Städtebauliche Sanierung „Ortsmitte III“ Steinenbronn

25.07.2023

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

die STEG

Agenda

1. **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**
   - Analyse
   - Bürgerbeteiligung
   - Trägeranhörung

2. **Sanierungskonzept**

3. **Förmliche Festlegung**
   - Gebietsabgrenzung
   - Kosten- und Finanzierungsübersicht
   - Eigenfinanzierungserklärung
   - Befristungsbeschluss

4. **Förderquoten privater Baumaßnahmen**

Inhalt und Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände
- Erarbeitung von Ziel- und Maßnahmenkonzepten
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeiten
  - Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten
  - Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB)
  - Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
  - Abgrenzung des Sanierungsgebietes
  - Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

Ablauf der Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte III“

Phase 1	Grobanalyse + Antragstellung Programmaufnahme und Mittelbewilligung	2021
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss 06.12.2022 Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümerbefragung, Gespräche mit Beteiligten Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	2023
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab Juli 2023
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 2031

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Abgrenzungsplan

Abgrenzung Integiertes gebietsgezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte III", ca. 3,50 ha

Gemeinde Steinenbronn

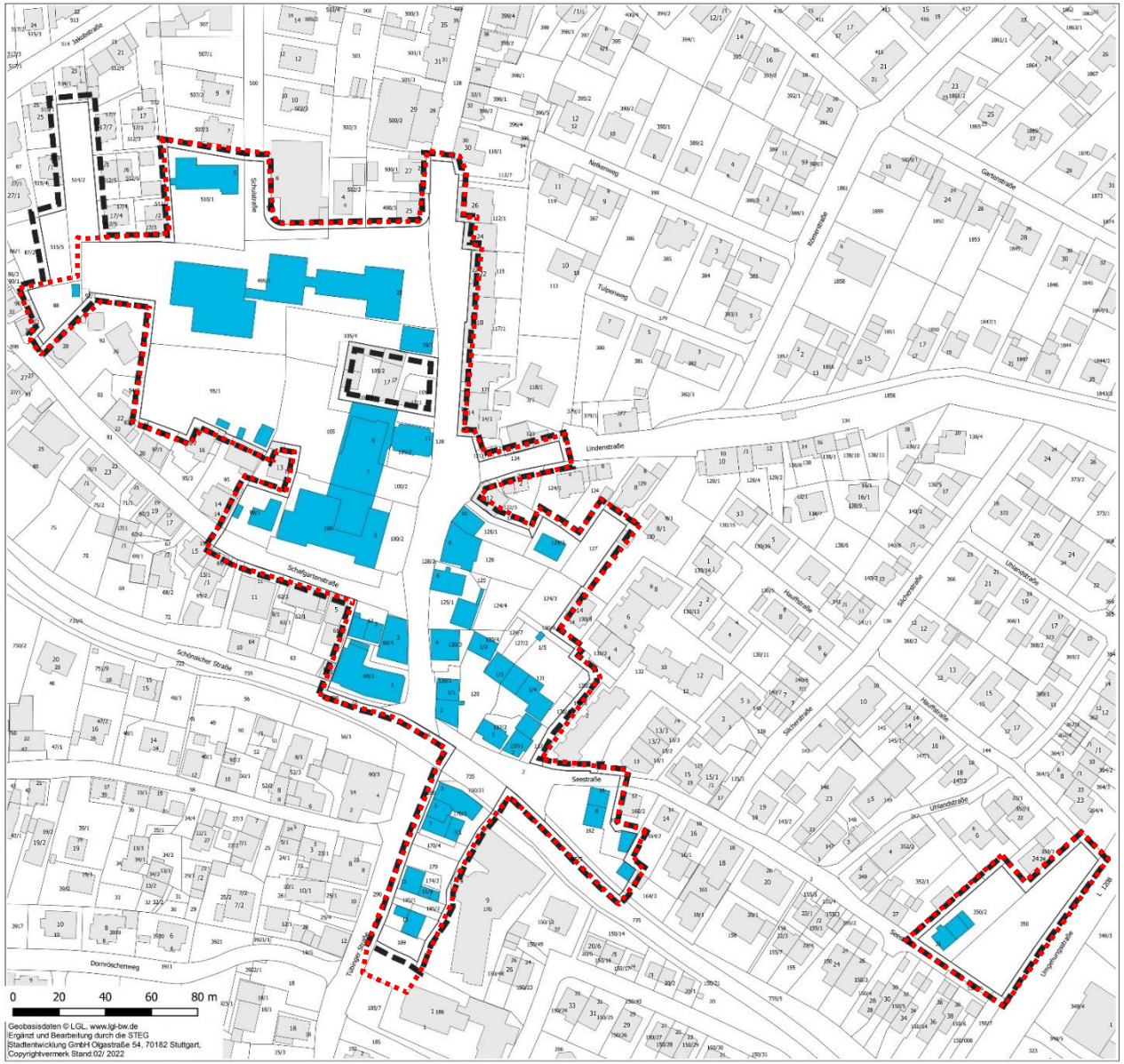
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

Projekt Nr.11093
16.01.2022/elaheh

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54. 70182 Stuttgart

Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Abgrenzungsplan

Abgrenzung Integiertes gebietsgezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte III", ca. 3,50 ha

Empfehlung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet „Ortsmitte III", ca. 3,42 ha

Gemeinde Steinenbronn

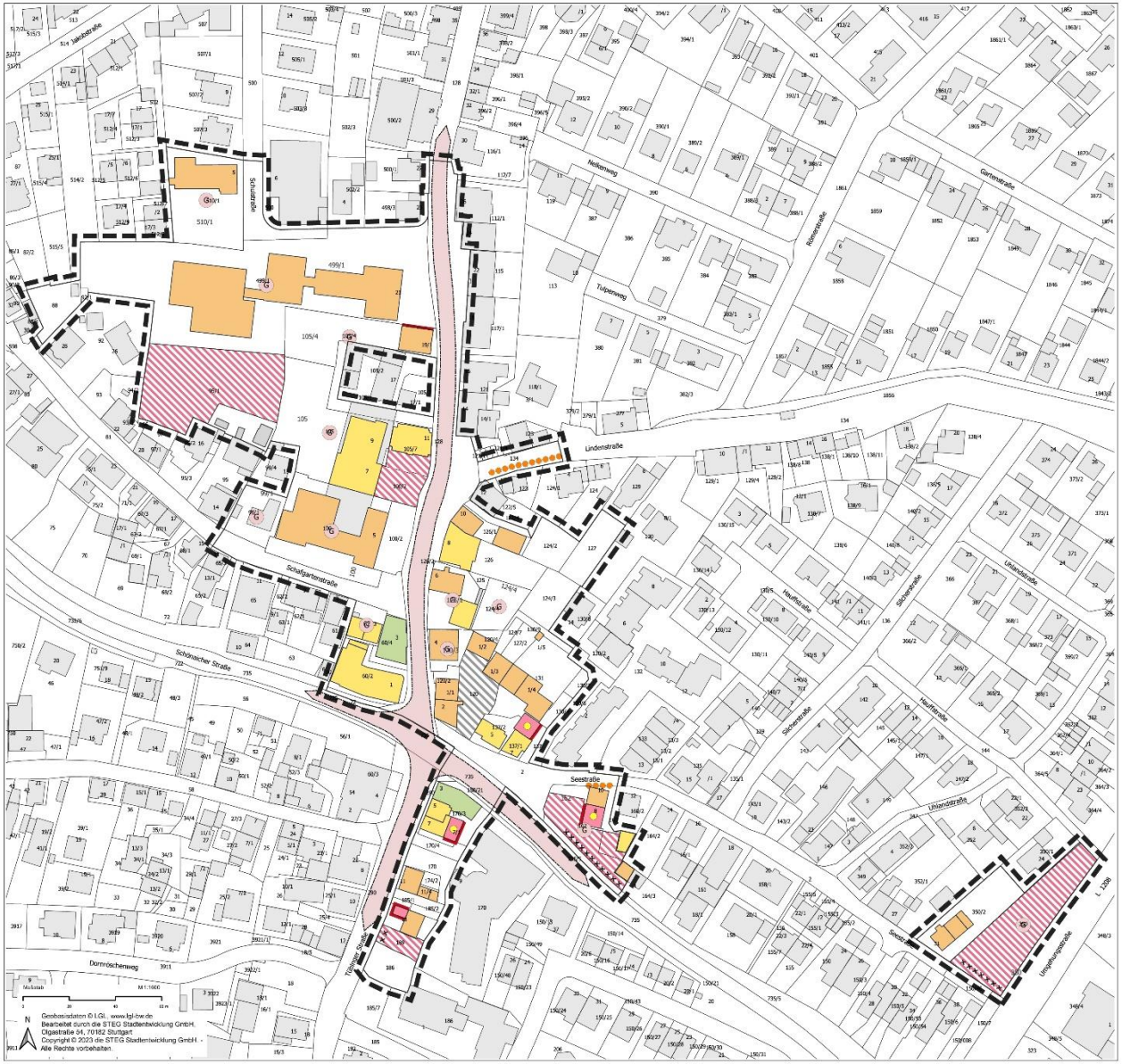
Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

Projekt Nr.11093
16.01.2022/elaheh

N

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54. 70182 Stuttgart

Städtebauliche Missstände



Städtebauliche Missstände

Abgrenzung Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte III", ca. 3,42 ha

Energetische und bauliche Mängel

- keine Einschätzung von außen möglich
- keine Mängel
- geringe Mängel
- erhebliche Mängel
- substanzielle Mängel

Funktionale/ Räumliche Mängel

- Hohes Verkehrsaufkommen/ Konfliktbereich Durchgangsverkehr/ Belastung durch Immission/ Lärm/ Abgase
- Mindergenutze Flächen/ innerörtliche Potentialfläche/ Nachverdichtung
- Teilleerstand/ Leerstand/mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- fehlende / unausgeprägte Fußwegeanbindung
- Fehlende Raumkante
- Mängel im Fassadenbereich
- G Eigentum der Gemeind
- Gestaltungsdefizite in privaten Hof- und Grundstücksbereich/ hoher Versiegelungsgrad

Gemeinde Steinenbronn

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

Projekt Nr. 11093
12.07.2023/SMA_Agh
24.07.2023/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- 30. Januar 2023: **33** TöB wurden angeschrieben (inkl. einzelner Ämter LRA / RP)
- Rückmeldungen bis ca. Mitte März 2023
- **20** Antworten
- **7** hatten weder Bedenken noch Anregungen,
  13 bitten um weitere Beteiligung im Verfahren
- Es bestehen insgesamt keine grundlegenden Bedenken gegen die vorgeschlagene Sanierungsmaßnahme.
- Alle Planungsanregungen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Zusammenfassung der Rückmeldungen

- **LRA, Naturschutz:** Im Plangebiet sind teilweise Gebäude betroffen, die durch längeren Leerstand im Außenbereich verwildert und von der Natur zurückerobert wurden. Daher ist es wichtig, die Artenvielfalt zu überprüfen und bei der Planung ausreichend lineare Pflanzstrukturen und Grünflächen auszuweisen, z.B. Leitstrukturen für Fledermäuse und weitere Ausweichmöglichkeiten der Arten.

- **LRA, Vermessungsamt**: Bei einer Überplanung der Innenbereichsfläche ist es zu begrüßen, wenn eine verdichtete Bauweise – bei Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten – ermöglicht wird. Hinsichtlich neuer Flurstückzuschnitte empfehlen wir vorab die historisch begründete Baulasten auf ihre Aktualität hin zu überprüfen und gegebenenfalls die Löschung über das Landratsamt zu beantragen

- **LRA, Wasserwirtschaft:** Für die Niederschlagswasserbeseitigung sind Maßnahmen entsprechend den Bestimmungen des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der Niederschlagswasserverordnung zu erarbeiten.
- **RP Stuttgart, LDA Klimaschutz:** Nach § 22 Nr. 1 KlimaG liegen Maßnahmen zur Energieeinsparung und Energieeffizienz im überragenden öffentlichen Interesse und dienen der öffentlichen Sicherheit.

> Berücksichtigung der internationalen, europäischen und nationalen Klimaziele und –maßnahmen wird gem. § 10 Abs. 1 Klima BW (die Gesamtsumme der Treibhausgasemissionen in BW zur Erreichung der Netto-Treibhausgasneutralität bis zum Jahr 2040 schrittweise verringert!)

Zusammenfassung der Rückmeldungen

- **RP Stuttgart, LDA Denkmalpflege:** Im Untersuchungsgebiet sind sowohl Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege (8) als auch der archäologischen Denkmalpflege (2) berührt.

- **NetzeBW**: Hinweis, dass evtl. notwendige Erweiterung / Anpassung des Versorgungsnetzes erst bei Erweiterungen (Neubauten, etc.) beurteilt werden können. Hinweis auf Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen

- **Straßenplanung:** Das Sanierungsgebiet befindet sich teilweise - Flurstück 350 - entlang der freien Strecke der L 1208. Gemäß § 22 StrG (Straßengesetz BW) sind bei Landesstraßen außerhalb des Erschließungsbereichs der Ortsdurchfahrt im Abstand von 20 m, gemessen vom äußeren befestigten Fahrbahnrand, keine baulichen Anlagen zulässig. → Anmerkung hinfällig, da bereits genehmigt

- **NABU:** Bei der Begrünung sollte darauf geachtet werden, dass heimische Gehölze und insektenfreundliche Stauden verwendet werden. Sofern Grünlandflächen betroffen sind (z. B. Flurstücke 96/1, 350), ist zu prüfen, ob auf diesen Vorkommen des Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläulings vorhanden sind.

- **Ev. Pfarramt:** Ev. Kirchengemeinde ist zum Verkauf des Teilgrundstocks bereit, um Seniorenheim entsprechend Planung zu erweitern. Sanierungsmaßnahme am Kindergarten „Unter dem Regenbogen“ wird begrüßt.

Befragung der Eigentümer

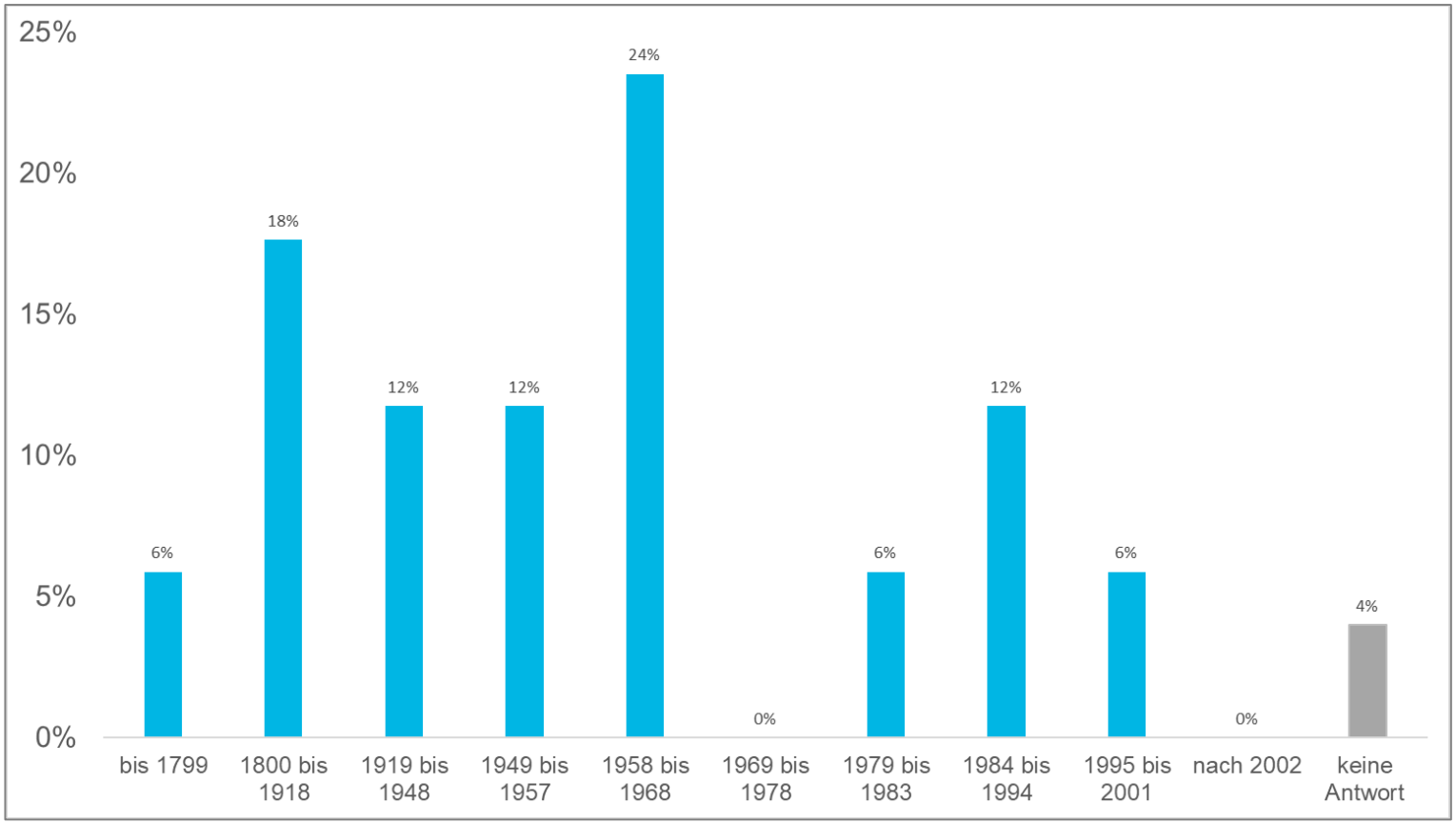
- Befragung von Anfang Februar – Mitte März
- Digitale Befragung mit Option auf Papierbogen und persönlicher Befragung
- Von den angeschriebenen Eigentümern haben sich **79 %** zurückgemeldet
- Von insgesamt 22 Hauptgebäuden wurde zu **64 %** eine Beurteilung der Eigentümer abgegeben

→ Die Rücklaufquote ist als sehr gut zu bewerten.

→ Informationen zum Zustand der Gebäude und zu Zukunftsabsichten

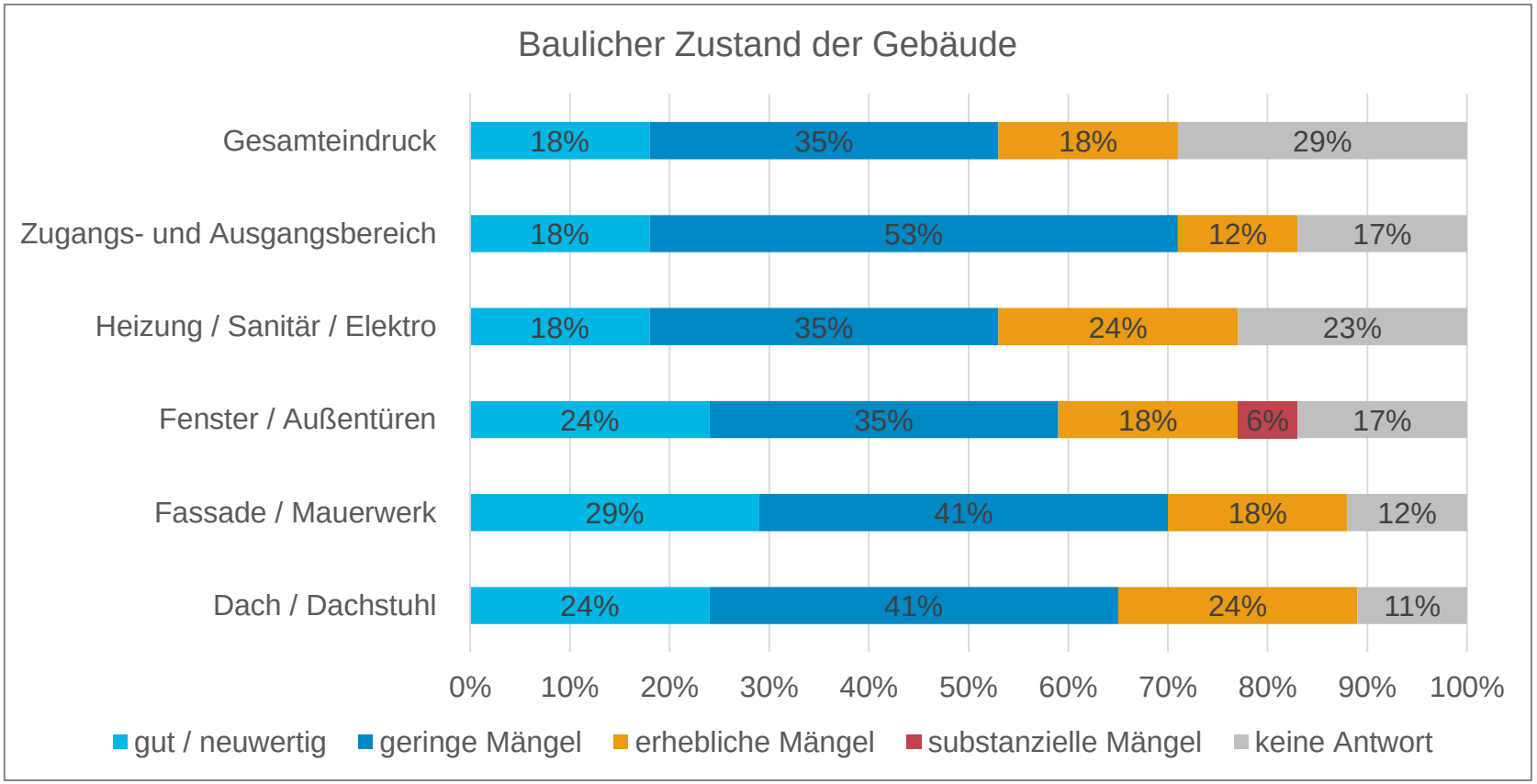
Baujahr

Ca. 72 % der Gebäude wurden bereits vor 1977 erbaut (vor der 1. WSchVO)



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2023, n= 17)

Baulicher Zustand der Gebäude

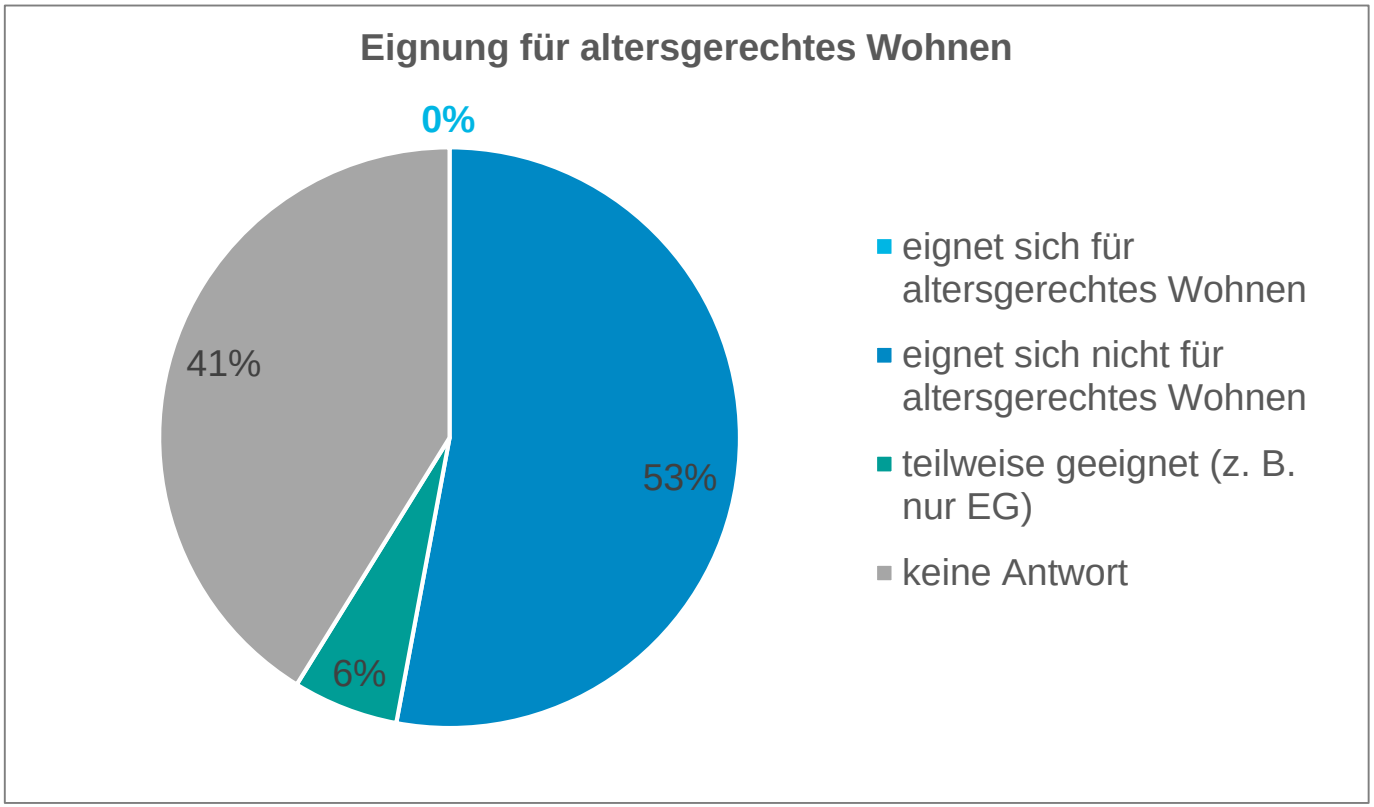


Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2023, n= 17)

→ Modernisierungsbedarf vorhanden

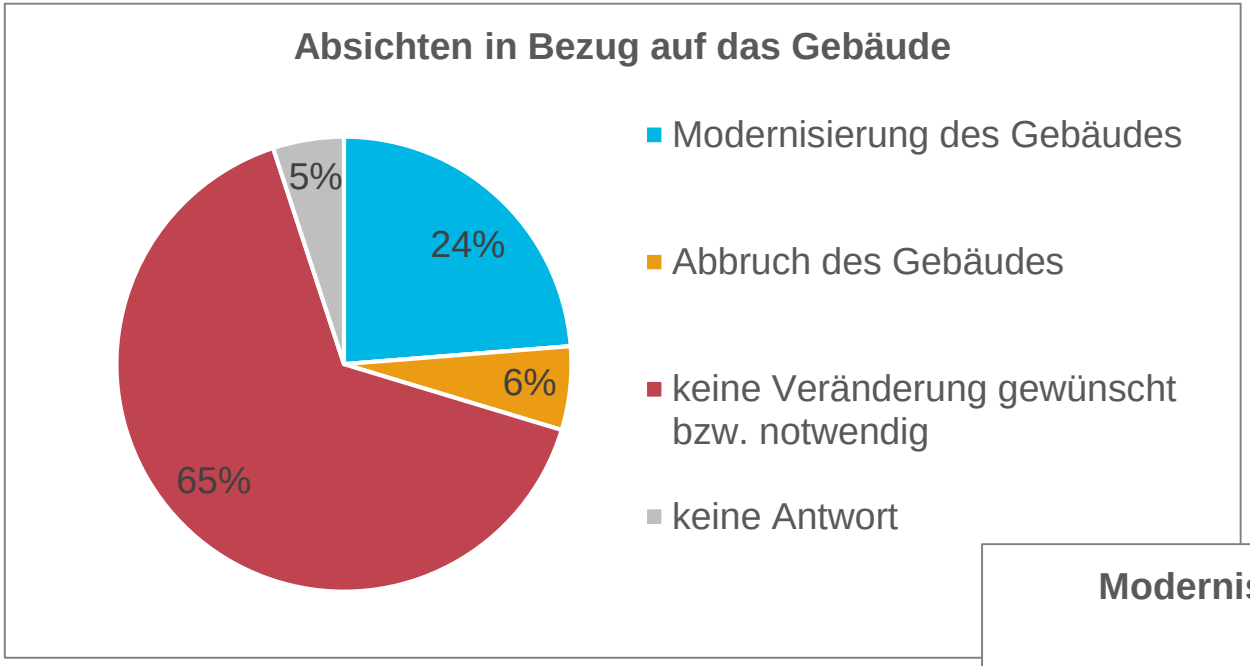
→ Energetische Sanierung empfohlen

Baulicher Zustand der Gebäude

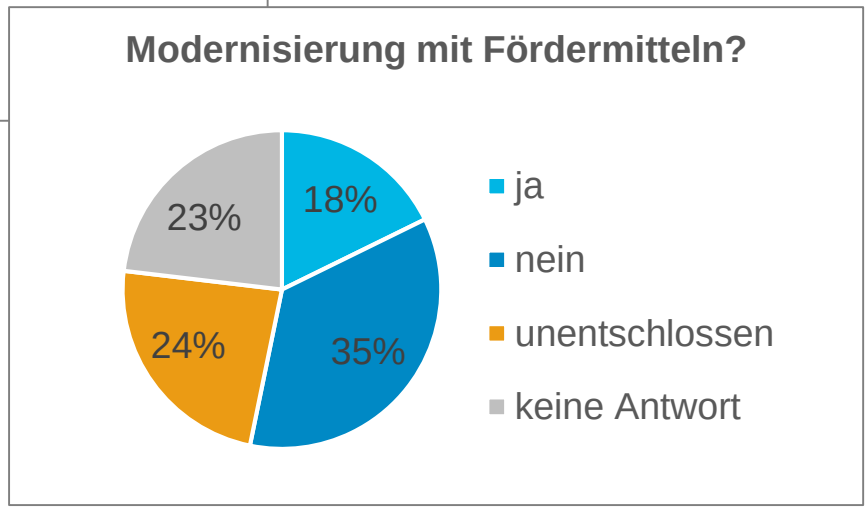


Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2023, n= 17)

Zukünftige Absichten in Bezug auf das Gebäude

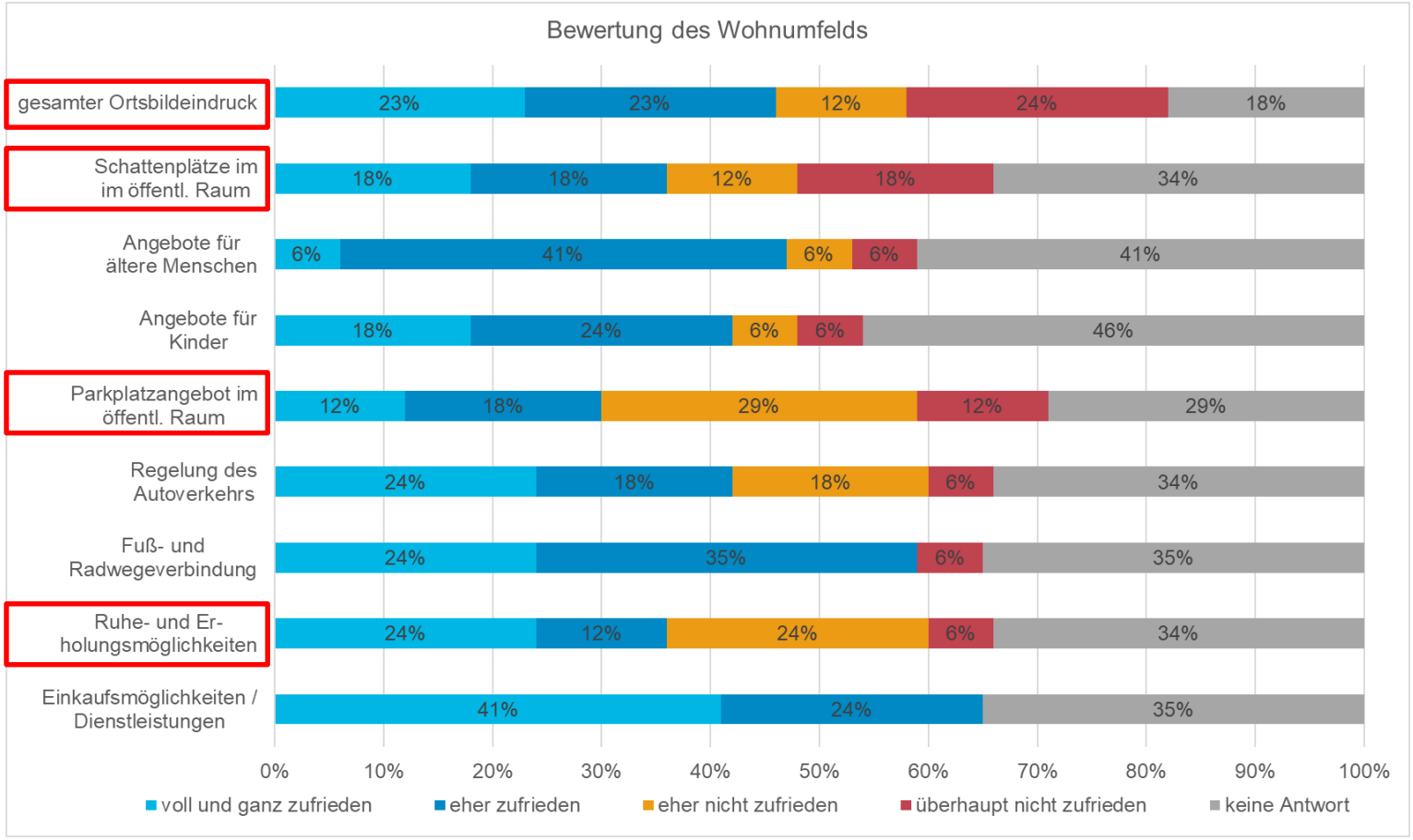


Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2023, n= 17)



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2023, n= 17)

Bewertung des Wohnumfelds



Quelle: die STEG (Beteiligtenbefragung 2023, n= 17)

Agenda

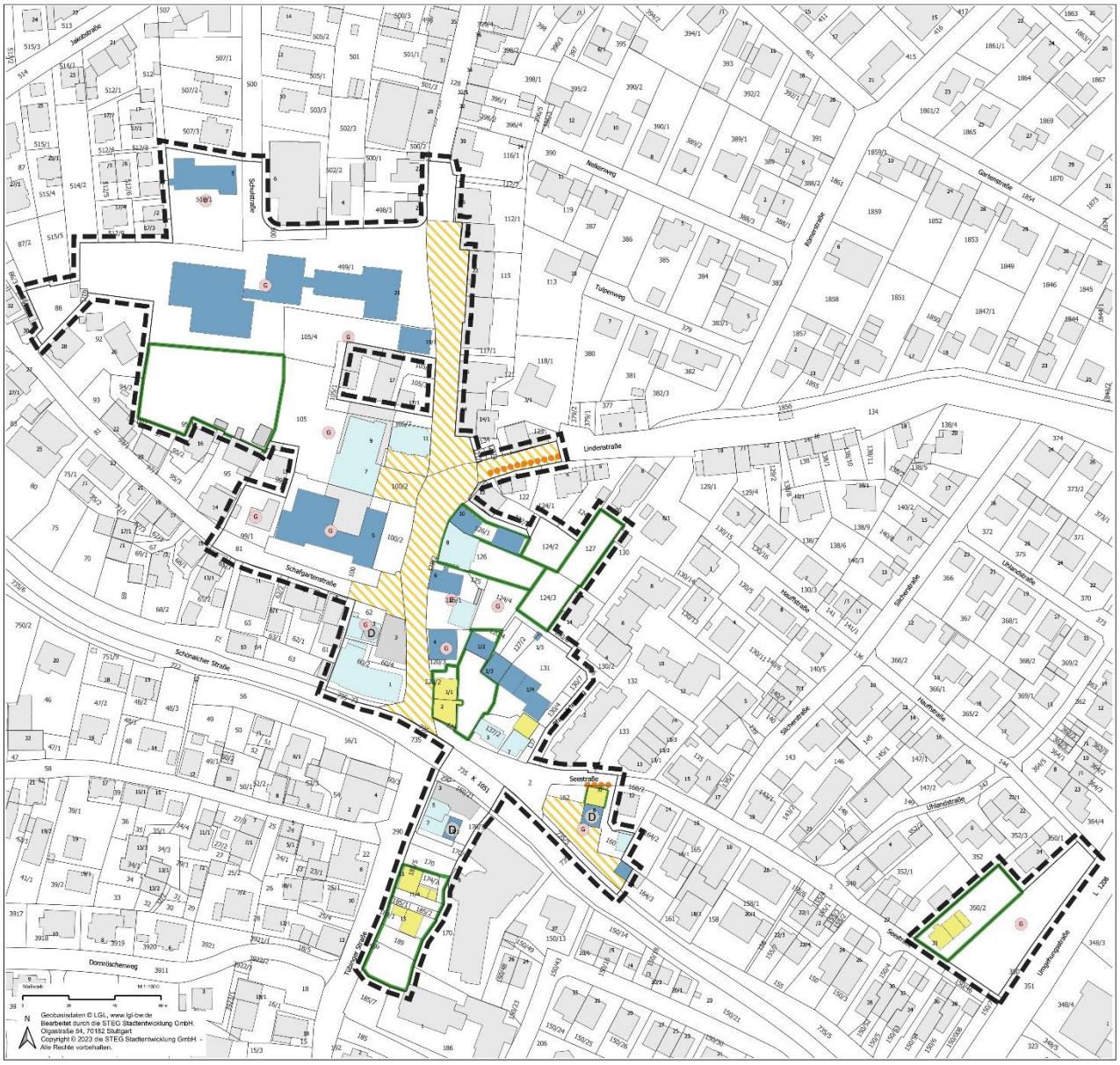
1. **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**
   - Analyse
   - Bürgerbeteiligung
   - Trägeranhörung

2. **Sanierungskonzept**

3. **Förmliche Festlegung**
   - Gebietsabgrenzung
   - Kosten- und Finanzierungsübersicht
   - Eigenfinanzierungserklärung
   - Befristungsbeschluss

4. **Förderquoten privater Baumaßnahmen**

Maßnahmenkonzept der VU



Massnahmenkonzept

Abgrenzung Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte III", ca. 3,42 ha

Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität
- Modernisierung/ Instandsetzung - durchgreifende Intensität
- Abbruch prüfen
- Denkmaleigenschaft nach § 2bzw.§ 28 DSchG

Grundstück/ Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen im Erschließungsbereich / Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum
- Grunderwerb
- Eigentum der Gemeind
- neue Fußwegeverbindung

Gemeinde Steinenbronn

Integriertes Entwicklungskonzept
Vorbereitende Untersuchungen
"Ortsmitte III"

Projekt Nr. 11093
12.07.2023/SMA_Agh
24.07.2023/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Zielkonzept / Städtebauliche Ziele den VU

die STEG

Zielkonzept

Abgrenzung Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte III", ca. 3,42 ha

Gebäude

- Gebäude Bestand
- Gebäude Planung

Erschließung/ Freiflächen

- Erschließungsbereich/ Platz
- Neuerschließung/ neu zu gestaltender Erschließungs- und Platzbereich
- Aufwertung/ Ausbau Fußwegeanbindung
- Versiegelter Freiraum / Erschließungsbereich
- P Parkplatz / Stellplätze
- Grünbereich (Schematisch)
- Neue Baumpflanzung (Schematisch)

Sonstiges

- weitere städtebauliche Untersuchungen
- Neuordnungsbereich
- H Bus Haltestelle

Gemeinde Steinenbronn

Integriertes Entwicklungskonzept Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte III"

Projekt Nr. 11093
12.07.2023/SMA_Agh
24.07.2023/SMA_Agh

Stadtentwicklung GmbH
Standort Stuttgart
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart

die STEG

Sanierungsziele

Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Unsere Ortsmitte stärken

- Gestalterische Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsqualität und –angeboten in der Ortsmitte
- Verkehrsberuhigung und Gestaltungsmaßnahmen entlang des Straßenraums an der Stuttgarter Straße und Lindenstraße
- Förderung des Ortskerns durch Stärkung der Identität mit einem neuen zentralen öffentlichen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität im Bereich des Dorfplatzes (Stuttgarter Straße / Lindenstraße) und dem gegenüberliegenden Bereich an der Stuttgarter Straße
- Entwicklung eines Begegnungscafés sowie barrierefreie Nahversorgung an zentraler Stelle in der Ortsmitte
- Neuordnung der Fläche Ecke Seestraße / Schönaicher Straße für Gemeinbedarf: Bücherei mit Lesecafé und Freiraumgestaltung, Sanierung des Denkmals mit Anbau

Sanierungsziele

Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Wohnraum für alle Lebenslagen sichern

- Modernisierung und (energetische) Sanierung des Wohnbestandes
- Verbesserung der Wohnverhältnisse und des Wohnumfeldes
- Schaffung von bedarfsgerechtem Wohnraum für alle Generationen und generationengerechter Umbau des Bestandes
- Erweiterungsbau Seniorenwohnen in der Tübinger Straße 11+ 13

Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Bildung und Betreuung ausbauen

- Entwicklung der Potenzialfläche „Schäfleswiese“ für Gemeinbedarf
- Umfassende Sanierung des ev. Kindergartens
- Grunderwerb von 95/1 für Gemeinbedarfsnutzung

Sanierungsziele

Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Klimaschutz

- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen
- Insbesondere energetische Sanierung des Gebäudebestands
- Klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen
- Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand
- Reduzierung von Lärm und Abgasen

Agenda

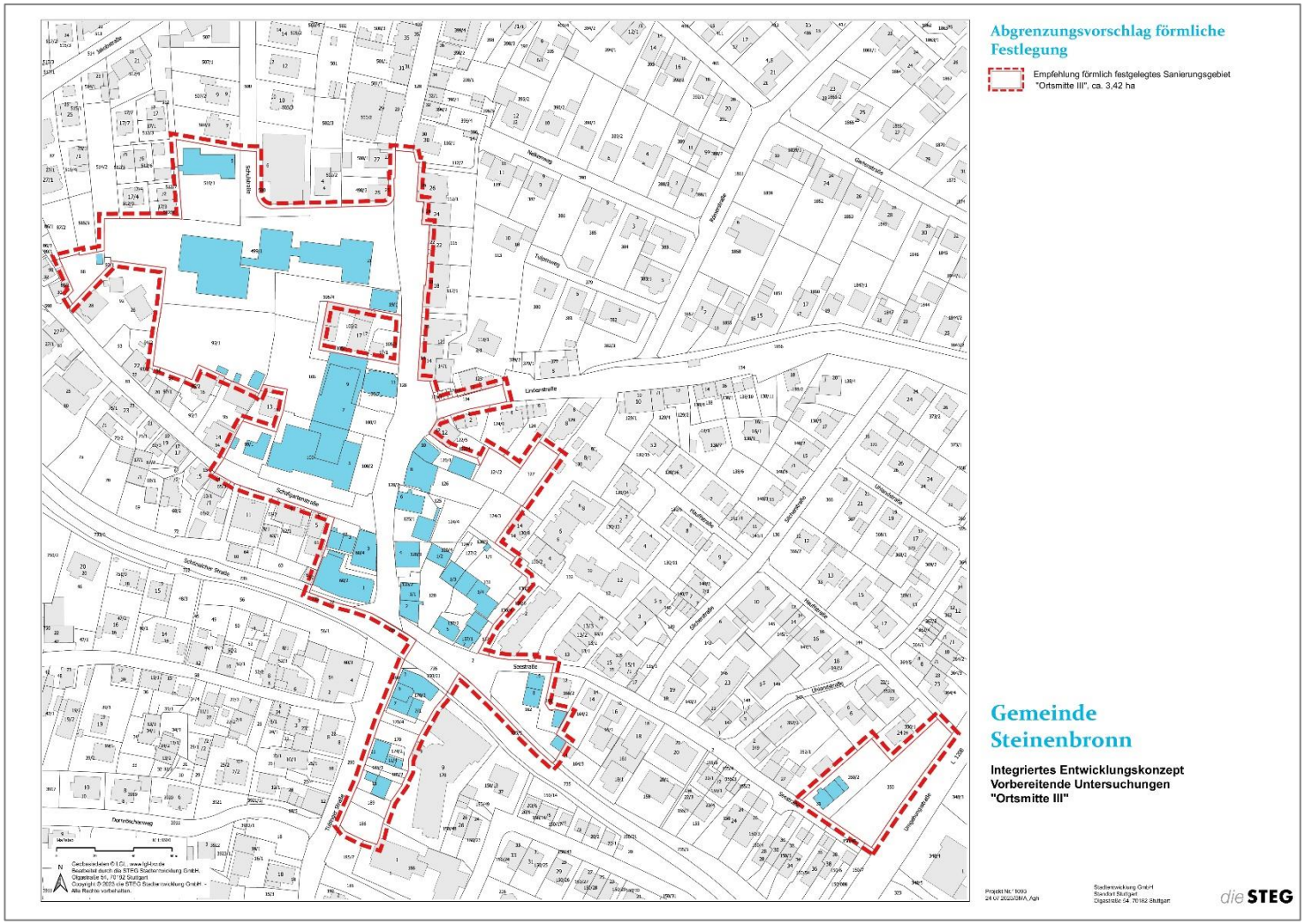
1. **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**
   - Analyse
   - Bürgerbeteiligung
   - Trägeranhörung

2. **Sanierungskonzept**

3. **Förmliche Festlegung**
   - Gebietsabgrenzung
   - Kosten- und Finanzierungsübersicht
   - Eigenfinanzierungserklärung
   - Befristungsbeschluss

4. **Förderquoten privater Baumaßnahmen**

Förmliche Festlegung



Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht Gemeinde Steinenbronn „Ortsmitte III"

Stand: 11.07.2023

Ausgaben	Gesamtkosten*	Förderberechnung*	förderfähige Kosten gesamt	Kosten 2023	Kosten 2024 - 2025	Kosten 2026 – Ende
I. Vorbereitende Untersuchungen	**15.000 €**		**15.000 €**	**15.000 €**	**0 €**	**0 €**
Vorbereitende Untersuchungen	15.000 €	100%	15.000 €	15.000 €	0 €	0 €
II. Weitere Vorbereitungen	**40.000 €**		**40.000 €**	**0 €**	**27.500 €**	**12.500 €**
Fachplanungen, städtebaul. Untersuchungen	30.000 €	100%	30.000 €	0 €	22.500 €	7.500 €
Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung	10.000 €		10.000 €	0 €	5.000 €	5.000 €
III. Grunderwerbe	**2.630.000 €**		**2.630.000 €**	**410.000 €**	**750.000 €**	**1.470.000 €**
(geschätzte Kosten / Realisierungsgrad 80 %)						
FlSt. 189/1 (Tübinger Straße 13)	195.000 €		195.000 €	195.000 €		
Areal Stuttgarter Straße / Seestraße	1.215.000 €		1.215.000 €	215.000 €	500.000 €	500.000 €
FlSt. 160 (Seestr. 10)	120.000 €		120.000 €		120.000 €	
FlSt. 350/2 (Seestraße 31)	130.000 €		130.000 €		130.000 €	
FlSt. 95/1	850.000 €		850.000 €			850.000 €
Tübinger Str. 11	120.000 €		120.000 €			120.000 €
IV. Ordnungsmaßnahmen	**2.178.250 €**		**1.714.750 €**	**200.000 €**	**848.438 €**	**666.313 €**
Bodenordnung						
Bereich FlrSt. 95/1	13.000 €		13.000 €	0 €	0 €	13.000 €
Bereich Seestr. / Schönaicher Str.	6.000 €	100%	6.000 €	0 €	0 €	6.000 €
Bereich Stuttgarter Str. / Lindenstr.	17.000 €		17.000 €	0 €	0 €	17.000 €
Abbruchmaßnahmen *(geschätzte Anzahl)*						
privat (1 Stk.)	40.000 €	100%	40.000 €	0 €	20.000 €	20.000 €
öffentlich (8 Stk.)	480.000 €		480.000 €	200.000 €	100.000 €	180.000 €

Gestaltungsmaßnahmen öfftl. Bereich							
Öffentlicher Freiraum Stuttgarter Str.	105.000 €	300 m² x 250 €/m²		75.000 €	0 €	75.000 €	0 €
Erschließungsbereiche + Gehwege entlang Stuttgarter Str. + Seestr.	1.120.000 €	3.200 m² x 250 €/m²		800.000 €	0 €	600.000 €	200.000 €
Öffentlicher Raum Ecke Seestr. / Stuttgarter Str.	99.750 €	285 m² x 250 €/m²		71.250 €	0 €	53.438 €	17.813 €
Schaffung einer Y-Kreuzung (Stuttgarter Str. / Lindenstr. und Stuttgarter Str./Schafgartenstr.)	175.000 €	500 m² x 250 €/m²		125.000 €	0 €	0 €	125.000 €
Gestaltungmaßnahme Dorfplatz	122.500 €	350 m² x 250 €/m²		87.500 €	0 €	0 €	87.500 €
V. Baumaßnahmen	**13.410.000 €**			**5.410.000 €**	**160.000 €**	**1.205.000 €**	**4.045.000 €**
Erneuerung - privat *(geschätzte Anzahl)*							
umfassende Sanierung (4 Stk.)	160.000 €	100%		160.000 €	0 €	80.000 €	80.000 €
kommunale Baumaßnahmen	*geschätzte Kosten*						
Sanierung Wohnungen Schulhaus	200.000 €	60%		120.000 €	60.000 €	60.000 €	0 €
Sanierung Schafgartenstr. 3	400.000 €	60%		240.000 €	100.000 €	140.000 €	0 €
Sanierung ev. Kindergarten "Unter dem Regenbogen"	850.000 €	60%		510.000 €	0 €	250.000 €	260.000 €
Neubau Begegnungscafé (Areal Stuttgarter Straße)	3.000.000 €	30%		900.000 €	0 €	675.000 €	225.000 €
Energetische Sanierung des Rathaus	2.700.000 €	60%		1.620.000 €	0 €	0 €	1.620.000 €
Anbau an das bestehende Rathaus	1.000.000 €	30%		300.000 €	0 €	0 €	300.000 €
Umnutzung Kreissparkasse (Stuttgarter Str. 7) für Räumlichkeiten des Bürgerhauses	100.000 €	60%		60.000 €	0 €	0 €	60.000 €
Neubau Gemeinbedarfeinrichtung Schäfleswiese	5.000.000 €	30%		1.500.000 €	0 €	0 €	1.500.000 €
VI. Sonstige Kosten	**0 €**			**0 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
VII. Honorare	**230.000 €**	100%		**230.000 €**	**10.000 €**	**50.000 €**	**170.000 €**
Summe Ausgaben	**18.503.250 €**			**10.039.750 €**	**795.000 €**	**2.880.938 €**	**6.363.813 €**
Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Reprivatisierung)	1.500.000 €			1.500.000 €	0 €	0 €	0 €
Summe Einnahmen	**1.500.000 €**			**1.500.000 €**	**0 €**	**0 €**	**0 €**
erforderlicher Gesamtförderrahmen				**8.539.750 €**			

Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 11.07.2023)

	Bewilligter Förderrahmen	Erforderlicher Förderrahmen	Fehlbetrag
	1.333.333 €	**8.539.750 €**	**- 7.206.417 €**
60 % Finanzhilfe Bund / Land	799.999 €	5.123.850 €	
40 % Komplementäranteil Gemeinde Steinenbronn	533.333 €	3.415.900 €	
		nach Aufstockung	Eigenfinanzierungs-erklärung

Die **Eigenfinanzierungserklärung** ist nicht schädlich für eine (spätere) Beantragung und Bewilligung einer Aufstockung des Förderrahmens.

Die **Eigenfinanzierungserklärung** dient der Rechtssicherheit der Sanierungssatzung.

die STEG

Abwägung der Verfahrenswahl

	Städtebauliche Sanierungsmaßnahme §§ 136 ff. BauGB	
	umfassendes Verfahren mit §§ 152 - 156 BauGB	**vereinfachtes Verfahren ohne §§ 152 - 156 BauGB**
Ziele	Wesentliche Umgestaltung (z. B. Neuordnung, Grunderwerbe)	Bestandserhalt, keine wesentlichen Eingriffe
Gemeindliches Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	
Grundbucheintrag	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	
Enteignung	Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)	
Genehmigung	Enteignungsvoraussetzungen (§ 88 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	(Besondere Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB))
steuerliche Erleichterungen	Steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10 f, § 11 a EStG)	
Gebühren	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)	
Finanzierung aus Wertsteigerungen	Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)	Kommunalabgabengesetz / Erschließungsbeiträge (§ 127 BauGB)
Förderung	Städtebauförderung	

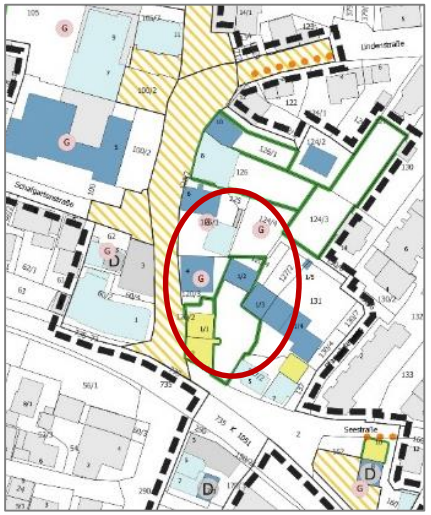
Sanierungsverfahren

- Keine Ermessensentscheidung!
- entweder: **„Regelverfahren“**
  - wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird.
  - wenn evtl. sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen eintreten.
- oder: **„vereinfachtes Verfahren“**
  - wenn Erhaltung und Verbesserung im Bestand im Vordergrund stehen.
  - wenn keine/geringfügige Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind

Die Verfahrenswahl erfolgt über eine „Erforderlichkeitsprüfung“ aufgrund der Ergebnisse der VU

Sanierungsverfahren

- Empfehlung: Anwendung des **Regelverfahrens** (Umfassendes Verfahren) unter Einbeziehung der §§ 152-156a BauGB
- Begründung: Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind zu erwarten
  - da Grunderwerbe erforderlich sind
  - da Ordnungsmaßnahmen erforderlich sind
  - da eine Neuordnung im Bereich der Stuttgarter Straße / Seestraße vorgesehen ist



Festlegung des rechtlichen Rahmens

- Durchführungsfrist
  - Befristungsbeschluss
  - Durchführung gem. BauGB befristet auf maximal 15 Jahre
  - Bewilligungszeitraum bis zum 30.04.2031
  - Empfehlung Durchführungsfrist von 15 Jahren bis zum 31.07.2038

Sanierungssatzung

- Rechtskraft mit Veröffentlichung

- Konsequenzen
  - Eintragung Sanierungsvermerk
  - Allg. Vorkaufsrecht § 24 BauGB zugunsten der Gemeinde
  - Sanierungsrechtliche Genehmigung u.a. für bauliche Tätigkeiten und Grundstücksverkäufe
  - Grundsätzliche Fördermöglichkeiten für kommunale und private Maßnahmen
  - Anwendung der Kaufpreiskontrolle
  - Feststellung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Agenda

1. **Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen**
   - Analyse
   - Bürgerbeteiligung
   - Trägeranhörung

2. **Sanierungskonzept**

3. **Förmliche Festlegung**
   - Gebietsabgrenzung
   - Kosten- und Finanzierungsübersicht
   - Eigenfinanzierungserklärung
   - Befristungsbeschluss

4. **Förderquoten privater Baumaßnahmen**

Empfehlung Fördersätze – Erneuerung

Fördertatbestand	Zulässig in % auf Basis der Gesamtbaukosten	Empfehlung Förderobergrenze je Gebäude
Erneuerungsmaßnahmen		
Basisförderung **Zusätzlich kombinierbar mit:**	20 %	30.000 €
Bonusförderin in Anlehnung an Effizienzhausstandard 70 **und**	+ max. 10 %	+ 10.000 €
Bonusförderung umfassende Barriereereduzierung **oder**	+ max. 10 %	+ 8.000 €
Bonusförderung stadtklimatisch wirksame Maßnahme	+ max. 5 %	+ 3.000 €
Maximaler Zuschuss	**35 %**	**48.000 €**

Fördervoraussetzungen

- Beseitigung **baulicher Mängel** an Dach, Dachstuhl, Fassade und tragenden Bauteilen (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
- Herstellung einer **ausreichenden Isolierung / Wärmedämmung** an der **Fassade**, den **Fenstern** und im **Dachbereich**.
- Ein umweltfreundliches und energiesparendes **zentrales Heizsystem** muss vorhanden sein.
- Jede Wohnung muss einen **Zugang** erhalten.
- Jede Wohnung muss über eine ausreichende, nach Möglichkeit **altersgerechte, sanitäre Ausstattung** verfügen.
- Sämtliche **Installationen** im Gebäude (insbesondere Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Sicherheitsanforderungen entsprechen.

Steuerliche Vergünstigungen

Das **Einkommenssteuergesetz** bietet für die Sanierungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

Aufwendungen für vermietete Gebäude (§ 7h EStG) und **vermietete Baudenkmale** (§ 7i EStG)	**jährliche Abschreibung** zu **9 % über 8 Jahre** danach **7 % über 4 Jahre**
Aufwendungen für selbstgenutzte Gebäude und **Baudenkmale** (§ 10f EStG)	**jährliche Abschreibung** zu **9 % über 10 Jahre** wie Sonderausgaben

Beispiel Steuersatz von 20%:

Gesamtinvestition 50.000 €
-> 9.000 €
Gesamtsteuerersparnis über 10 Jahre

Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung

Empfehlung Fördersätze – Abbruch

Fördertatbestand	Zulässig in % auf Basis der Gesamtbaukosten	Empfehlung Förderobergrenze je Gebäude
Ordnungsmaßnahme		
Abbruch mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche	max. 100 %	20.000 €
Abbruch mit anschließender Neubebauung	Max. 100 %	40.000 €

Allgemeine Regelungen

- Festlegung einer Bagatellgrenze
  - 30.000 Euro muss der Eigentümer mindestens investieren bei Erneuerungsmaßnahmen
  - 15.000 Euro muss der Eigentümer mindestens investieren bei Abbruchmaßnahmen

- Einzelfallentscheidung
  - In besonderen Fällen kann der Gemeinderat durch Beschluss die Höhe der Förderung individuell festlegen.

Ausblick & weiteres Vorgehen

Ausblick

25.07.23	• **Satzungsbeschluss, Festlegung der Fördersätze für private Eigentümer**
im Anschluss	• **Öffentliche Bekanntmachung** des Satzungsbeschlusses
im Anschluss	• **Sanierungsauftakt** Information aller Eigentümer im Gebiet
im Anschluss	• **Sanierungsdurchführung** Planerische und Zielfortschreibung, Finanzielle Abwicklung, Öffentliche und private Baumaßnahmen, Ordnungsmaßnahmen, Erschließungen
Ab 2031	• **Abrechnung**
im Anschluss	• **Aufhebung** des Sanierungsgebiets

Beschlussvorschlag 1-2

1. Der Bericht der STEG über die vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB wird zur Kenntnis genommen und den Sanierungszielen, dem Maßnahmenkonzept, der Kosten- und Finanzierungsübersicht sowie der in diesem Zusammenhang stehenden Eigenfinanzierungserklärung wird zugestimmt.

2. Aufgrund der nachgewiesenen Sanierungsnotwendigkeit und Sanierungsdurchführbarkeit wird die Sanierungssatzung für das Gebiet Steinenbronn „Ortsmitte III" beschlossen. Die Vorschriften des §144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Bezüglich der Wahl des Sanierungsverfahrens kommt das umfassende Verfahren unter Einbeziehung der §§ 152 - 156a BauGB zur Anwendung. Die Frist, in der die Sanierung „Ortsmitte III“ durchgeführt werden soll, wird vorläufig bis zum 31.07.2038 festgelegt.

Beschlussvorschlag 3

3. Um Eigentümer bei der Umsetzung dieser Maßnahmen zu unterstützen, soll zur Basisförderung eine weitere Bonusförderung gewährt werden, welche über eine energetische Gebäudesanierung hinausgeht. Hierbei ist ein sinnvolles Maßnahmenpaket zu schnüren, welches im konkreten Einzelfall mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abgestimmt wird. Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer **Basisförderquote von 20 %** bezuschusst. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Basiszuschuss wird auf **max. 30.000 €** je Maßnahme gedeckelt. Zu der Basisförderung können Bonusförderungen kombiniert werden. Etwaige Bonusförderungen können gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes nur bis zu einem Gesamtzuschuss von maximal 35 % kombiniert werden.

Die Basisförderung lässt sich mit einer **Bonusförderung bei Erreichen höherer energetischer Standards (+ max. 10 % und + 10.000€)** (Anlehnung Effizienzhausstandard 70) kombinieren. Dazu kann zwischen weiteren Bonusförderungen bei **umfassender Barriereereduzierung (+ max. 10 % und + 8.000€) oder stadtklimatisch wirksamen Maßnahmen (+ max. 5 % und + 3.000€)** gewählt werden.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 30.000 € (Bagatellgrenze). Der Zuschuss wird auf **max. 48.000 €** je Maßnahme gedeckelt. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

Beschlussvorschlag 4 & 5

4. Die Fördersätze für private Ordnungsmaßnahmen werden wie folgt beschlossen:

- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit **anschließender Neubebauung**: Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch **maximal 40.000 Euro** pro Maßnahme.
- Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als **klimaaktive Freifläche**: Erstattung der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten mit 100%, jedoch **maximal 20.000 Euro** pro Maßnahme.

Der Abbruch eines Bestandsgebäudes ohne eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung und/ oder Neugestaltung wird nicht bezuschusst. Eine Erstattung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 Euro (Bagatellgrenze). Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz ist nicht förderfähig. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

5. Der Erlass einer Gestaltungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet wird angestrebt, da eine einheitliche Ortsbildgestaltung verfolgt wird. In den Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Gemeinde abzustimmen sind. Ortsbildprägenden Elemente (Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung) werden dabei jeweils individuell mit dem Eigentümer besprochen. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.

Vielen **Dank**

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 – 70182 Stuttgart
0711 – 21068-0
steg-stuttgart@steg.de
steg.de