

2. Eigentümerforum Schalke Soziale Stadt Schalke

05. Oktober 2011

Tagesordnung

I. Begrüßung

Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke

II. Immobilienmodernisierung

Markus Gebhardt, Modernisierungsberater

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Marco Szymkowiak, Stadtteilbüro Schalke

IV. Diskussion/ Themensammlung

I. Einführung in die Stadterneuerung Schalke

Stadtteilprogramm Schalke mit dem Schwerpunkt der baulichen Erneuerung des Wohnungsbestandes

Dreiklang von Stadterneuerung, Investitionen und privatem Engagement

Hoher Anteil an privaten Haus- und Wohnungseigentümer im Stadtteil Schalke

Bestehende Kooperationen im Stadtteil

Große Bedeutung des Engagements der privaten Einzeleigentümer für den Prozess der Erneuerung

Stadtteilprogramm Soziale Stadt Schalke

Grundlage ist das integrierte Handlungskonzept der „Stadtentwicklungsplan Schalke“, kurz das IHK

Leitbild: Citynaher und preiswerter Wohnstandort mit Vielfalt und kurzen Wegen

- **Verbesserung des Wohnungsbestandes**
- **Unterstützung von Einzeleigentümern**
- **Qualifizierung des öffentlichen Raums**
- **Angebote für Jugendliche**
- **Imageverbesserung, Stadtteilmarketing, Bildung als Standortfaktor**
- **Aktivierung/ Einbeziehung Stadtteilakteure/ Bewohner**
- **Einrichtung eines Stadtteilbüros: Projektentwicklung und Koordination**



II. Immobilienmodernisierung

Referent Markus Gebhardt, Modernisierungsberater

Zur Person:

- Tischler
- Staatliche geprüfter Techniker der Baudenkmalpflege/ Altbauerhaltung
- Architekt
- Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken
- Berater bei Entscheidungen rund um die Immobilie

II. Immobilienmodernisierung

Grundsätzliche Fragen:

- Welche Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen sind in bzw. an meiner Immobilie sinnvoll?
- Welche Maßnahmen sind dringend erforderlich, welche sind zukünftig sinnvoll, um einen Sanierungsstau zu vermeiden?
- Welche Kosten kommen durch eine Sanierung/Modernisierung auf mich zu?
- Welchen Mehrwert hat eine Investition im Hinblick auf die Vermietbarkeit bzw. die Wertsteigerung meiner Immobilie?

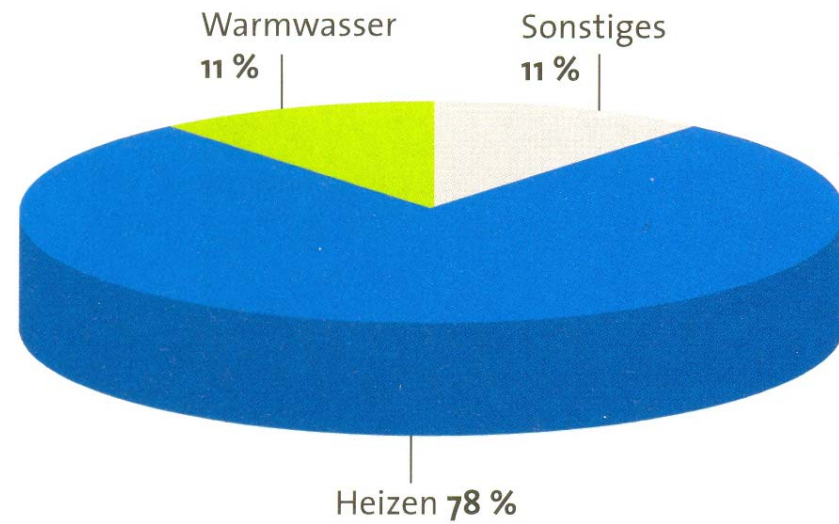
II. Immobilienmodernisierung

Themen der Gebäudemodernisierung

- Wärmedämmung
- Heizung
- Photovoltaik, thermische Solaranlagen
- Balkone
- Aufzüge
- Sanierung v. Balkonen u. Dächern
- Dachterrassen
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Schallschutz

II. Immobilienmodernisierung

Wozu das Ganze?



Zum Heizen und für die Warmwasserbereitung verbrauchen private Haushalte knapp 90 % der Energie. Für Strom und Licht nutzen sie 11 %.

Quelle: haus sanieren -profitieren

II. Immobilienmodernisierung

Typische
Energieverluste
eines unsanierten
Altbaus

Dach: 15 – 20 %

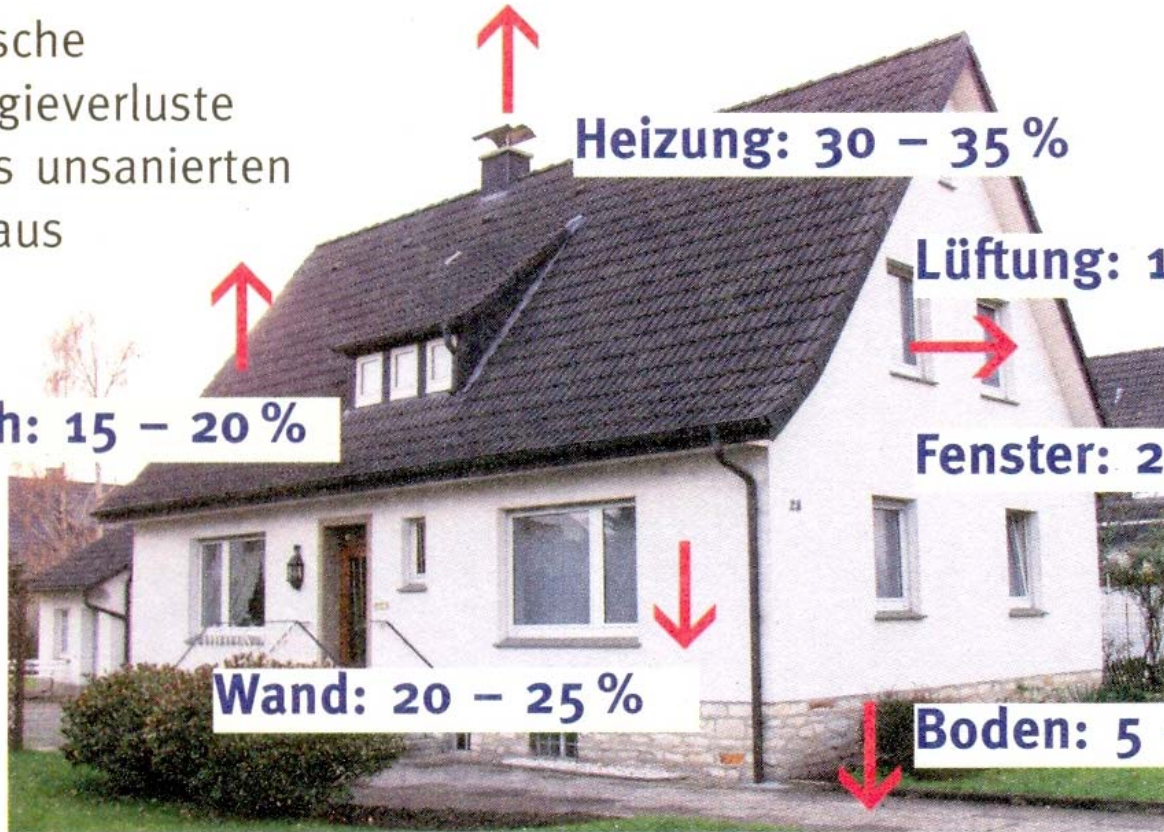
Heizung: 30 – 35 %

Lüftung: 10 – 20 %

Fenster: 20 – 25 %

Wand: 20 – 25 %

Boden: 5 – 10 %

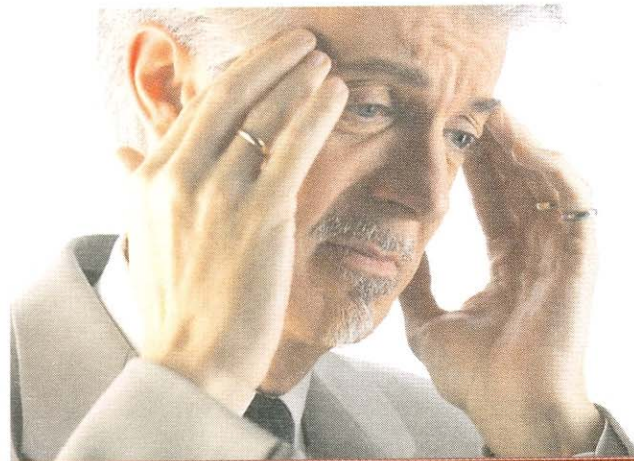


II. Immobilienmodernisierung



II. Immobilienmodernisierung

Quelle: Fa. solvis



»Für **1.000 Euro**
bekomme ich immer weniger
Heizöl!«

Kostensteigerung pro Jahr: 12 %



II. Immobilienmodernisierung

vorher



II. Immobilienmodernisierung

nachher



II. Immobilienmodernisierung

vorher



nachher



II. Immobilienmodernisierung

Welche Vorteile haben Sanierung und Modernisierung?

- Zufriedene Mieter
- Geringere Fluktuation
- Höhere Erträge
- Energieeinsparung
- Wertsteigerung

II. Immobilienmodernisierung

Noch Fragen?



II. Immobilienmodernisierung

Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!



III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Fördergebietsgrenzen

West:

Hans-Böckler-Allee/ Rheinische Straße

Nord:

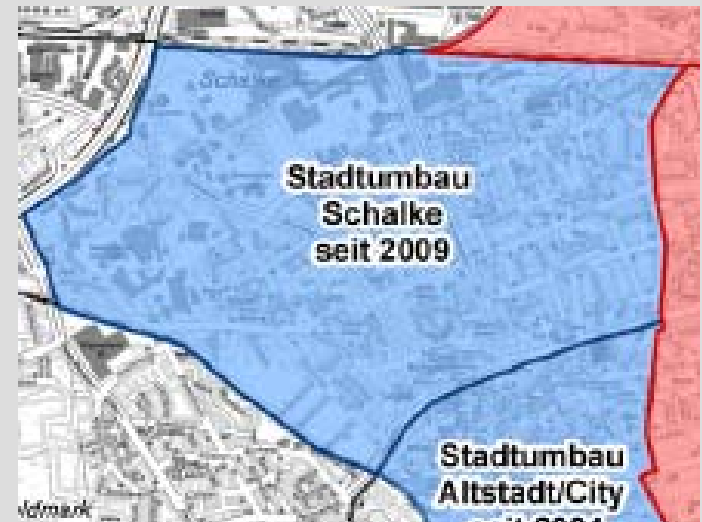
Gewerkenstraße/ Magdeburger Straße

Ost:

Bismarckstraße

Süd:

Florastraße



III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

- Bewährtes Förderprogramm in Stadterneuerungsgebieten
- Maßnahmenzuschuss für Eigentümer von Wohnimmobilien
- Kein Darlehen
- Vorgegebenes Verfahren zur Wahrung der Interessen

Ziel der städtebaulichen Förderung ist es, durch die Sanierung von Gebäudefassaden und Dächern sowie die Bezuschussung von Maßnahmen zur Begrünung, Herrichtung und Gestaltung von Hof- und Gartenflächen, die private Investitionsbereitschaft anzuregen.

Es soll so eine entscheidende stadtgestalterische Verbesserung der Erneuerungsbereiche im Erscheinungsbild ihrer Bausubstanz sowie in ihrem Wohnumfeld erfolgen und somit eine Attraktivitätssteigerung der Wohnquartiere bewirkt werden.

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Fördergegenstände

1. Hausfassaden & Dächer (3.1)

Gefördert werden folgende Maßnahmen an Gebäuden zur Herrichtung der Fassaden und Dächer:

- Fassadeninstandsetzung, -anstrich, -reinigung, ggf. Ergänzung historischer Baudetails
- flächenhafte Reparatur und Erneuerung der Dachdeckung und vorhandener Dachgauben, Ergänzung ursprünglich vorhandener Dachaufbauten
- Reparatur und Anstrich von Fenstern, Klappläden und Außentüren im Zusammenhang mit einer Fassadeninstandsetzung
- Begrünung von Fassaden und Dächern

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Fördergegenstände

2. Hofflächen (3.2)

Gefördert werden folgende Maßnahmen an Hof- und Gartenflächen:

- vorbereitende Maßnahmen wie Entrümpelung, Abbruch von Mauern und Nebenanlagen
- Schaffung oder Verbesserung von Zugängen
- Entsiegelung von Hofflächen
- Schaffung von Aufenthalts- und Spielflächen
- Reaktivierung des Bodens zur gärtnerischen Nutzung
- gärtnerische Anlage und Gestaltung von Gartenflächen (Anpflanzungen, Errichtung von Pflanzgerüsten, Pergolen)
- Aufwendungen für die Bereitstellung von Gartenland zur Nutzung als Mietergärten

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Nicht förderfähig sind:

Nicht förderfähig sind die Erneuerung von Fenstern, Haustüren und Wärmedämmung, da diese Maßnahmen umlagefähig sind und ggf. nicht mietneutral durchgeführt werden.

Die unter 3.1 und 3.2 genannten Maßnahmen werden nur dann gefördert, wenn der öffentliche Kostenzuschuss die Bagatellgrenze von 500 € überschreitet.

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Art und Höhe der Förderung, wichtige Hinweise:

- Förderung ist ein anteiliger Zuschuss der förderfähigen Kosten
- Mindestförderung 25 %, Höchstförderung 50%
- 60 €/qm ist die Höchstgrenze anrechnungsfähiger Kosten, d.h. es werden höchstens 30 €/qm ausgezahlt
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung!!
- Kein Maßnahmenbeginn vor der schriftlichen Bewilligung durch die Stadt!!

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Eigenleistungen:

Die Maßnahmen können auch in Selbsthilfe durchgeführt werden. Neben den Materialaufwendungen können dazu maximal die Arbeitsleistungen anerkannt werden, die bei einer Beauftragung von Fachfirmen für die entsprechenden (Teil-)Gewerke entstehen würden.

Die Maßnahmen an den Gebäuden müssen eine wesentliche Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der baulichen Anlage gewährleisten und fachgerecht ausgeführt werden.

Die fachgerechte Ausführung der Maßnahme wird bei der Schlussabnahme durch das Referat Stadtplanung begutachtet. Festgestellte Mängel müssen entweder nachgebessert werden oder der Zuschuss wird entsprechend gekürzt.

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Antragsunterlagen:

- Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Grundriss und Fassadenzeichnungen im Maßstab 1:100
- ein Gestaltungsplan bei Herrichtung von Hof- und Gartenflächen
- Grundbuchauszug als Eigentumsnachweis
- Einverständniserklärung des Eigentümers bei Mietermaßnahmen
- Kostenvoranschlag für die geplante Maßnahme und Kostenzusammenstellung bei mehreren Angeboten
- Flächenermittlung nach Zeichnung oder Flächenaufmaß
- Nachweis der vorgesehenen Finanzierung

Im Bedarfsfall behält sich die Bewilligungsbehörde die Anforderung weiterer Detailunterlagen vor.

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Der Weg zur Förderung:

1. Vor-Ort-Termin mit dem Stadtteilbüro Schalke
2. Energieberatung zur Immobilie (kostenpflichtig)
3. Einreichung der Antragsunterlagen
4. Bei Förderung Endabstimmungstermin am Gebäude
5. Maßnahmenumsetzung durch den Eigentümer nach Bewilligung
6. Abrechnung

III. Haus- und Hofflächenprogramm Schalke

Einige Beispiele:



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Stadtteilbüro Schalke

Luitpoldstraße 50
45881 Gelsenkirchen
Tel. 0209/ 40858766
Marco Szymkowiak
marco.szymkowiak@gelsenkirchen.de