

Gemeinde Rheinmünster



Sanierung „Historische Ortsmitte Schwarzach“

Informationsveranstaltung
zum Sanierungsauftakt

SCHWERPUNKTE

- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan
- Förderquoten für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Rechtliche Bestimmungen

Kosten und Finanzierung der Sanierung

DSP

Städtebauliches Denkmalschutzprogramm



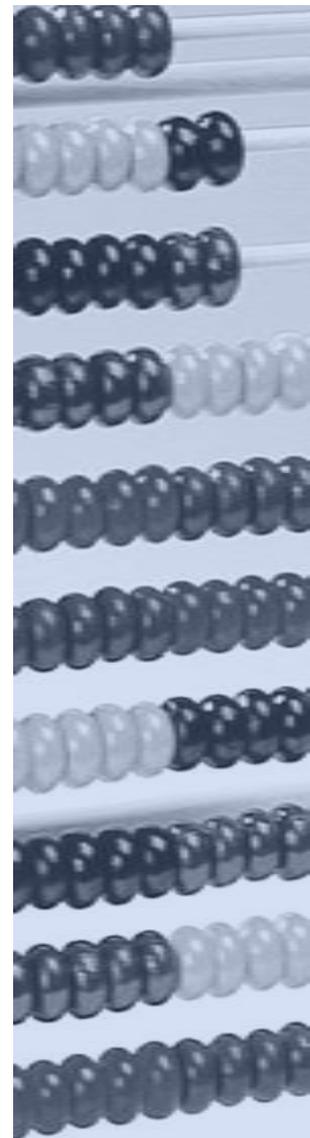
Förderrahmen: 1.333.333 €

- | | |
|---|--------------|
| ▪ Land Baden-Württemberg anteilig 52,5% | 700.000 Euro |
| ▪ Bund 7,5 % | 100.000 Euro |
| ▪ Gemeinde Rheinmünster anteilig 40% | 400.000 Euro |

Bewilligungszeitraum: 01.01.2013 – 31.12.2021

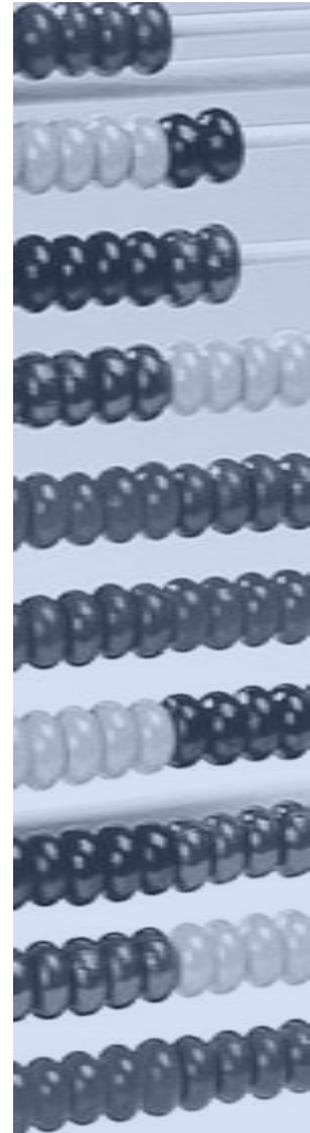
Beteiligung und Mitwirkung Betroffener

Allgemeine Statistik		
Gesamtfläche	4,88 ha	
Insgesamt lt. eigener Erhebung (ohne Gemeinde) ca. 53		Anteil
Gebäude <i>(ohne Gemeinde)</i>	19	37,3%
<i>mit Wohnungen</i>	16	84,2%
<i>ohne Wohnungen</i>	3	15,8%
<i>keine Angabe</i>	0	0,0%
<i>in den 19 Gebäuden</i>	21	2,3 Whng. / Geb.
<i>davon leerstehend</i>	3	14,3%
Wohnungen	18	
<i>Bewohner in den 18 Wohnungen</i>	32	1,7 Bew. /Whng.
<i>davon männl. / weibl.</i>	15 / 17	
Betriebe	6	



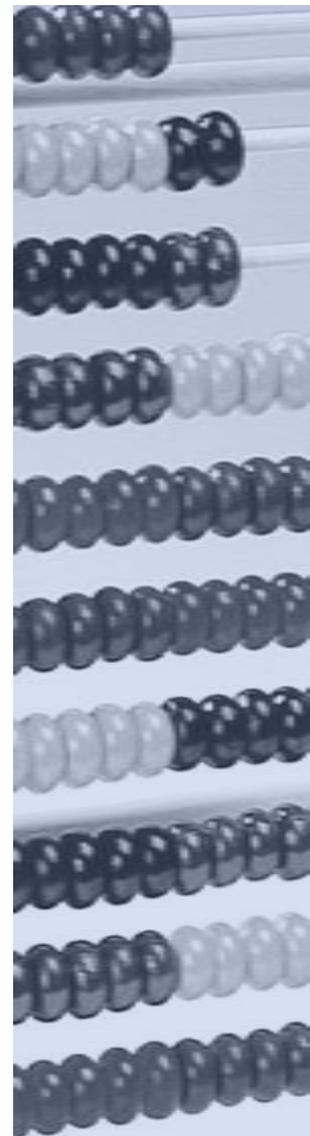
Beteiligung und Mitwirkung Betroffener

Zustand der Gebäude		Insgesamt	
Dach	optisch unversehrtes und dichtes Dach	12	67%
	Dach ist dicht / farbliche Veränderungen / ungleiches Verlegemuster	3	17%
	Dachdichtigkeit gefährdet / verschobene Dachziegel / Rostbefall Regenrinne / durchhängende Balken	2	11%
	Dach ist undicht / Ziegel beschädigt oder fehlend / Balken gebrochen / Dach-bzw. Regenrinnen lecken	1	6%
	keine Angaben	1	
Fassade	optische Unversehrtheit / ansprechende Gestaltung	8	47%
	Farbveränderungen / mangelhafter Anstrich / gestalterische Mängel	3	18%
	Farbveränderungen / feuchte Stellen / abgeplatzter Putz / Rissbildungen / ortsuntypische Verkleidungen	5	29%
	Putz großflächig abgeplatzt / Feuchtschäden / gefährdete Standsicherheit	1	6%
	keine Angaben	2	
Zugangs- bzw. Außenbereich	optische Unversehrtheit / gestaltete Fläche	5	29%
	geringe optische Mängel / kleinere Ausbesserungen / schwer zugänglich (steile Treppen)	9	53%
	Beläge beschädigt oder ungleich / Geländer fehlend oder beschädigt / Unebenheiten, Pfützenbildung	2	12%
	beschädigte Stützmauern / gefährdete Standsicherheit / Schlaglöcher	1	6%
	keine Angaben	2	
Wärmedämmung	ausreichende Wärmedämmung / umfassend ohne Wärmebrücken / heutiger Standard	1	6%
	vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken / Innendämmung / kaum Wärmebrücken	5	28%
	Wärmedämmung mit sehr geringen Stärken / lückenhafte Ausführung / wesentliche Teile ungedämmt	5	28%
	keine Wärmedämmung vorhanden / zu großen Teilen ungedämmt / mehrere Wohnräume ohne Dämmung	7	39%
	keine Angaben	1	

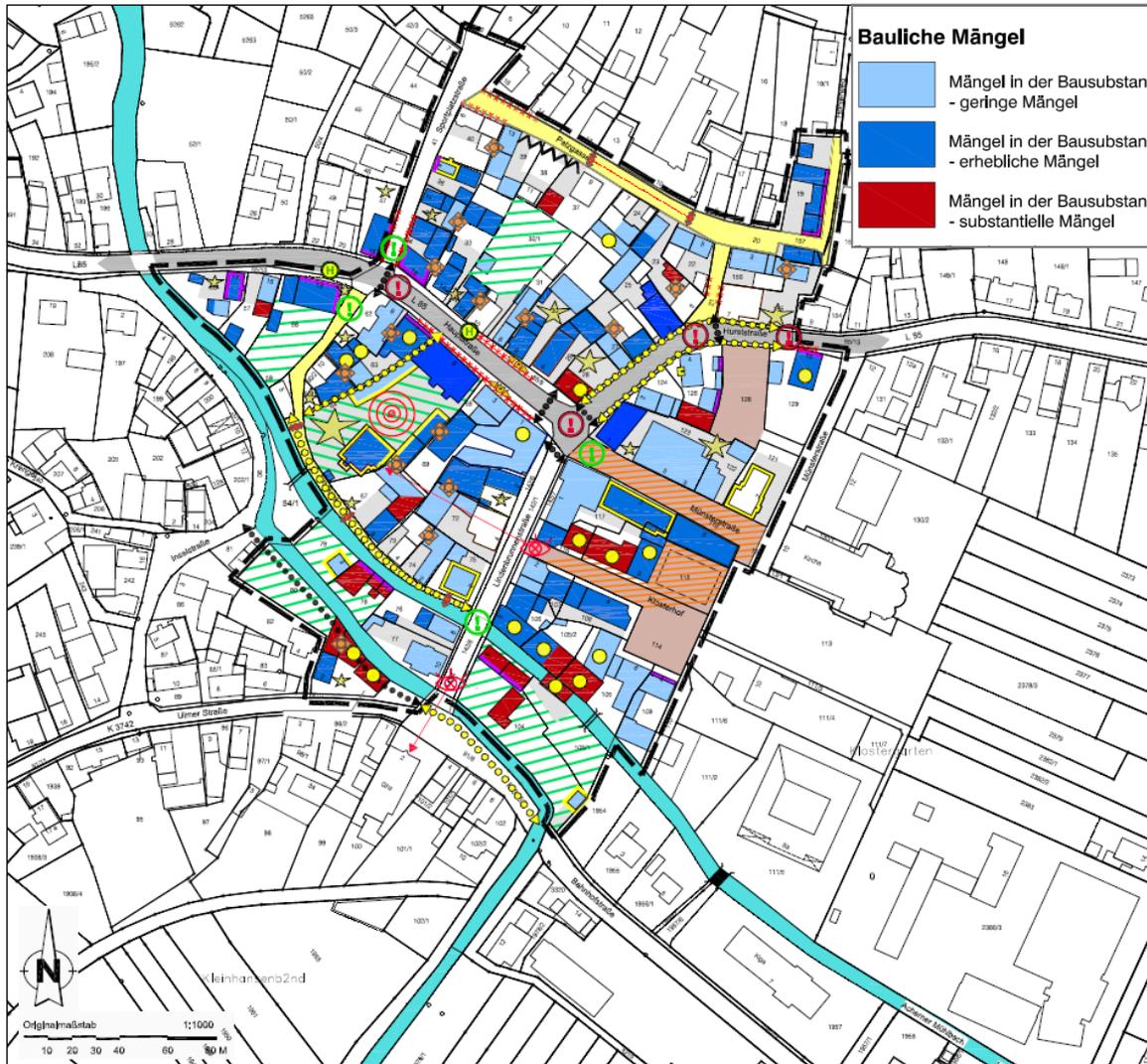


Beteiligung und Mitwirkung Betroffener

Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer			
	Gesamtsumme		bezog. auf Geb. mit Handlungsbed.
Modernisierungsbereitschaft	4	21%	29%
Bereitschaft zum Abbruch bzw. zur Neuordnung	0	0%	0%
Verkaufsbereitschaft bzw. -absichten	3	16%	21%
Keine Veränderung erwünscht	3	16%	21%
Unentschieden bzw. unentschlossen	3	16%	21%
Keine Veränderung erforderlich	5	26%	
Keine Angaben	1	5%	7%



Städtebauliche Missstände



5. Städtebauliche Analyse und Missstände

Strukturelle Mängel

- mindergenutztes Gebäude / Leerstand
- Flächenpotenzial

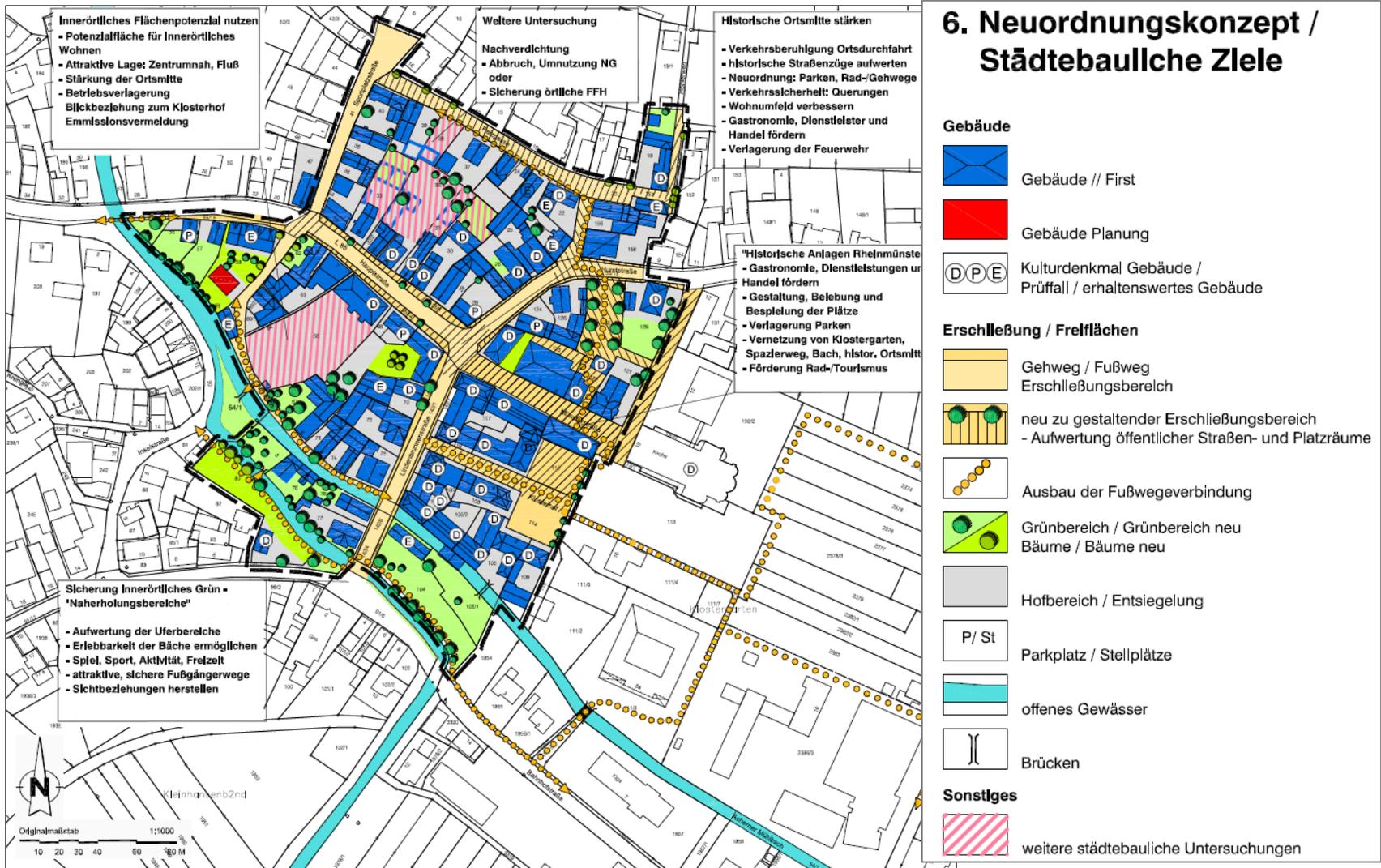
Funktionale Mängel

- elingeengte Lage, fehlende Erweiterungsmöglichkeit
- Konfliktstelle Parkierung
- elingeengte Gehwegsituation
- Gefahrenstelle
- bestehende, unausgeprägte Fußwegverbindung
- Eingeengter Straßenbereich
- fehlende Fußwegequerung/-verbindung
- Restriktionen Feuerwehr
- Lärmemission

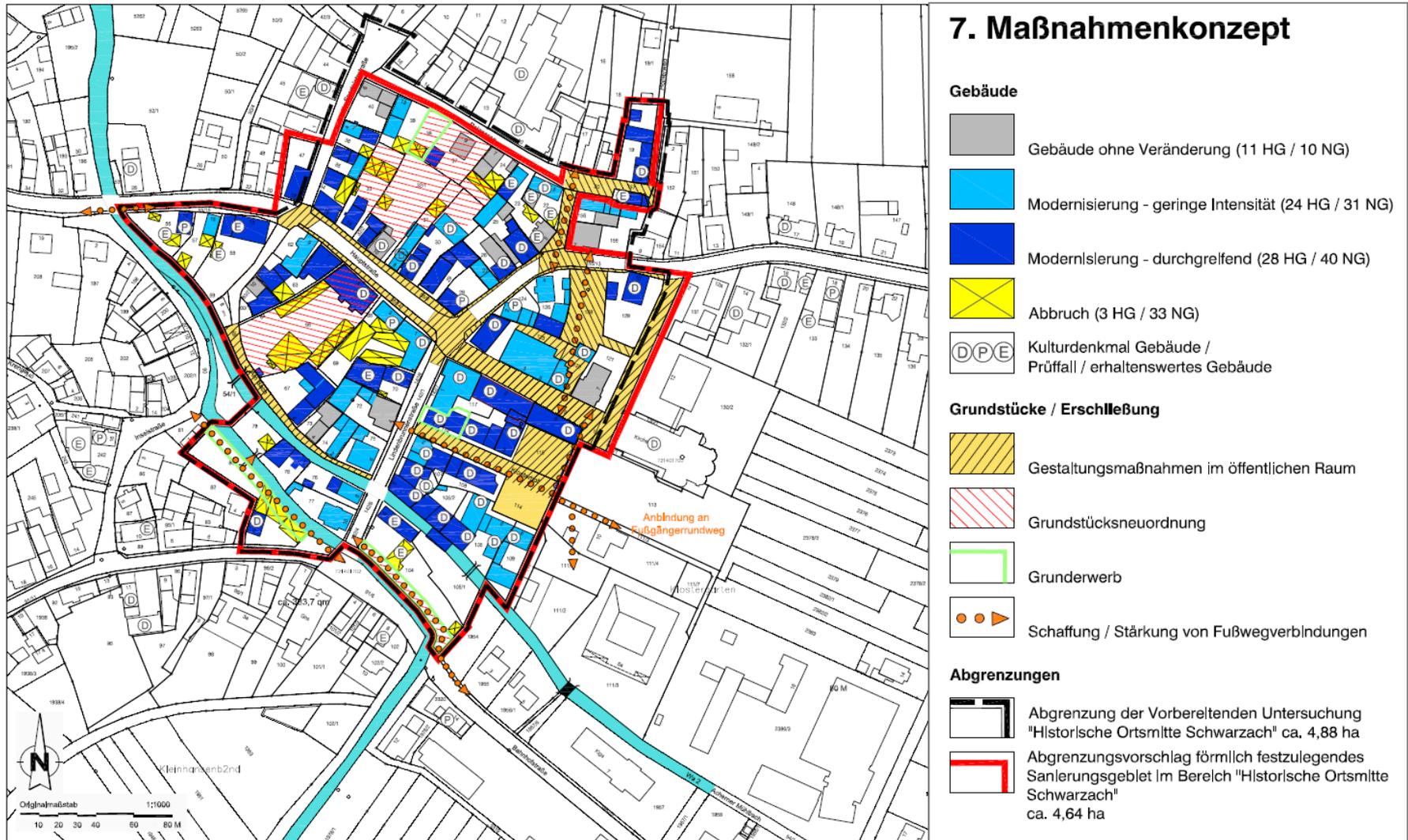
Räumliche Mängel / Ortsbild

- Mängel im Fassadenbereich
- versiegelte Grundstücksflächen
- unangepasster Baukörper unpassende Nutzung
- Bach
- Gestaltungsdefizite in privaten Hof- und Zufahrtbereichen
- Verkehrsberuhigung
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- fehlende Raumkante
- beeinträchtigte Blickbeziehung
- zu sichernder Platzbereich
- Trennwirkung / Lärmbelastung
- Bushaltestelle

Neuordnungskonzept – Variante I



Maßnahmen – Variante I



Förderung öffentlicher Maßnahmen

- **Weitere Vorbereitung**
Vertiefung der städtebaulichen Planung
Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- **Verbesserung /Aufwertung des Wohn- und Arbeitsumfelds**
Gestaltung des öffentlichen Raumes
Freilegung von Grundstücken
Herstellung / Änderung von Erschließungsanlagen
Umzug von Bewohnern und Betrieben
- **Baumaßnahmen**
Erneuerung von Gebäuden
Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen
- **Verwirklichung des Sozialplans**



Förderquoten

Baumaßnahmen

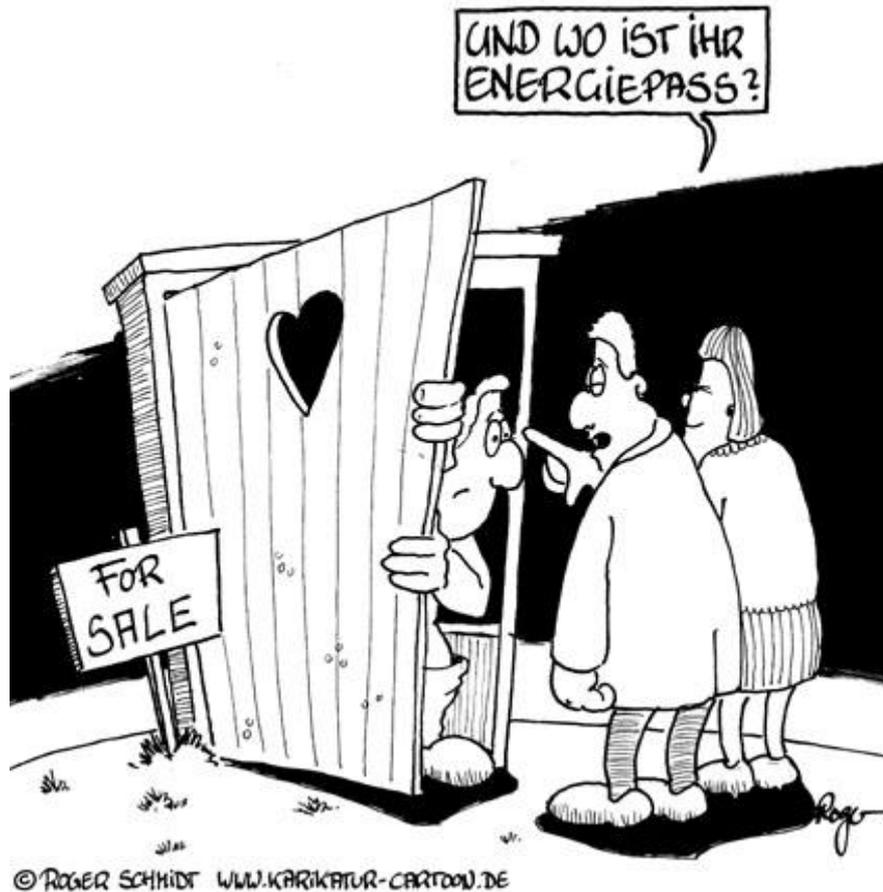
- Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden max. **30%**
bei Obergrenze von **20.000 Euro** / Gebäude
- Erhöhung bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden auf max. **45%**
- Fördervoraussetzungen:
 - Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme
 - Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten mind. **30.000,- Euro**
 - Erreichung eines Mindestausbaustandard (Restnutzungsdauer 30 Jahre)
 - Beachtung der besonderen Gestaltungsgrundsätze
 - **Erneuerungsvereinbarung vor Baubeginn**
- Sonderabschreibung



Förderquoten

Baun

- Err
bei
- Err
Ge
- För
 - V
 - E
 - E
 - E
 - E
- Sol



⇒



Förderquoten

Gewisse **Qualität** der Baumaßnahme erforderlich

Maßnahme muss sich **in das historische Ortsbild integrieren:**

Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden bei Obergrenze von 20.000 Euro / Gebäude max. 3

▪ Dachform
Erhöhung bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden max. 4

▪ Maßstäblichkeit im Fassadenbereich max. 4

▪ Harmonische Gliederung der Fassadengestaltung

▪ Wirtschaftlichkeit der Baumaßnahme

▪ Farbgestaltung
Berücksichtigungsfähige Gesamtkosten mind. 30.000,- Euro

▪ Materialität
Erfüllung eines Mindestausbaustandard (Restnutzungsdauer 30 Jahre)

▪ Beachtung der besonderen Gestaltungsgrundsätze

▪ Erneuerungsvereinbarung vor Baubeginn

Gestaltungsrichtlinien

▪ Sonderabschreibung



Förderung

Modernisierungserhebung



Förderung

	ANLAGE 3 Berechnung des Kostenerstattungsbetrages	ERNEUERUNGSVERFAHREN: "Ortsmitte"		die STEG Stadtentwicklung GmbH	
		GEBÄUDE: Hauptstraße			
		EIGENTÜMER: Name			
Position	erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert	geschätzte Kosten (ohne MwSt)	Ab- schlag %	berücksichtigungsfähige Kosten (ohne MwSt)	Blatt 1
		€	%	€	Bemerkungen
1	Rohbauarbeiten , einschl. Teilabbrechen des Nebengeb.	9.020,--		9.020,--	LV
2	Zimmer- u. Dachdeckerarbeiten	18.200,--		18.200,--	LV
3	Blechnerarbeiten	1.640,--		1.640,--	LV
4	Fensterbau-/ Verglasungsarbeiten , einschl. Rollläden und Haustür	15.100,--		15.100,--	LV
5	Heizungsarbeiten	5.210,--		5.210,--	LV
6	Elektroarbeiten	1.300,--		1.300,--	Schätzung STEG
7	Schlosserarbeiten (Treppe u. Geländer)	6.550,--		6.550,--	Kostenschätzung Architekt
8	Gipserarbeiten (außen)	4.120,--		4.120,--	Kostenschätzung Architekt
9	Estrich- u. Bodenbelagsarbeiten , einschl. Treppenbeläge	4.290,--		4.290,--	Kostenschätzung Architekt
10	Maler- und Innenputzarbeiten	5.210,--		5.210,--	Kostenschätzung Architekt
ZWISCHENSUMME:		70.640,--		70.640,--	



Förderung

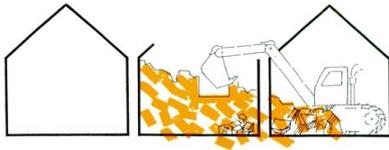
ANLAGE 3	ERNEUERUNGSVERFAHREN: "Ortsmitte"			die STEG
Berechnung des	GEBÄUDE: Hauptstraße			Stadtentwicklung GmbH
Kostenerstattungsbetrages	EIGENTÜMER: Name			
erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert	geschätzte Kosten (ohne MwSt) €	Ab- schlag %	berücksichtigungsfähige Kosten (ohne MwSt) €	Blatt Bemerkungen
Übertrag	70.640,--		70.640,--	
Unvorhergesehenes pauschal	3.350,--		3.350,--	Eigenleistungen können bis zu 15%
Zwischensumme	73.990,--		73.990,--	der sonstigen zuwendungs-fähigen
Baunebenkosten pauschal	7.000,--		7.000,--	Kosten anerkannt werden
Summe Baukosten (ohne MwSt)	80.990,--		80.990,--	
Mehrwertsteuer 19% (Vorsteuerabzug beachten)	15.388,--		15.388,--	
Gesamtsumme	96.378,--			
Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand			96.378,--	
Kostenerstattungsbetrag gesamt maximal		30%	28.913,--	
Kostenerstattungsbetrag gesamt max. auf Grund Gemeinderatsschbeschluss			20.000,--	



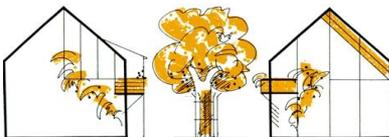
Förderung

Ordnungsmaßnahmen

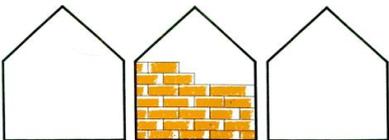
- Abbruchkosten, Abbruchfolgekosten, Restwertentschädigung
 - 100 % Erstattung entsprechend dem Sanierungsziel



Freilegung von Grundstücken
(Gebäudeabbrüche/Rückbau)



Entkernung



Neubebauung

- **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert !**



zur Beachtung

**keine Förderung von Maßnahmen, die
vor Abschluss eines Vertrages
begonnen wurden**

Förmliche Festlegung

Sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 144, 145)

Sicherung der Sanierungs- und Entwicklungsziele

Genehmigung der Gemeinde u.a. bei

- Neubau, Umbau, Nutzungsänderungen
- Abbruchvorhaben
- Wesentliche wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken und baulichen Anlagen,
- Grundstücksteilungen
- Miet- und Pachtverträge
- Veräußerung eines Grundstücks
- Grundschuldbestellung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartner

Thomas Wirth

Tel. 0711 / 21068 – 121

Verena Kreuter

Tel. 0711 / 21068 – 164

www.steg.de