

Protokoll 3. Stadtteilspaziergang

Donnerstag, 25. Juli 2019,
19 bis 21 Uhr



Gefördert durch:

1. Begrüßung
2. Rundgang
3. Zusammenfassung Rundgang

1. Begrüßung



Reinhardt Kampmann, Geschäftsführer der SEG Ostfildern, begrüßt die rund 20 Teilnehmer/innen des dritten Stadtteilspaziergangs im Alten Rathaus in Kemnat.

Die SEG Ostfildern ist Sanierungsträger der Stadt Ostfildern und mit der Durchführung des Sanierungsverfahrens beauftragt. Begleitet wird Herr Kampmann an diesem Abend von Herrn Dr. Sven Fries (Büro Stadtberatung Sven Fries) und dem Fotograf Fritsche. Beide unterstützen die SEG Ostfildern im Bürgerbeteiligungsprozess in Kemnat. Als Experten/innen nehmen Herr Striebeck und Frau Seimert von der Stadt Ostfildern, Fachbereich 4 – techn. Gebäudemanagement sowie die Wohnberater/innen der Stadt Ostfildern, Susanne Strohbücker, Doris Wiegand-Großmann, Barbara Hurler und Karlheinz Fries teil.

Nach zuletzt zwei gut besuchten Spaziergängen durchs Quartier mit den Themen Kemnater Mitte und öffentlicher Raum, lag der Schwerpunkt des letzten Abends auf dem Thema „Bauen und Modernisieren“ und den Fördermöglichkeiten, die sich für Eigentümer/innen im Sanierungsgebiet ergeben.

Zur Einstimmung in das Thema „Bauen und Modernisieren“ wird der Unterschied zwischen der Instandsetzung und der Modernisierung eines Gebäudes erläutert. Diese Unterscheidung ist insofern wichtig, weil sich die Städtebauförderung auf die Modernisierung von Gebäuden ausrichtet. Beispiele für eine Modernisierung sind die Erneuerung einer Heizungsanlage, die Erneuerung der Fenster, Dämmungsmaßnahmen am Gebäude, der Ausbau eines Dachgeschosses oder die Verbesserung des Wohnungsgrundrisses. Zur Instandsetzung gehören dagegen eine Neueindeckung des Daches oder der Verputz und Anstrich der Fassade. Instandsetzungen sind für sich alleine nicht förderfähig. Fallen sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen an, ist eine Förderfähigkeit wieder gegeben.

Die Städtebauförderung erlaubt die Bezuschussung privater Gebäudemodernisierungen in Form von Kostenerstattungen. Bei Investitionen über 50.000 € können bis zu 25 % der Kosten erstattet werden. Der maximale Zuschussbetrag liegt dabei grundsätzlich bei 50.000 €, in besonderen Fällen kann er auch höher ausfallen. Liegt die Investition zwischen 10.000 € und 50.000 € können nur bis zu 13% der Kosten erstattet werden.

Sofern weitere Fördermittel von Dritten in Anspruch genommen werden (z.B. KfW-Mittel), ist von der SEG zu prüfen, ob es zu einer Doppelförderung kommt. In diesem Fall tritt die Städtebauförderung zurück.

Eine Förderung aus dem Städtebauförderprogramm setzt generell voraus, dass vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der SEG Ostfildern abgeschlossen wurde. Bei der Förderung von privaten Gebäudesanierungen ist immer auch auf eine gute Gestaltung des Gebäudes zu achten. Daher ist dieser Sachverhalt mit der SEG Ostfildern und Stadt einvernehmlich abzustimmen.

Die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können steuerlich nach den §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz abgeschrieben werden. Voraussetzung ist hier, dass vor Baubeginn eine Modernisierungsvereinbarung mit der SEG Ostfildern abgeschlossen wurde.

Mit einem Bollerwagen ausgerüstet, in dem eine Lautsprecheranlage, Getränke für die Teilnehmer/innen bei hochsommerlichen Temperaturen und eine Beach-Flag mit dem Logo der Städtebauförderung untergebracht waren, gingen die Teilnehmer/innen auf gemeinsame Entdeckungsrunde. Die dabei artikulierten Wahrnehmungen, Anregungen und Informationen wurden an den einzelnen Standorten erfasst und werden im Folgenden in Kurzform wiedergegeben.

2. Rundgang

1 Station: Hauptstraße



In der Hauptstraße zeichnen sich derzeit baulicher Veränderungen ab. Altgebäude werden abgerissen, eine Neubebauung soll folgen. Es wird erläutert, dass die Erhaltung des Gebäudebestands im Sanierungsverfahren zwar einen besonderen Vorrang genießt und daher auch finanziell gefördert wird. Dennoch ist auch das Interesse jedes Eigentümers, sein Grundstück baulich zu erneuern und besser zu nutzen zu respektieren. Gut geplante



Neubauten können ein Stadtbild positiv beeinflussen und zusätzlichen Wohnraum anbieten. Eigentümer/innen tragen so zum Stadtbild und zur Daseinsvorsorge maßgeblich bei. Neubauten sind in der Regel wirtschaftlich und bieten mehr Kostensicherheit. Nur in besonderen Fällen können die Abbruchkosten für den Altbau erstattet werden, z.B. um einen Mischstand zu beseitigen oder eine baulich gewünschte Entwicklung erst zu ermöglichen.

2 Station: Neidlinger Straße



Michael Striebeck, Leiter des Fachbereich 4 – techn. Gebäudemanagement bei der Stadt Ostfildern und seine Mitarbeiterin Frau Seimert führen die Teilnehmer/innen durch den Neubau Neidlinger Str. 1. Hier sind zwei dreigeschossige, mit einem offenen Treppenhaus verbundene Häuser entstanden, in denen künftig 15, beziehungsweise sechs Personen wohnen können. Die Grundrisse sind einfach gehalten und die Ausstattung ist schlicht und praktikabel. Die Wohnungen sind Unterkünfte für



Menschen in Wohnungsnot. Das Erdgeschoss ist barrierefrei. Die Fenster sind mit Schiebeklappläden ausgestattet. Dies gliedert die Fassade und passt sich auch in die Architektur des Ortskerns ein. Das Nachbargebäude Neidlinger Str. 3 befindet sich noch im Altzustand mit erheblichen Mängeln. Der bestehende Denkmalschutz am Gebäude sieht einen Erhalt des Gebäudes vor. Hier könnte es zu einer entsprechenden Modernisierungsmaßnahme im Sinne der Städtebauförderung kommen.

3 Station: Pfarrstraße



An Gebäuden in der Pfarrstraße zeigte sich, wie Neubauten und sanierte denkmalgeschützte Altgebäude in unmittelbarer Nachbarschaft zusammengeführt wurden. Denkmalgeschützte Gebäude erhalten bei Modernisierungsmaßnahmen eine besondere Förderung im Sanierungsgebiet, da hier meist denkmalbedingte



Mehrkosten entstehen. Von besonderer Bedeutung ist bei der Städtebauförderung, dass sich Gebäude in ihrer Erscheinung gut ins Straßen- und Ortsbild einfügen. Daher sind Fördermittel oft mit entsprechenden gestalterischen Auflagen verbunden.

4 Station: Pfarrstraße



An dieser Stelle machte Herr Kampmann an einem Rechenbeispiel deutlich, wie im Vergleich zu einem Neubau die Förderung beim Erhalt eines Gebäudes aussehen könnte. Dabei wurde berücksichtigt, dass die Baukosten steuerlich abgeschrieben werden und ein KfW-Darlehen über 100.000 € aufgenommen wurde.



Modernisierungskosten z.B.	250.000 Euro
Zuschuss Städtebauförderung	- 50.000 Euro
Steuerersparnis Sanierungsgebiet	- 50.000 Euro
Tilgungskostenzuschuss KfW	- 17.500 Euro
Nettotilgung im Sanierungsgebiet zzgl. Zinsen für Darlehen	= 130.000 Euro



Bei Fragen rund um Förderung ist die SEG der richtige Ansprechpartner. Informationen finden sich auch in der Förderbroschüre, die auf der Homepage der SEG zum Download bereit steht: www.seg-ostfildern.de/stadterneuerung/kemnat/downloads-kemnat/.

5 Station: Heumadener Straße/ Rosenstraße



An der Ecke Heumadener Straße/Rosenstraße wurden Gebäude mit unterschiedlicher Architektur aus unterschiedlichen Jahrzehnten miteinander verglichen. Ein Neubau aus jüngerer Zeit



zeigt eine zunehmende Gebäudehöhe auf, die als Hinweis auf eine eher städtische als dörfliche Entwicklung verstanden werden kann.

6 Station: potenzielle Netto-Fläche



An der Heumadener Straße hat die SEG Ostfildern in den vergangenen Jahren zusammenhängende Flächen mit dem Ziel erworben, wichtige städtebauliche Entwicklungen in Kemnat zu ermöglichen. Angedacht ist hier ein großer Neubau, in dem im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche mit 1.000 qm und Kundentiefgarage untergebracht ist, auf weiteren



Stockwerken sind Wohnungen vorgesehen. Der Standort gilt momentan als Ersatz für den Netto-Markt in der Hauptstraße, wo Netto in deutlich kleineren Verhältnissen die Versorgung im Stadtteil sicherstellt. Ein Baubeginn ist noch nicht bekannt, da noch Grunderwerb zu tätigen ist. Die Stadt hat zwischenzeitlich ein Bauungsplanverfahren eingeleitet.

4. Zusammenfassung Rundgang

Herr Kampmann fasst abschließend den Rundgang für die Teilnehmer/innen im Alten Rathaus nochmals zusammen. Wer sich darüber hinaus für eine Modernisierung seines Gebäudes interessiert kann sich gerne an die SEG Ostfildern wenden.

Die Wohnberater/innen informierten im Anschluss auch anhand von Plakaten und Vorher-Nachher-Beispielen darüber, wie Wohnungen, aber auch Zugänge zu Gebäuden barrierefrei gestaltet werden können.



Impressum

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Sanierungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Ostfildern (SEG)
Schillerstraße 11, 73760 Ostfildern
info@seg-ostfildern.de
www.seg-ostfildern.de

Redaktion:

Büro Stadtberatung Dr. Sven Fries, Ostfildern

Fotos:

Holger Fritsche