

# Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Innenstadt“

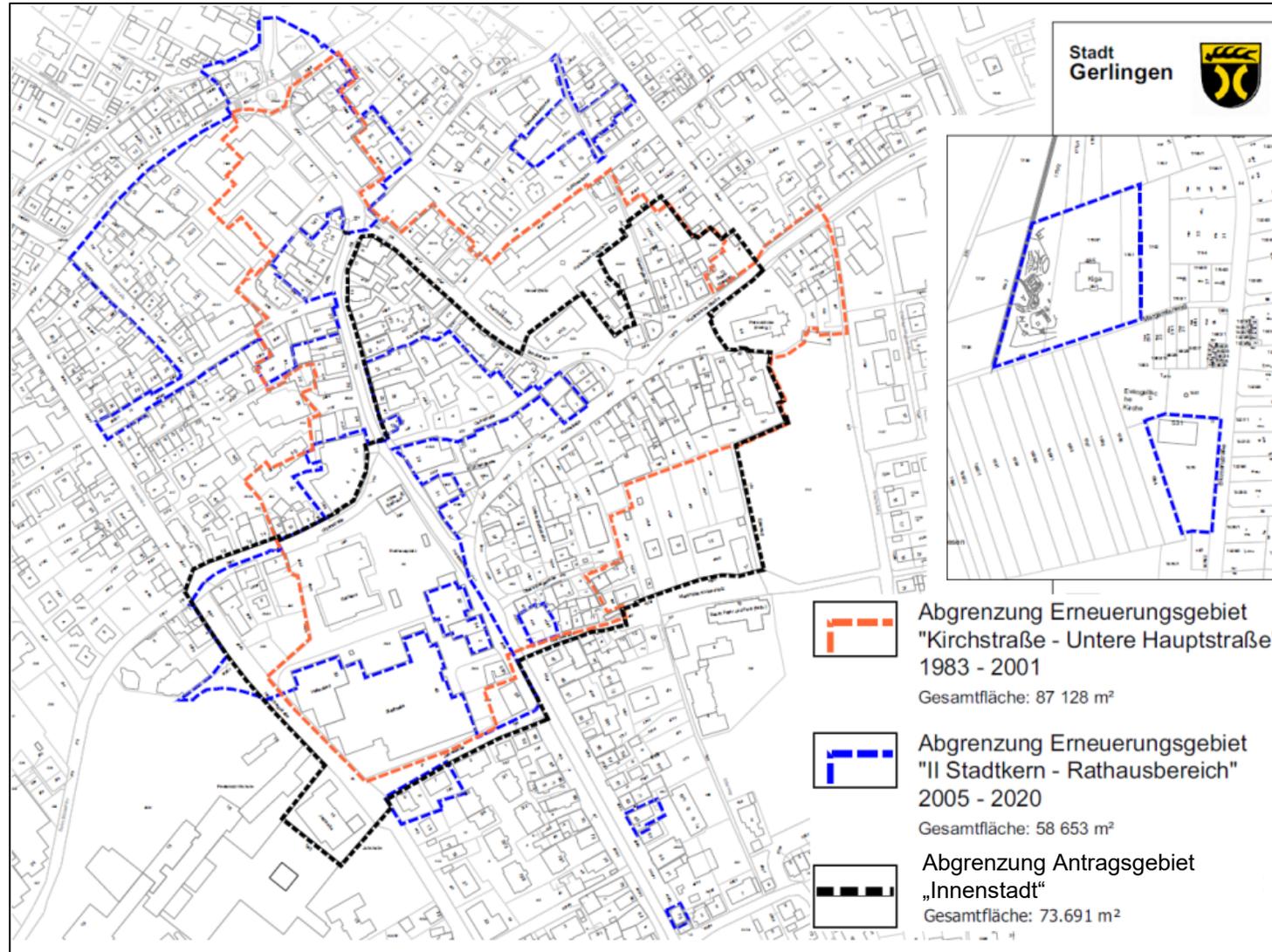
Vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB (Baugesetzbuch)



**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



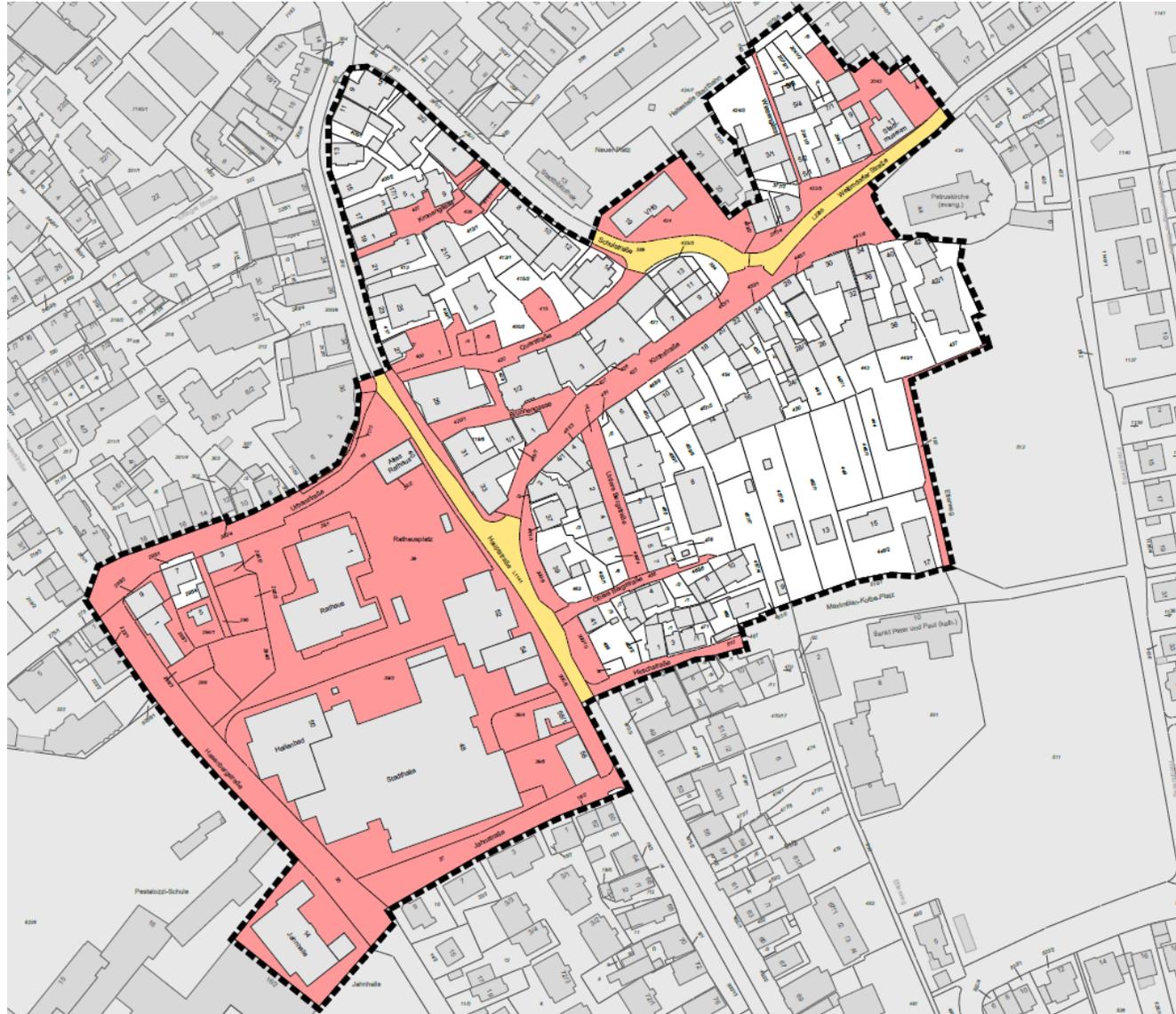
Abgrenzung Antragsgebiet

Gesamtfläche: 73.691 m<sup>2</sup>

# 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

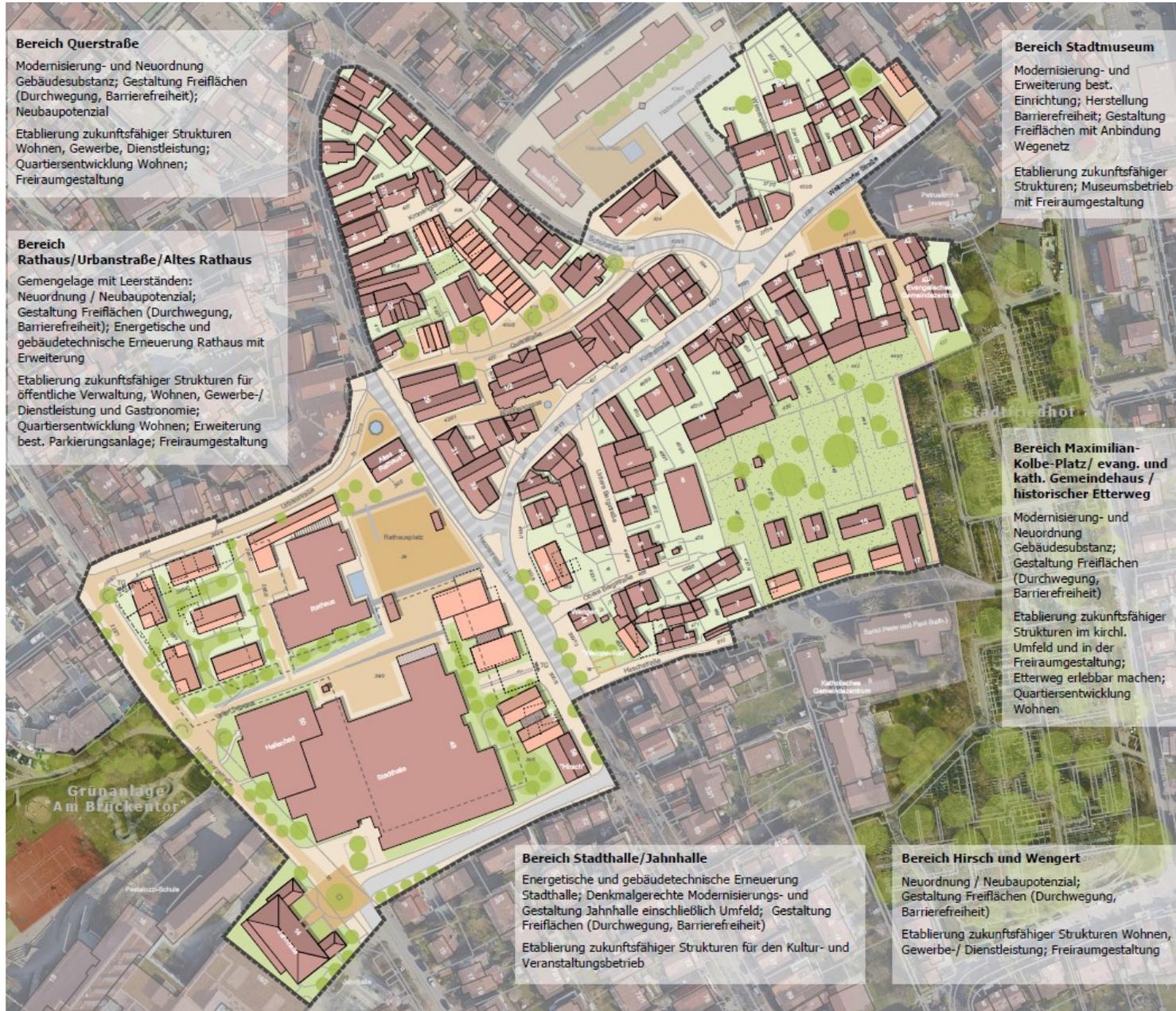


# Städtebauliche Bestandsanalyse / Ermittlung Sanierungsbedarf

## 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 m<sup>2</sup>

# 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 m<sup>2</sup>

Vorbereitende Untersuchungen  
"Innenstadt"

Abgrenzungsplan  
Untersuchungsgebiet

0 10 25 50 100

Stuttgart  
10.10.2022

 Cuno/Helwich  
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