

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



**Gemeinde Empfingen  
Sanierungsdurchführung  
Gebiet „Ortskern III“**



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

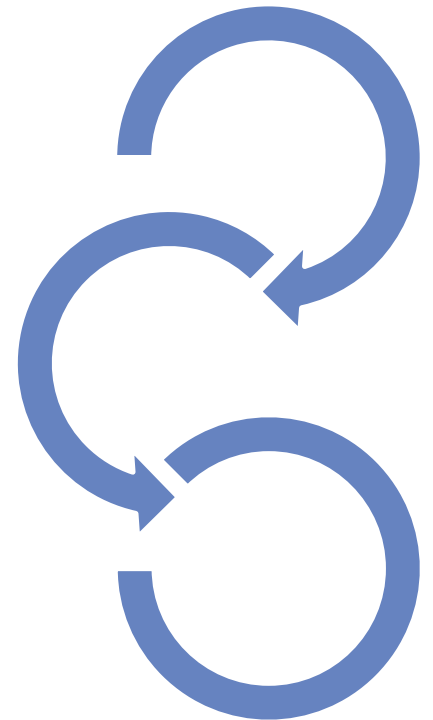
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

***Informationsveranstaltung 12.04.2018***



## Agenda

- Sanierungsgebiet „Ortskern III“
- Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen
- Wichtige Rechtsvorschriften
- Förderung privater Eigentümer
- Vorgehensweise, wenn Sie Maßnahmen planen
- Sanierungsbeispiele
- Informationen / Ansprechpartner

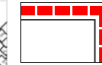


**Sanierungsgebiet „Ortskern III“**

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



## Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet



Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Bereich „Ortskern III“, ca. 3,80 ha

**Gemeinde  
Empfingen**

Städtebauliche  
Erneuerungsmaßnahme  
„Ortskern III“

FÖRMLICHE FESTLEGUNG



## Verfahrensgrundsätze für Empfingen

- **Programm Soziale Stadt**

Bewilligungszeitraum

01.01.2017 – 30.04.2026

- **Bewilligter Förderrahmen**

Land / Bund anteilig 60 %

Gemeinde Empfingen anteilig 40 %

**833.333 €**

500.000 €

333.333 €

- **Verfahrensbeteiligte**

Verwaltung und Gremien

Bürgerinnen und Bürger, Eigentümer, Mieter, Pächter

# Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

- Inhalt und Ablauf -

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



## Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“ Rechtlicher Rahmen – Planungen – Beteiligung

§ 141 BauGB **verpflichtet** die Kommune zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

**Ziel** ist die Gewinnung von entsprechenden **Beurteilungsgrundlagen** für die anstehende Sanierungsmaßnahme

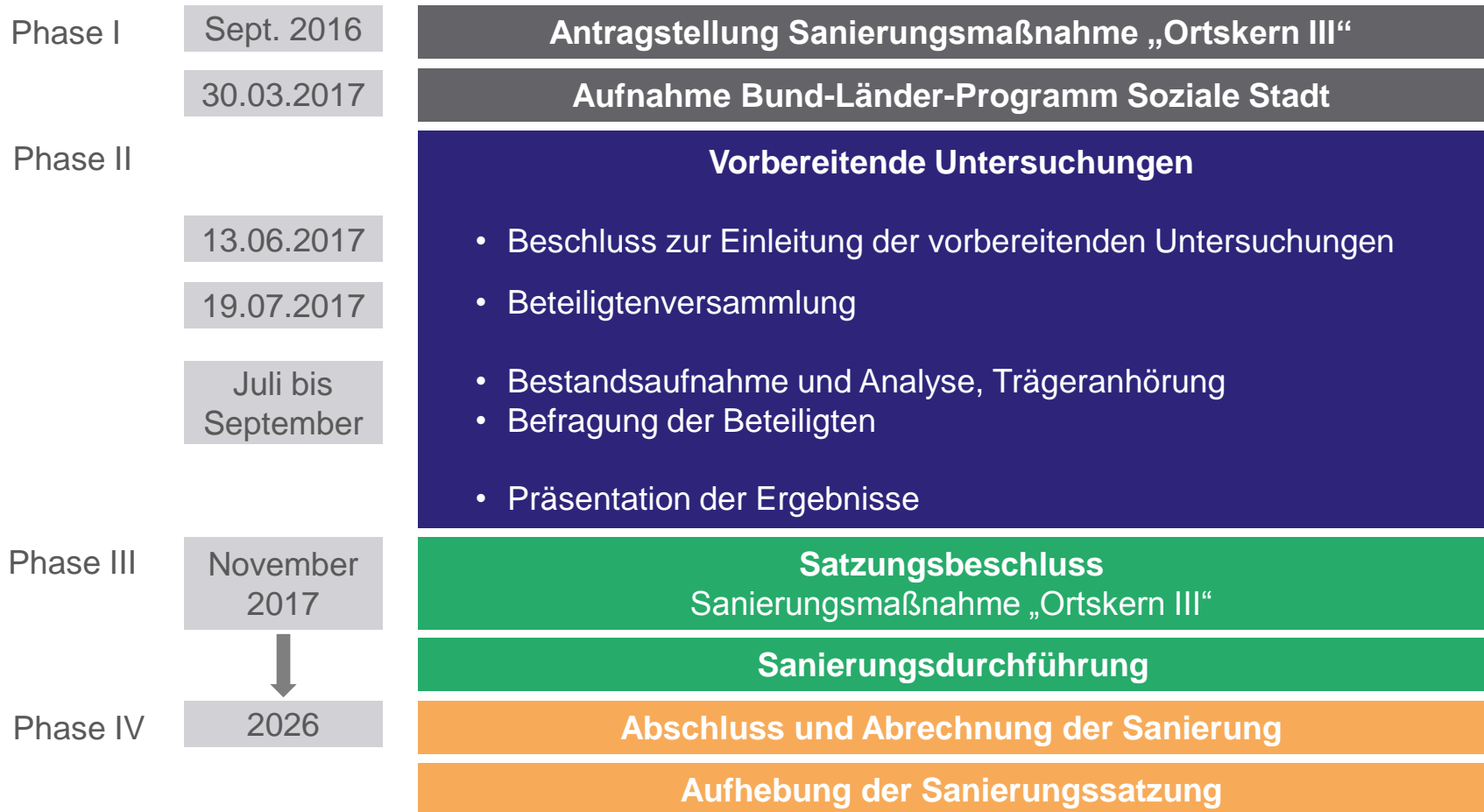
**hinsichtlich**

1. der Notwendigkeit der Maßnahmen
2. der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
3. der Ziele der Sanierung
4. der Durchführbarkeit der Sanierung





## Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern III“ Ablauf





# Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

- Befragungsergebnisse -

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



# Befragungsergebnisse

## Ziele der Befragung

- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu den (städte-)baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft

## Rücklauf

- 49 % (84 Gebäudekomplexe im Gebiet, Rücklauf: 41)
- **gute** Beteiligung der Betroffenen

Vorbereitende Untersuchungen Empfingen „Ortskern III“ die STEG

**Betriebsbogen**

Vorbereitende Untersuchungen Empfingen „Ortskern III“ die STEG

**Haushalts- und Wohnungsbogen**

Straße + Hausnummer: \_\_\_\_\_ Eigentümer: \_\_\_\_\_

Vorbereitende Untersuchungen Empfingen „Ortskern III“ die STEG

**Gebäude- und Grundstücksbogen**

Straße + Hausnummer: \_\_\_\_\_ Eigentümer: \_\_\_\_\_

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Gebäudealter Baujahr:  Jahr des letzten Umbaus:

2. Wie wird das Gebäude genutzt?

Wohngebäude  
 Wohn- und Geschäftsgebäude  
 Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude  
 Betriebs-/ Geschäftsgebäude  
 Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)  
 Sonstiges (bspw. unbebaut)

3. Welche Nutzung befindet sich hauptsächlich im Erdgeschoss des Gebäudes?

Wohnnutzung Anzahl Wohnungen  davon leerstehend   
 Gewerbliche Nutzung Anzahl Betriebsstätten  davon leerstehend   
 Nebennutzung (z.B. Garage) Anzahl Einheiten  davon leerstehend

4. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

Anzahl offene Stellplätze und Carports  Anzahl Garagenstellplätze

5. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand. (Bitte jeweilige Note eintragen)

1 = gut/neuwertig z.B. optische Unversehrtheit...  
 2 = geringe Mängel z.B. Ausbesserung notwendig, Gestaltungsmängel...  
 3 = erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, Undichtigkeiten...  
 4 = substanzielle Mängel z.B. stark schadhafte Bauteile...

Dach/ Dachstuhl   
 Fassade/ Mauerwerk   
 Fenster/Außentüren   
 Heizung/ Sanitär/ Elektro   
 Zugangs-/ Außenbereich   
 Gesamteindruck

6. Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen?

Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet (ebenerdig zugänglich, altersgerechtes Bad)   
 Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht umbauen   
 Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich altersgerecht umbauen   
 Ich bin mir unsicher und benötige weitere Beratung

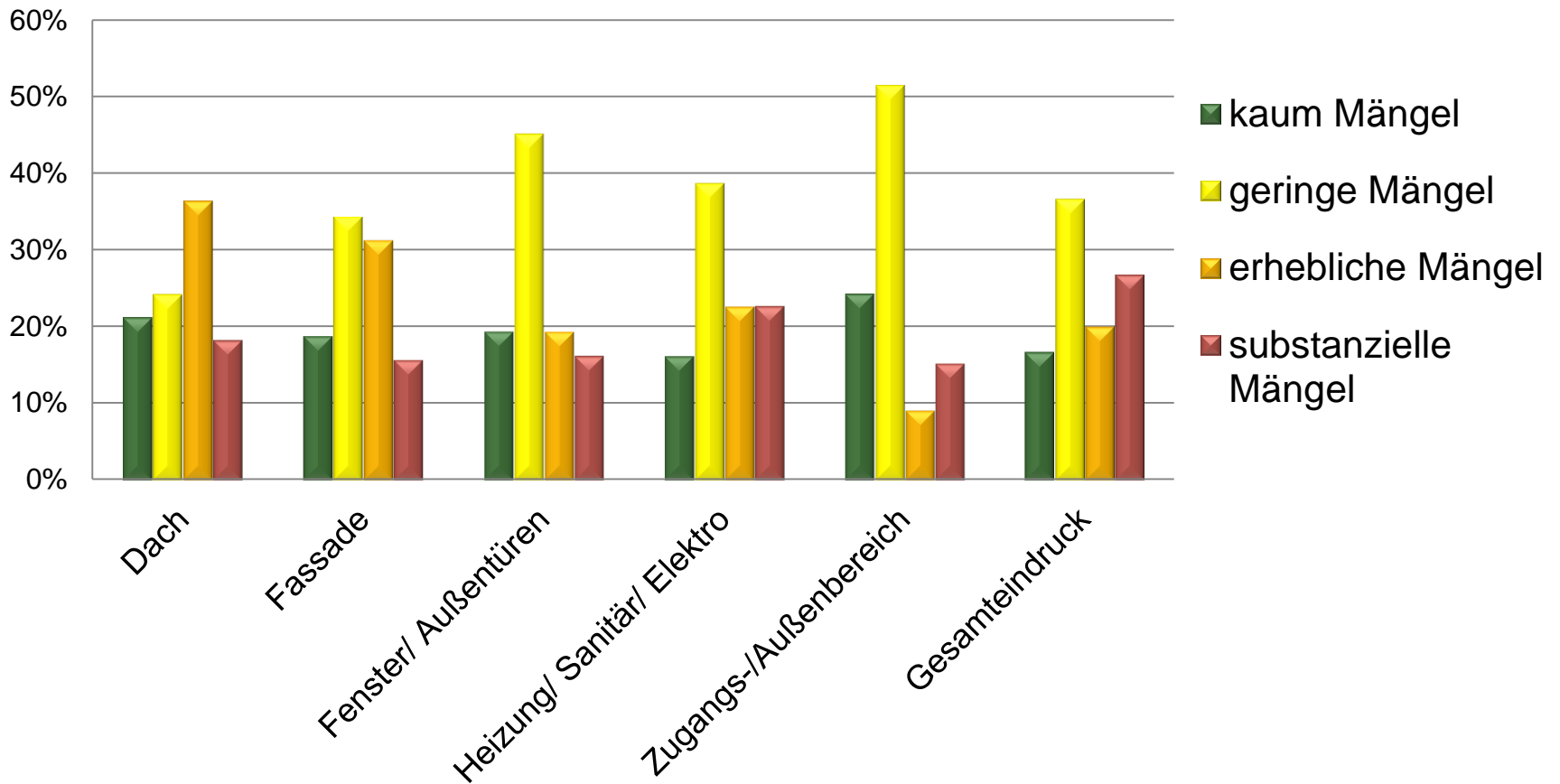
7. Welche Bauteile wurden bereits wärmedämmt?

Außenfassade  komplett  teilweise im Jahr   
 Dach oder oberste Geschossdecke  komplett  teilweise im Jahr   
 Kellerdecke oder Bodenplatte  komplett  teilweise im Jahr   
 Fenster  komplett  teilweise im Jahr

Hinweis zum Datenschutz: Bitte wenden!  
 Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 130 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragter, Tel. 0711/21068-0

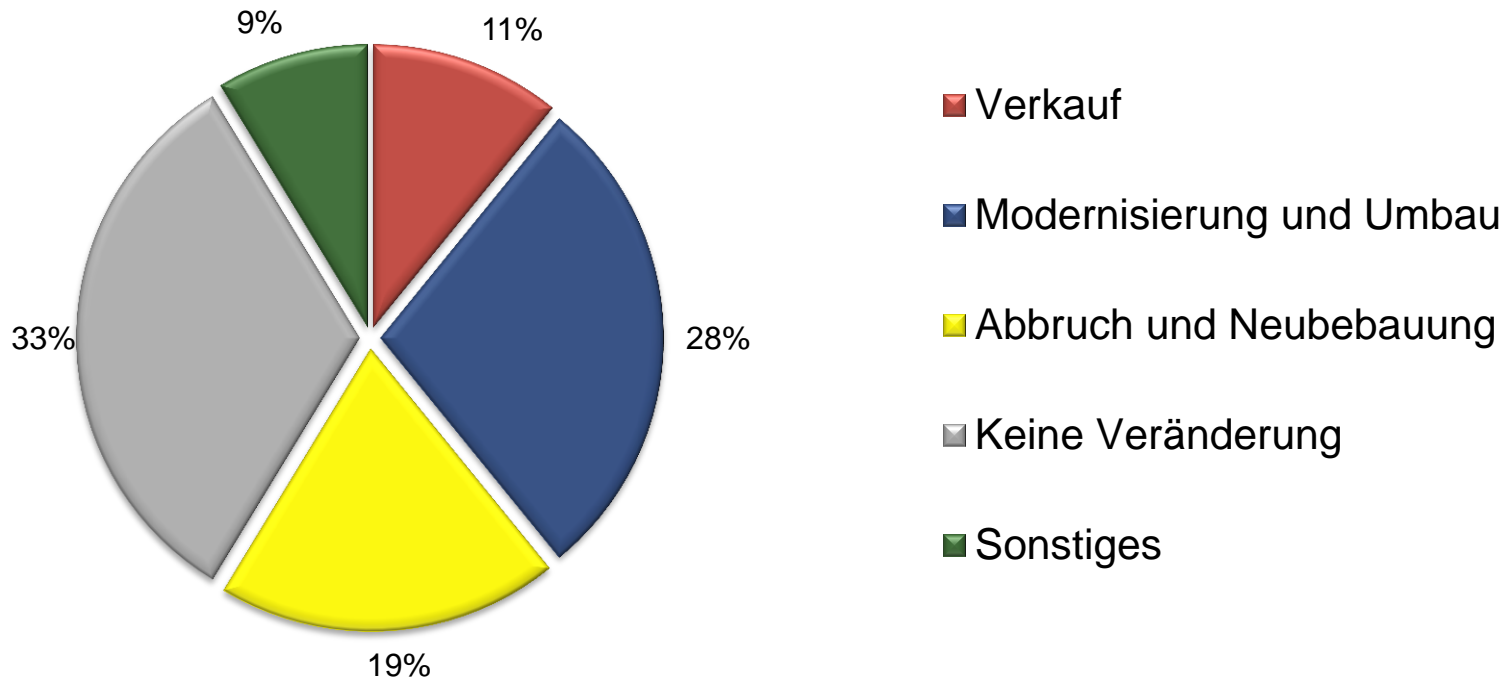


## Befragungsergebnisse Gebäudezustand





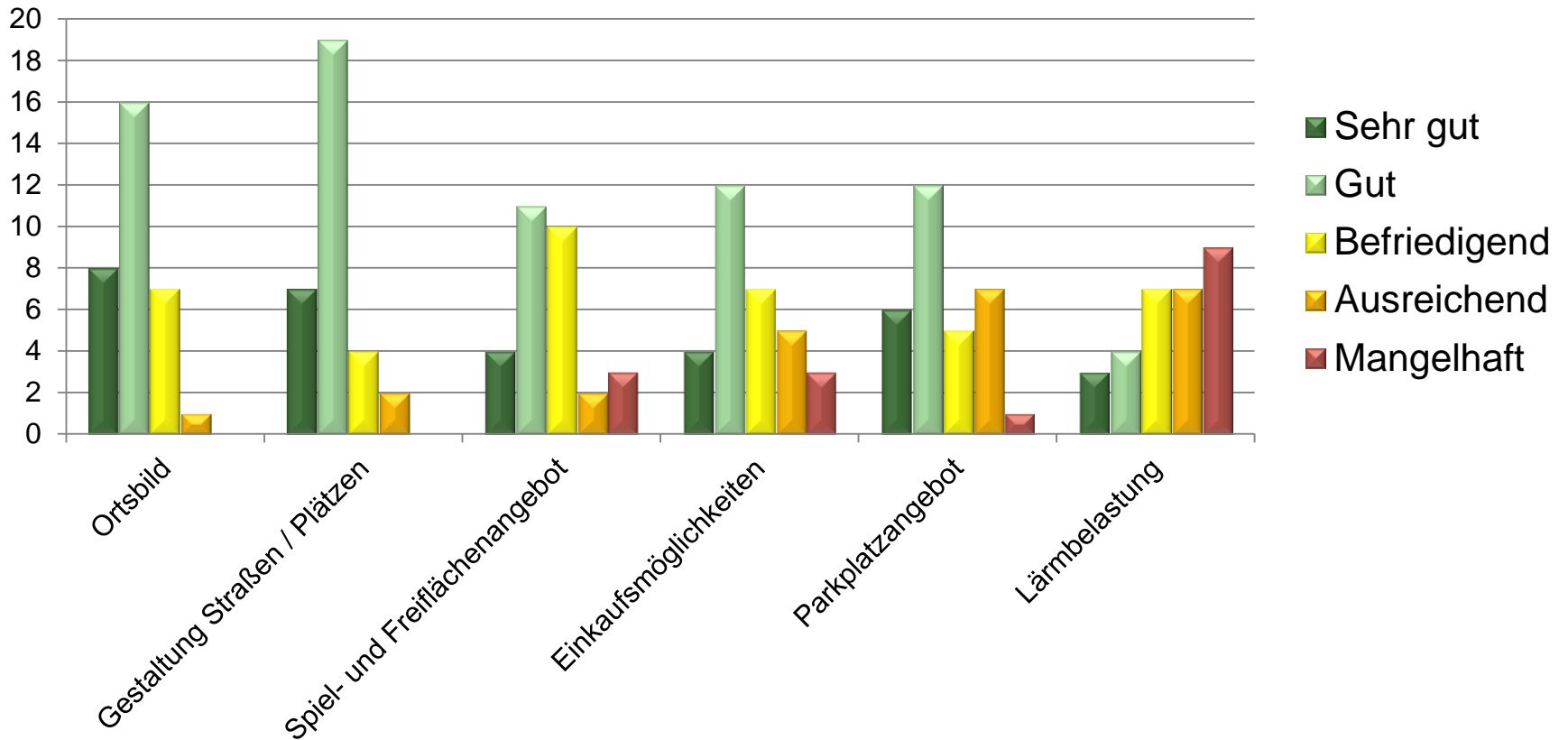
## Befragungsergebnisse Absichten der Eigentümer



- 47 % der Eigentümer möchten ihr Gebäude modernisieren oder abbrechen lassen.
- 33 % möchten keine Veränderungen an ihrem Gebäude vornehmen.



## Befragungsergebnisse Bewertung des Wohnumfeldes





## Befragungsergebnisse

### Bewertung des Wohnumfeldes

#### Die Sanierung der Ortsmitte ist...

...Dringend notwendig	33 %
...Teilweise notwendig	67 %
...Nicht notwendig	0 %

#### Eine Verbesserung der Wohnverhältnisse im Zuge der Sanierung ist...

... wünschenswert.	68 %
... nicht gewünscht.	21 %
... nicht erforderlich	11 %

# Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

- Analyse und städtebauliche Zielsetzung -

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**

Größe des  
Untersuchungs-  
gebietes:  
ca. 3,82 ha





 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 3,82 ha

**EG-Nutzung**

-  Wohnen
-  Öffentliche Einrichtung
-  Dienstleistung
-  Gastronomie
-  leerstehend, teilweise leerstehend oder vom Leerstand bedroht
-  Nebengebäude
-  gemeindeeigene Fläche

# Gemeinde Empfingen

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
„Ortskern III“

## ERDGESCHOSSNUTZUNGEN



Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84582  
19.04.2017/ ef



**Kulturdenkmale**

- Bauliche Anlage
- Erhaltenswerte Gebäude
- Prüffall

**Achäologische Kulturdenkmale gem. §2 DSchG**

- Archäologisches Denkmal
- Prüffall Archäologisches Denkmal
  - Merowingerzeitliches Gräberfeld Nr. 5
  - Historischer Ortsetter (Prüffall) Nr. MA 1
  - Mittelalterliche Kirche und Kirchhof St. Georg Nr. MA 2

Nachrichtliche Übernahme Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart  
Ausdrucksdatum: 04.08.2017

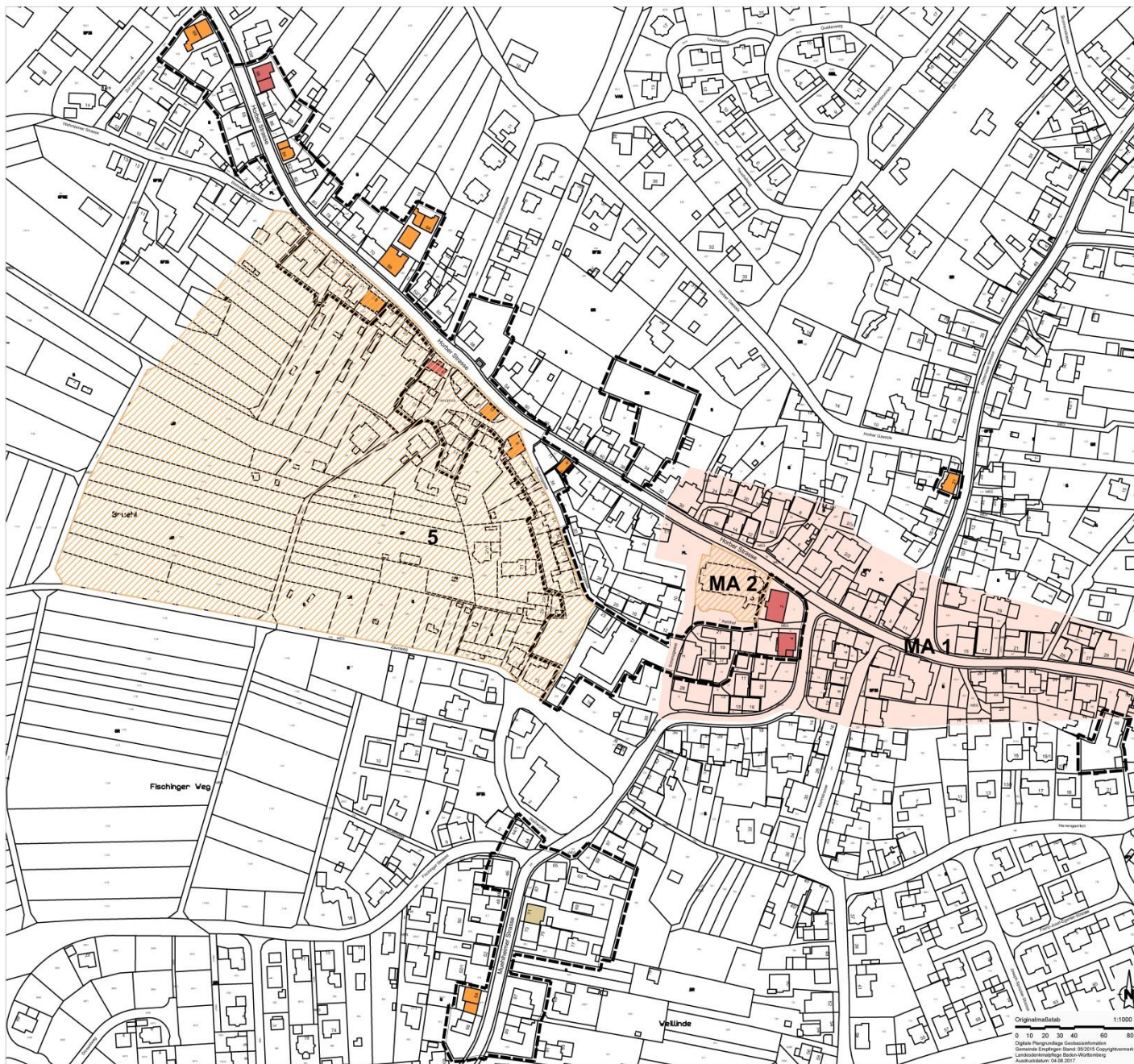
## Gemeinde Empfingen

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
„Ortskern III“

### DENKMALPFLEGERISCHER WERTEPLAN

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84582  
13.11.2017/pie







**Abgrenzung**

 Abgrenzung der Vorbereitenden Untersuchungen im Bereich „Ortskern III“, ca. 3,82 ha





**Strukturelle Mängel**

 mindergenutztes Gebäude/ Leerstand/Umnutzungspotenzial

**Räumliche Mängel/Ortsbild**

 Gestaltungsdefizite in Hofbereichen

**Bauliche Mängel**

-  ohne Mängel
-  geringe Mängel in der Bausubstanz
-  erhebliche Mängel in der Bausubstanz
-  substanzielle Mängel in der Bausubstanz

**Gemeinde  
Empfingen**

Integriertes Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
„Ortskern III“

**STÄDTEBAULICHE MISSTÄNDE**

Hauptgeschäftsstelle  
Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

Projekt Nr. 84582  
13.11.2017/pie



## Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

### Wesentliche Sanierungsziele

- Revitalisierung des Ortskerns und Sicherung des Wohnbestandes durch notwendige und umfassende Sanierungsmaßnahmen bzw. ortsbildgerechte Neubauten nach erfolgten Abbrüchen
- Erhalt, Sicherung und Sanierung der für Empfingen typischen Strukturen
- Sanierung des Dachstuhls im Rathaus
- Ausdifferenzierung der Wohnangebote
- Reaktivierung der Leerstände
- Maßnahmen der Verkehrsberuhigung in der Horber Straße (Ortsdurchfahrt) bzw. passive Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Sanierungsdurchführung

# Wichtige Rechtsvorschriften

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



## Wichtige Rechtsvorschriften Sanierungsverfahren

- Durchführung im vereinfachten Verfahren nach dem BauGB
- Es gilt das Besondere Städtebaurecht.  
(§§ 136 bis 164 BauGB, Anwendung der §§ 152 bis 156a BauGB wird ausgeschlossen.)

### Sanierungsvermerk nach §143 Abs. 2 BauGB

- In der Regel lautet die Eintragung im Grundbuch:  
„Eine Sanierung wird durchgeführt“.
- Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

**Der Sanierungsvermerk dient als Hinweis an die Ämter/Notare, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist.**





## Wichtige Rechtsvorschriften Sanierungsverfahren

**Genehmigungspflichtige Vorhaben** nach §144 Abs. 1 und 2 BauGB  
insbesondere:

- Bau- und Abbruchvorhaben
- Privater und öffentlicher Grundstücksverkehr
- Miet- und Pachtverträge
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- Teilung eines Grundstücks
- Bestellung einer Grundschild

**Sofern sie den Sanierungszielen nicht entgegenstehen,  
werden Vorhaben genehmigt.**



**Förderung privater Eigentümer**

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**





## Förderung privater Eigentümer

### Wesentliche Voraussetzungen für eine Förderung

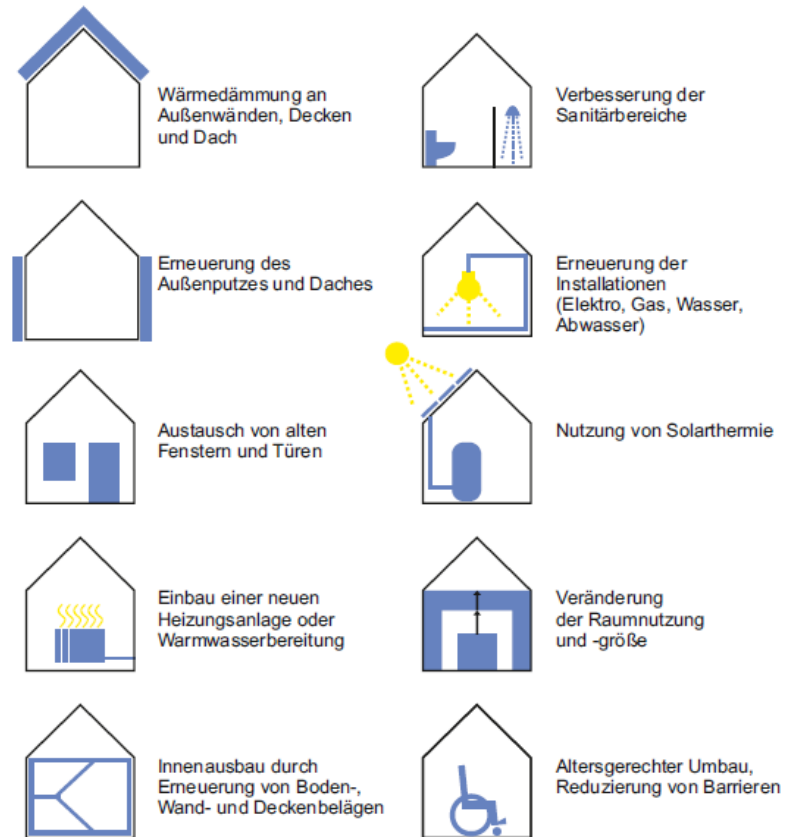
- Das Gebäude befindet sich **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**.
- Die **Sanierungsziele** sind zu beachten und die Maßnahme ist **wirtschaftlich**.
- Die Maßnahme wurde **vorher** mit der Gemeinde und der STEG **abgestimmt** und ist **zeitlich zu befristen**.
- Das Alter und die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes müssen mind. 30 Jahre betragen.
- Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das **Projekt vorfinanzieren**.
- **Vor** Baubeginn bzw. vor Abbruch ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.





## Förderung privater Eigentümer Förderfähige Maßnahmen

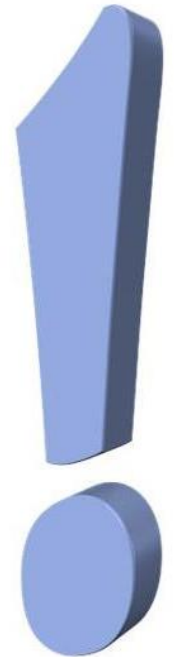
- **Bautechnische Verbesserungen**  
Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder)  
Alten- bzw. behindertengerechter Ausbau  
Erhöhung der Wärmedämmung
- **Haustechnische Verbesserungen**  
Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation
- **Wohnungstechnische Verbesserungen**  
Grundrissanpassung und -erweiterung  
Verbesserung der Belichtung und Belüftung  
Wohnungsabschlüsse
- **Abbruchmaßnahmen**





## Förderung privater Eigentümer Nicht förderfähige Maßnahmen!

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. Hof- und Gartengestaltung)
- Reine Schönheitsreparaturen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen





## Förderung privater Eigentümer Mindestbaustandards

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Herstellung einer ausreichenden Isolierung / **Wärmedämmung** an der **Fassade**, den **Fenstern** und im **Dachbereich**
- Einbau eines umweltfreundlichen, energiesparenden (zentralen) **Heizsystems** ggfs. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken.
- Jede Wohnung muss einen **eigenen Wohnungsabschluss** erhalten
- Einbau einer modernen **Sanitäreanlage** mit **zentraler Warmwasserbereitung**
- Sämtliche **Installationen** sind **an heutige Anforderungen** anzupassen (insbes. Elektro)
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen



## Förderung privater Eigentümer Förderkonditionen

max. Kostenerstattung:

Private Baumaßnahmen

30 % 50.000 €

Private Ordnungsmaßnahmen

100 % 50.000 €

Abweichungen bei der Förderung von denkmalgeschützten und erhaltenswerten Gebäuden sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

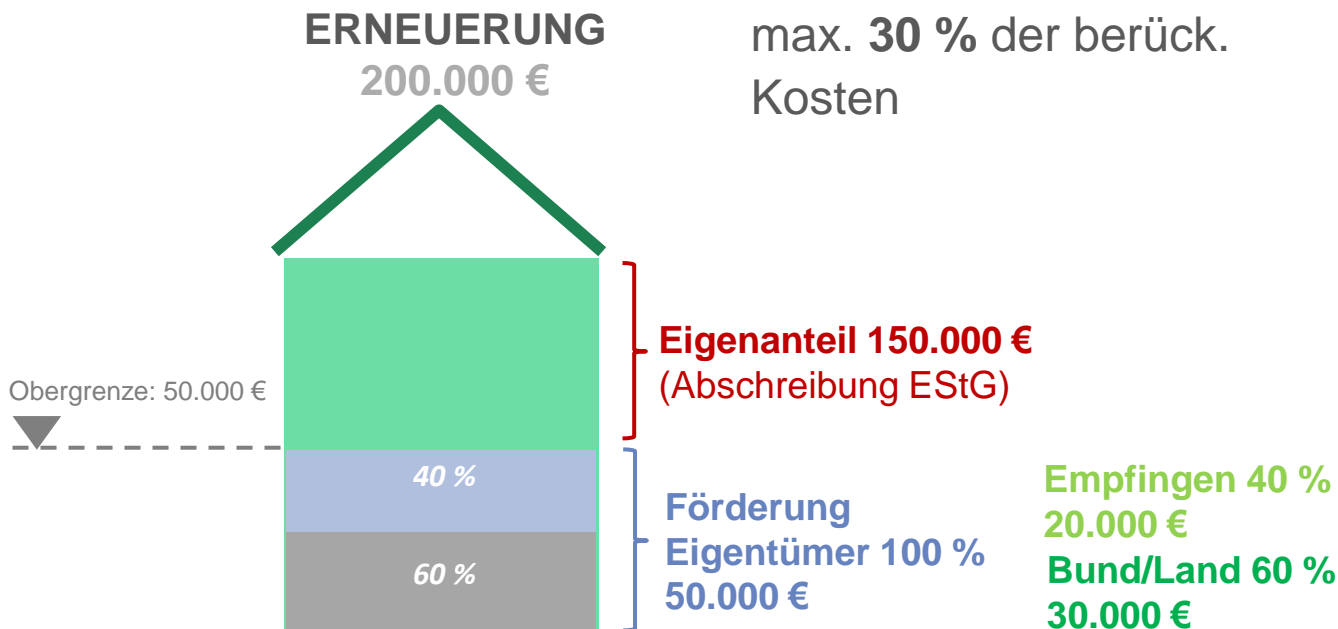
Die Bagatellgrenze für Baumaßnahmen liegt bei 15.000 Euro der Baukosten. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

Für private Ordnungsmaßnahmen muss in Übereinstimmung mit den Sanierungszielen eine Nachnutzungskonzeption vorhanden sein.



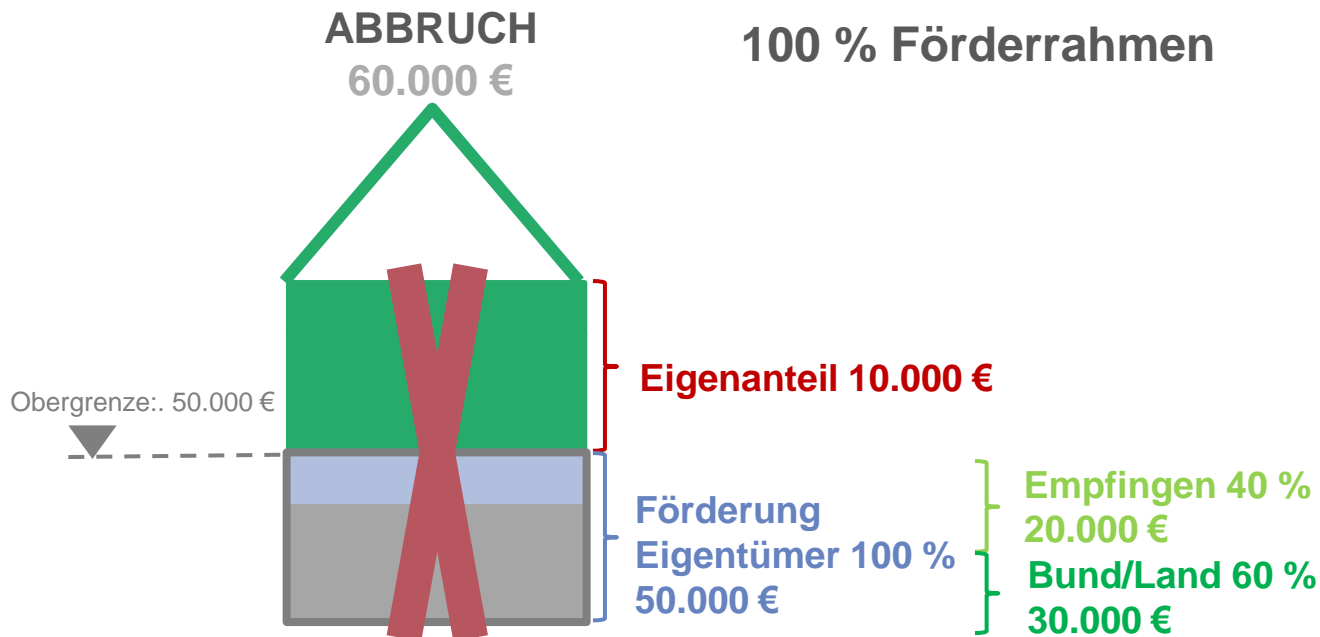


## Förderung privater Eigentümer Förderkonditionen





## Förderung privater Eigentümer Förderkonditionen









## Förderung privater Eigentümer Steuerliche Begünstigungen

Das **Einkommensteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung.

- **vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten** (§ 7h EStG)  
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre.
- **vermietete Baudenkmale** (§ 7i EStG)  
jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre.
- Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale**  
(§ 10f EStG)  
jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre.

**Voraussetzung:** Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet!  
Schriftliche Sanierungsvereinbarung!

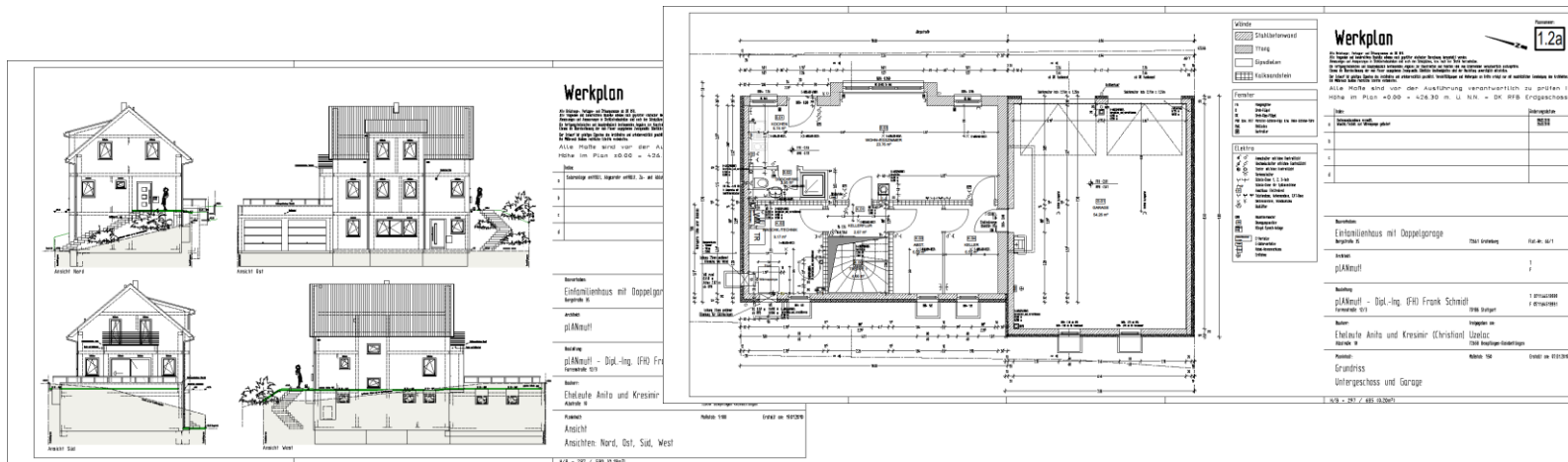
# Vorgehensweise für private Eigentümer

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**



# Vorgehensweise für private Eigentümer Ablauf

- evtl. Hinzuziehen eines **Architekten**
- evtl. **Energieberatung** / Konzept zur Energieeinsparung
- evtl. **Denkmalschutz**
- Vorlage einer **konkreten Planung** durch den Eigentümer, Einigung über die Gestaltung des Gebäudes im Konsens mit der Gemeinde und der STEG





# Vorgehensweise für private Eigentümer

## Ablauf

- Abstimmung der Einzelmaßnahmen zwischen Gemeinde/STEG und Eigentümer (insbes. Umfang der Maßnahmen, Gestaltung usw.)
- Ermittlung der **Kosten** durch Eigentümer oder Angebote von Handwerksbetrieben
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (Zuschuss)

<b>ANLAGE 3</b>	<b>SANIERUNGSVERFAHREN:</b> Epfendorf-Trichtingen "Ortsmitte"				<b>die STEG</b>
<b>Berechnung des Kostenerstattungsbetrages</b>	<b>GEBÄUDE:</b>				<b>Stadtentwicklung GmbH</b>
	<b>EIGENTÜMER:</b>				
erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert	geschätzte Kosten (ohne MwSt) €	Ab-schlag %	zuwendungsf. Kosten (ohne MwSt) <b>Wohnnutzung</b> €	zuwendungsf. Kosten (ohne MwSt) <b>übrige Nutzung</b> €	Blatt Bemerkungen
Übertrag					
Unvorhergesehenes ca. 5 %					
Zwischensumme					
Baunebenkosten					
Summe Baukosten (ohne MwSt)					
Mehrwertsteuer 19% (Vorsteuerabzug beachten)					<b>Ab 01.01.2007 neuer MwSt.-Satz</b>
<b>Gesamtsumme</b>					Eigenleistungen können bis zu 15% der sonstigen zuwendungsfähigen Kosten anerkannt werden
<b>J. unterlassene Instandsetzung</b>		10%			
<b>Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand</b>			<b>gesamt</b>		
<b>Kostenerstattungsbetrag Wohnnutzung</b>		40%			
<b>Kostenerstattungsbetrag übrige Nutzung</b>		25%			
<b>Kostenerstattungsbetrag gesamt maximal</b>		#DIV/0!			



## Vorgehensweise für private Eigentümer In 7 Schritten zum modernisierten Gebäude

- 1) Vereinbarung eines **kostenlosen Beratungsgesprächs** mit **Frau Gotzel**.
- 2) **Kostenlose Modernisierungserhebung** durch unseren Bautechniker und Erhalt des Berichts.
- 3) **Gestalterische Abstimmung** mit **Frau Pietzschmann**, anschließend Abstimmung der geplanten Maßnahmen und Einholen von **Kostenvorschlägen** bei Handwerkern Ihres Vertrauens.
- 4) **Feinabstimmung** der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der **Förderhöhe** zusammen mit der Gemeinde und Frau Gotzel.



## Vorgehensweise für private Eigentümer In 7 Schritten zum modernisierten Gebäude

- 5) Unterzeichnung einer **Vereinbarung** zwischen Ihnen, der STEG und der Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
  
- 6) **Durchführung der Bauarbeiten** und Sammlung aller bezahlten Rechnungen zur Einreichung bei Frau Gotzel für die **Ausbezahlung der Förderraten**.
  
- 7) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die **Schlussabrechnung**. Ausbezahlung der **Schlussrate** und Beantragung einer **Steuerbescheinigung**.

# Sanierungsbeispiele

**Stadt.  
Neu.  
Denken.**





## Sanierungsbeispiele

### Sanierungsdurchführung „Ortskern II“ – Rückblick





## Weiteres Vorgehen

12. April  
2018

- **Sanierungsauftakt**  
Infoveranstaltung für Eigentümer

**Sprechen Sie uns bereits  
heute an!**

im  
Anschluss

- **Sanierungsdurchführung**

Ab 2026

- **Abrechnung**

im  
Anschluss

- **Aufhebung** des Sanierungsgebiets



## Ihre Ansprechpartnerinnen danken Ihnen für Ihre Aufmerksamkeit!

### **Sarah Gotzel**

Stadterneuerung  
sarah.gotzel@steg.de  
0711 / 21068-161

### **Gaby Pietzschmann**

Städtebauliche Planung  
gaby.pietzschmann@steg.de  
0711 / 21068-186

### **die STEG Stadtentwicklung GmbH**

Olgastraße 54  
70182 Stuttgart  
www.steg.de

