilspaziergang*
19.07.2017	Besuch des Wirtschaftsministeriums – Besichtigung des Gebiets
08/2017	Erstellung Ergebnisbericht VU
10/2017	Vorstellung Ergebnisse VU
10/2017	Antragsstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

3. Gesamtkarte Ortsentwicklungskonzept



4. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



5. Ziele der vorbereitenden Untersuchungen

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher sowie sozialer Missstände (bspw. demographische Aspekte),
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen,
- Abwägung über die Wahl des Sanierungsverfahrens,
- VU bildet Voraussetzung für den Beschluss der Sanierungssatzung.

→ Schaffung planerischer und konzeptioneller Grundlagen zur Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

6. Inhalt der vorbereitenden Untersuchungen

- Ermittlung von Stärken, Schwächen und Potenzialen
- Zielplanung, Neuordnungskonzept für das Untersuchungsgebiet
- Kostenermittlung
- Gewinn von Beurteilungsgrundlagen über die
  - Notwendigkeit der Sanierung,
  - sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
  - anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

➡ **Wichtiger Bestandteil: Beteiligung der Bürger und der Betroffenen**

Hinweis: Sanierungsziele können im Laufe der Sanierung aktualisiert werden

7. Beteiligungsverfahren

- Bürgerinformationsveranstaltung (29.05.2017)
- Fragebogen für Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet mit Fragen:
  - zum Untersuchungsgebiet,
  - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung,
  - zur Mitwirkungsbereitschaft in der zukünftigen Sanierung,
  - zu Anregungen für die zukünftige Sanierung.
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange durch separate Fragebogenaktion
- *ggf. Stadtteilspaziergang*

8. Befragung der Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibenden

Inhalte der Fragebogenaktion mit Fragen …

bis 12.06.2017

… zum Gebäude

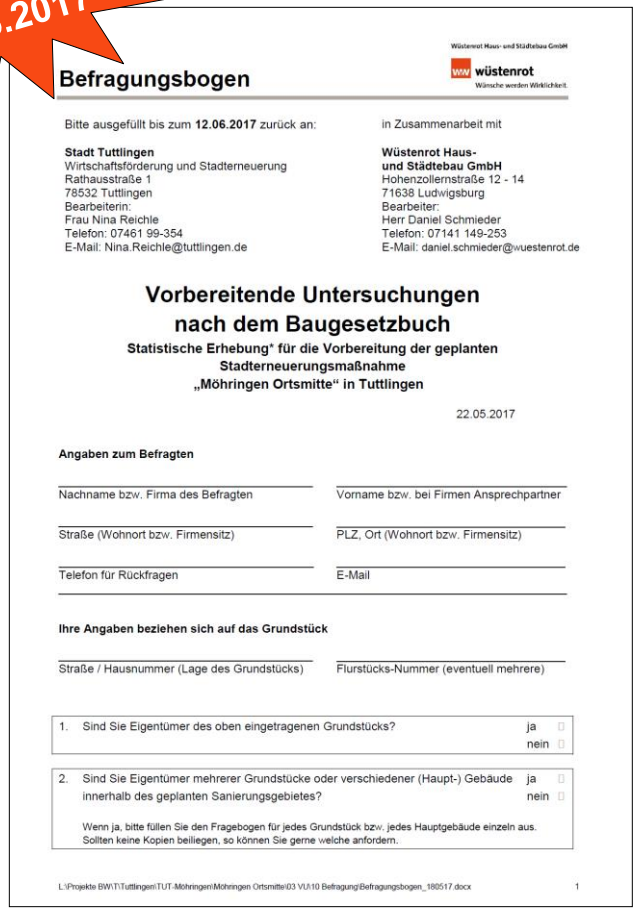
- Nutzung (Wohnen / Gewerbe)
- Zustand
- Ausstattung
- Energieversorgung

… zu den im Gebäude lebenden Personen

- Anzahl
- Alter

… Einstellung der Eigentümer zur Sanierung

Daten werden vertraulich behandelt



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

Befragungsbogen

Bitte ausgefüllt bis zum **12.06.2017** zurück an:

Stadt Tuttlingen
Wirtschaftsförderung und Stadterneuerung
Rathausstraße 1
78532 Tuttlingen
Bearbeiterin:
Frau Nina Reichle
Telefon: 07461 99-354
E-Mail: Nina.Reichle@tuttlingen.de

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.

L:\Projekte BW\T\Tuttlingen\TUT-Möhringen\Möhringen Ortsmitte\03 VU\10 Befragung\Befragungsbogen_180517.docx 1

9. Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

1. Vorbereitende Untersuchungen
2. Sanierungssatzung
3. Sanierungsdurchführung
   - Ordnungsmaßnahmen
     - Bodenordnung / Grunderwerb
     - Straßen- und Platzgestaltung
     - Neubau von Erschließungsanlagen
     - Vorbereitung von Baumaßnahmen
   - Baumaßnahmen
     - Modernisierung und Instandsetzung
     - *Neubau (spezielle Fälle)*
     - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
4. Aufhebung der Sanierungssatzung

in der Regel 8 – 10 Jahre

10. „Pflichten“ der Eigentümer im Sanierungsgebiet

- **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge § 144 BauGB**

  Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der **schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:**
  - bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
  - Nutzungsänderungen von Gebäuden
  - Veräußerung von Gebäuden

  ➡ **Grund: Einhaltung der Sanierungsziele**

- **Sanierungsvermerk im Grundbuch**
  - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme

- **Vorkaufsrecht der Gemeinde § 24 BauGB**
  - zur Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)

11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

Voraussetzung für eine Förderung

- Das Gebäude muss im Sanierungsgebiet liegen
- Mit der baulichen Maßnahme darf vorab noch nicht begonnen werden
- Der Eigentümer muss sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen
- Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und der Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein

11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

Was kann gefördert werden?

- Modernisierung von Gebäuden zur **Beseitigung von Missständen und Mängeln** durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes entsprechend den Sanierungszielen nachhaltig erhöhen

- **Grundstücksfreilegung** (Abbruch von Gebäuden)
  → sofern dies den Sanierungszielen entspricht und kein Denkmalschutz besteht

genaue Fördermodalitäten werden durch **Fördergrundsätze** festgelegt
→ Fördergrundsätze müssen noch beschlossen werden

Voraussetzung:
Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung
→ Frühestens März 2018

11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

Was kann gefördert werden?

Förderfähige Kosten	Nicht förderfähige Kosten
Modernisierung des Heizsystems	Reine Instandsetzungsmaßnahmen
Erneuerung der Sanitäranlagen sowie -leitungen	Luxusmodernisierungen
Erneuerung der Elektroanlagen sowie -leitungen	Einrichtungskosten (Einbauküche, Lampen, Mobiliar)
Malerarbeiten	Solaranlagen, Photovoltaikanlagen (werden z. B. über KfW-Bank gefördert)
Erneuerung von Bodenbelägen	Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert werden
Energetische Modernisierungen (bspw. Fassaden- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster)	Bauleistungen, die bereits vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
	Werkzeug und Baumaschinen

11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

Wie müssen Sie vorgehen?

1. Erste **Kontaktaufnahme** mit der Stadt Tuttlingen oder der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
2. Vereinbarung eines Termins für eine **Modernisierungsberatung**
3. Konkretisierung des **Modernisierungsvorhabens**
4. Einholen von **drei Angeboten pro Gewerk** von Handwerksbetrieben

   oder

   Einholen einer **fachmännisch erstellten Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Maßnahmenbeschreibung**
5. Unterzeichnen einer **Modernisierungsvereinbarung** zwischen der Stadt Tuttlingen und den Eigentümern
6. Durchführung der **Modernisierungsmaßnahme**
7. Nach Prüfung der eingereichten Rechnungen und Zahlungsbelege und der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahme kann **Förderung** ausgezahlt werden

11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

Wie wird gefördert?

Beispielrechnung:

- Modernisierung eines Gebäudes mit berücksichtigungsfähigen Kosten von bspw. 100.000,00 €

	Förderbetrag	Stadt (40 %)	Land (60%)
Fördersatz 15 %	15.000,00 €	6.000,00 €	9.000,00 €
Fördersatz 20%	20.000,00 €	8.000,00 €	12.000,00 €
Fördersatz 25 %	25.000,00 €	10.000,00 €	15.000,00 €
Fördersatz 30 %	30.000,00 €	12.000,00 €	18.000,00 €

Förderrahmenbedingungen müssen noch vom Gemeinderat festgelegt werden
→ Voraussichtliche Förderobergrenze 30.000,00 €

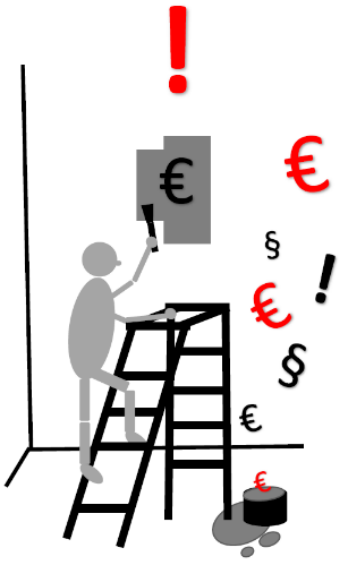
11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

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.

- „….im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen…“ (EStG § 7 h Abs. 1, Satz 1)

- § 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten: „… im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent …“

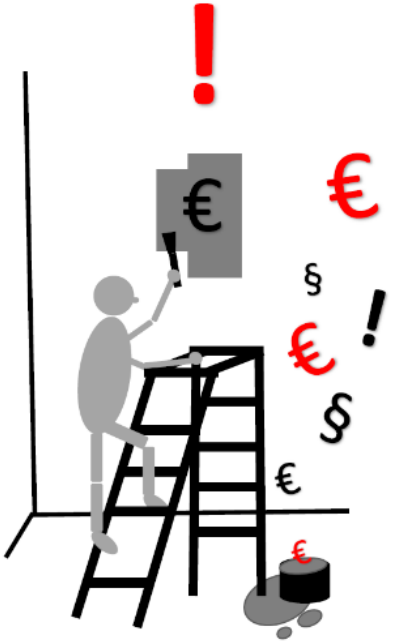


Die Details klären Sie mit Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt.

11. Fördermöglichkeiten für private Modernisierung

Was ist die erhöhte steuerliche Abschreibung?

- Die bescheinigungsfähigen Kosten werden um die erhaltenen Fördermittel entsprechend reduziert.
- Der Eigentümer muss die Bescheinigung bei der Stadt beantragen.
- Der Eigentümer kann die entsprechende Bescheinigung beim Finanzamt einreichen.
- Das Finanzamt verfügt über ein eigenes Prüfrecht
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss die Abschreibungsart abgewogen werden



Die Details klären Sie mit Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt.

12. Zeitplan

29.05.2017	Bürgerinformationsveranstaltung
06/2017	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
07/2017	ggf. Stadtteilspaziergang
08/2017	Erstellung Ergebnisbericht VU
10/2017	Vorstellung Ergebnisse VU
10/2017	Antragsstellung für ein Programm der städtebaulichen Erneuerung

Geplante Sanierung „Möhringen Ortsmitte“ in Tuttlingen

Gibt es Fragen?

Projektteam und Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Herr Daniel Schmieder

Tel.: 07141 149-253
Fax.: 07141 149-160

daniel.schmieder@wuestenrot.de

Stadt Tuttlingen

Frau Nina Reichle

Tel.: 07461 99-354
Fax.: 07461 99-410

Nina.Reichle@tuttlingen.de

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

STADT TUTTLINGEN

Interaktiver Teil: Meinungsbild

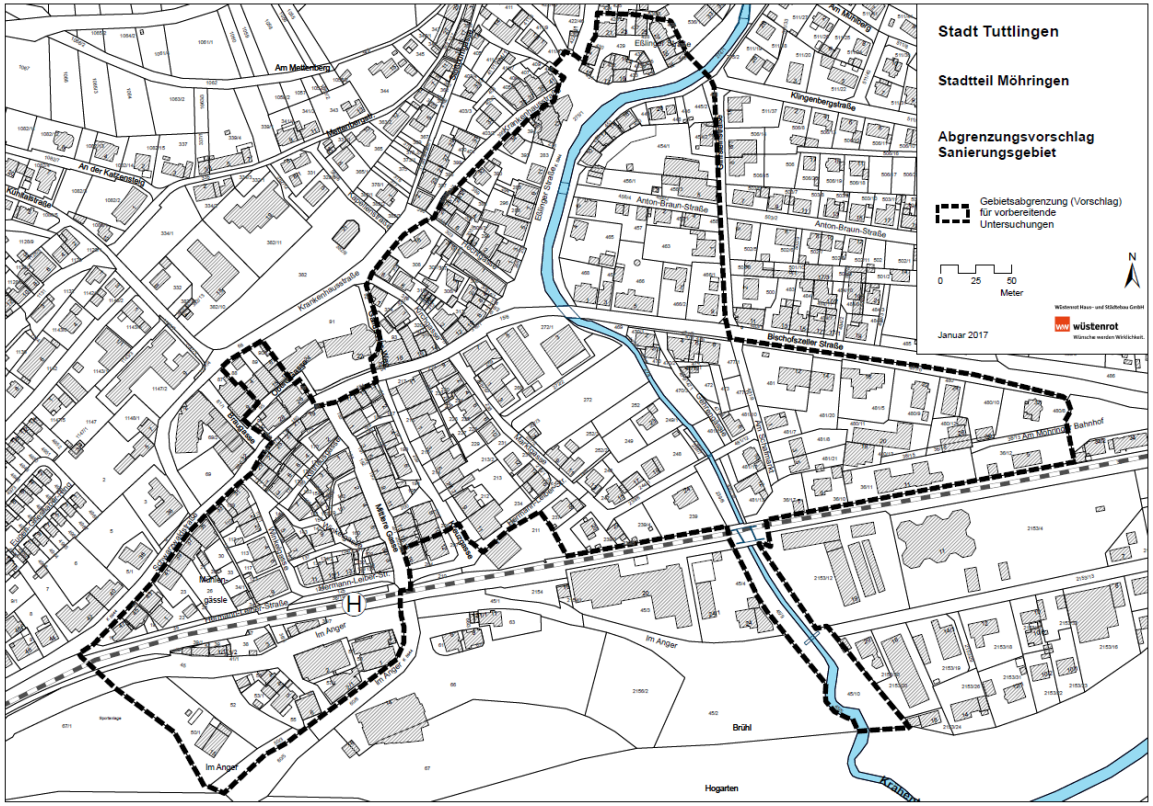
Was ist ihre Meinung zum Sanierungsgebiet?

Ich bin noch unentschlossen und benötige weitere Informationen.	Ich plane aktuell eine Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahme.
Ich möchte aktuell keine Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahme durchführen.	Ich führe vielleicht eine Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahme durch.

Nehmen Sie sich einen **Klebepunkt** und **platzieren** Sie diesen in dem Feld, das Ihre Meinung widerspiegelt

Interaktiver Teil: Meinungsbild

Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet



Schwäche

Stärke

Nehmen Sie sich jeweils einen **Klebepunkt** und **verorten** Sie diese auf dem Plan

Interaktiver Teil: Meinungsbild

Stadtteilspaziergang

Finde ich gut!	Ist nicht nötig!

Nehmen Sie sich einen **Klebepunkt** und **verorten** Sie diesen