



25.06.2024 • Bürgerinformation

LB \equiv BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Bürgerinformationsveranstaltung mit Info-Markt zur Antragstellung des Sanierungsgebietes „Nordheim IV“

Reinhold Kühnert, Jasmin Kizler, Marius Sonnenwald

Agenda

18.00 Uhr	Beginn der Veranstaltung Begrüßung Bürgermeister Herr Volker Schiek
ca. 18:15 Uhr	Inhaltlicher Impuls
ca. 19:00 Uhr	Arbeit an den Themeninseln
ca. 20:30 Uhr	Plenum
ca. 20:55 Uhr	Kurzer Ausblick: Wie geht's weiter?
ca. 21:00 Uhr	Verabschiedung / Ende der Veranstaltung

Agenda

- 01 Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK / FDI)
- 02 Informationen zu weiteren aktuellen Projekten
- 03 Rahmenbedingungen der Sanierung
- 04 Vorgehen an den Themeninseln

01

Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK / FDI)

Stadtentwicklung / Städtebauförderung

Programmausschreibung

„Unverzichtbar für eine erfolgreiche nachhaltige Stadtentwicklung ist die Erstellung und regelmäßige Fortentwicklung eines umfassenden gesamtörtlichen Entwicklungskonzeptes unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.“



„Von dem gesamtörtlichen Konzept ist ein gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept abzuleiten, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Problembewältigung im Fördergebiet darzustellen sind.“



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

Gemeindeentwicklungskonzept 2030

für die Ortschaften Nordheim und Nordhausen (Stand Oktober 2018)

- Klausurtagungen (Juli 2017)
- Bürgerbeteiligung (November 2017)
- Expertengespräche (Januar 2018)
- Beschluss +Umsetzung (Oktober 2018)



Untersuchungsgebiet „Ortskern IV“

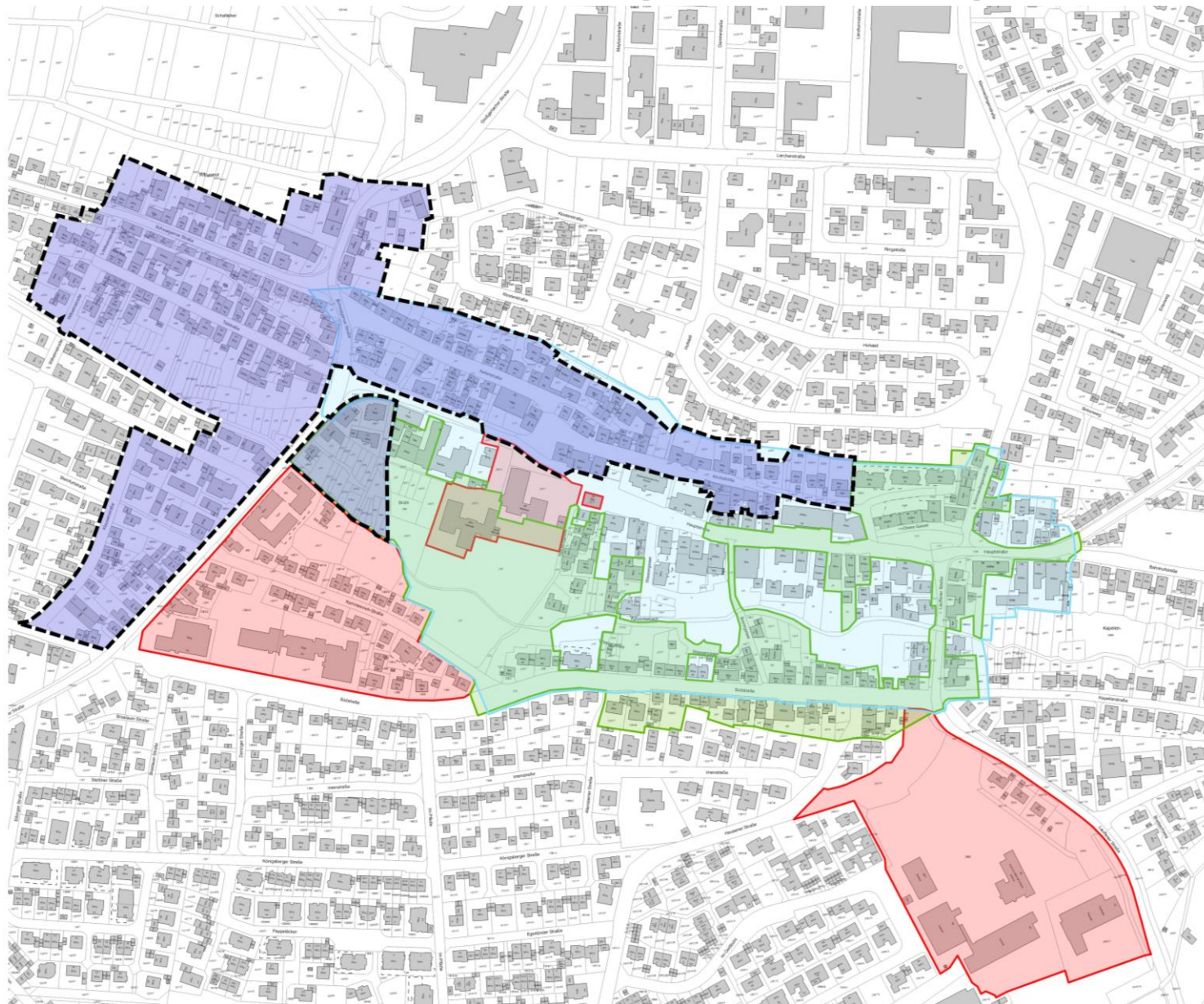
Warum ein Sanierungsgebiet?

- Erhalt und zeitgemäße Weiterentwicklung der gewachsenen baulichen Struktur
- Stärkung der Innenentwicklung und Reduzierung des Flächenverbrauchs
- Beseitigung von städtebaulichen Missständen
- Stärkung der örtlichen Identität und Attraktivität
- Erhalt historisch wertvoller Bausubstanz
- Verbesserung der Gebäudesubstanz
- Verbesserung des Wohnumfeldes



**Ziel: Attraktivität und Weiterentwicklung
des Ortskerns**

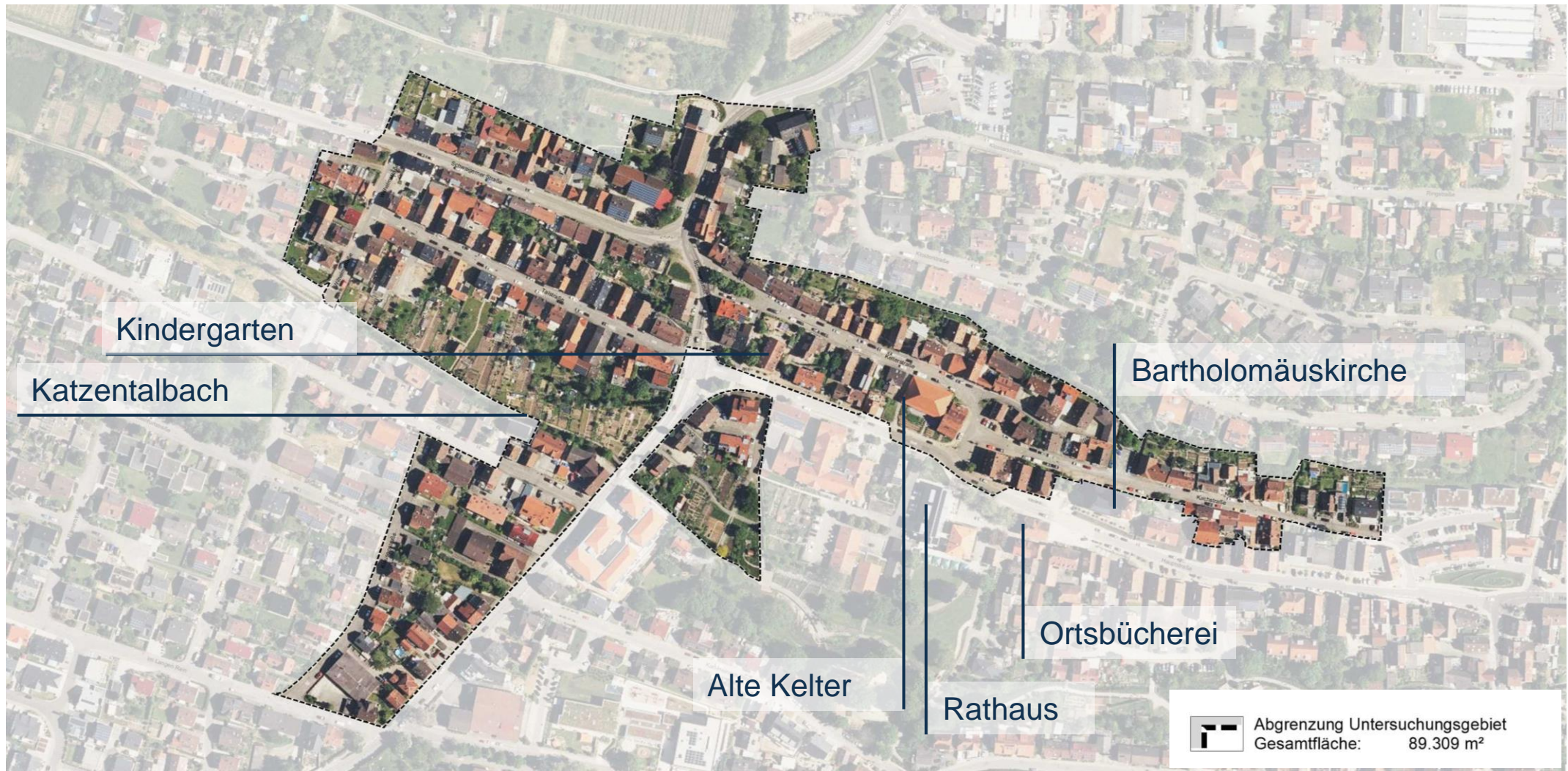
Informationen zur bisherigen Sanierung



-  Abgrenzung "Ortskern I"
von 1990 bis 2001
-  Abgrenzung "Ortskern II"
von 2001 bis 2012
-  Abgrenzung "Ortskern III"
von 2008 bis 31.12.2023
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89.309 m²

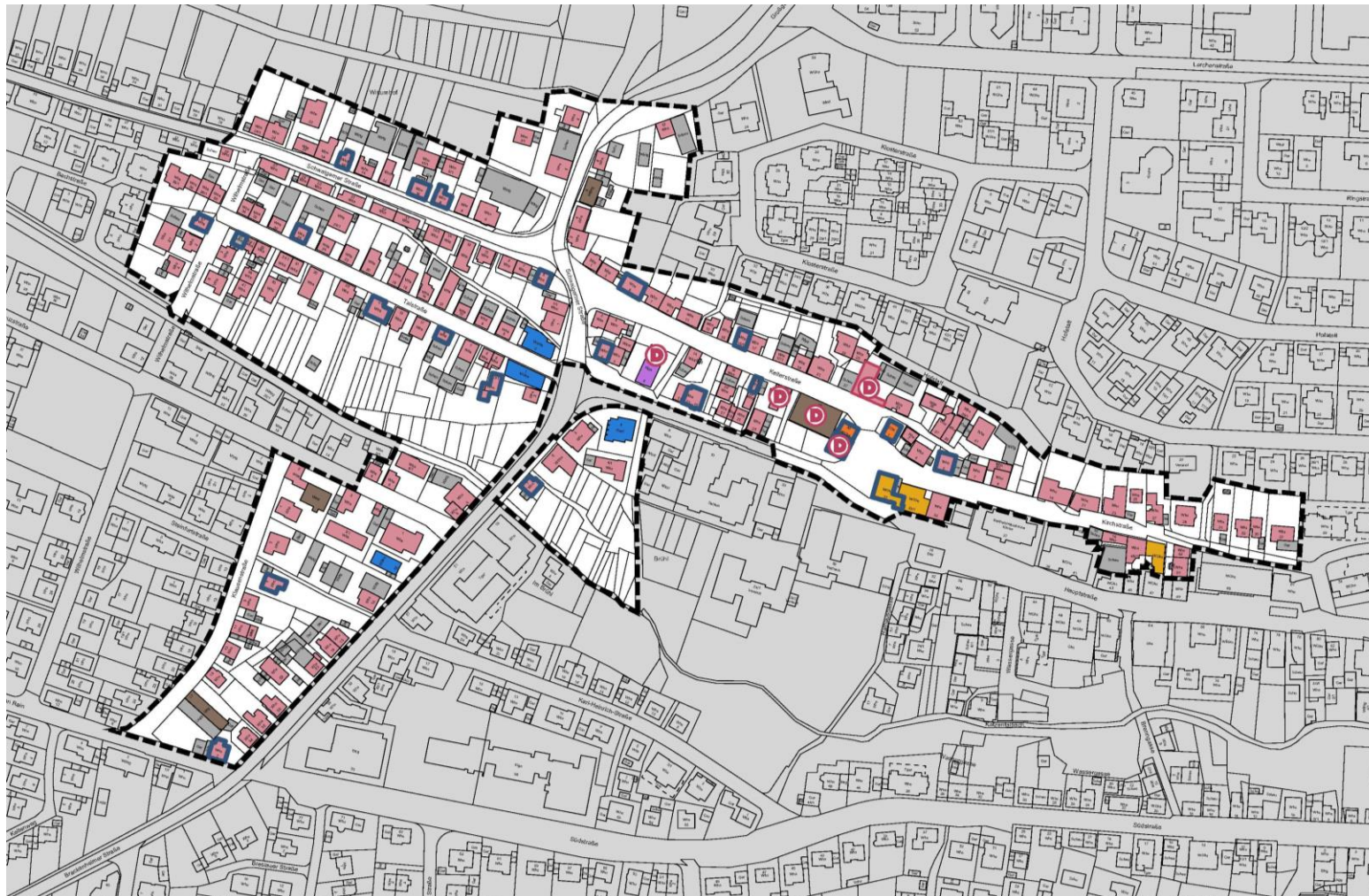
Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“

Abgrenzung Untersuchungsgebiet



Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“

Gebäudenutzungen Untersuchungsgebiet




Erdgeschossnutzungen

-  öffentliche Einrichtungen
-  Dienstleistung
-  Einzelhandel
-  Gastronomie, Vermietung
-  Handwerk, Gewerbe, Betriebe
-  Wohnen
-  Nebengebäude
-  Bau- und Kulturdenkmal

Leerstände

-  Leerstand, Teilleerstand

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89.309 m²

Untersuchungsgebiet - Fotodokumentation



Abbildung: Gebäudebestand Kirchstraße



Abbildung: Gebäudebestand Kelterstraße mit Blick auf die Kelter



Abbildung: Kelterstraße



Abbildung: Gebäudebestand Talstraße



Abbildung: Kindergarten an der Hauptstraße



Abbildung: Schwaigerner Straße



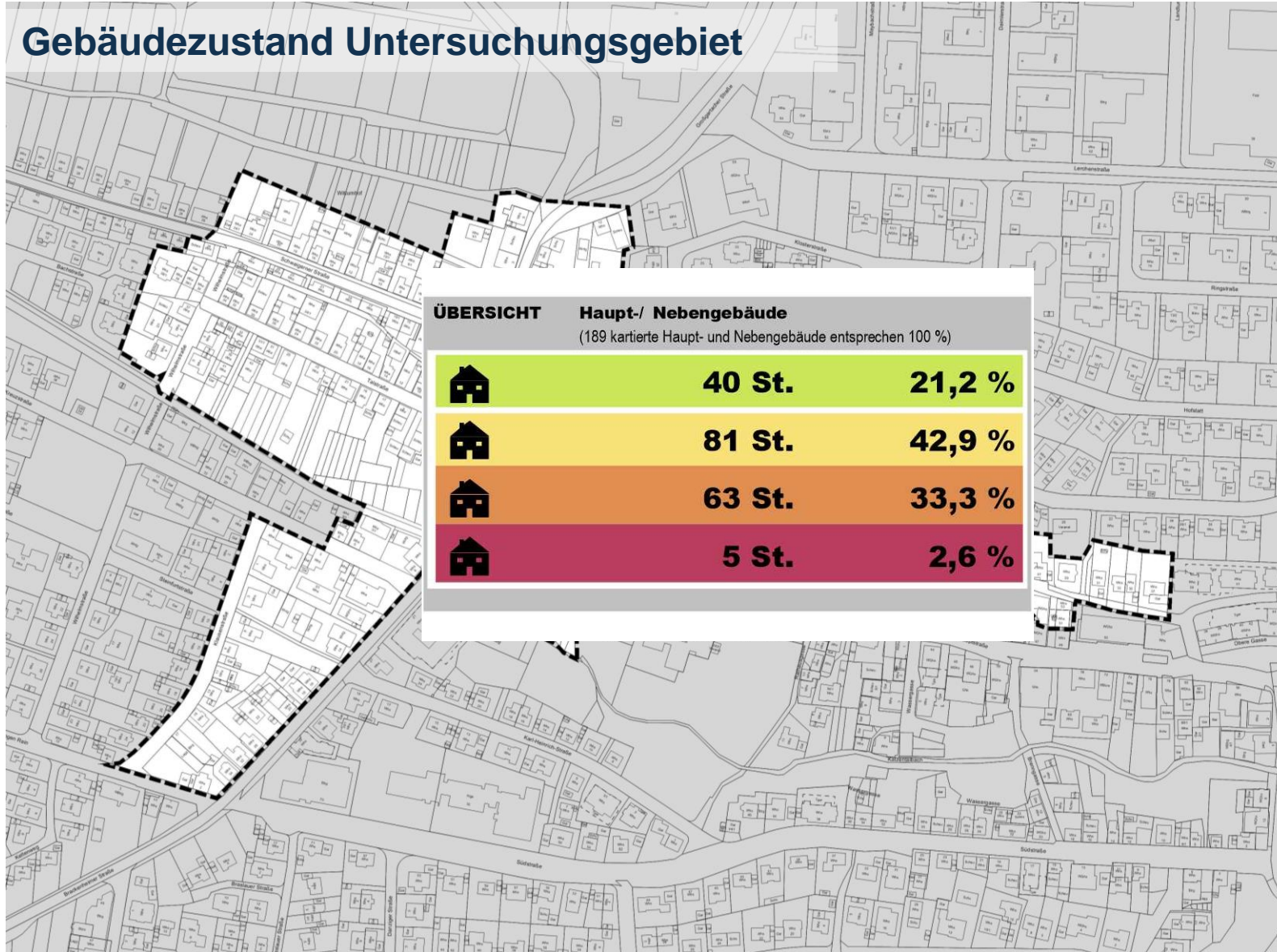
Abbildung: Kreuzung Schwaigerner Straße




Abbildung: Talstraße

Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“

Gebäudezustand Untersuchungsgebiet



 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 89.309 m²

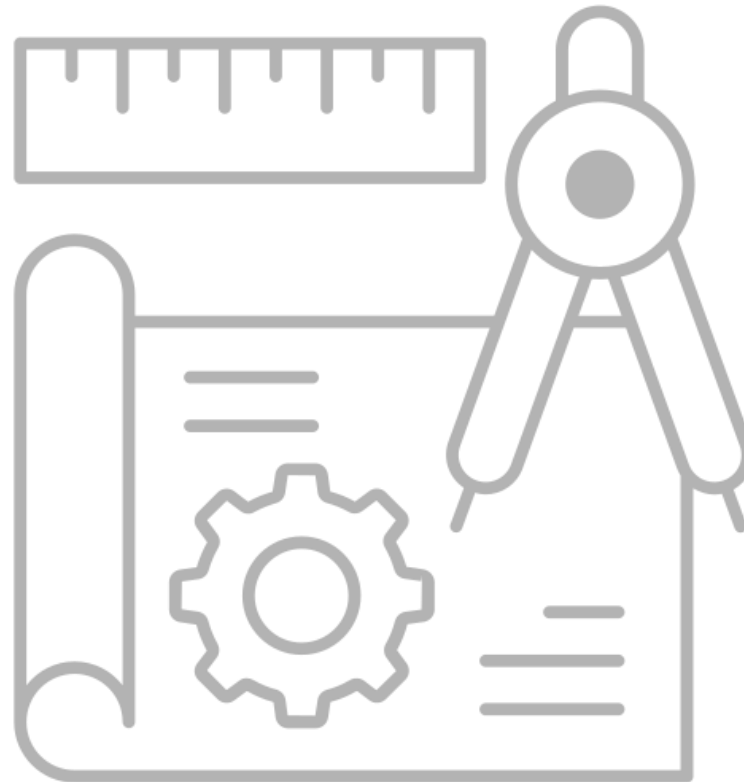
Untersuchungsgebiet „Nordheim IV“



02

Informationen zu aktuellen Projekten

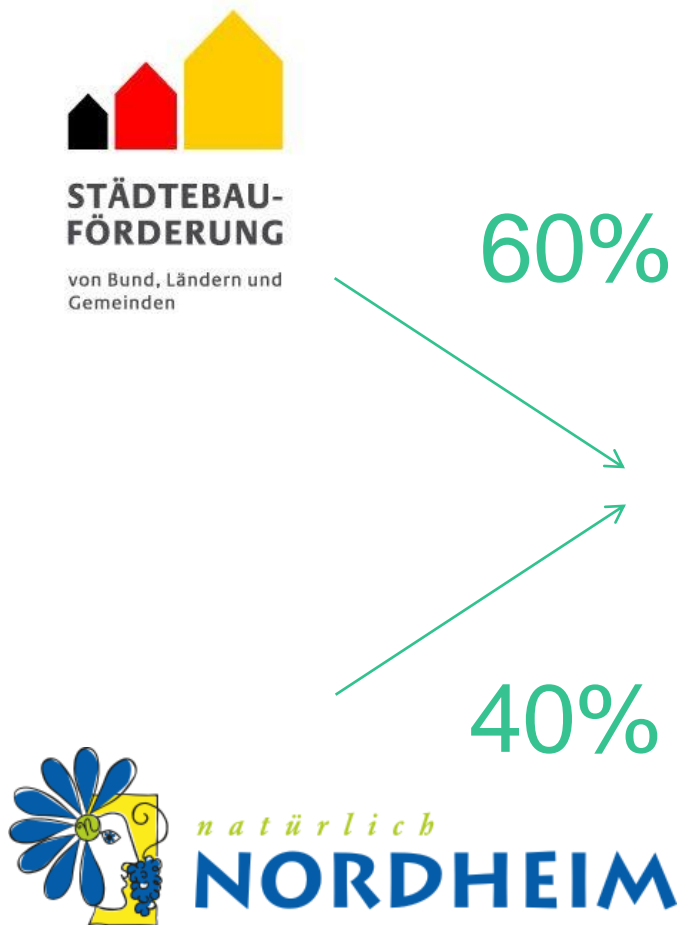
Informationen zu aktuellen Projekten



03

Rahmenbedingungen der Sanierung

Rahmenbedingungen der Sanierung



Eigentümerinnen / Eigentümer
im Sanierungsgebiet

**erhöhte steuerliche
Abschreibungen nach EStG**

Sonderabschreibungsmöglichkeit nach EStG

Für Modernisierungsaufwendungen gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem **EStG**.

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB (=100%).

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung)

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (=90%).

Empfehlung: Es wird empfohlen, einen Steuerberater hinzuzuziehen.

Kombination mit anderen Fördermitteln möglich

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Zuschüsse aus dem Städtebauförderprogramm z.B. mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) kombiniert werden.

Es erfolgt im Einzelfall eine Prüfung durch die KE, um eine Doppelförderung auszuschließen.

Eigenleistung

Werden Arbeiten teilweise in Eigenleistung erbracht können die Eigenleistungsstunden – lt. Mindestlohnvereinbarung – in die Förderung miteinbezogen werden

Rahmenbedingungen der Sanierung

Öffentliche Maßnahmen

- Modernisierungen
- Modernisierung Denkmal
- Neubau
- Abbruch
- Straßen- und Platzgestaltungen

Bestand:



Fassadenstudie KE:



Nach Fertigstellung:



Vorteile und Chancen für Grundstückseigentümer

- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungsmaßnahmen
- Möglichkeit Fördermittel für Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen

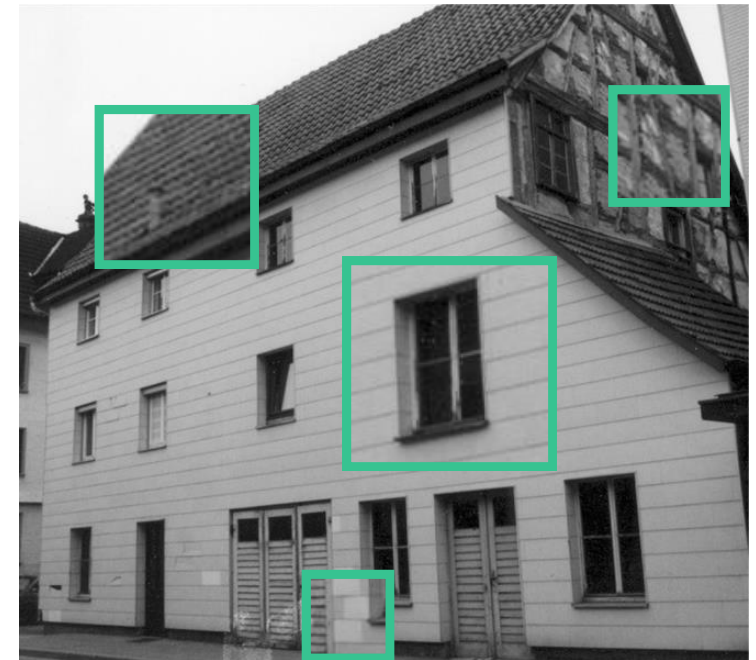
Voraussetzungen für eine Förderung

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet** liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem **Sanierungsziel** entsprechen und ortsbildgerecht durchgeführt werden.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die vor Beginn zwischen der/dem Eigentümerin/Eigentümer und der Stadt in einer **Modernisierungsvereinbarung** oder in einem **städtebaulichen Vertrag** vereinbart wurden.

Voraussetzungen für eine Förderung

Förderfähige Maßnahmen

- **Haustechnische Verbesserungen**
z.B. Sanitär- und Elektroinstallation, Heizungserneuerung, uvm.
- **Wohntechnische Verbesserungen**
z.B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Belichtung und Belüftung
- **Bautechnische Verbesserungen**
z.B. Fassaden- / Dachdämmung, Fenster, uvm.
- **Nicht gefördert werden:**
Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten



Voraussetzungen für eine Förderung

Private Erneuerungsmaßnahmen – Von der Idee zur Förderung

1. Unverbindlicher **Sanierungsberatungstermin**
2. Einholung von **Angeboten / Kostenschätzungen** bei Handwerkern / Architekt
3. **Abstimmung** der geplanten Maßnahme
4. **Einreichen** der Angebote / Kostenschätzung
5. Erstellung **Modernisierungsvereinbarung** (ModVB)
6. Nach Abschluss ModVB - **Beginn** mit den Arbeiten
7. Auszahlung des **Zuschusses** (Abschlagszahlungen): Rechnungen & Zahlungsnachweis
8. **Abnahme**
9. **Schlusszahlung** und **Steuerbescheinigung** erfolgt nach Beendigung der Maßnahme

Rahmenbedingungen der Sanierung

Private Maßnahmen

- Umfassende Gebäudemodernisierung
- Gebäudeabbruch
- Neubau: keine Förderung

Beratungen und Gestaltungsvorschläge (Beispiel)

Bestand:



Gestaltungsvorschlag KE auf Basis Planung Architekt:



Während Sanierung:



Rahmenbedingungen der Sanierung

Beratungen und Gestaltungsvorschläge (Beispiele)



Situation vor
Umgestaltung:



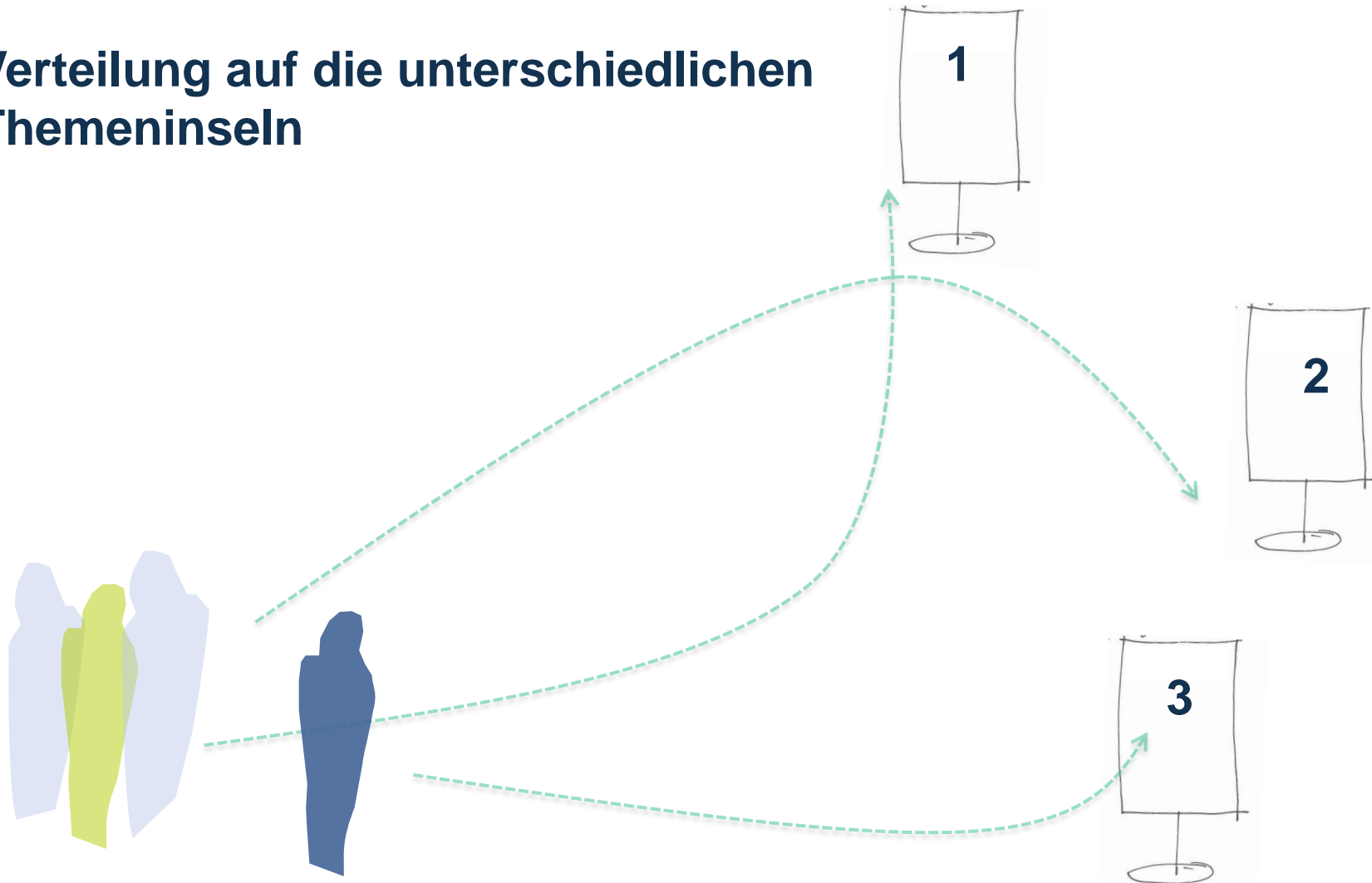
Gestaltungsvorschlag
Fotomontage KE:



04 Vorgehen an den Themeninseln

Themeninseln

Verteilung auf die unterschiedlichen Themeninseln

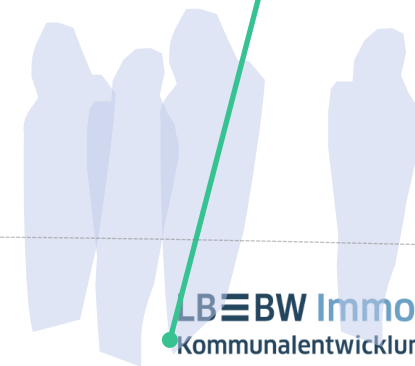
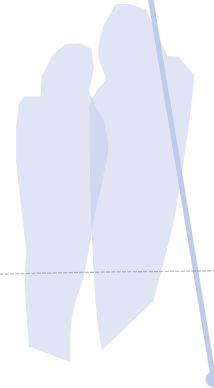
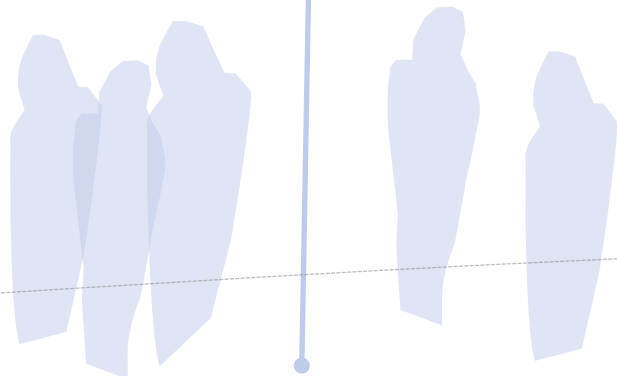


Themeninseln

Welche Stärken und Schwächen sehen Sie?

Welche Ziele und Maßnahmen sehen Sie im Untersuchungsgebiet?

Kurze Vorstellung im Plenum



Themeninseln



Themeninseln

Themeninsel 1

Stärken und Schwächen der Ortsmitte

Moderation: Jasmin Kizler, Projektleiterin / Stadtplanerin, KE

Themeninsel 2

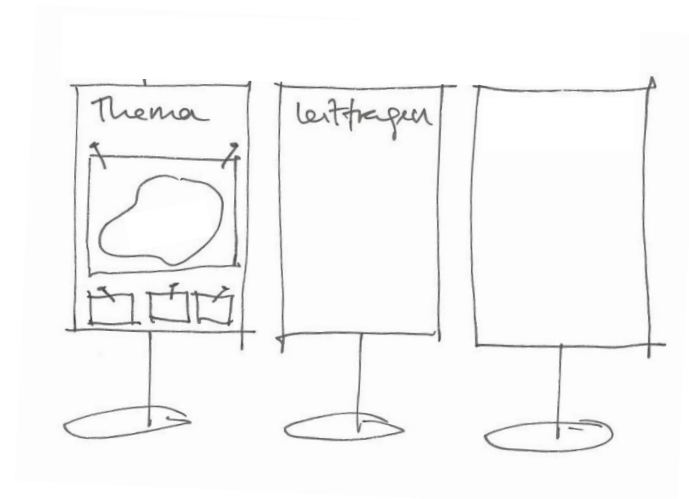
Ziele und Maßnahmen der Ortsmitte

Moderation: Marius Sonnenwald, Projektleiter, KE

Themeninsel 3

Themen der Sanierung

Moderation: Reinhold Kühnert, Projektleiter, KE



Heutige Fragestellungen

- Welche Bereiche sind schön gestaltet? Welche Bereiche sind verbesserungswürdig?
- Existieren in der Ortsmitte Flächen die neugeordnet werden sollen?
- Welche Bereiche in der Ortsmitte müssen aufgewertet werden? Gibt es hierfür bereits Ideen?
- Was trägt zur Belebung des öffentlichen Raums bei?
- Gibt es ausreichend Treffmöglichkeiten zur Kommunikation?
- ...



LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

www.kommunalentwicklung.de

Reinhold Kühnert, Projektleiter

Jasmin Kizler, Projektleiterin / Stadtplanerin

Marius Sonnenwald / Projektleiter

LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH