



Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung!

Sanierungsgebiet „Rettigheim III“



Baden-Württemberg



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden





Agenda

- **Hintergrund: Vorbereitende Untersuchungen „Ortsteil Rettigheim III“**
 - Verfahrensablauf
 - Ergebnisse der Beteiligung
 - Ergebnisse der städtebaulichen Analyse
- **Sanierungsziele und Sanierungssatzung**
- **Förderrichtlinien für private Maßnahmen**
- **Weiteres Vorgehen**
- **Rückfragen**



Projektbetreuung

Projektleiterin Stadterneuerung
Marie-Luise Bischof

Dipl.-Geographin

Projektleiterin Städtebauliche Planung
Gaby Pietzschmann

M. Sc. Raumentwicklung und Naturressourcenmanagement



Ablauf der Erneuerungsmaßnahme

Bewilligungszeitraum für die Maßnahme „Rettigheim III“

01.01.2018 – 30.04.2027

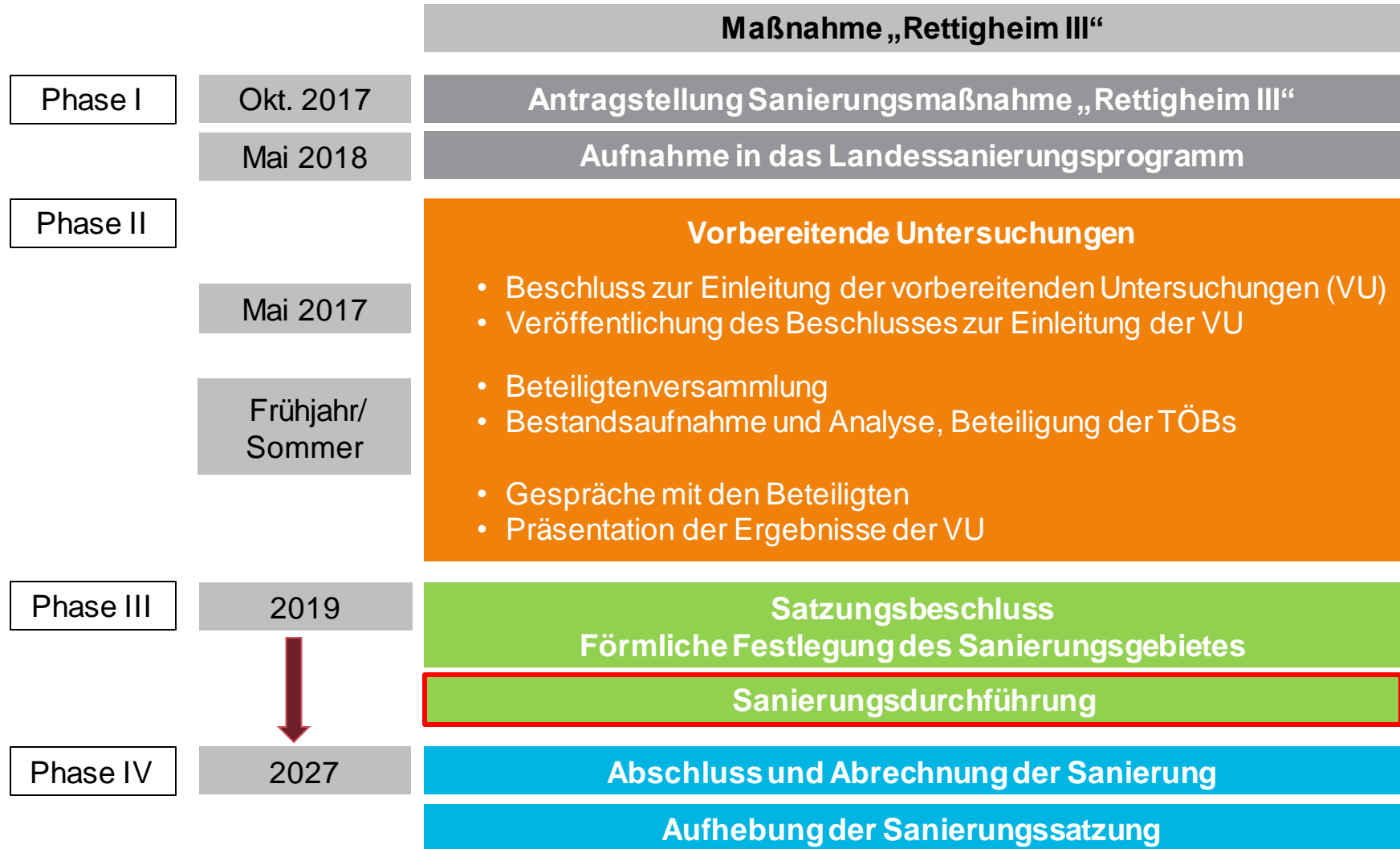
Bewilligter Förderrahmen

▪ Land Baden-Württemberg anteilig 60 %	900.000,00 Euro
▪ Gemeinde Mühlhausen anteilig 40 %	600.000,00 Euro

1.500.000,00 Euro



Zeitschiene

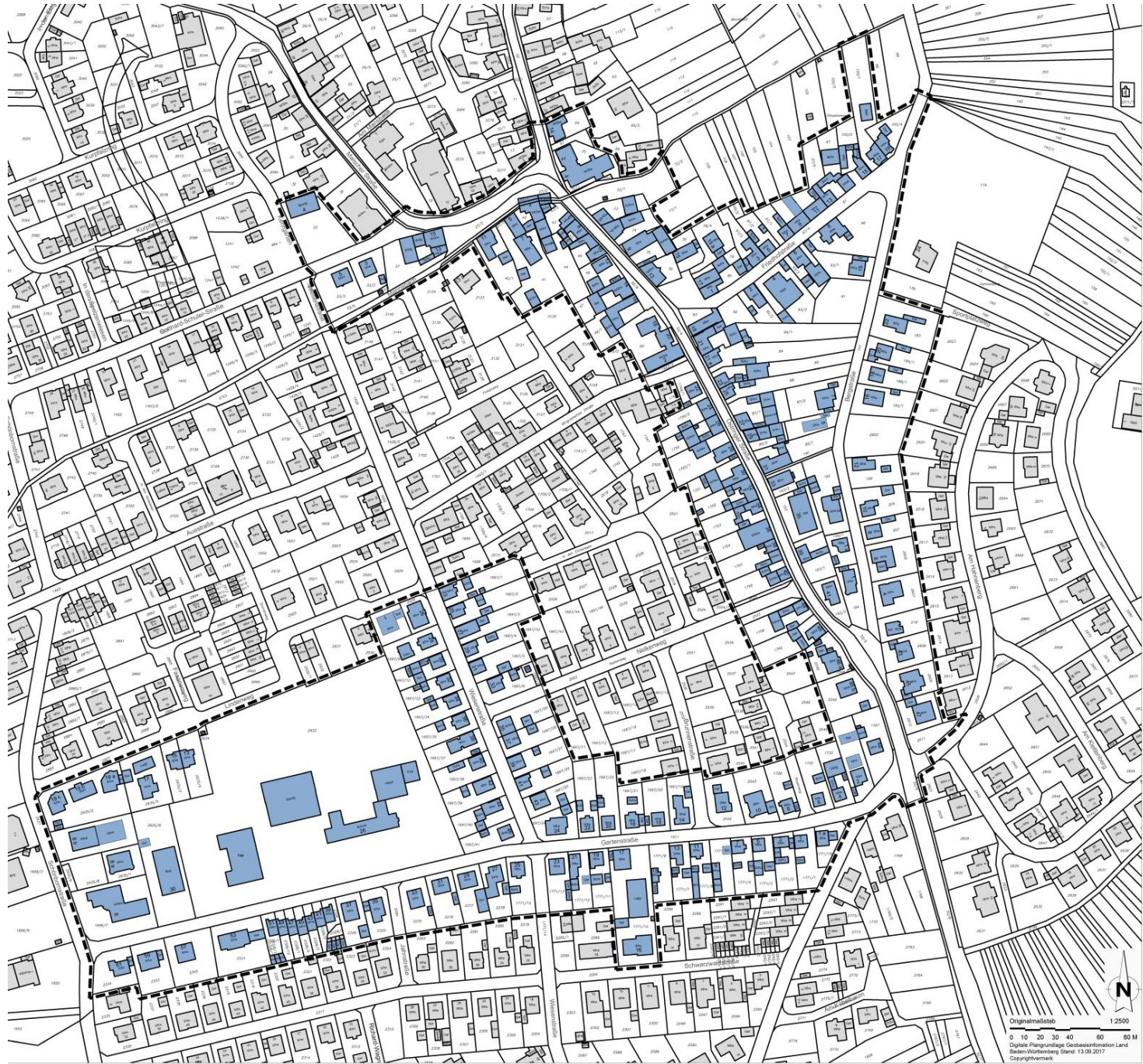


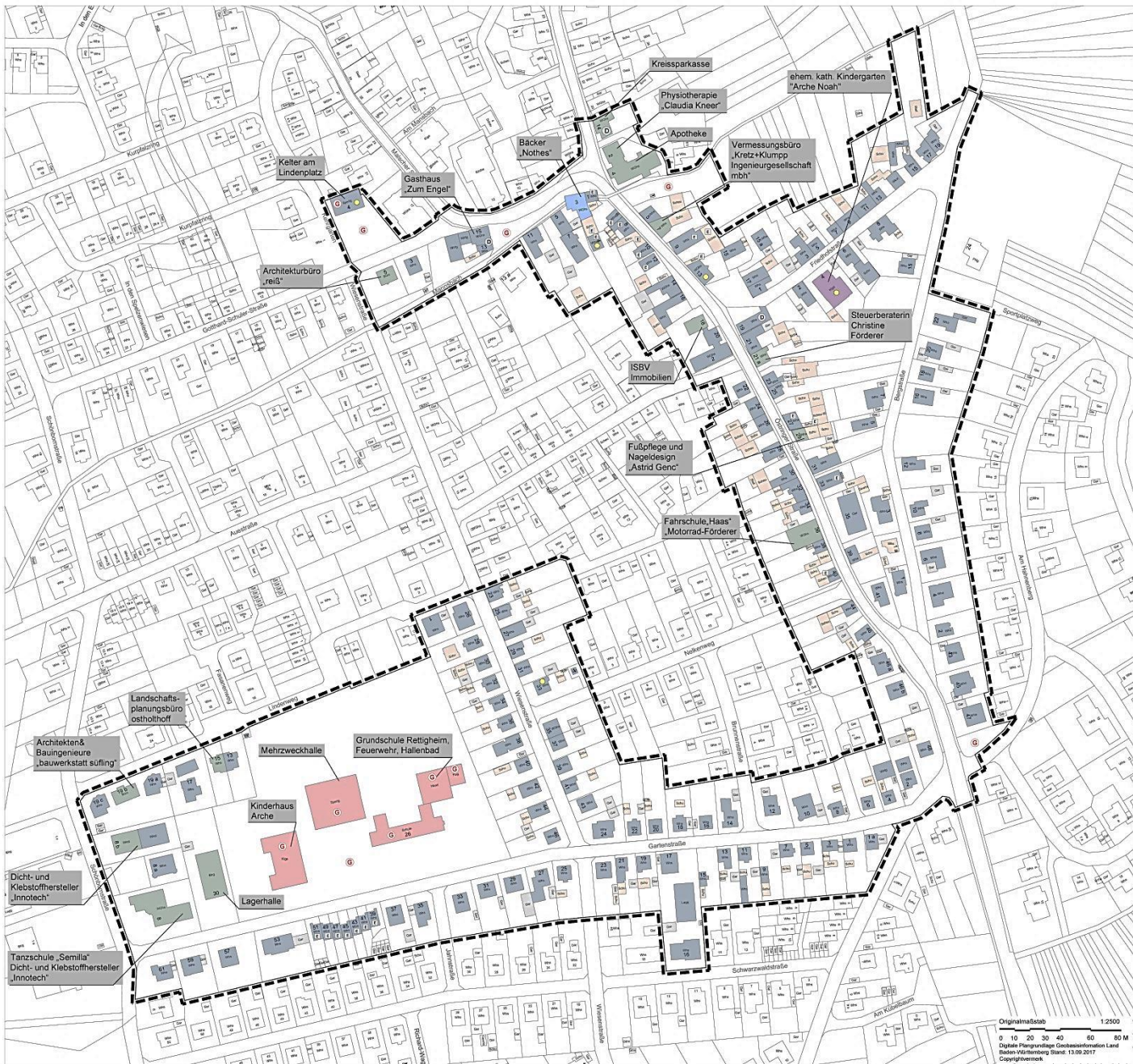


Gemeinde Mühlhausen

die **STEG**

Bestandssituation





Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III", ca. 15,29 ha

Erdgeschossnutzungen

- Wohnen (einschließlich Nebenräume)
- Öffentliche Einrichtung
- Gewerbe/Dienstleistung
- Handwerk/Produktion
- Kirchliche Einrichtung
- Nebennutzung
- Garagen/Tiefgaragen/Carport/
Unterstand für Fahrräder
- Leerstehend, teilweise leerstehend
oder vom Leerstand bedroht
- D E Kulturdenkmale nach § 2 DSchG,
erhaltenswerte Gebäude
- G Gebäude bzw. Flächen im
Eigentum der Gemeinde

**Gemeinde
Mühlhausen**

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III"

ERDGESCHOSSNUTZUNG



Hauptgeschäftsstelle
Stuttiger
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85092
18.07.2018/rausch





Städtebauliche Missstände

Strukturelle
Missstände



Potenzialfläche, Bergstraße



Leerstand, Wiesenstraße 33

Funktionale
Missstände



Schmale Gehwege, Nelkenweg



Fehlende Querungsmöglichkeit, Östringer Straße



Städtebauliche Missstände

Räumliche
Missstände, Ortsbild



Gestaltungsmängel Gehweg, Bergstraße



Gestaltungsmängel am Lindenplatz

Bauliche
Missstände



Erhebliche Mängel, Östringer Str. 4

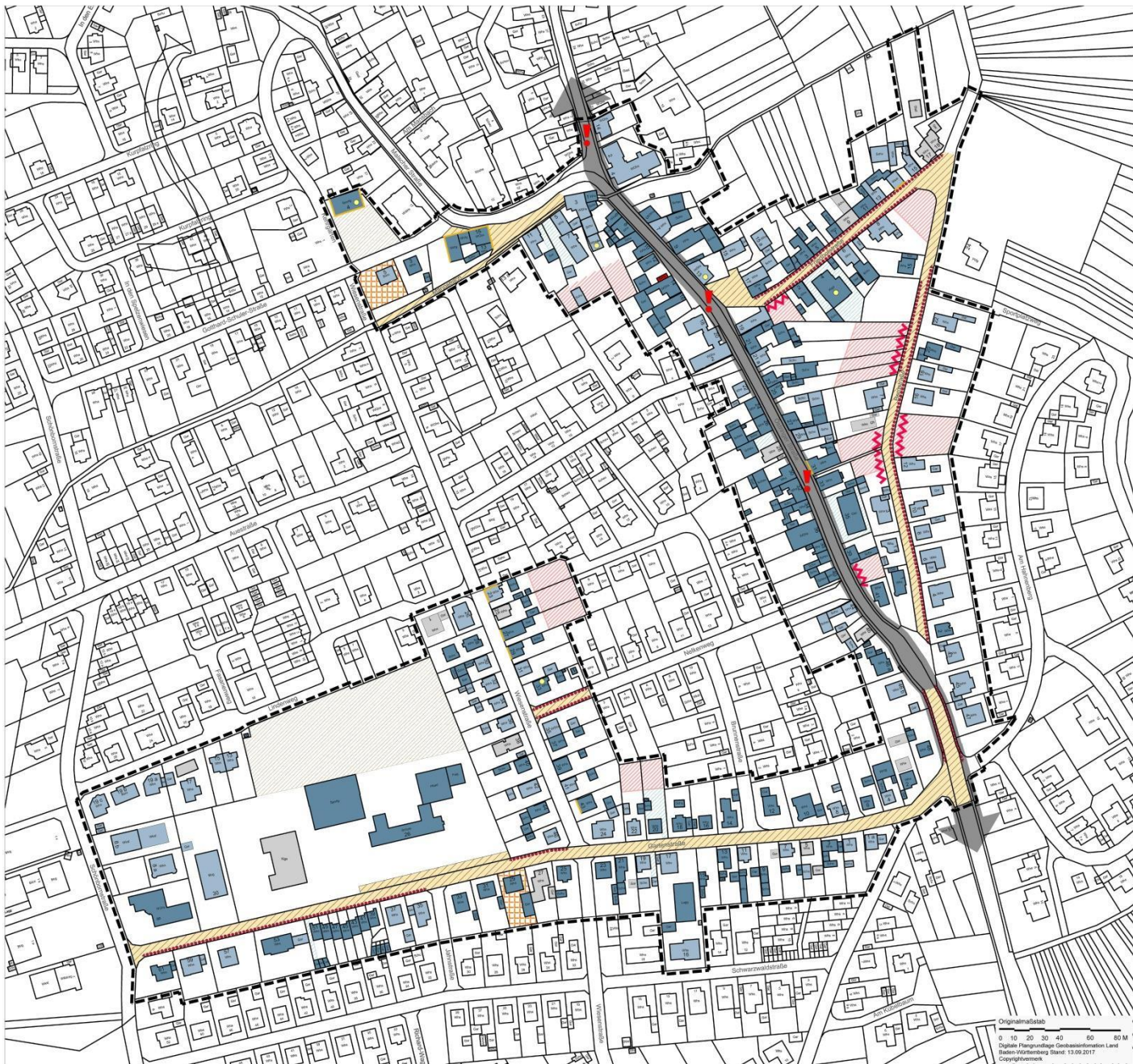


Erhebliche Mängel, Östringer Straße 34



Städtebauliche Missstände

Gebäudezustand	Hauptgebäude		Nebengebäude		
	Anzahl	Anteil	Anzahl	Anteil	
Neu/neuwertig	13	8 %	9	4 %	Kein Sanierungsbedarf
Geringe Mängel	76	44 %	66	30 %	
Erhebliche Mängel	83	48 %	142	65 %	Erheblicher Sanierungsbedarf
Substanzielle Mängel	0	0 %	1	1 %	
Summe:	172	100 %	218	100 %	



Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III", ca. 15,29 ha

Gebäudesubstanz

- keine Mängel in der Bausubstanz bzw. Neubau
- geringe Mängel in der Bausubstanz
- erhebliche Mängel in der Bausubstanz
- substanzielle Mängel in der Bausubstanz

Funktionale Mängel

- mindergenutzte Flächen mit Innenentwicklungspotenzial
- mindergenutzte Gebäude, Leerstand/Teilleerstand
- hohes Verkehrsaufkommen/Konfliktbereich Durchgangsverkehr/Belastung durch Lärm und Abgase

Räumliche Mängel/Ortsbild

- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Gestaltungsdefizite in öffentlichen Platzbereichen/ungeordnete Freiflächen
- private Hofbereiche mit hohem Versiegelungsgrad
- Gestaltungsdefizite im Fassadenbereich
- fehlende Raumkanten
- Gestaltungsmängel/Engstellen im Bereich der Gehwege, fehlende Gehwegverbindung
- fehlende Querungshilfen/Gefahrenstelle, Konfliktbereich Fahrverkehr-Fußgänger
- Alllastenverdachtsfläche

Gemeinde Mühlhausen

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III"

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE





Ergebnisse der Beteiligung

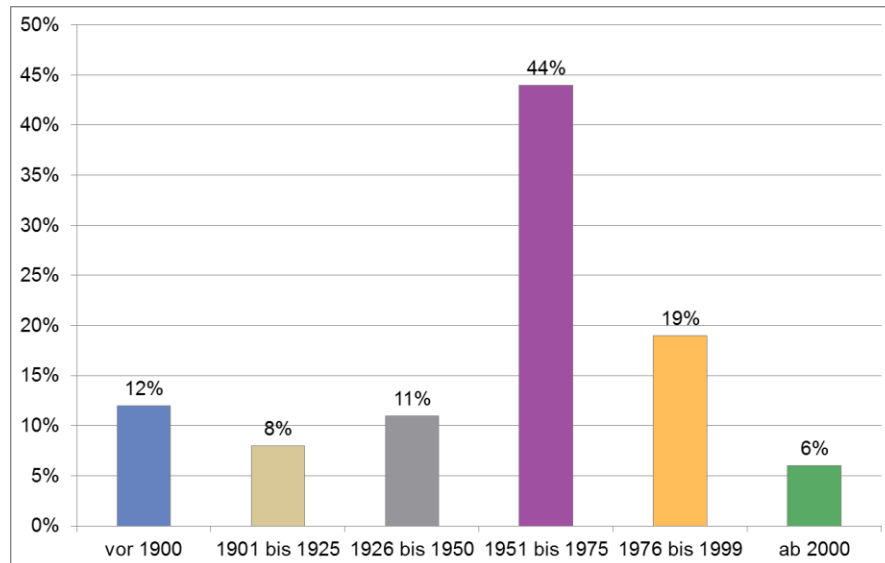


Ergebnisse der Beteiligung

Befragung der Beteiligten – Rücklauf

- 55 %
- gute Beteiligung

Baujahr des Hauptgebäudes



Nutzung des Gebäudes

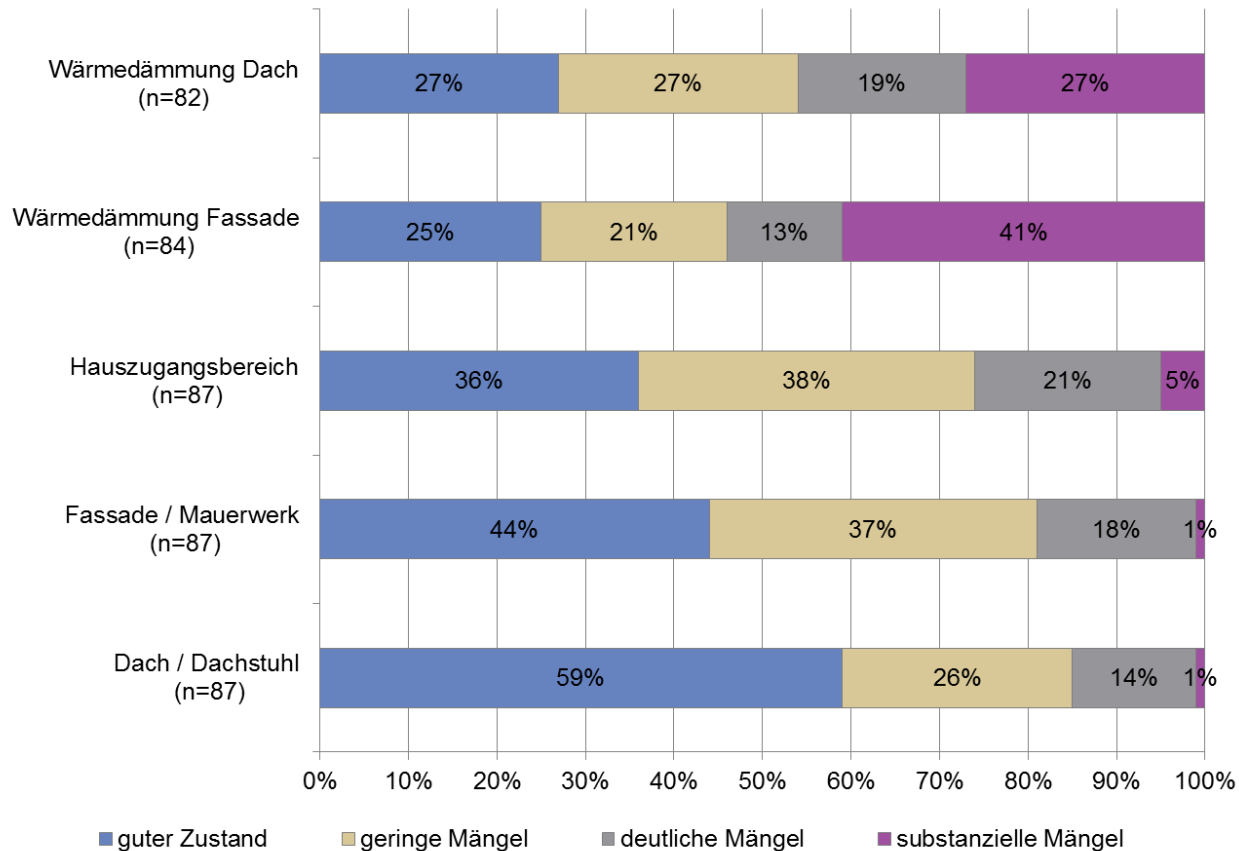
Wohngebäude	66 %
Wohn- & Geschäftsgebäude	8 %
Wohngebäude mit Nebengebäude	21 %
Betriebs-/ Geschäftsgebäude	3 %
Sonstiges	2 %



Ergebnisse der Beteiligung

Bewertung des Hauptgebäudes durch die Eigentümer

- Gebäudezustand

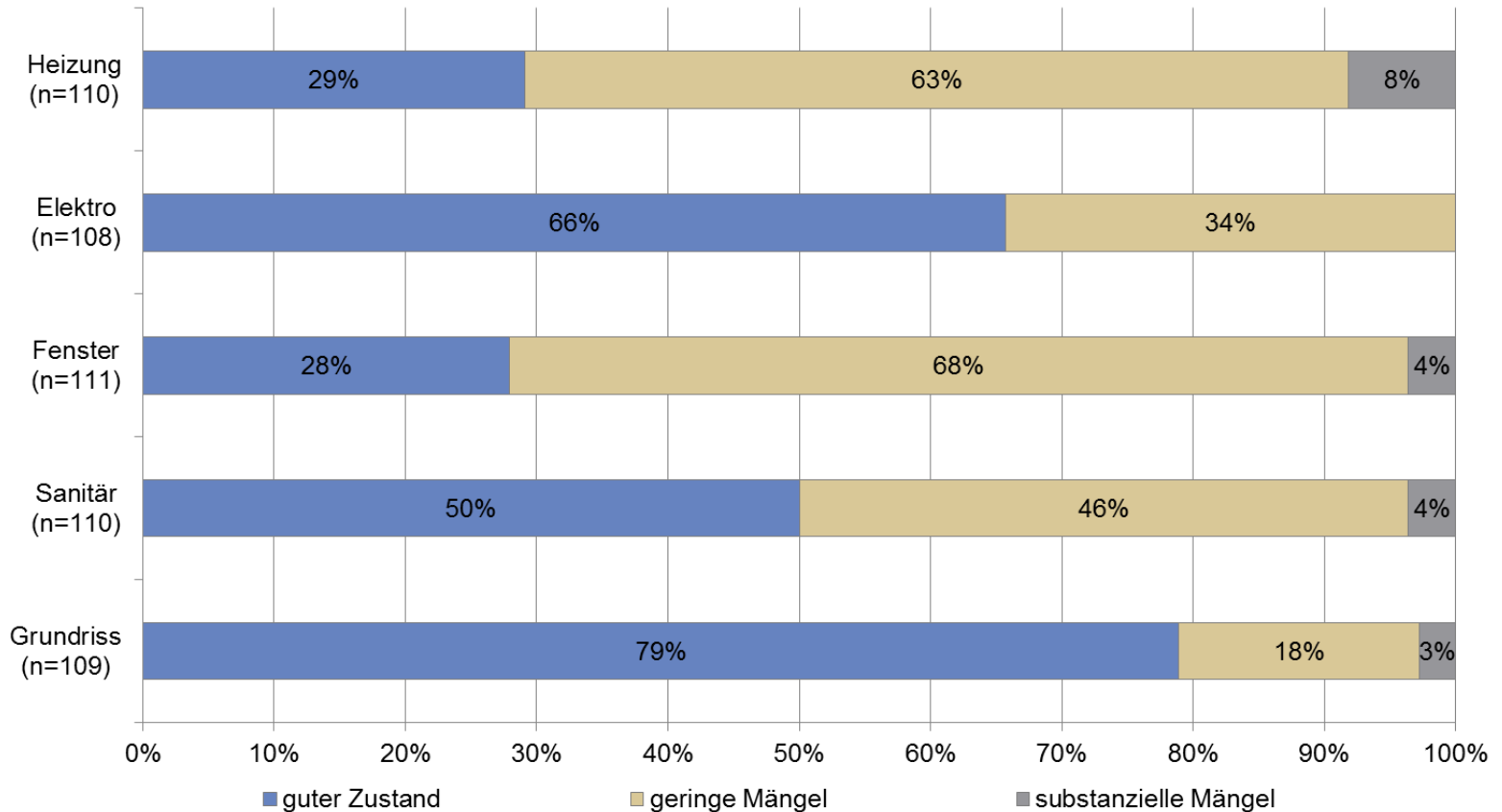




Ergebnisse der Beteiligung

Bewertung des Hauptgebäudes durch die Eigentümer

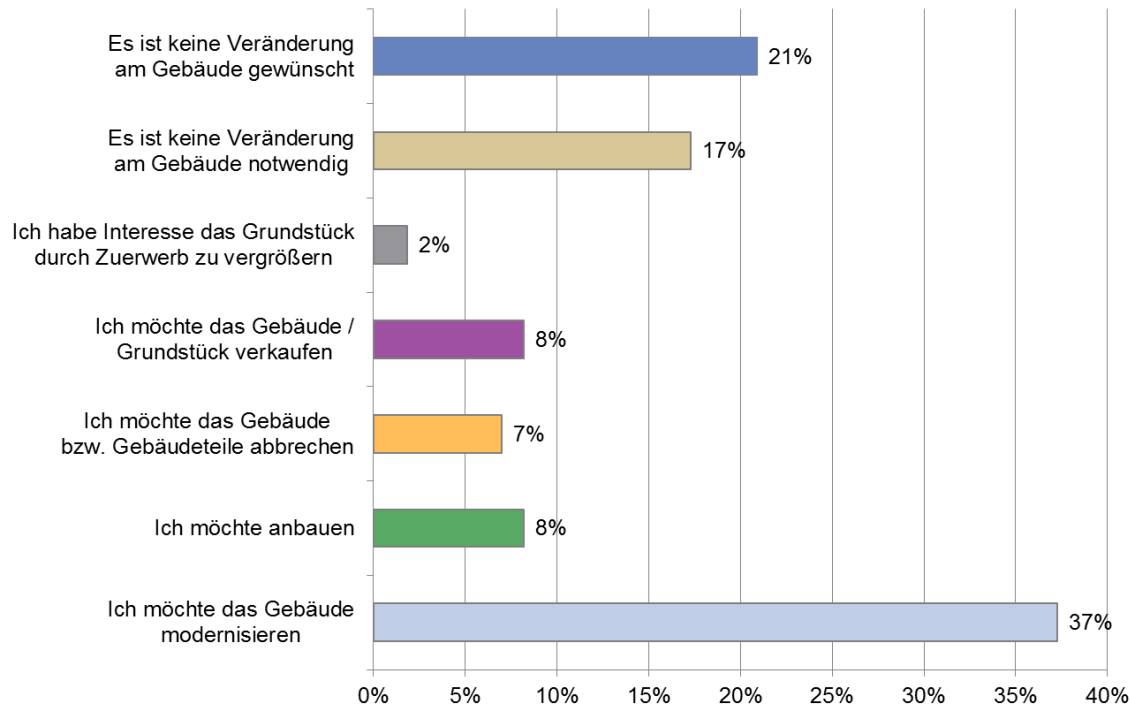
- Wohnungszustand





Ergebnisse der Beteiligung

Absichten der Eigentümer



Modernisierungsbereitschaft bei Fördermittelunterstützung

- 68 % der beteiligten Eigentümer
- davon 45 % zeitnah, 43 % in 2-5 Jahren, 12 % später



Ergebnisse der Beteiligung

Erwartungen, Anregungen, Wünsche

- 61 % erwarten eine positive Wirkung
(5 % bezweifeln den Erfolg, 34 % haben noch keine Meinung dazu)

- hauptsächlich die Verkehrssituation und Gestaltung betreffend
 - verbesserte Parkplatzsituation
 - Sanierung der Gehwege
 - Querungshilfe in der Ortsmitte
 - Verkehrsberuhigung, Temporeduzierung
 - Aufwertung der öffentlichen Plätze
 - Spielmöglichkeiten für Kinder



Ergebnisse der Beteiligung

Anhörung der Träger öffentlicher Belange

- Befragungszeitraum: 21.08. bis 12.10.2018
 - Angeschriebene TÖB: 31
 - Rückmeldungen von: 16
 - Davon ohne Einwände oder Anmerkungen: 8
-
- Rückmeldungen konzentrieren sich auf Bitte um weitere Einbeziehung in den weiteren Planungen im Zuge der Sanierungsdurchführung (z. B. Einholung von Planunterlagen vor Baubeginn)
 - Bei keinem Träger stehen die Sanierungsziele entgegen derer Interessen



Gemeinde Mühlhausen

die **STEG**

Sanierungsziele



Sanierungsziele

Ortskern

- Nutzung der Innenentwicklungspotenziale
- Revitalisierung des Ortskerns
- Erhalt und Ergänzung der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote im Ortskern
- Revitalisierung von leerstehenden Gewerbeeinheiten
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität





Sanierungsziele

Gebäudesubstanz

- Wahrung der Ortskernidentität
- Sicherung der Wohnfunktion und Steigerung der Wohnqualität
- Schutz vor weiterem Verfall
- Schaffung von Wohnraum für alle Generationen
- Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden bzw. Wohnungen
- Herstellung eines einheitlichen Ortsbildes unter Wahrung ortstypischer und prägender Gestaltungselemente





Sanierungsziele

Malscher Straße

- Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle und Gestaltung des Umfeldes





Sanierungsziele

Feuerwehr

- Erweiterung und Sanierung der Feuerwehr (in Verbindung mit der Sanierung des Hallenbads)





Sanierungsziele

Bergstraße/Friedhofstraße

- Gestaltung des Straßen- und Gehwegebereichs





Sanierungsziele

Östringer Straße/Rotenberger Straße

- Umfassende Neuplanungen zur Steigerung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit nach Herabstufung auf Gemeindestraße durch bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Östringer Straße/Gartenstraße/Am Hahnenberg





Sanierungsziele

Lindenplatz

- Sicherung der Funktion als zentraler Treffpunkt
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten durch qualitativ hochwertige und zeitgemäße Freiraumgestaltung
- Revitalisierung der Kelter, Nutzung als Veranstaltungs- und Vereinsgebäude
- Einbindung der Kelter in die Gestaltung des Lindenplatzes
- Bürgerbeteiligung zur künftigen Nutzung der Kelter





Sanierungsziele

Mehrzweckhalle

- Durchgreifende Gestaltungsmaßnahmen





1. Malscher Straße

- Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle und Gestaltung des Umfeldes

5. Lindenplatz

- Sicherung der Funktion als zentraler Treffpunkt
- Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten durch qualitativ hochwertige und zeitgemäße Freiraumgestaltung
- Revitalisierung der Kelter, Nutzung als Veranstaltungs- und Vereinsgebäude
- Einbindung der Kelter in die Gestaltung des Lindenplatzes
- Bürgerbeteiligung zur künftigen Nutzung der Kelter

2. Feuerwehr

- Erweiterung und Sanierung der Feuerwehr (in Verbindung mit der Sanierung des Hallenbads)

6. Mehrzweckhalle

- Durchgreifende Gestaltungsmaßnahmen für die Mehrzweckhalle

3. Bergstraße/Friedhofstraße

- Gestaltung des Straßen- und Gehwegbereichs

4. Östringer Straße/Rotenberger Straße

- Umfassende Neuplanungen zur Steigerung der Verkehrssicherheit, insbesondere für Fußgänger
- Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit nach Herabstufung auf Gemeindestraße durch bauliche Maßnahmen im Kreuzungsbereich Östringer Straße/Gartenstraße/Am Hahnenberg

Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III", ca. 15,29 ha

Entwicklungsschwerpunkte

Entwicklungsschwerpunkte/ Maßnahmenbereiche

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Umnutzung
- Gebäude Planung
- Kulturdenkmale nach § 2 DSchG, erhaltenswerte Gebäude

Erschließung/Freiflächen

- Neugestaltung des Straßenraums (Dimensionsierung, Parkierung, Fuß- und Radweg, Beleuchtung)
- Neugestaltung des Platzbereichs, Aufwertung der Aufenthaltsqualität
- Aufwertung der Fußwegeverbindungen
- Grünbereiche
- Hofbereiche
- Querungshilfe

Gemeinde Mühlhausen

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III"


NEUORDNUNGSKONZEPT

Originalmaßstab 1:2500
0 10 20 30 40 60 80 M
Digitale Flächengrenzen Geobasisdaten Land Baden-Württemberg Stand: 13.09.2017
Copyright: STEG


Hauptgeschäftsstelle
Stuttgart
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 85092
18.07.2018/rausch
08.01.2019/raf
05.02.2019/pie








 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III", ca. 15,29 ha

Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/Instandsetzung
- geringe Intensität
-  Modernisierung/Instandsetzung
- durchgreifende Intensität
-  Gebäudeaufstockung bzw.
Umnutzung
-  Abbruch ist zu prüfen
-  Kulturdenkmale nach § 2 DSchG,
erhaltenswerte Gebäude

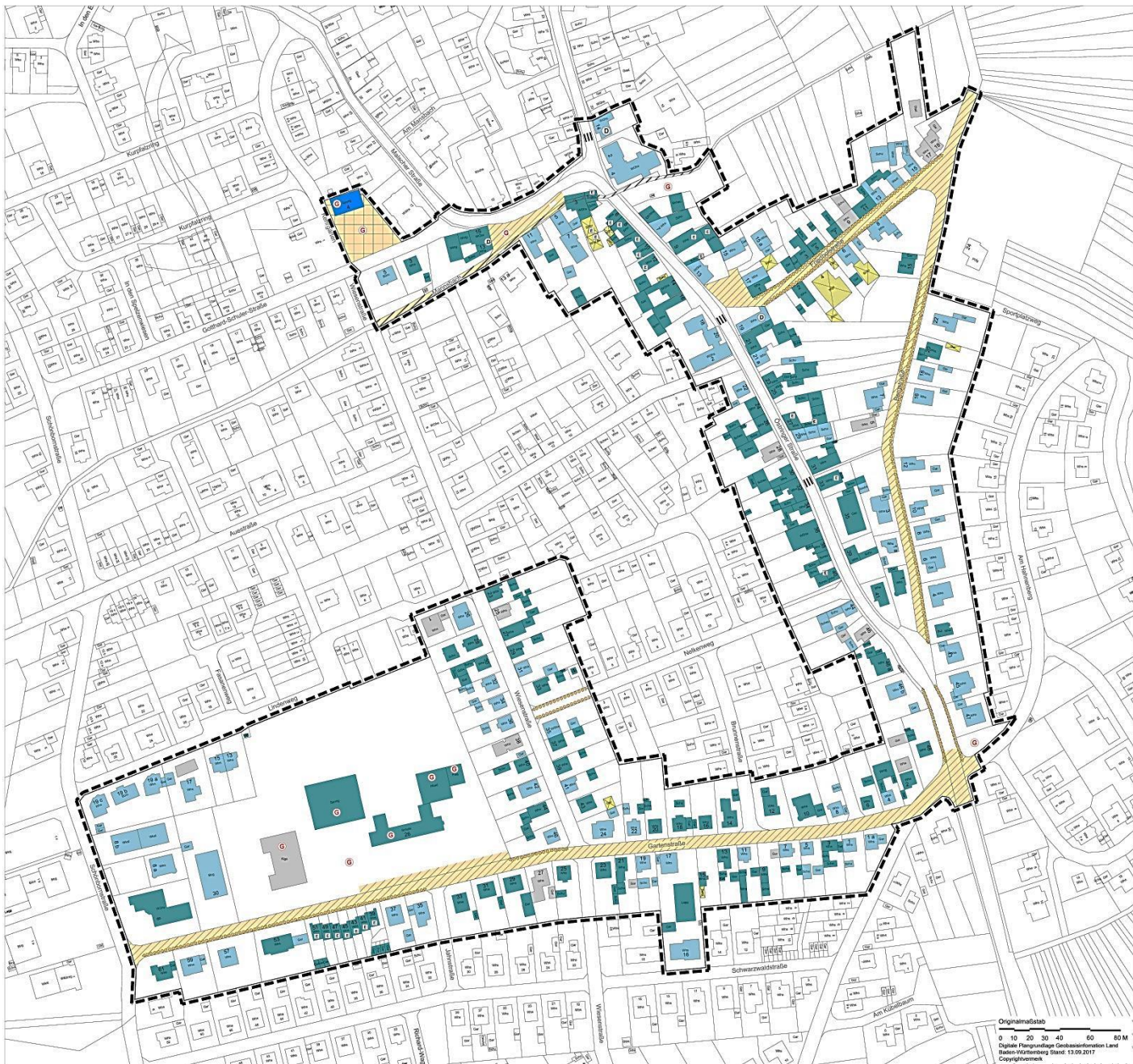
Grundstück/Erschließung

-  Gestaltungsmaßnahmen im
öffentlichen Raum
-  Neugestaltung des Platzbereichs
- Aufwertung der Aufenthaltsqualität
-  Aufwertung der Fußwegeverbindungen
-  Herstellung neuer Querungshilfen
-  Gebäude bzw. Fläche im
Eigentum der Gemeinde

**Gemeinde
Mühlhausen**

Integriertes Entwicklungskonzept -
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsteil Rettigheim III"

MASSNAHMENKONZEPT




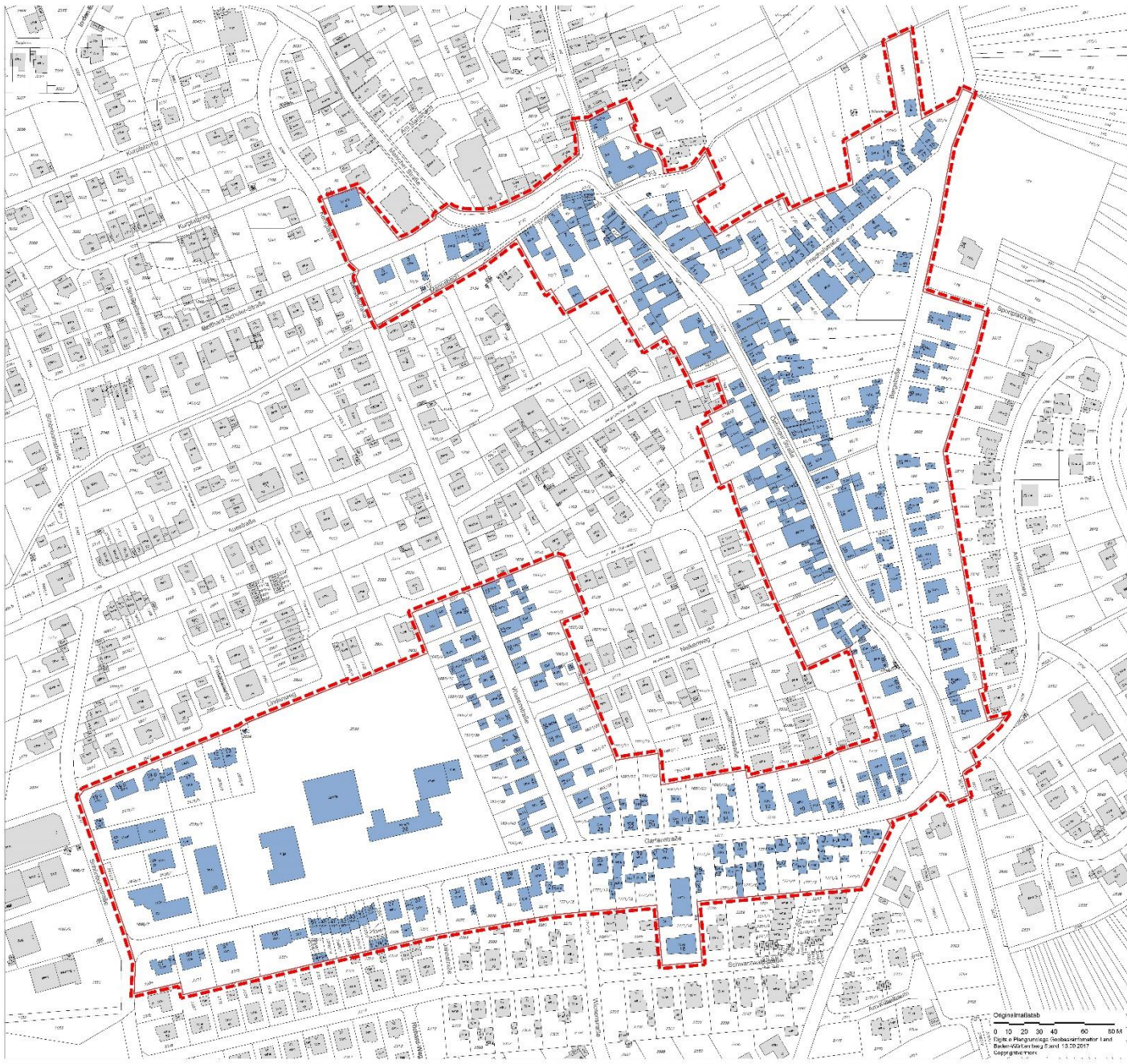


Gemeinde Mühlhausen

die **STEG**

Sanierungssatzung

 Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet
"Ortsteil Rettigheim III", ca. 15,29 ha



Gemeinde Mühlhausen

Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme
"Ortsteil Rettigheim III"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG





Sanierungssatzung

Durchführungsfrist (§ 142 Abs. 3 BauGB)

Befristungsbeschluss

- Bewilligungszeitraum bis 30.04.2027
- Frist für Durchführung bis **30.04.2029**

Verfahrenswahl

vereinfachten Verfahren **unter Ausschluss** der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 – 156a BauGB



Sanierungssatzung

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
- Informations- und Sicherungsfunktion für die Grundstücksfunktion

Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Nutzungsänderung
- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück oder baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Kaufverträge, Teilung, Baulasten, Erbbaurecht, Grund-/Schuldrechte)



Gemeinde Mühlhausen

die **STEG**

Förderrichtlinien für private Maßnahmen



Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Welche privaten Maßnahmen können gefördert werden?

■ Modernisierung und Instandsetzung

- Verbesserung der Haustechnik
- Verbesserung der Wohnungen
- Energetische Verbesserungen
- Bautechnische Verbesserungen



- Rückbau untergeordneter Gebäudeteile
- Abbruch- und Abbruchfolgekosten
- Umnutzung von Gebäuden



Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Nicht förderfähige Maßnahmen

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück, Freiflächengestaltungen (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- Reine Schönheitsreparaturen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Luxusmodernisierungen
- Neubaumaßnahmen
- Nicht vertragskonforme Maßnahmen
- Maßnahmen, die ohne schriftliche Vereinbarung begonnen wurden



Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Mindestbaustandards

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile)
- Herstellung einer ausreichenden **Isolierung/Wärmedämmung** an der Fassade, den Fenstern und im Dachbereich
- Einbau eines **umweltfreundlichen, energiesparenden** (zentralen) **Heizsystems**, ggf. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken
- Jede Wohnung muss einen **eigenen Wohnungsabschluss** erhalten
- Einbau einer **modernen Sanitäreanlage** mit zentraler Warmwasserbereitung
- Sämtliche Installationen sind an heutige **Anforderungen** anzupassen (insbes. Elektro)
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen



Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Fördersätze

- **Private Baumaßnahmen**

Modernisierung und Instandsetzung eines Gebäudes

max. Kostenerstattung

35 % 50.000 €

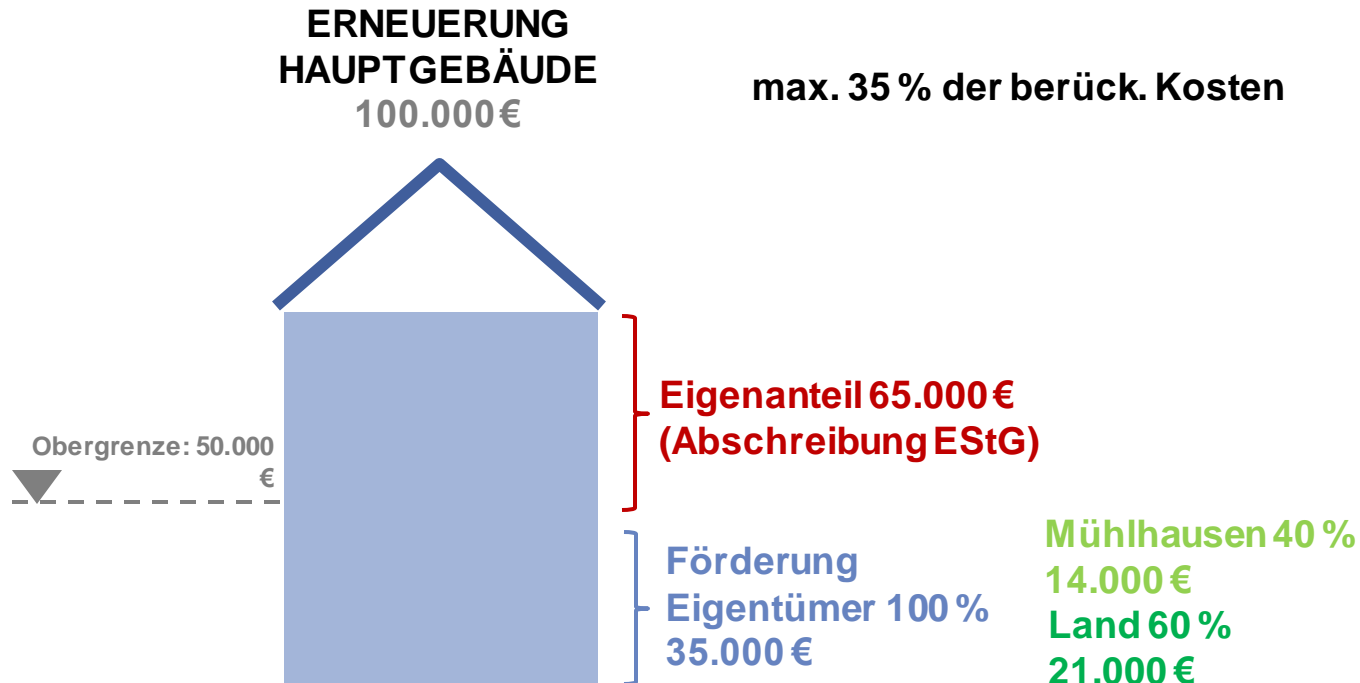
**Der Mindestinvestitionsaufwand für Baumaßnahmen liegt bei 15.000 Euro.
Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.**

**Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des
Gemeinderates zulässig.**



Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Fördersätze





Eigenleistung durch den Eigentümer

- Nur bei Erneuerungsmaßnahmen
- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie **schriftlich** nachgewiesen sind (Auflistung).
- Die Eigenleistung wird mit dem **Mindestlohn** berechnet und kann bis **maximal zu 15 %** der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten anerkannt werden.
- Zu den Eigenleistungen gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom **Eigentümer** selbst oder von seinen **Angehörigen** erbracht werden.

Anlage zu § 13 (Eigenleistungen) der Erneuerungsvereinbarung

TÄTIGKEITSNACHWEIS

Erneuerungsverfahren:

Gebäude:

Eigentümer:

Datum	Art der Tätigkeit / Gewerk	Ausführende Person	Stunden
Beispiel: 05.08.2002	Tapezierarbeiten	Mustermann, Hans	8,5
Summe bzw. Übertrag:			

.....
Ort, Datum

.....
Unterschrift



Steuerliche Begünstigungen

Das **Einkommensteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung.

- **vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten** (§ 7h EStG)
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,
danach 7 % über 4 Jahre.
- **vermietete Baudenkmale** (§ 7i EStG)
jährlich bis zu 9% über 8 Jahre,
danach 7 % über 4 Jahre.
- Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale**
(§ 10f EStG)
jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre.

Voraussetzung: Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet!
Schriftliche Sanierungsvereinbarung!
Antrag über die Gemeinde!



Förderrichtlinien für private Maßnahmen

Fördersätze

	max. Kostenerstattung	
▪ Private Ordnungsmaßnahmen		
▪ Abbruch mit Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude	100 %	50.000 €
▪ Abbruch ohne Nachfolgebebauung mit einem Hauptgebäude	50 %	50.000 €
▪ Erstattung des Gebäuderestwerts erfolgt nicht		

Für private Ordnungsmaßnahmen muss in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen eine Nachnutzungskonzeption vorhanden sein.

Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.



Vorgehensweise für private Eigentümer



In 7 Schritten zum sanierten Gebäude

- 1) Vereinbarung eines **kostenlosen Beratungsgesprächs** mit Fr. Bischof.
- 2) Falls erforderlich **kostenlose Modernisierungserhebung** durch unseren Bautechniker und Erhalt des Berichts.
- 3) **Gestalterische Abstimmung** mit Fr. Pietzschmann, anschließend Abstimmung der geplanten Maßnahmen und Einholen von **Kostenvoranschlägen** bei Handwerkern Ihres Vertrauens.
- 4) **Feinabstimmung** der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der **Förderhöhe** zusammen mit der Gemeinde und Fr. Bischof.



In 7 Schritten zum sanierten Gebäude

- 5) Unterzeichnung einer **Vereinbarung** zwischen Ihnen, der STEG und der Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!

- 6) **Durchführung der Bauarbeiten** und Sammlung aller bezahlten Rechnungen zur Einreichung bei Fr. Bischof für die **Ausbezahlung der Förderraten**.

- 7) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die **Schlussabrechnung**. Ausbezahlung der **Schlussrate** und Beantragung einer **Steuerbescheinigung**.



Gemeinde Mühlhausen

die **STEG**

Gestaltungshinweise



Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Bauweise

Kubische Gebäudeform mit in der Regel rechteckigem Grundriss





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Orientierung

Traufständig



Giebelständig





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Dachformen

Krüppelwalmdach



Satteldach





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Dachformen

Mansarddach



Zeltdach





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Dachneigung

Satteldach, Dachneigung $<40^\circ$



Satteldach, Dachneigung $>40^\circ$





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Farbe der Dachziegel

Naturrot, Rotbraun, Ziegelrot



Anthrazit





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Farbe der Dachziegel

Glänzende Dachziegel (engobiert, glasiert) sind NICHT erwünscht!



Quelle: <http://www.krium.de/glasiert-oder-engobiert-die-dachziegelauswahl/>; Abruf am 11.04.2019



Quelle: http://kammerer-dach.de/twg189/index.php?twg_album=STEILDACH&twg_show=Nelskamp+Reformziegel+R13S+Anthrazitgrau+engobiert++Doldenh%E4usle%2C+Rohrbach+5.jpg; Abruf am 11.04.2019



Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Dachaufbauten

Schleppgaube



Giebelgaube



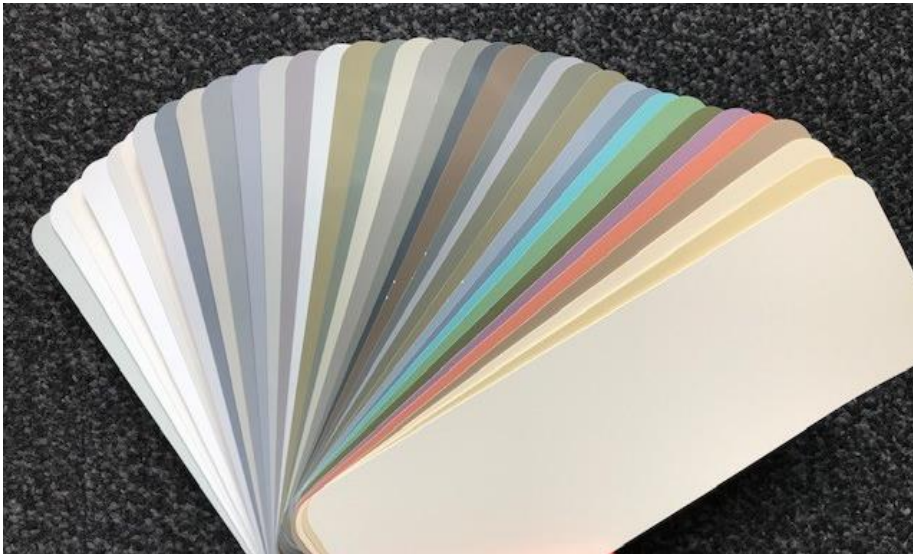


Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Fassadenfarbe

Zurückhaltende, helle Farben





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Fassadenfarbe

Vorher



Nachher





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Fassadenfarbe

Vorher



Nachher





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Fenster

Stehendes, rechteckiges Format, querformatige Fenster sollten gegliedert werden





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Fenster

Rolllädenkästen sollten von außen NICHT sichtbar sein





Gestaltungshinweise für private Maßnahmen

Wie saniere/baue ich ortsbildtypisch?

- Grundsätzlich gilt: Weniger ist mehr!
- Es geht nicht darum, Ihnen etwas vorzuschreiben!
- Das Ortsbild und das Gemeinwohl stehen im Vordergrund!
- Sprechen Sie uns an, wir beraten Sie gern!



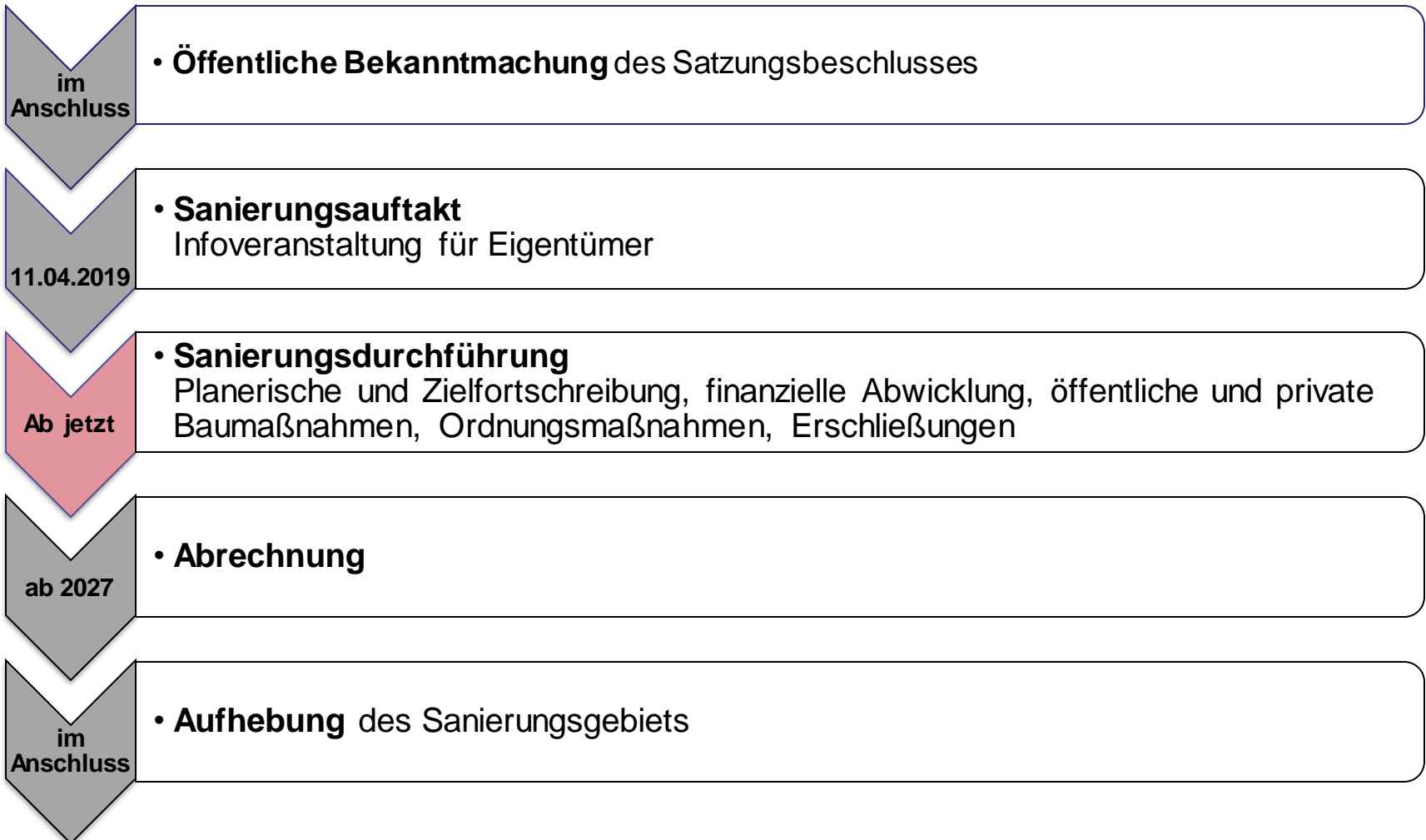
Gemeinde Mühlhausen

die **STEG**

Weiteres Vorgehen



Weiteres Vorgehen



Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Olgastraße 54 - 70182 Stuttgart

0711 - 21068-0

Bahnhofstraße 7 - 74072 Heilbronn

07131 - 9640-0

info@steg.de

steg.de