Gemeinde Allensbach

Informationsveranstaltung für Beteiligte im *Sanierungsgebiet*

„Ortsmitte“

14. November 2016

Kristin Seifert
Wolfgang Kuhn

die STEG

Quelle: Fotograf Achim Mende

Agenda

1. Vorstellung die STEG
2. Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
3. Ergebnisse der VU Allensbach
4. Förderung privater Maßnahmen
5. Besonderheiten und Rechtsgrundlagen
6. Beispiele Erneuerungen
7. Fragen / Diskussion

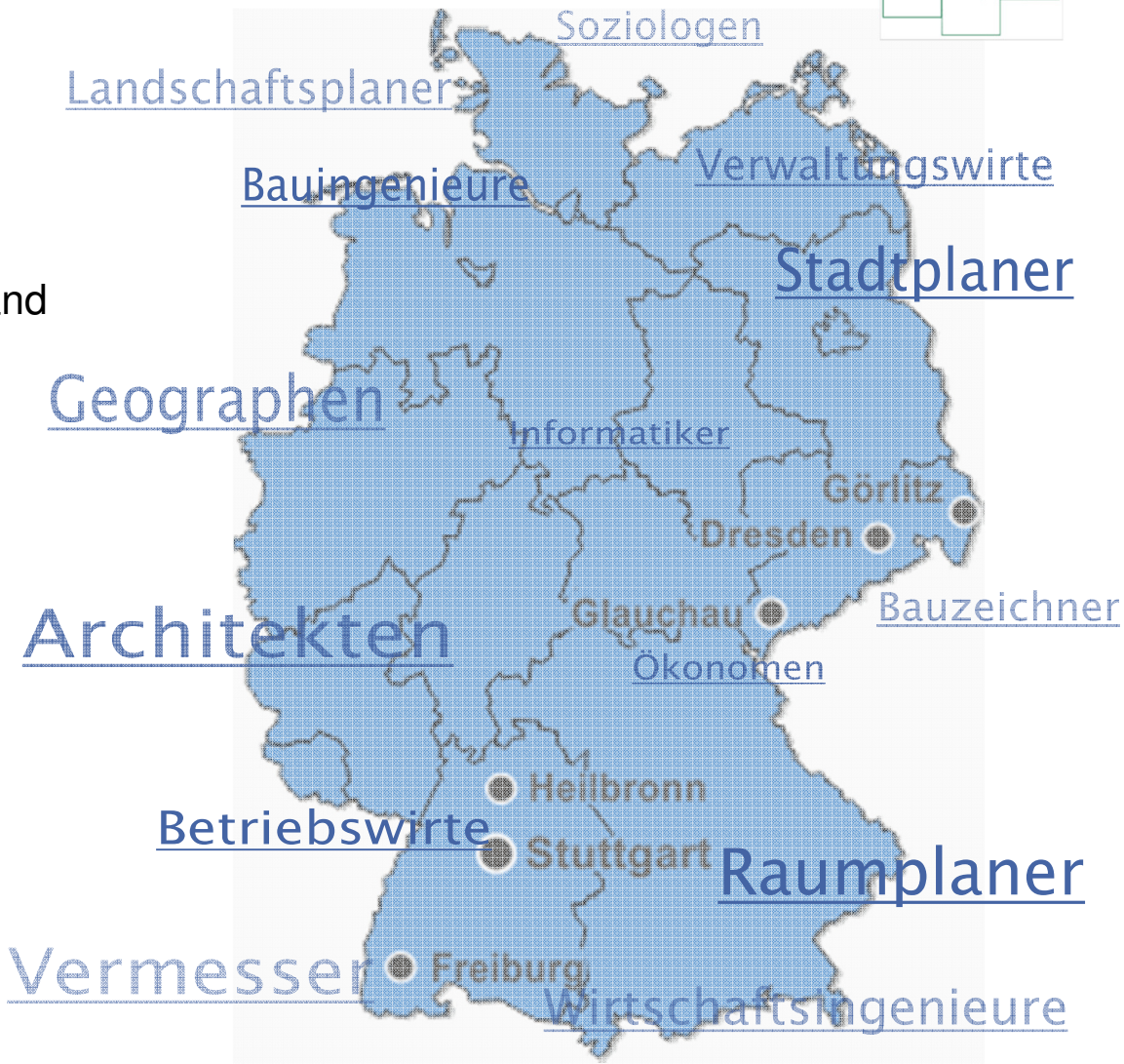
Vorstellung

Stadt.
Neu.
Denken.

Vorstellung der STEG Stadtentwicklung GmbH

55 Jahre Stadtentwicklung

- 430 Sanierungsmaßnahmen bundesweit
- 4.700 ha erschlossenes Bauland
- 450 Kunden, Städte und Gemeinden
- 300 abgerechnete Verfahren
- 110 Mitarbeiter
- 6 Standorte, Hauptsitz in Stuttgart



Vorstellung der STEG Stadtentwicklung GmbH

Geschäftsfelder

- STADTERNEUERUNG

- STÄDTEBAULICHE PLANUNG
  STADTENTWICKLUNGSPLANUNG

- BAULAND- UND
  PROJEKTENTWICKLUNG

- DR. KOCH
  IMMOBILIENBEWERTUNG GMBH

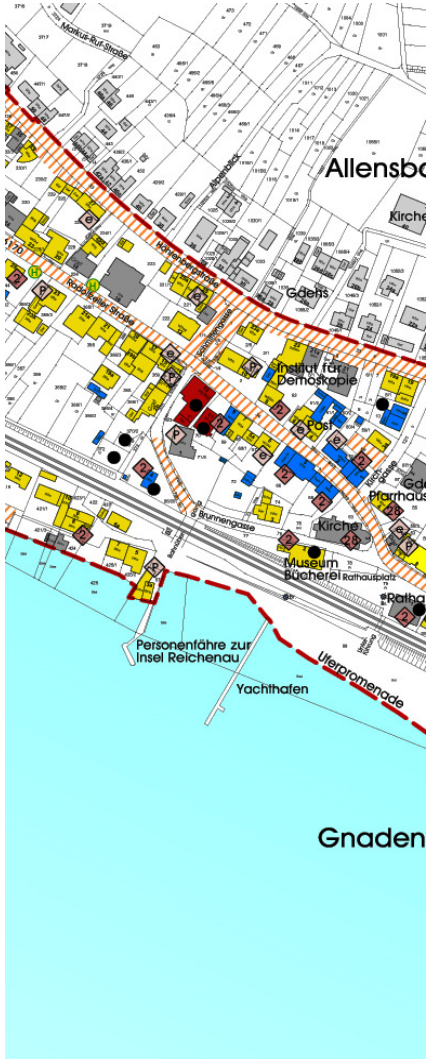
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets

Stadt.
Neu.
Denken.

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Vorbemerkungen zu den vorbereitenden Untersuchungen

- Gemäß § 141 BauGB zwingend erforderlich
- Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände und Entwicklungspotenziale
- Befragung der Eigentümer im Untersuchungsbereich (Fragebogen)
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Bürgerbeteiligungen
- Untersuchung der Durchführungsmöglichkeit für eine Sanierung
- Städtebauliches Entwicklungskonzept, Maßnahmenkonzept
- Detaillierte Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)
- Ergebnisbericht (schriftlich und im Gemeinderat)



Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)

mit ortsüblicher Bekanntmachung (§ 143 BauGB)

Untersuchungsbereich

Untersuchungsgebiet Grobanalyse

Innen : Entwicklung Allensbach

Lage

Untersuchungsgebiet Grobanalyse

Gemeinde Allensbach
Ortsteil **Allensbach**
integrierte
. Entwicklungsplanung

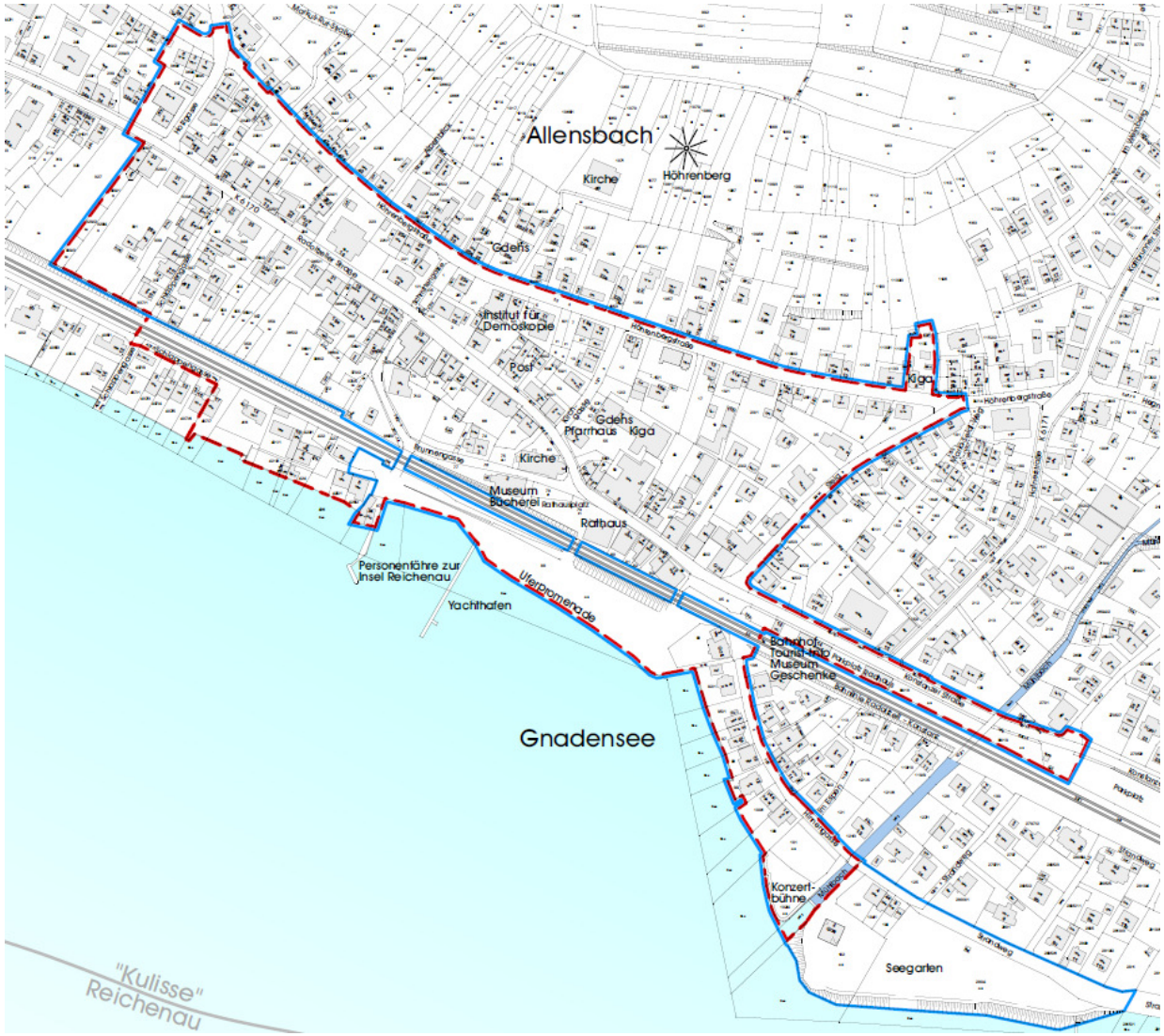
Ortsmitte
. Untersuchungsbereich

Grobanalyse

die STEG Stadtentwicklung
stadtatelier. wolfgang kuhn. monika handte
landschaftsarchitekt. max schlegel
Stuttgart / Tübingen
09.09.2012 / 15.09.2010

Untersuchungsbereich

Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen



Abgrenzungen

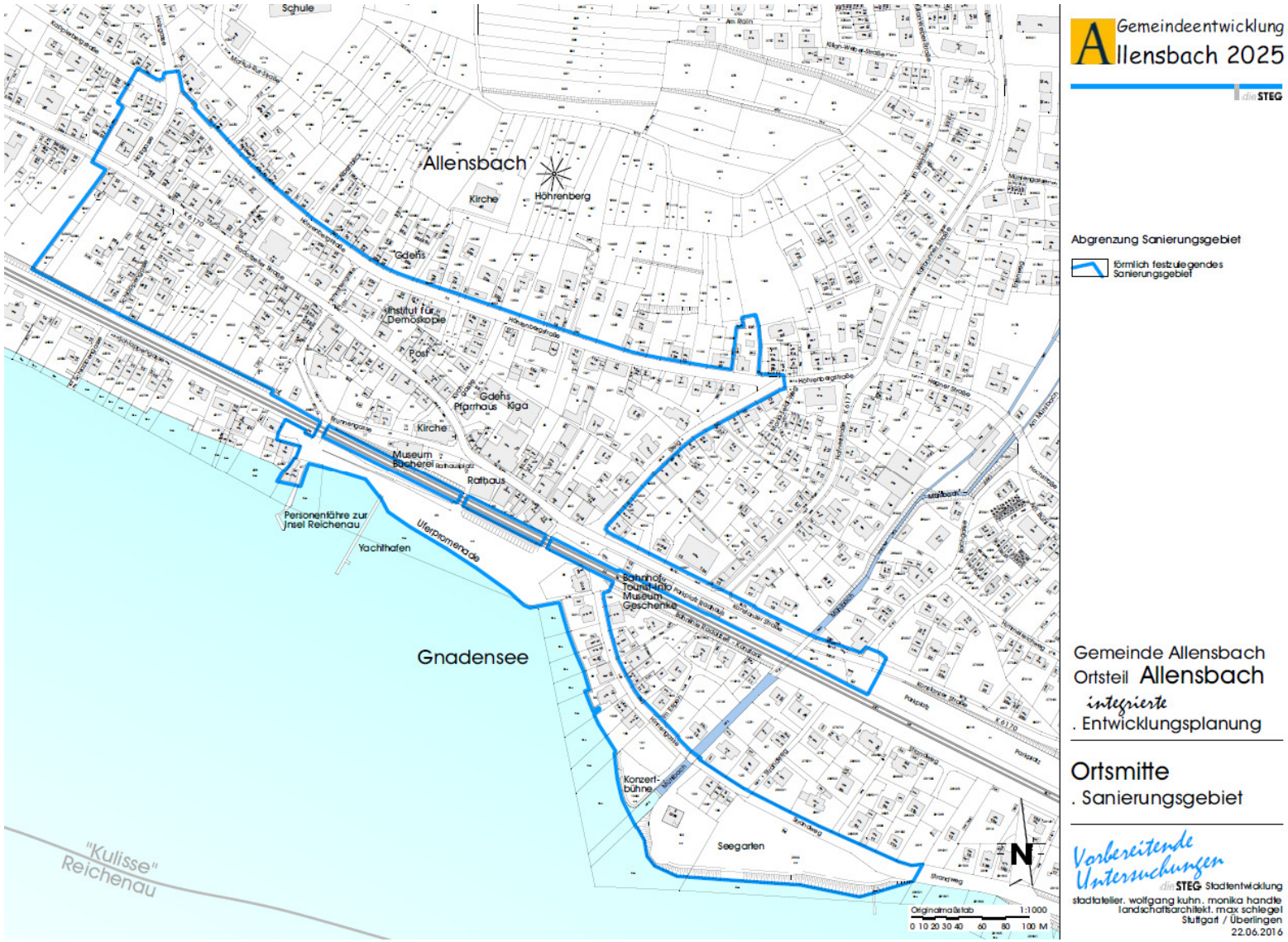
- Untersuchungsbereich "Ortsmitte" Vorbereitende Untersuchungen
- förmlich festzulegendes Sanierungsgebiet

Programmaufnahme:

Erlass RP Freiburg
vom 08.04.2014
LSP
(Landessanierungsprogramm)
Förderrahmen 1.166.667,- €

Durchführungszeitraum
bis 2022

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes



Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

Bewilligter Förderrahmen

Insgesamt		**1.166.667,- €**
Land BW anteilig	60%	700.000,- €
Gemeinde anteilig	40%	466.667,- €

Bewilligungszeitraum:

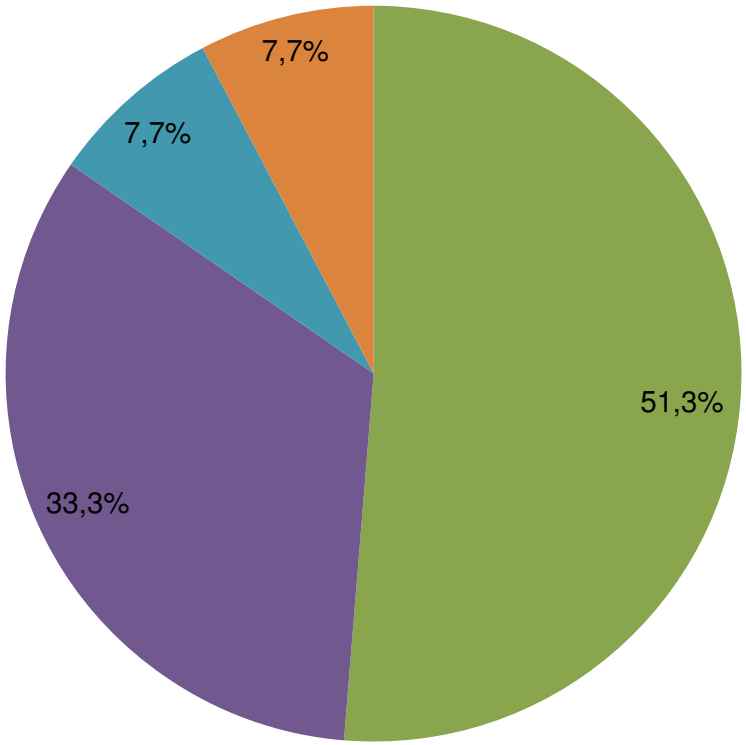
- **Bis 31.12.2022 Verlängerungen i.d.R. um 2 Jahre möglich**

ERGEBNISSE DER VU ALLENSBACH

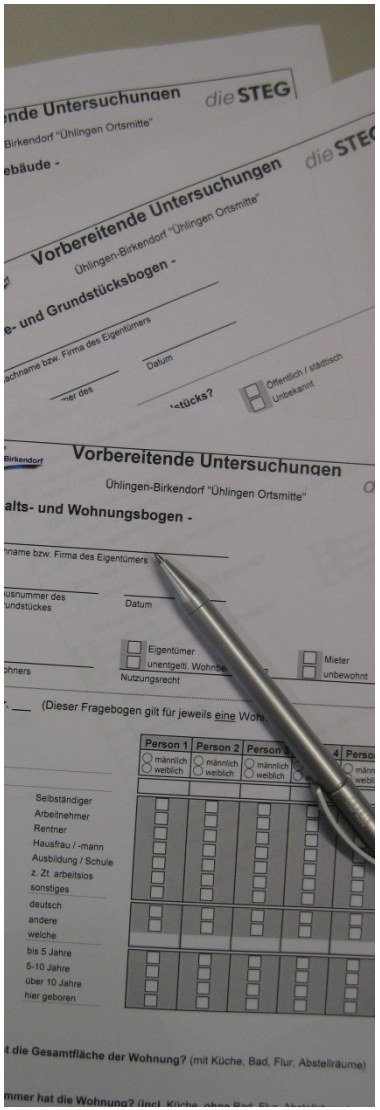
Stadt.
Neu.
Denken.

Ergebnisse der VU Allensbach

Absichten der Eigentümer



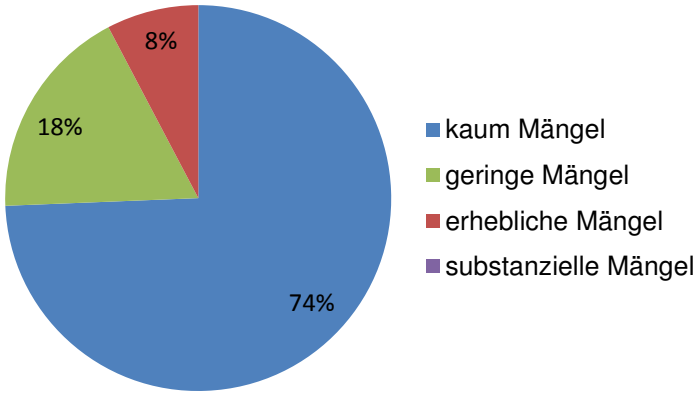
- Verkaufsbereitschaft
- Abbruch
- Modernisierungswunsch
- keine Veränderung erwünscht
- keine Veränderung erforderlich
- unentschlossen



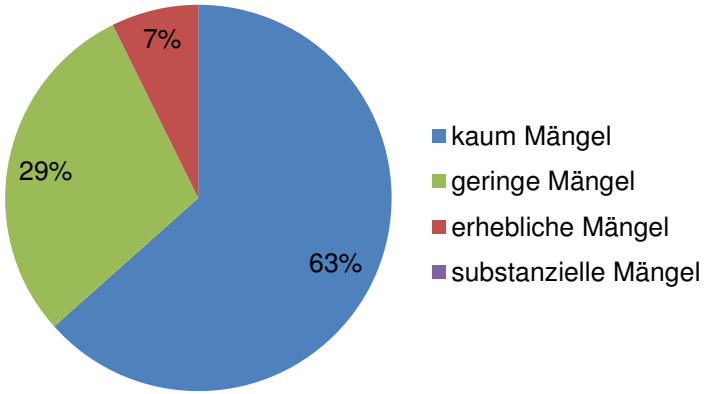
Ergebnisse der VU Allensbach

Sanierungsstand nach Gebäudezustand

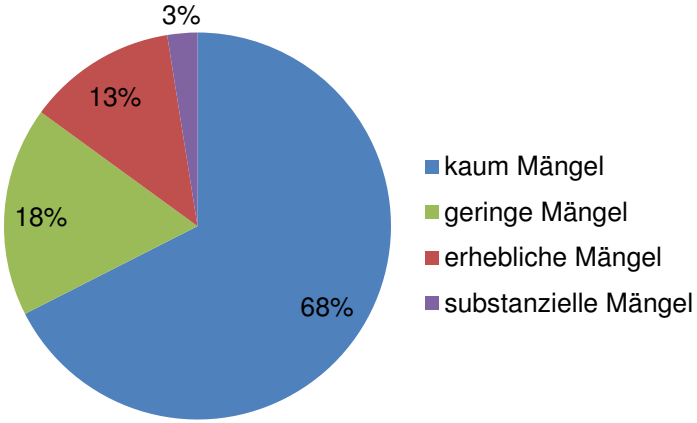
Dach



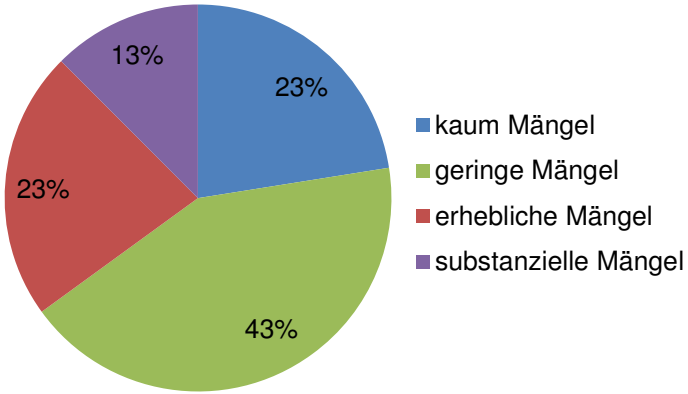
Fassade

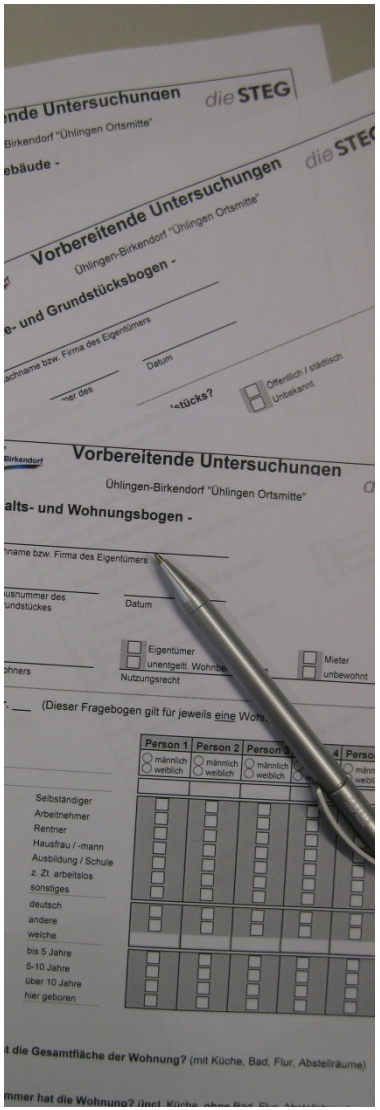


Zugangs-/Außenbereich



Wärmedämmung

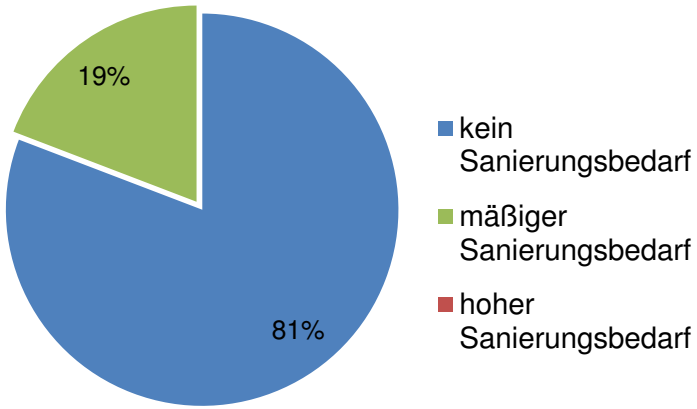




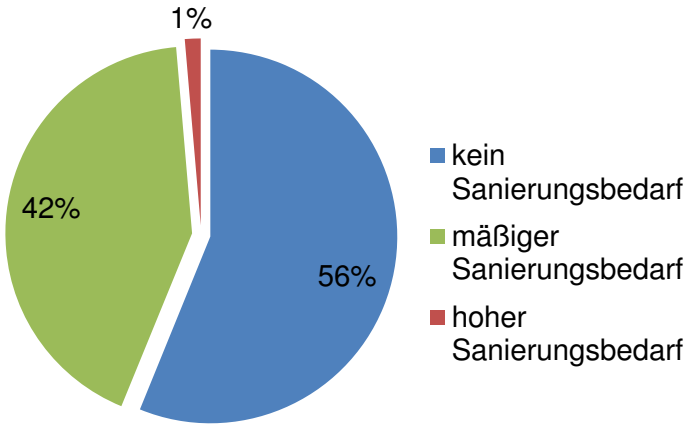
Ergebnisse der VU Allensbach

Allgemeiner Wohnungszustand

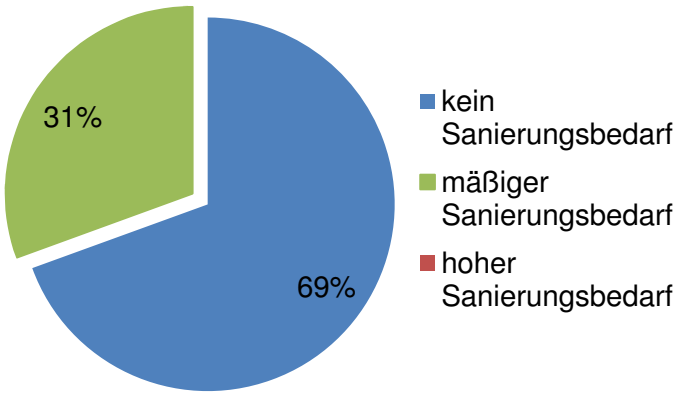
Grundriss/Wohnungsabschluss



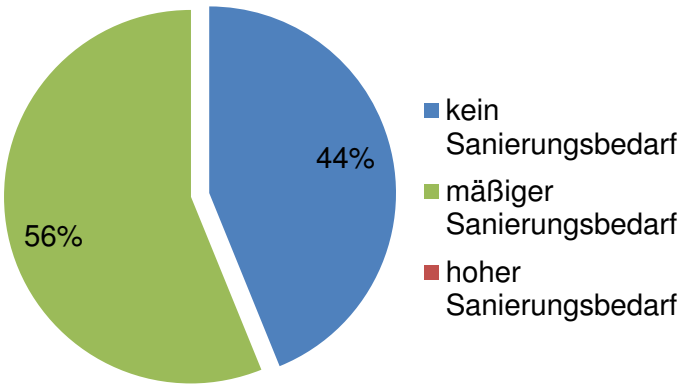
Sanitär/Bad



Elektroinstallationen

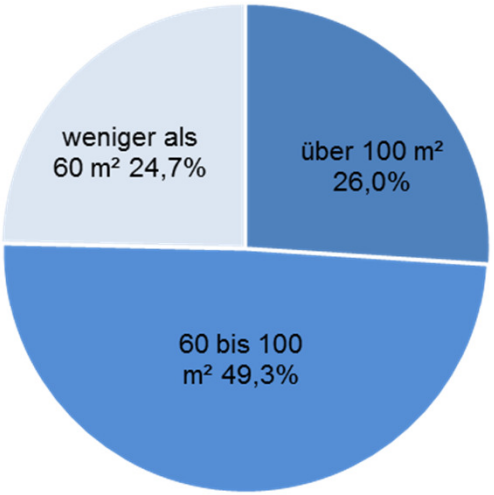


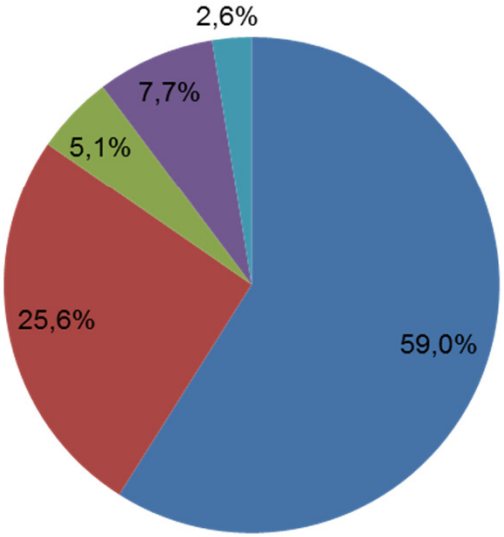
Heizung



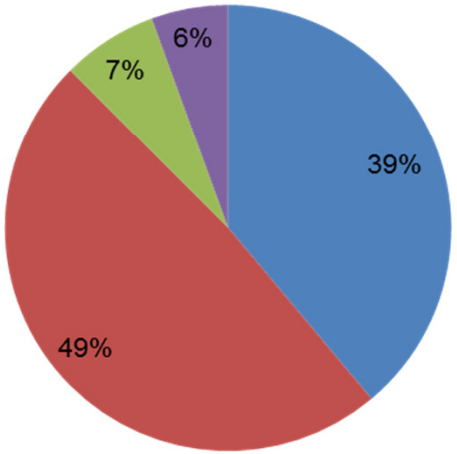
Ergebnisse der VU Allensbach

Gebäudenutzung/Haushaltsgröße

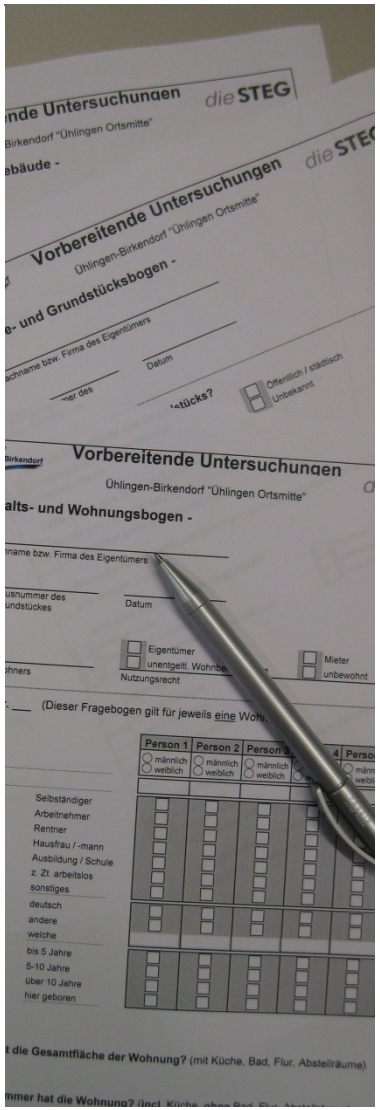




- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
- Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude
- Betriebs-/ Geschäftsgebäude
- Nebengebäude
- Sonstiges

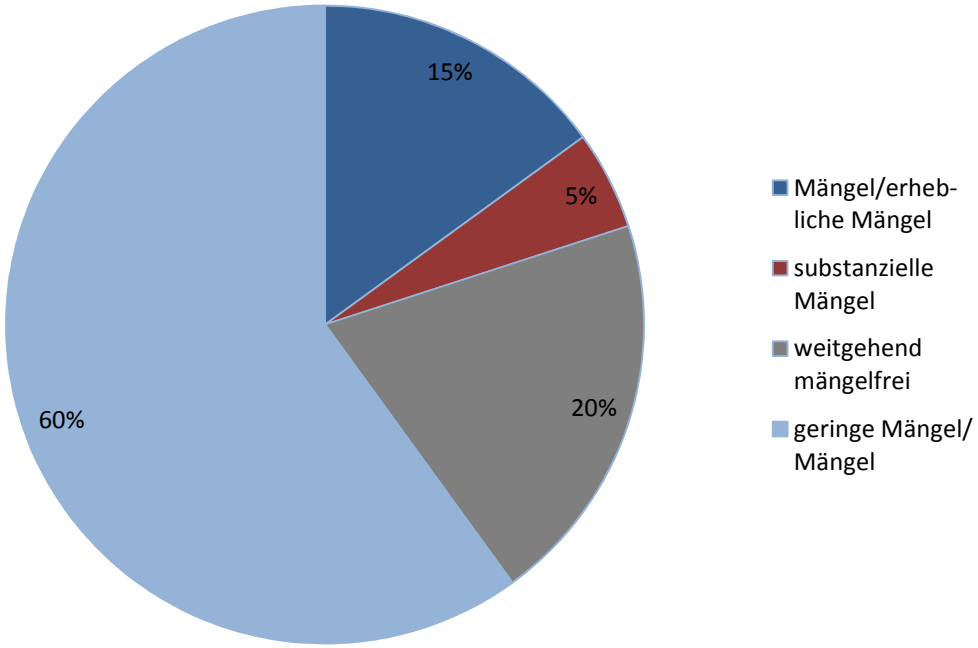


- Eigentümer
- Mieter
- Wohnrecht
- leerstehend

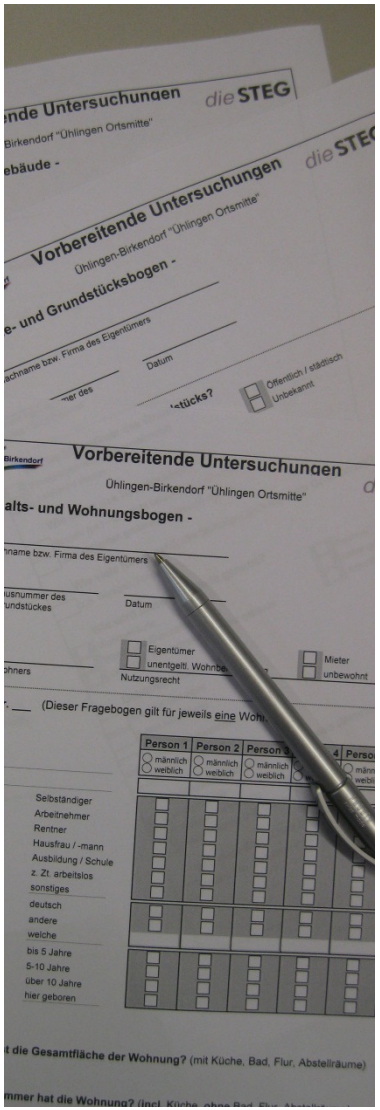


Ergebnisse der VU Allensbach

Gebäude- und Grundstücksstruktur



Zustand der Gebäudegruppen, Hauptgebäude und dominanten Einzelgebäude nach Ortsbegehung



Ergebnisse der VU Allensbach

guter Besatz mit Einrichtungen der Versorgung-
- jedes 4. Anwesen ist mit Wohnfolgen belegt:
- zentrale Nutzungsvielfalt
- jedoch z.T. mit Nutzungsproblemen

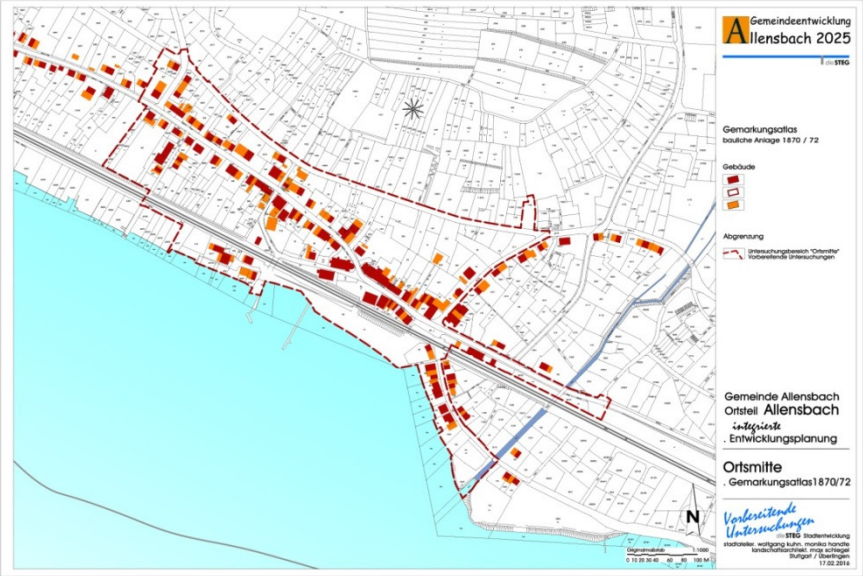
relativ gute Bausubstanz, wenige Vernachlässigungen:
- 80% der Gebäude in (relativ) gutem Zustand

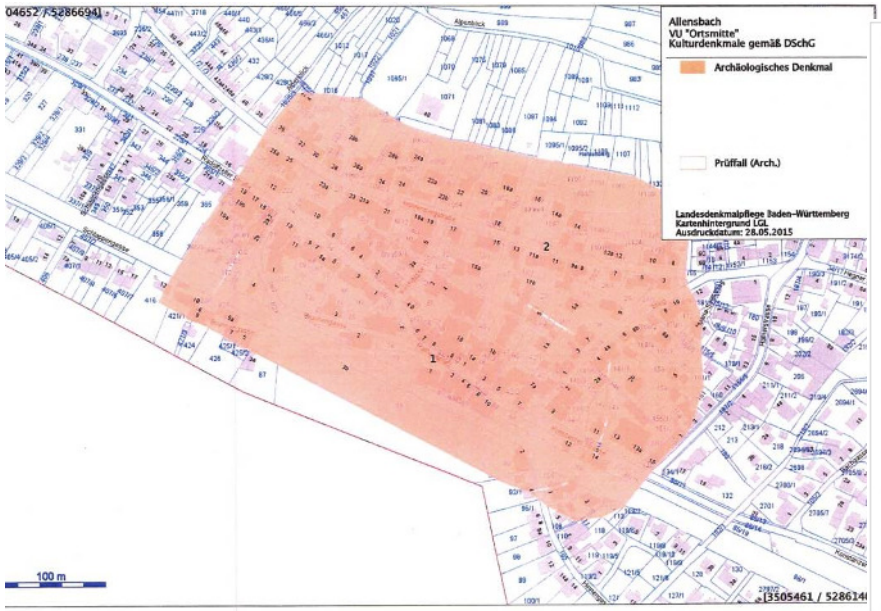
Freiräume und Erschließung:
- z.T. mit Belegungsproblemen und Gestaltungsdefiziten

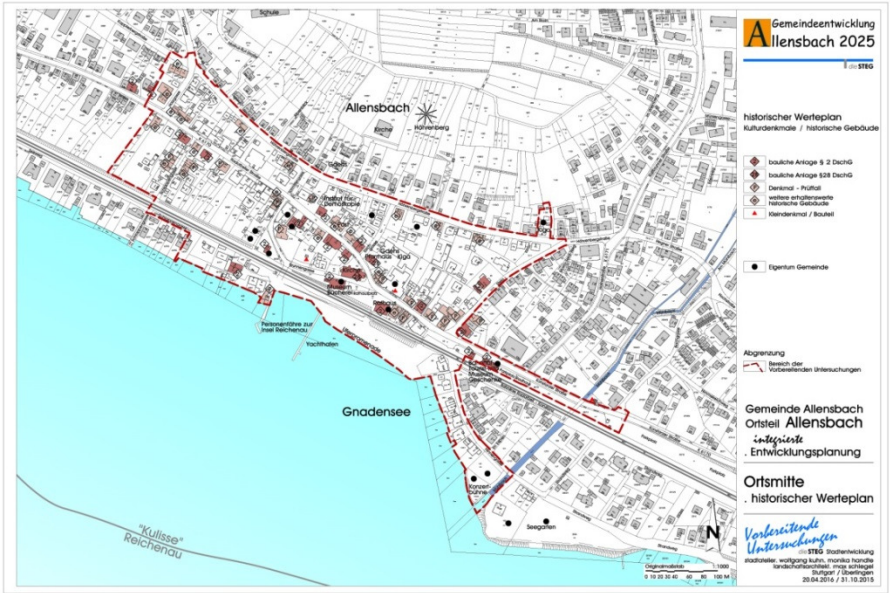
Ergebnisse der VU Allensbach

70 % der Ortsmitte:
archäologisches Denkmal

die Ortsmitte weißt ca. 50 historisch
bedeutsame Gebäude auf-
bedeutsam für Ortsgrundriss und originäre
Gestalt der Anwesen







FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN

Stadt.
Neu.
Denken.

Förderung privater Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen

Förderkonditionen Allensbach „Ortsmitte“

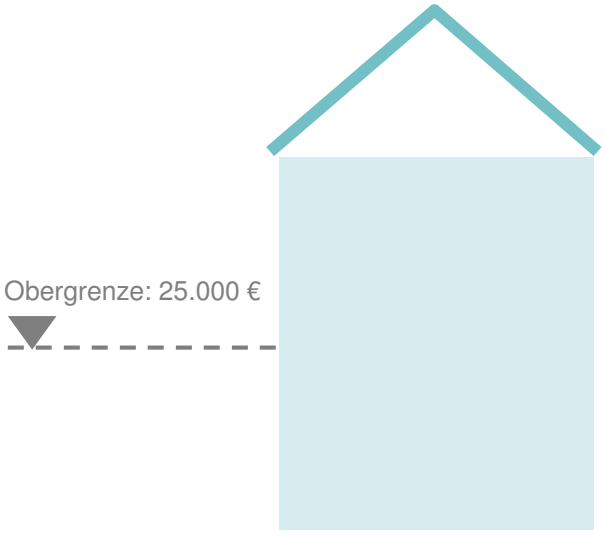
- Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von **25 %** bezuschusst.
- Der maximale Förderbetrag beträgt **25.000 Euro.**

Förderung privater Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen

ERNEUERUNG
100.000 €

max. **25%** der berück. Kosten



Eigenanteil 75.000 €
(Abschreibung EStG)

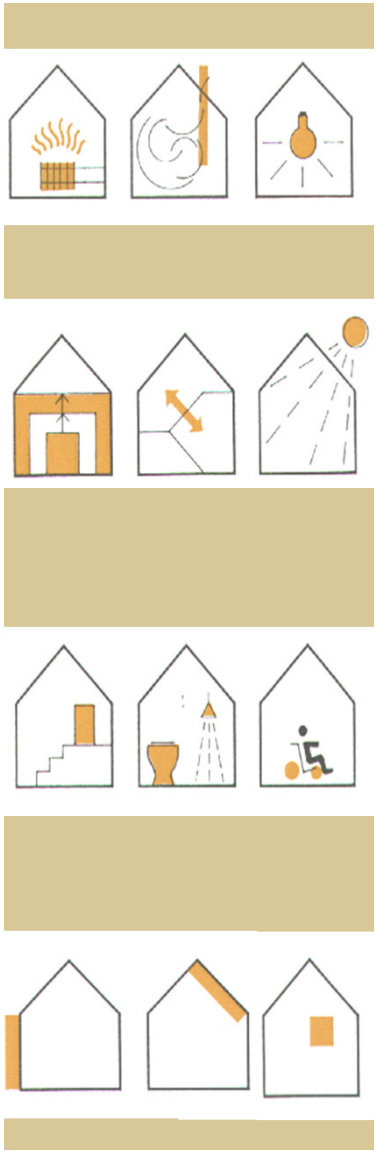
Förderung Eigentümer 25.000 €

Allensbach 40%
10.000 €
Land 60%
15.000 €

Förderung privater Maßnahmen

Beispiele für Modernisierungen

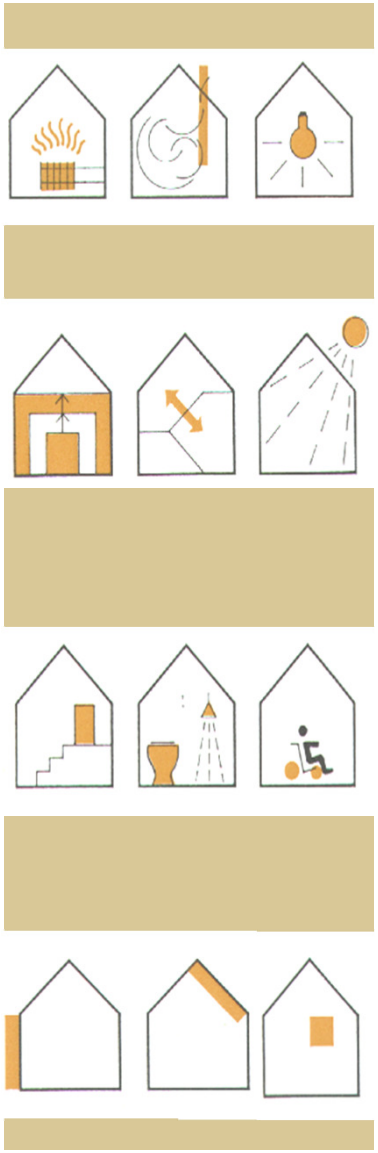
- **Haustechnische Verbesserungen**
  - Sanitäre, Heizungs-, lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden
- **Wohnungstechnische Verbesserungen**
  - Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen
  - Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen
  - Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), alten- bzw. behindertengerechter Ausbau
- **Bautechnische Verbesserungen**
  - Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen



Förderung privater Maßnahmen

Nichtförderfähige Maßnahmen

- **Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z. B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)**
- **Reine Schönheitsreparaturen**
- **Luxusmodernisierungen**
- **Unterlassene Instandsetzungen**
- **Neubaumaßnahmen**



Förderung privater Maßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen

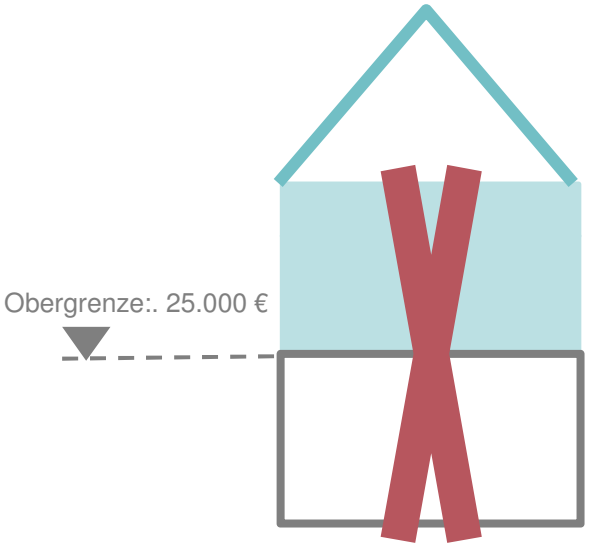
Förderkonditionen Allensbach „Ortsmitte“

- Im Falle eines Abbruchs mit anschließender Neubebauung werden die Abbruchkosten und der Substanzverlust mit einer Förderquote von **100 %** erstattet.
- Der maximale Förderbetrag beträgt **25.000 Euro**.

Förderung privater Maßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen

ABBRUCH
50.000 €



100% Förderrahmen

Eigenanteil 25.000 €

Förderung Eigentümer 25.000 €

Allensbach 40% 10.000 €

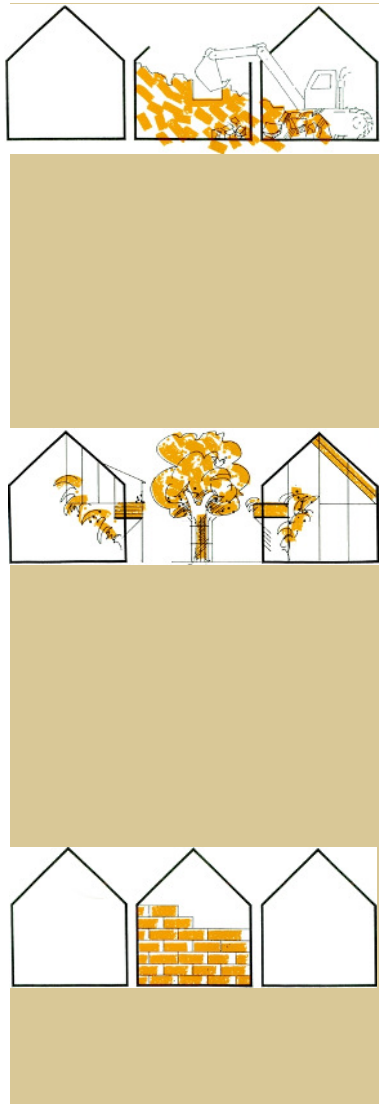
Land 60% 15.000 €

Förderung privater Maßnahmen

Beispiele für Ordnungsmaßnahmen

- **Freilegung von Grundstücken**
  - Abbruch- und Aufräumarbeiten...
  - zur Entkernung...
  - oder anschließenden Neubebauung.
- **Private Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig**

Sanierungs-ziele beachten



Förderung privater Maßnahmen

Steuerliche Vergünstigungen

- **Steuerliche Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungs- und Entwicklungsgebieten sowie für Baudenkmäler**

  - **vermietete Gebäude (§ 7h EStG)**:
    erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten (für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S.d. § 177 BauGB) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren.

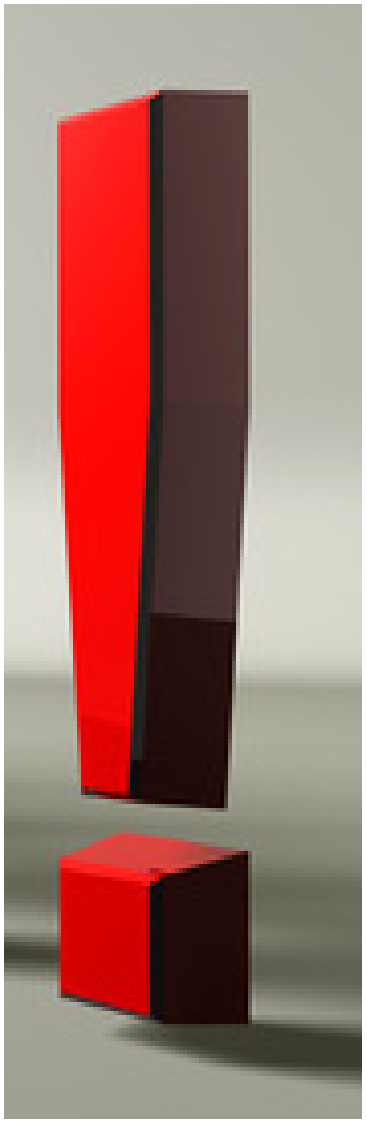
  - **vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG):**
    erhöhte AfA bis zu 9 % der Herstellungskosten (für Baumaßnahmen, die insb. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind) im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren.

  - Aufwendungen für **selbstgenutzte Gebäude oder Baudenkmale** können gem. **§ 10f EStG** wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden.

Förderung privater Maßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen – Eigenleistungen durch den Eigentümer

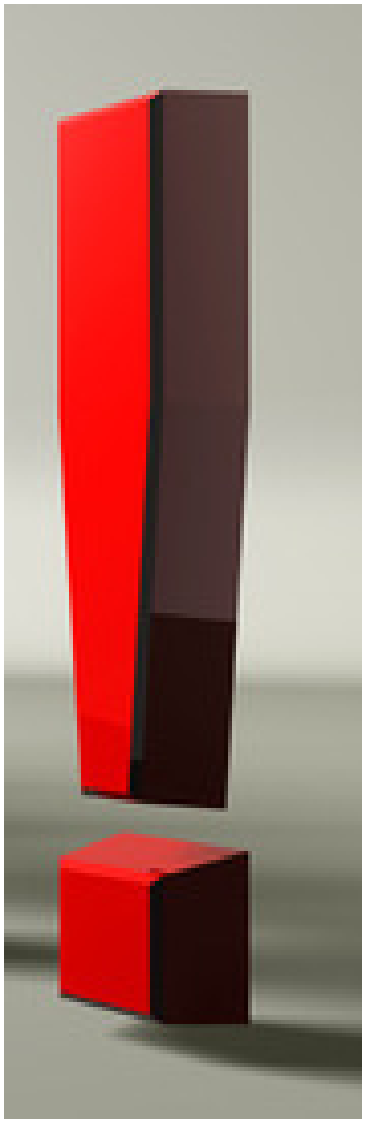
- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie schriftlich nachgewiesen sind (handschriftliche Auflistung, Excel-Tabelle usw.).
- Der Wert der Eigenleistung wird mit 8,- € pro Stunde berechnet und kann bis maximal zu 15 % der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten anerkannt werden.
- Zu den Eigenleistungen gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom Eigentümer selbst oder von seinen Angehörigen erbracht werden.



Förderung privater Maßnahmen

Fördergrundsätze

- Kein **Rechtsanspruch** auf Vereinbarung / Fördermittel
- Das Gebäude befindet sich **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**.
- Die **Sanierungsziele** werden beachtet.
- Die Maßnahme ist **vorher** mit der Gemeinde / STEG abgestimmt worden.
- **Vor Erneuerungsbeginn** ist eine **schriftliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.
- Die **Ganzheitlichkeit** der Erneuerung wird beachtet (Mindestausbaustandards).
- Die Maßnahme ist **wirtschaftlich**.
- Das Alter sowie die **Restnutzungsdauer** des Gebäudes muss mind. 30 Jahre betragen.



Förderung privater Maßnahmen

Ablauf bei privaten Erneuerungsmaßnahmen

1. **Kontaktaufnahme des Eigentümers mit Gemeinde / STEG**
   Interessenbekundung, Beratung und Information

2. **Besichtigung durch einen Bautechniker oder Architekten der STEG**
   ggfs. Hinzuziehung eines Architekten, Einholung von Angeboten für Erneuerung

3. **Vereinbarung über die Erneuerungsmaßnahme**
   Erstellung eines Vertrags durch die STEG unter Abstimmung mit der Gemeinde und dem Eigentümer

4. **Beginn der Erneuerungsmaßnahme nach Vertragsunterzeichnung**
   Die Laufzeit für private Maßnahmen wird i.d.R auf 1 bis max. 2,5 Jahre festgelegt, abhängig vom Maßnahmenumfang

BESONDERHEITEN UND RECHTSGRUNDLAGEN

Stadt.
Neu.
Denken.

Sanierungsverfahren

Rechtsgrundlagen

Sanierungsvermerk nach §143 Abs. 2 BauGB

„Die Gemeinde teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit und hat hierbei die von der Sanierungssatzung betroffenen Grundstücke einzeln aufzuführen. Das Grundbuchamt hat in die Grundbücher dieser Grundstücke einzutragen, dass eine Sanierung durchgeführt wird (Sanierungsvermerk).“

In der Regel lautet die Eintragung:
„Eine Sanierung wird durchgeführt“.

Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

Sanierungsverfahren

Rechtsgrundlagen

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

- Vorhaben nach **§29 BauGB**, d.h. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
- Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- Abschluss oder Verlängerung **schuldrechtlicher Vereinbarungen** (Grundstück, Gebäude),
- Rechtsgeschäftliche **Veräußerung** eines Grundstücks,
- Bestellung eines **Erbbaurechts,**
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- **Teilung** eines Grundstücks.

usw.

Besonderheiten für private Eigentümer

Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- Sanierung wird nach dem Regelverfahren durchgeführt.
- Es gelten die besondere sanierungsrechtliche Vorschriften: §§ 152 bis 156a BauGB

- **§ 154 Abs. 1 BauGB**
  - Eigentümer hat einen **Ausgleichsbetrag in Geld zur Finanzierung der Sanierung** zu entrichten.
  - Ausgleichsbetrag entspricht der **sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des Grundstücks.**

Besonderheiten für private Eigentümer

Ermittlung und Erhebung von Ausgleichsbeträgen

§ 154 Abs. 2 BauGB

Endwert

- Bodenwert ohne Bebauung, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebiets ergibt.

Anfangswert

- Bodenwert ohne Bebauung, der sich ergeben **würde**, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden **wäre**.

Endwert (EW)

- Anfangswert (AW)

= sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Besonderheiten für private Eigentümer

Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung

- Ermittlung zonaler Anfangs- und Endwerte (Zonengutachten)
- Gutachterausschuss oder ö.b.u.v. Sachverständiger
- Anfangs- und Endwert sind auf **denselben Wertermittlungsstichtag** zu ermitteln: die konjunkturelle Entwicklung wird dadurch eliminiert!
- Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung sind grundsätzlich **sämtliche geförderten** und **nicht geförderten Maßnahmen** im Sanierungsgebiet zu berücksichtigen!
- Maßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets sind nicht zu berücksichtigen (**Externe Effekte**)!
  z.B. neuer Autobahn-/S-Bahnanschluss, Umgehungsstraße, …
- Prüfung der **Bagatellregelung**
- **Ausgleichsbetrag kann vorzeitig abgelöst werden (bis zu 20 % Abschlag)**

Beispiele

Erneuerungen

Beispiele für Erneuerungen

Vorher

Nachher

Beispiele für Erneuerungen

Vorher

Nachher

Beispiele für Erneuerungen

Vorher

Nachher

Beispiele für Erneuerungen

Vorher

Nachher

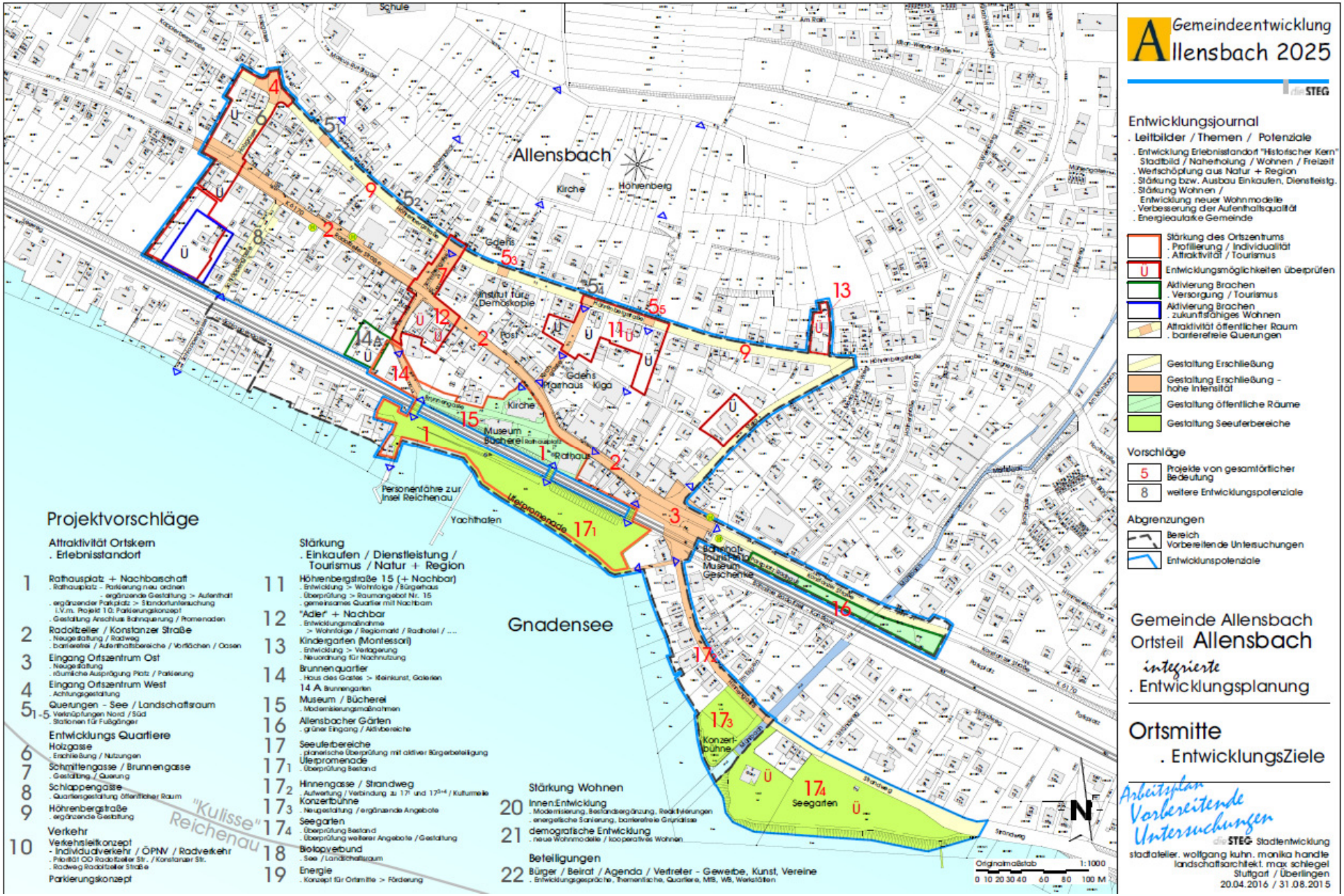
Beispiele für Erneuerungen

Vorher

Nachher

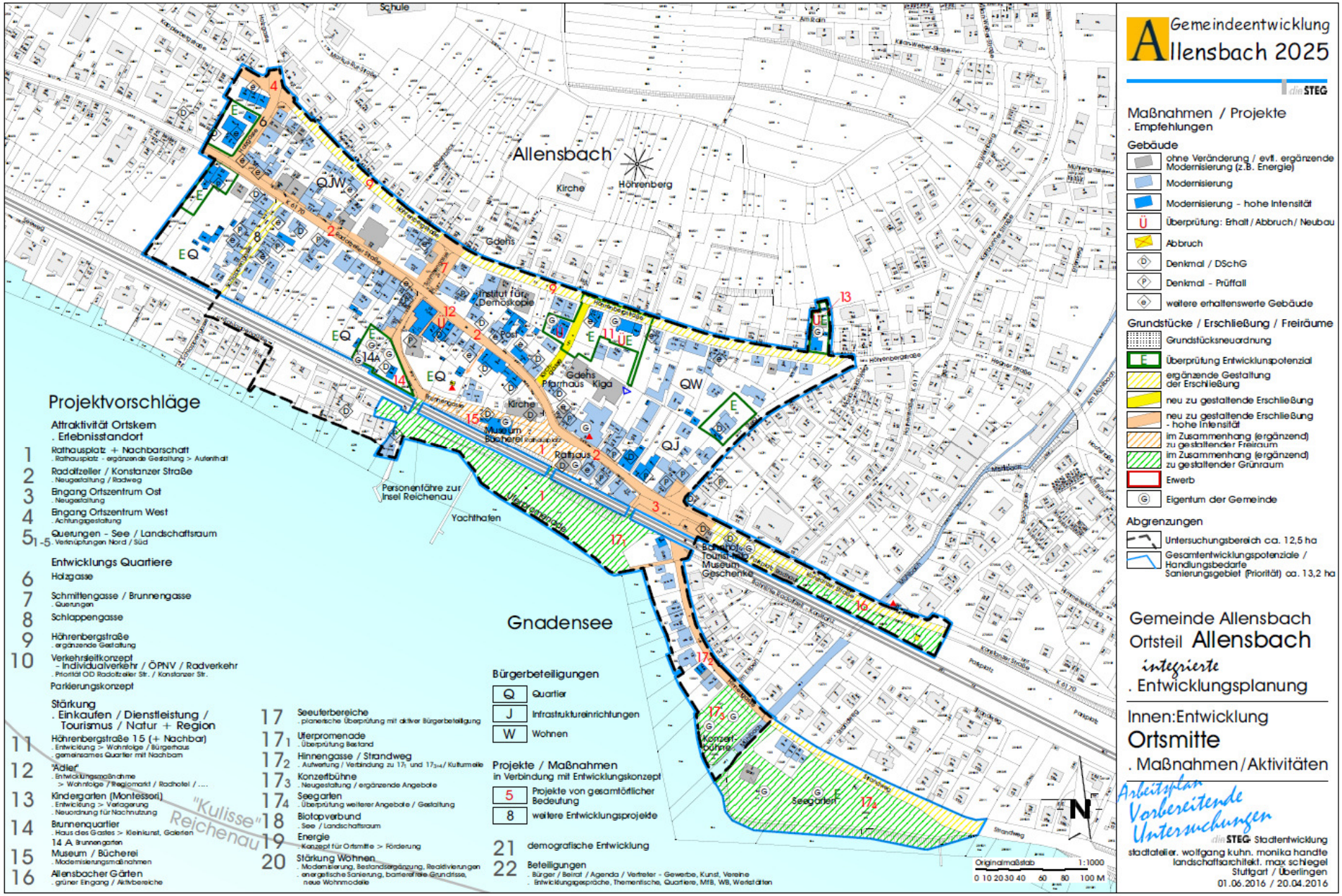
Innen:Entwicklung- kommunalpolitische Entwicklungsziele / Potenziale

die STEG



Innen:Entwicklung / Bürgerbeteiligung

die STEG



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

die STEG Stadtentwicklung GmbH

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart

Olgastraße 54

70182 Stuttgart

Ihre Ansprechpartner

Wolfgang Kuhn
wolfgang.kuhn@stadt-atelier.de
Tel. 07551 / 9456412

Kristin Seifert
kristin.seifert@steg.de
Tel. 0711 / 21068-106

www.steg.de