

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“

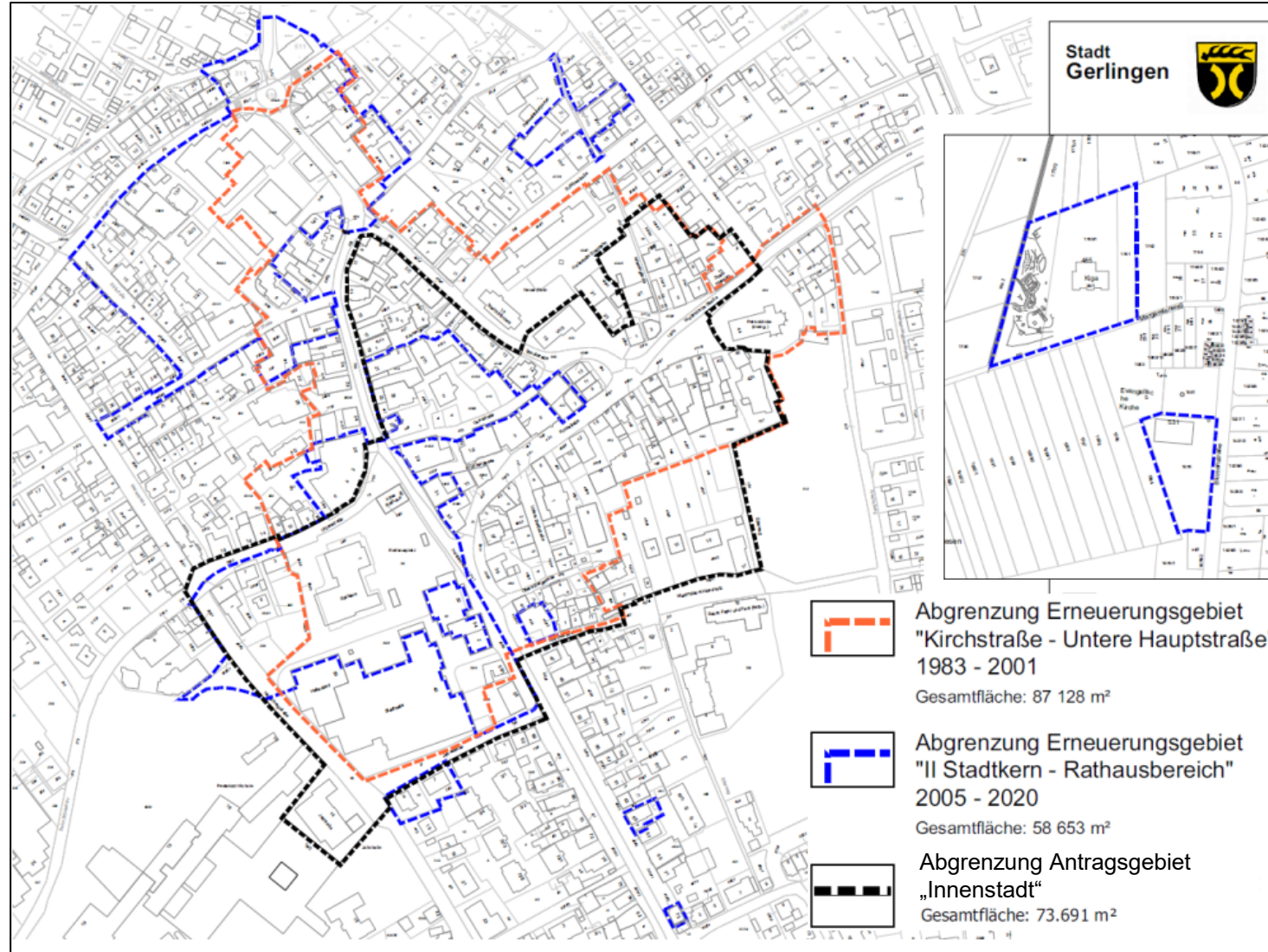
Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch)



**Informationsveranstaltung am
1. Dezember 2022**



Übersicht der Sanierungsgebiete in Gerlingen seit 1983



Bewilligung Antrag über Städtebaufördermittel durch das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen (MLW) Baden-Württemberg

- Antragstellung: 2020 und 2021
- Bewilligung: 2022, Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP)
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 – 30.04.2031
- Förderrahmen: 2.000.000 Euro
- Finanzhilfe: 1.200.000 Euro

Antragsgebiet Luftbild



Abgrenzung Antragsgebiet

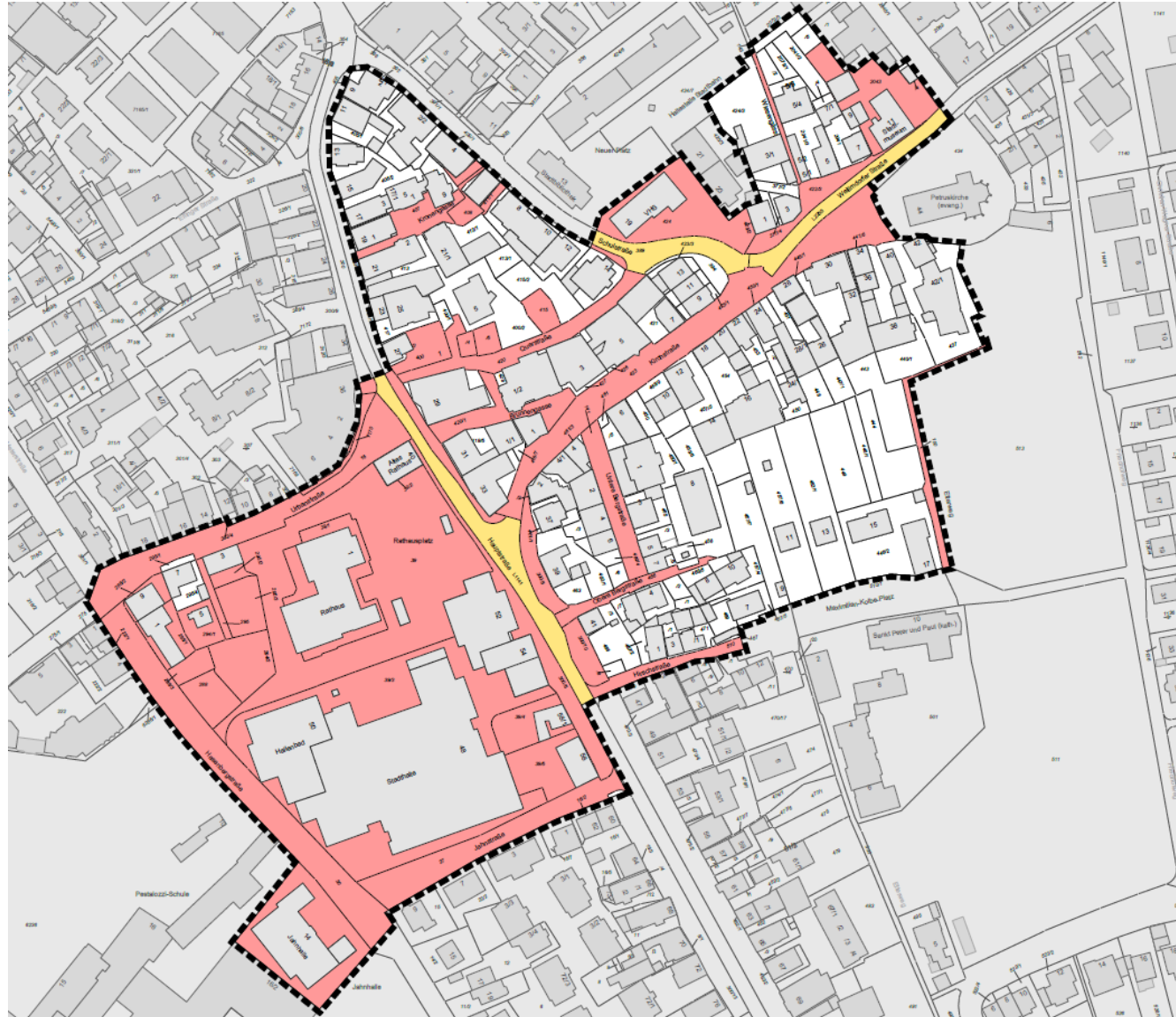





Gesamtfläche: 73.691 m²

Städtebauliche Bestandsanalyse / Ermittlung Sanierungsbedarf

Eigentumsverhältnisse

Stand 2019



-  Stadt Gerlingen
-  Land Baden-Württemberg
-  private Eigentümer

Städtebauliche Bestandsanalyse / Ermittlung Sanierungsbedarf

Gebäudebestand mit baulichen und funktionalen Mängeln



Städtebauliche Bestandsanalyse / Ermittlung Sanierungsbedarf

Gestalterische und funktionale Defizite der Straßenräume und Freiflächen



Städtebauliche Bestandsanalyse / Ermittlung Sanierungsbedarf

Untergenutzte Freiraumpotenziale

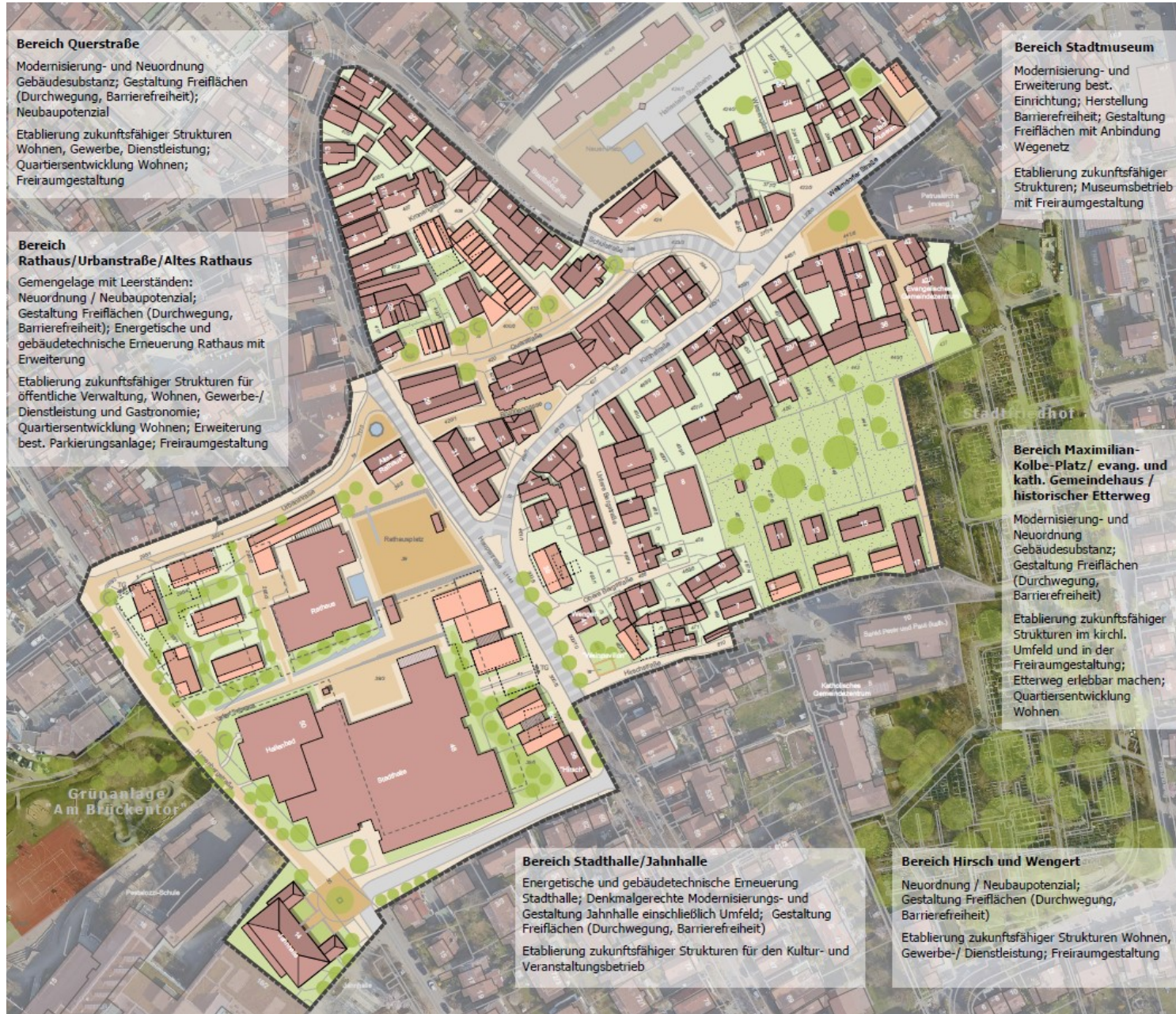


Städtebauliche Bestandsanalyse / Ermittlung Sanierungsbedarf

Stadterneuerung – Herausforderung und Chance



Neuordnungskonzept bei Antragstellung



-  Gebäudebestand
-  Neuordnungspotenziale
-  mögl. Abbrüche
-  Achsen
-  Seiten- und Platzräume
-  Platzfassungen
-  Grünbereiche / Hofbereiche

Es besteht ein Wohnraumpotenzial von bis zu 130 Wohneinheiten (WE) durch Neubau sowie durch Umnutzung und Modernisierung im Bestand.

Abgrenzung Antragsgebiet



Gesamtfläche: 73.691 m²

Neuordnungskonzept – Grünräume



- Ergänzung und Aufwertung der Freiflächen
- Anbindung an Natur- und Erholungsräume
- Ergänzung von Baumstandorten
- Etablierung zukunftsfähiger Strukturen im Wohnumfeld durch Freiraumgestaltung
- Etterweg erlebbar machen (kulturhistorischer Bezug)

Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB



Stadt Gerlingen



Beschluss vom
26.10.2022

Anlage 1

Abgrenzungsgebiet
circa 8,1 Hektar

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfäche: 81.790 m²

Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Abgrenzungsplan
Untersuchungsgebiet



Stuttgart
10.10.2022



Carin Hübner
LSBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 26
70191 Stuttgart



Vorbereitende Untersuchungen

Rechtswirkungen

Mit dem **Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen** und seiner Bekanntmachung nach § 141 Abs. 3 S. 2 BauGB (Baugesetzbuch) beginnt das im BauGB geregelte Sanierungsverfahren.

Im Einleitungsbeschluss ist das Untersuchungsgebiet eindeutig abzugrenzen.

Was gilt im Untersuchungsgebiet?

- Zurückstellung von Baugesuchen (§ 15 BauGB)
- Auskunftspflicht, Beteiligungsrechte und Beteiligungspflichten (§§ 137 bis 139 BauGB)

Vorbereitende Untersuchungen

Beteiligung der Betroffenen

Betroffene

sind alle Menschen, die im Untersuchungsgebiet leben oder arbeiten, insbesondere aber nach dem Baugesetzbuch

- Eigentümerinnen und Eigentümer,
- Mieterinnen und Mieter sowie
- Pächterinnen und Pächter.

Die Betroffenen sind frühzeitig über die anstehende Sanierungsmaßnahme zu informieren und zur Mitwirkung anzuregen.

Förmlicher Beschluss der Sanierungssatzung

Nach Durchführung der VU beschließt die Gemeinde die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als **Satzung**, die öffentlich bekanntzumachen ist, § 142 BauGB.

Das Grundbuchamt hat gemäß § 143 BauGB in die Grundbücher der in der Satzung aufgeführten Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird, den sogenannten **Sanierungsvermerk**.

Es gibt keinen Einsatz von Städtebauförderungsmittel vor dem **Beschluss der Sanierungssatzung!**

Sanierungssatzung – Bedeutung für Grundstückseigentümer

- Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung auch für Maßnahmen, die keine baurechtliche Genehmigung benötigen, beispielsweise
 - wertsteigernde Maßnahmen
 - Grundstückskaufverträge
- Kaufpreisprüfung durch die Gemeinde
- Ausgleichsbeträge **können** anfallen (bodenwerterhöhende Komponenten entscheiden)
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen, sofern Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird
- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach EStG (Einkommensteuergesetz) für Modernisierungsmaßnahmen *
- Möglichkeit, Fördermittel für Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen *

* vertragliche Grundlage erforderlich (Modernisierungsvereinbarung mit Stadt)

Achtung wichtig:

Beginn der Maßnahme **nach Abschluss** eines Modernisierungs bzw. Ordnungsmaßnahmenvertrages mit der Stadt!
Nehmen Sie das **kostenlose Angebot der Sanierungsberatung** durch die KE wahr!

Sanierungsverfahren – Beispiele für bodenwerterhöhende Komponenten

1. Allgemeine Verbesserungen im Sanierungsgebiet

beispielsweise

- Beseitigung störender Anlagen
- Bau neuer öffentlicher Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- stadtbildrelevante Gestaltungsverbesserungen

2. Bauliche Nutzbarkeit

beispielsweise

- Änderung der Art der Nutzung

3. Erschließung

beispielsweise

- Allgemeine Verbesserung der Erschließungssituation
- Veränderung von Verkehrsfluss und -dichte

4. Qualitative Lageverbesserung

beispielsweise

- günstige oder ungünstige Form des Grundstücks
- Lage in der Nähe bedeutender (neuer) Geschäfte

5. Umfeld

beispielsweise

- Beseitigung störender Anlagen / Emissionen
- Verkehrsberuhigung / Gestaltung des öffentlichen Raumes

Förderung im Grundsatz

▪ Bezuschussung Grundsatz

- Land / Bund = 60%
 - Gemeinde = 40%
- } betrifft:
Förderrahmen

▪ Private Maßnahmen

- Gebäudemodernisierung bis zu 35%; bis zu 50% bei Denkmälern (teilweise mit Förderobergrenze)
- Abbruch bis zu 100% (Abgleich Neuordnungsziel)
- Keine Förderung von Neubauten

} Höhe der Fördersätze
bestimmt Gemeinderat

▪ Kombinierbarkeit Förderung mit KfW- und BAFA-Mitteln

(Kreditanstalt für Wiederaufbau / Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle)

- jeweils Prüfung im Einzelfall

Förderfähige Maßnahmen

- **Haustechnische Verbesserungen**
 beispielsweise Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation, Einbau oder Erneuerung von zeitgemäßen Heizsystemen
 (→ Klimarelevanz)
- **Wohntechnische Verbesserungen**
 beispielsweise Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung
- **Bautechnische Verbesserungen**
 beispielsweise Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und des Wärmeschutzes wie Erneuerung und Isolierung der Fassade, Erneuerung und Isolierung des Daches, Einbau neuer Fenster
 (→ Klimarelevanz)
- Nicht gefördert werden:
 Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Ist aus städtebaulichen Gründen der **Abbruch eines Gebäudes** erforderlich oder ist das Gebäude wirtschaftlich nicht mehr zu sanieren, können die Abbruchkosten erstattet werden. Unter anderem ist auch ein Rückbau von Nebengebäuden, beispielsweise Scheunen, Schuppen, denkbar.

Kombination mit anderen Förderprogrammen (KfW und BAFA)

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Zuschüsse aus dem Städtebauförderprogramm beispielsweise mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (**KfW**) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (**BAFA**) kombiniert werden.

Es erfolgt im Einzelfall eine Prüfung durch die KE, um eine Doppelförderung auszuschließen.

Eigenleistung

Werden Arbeiten teilweise in Eigenleistung erbracht können die Eigenleistungsstunden – laut Mindestlohnvereinbarung – in die Förderung miteinbezogen werden.

Abschreibungsmöglichkeiten für private Maßnahmen

Für Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem EStG (Einkommensteuergesetz).

§ 7 h EStG (bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB (= 100%).

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung)

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Kalenderjahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (= 90%).

Empfehlung: Es wird empfohlen, einen Steuerberater hinzuzuziehen!

Sanierungsverfahren „Innenstadt“

Das Verfahren wird entsprechend den Vorgaben und Inhalten des § 141 BauGB durchgeführt

1	Antragstellung Städtebaufördermittel	2021
2	Vorbereitende Untersuchungen	2022/ 2023
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümerbefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen im Gemeinderat	
3	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes / Satzungsbeschluss	Mitte 2023
	Sanierungsdurchführung	circa 8 bis 10 Jahre
4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	Circa 2031