

INGERSHEIM

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME „ORTSMITTE KLEININGERSHEIM“
VORSTELLUNG ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN
SITZUNG DES GEMEINDERATS AM 22.10.2024



GLIEDERUNG

A

ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

B

VERFAHRENSWAHL

C

FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

D

FINALE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS



GISEK

- **Bestandserhebung und Analyse**
- **Bürgerbeteiligung / Planungswerkstatt:** Ergebnisse der Bestandserhebung und Analyse, SWOT-Analyse...
- **Neuordnungskonzept & Kosten- und Finanzierungsübersicht**
- **Termin mit Regierungspräsidium:** Vorstellung des Antragsgebiets (Vorort)
- **GISEK-Beschluss**



NEUANTRAG

- **Antragsfrist: November**
- **Beschluss über die Durchführung der Voruntersuchung (VU)** → Beauftragung Sanierungsträger
- **VU inkl. Beteiligung TÖBs/Privater** (ca. 4 Wochen)
- **Vorstellung VU und Infoveranstaltung** zum Thema Sanierung / Verfahrenswahl / Fördersätze...
- **Beschluss Sanierungsgebiet** als Satzung

A

**ERGEBNISSE DER
VORBEREITENDEN
UNTERSUCHUNGEN**



1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 04.06.2024 
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 07.06.2024 
4. Information und Befragung aller Eigentümer/Mieter/Pächter im Untersuchungsgebiet nach dem Zustand der Gebäude und den Modernisierungsabsichten nach § 138 Abs. 1 BauGB 
5. Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB 
6. Auswertung der Ergebnisse 
7. Erstellung des VU-Berichts mit Abwägung der Stellungnahmen, Präzisierung des Neuordnungskonzepts/ der KuF und Empfehlung der Verfahrenswahl in Rücksprache mit dem Regierungspräsidium 

Aktuelle Gebietsabgrenzung:

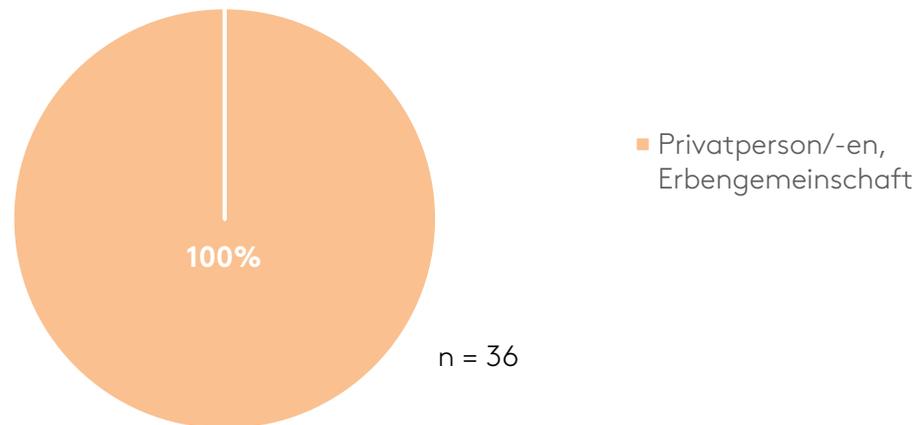


Befragung Privater Eigentümer

- 197 Personen wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 36 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von **18 %**

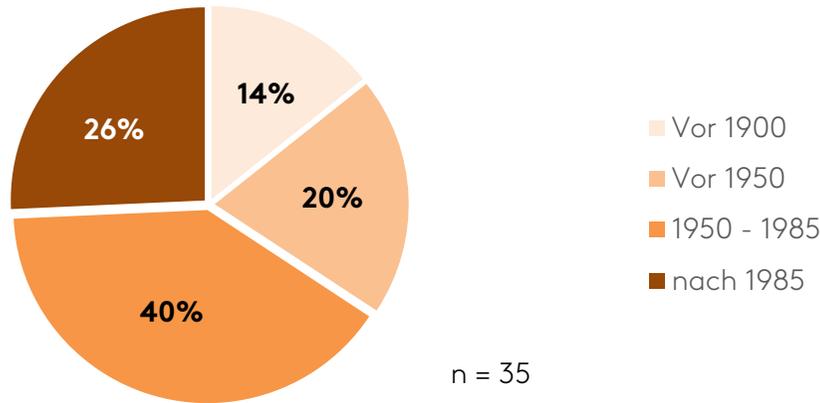
- 203 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 35 Objekten Rückmeldung
- **17 %** des Gebäudebestands

Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?

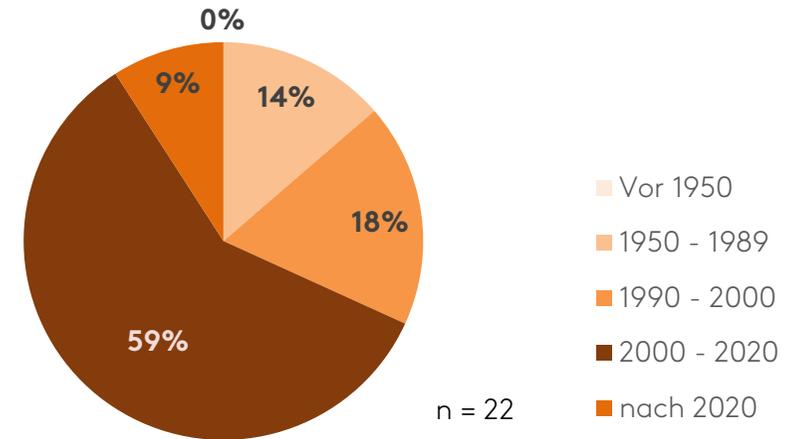


Befragung Privater Eigentümer

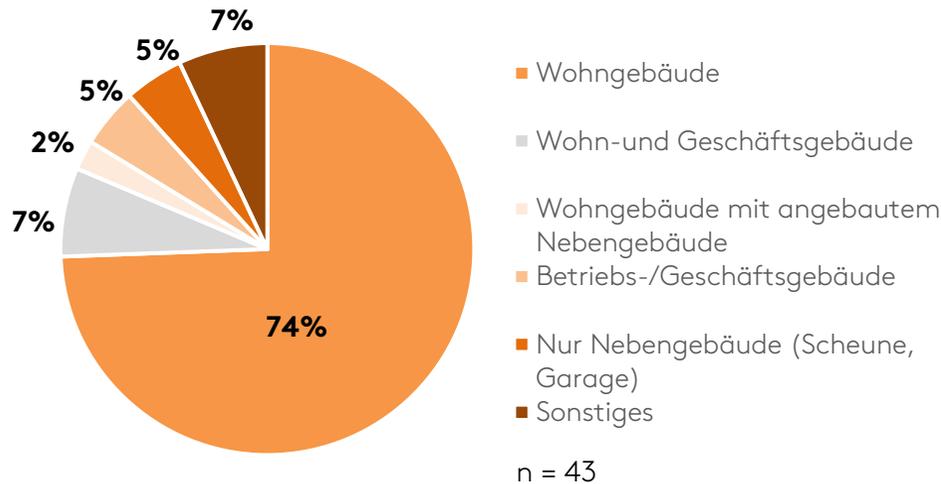
Frage 2.1: Wie **alt** ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Baujahr?



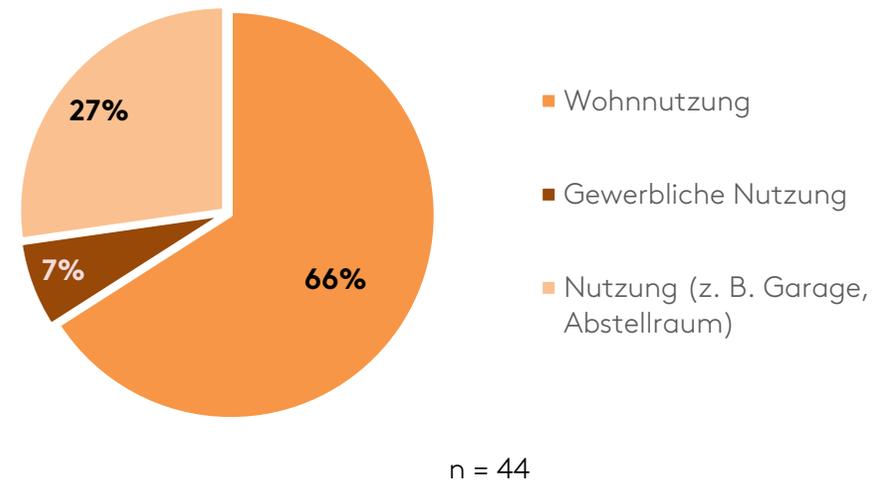
Frage 2.2: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Letzte größere **Umbaumaßnahme**?



Frage 3: Welche **Nutzung** hat das Gebäude?

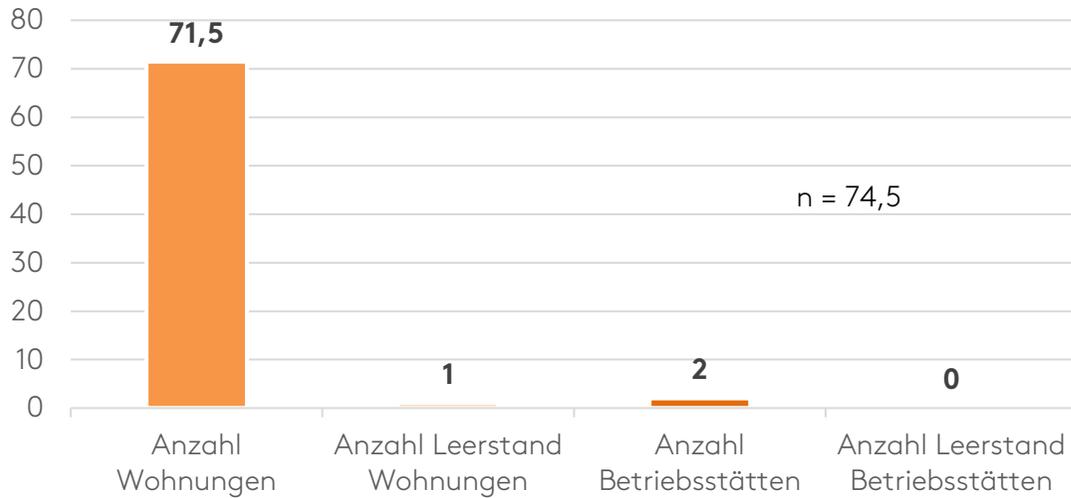


Frage 4: Welche **Erdgeschossnutzung** ist vorhanden?

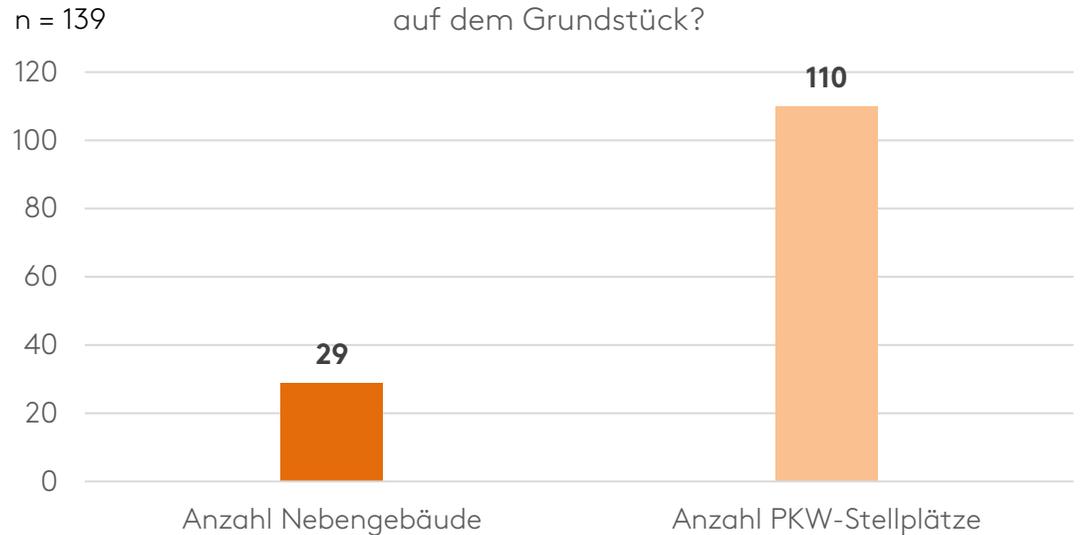


Befragung Privater Eigentümer

Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?

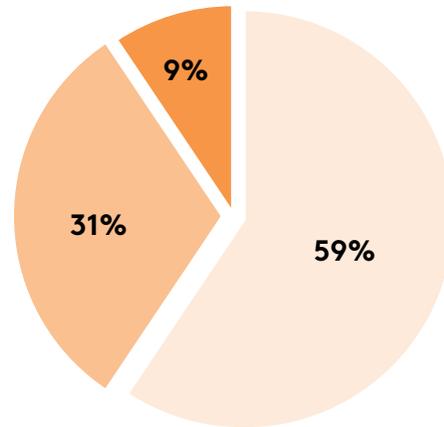


Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?



Frage 7.1: Bitte bewerten Sie den **Zustand des Hauptgebäudes** für folgende Kriterien: **Zugangs-/Außenbereich**

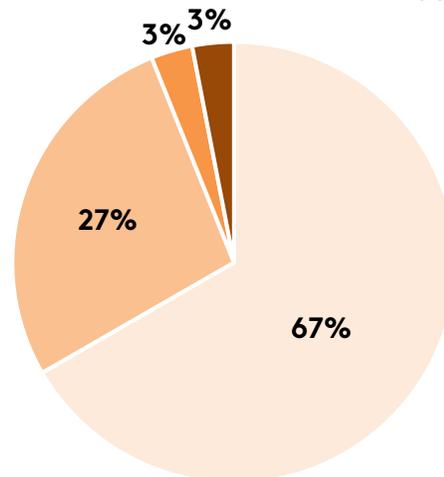
n = 32



- Optische Unversehrtheit/ gestaltete Fläche
- Kleine Ausbesserungen/ geringe optische Mängel/ schwer zugänglich
- Geländer fehlend oder beschädigt/ Beläge beschädigt oder ungleich/ Unebenheiten

Frage 7.2: Bitte bewerten Sie den **Zustand des Hauptgebäudes** für folgende Kriterien: **Fassade/Mauerwerk**

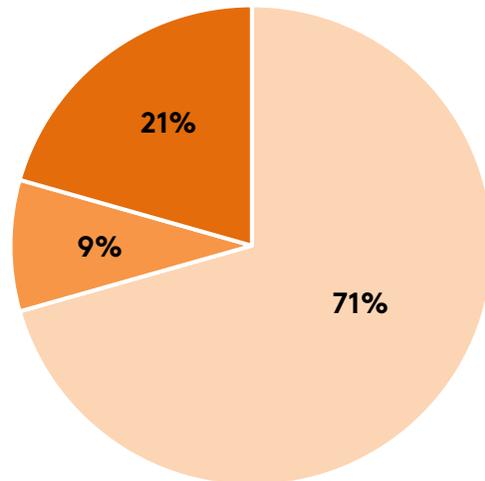
n = 33



- Optische Unversehrtheit/ ansprechende Gestaltung
- Mangelhafter Anstrich/ Farbveränderungen/ gestalterische Mängel
- Feuchte Stellen/ abgeplatzter Putz/ Rissbildung/ Farbveränderungen/ ortsuntypische Verkleidung
- Feuchteschäden/ Putz großflächig abgeplatzt/ gefährdete Standsicherheit

Frage 7.3: Bitte bewerten Sie den **Zustand des Hauptgebäudes** für folgende Kriterien: **Dach/ Dachstuhl**

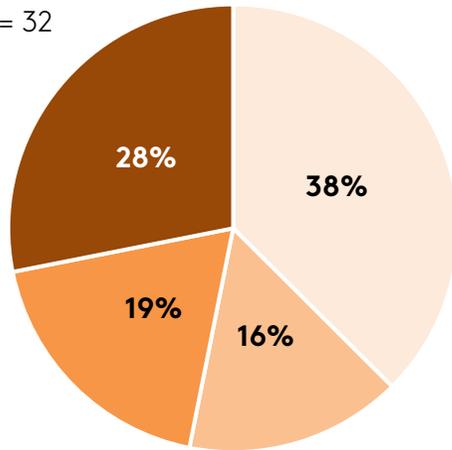
n = 34



- Optische Unversehrtheit/ dichtes Dach
- Dach ist dicht/ farbliche Veränderung/ ungleiches Verlegemuster
- Verschobene Dachziegel/ Rostbefall Regenrinne/ durchhängende Balken/ Dachdichtigkeit gefährdet

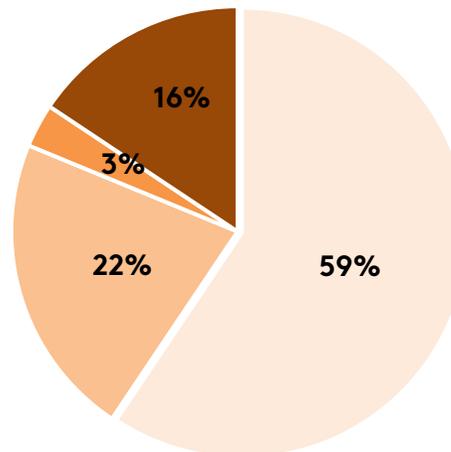
Frage 8.1: Wie bewerten Sie die **Wärmedämmung** der **Gebäudefassade**?

n = 32



- Ausreichende und umfassende Wärmedämmung/ heutiger Stand
- Vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken
- Wärmedämmung mit sehr geringer Stärke/ wesentliche Teile ungedämmt
- Keine Dämmung vorhanden

Frage 8.2: Wie bewerten Sie die **Wärmedämmung** des **Daches**

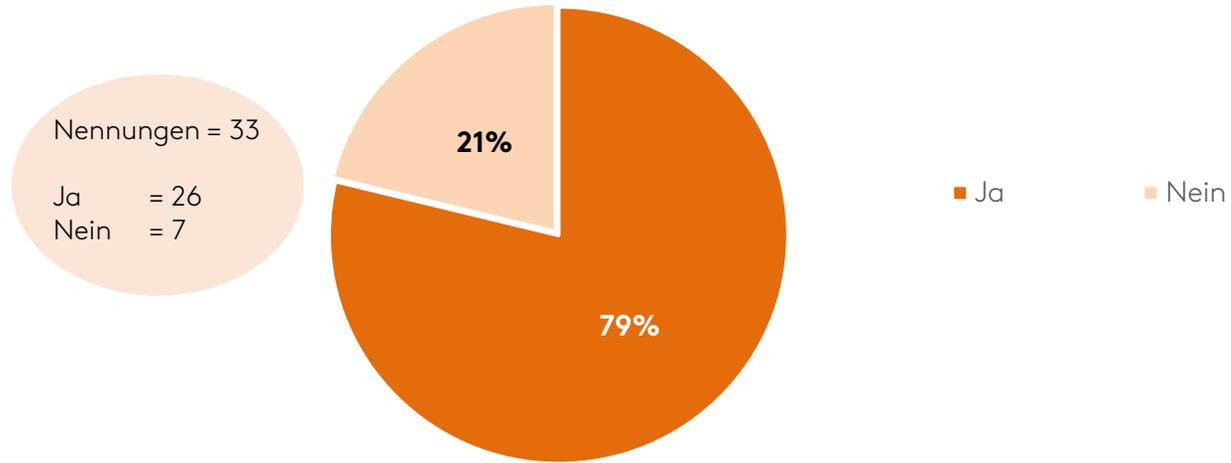


- Ausreichende und umfassende Wärmedämmung/ heutiger Stand
- Vorhandene Wärmedämmung mit geringen Stärken
- Wärmedämmung mit sehr geringer Stärke/ wesentliche Teile ungedämmt
- Keine Dämmung vorhanden

n = 32

Befragung Privater Eigentümer

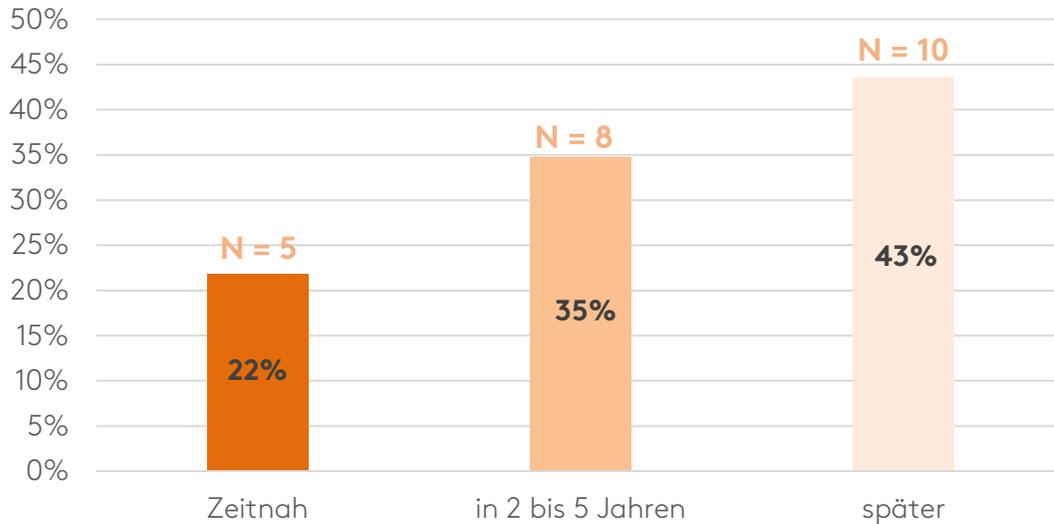
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit **Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln** Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



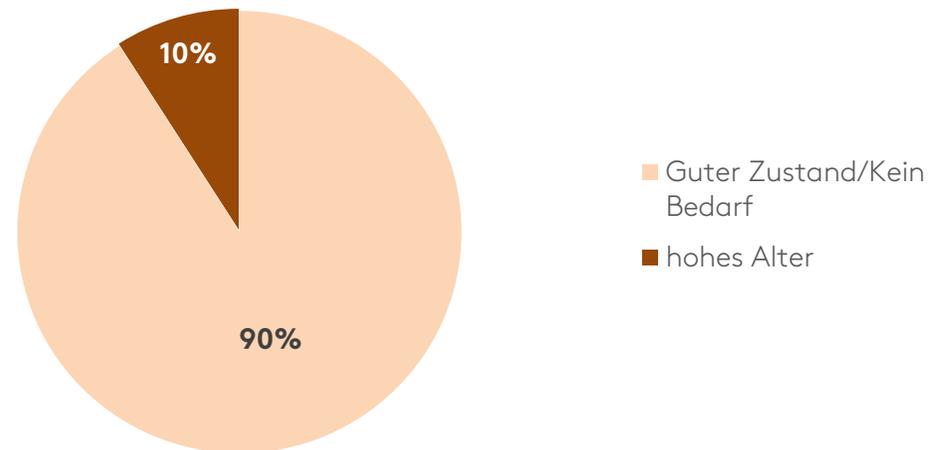
Nennungen = 10
 9 = Guter Zustand/
 Kein Bedarf
 1 = hohes Alter

n = 23

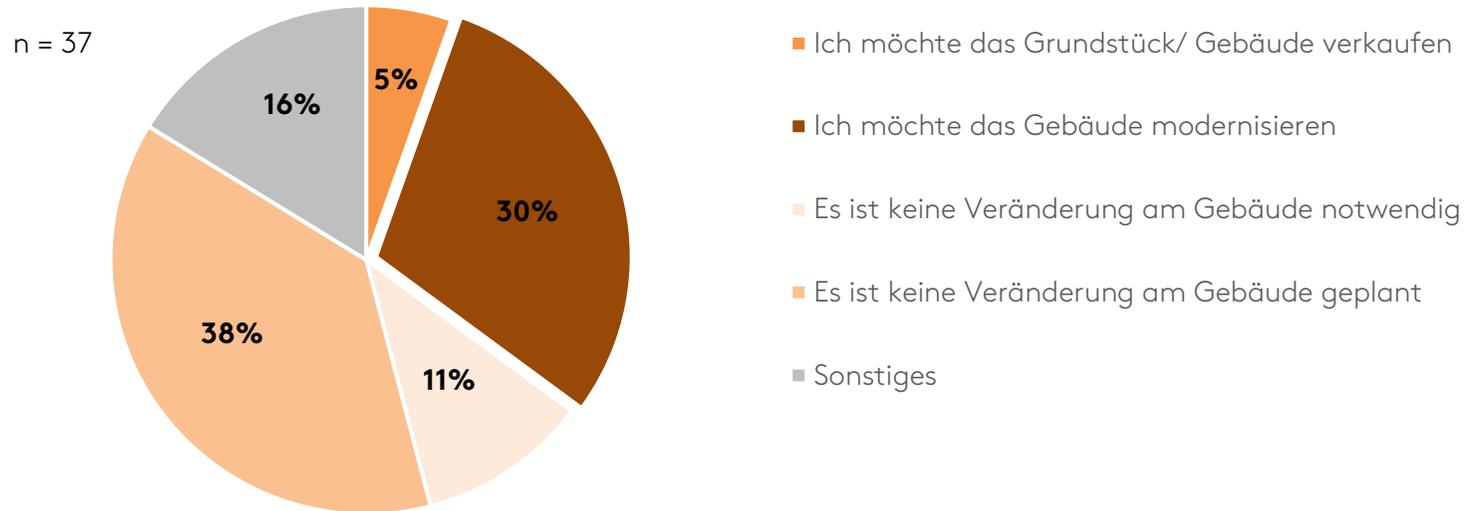
Frage 9: Wenn **ja**, wann?



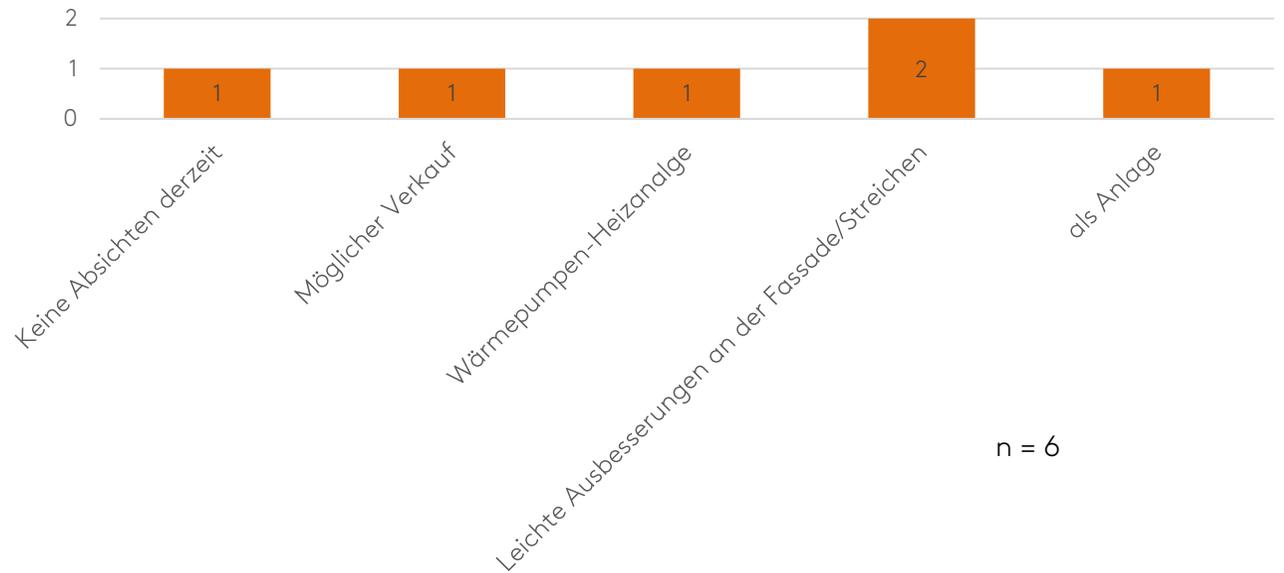
Frage 9: Wenn **nein**, warum?



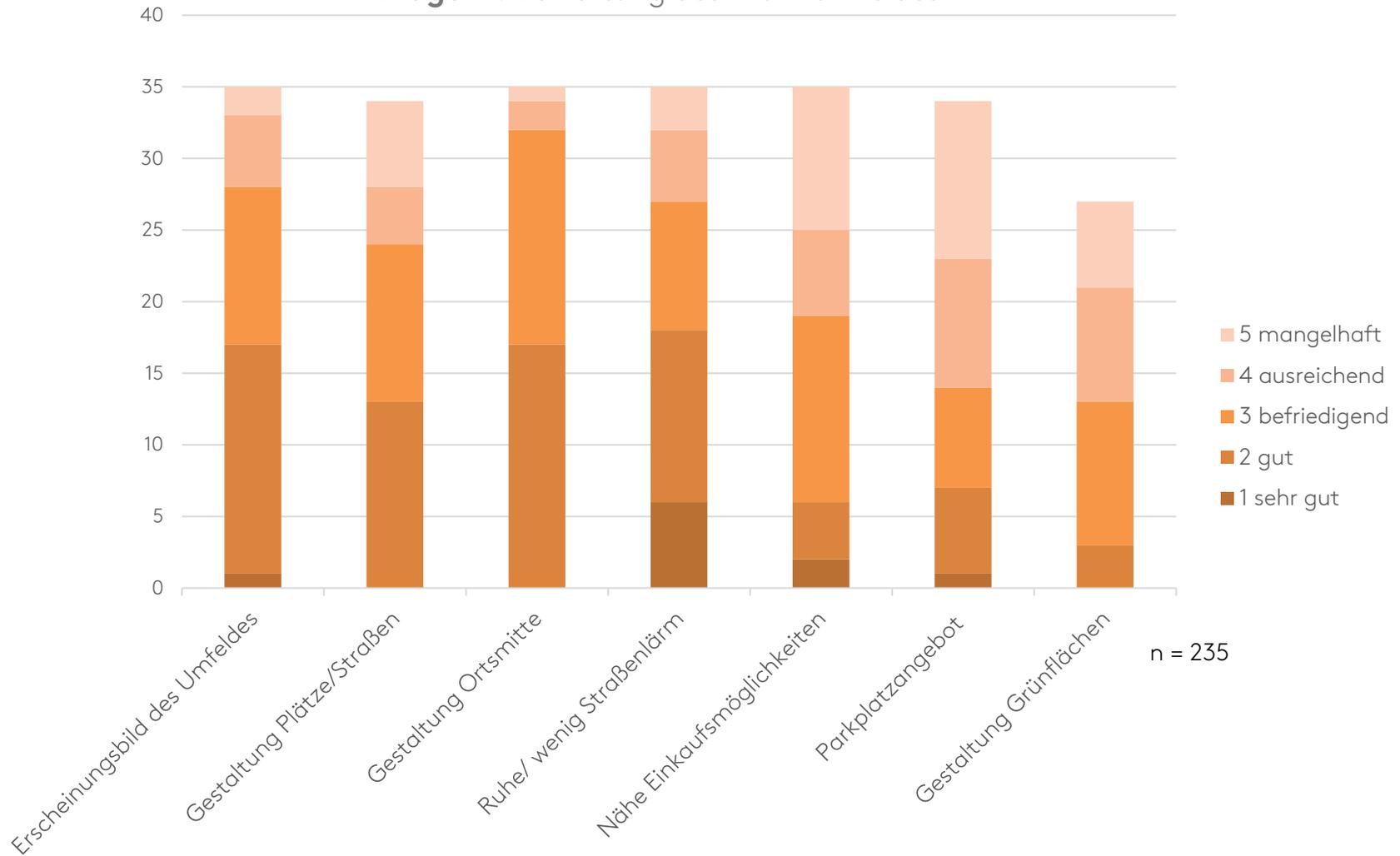
Frage 10: Welche Absichten haben Sie für die **Zukunft** Ihres Gebäudes?



Frage 10: Maßnahmen - Sonstiges



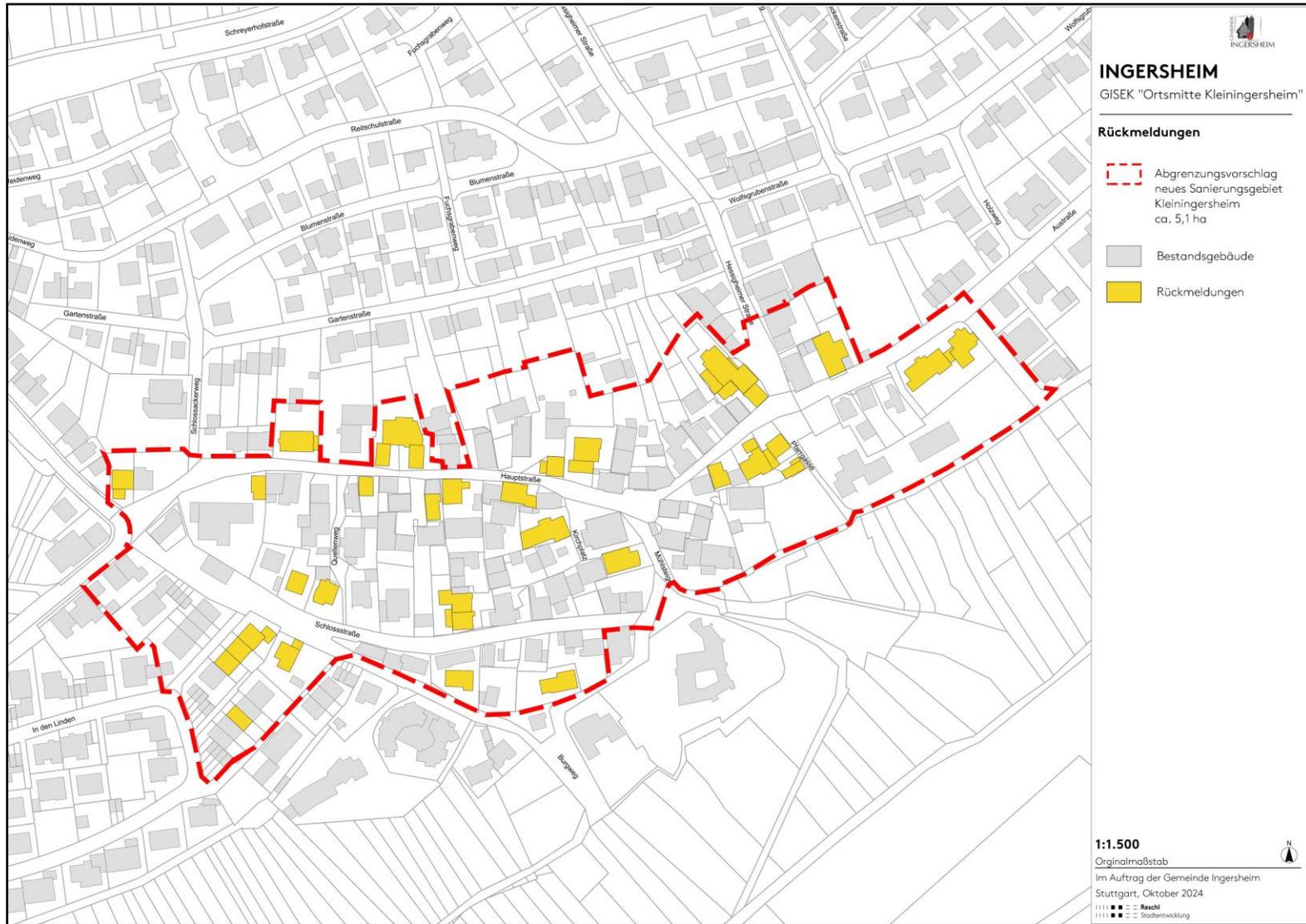
Frage 11: Bewertung des Wohnumfeldes



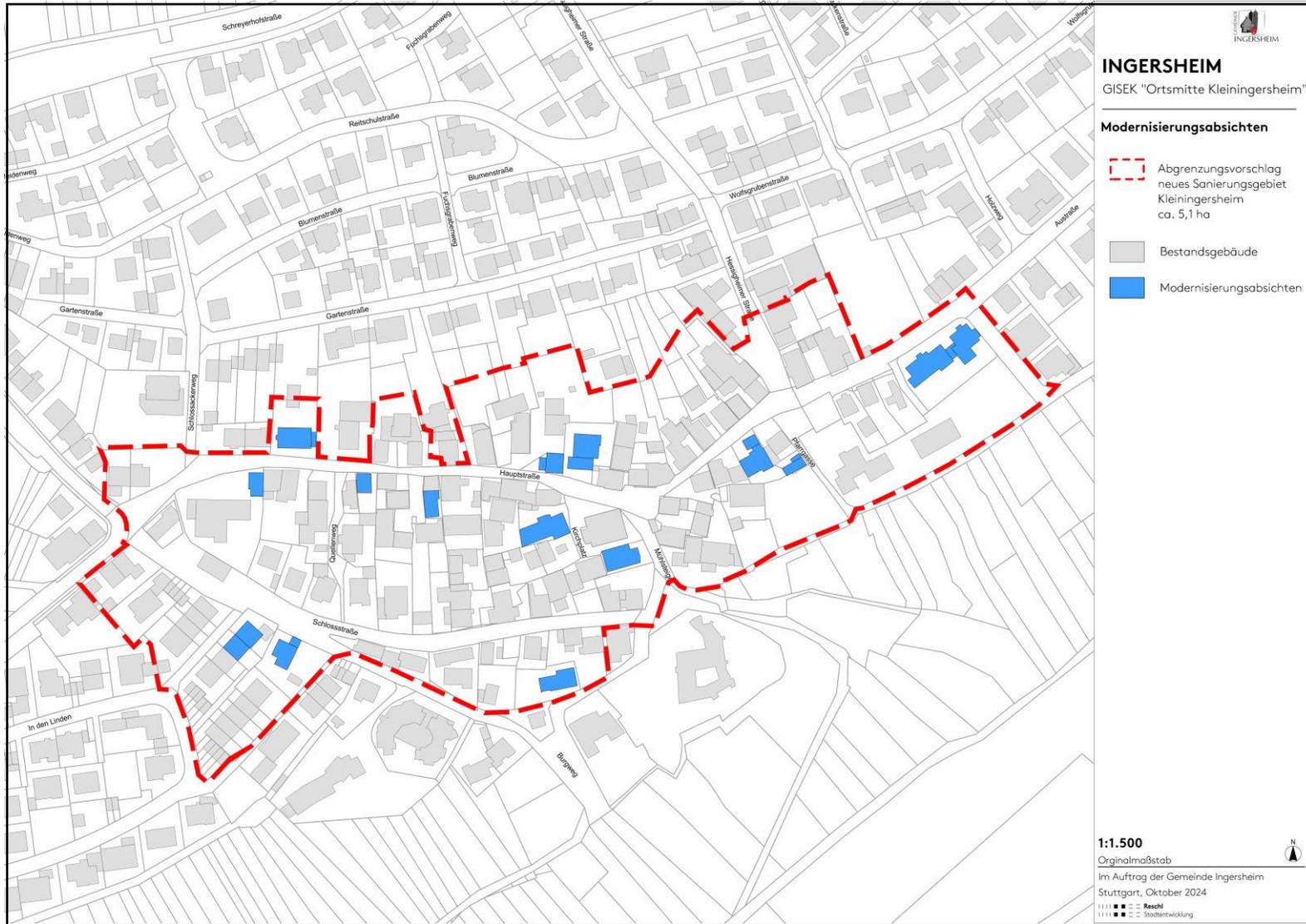
Frage 12: Haben Sie Erwartungen, Anregung, Wünsche oder Ideen bezüglich der geplanten Ortskernsanierung?

- Verkehrsberuhigung und Lärminderung auf der Hauptstraße (9 Nennungen)
- Optimierung der Parksituation (6 Nennungen)
- Schaffung und Pflege öffentlicher Räume (5 Nennungen)
- Erhalt, Modernisierung und Ordnung der privaten Gebäude (4 Nennungen)
- Verbesserung von ÖPNV, Rad- und Fußwegen (3 Nennungen)
- Ansiedlung eines größeren Nahversorgers (1 Nennung)

Rückmeldungen



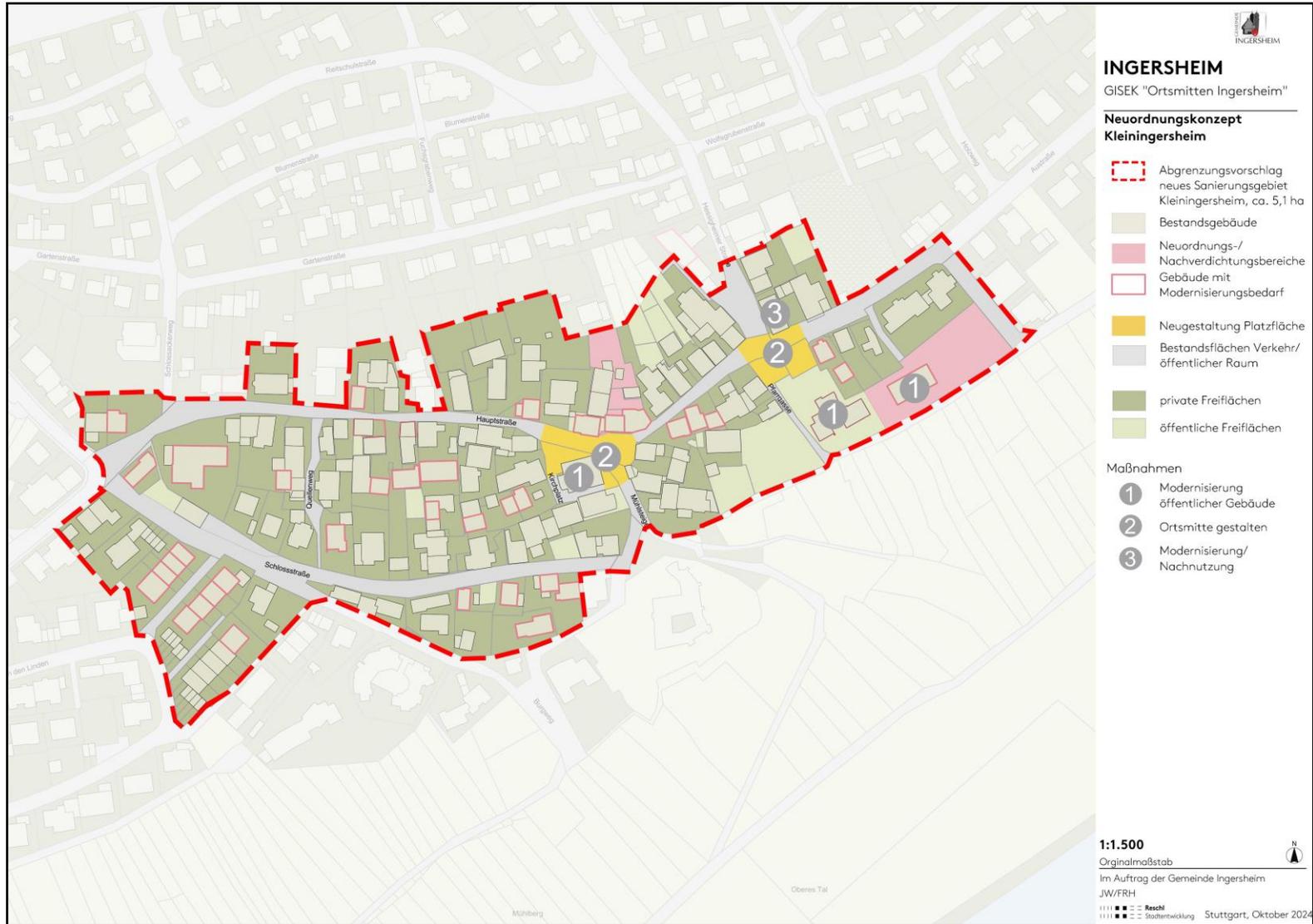
Modernisierungsbereitschaft



Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

- 28 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- 16 haben sich zurückgemeldet
- 12 haben keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert
- 4 haben keine Bedenken, aber Hinweise gegeben:
 - Stadtwerke Bietigheim-Bissingen
 - Syna Planung Pleidelsheim
 - Telekom Deutschland GmbH
 - Landratsamt Ludwigsburg

Maßnahmenübersicht



Kosten- und Finanzierungsübersicht aktualisiert

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	5.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen	10.000
Öffentlichkeitsarbeit	5.000
3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
VR-Gebäude in Kleiningersheim (Grunderwerb)	500.000
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	
Kirchplatz und Platz vor VR-Bank-Gebäude in Kleiningersheim 2.000 m² x 250 € (Obergrenze)	500.000
4. Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (25x 10.000 €)	250.000
Privat hohe Intensität (15x 25.000 €)	375.000
Modernisierung öffentlicher Gebäude	
1. VR-Gebäude Kleiningersheim (IBW)	50.000
2. Kita Kleiningersheim (60%/IBW)	200.000
3. Vereinsheim Kleiningersheim (60%)	1.500.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 15 Jahre)	150.000
Summe Ausgaben	3.545.000,00
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	3.545.000,00
Finanzhilfen 60 Prozent	2.127.000,00
Anteil Gemeinde 40 Prozent	1.418.000,00

Kosten- und Finanzierungsübersicht aktualisiert

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	5.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen	10.000
Öffentlichkeitsarbeit	5.000
3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
VR-Gebäude in Kleiningersheim (Grunderwerb)	500.000
Erschließungsmaßnahmen (Plätze)	
Kirchplatz und Platz vor VR-Bank-Gebäude in Kleiningersheim 2.000 m² x 250 € (Obergrenze)	500.000
4. Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (25x 10.000 €)	250.000
Privat hohe Intensität (15x 25.000 €)	375.000
Modernisierung öffentlicher Gebäude	
1. VR-Gebäude Kleiningersheim (IBW)	50.000
2. Kita Kleiningersheim (60%/IBW)	200.000
3. Vereinsheim Kleiningersheim (60%)	1.500.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 15 Jahre)	150.000
Summe Ausgaben	3.545.000,00
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	3.545.000,00
Finanzhilfen 60 Prozent	2.127.000,00
Anteil Gemeinde 40 Prozent	1.418.000,00

Gesamtsumme Private Maßnahmen
= 625.000 € davon 40 %
= 250.000,00 € (Gemeindeanteil)

B

VERFAHRENSWAHL

- Das **„vereinfachte“ Verfahren** unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB
- Das **„klassische“ oder „umfassende“ Verfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB:
 - Die Preisprüfung bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts, um Grundstücke für die Sanierungsziele zum sanierungsunbeeinflussten Wert zu erwerben
 - Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, d.h. die Verpflichtung des Eigentümers zur Finanzierung der Sanierung, eines im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks, an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung entspricht

Sowohl im umfassenden als auch im vereinfachten Verfahren kommen sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das **allgemeine Vorkaufsrecht** beim Kauf von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebiets
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen (im vereinfachten Verfahren kann die Gemeinde die Anwendung dieser Vorschriften ganz oder teilweise ausschließen)

Empfehlung:

„Vereinfachtes“ Verfahren, da keine Änderungen der Bodenordnung im Gebiet zu erwarten ist:

- Keine erhebliche Gebietsumstrukturierung
- Keine erstmalige Erschließung
- Kein notwendiger Erwerb von Schlüsselgrundstücken (befinden sich bereits fast alle im Besitz der Gemeinde)
- Die Erhaltung und Verbesserung des Bestands durch private Modernisierungsmaßnahmen sowie die Aufwertung öffentlicher Räume und des Gemeinbedarfs stehen im Vordergrund

C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

Fördergrundsätze

... zu beachten



- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen Anteils** der förderfähigen Kosten
- **Restmodernisierungen** möglich (falls vorangegangene Baumaßnahme)
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** und **energetisch sinnvoll**

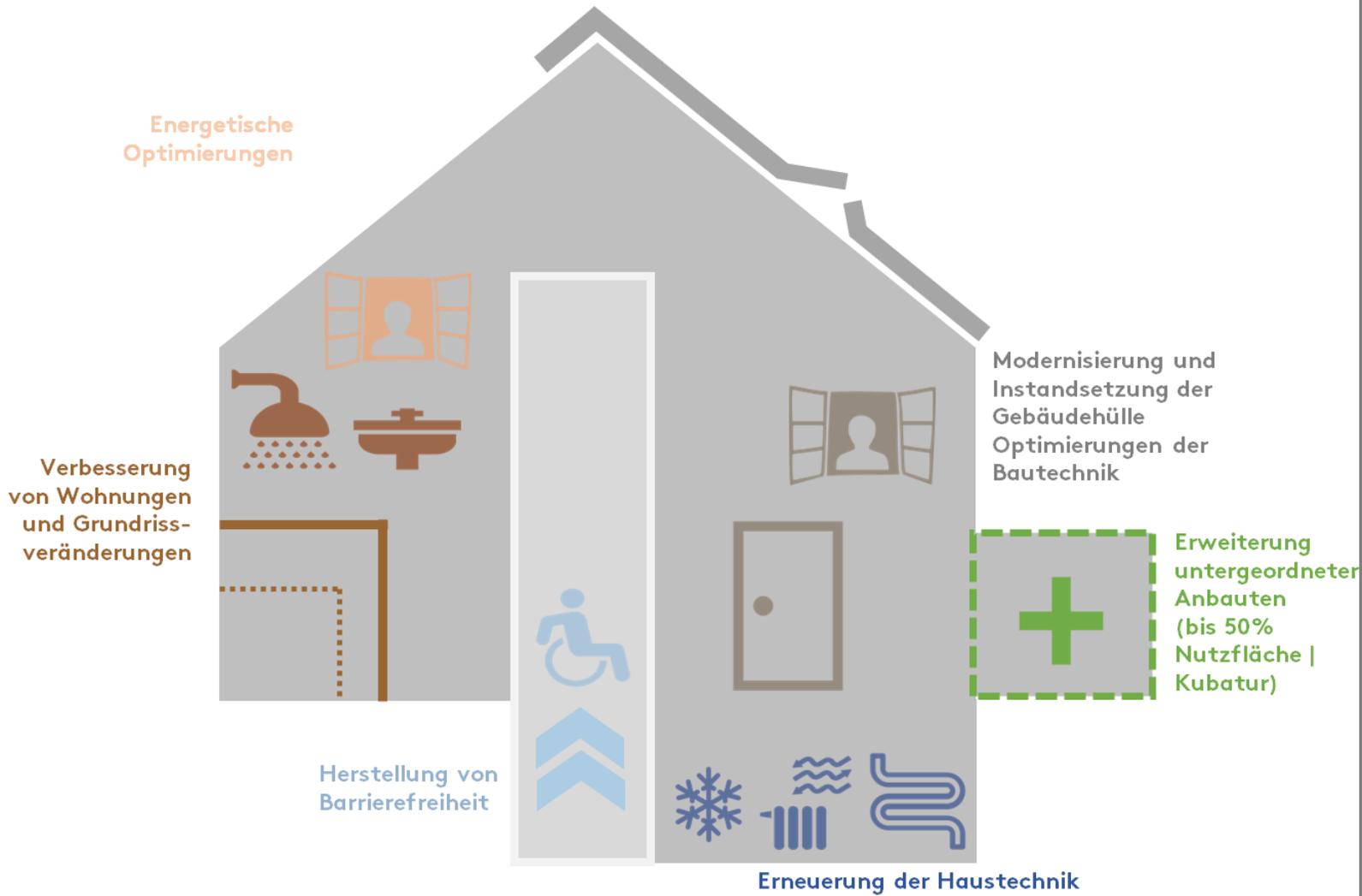
ABER
kein Rechtsanspruch
auf eine Förderung



... nicht förderfähig

- Sanierungen vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Dekorative Maßnahmen bzw. „Schönheitsreparaturen“
- Luxuriöse Sanierungen
- Private Neubaumaßnahmen

Förderfähige Baumaßnahmen entsprechend der Sanierungsziele



Private Abbrüche



Planungsaufwendungen (Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)



Eigenleistungen



Förderfähige Maßnahmen

- **Abbruch und Entsiegelung**
- **Modernisierung und Sanierung:**
 - Verbesserung der Dämmung an Dach, Decken und Wänden
 - Erneuerung des Dachs, Fenster und Türen
 - Einbau neuer Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
 - Altersgerechter Ausbau des Sanitärbereichs
 - Veränderung der Raumzuschnitte/Wohnungsabschlüsse
 - Schaffung von notwendigen Stellplätzen (wo es keine Verordnung gibt)
 - Erneuerung der Haustechnik
 - Etc.

Voraussetzungen

- Im Sanierungsgebiet
- Wirtschaftlich vertretbar (max. 70% eines vergleichbaren Neubaus)
- Ziele des Neuordnungskonzepts werden erfüllt
- Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein
- Kein Baubeginn vor Vertragsschluss mit der Gemeinde

Ordnungsmaßnahmen

- Zwei Angebote vorlegen (günstigere Variante)
- Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Abbruchkosten und Neubauverpflichtung
- Ausschluss einer Restwertentschädigung
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 40.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde: 16.000 €)

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Herstellungskosten 300.000 €	Herstellungskosten 150.000 €	Herstellungskosten 50.000 €
bis 100.000 €	17,5 Prozent	17.500 €	17.500 €	8.750 €
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent	30.000 €	10.000 €	-
über 250.000 €	10,0 Prozent	5.000 €	-	-
	Max. Zuschuss	52.500 €	27.500 €	8.750 €
	Anteil Land (60%)	31.500 €	16.500 €	5.250 €
	Anteil Gemeinde (40%)	21.000 €	11.000 €	3.500 €

Unterhalb einer Bagatellgrenze von 10.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht

Keine Deckelung des Zuschusses – besser Einzelfallentscheidung
Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig (Kombination mit Bafa/KfW max. 50%)

Eigenleistungen:

Von den gesamten, anerkennungsfähigen Kosten (alle Material und Handwerkskosten) der Gesamtmaßnahme können 15 % der Kosten als Arbeitsstunde für Eigenleistungen anerkannt werden. Die Arbeitsstunde bezieht sich auf den aktuellen Mindestlohn von 12,41 € (Stand 09/2024)

Rechenbeispiel:

Material/Handwerkerkosten: 30.000€

Mögliche Eigenleistung (15%): 4.500 €

Anerkennungsfähige Stunden: 362 Stunden

Erhöhte steuerliche Abschreibung

- § 7h EStG (bei Vermietung) 100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre
- § 10 f EStG (bei Eigennutzung) 90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre

Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

Rechenbeispiel: Jahreseinkommen 40.000 € (21 % Steuersatz)

Investitionssumme: **100.000,- € (Vermietung)**

Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Zeitraum	Abschreibung erhöht	Betrag	Steuersatz	Steuerersparnis	Abschreibung regulär 2%
1. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
2. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
3. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
4. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
5. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
6. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
7. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
8. Jahr	9 %	9.000 €	21 %	1.890 €	378 €
9. Jahr...	7 %...	7.000 €...	21 %...	1.470 €...	378 €...
Gesamt	100 %	100.000 €		21.000 €	5.040 €

- 1 Sie kontaktieren das Büro **Reschl Stadtentwicklung/Verwaltung** und vereinbaren einen Telefontermin zu einem unverbindlichen Beratungsgespräch oder eines Vorort-Termins zur Begutachtung und Dokumentation
- 2 **Einholung von Kostenvoranschlägen/ einer Kostenschätzung nach DIN 276** bei umfassenden Maßnahmen oder **zwei Vergleichsangeboten bei Abbrüchen**
- 3 Abstimmung mit **der Gemeinde über die geplante Maßnahme**, bzw. erforderliche Baumaßnahmen und die Gestaltung
- 4 Unterzeichnung der **Vereinbarung mit der Gemeinde** über die geplanten Baumaßnahmen und Förderhöhe (Abbildung der Förderung im Haushalt)
- 5 Beginn der Baumaßnahme und **Beauftragung der Leistungen**
- 6 Nach **Abschluss der Maßnahme und Prüfung** der eingereichten Rechnungen, erhalten Sie die Fördermittel ausbezahlt und können einen Antrag auf Ausstellung einer Steuerbescheinigung für das Finanzamt beantragen

D

FINALE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS



|||| ■ ■ = = **Reschl**
|||| ■ ■ = = Stadtentwicklung