

# Stadt Heidenheim

## Sanierungsmaßnahme „Oststadt“

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

### Bürgerinformationsveranstaltung

Montag, 23.11.2015 um 19:00 Uhr  
Sporthalle der Ostschule

Anna Tvardovskaya  
(Projektleiterin WHS)

Sophie Hufnagl  
(Projektleiterin WHS)



# Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

---

- Tochter der Wüstenrot & Württembergischen AG
- 1949 als Hausbau Wüstenrot GmbH gegründet
- Aktuell über 200 Stadtentwicklungsprojekte
- In Heidenheim seit 2004 als Sanierungsträger tätig



# Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

---

- **Aufgaben der WHS in Heidenheim:**
  - Betreuung der Sanierungsmaßnahme „Soziale Stadt Voithsiedlung“ (Durchführungszeitraum: 01.01.2004 bis 30.06.2013)
  - Betreuung der Sanierungsmaßnahme „Soziale Stadt Wilhelmstraße / Kastorstraße“ (Durchführungszeitraum: 01.01.2006 bis voraussichtlich 31.12.2016)
- **Aufgaben der WHS in der Sanierung „Oststadt“ in Heidenheim:**
  - Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen
  - Förderrechtliche Beratung
  - Ansprechpartner für Eigentümer (Beratung der Eigentümer, Vorbereitung der Verträge, Abstimmung der Planung, etc.)
  - Fördermittelakquise für nicht-investive Projekte
  - Mitwirkung bei der Initiierung und Begleitung von Arbeitskreisen

# Agenda

---

1. Vorstellung des Programms „Soziale Stadt“ (SSP)
2. Untersuchungsgebiet „Oststadt“
3. Ablauf der Sanierungsmaßnahme
4. Vorbereitende Untersuchungen
5. „Pflichten“ der Eigentümer im Sanierungsgebiet
6. Private Modernisierungsmaßnahmen
7. Diskussion / Fragerunde

# Vorstellung des Programms „Soziale Stadt“ (SSP)

---

- Unterstützung und Aufwertung von Stadtteilen mit wirtschaftlichen und sozialen Problemlagen
- Gesetzesgrundlage: Baugesetzbuch §§136 bis 191, insbesondere der § 171 e BauGB
- Bauliche Verbesserungen
- Entwicklungen in Bereichen wie Kultur, Freizeit, Sicherheit, Familie, Altersgerechtigkeit, Jugend, Umwelt sowie Arbeits- und Ausbildungsförderung



# Vorstellung des Programms „Soziale Stadt“ (SSP)

---



- Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen durch Zuschüsse und Sonderabschreibungsmöglichkeiten



- Verbesserung der Kinder- und Familienfreundlichkeit (Spiel- und Freizeitmöglichkeiten, Betreuung)
- Verbesserung der Grundlagen des Zusammenlebens
- Unterstützung des Engagements der Akteure im Stadtteil

Ziel:

- Aufwertung des Sanierungsgebietes
-

# Vorstellung des Programms „Soziale Stadt“ (SSP)

---

Wie soll das Ziel erreicht werden?

## Maßnahmen der Stadterneuerung:

- Aufwertung des öffentlichen Raums (z. B. Gestaltung von Plätzen, Freiflächen)



# Vorstellung des Programms „Soziale Stadt“ (SSP)

---

Wie soll das Ziel erreicht werden?

## Maßnahmen der Stadterneuerung:

- Modernisierung bzw. Ersatz unzeitgemäßer Bausubstanz



Gebäude vor der Modernisierung



Gebäude nach der Modernisierung



# Vorstellung des Programms „Soziale Stadt“ (SSP)

---

Wie soll das Ziel erreicht werden?



## Beispielhafte Maßnahmen:

- Jugendbetreuung
- Stadtteilzeitung
- Internationale Straßenfeste / Stadtteulfeste
- Integrationskurse



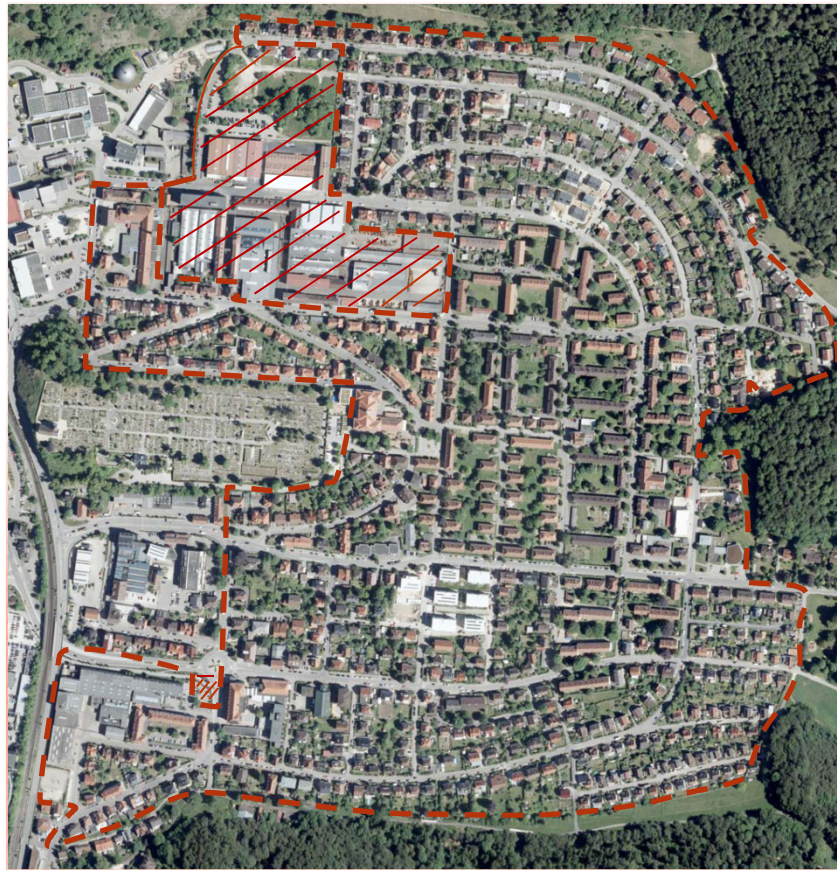
# Untersuchungsgebiet „Oststadt“: Sachstand

---

- ✓ 22.10.2014 Neuaufnahmeantrag gestellt
- ✓ 18.03.2015 Aufnahme der Maßnahme „**Oststadt**“ in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“ (SSP)
  - Laufzeit: 2015 – 2024 (voraussichtlich)
  - Bewilligter Förderrahmen: 1.666.667 €
  - Davon 60 % Finanzhilfe des Bundes / Landes: 1.000.000 €
  - Davon 40 % kommunaler Eigenanteil: 666.667 €
- ✓ 23.07.2015 Beschluss über die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen
- ✓ 23.07.2015 Beauftragung WHS: Sanierungsbetreuung und Durchführung VU
- ✓ 31.07.2015 Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses (VU)

# Untersuchungsgebiet „Oststadt“: Abgrenzung

---



# Ablauf der Sanierungsmaßnahme

---

- 0. Vorbereitende Untersuchungen
- 1. Sanierungssatzung
- 2. Sanierungsdurchführung
  - **Ordnungsmaßnahmen**
    - Bodenordnung / Grunderwerb
    - Straßen- und Platzgestaltung
    - Abbruchmaßnahmen
    - Vorbereitung von Baumaßnahmen
  - **Baumaßnahmen**
    - Modernisierung und Instandsetzung
    - Neubau
    - Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
  - **Nicht-investive Maßnahmen**
- 3. Aufhebung der Sanierungssatzung

## Vorbereitende Untersuchungen: Ziele

---

- Ermittlung von Stärken, Schwächen und Potenzialen
- Zielplanung, Neuordnungskonzept für das Untersuchungsgebiet
- Kostenermittlung
- Gewinn von Beurteilungsgrundlagen über die
  - Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens,
  - Verfahrensart (vereinfachtes oder umfassendes)
  - Sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge,
  - Anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen,

 **Wichtige Bestandteile: Bürgerbeteiligung (durch Fragebogenaktion und zwei Stadtteilspaziergänge)**

 **Voraussetzung für den Beschluss der Sanierungssatzung**

## Vorbereitende Untersuchungen: Ablauf

---

- ✓ November 2015 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Januar 2016 Fragebogenaktion unter Eigentümern, Bewohnern, Gewerbetreibenden im Untersuchungsgebiet
- Februar 2016 1. Stadtteilspaziergang
- März 2016 2. Stadtteilspaziergang
- Frühjahr 2016 Erstellung des VU-Berichtes / Auswertung der Daten
- Mai 2016 Beschluss VU und förmliche Festlegung Sanierungsgebiet durch Satzung und öffentliche Bekanntmachung

→ Danach sukzessiver Beginn der einzelnen Sanierungsmaßnahmen

### Rechtliche Rahmenbedingungen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Städtebauförderungsrichtlinien
- } Bilden die Grundlage für alle Maßnahmen und Festsetzungen

# Vorbereitende Untersuchungen: Bürgerbeteiligung

---

- ✓ Informationsveranstaltung (23.11.2015)
- Fragebogen für Eigentümer, Bewohner und Gewerbetreibende im Untersuchungsgebiet mit Fragen (voraussichtlich Januar 2015):
  - zum Untersuchungsgebiet,
  - zum Gebäudezustand und dessen Nutzung,
  - zur Mitwirkungsbereitschaft in der zukünftigen Sanierung,
  - zu Anregungen für die zukünftige Sanierung.



## **Daten werden streng vertraulich behandelt**

- Zwei Stadtteilspaziergänge (1. Stadtteilspaziergang im Februar 2016, 2. Stadtteilspaziergang im März 2016)

## „Pflichten“ der Eigentümer im Sanierungsgebiet

---

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

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der

### **schriftlichen Genehmigung der Stadt:**

- Bauliche Veränderungen von Gebäuden (oder Gebäudeteilen)
- Nutzungsänderungen von Gebäuden
- Veräußerung von Gebäuden



### **Grund: Einhaltung der Sanierungsziele**

- **Vorkaufsrecht der Stadt § 24 BauGB**
  - zur Sicherung der Sanierungsziele (mit hinreichender Begründung)
- **Sanierungsvermerk im Grundbuch**
  - Löschung des Vermerks nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme



# Private Modernisierungsmaßnahmen: Voraussetzungen

---

- Lage des Gebäudes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet
  - Mit der Modernisierung wurde noch nicht begonnen
  - Übereinstimmung mit den Sanierungszielen
  - Modernisierung wirtschaftlich vertretbar
  - Umfassende Modernisierung, keine reine Instandhaltung
  - Außenwirkung der Maßnahme
  - Fördermittel stehen haushaltsrechtlich zur Verfügung
  - Modernisierung gemäß aktuell gültiger Energieeinsparverordnung (EnEV)
- 
- **Abschluss Modernisierungsvertrag mit der Kommune vor Baubeginn!**

# Private Modernisierungsmaßnahmen: Was ist förderfähig?

---

- Energetische Erneuerung
  - Dämmung der Fassade und des Daches (gemäß EnEV)
  - Erneuerung der Fenster
  - Erneuerung der Heizungsanlage
- Außenwirksame Maßnahmen:
  - Neueindeckung des Daches
  - Anstrich der Fassade
- Verbesserung der Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation
- Barrierefreie Ausstattung
- Verbesserung der Wohnungsgrundrisse / Maßnahmen im Innenbereich

(keine abschließende Aufzählung)

 **Umfassende Modernisierung und Instandsetzung;  
keine Einzelmaßnahmen oder reine Instandhaltung!**

# Private Modernisierungsmaßnahmen: Was ist nicht förderfähig?

---

Was wird **nicht** gefördert?

- Reine Instandhaltungsmaßnahmen bzw. Einzelmaßnahmen,
- Einrichtungskosten (Möbiliar, Lampen), Werkzeug und Baumaschinen,
- Photovoltaikanlagen,
- Kosten für Maßnahmen, die erheblich über dem Standard des sozialen Wohnungsbaus liegen, z. B. Kachelofenheizung,
- Bauleistungen, die bereits **vor Abschluss** der Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden,
- Bauleistungen, die nicht Bestandteil des Modernisierungsvertrags sind.

(keine abschließende Aufzählung)

# Private Modernisierungsmaßnahmen: Ablauf

---

- Abstimmung mit Stadt / Sanierungsbetreuer (Modernisierungsberatung)
- 3 Kostangebote pro Gewerk und / oder Beauftragung eines Architekten
- Bei Ordnungsmaßnahmen: 3 Angebote für Abbruch von Fachfirmen
- Klärung der Gesamtfinanzierung
- Einholung Baugenehmigung
- Abstimmung der Planung
- Abschluss des Modernisierungsvertrages bzw. Ordnungsmaßnahmenvertrages

 **Vergabe der Arbeiten nach Vertragsabschluss und nach Erteilung der Genehmigung (falls benötigt)!**

# Private Modernisierungsmaßnahmen: Förderhöhe

---

- Fördergrundsätze werden zusammen mit der Sanierungssatzung zum Beschluss vorgelegt
    - Modernisierungsberatungen
    - Vorverträge
- } sind bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich
- Die endgültige Förderhöhe wird nach dem Beschluss der Fördergrundsätze festgelegt

# Private Modernisierungen: erhöhte steuerliche Abschreibung

---

Bescheinigung nach §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommensteuergesetz (EStG)

- Voraussetzungen:
  - Bestehende Sanierungssatzung
  - Antrag auf Bescheinigung
  - Vorlage der Originalrechnungen inklusive Kostenaufstellung bei der Stadt
  - Prüfung durch das zuständige Finanzamt



**Wenden Sie sich an Ihren Steuerberater!**

# Sanierung „Oststadt“ in Heidenheim

---

Wir freuen uns auf Ihre rege Beteiligung bei der Fragebogenaktion  
und Ihre Mitwirkung in der Sanierung!



# Sanierung „Oststadt“ in Heidenheim

---

Wir stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung!

---

## Projektteam und Ansprechpartner:



Frau Anna Tvardovskaya

Tel.: 07141 149-321  
Fax.: 07141 149-160

[anna.tvardovskaya@wuestenrot.de](mailto:anna.tvardovskaya@wuestenrot.de)



Frau Sophie Hufnagl

Tel.: 07141 149-323  
Fax.: 07141 149-160

[sophie.hufnagl@wuestenrot.de](mailto:sophie.hufnagl@wuestenrot.de)

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg

---



# Sanierung „Oststadt“ in Heidenheim

---

- Diskussion / Fragerunde

