

Gebäudesanierung und Wohnraumschaffung

Kommunale Förderprogramme der Stadt Albstadt mit Unterstützung durch Bund und Land

ALBSTADT
Leben. Weit über normal.

**Online-Veranstaltung
18.05.2021**



Erwin Straubinger

Stadt Albstadt
Flächenmanagement

sowie

Technischer Bereich der Stabsstelle Sanierung

Themen

Städtebauförderung

- Sanierungsgebiete der Stadt Albstadt



Flächenmanagement

- Aktivierung von Grundstücken und Innenentwicklungspotentialen

Mehrraum statt Leerraum.
Lücken schließen. Flächen gewinnen.

Wiedernutzung von Wohnraum

- Leerstände und mögliche Aktivierung / Förderung

Abbruchförderprogramm „Freiräume schaffen“

- Rückbauförderung von desolater Bausubstanz

Grundsatz: „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“



Städtebauförderung in Sanierungsgebieten

Antrag bis Abrechnung → Stabsstelle Sanierung, Stadt Albstadt

- Voraussetzung zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm ist ein gesamtstädtisches Entwicklungskonzept

Stadtentwicklungskonzept seit 2018
„Albstadt 2030+“ – Zukunft gestalten

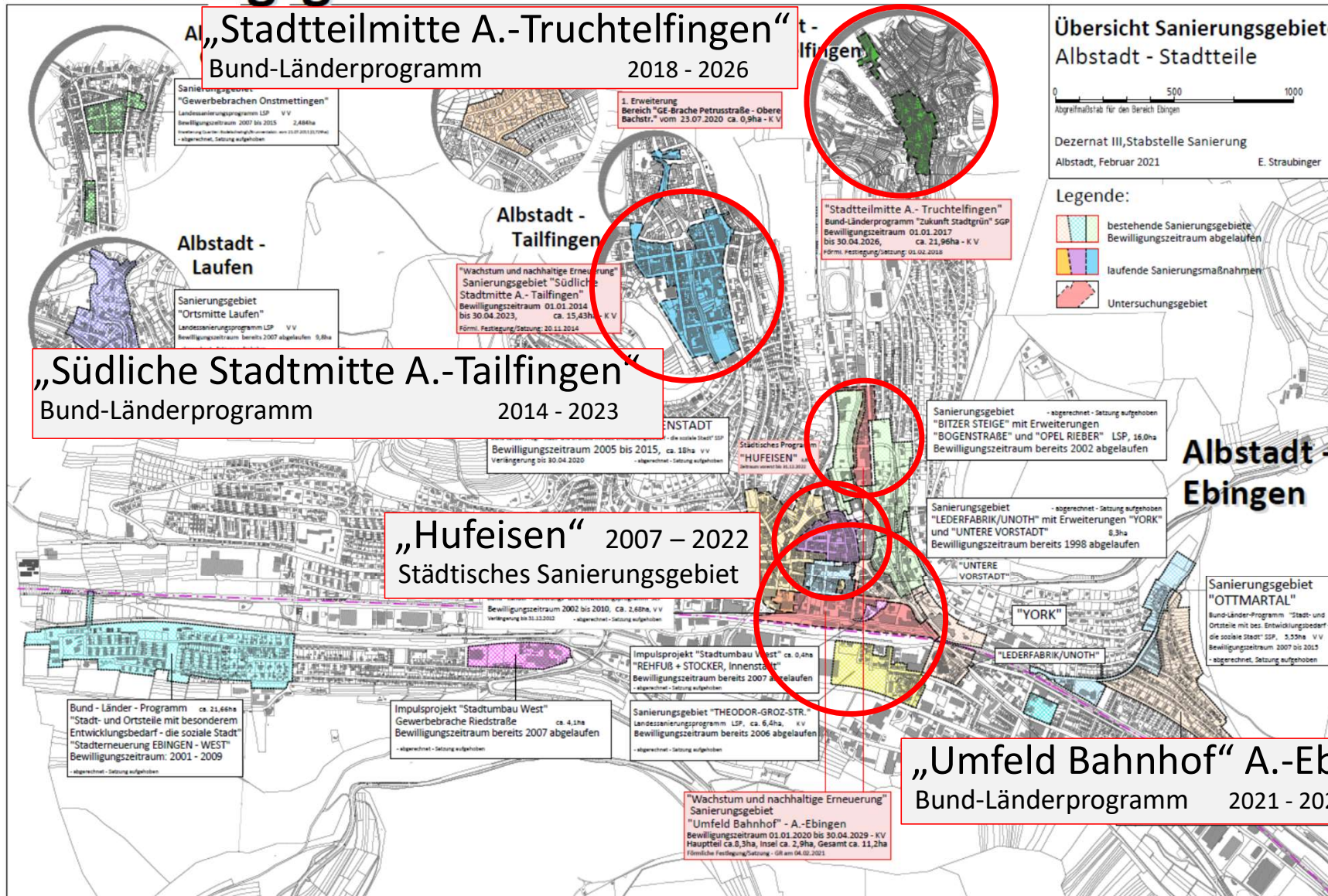


- umfangreiche Gebietsuntersuchung (Grobanalyse, Vorbereitende Untersuchungen...)
- Satzungsbeschluss und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch GR
- Laufzeit i. d. R. 8 – 10 Jahre, Fördersatz Bund/Land = 60%, Gemeinde = 40%
- Festlegung der Fördergrundsätze für private durch GR für
 - Ordnungsmaßnahmen (z. B.: Gebäuderückbau, Baureifmachung)
 - Baumaßnahmen (z. B.: umfangreiche Gebäudesanierung, Baulückenschließung)

Sanierungsgebiete Albstadt



Städtebauförderung Stadt Albstadt



- seit 1975 in der Stadtsanierung unterwegs
- über 20 Sanierungsgebiete
- derzeit aktive Sanierungsgebiete sind...



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen – innerhalb Sanierungsgebiet

■ **Ordnungsmaßnahmen** - Baureifmachung

(Abbruch von Gebäuden - sofern dies den Sanierungszielen entspricht)

- Rückbaukosten mit anschl. Neubau 80%
- Rückbaukosten ohne anschl. Neubau 50%
- Gebäudesubstanzwertverlust (mit Gutachten) 50%

■ **Baulückenschließung**

(Neubau Wohngebäude auf einer seit längerem brachliegenden Baufläche)

- Pro abgeschlossener Wohneinheit 20.000,-- EUR

Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen – innerhalb Sanierungsgebiet

- **Sanierung/Modernisierung von Gebäuden** zur Beseitigung von Missständen und Mängeln durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes entsprechend den Sanierungszielen nachhaltig erhöhen
 - umfassende energetische Sanierung (Ziel: GEG oder besser) gefordert
 - Begleitmaßnahmen (z. B.: Modernisierung Wohngrundriss) können berücksichtigt werden
- Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen bei Gebäuden 25%
der anerkannten Kosten, maximal jedoch je Gebäude 25.000,-- EUR
- **Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung** (gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG)
 - Im Jahr der Herstellung und den folgenden 7 Jahren mit bis zu 9 Prozent sowie in den folgenden 4 Jahren mit bis zu 7 Prozent
 - Abbruch und Neubau sind hier nicht begünstigt
 - Kontaktaufnahme mit Steuerberater und zuständigem Finanzamt

Nicht jedes Gebäude kann bezuschusst werden! → Prüfung im Einzelfall

Städtebauförderung – gute Beispiele



vorher



nachher



Mehrraum statt Leerraum.
Lücken schließen. Flächen gewinnen.

Flächenmanagement - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

2021 – Schaffung Abteilung Flächenmanagement der Stadt Albstadt für Wohnen und Innenentwicklung, mit folgenden Aufgabenbereichen

- **Beratung** → Eigentümer, Interessenten, Investoren, Architekten etc.
- **Information und Vermarktung** → Öffentlichkeitsarbeit – Aktivierung von IE-Potentialen
- **Planung und Entwicklung** → Projektentwicklung – Wettbewerbe, Pilotprojekte (z. B.: Wechsel von der Hanglage ins Zentrum - vom Wohnhaus in die barrierefreie Wohnung)
- **Förderung** → z. B.: Anpassung und Weiterentwicklung von Förderprogrammen der Stadt Albstadt, Städtebauförderung, Antragstellung im ELR – enge Abstimmung mit LRA-ZAK, etc.
- **Organisation** → Koordinierung der Aktivitäten für den Bereich Wohnen (ext. und int. Abstimmungsrunden)



Flächenmanagement - Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

- Aktivierung von Grundstücken und Innenentwicklungspotentialen
 - Erhebung der vorhandenen Innenentwicklungspotentiale – gesamt Albstadt
 - Baulücken – sofort bebaubare Grundstücke
 - Innerörtliche Entwicklungsflächen sowie untergenutzte Flächen
 - Schrottimmobilien
 - Leerstände – **Wiedernutzung von Wohnraum**



Flächenmanagement – Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Vorgehensweise

- **Baulücken**
 - Erhebung der sofort bebaubaren privaten Grundstücke (Gemarkung Albstadt) durch Abgleich Luftbild / GIS-ALK und Prüfung Vorort → Kartierung der Potentiale
 - Abfrage der privaten Eigentümer auf Verkaufsbereitschaft (ca. 400 Eigentümer)
 - Rücklauf ca. 35%, davon verkaufsbereit waren 15 Eigentümer → Präsentation auf der Homepage der Stadt Albstadt (anonym) → Vermittlung Interessent / Eigentümer
 - weitere 15 Eigentümer haben eine gepl. Bautätigkeit signalisiert
 - Ziel: Zur Verfügungstellung von Bauflächen
 - Geplant: Regelmäßige Abfrage mind. im 2-jahres Rhythmus

Link: [Gesamtübersicht Bauflächenpotentiale](#) - Albstadt



Flächenmanagement – Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Vorgehensweise

- **Innerörtliche Entwicklungsflächen sowie untergenutzte Flächen** (privat und städtisch)
 - Erhebung der Entwicklungspotentiale durch Abgleich Luftbild / GIS-ALK und Prüfung Vorort
→ i. d. R. kein Planungsrecht (Bebauungsplan)
 - Klärung der Rahmenbedingungen, kommunale Zielsetzung, Erarbeitung Aktivierungsansätze für eine mögliche Bebauung → Ziel: Bebauung, aber nicht um jeden Preis!
 - Abstimmung intern mit Fachämter → Prüfung von planungsrechtlichen Vorgaben, ggf. Untersuchungen (Lärm, Boden, Artenschutz etc.) → bei Bebaubarkeit...
 - Erstellung Exposé/Verkaufsunterlagen, Gespräche mit Architekten, Bauträger, Investoren
 - Ziel: Vermarktung / Verkauf zur verträglichen Bebauung



Flächenmanagement – Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Vorgehensweise

- **Schrottimmobilien**
 - Erhebung der leerstehenden Gebäude mit desolater Bausubstanz (Gemarkung Albstadt)
 - Prüfung Leerstand → Wohnsitzanmeldung (Wohngebäude) sowie Stromzähleranalyse < 500 kWh/Gebäude, Prüfung Vorort, Gespräche mit Eigentümer
 - Abfrage der privaten Eigentümer auf Verkaufsbereitschaft
 - Ziel: Rückbau desolater Bausubstanz, Baureifmachung und somit Zurverfügungstellung von Bauflächen → ggf. Zwischenerwerb durch die Stadt
 - Geplant: Regelmäßige Abfrage mind. im 2-jahres Rhythmus



Flächenmanagement – Flächen gewinnen durch Innenentwicklung

Vorgehensweise

- **Leerstände – Wohngebäude - Wiedernutzung von Wohnraum**
 - Überprüfung der Gebäude mit Wohnräumen auf bestehende Wohnsitzanmeldungen (Gemarkung Albstadt) – Ergebnis → rd. **350 Gebäude ohne Wohnsitzanmeldung**
 - Prüfung Einwohnerinformationssystem / Stromzähleranalyse < 500 kWh mit dem amtlichen GIS/ALK, Prüfung Vorort (auf Aktivierung, Nutzungsänderung etc.)
 - Abfrage der privaten Eigentümer auf Reaktivierung zur Wohnnutzung - oder Verkaufsbereitschaft an private → Präsentation auf der Homepage der Stadt Albstadt bei Verkaufsbereitschaft → anonyme Vermittlung Interessent(en) / Eigentümer durch die Stadt
 - Bei Reaktivierung zur Wohnnutzung: Beratung zu Nutzungsmöglichkeiten und möglichen Zuschüssen aus Förderprogrammen
 - Ziel: Reaktivierung Wohngebäude / Wiedernutzung Wohnraum
 - Geplant: Regelmäßige Abfrage mind. im 2-jahres Rhythmus



Städtisches

Abbruchförderprogramm „Freiräume schaffen“

- Rückbauförderung von desolater Bausubstanz

Vorgehensweise → Antragstellung bei der Stadt Albstadt

- Gefördert werden Vorhaben in allen Stadtteilen der Stadt Albstadt
- i. d. R. der Abbruch von Gebäuden im Siedlungsbereich (Ortslage - (Geltungsbereich B-plan bzw. nach § 34 BauGB)
- Förderbegünstigt sind jeweils die Eigentümer des Grundstücks
- Der Abbruch von Nebenanlagen und Garagen wird nicht gefördert
- Die förderfähigen Kosten errechnen sich aus den Abbruchkosten
- Höherer Fördersatz bei einer anschließenden Neubebauung (10%)

Mögliche Zuschüsse

Fördersätze			
Gebäudegröße - Bruttorauminhalt in m ³	Fördersatz mit anschließendem Neubau	Fördersatz ohne anschließendem Neubau	Maximaler Förderbetrag
< = 1.000	40%	30%	10.000 EUR
< = 5.000	35%	25%	30.000 EUR
> = 5.000	30%	20%	50.000 EUR

Förderinformationen für Eigentümer



Abbruchförderprogramm
„Freiräume schaffen“



seit 01.01.2014

ALBSTADT
mitgestalten!

Fazit:

- vorhandene städtische Infrastrukturen nutzen
- Optimieren der Reaktionszeiten
- Reduzierung von Kosten
- Vermeidung der Versiegelung der „Grünen Wiese“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

„Eine Stadt ist mehr als die Summe ihrer Häuser, Straßen und Plätze“

Links:

[Flächenmanagement-Mehrraum-statt-Leerraum](#)

[Stabsstelle Sanierung - Städtebauförderung](#)

[Bauen,-Wohnen-und-Arbeiten](#)

wm.baden-wuerttemberg.de/staedtebaufoerderung/