INGERSHEIM

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMASSNAHME

„ORTSMITTE GROSSINGERSHEIM“

Informationsveranstaltung für private Eigentümerinnen und Eigentümer

22. Oktober 2026

Reschl
Stadtentwicklung

GLIEDERUNG

A ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

B VERFAHRENSART

C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

D ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

GISEK

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

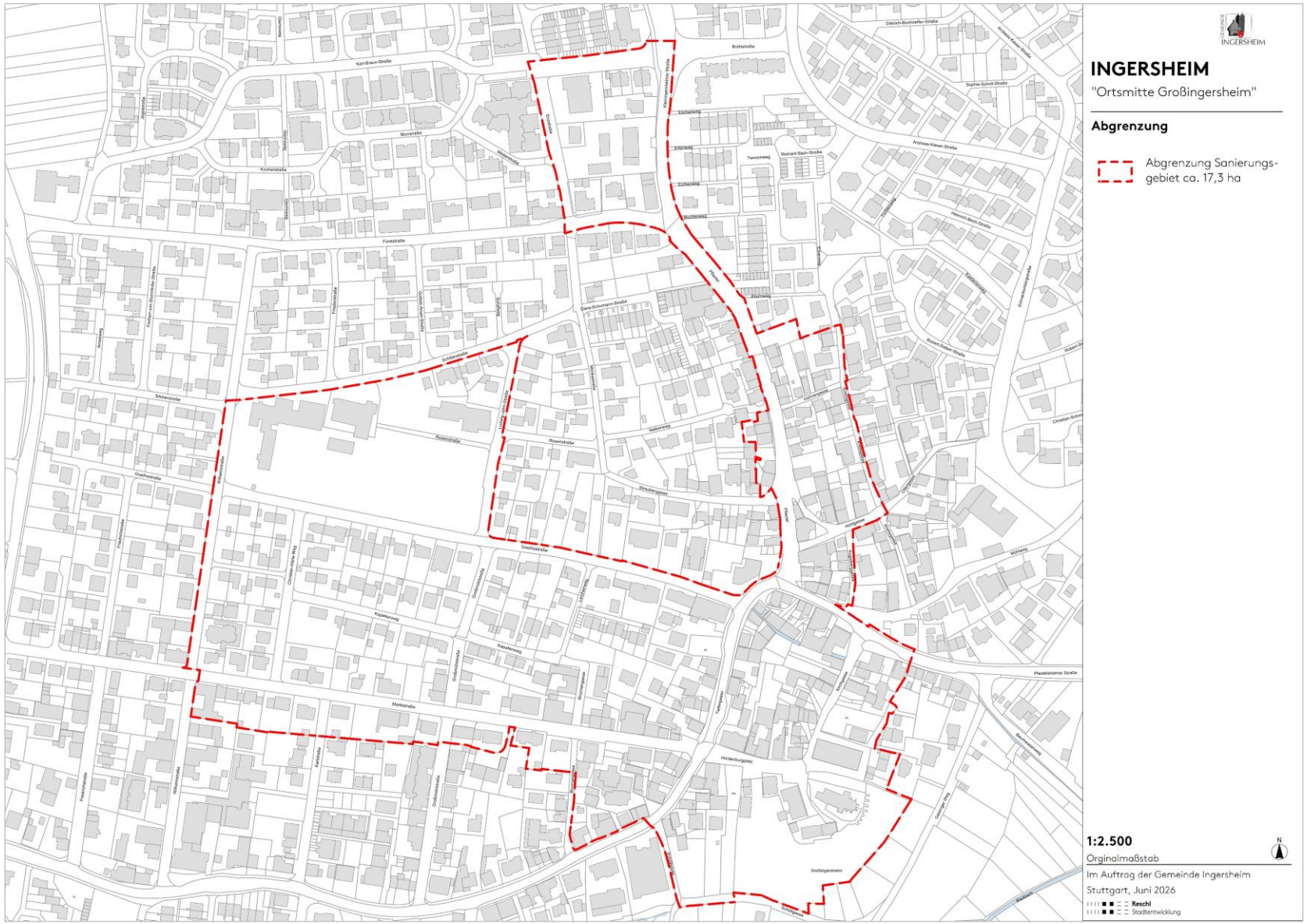
ABSAGE IM JAHR 2024 ERHALTEN → WIEDERHOLUNGSANTRAG IM JAHR 2025

- **Anpassung und Überprüfung** des Untersuchungsgebietes
- **Aktualisierung des GISEK-Berichts** bzgl. der Inhalte zum Untersuchungsgebiet in Großingersheim
- **Beschluss** über die **aktualisierte Fassung des GISEK**
- **Wiederholungsantrag | Oktober 2025**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG

- **Antragsfrist**: 06.10.2025 → Zuwendungsbescheid im März 2026
- **Beschluss über die Durchführung der Voruntersuchung** (VU) → Beauftragung Sanierungsträger
- **VU** inkl. Beteilung TÖBs/Privater (Mai 2026)
- **Vorstellung** VU **Infoveranstaltung** zum Thema Sanierung / Verfahrenswahl /Fördersätze...
- **Beschluss Sanierungsgebiet als Satzung**

Abgrenzung des Sanierungsgebiets

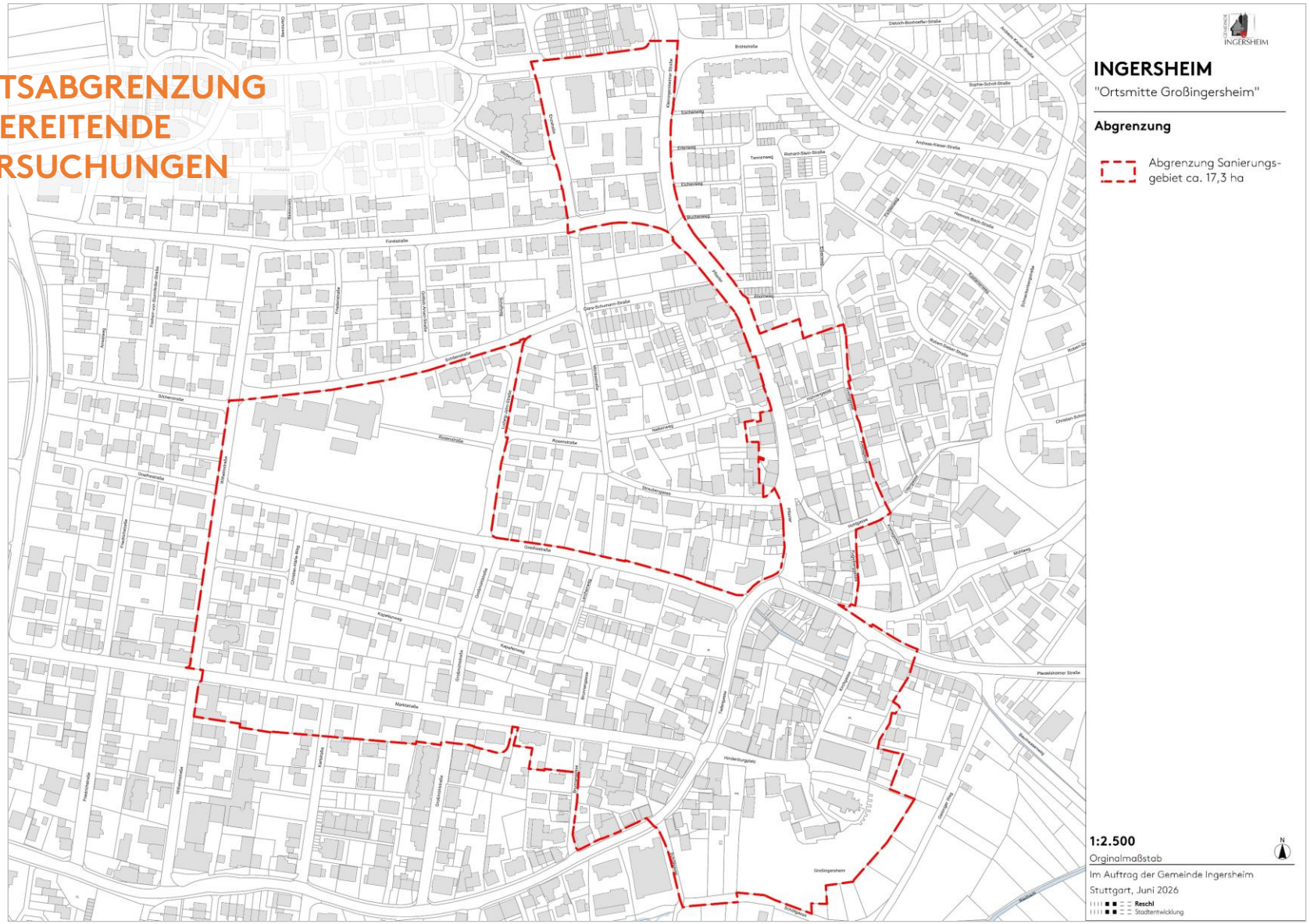


A ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ✓
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 24.03.2026 ✓
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 27.03.2026 ✓
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 ✓
8. Kenntnisnahme des VU-Berichts und Beschluss der Satzung 21.07.2026 ✓

Abgrenzung Sanierungsgebiet

GEBIETSABGRENZUNG VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

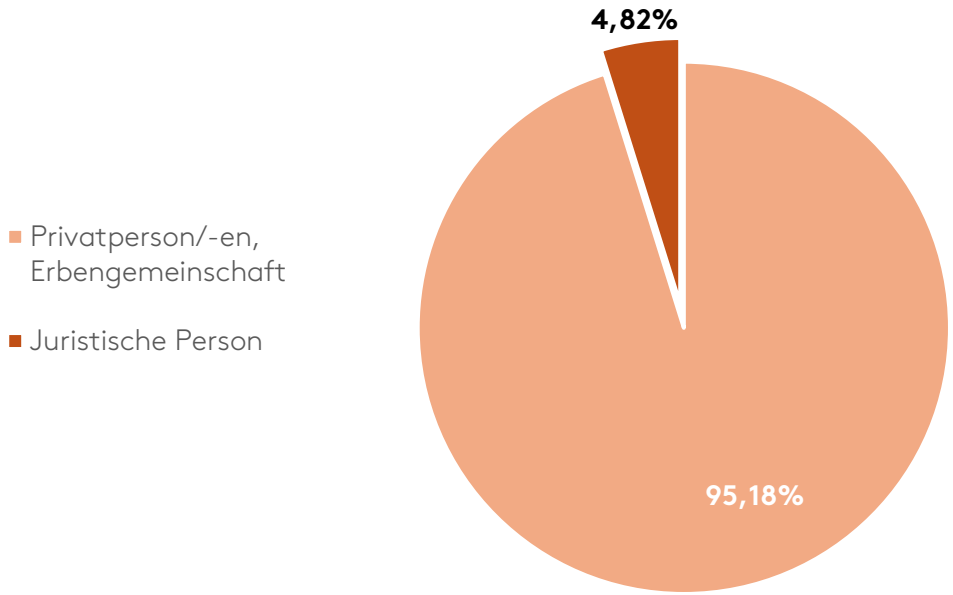


Befragung Privater

- 307 Fragebögen wurden verschickt (an Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 83 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von **27 %**

- 452 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 80 Objekten Rückmeldung (Hauptgebäude)
- **18 %** des Gebäudebestands

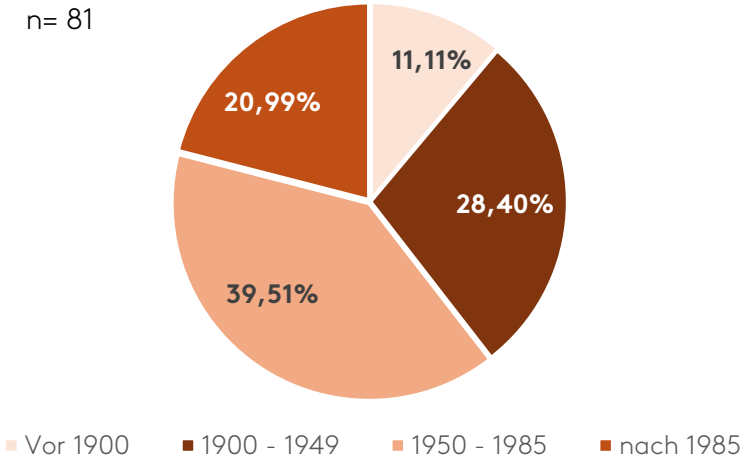
Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?



n= 83

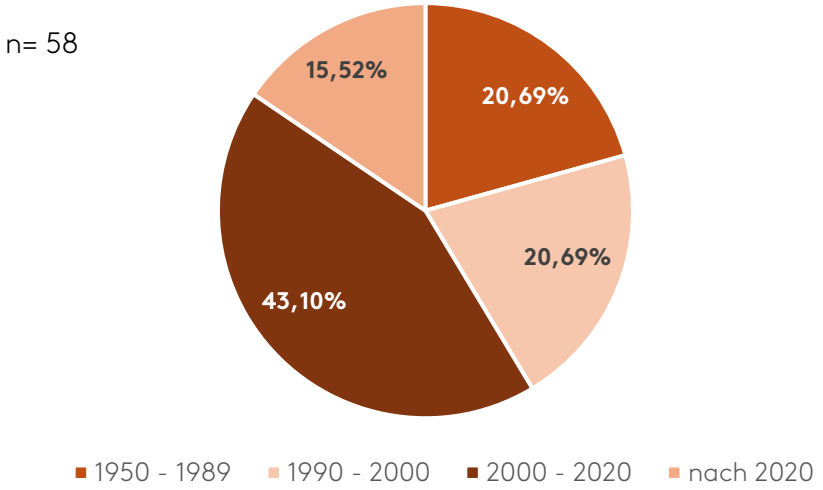
Frage 2: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) ?

n= 81



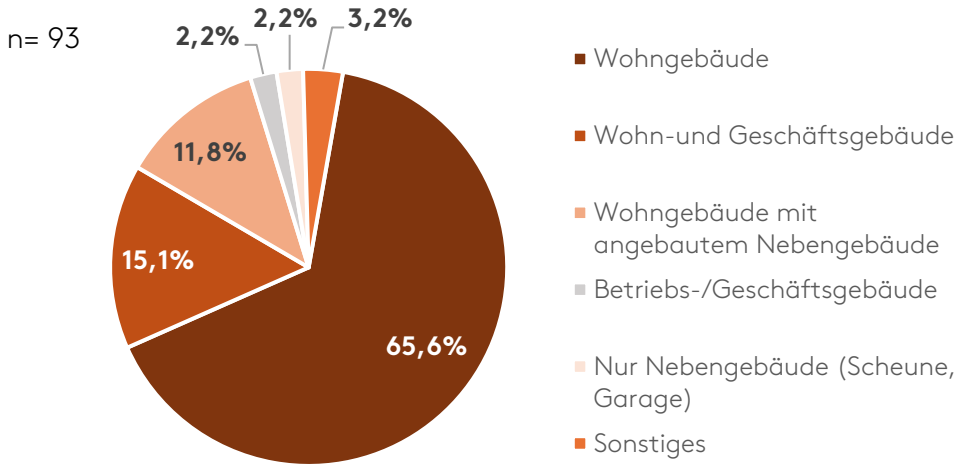
Frage 2.2: Wann war die letzte größere Umbaumaßnahme?

n= 58



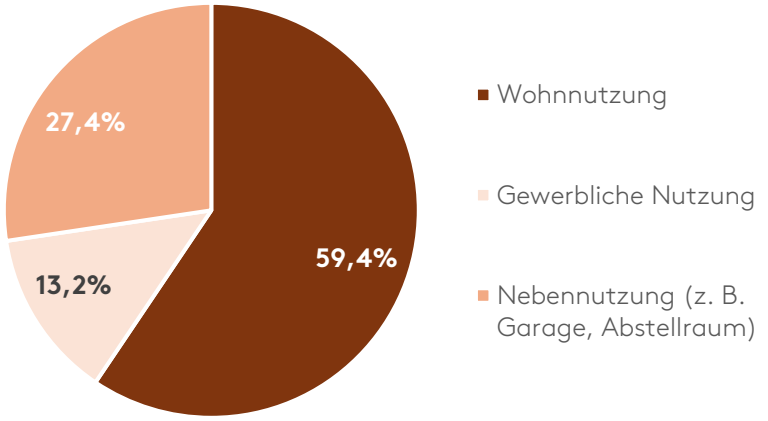
Frage 3: Welche Nutzung hat das Gebäude?

n= 93



Frage 4: Welche Erdgeschossnutzung ist vorhanden?

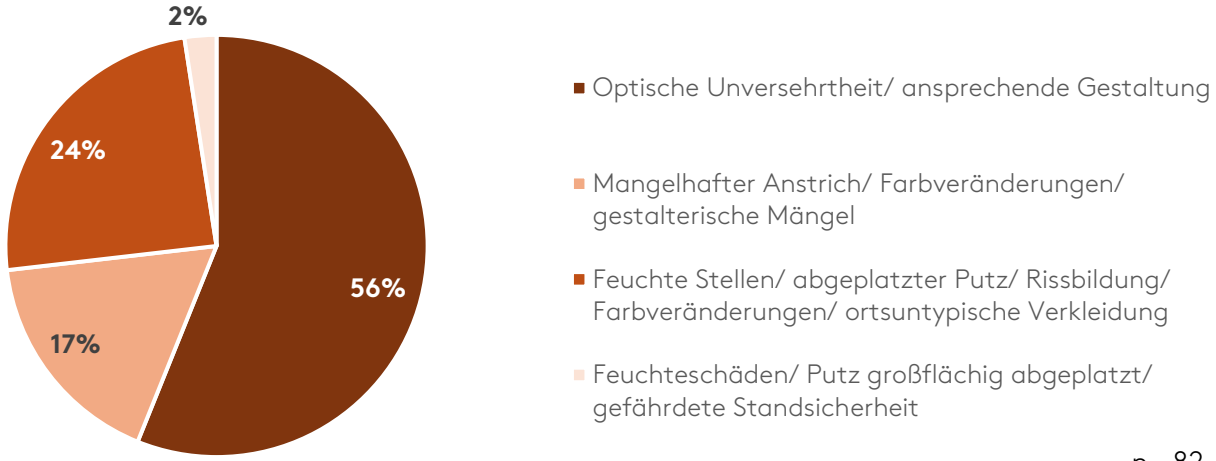
n= 106



Frage 7: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Zugangs-/ Außenbereich

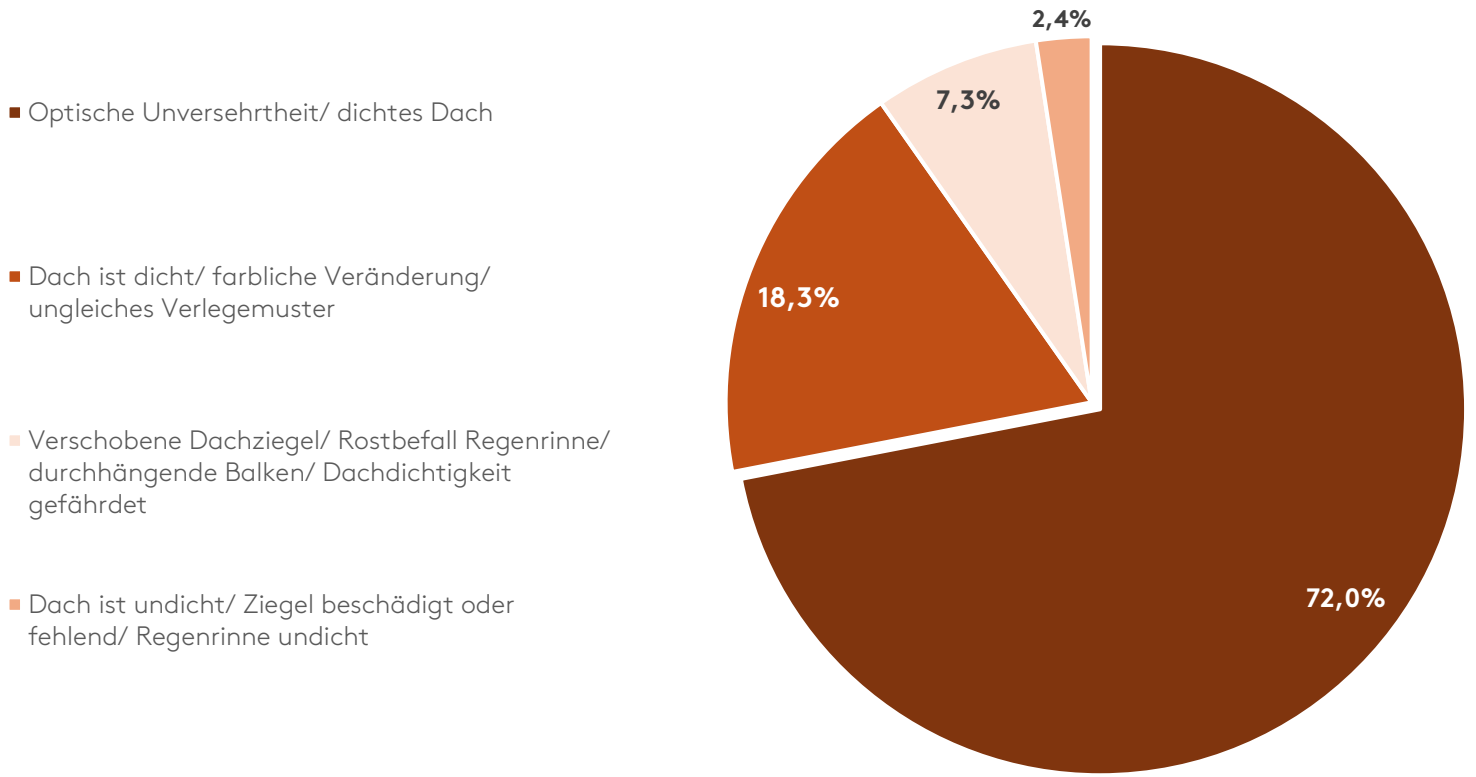
n= 80

Frage 7: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Fassade/ Mauerwerk



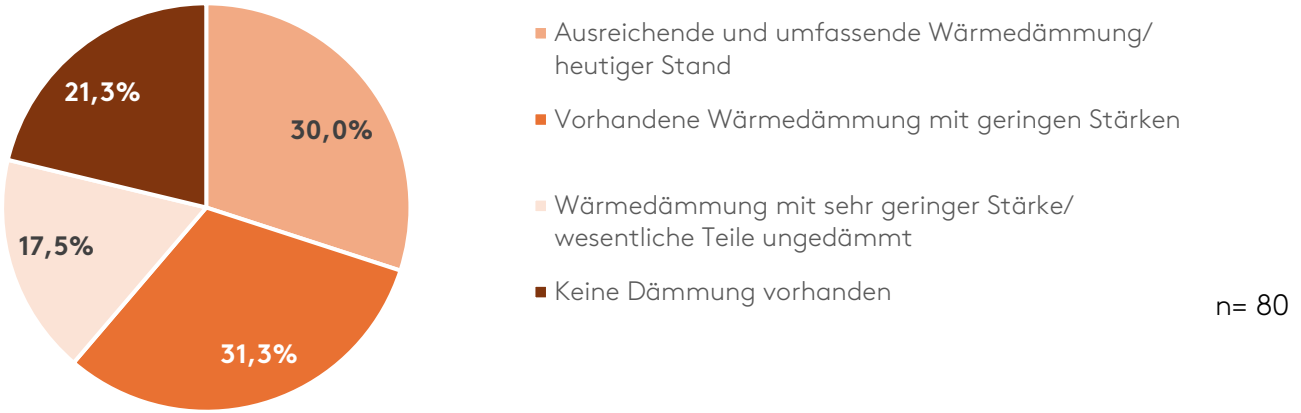
n= 82

Frage 7: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Dach/ Dachstuhl



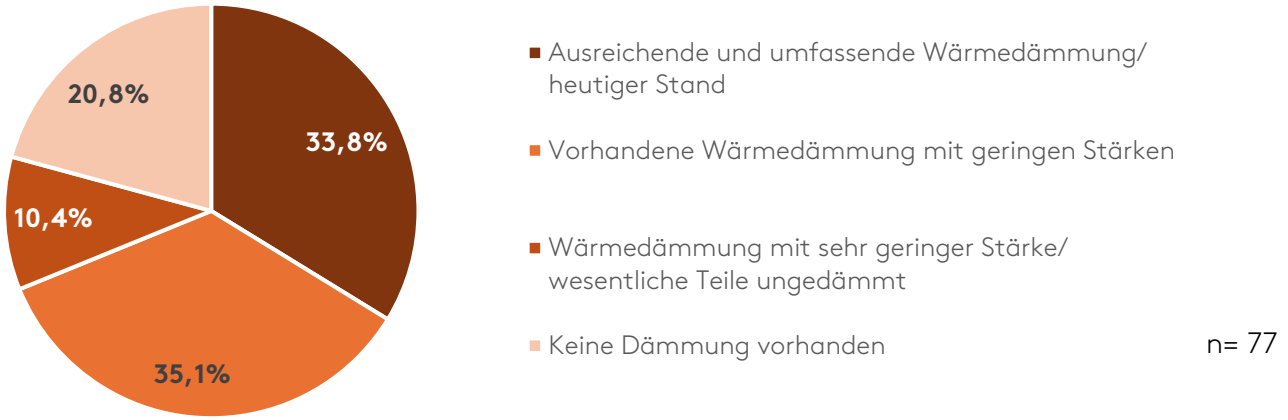
n= 82

Frage 8: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung der Gebäudefassade?



n= 80

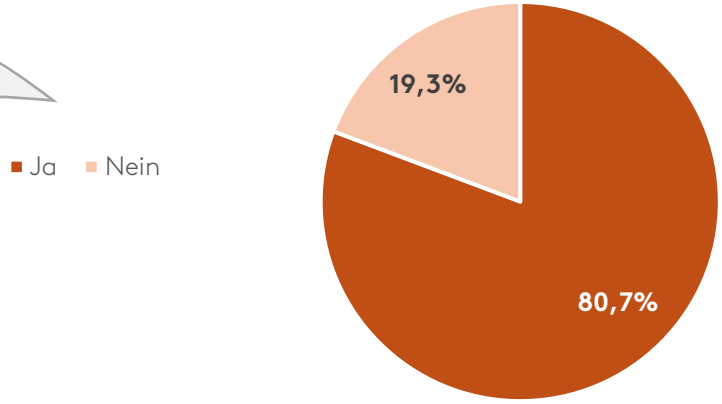
Frage 8: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung des Daches?



n= 77

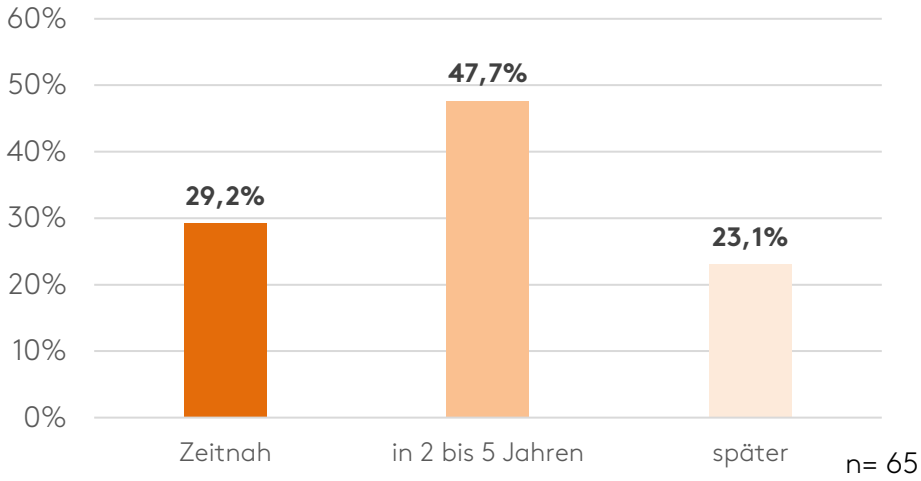
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?

Ja = 67
Nein = 16



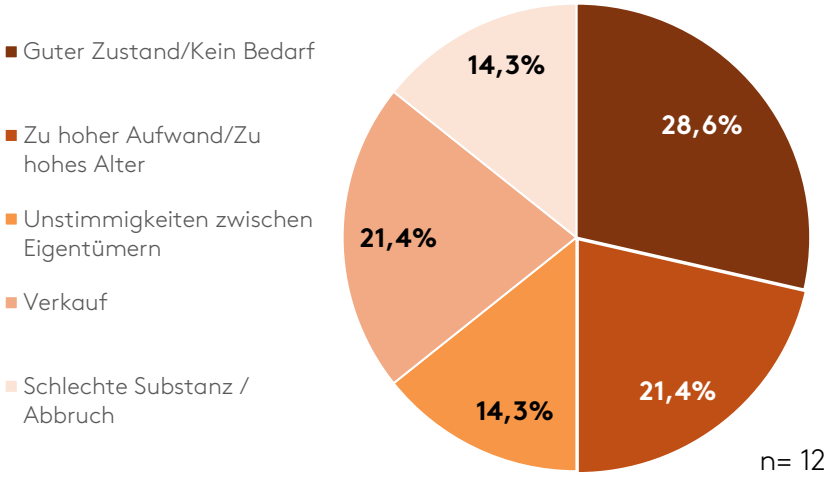
n= 83

Frage 9: Wenn ja, wann?



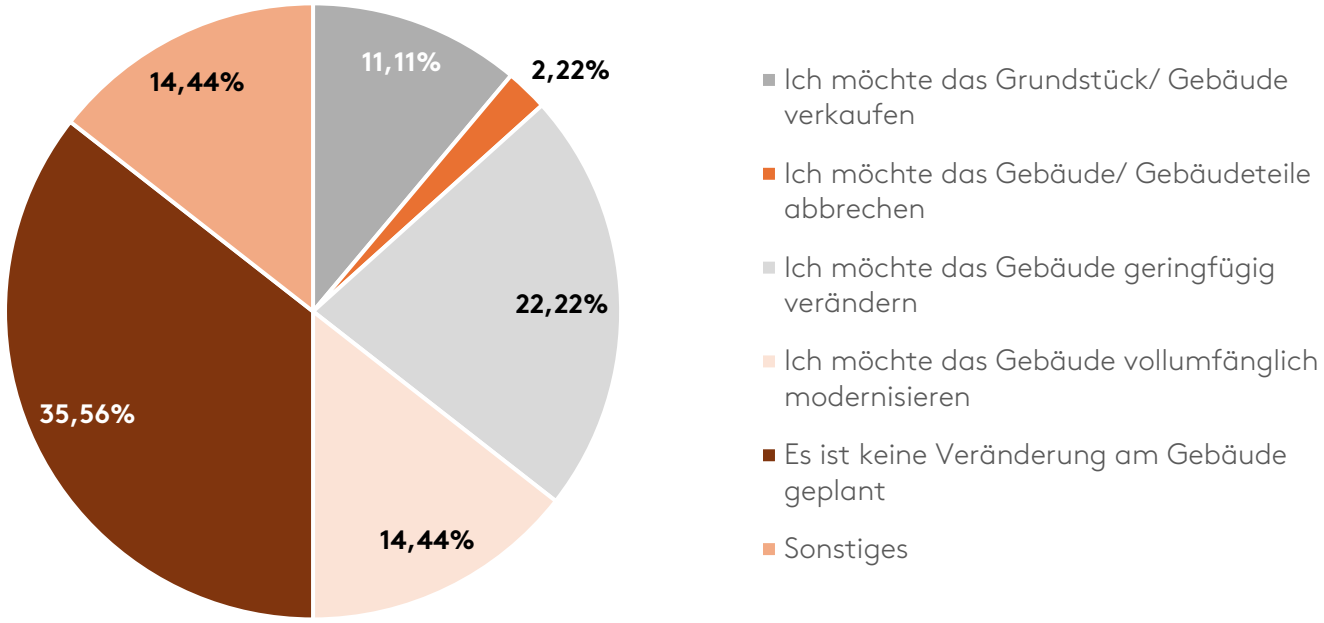
n= 65

Frage 9: Wenn nein, warum?



n= 12

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

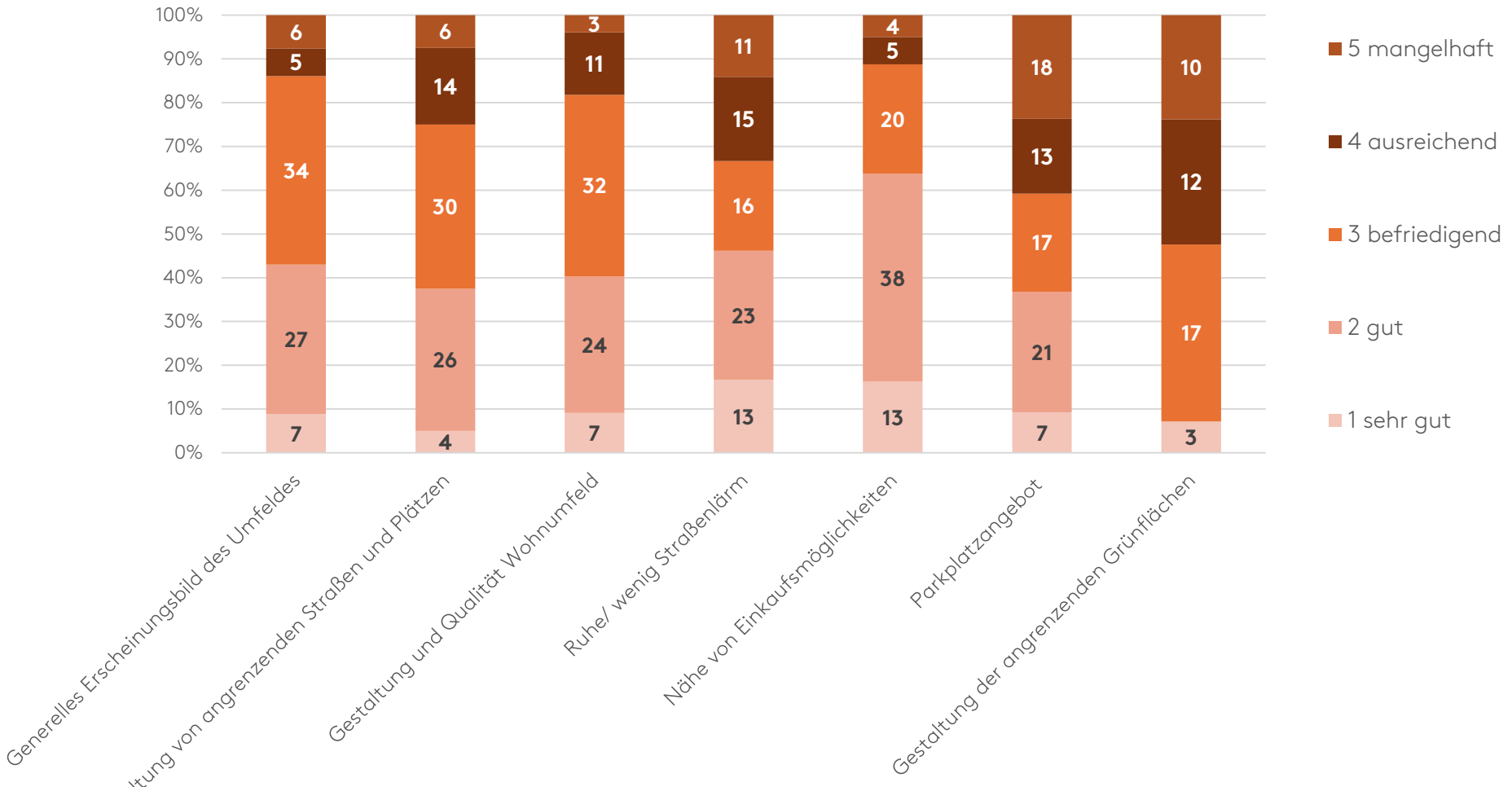


n= 90

Frage 10: Sonstiges

- Sanierung Dach – 4 Nennungen
- Energie (PV-Anlagen/Wärmepumpe/Heizung) – 3 Nennungen
- Schaffung Wohnraum (Umbau/Neubau) – 2 Nennungen
- Sanierung Fassade – 2 Nennungen
- Barrierefreier Umbau Bäder – 1 Nennung
- Austausch Fenster – 1 Nennung
- Vermietung Gewerbefläche – 1 Nennung

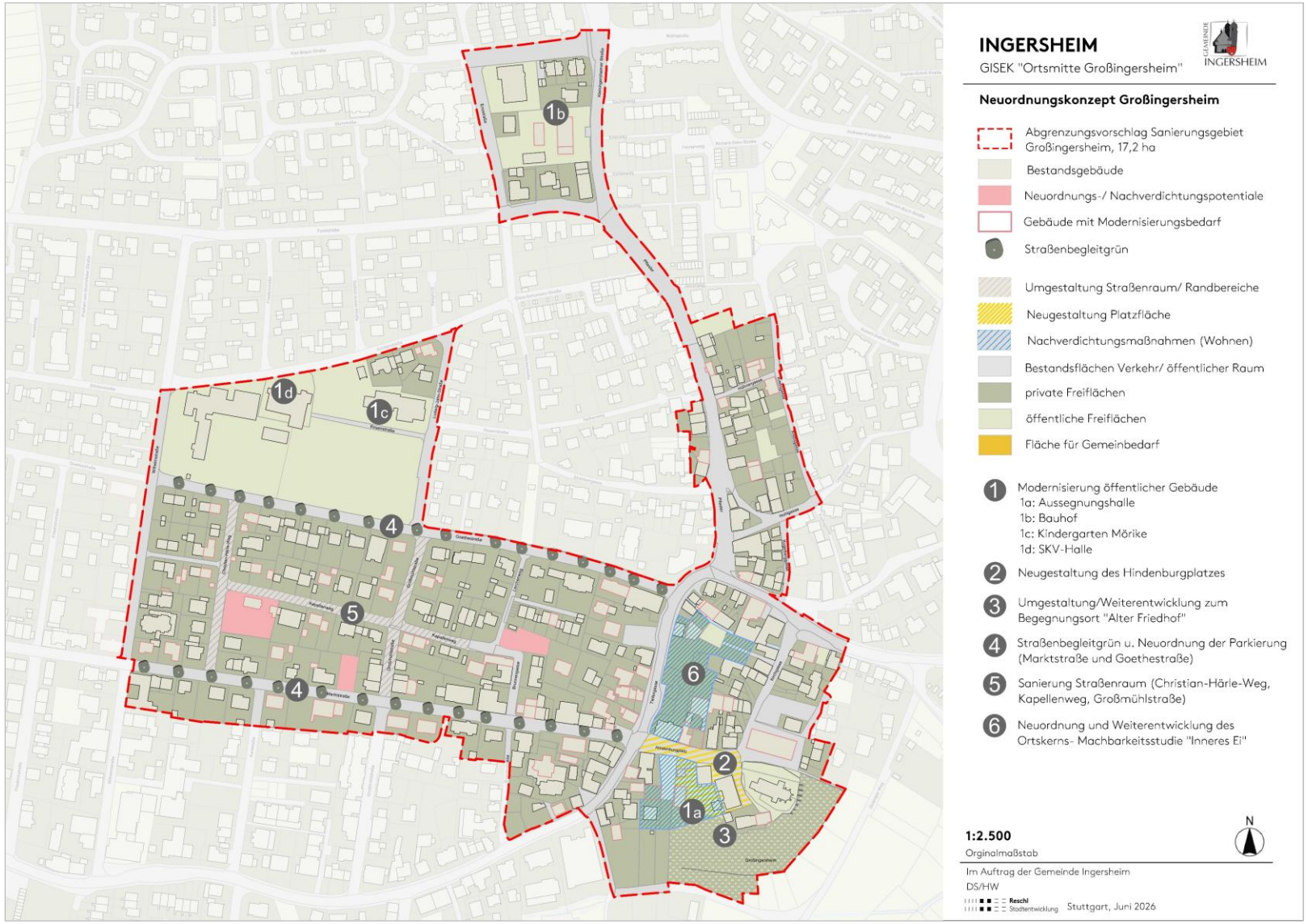
Frage 11: Bewertung des Wohnumfelds



Frage 12: Haben Sie Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen bezüglich der geplanten Sanierung des Gebiets "Ortsmitte Großingersheim" in der Gemeinde Ingersheim?

- ***Aktivierung und Qualifizierung der Ortsmitte/Rathausplatz***
  Nennungen: 12
- **Ordnung des ruhenden Verkehrs/ Optimierung der Parksituation**
  Nennungen: 11
- ***Qualifizierung des Wohnumfeldes***
  Nennungen: 6
- ***Verbesserung Erscheinungsbild***
  Nennungen: 5
- ***Sanierung Straßen***
  Nennungen: 3
- ***Reduzierung der Verkehrsbelastung***
  Nennungen: 1

Neuordnungskonzept - Maßnahmenübersicht



B VERFAHRENSART

Das „vereinfachte“ Verfahren

unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

- Erhalt und Verbesserung des Wohnumfeldes im Vordergrund
- Gebiets- und Bewohnerstruktur bleibt im Wesentlichen erhalten
- Private Sanierung der Bausubstanz mithilfe der Städtebauförderung
- Keine/ nur geringe Bodenwerterhöhung zu erwarten

Das „klassische“ Verfahren

unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach den §§ 152 – 156a BauGB

- Alter Gebäudebestand wird beseitigt
- Neuordnung durch Neubebauung oder Neugestaltung von Grundstücken, Straßen und Plätzen
- Bodenwerterhöhungen zu erwarten

Sowohl im umfassenden als auch im vereinfachten Verfahren kommen folgende 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**

  Veränderungssperre
  - Vorhaben nach § 29 BauGB welche die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung zum Inhalt haben
  - die Beseitigung baulicher Anlagen
  - erhebliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlage

  Verfügungssperre
  - Die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks
  - Die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
  - Die Begründung, Änderung und Aufhebung einer Baulast
  - Die Teilung eines Grundstücks

Eingetragener Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Automatische Eintragung für alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet
- Kosten für Eintragung werden von Gemeinde getragen
- Sanierungsvermerk dient der Sicherungs- und Informationsfunktion, verpflichtet jedoch nicht zur Sanierung des Gebäudes
- Der Vermerk sagt nichts über den Zustand des Gebäudes aus
- Nach Abschluss des Sanierungsgebiets (max. 15 Jahre) wird der Vermerk kostenlos entfernt

C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

… zu beachten

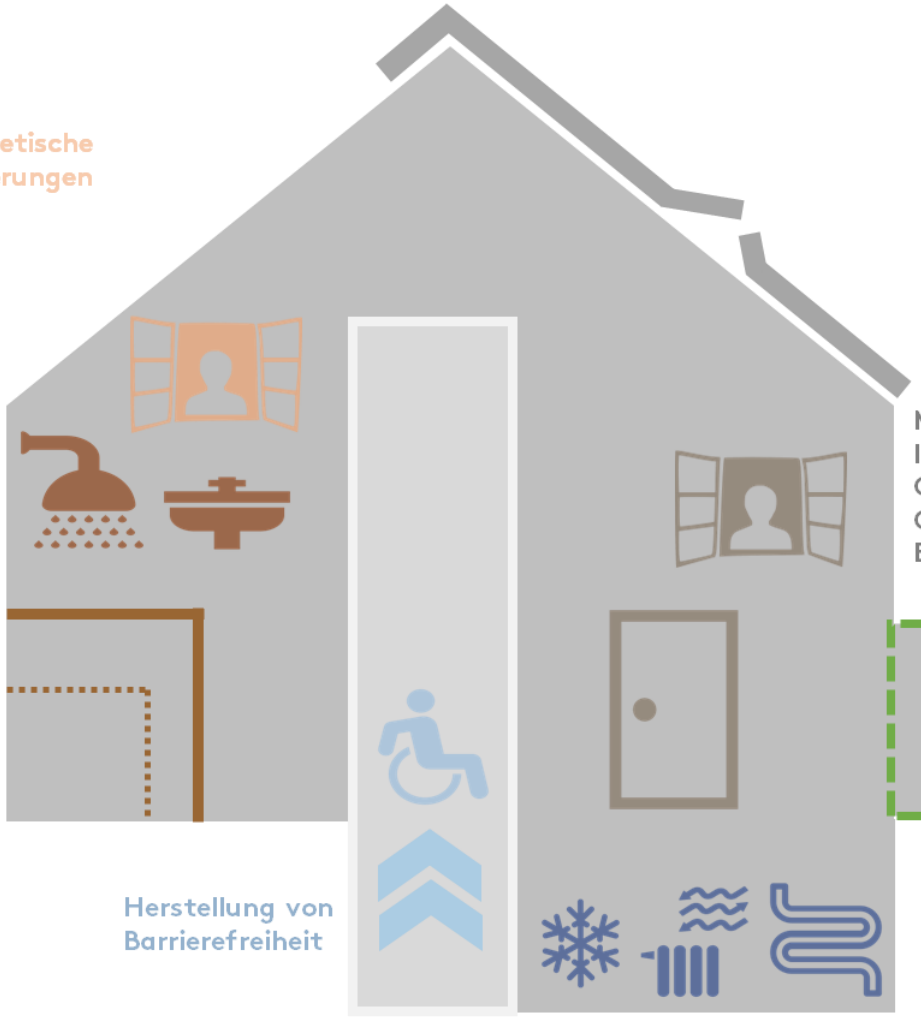
- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- Es werden mindestens drei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

ABER
kein Rechts-anspruch
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

- Gebäude oder Gebäudeteil

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.

Beispiele Förderfähige private Maßnahmen

- Ausbau des Dachgeschosses
- Dachsanierung
- Heizungs- und Fassaden-erneuerung
- in Teilen Neuerschließung des Gebäudes

- Erneuerung der Elektroinstallation
- Sanierung von Bad
- Dämmung und Einbau neuer Fenster

- Ausbau des Dachgeschosses und Aufstockung
- Anbau Außenaufzug Kompletter Fenstertausch
- Erhalt und Modernisierung von 3 Wohneinheiten – zusätzlich Schaffung neuer Wohnraum

Welche Voraussetzungen müssen für die Förderung erfüllt sein?

GRUNDREGEL: Eine umfassende Modernisierungsmaßnahme umfasst mindestens 3 Gewerke.

Dachdämmung + **Heizungserneuerung** + **Neue Fenster** → **Förderfähig***

Fassadendämmung + **Seniorengerechte Badsanierung** + **Erneuerung der Haustechnik** → **Förderfähig***

Fassade streichen
einzelne Maßnahme

Nur ein einzelnes, rein optisches Gewerk – keine bauliche Verbesserung.

nicht förderfähig

Ordnungsmaßnahmen

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

Staffelung der Zuschussquote

Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig (Kombination mit Bafa/KfW max. 50%)

Beispielberechnung

Anerkannte Herstellungs-kosten	Zuschussquote	Herstellungs-kosten 300.000 €	Herstellungs-kosten 150.000 €	Herstellungs-kosten 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 €**

Eigenleistungen

Von den gesamten, anerkennungsfähigen Kosten (alle Material- und Handwerkskosten) der Gesamtmaßnahme können **max. 15 % der Kosten als Arbeitsstunden für Eigenleistungen** anerkannt werden. Die Arbeitsstunde bezieht sich auf den aktuellen Mindestlohn von 13,90 € (Stand: 01.01.2026)

Rechenbeispiel

Material/Handwerkerkosten:	30.000€
Mögliche Eigenleistung (15%):	4.500 €
Anerkennungsfähige Stunden:	324 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

- Investitionssumme: 100.000,- € (für selbst genutztes Eigentum)
- Abschreibung jährlich: 9 % (10 Jahre) = 90 %

Individueller Steuersatz (je nach Einkommen)	**Steuerersparnis** (10 Jahre lang)	**Gesamte Steuerersparnis** (nach 10 Jahren)
14 %	1.260,- € jährlich	12.600,- €
25 %	2.250,- € jährlich	22.500,- €
30 %	2.700,- € jährlich	27.700,- €
42 %	3.780,- € jährlich	37.800,- €

Beispiel Sonderabschreibungen nach Einkommenssteuergesetz

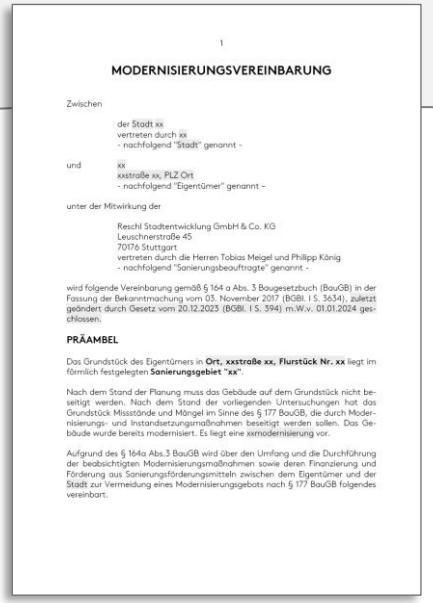
- Investitionssumme: 100.000,- € (für fremdgenutztes (vermietetes) Eigentum)
- Abschreibung jährlich: 9 % (8 Jahre) + 7 % (4 Jahre) = 100%

Individueller Steuersatz (je nach Einkommen)	**Steuerersparnis** (1. – 8. Jahr (9%))	**Steuerersparnis** (9. – 12. Jahr (7%))
14 %	1.260,- € jährlich	980,- € jährlich
25 %	2.250,- € jährlich	1.750,- € jährlich
30 %	2.700,- € jährlich	2.100,- € jährlich
42 %	3.780,- € jährlich	2.940,- € jährlich

Ablauf einer privaten Modernisierungsmaßnahme

Modernisierungsvereinbarung regelt ...

- Förderungsfähiger Gesamtaufwand (auf Grundlage aller ff. eingereichter Angebote/ Kostenschätzung (nach DIN274))
- Durchführungszeitraum
- Abstimmung mit Gemeinde/Sanierungsbeauftragte bzgl. Außen- und Detailgestaltungen
- Maximaler Kostenerstattungsbetrag



1

MODERNISIERUNGSVEREINBARUNG

Zwischen

der Stadt xx
vertreten durch xx
- nachfolgend "Stadt" genannt -

und xx
xxstraße xx, PLZ Ort
- nachfolgend "Eigentümer" genannt –

unter der Mitwirkung der

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart
vertreten durch die Herren Tobias Meigel und Phillipp König
- nachfolgend "Sanierungsbeauftragte" genannt -

wird folgende Vereinbarung gemäß § 164 a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024 geschlossen.

PRÄAMBEL

Das Grundstück des Eigentümers in **Ort, xxstraße xx, Flurstück Nr. xx** liegt im förmlich festgelegten **Sanierungsgebiet "xx"**.

Nach dem Stand der Planung muss das Gebäude auf dem Grundstück nicht beseitigt werden. Nach dem Stand der vorliegenden Untersuchungen hat das Grundstück Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB, die durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen beseitigt werden sollen. Das Gebäude wurde bereits modernisiert. Es liegt eine xxmodernisierung vor.

Aufgrund des § 164a Abs.3 BauGB wird über den Umfang und die Durchführung der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen sowie deren Finanzierung und Förderung aus Sanierungsförderungsmitteln zwischen dem Eigentümer und der Stadt zur Vermeidung eines Modernisierungsgebots nach § 177 BauGB folgendes vereinbart.

ABLAUF

Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung

Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin bei Bedarf mit Begutachtung

Fotodokumentation von geplanten Maßnamen vor Beginn der Sanierung

Einholen von Kostenvoranschlag/ -schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch

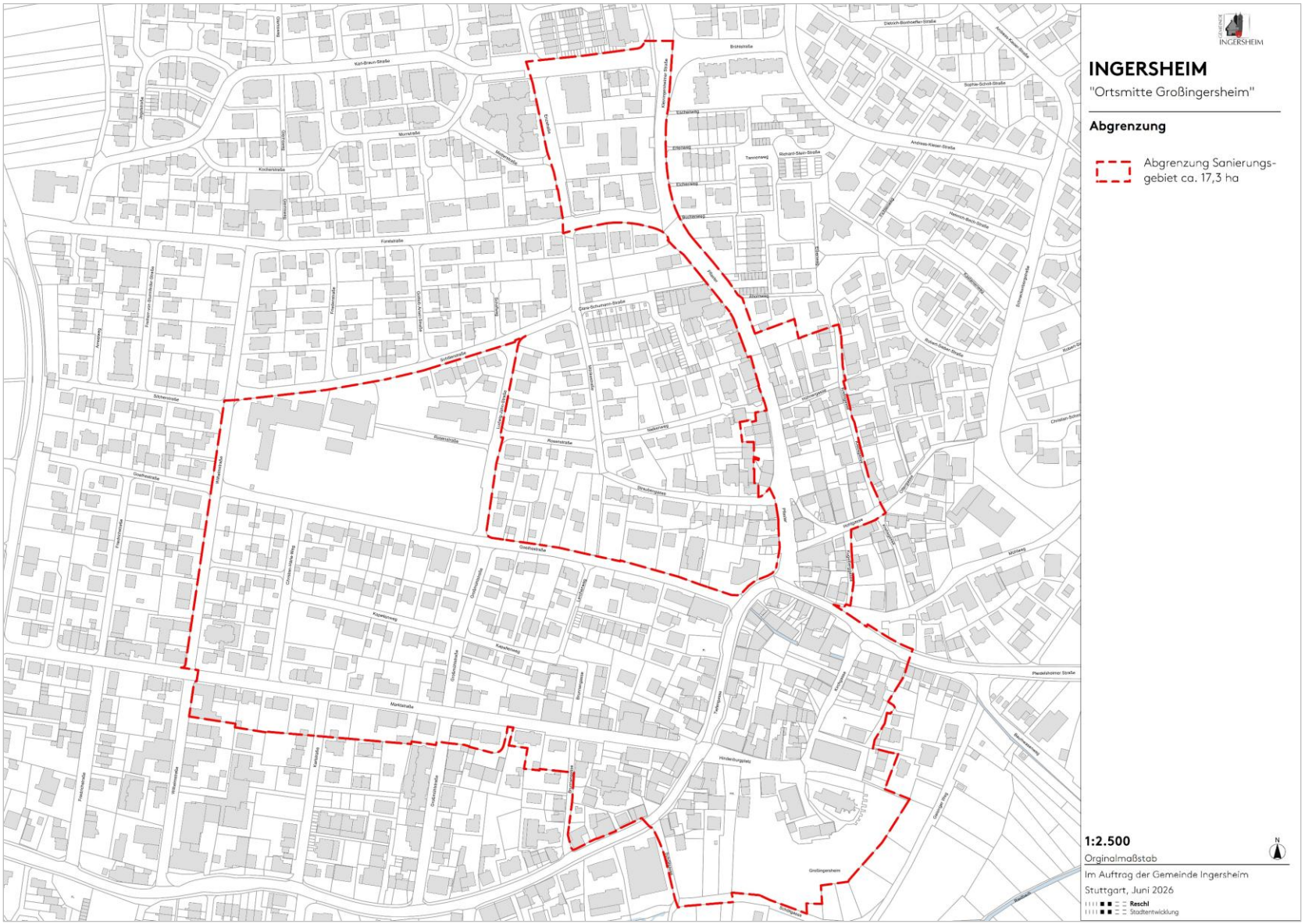
Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung

Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde

Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen

Nach Abschluss der Maßnahme: Fotodokumentation, Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

D ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS


INGERSHEIM
INGERSHEIM
"Ortsmitte Großingersheim"
Abgrenzung
Abgrenzung Sanierungs-gebiet ca. 17,3 ha
1:2.500
Orginalmaßstab
Im Auftrag der Gemeinde Ingersheim
Stuttgart, Juni 2026
Reschl
Stadtentwicklung

Heute Abend: Möglichkeit zur Erstberatung und Aufnahme Ihrer Kontaktdaten

Aktuelle Informationen finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Ingersheim:

https://www.ingersheim.de/website/de/gemeinde-und-buerger/sanierungsgebiet-grossingersheim

ABLAUF

Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung

Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin bei Bedarf mit Begutachtung

Fotodokumentation von geplanten Maßnamen vor Beginn der Sanierung

Einholen von Kostenvoranschlag/-schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch

Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung

Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde

Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen

Nach Abschluss der Maßnahme: Fotodokumentation, Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

ANSPRECHPARTNER

Die Gemeinde Ingersheim hat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Betreuung des Sanierungsgebiets beauftragt. Dieses übernimmt daher die Beratung und Betreuung der privaten Maßnahmen. Die Beratung erfolgt kostenlos und unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail!

Sanierungsträger
Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Ansprechpartnerin
Anja Braun
Tel. 0711-769 771-42
sanierung@reschl-stadtentwicklung.de

Gemeinde Ingersheim
-Herr Georg Zimmer-
Tel. 07142/9745-12
georg.zimmer@ingersheim.de

-Frau Heike Klein-
Tel. 07142/9745-18
heike.klein@ingersheim.de

Unterstützt durch:

Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG

GEMEINDE INGERSHEIM

Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte Großingersheim“

Förderinformationen für Eigentümerinnen und Eigentümer

SANIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierung

Mit der Modernisierung privater Bausubstanz können bauliche Mängel dauerhaft beseitigt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Schwerpunkt sind **umfassende Maßnahmen (Beauftragung von mind. drei Maßnahmen)** und auch sog. Restmodernisierungen, sofern durch vorherige Modernisierungen bereits moderne Wohnverhältnisse hergestellt worden sind.

Abbruch und Entsiegelung

Für den Abbruch eines Gebäudes, das aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert ist, kann eine Kostenerstattung beantragt werden. Die Förderung ist mit der Bedingung verbunden, dass im Anschluss an den Abbruch eine Neubebauung erfolgt.

Voraussetzung

- Das Gebäude liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortsmitte Großingersheim“
- Die Maßnahme entspricht den Zielen des Neuordnungskonzepts
- Nach Abschluss der Maßnahme entspricht die Funktion des Gebäudes den heutigen Anforderungen
- Die Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG)
- Das Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein. Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abzustimmen
- **Vor** Auftragsvergabe/Beginn der Maßnahme ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen

Was wird nicht gefördert?

- Maßnahmen, die **vor** Vertragsabschluss begonnen wurden
- Luxusmodernisierungen
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. neuer Anstrich der Fassade, etc.)
- Neubauten
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Skonti oder sonstige Abzüge
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform ausgeführt wurden
- Inventar

Was wird gefördert?

Baumaßnahmen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse führen, z.B.:

- Austausch von alten Fenstern und Türen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Schaffung von Wohnungsabschlüssen und neuer Raumaufteilung
- Verbesserung der Sanitärbereiche (alten- und behindertengerecht)
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung der Heizungsanlage (ohne Anteil Photovoltaik)
- Kosten für die Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen, falls keine Stellplatzverpflichtung besteht
- Untergeordnete Anbauten (< 50%) zu Wohnzwecken
- Der Abbau und die anschließende Wiedererrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile

Fördersätze

Baumaßnahmen (Modernisierung)

- Bagatellgrenze: 10.000 €
- Kombination mit KFW-Bafa-Förderung möglich

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

Beispielrechnung:
- anerkannte Herstellungskosten 300.000 €

Förderhöhe:
- bis 100.000 € (100.000 € mit 17,5 %) = 17.500 €
- über 100.000 € bis 250.000 € (150.000 € mit 20,0 %) = 30.000€
- über 250.000€ (50.000 mit 10,0%) = 5.000€

Gesamt: 52.500 €

Erhöhte steuerliche Abschreibung

§ 7h EStG (bei Vermietung):
100 % der Herstellungskosten auf 12 Jahre

§ 10 f EStG (bei Eigennutzung):
90 % der Herstellungskosten auf 10 Jahre

Ordnungsmaßnahmen (Abbruch/Entsiegelung)

- Zuschussquote: 100% der Herstellungskosten
- Maximaler Zuschuss: 40.000 €

Reschl
Stadtentwicklung