

Stadt.
Neu.
Denken.



Stadt Spaichingen Sanierungsgebiet „Stadtmitte II“



Tag der
Städtebauförderung
2018

Informationsveranstaltung
zum Tag der Städtebauförderung
am 16.05.2018 im Gymnasium Spaichingen

Tag der Städtebauförderung Spaichingen



Tag der
Städtebauförderung
2018
von Bund, Ländern und
Gemeinden

die **STEG**

*Aus Liebe
zum Quartier*

■ Teil II Wissenswertes für Eigentümer/-innen zur Städtebauförderung

Inhalt

Einführung

■ **Rechtsgrundlagen:**

Welche Besonderheiten muss ich als Eigentümer im Sanierungsgebiet beachten?

■ **Vorgehen:**

Wie gehe ich als Eigentümer vor, wenn ich mein Gebäude mit Städtebaufördermitteln modernisieren und instand setzen möchte?

Diskussion

anschließend individuelle Beratungsangebote

Die Städtebauförderung in Zahlen

47 Jahre Städtebauförderung des Bundes und der Länder

6 Programme

aus denen finanzielle Mittel bereitgestellt werden

> 3.500
Kommunen

> 8.300
Gesamtmaßnahmen

786 Mio. €
Bereitgestellte Fördermittel 2017

je 1€ Fördermittel
7€ Investitionen privat / öffentlich

Was bedeutet Tag der Städtebauförderung?



+



Ziel: Städtebauliche Missstände beheben und Lebensqualität verbessern

Unser Aufgabenverständnis:

Ihre Wünsche mit Förderrichtlinien und Baugesetzbuch **in Einklang bringen**

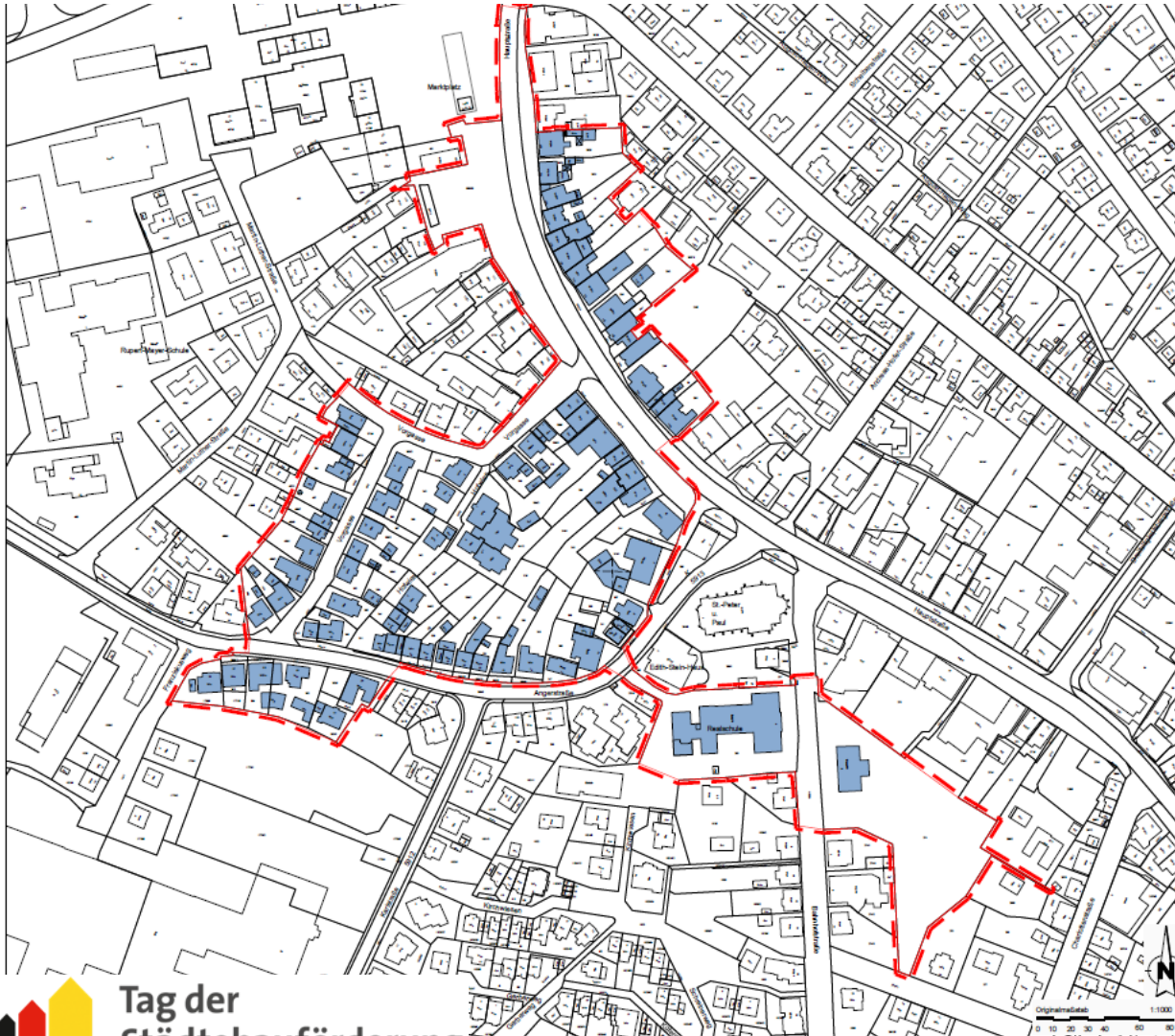
II. RECHTSGRUNDLAGEN

**WELCHE BESONDERHEITEN UND RECHTLICHE
GRUNDLAGEN (BAUGB) MUSS ICH ALS
EIGENTÜMER IM SANIERUNGSGEBIET BEACHTEN?**

Sanierungssatzung

Festlegung der Gebietsabgrenzung

*Aus Liebe
zum Quartier*



- Bewilligungszeitraum
bis 30.04.2026

**Stadt
Spaichingen**

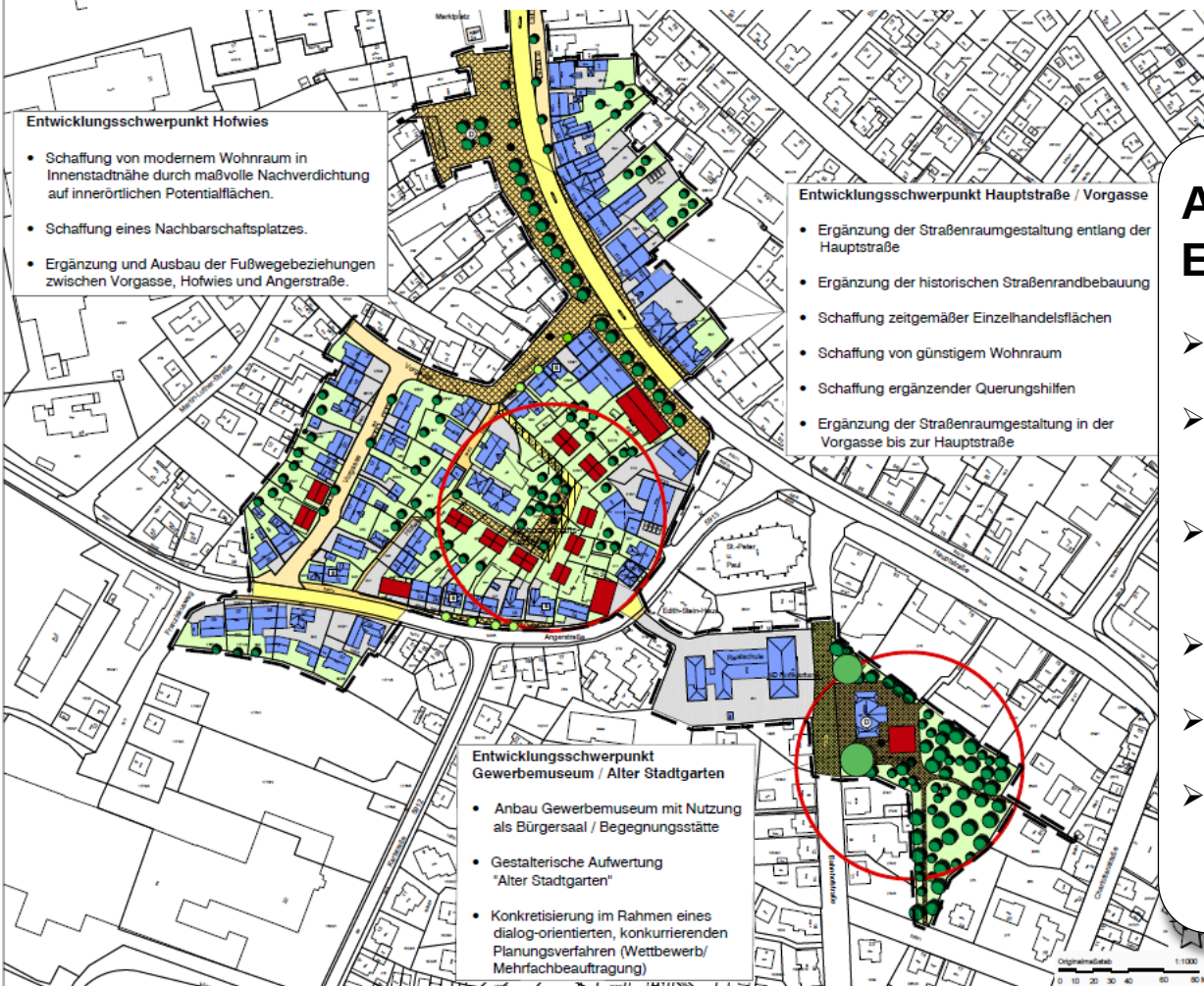
Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme
"Stadtmitte II"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Sanierungssatzung

Festlegung der Sanierungsziele

*Aus Liebe
zum Quartier*



Allgemeine Entwicklungsziele

- **Stadtkern stärken**
- **Wohnumfeld** und Straßenraumgestaltung verbessern
- **Wohnqualität** verbessern (insbesondere verbesserte Energieeffizienz im Altbau)
- Zeitgemäße **Einzelhandelsflächen** schaffen
- **Innenentwicklung**
- **Bürgersaal / Begegnungsstätte** schaffen
Gewerbemuseum

Besonderheiten und Rechtsgrundlagen

Sanierungsvermerk und Sanierungsrechtliche Genehmigung

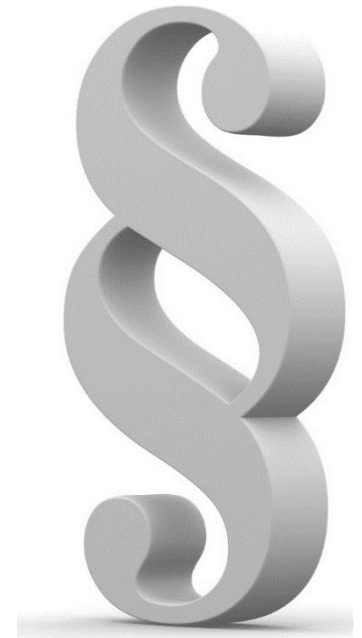
Sanierungsvermerk nach §143 Abs. 2 BauGB

- 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.

H a u s K. Nr. 146 in der Berggasse *Mühl*

Postzahl	Katastralz.	Berechnung der Parzelle	Postzahl	Katastralz.
1	367	Acker Breitner		
2	372	Acker <i>Garten</i>		
3	373/1	Garten		
4	373/2			



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

*Aus Liebe
zum Quartier*

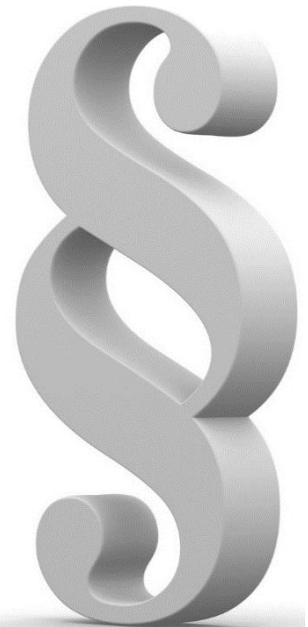
Besonderheiten und Rechtsgrundlagen

Sanierungsvermerk und Sanierungsrechtliche Genehmigung

Genehmigungspflichtige Vorhaben

nach §144 Abs. 1 und 2 BauGB, insbesondere:

- **Bau- und Abbruchvorhaben** sowie **erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen** (an Fassade, Dach, Heizung, u.a.)
- **Baulast** (Einrichtung, Änderung, Aufhebung)
- **Privater und öffentlicher Grundstücksverkehr** (Abschluss von schuldrechtlichen Verträge)
- **Grundstücksteilung**
- **Miet- und Pachtverträge** von mehr als 1 Jahr Laufzeit
- Bestellung eines das **Grundstücks belastenden Rechts** (Grundschedeintrag, Nießbrauchsrecht, Hypothekeneintrag, Vorkaufsrecht, u.a.)



Die Stadt hat zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht.

Besonderheiten und Rechtsgrundlagen

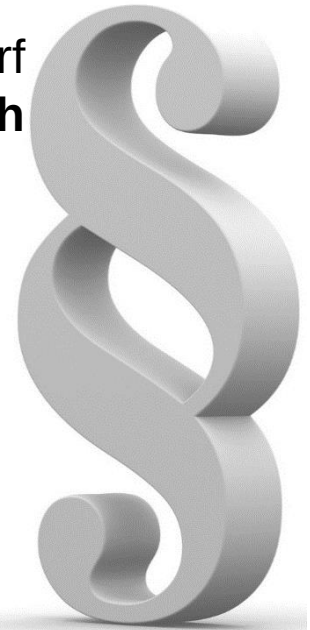
Sanierungsverfahren mit besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 – 156a BauGB (Regelverfahren)

Kaufpreiskontrolle nach § 153 BauGB

Beim privaten Grundstücksverkehr (z.b. Grundstückserwerb) darf grundsätzlich **kein höherer Kaufpreis vereinbart werden, als sich für das Grundstück unter Ausschluss sanierungsbedingter Werterhöhungen ergibt** (§ 153 Abs. 2 BauGB).

Ausgleichsbeträge nach §§ 154 BauGB

Die Stadt ist verpflichtet, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet von privaten Grundstückseigentümern einen **Ausgleichsbetrag zur Finanzierung der Sanierung zu erheben**. Ausgleichsbetrag entspricht der Bodenwerterhöhung des Grundstücks, die aufgrund der Beseitigung erheblicher städtebaulicher Missstände gutachterlich ermittelt wird



Förderung privater Eigentümer für private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Private

max. Kostenerstattung:

Erneuerungsmaßnahmen

30 % 50.000 €

Zuschlag für ortsbildprägende
(denkmalgeschützte) Gebäude
möglich (**Einzelfallprüfung**)

+15 % +15.000 €

Ordnungsmaßnahmen

100 % 25.000 €

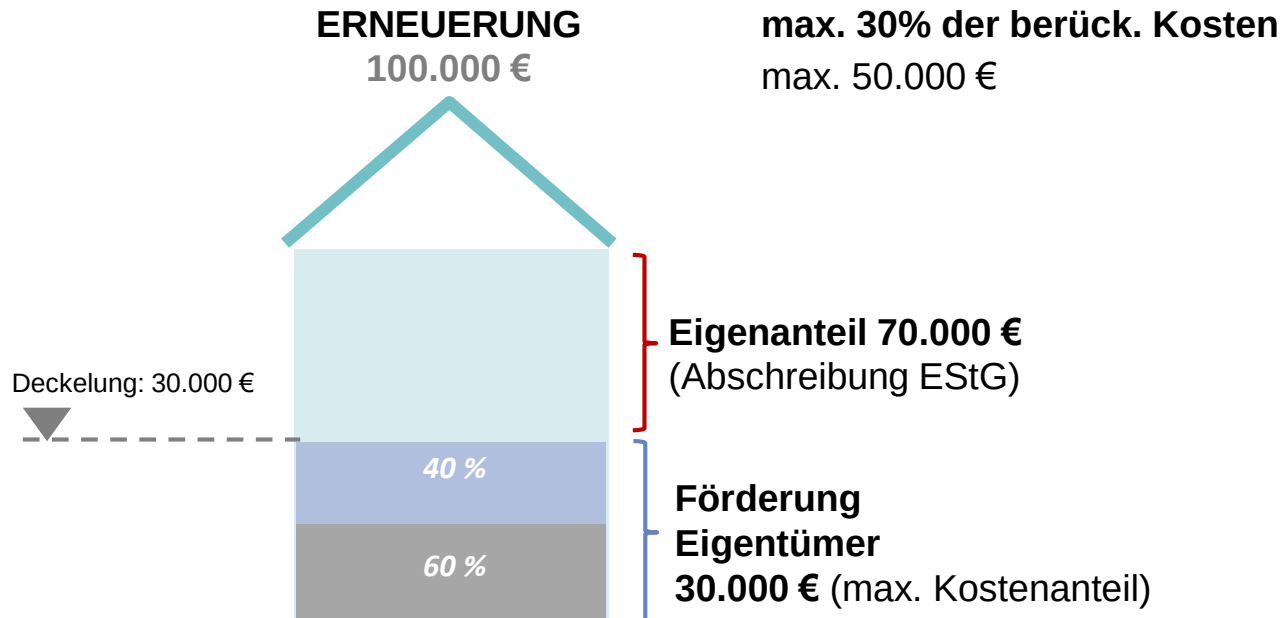
Abweichungen bei der Förderung sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Bagatellgrenze für Baumaßnahmen liegt bei 10.000 Euro der Baukosten. Hierunter werden keine Zuschüsse gewährt.

Fördersätze

Beispiel 1: Erneuerungsmaßnahme

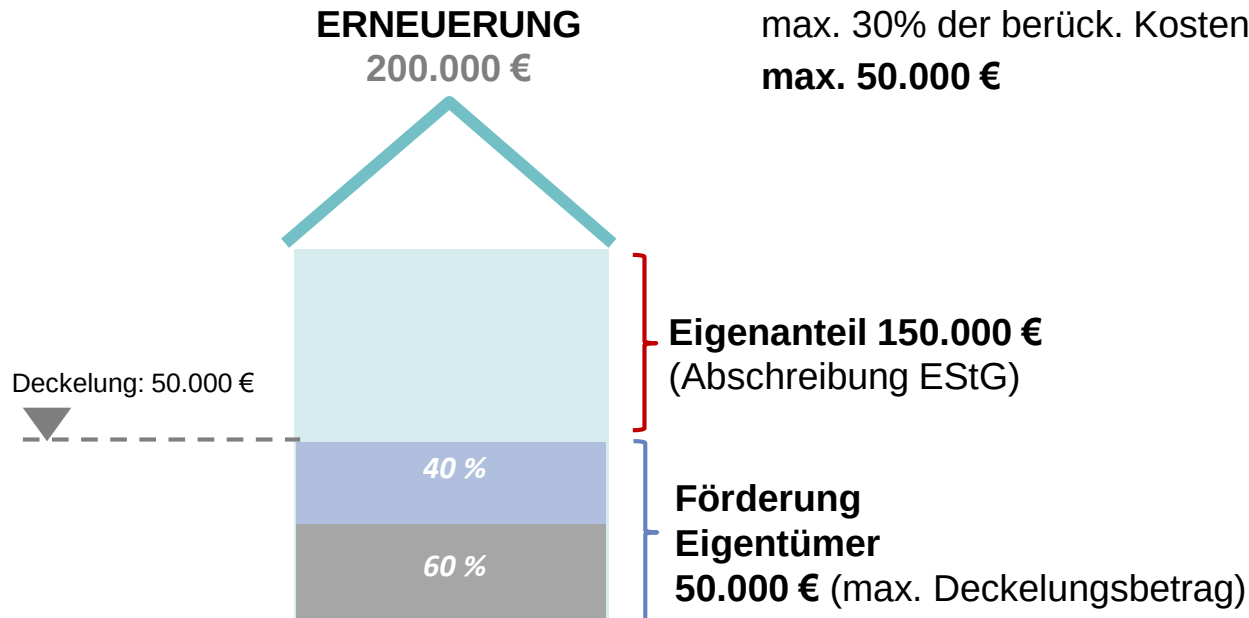
mit 100.000 € an berücksichtigungsfähigen Kosten



Fördersätze

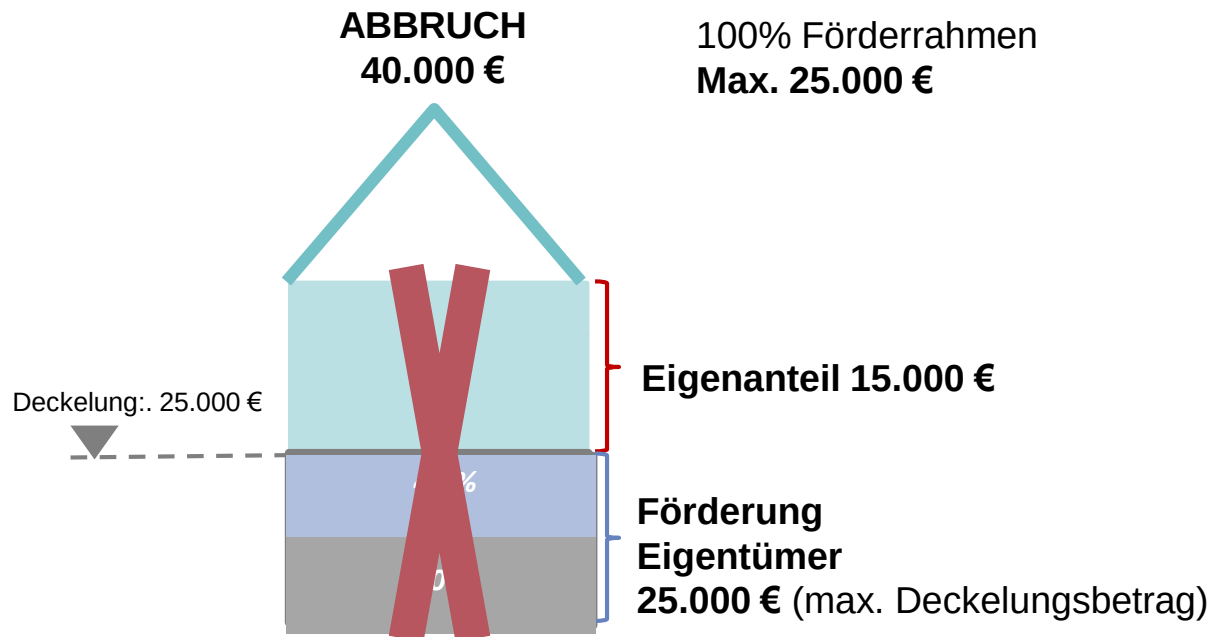
Beispiel 2: Erneuerungsmaßnahme

mit 200.000 € an berücksichtigungsfähigen Kosten



Fördersätze

Beispiel 3: Ordnungsmaßnahme mit 40.000 € an Abbruchkosten



Sonderabschreibung privater Eigentümer im Sanierungsgebiet

Steuerliche Begünstigungen nach dem Einkommenssteuergesetz

Das Einkommensteuergesetz bietet Ihnen für die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten eine jährliche erhöhte Steuerabschreibung, wenn sich Ihr Haus im Sanierungsgebiet befindet:

- **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 („wie Sonderausgaben“ = 90%).

z.B. bei Eigenanteil an **Kosten von 150.000 €** können 10 Jahre lang je 13.500 € geltend gemacht werden, also bei Spitzensteuersatz (45%) insgesamt **max. 60.750 €**,
(Normalverdiener alleinstehend (19% Steuersatz): insgesamt 25.650 €)

Sanierungsgebiet Spaichingen Stadtmitte II:

Rechte und Pflichten im Sanierungsgebiet nach dem Baugesetzbuch

Sanierungssatzung:

Ziele und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Sanierungsvermerk:

Sanierungsrechtliche Genehmigung und genehmigungspflichtige Vorhaben

Regelverfahren:

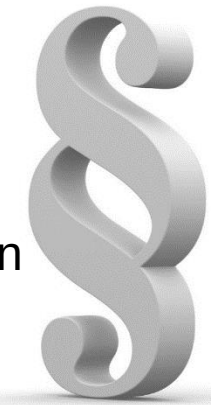
Kaufpreiskontrolle und Ausgleichsbeträge

Förderung

von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Steuerliche Begünstigungen

Erhöhte Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet



III. VORGEHEN

**WIE GEHE ICH VOR, WENN ICH MEIN GEBÄUDE
MIT STÄDTEBAUFÖRDERMITTEL MODERNISIEREN
UND INSTAND SETZEN MÖCHTE?**

Vorgehen: 7 Schritte

von der Anfrage über die Vereinbarung bis zur Abrechnung

*Aus Liebe
zum Quartier*



1.
Kontakt
aufnehmen



2.
Erneuerungs-
bedarf ermitteln



3.
Planen und
Konkretisieren



4.
Abstimmen



5.
Vereinbaren



6.
Modernisieren



7.
Abrechnen



Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 1: Erste Kontaktaufnahme

Informationen zu

- Gebäude
- Wünsche
- Nutzungsvorstellungen
- Zeit- und Kostenrahmen
- u.a.

Vorklärung

- Fördervoraussetzungen
- Förderfähigkeit der Maßnahmen
- Förderbedingungen / Mindeststandards
- u.a.

Schritt 1: Erste Kontaktaufnahme

Fördervoraussetzungen:

Was sind die 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 Stadt und der STEG **abgestimmt** und ist **zeitlich zu befristen**.
- **Umfassende Modernisierung** aller Gewerke, die notwendigerweise saniert werden müssen, um Mindeststandards einzuhalten.
- 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 Stadt abzuschließen.
- Es besteht **kein Rechtsanspruch** auf eine Förderung!

Förderfähigkeit:

Welche Maßnahmen können gefördert werden?

■ Bautechnische Verbesserungen

Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder)

Alten- bzw. behindertengerechter Ausbau

Erhöhung der Wärmedämmung

■ Haustechnische Verbesserungen

Heizungs-, Sanitär-, Elektroinstallation

■ Wohnungstechnische Verbesserungen

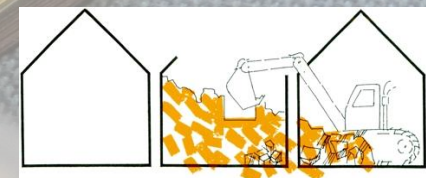
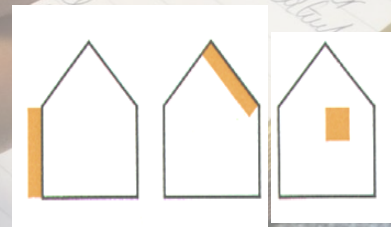
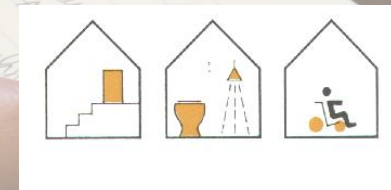
Grundrissanpassung und -erweiterung

Verbesserung der Belichtung und Belüftung

Wohnungsabschlüsse

■ Ordnungsmaßnahmen

Abbruchkosten wenn anschließend Neuordnung im Sinne der Sanierungsziele erfolgt



Förderfähigkeit:

Welche Maßnahmen können nicht gefördert werden?

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

Förderbedingungen:

Welche Mindeststandards müssen eingehalten werden, um gefördert werden zu können?

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Ausreichende Isolierung / **Wärmedämmung** an der Fassade, den Fenstern und im Dachbereich
- **umweltfreundliches, energiesparendes** (zentrales) **Heizsystem** ggfs. unter Einsatz alternativer Energieträger bzw. Techniken.
- **Eigener Wohnungsabschluss** in jeder Wohnung
- Moderne **Sanitäranlage** mit **zentraler Warmwasserbereitung**
- Barrierefreier, **altersgerechter Umbau** unterstützen
- Sämtliche (Elektro-) **Installationen** nach **heutigen Anforderungen**
- Private Maßnahmen haben der **Ortsbildpflege** zu dienen

Restnutzungsdauer des sanierten Gebäudes von mindestens 30 Jahren

Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 2: Handlungsbedarf ermitteln



Modernisierungserhebung

die **STEG**

ERNEUERUNGSERHEBUNG

Sanierungsverfahren: Tuningen EDV-Nr.: 83180
Tuningen "Ortskern II"
Kalkhofstraße 40
Gebäude: 2376
Flurstücknummer: 78609
Eigentümer: Tuningen
Kalkhofstraße 40
Anschrift: Tel. mobil: 0151 12 000 101 Tel. privat: 07464 97 85 87
E-Mail: bhanssmann@gmail.com

Erhebung: vom 27.07.2017
durch Herrn Alexander Vojnovic die STEG
Herr Werner Hanssmann Eigentümer
Herr Benjamin Hanssmann Eigentümer
Herr André Derennes die STEG

Foto:



Lageplanausschnitt:



Geschoss	Nutzung	Flächen [m²]
		Wohnfl. Nutzfl.
KG	Wohnen/Keller	101 90
EG	Wohnen	152 -
OG 1	-	- -
OG 2	-	- -
OG 3	-	- -
DG 1	Wohnen	116 -
DG 2	Wohnen	74 -
gesamt:		443 90

Eigentümer wünscht:

Modernisierung
☒ sofort ☐ Verkauf
☐ keine Abbruch / Neubau
☐ ungeklärt ☐ Sonstige

Bemerkungen zum Gebäude:

Denkmalschutz ☐ ja ☒ nein
Denkmalschutz Prüffall ☐ ja ☒ nein
ortsbildprägend ☐ ja ☒ nein
ungeklärt ☐ ja



vorhanden.

Der genaue Aufbau ist aber nicht bekannt. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass das Dach nicht ausreichend gegen Wärmeverluste nach außen geschützt ist. Die Dämmung sollte dann von außen eingebracht werden. Zum Beispiel als Kombination aus einer Zwischensparrendämmung (Mineralfaser, Hanf, Holzweichfaser) und einer Aufsparrendämmung aus Holzweichfaser. Diese dient einem verbesserten sommerlichen Wärmeschutz.

Es besteht dringender Erneuerungsbedarf.
Im Zuge einer Sanierung muss das Dach komplett neu gedämmt werden, wenn nicht nachträglich die oberste Geschossdecke gedämmt wird.

Dacheindeckung



Die Dacheindeckung aus Tondachziegeln aus dem Jahr 1985 weist augenscheinlich an einigen Stellen folgende Schäden auf: Risse, Abplatzungen und Moosbewuchs.

Die Dacheindeckung hat ihr Lebensalter bald erreicht und muss mittel- bis langfristig erneuert werden.

Es besteht Erneuerungsbedarf.
Im Zuge einer Sanierung muss die Dacheindeckung auf eventuelle Schadstellen überprüft und gegebenenfalls erneuert werden.

nischen Missstände

Legende

es besteht dringender Erneuerungsbedarf
es besteht Erneuerungsbedarf
es besteht kein zwingender Erneuerungsbedarf

Dachkonstruktion weist augenscheinlich an
nd Schäden auf:

ite nicht die ganze Dachkonstruktion in
da das Dachgeschoss zu großen Teilen
i und Zustand der Dachkonstruktion ist

uktion durch eine Fachfirma
en.

: Dachkonstruktion auf eventuelle
hatte Konstruktionstelle gegebenenfalls

keine signifikante Wärmedämmung

die **STEG**

ungsbuch-Bau (STLB-Bau).

zu erwartenden Kosten ist eine reine Kostenorientierung und ist auf
ihme vor Ort erstellt worden. Für die Kostenorientierung zu Grunde gelegt
ngsstandard. Diese Kostenorientierung ersetzt **keine** fachmännisch
DIN 276. Der Eigentümer ist gehalten, auf eigenes Betreiben Angebote zu
omit für Planungssicherheit zu sorgen.

Kostenorientierung

	Kosten ca.
	5.000 €
Zimmerer, Maurer	
zbauarbeiten	56.660 €
ämmung	
iten	17.250 €

Reparaturarbeiten Tondachziegeleindeckung

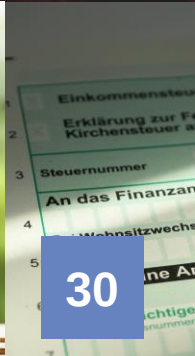
022	Klempnerarbeiten	8.620 €
	Dachrinnen, Traufbleche, Regenrinnen, Organgbleche, Fallrohre	
023	Putz- und Stuckarbeiten, WDVS	39.410 €
	Ausbessern der Gefälle, Dämmung der Dache (über Kellergeschoss/Dach)	

Vorgehen: 7 Schritte

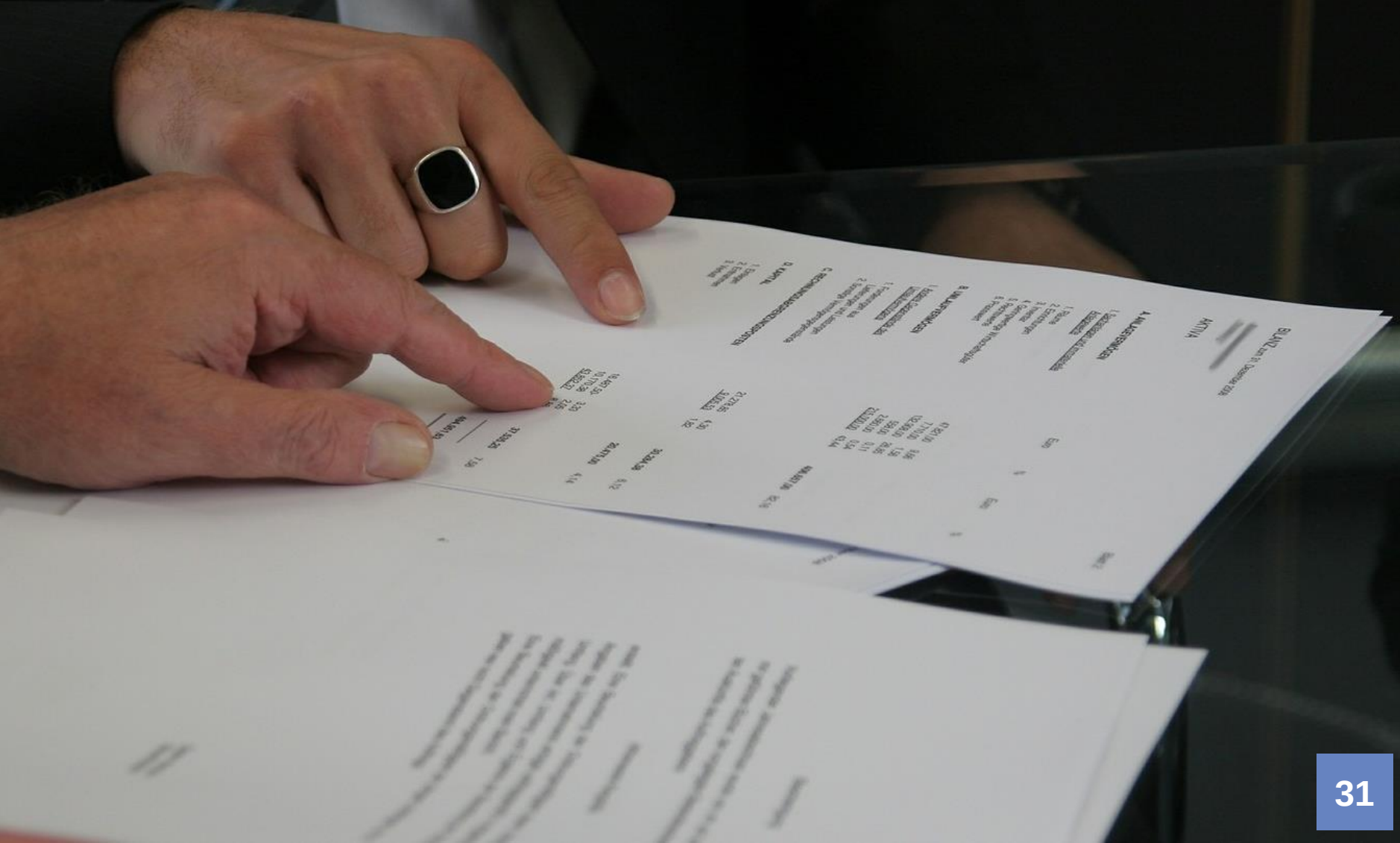
Schritt 3: Planen und Maßnahmen konkretisieren

mit
Architekten,
Energieberater,
Handwerkern
Banken,
Steuerberater
u.a.

Kostenvoranschläge von Handwerkern einholen

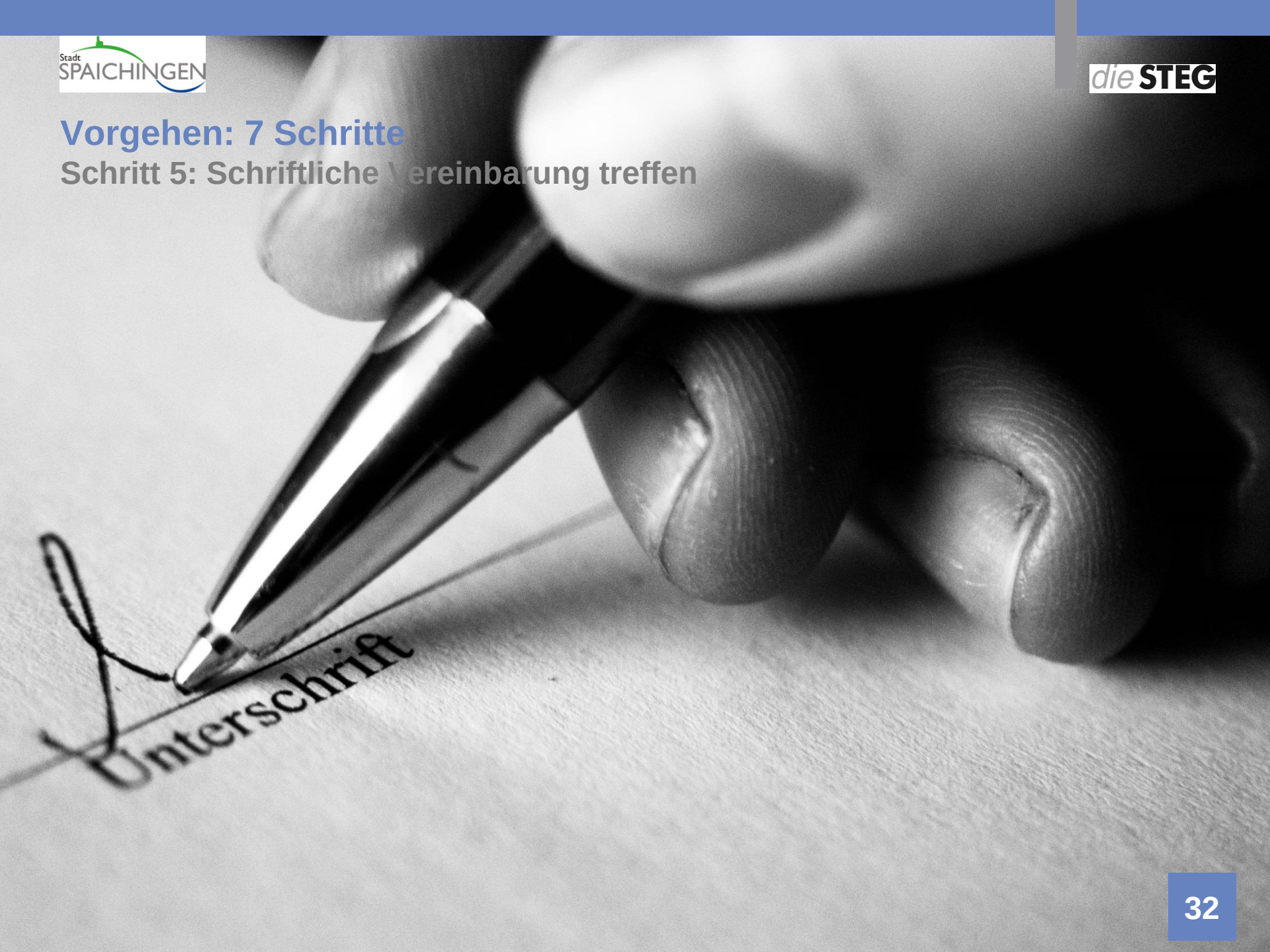


Schritt 4: Feinabstimmung der Maßnahmen mit der STEG und der Stadt



Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 5: Schriftliche Vereinbarung treffen



Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 6: Vereinbarte Maßnahmen durchführen



Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 6: Vereinbarte Maßnahmen durchführen

Zwischenabrechnung

wenn Rechnungen über **mindestens 50 % der berücksichtigungsfähigen Kosten** vorgelegt worden sind



Verwendungsnachweis

Legende:

(nicht vorsteuerabzugsberechtigt Beispiel)

(vorsteuerabzugsberechtigt Beispiel)

1	016	Holzbau Mayer	73072	26.07.16	RE2017/04	Dachsanierung	2016		1.400,00 €	2,00	28,00 €		1.372,00 €	16.08.2016		z.B. Srg (Schlussrechnung)
2	044	OBI Baumarkt	73072	26.07.16	125478	Sanitäranlagen (Toilette OG1)	2016		1.400,00 €	2,00	28,00 €		1.372,00 €	16.08.2016		z.B. 1 AZ (Abschlagszahlung)
1	016	Holzbau Mayer	73072	26.07.16	RE2017/04	Dachsanierung	2016	1.176,47 €		2,00	23,53 €	1.152,94 €		16.08.2016		z.B. Zahlungsbeleg fehlt
2	044	OBI Baumarkt	73072	26.07.16	125478	Sanitäranlagen (Toilette OG1)	2016	1.176,47 €		2,00	23,53 €	1.152,94 €		16.08.2016		
								Prüfsumme	Prüfsumme			Prüfsumme	Prüfsumme			
								0,00 €	0,00 €			0,00 €	0,00 €			

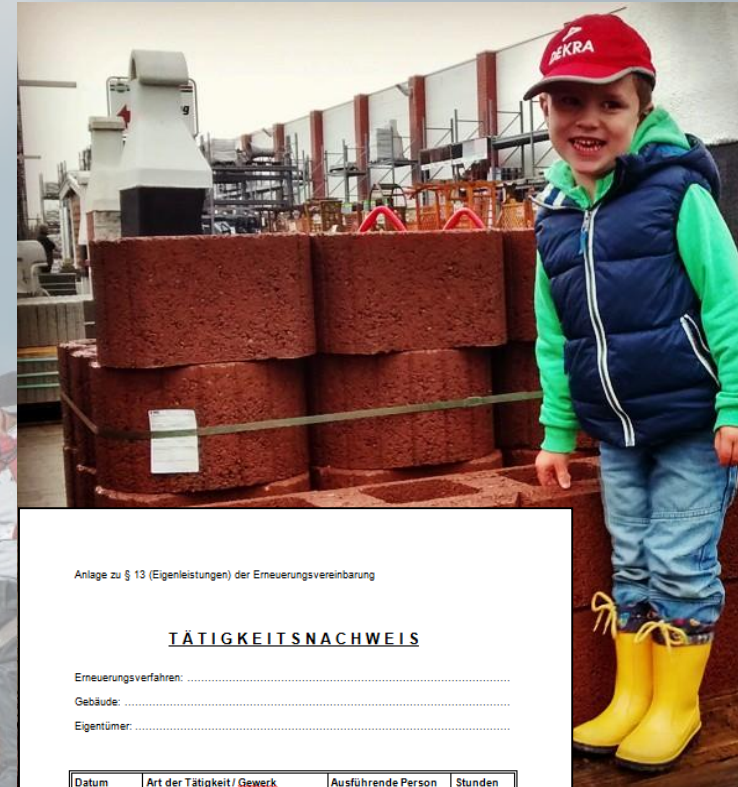
Lfd. Nr.	Pos. gem. Anlage 3 Vereinbarung	Rechnungssteller / Firma	PLZ Firma	Rechnungsdatum	Rechnungsnummer	Kurzbeschreibung von Gewerk oder Bauteil	Ende der Arbeiten	Rechnung Betrag netto	Rechnung Betrag brutto	Skonto Abzug in Prozent	Skonto Abzug Betrag	Zahlung Betrag netto	Zahlung Betrag brutto	Zahlung Datum (Abbuchung)	in Pos. enthaltene Außenanlagen Betrag brutto	Bemerkung
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																

Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 6: Vereinbarte Maßnahmen durchführen

Eigenleistungen

- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie **schriftlich** nachgewiesen sind.
- **8,- € pro Stunde** können als Wert für Eigenleistung angerechnet werden, allerdings **maximal 15 %** der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten.
- Eigenleistungen sind die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom **Eigentümer** selbst oder von seinen **Angehörigen** erbracht werden.



Anlage zu § 13 (Eigenleistungen) der Erneuerungsvereinbarung

TÄTIGKEITSNACHWEIS

Erneuerungsverfahren:

Gebäude:

Eigentümer:

Datum	Art der Tätigkeit / Gewerk	Ausführende Person	Stunden
Beispiel: 05.08.2002	Tapezierarbeiten	Mustermann, Hans	8,5
Summe bzw. Übertrag:			

..... Ort, Datum

..... Unterschrift

Vorgehen: 7 Schritte

Schritt 7: Schlussabnahme / -abrechnung

Endabnahme:

Abnahme der vereinbarten und durchgeführten Maßnahmen

Endabrechnung:

Auszahlung der bisher noch nicht ausbezahlten und vorgelegten berücksichtigungsfähigen **Kosten**

Steuerbescheinigung:

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)



Verwendungsnachweis

Legende:

(nicht vorsteuerabzugsberechtigtes Beispiel)
(vorsteuerabzugsberechtigtes Beispiel)

1	016	Holzbau Mayer
2	044	OBI Baumarkt
1	016	Holzbau Mayer
2	044	OBI Baumarkt

Lfd. Nr.	Pos. gem. Anlage 3 Vereinbarung	Rechnungssteller / Firma
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		

Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung gemäß §§ 7 h, 10 f, 11 a Einkommenssteuergesetz (EStG)

- Anlagen:**
- Antragsteller ist eine Person (Zustand vor und nach Fertigstellung der Maßnahmen sowie aller Außenansichten)
 - Kostenabrechnung gemäß Vorvertrag
 - Originalrechnungen mit den zugehörigen Zahlungsanträgen, sortiert nach Gewerken
 - Bei Antragstellung durch einen Vertreter: Originalvollmacht

Antragsteller:

Name: _____ Vorname: _____ Straße: _____ Hausnummer: _____ Postleitzahl: _____ Ort: _____

Telefon: _____ E-Mail: _____

Der Antragsteller / die Antragstellerin ist: ☐ Eigentümer ☐ sonstiger Rechtsberechtigter

1. Adresse des Objekts:

Bezeichnung: _____ Funktion: _____

Straße: _____ Hausnummer: _____ Postleitzahl: _____ Ort: _____

Vorname: _____ Nachname: _____

2. Maßnahmen:

Die Maßnahmen sind durchgeführt worden an:

☐ einem Gebäude

☐ einem Gebäudeteil, der ein selbständiges unbewegliches Wirtschaftsgut ist

☐ einer Eigentumswohnung

☐ in Teilgebieten stehenden Räumen

Rechts: _____

Vorgehen: 7 Schritte

von der Anfrage über die Vereinbarung bis zur Abrechnung



1.
Kontakt
aufnehmen



2.
Erneuerungs-
bedarf ermitteln



3.
Planen und
Konkretisieren



4.
Abstimmen



5.
Vereinbaren



6.
Modernisieren



7.
Abrechnen



Ihre Ansprechpartner

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit

Die STEG Stadtentwicklung GmbH

Ingo Neumann

Projektleitung

Ingo.neumann@steg.de

0711 / 21068-113

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de

Stadt Spaichingen

Frau Marleen Woelke

Stadtverwaltung Spaichingen

Fachbereich Finanzen und Steuerung

Zuschüsse/Stadtsanierung

marleen.woelke@spaichingen.de
07424 / 9571-200

Tag der Städtebauförderung Spaichingen



Tag der
Städtebauförderung
2018

*Aus Liebe
zum Quartier*

- Teil I Ortsrundgang durchs Sanierungsgebiet (17-18.30 Uhr)
- Teil II Wissenswertes für Eigentümer/-innen zur Städtebauförderung
- Teil III Beratungstische (im Anschluss):
 - **Städtebauliche Fragen zum Sanierungsgebiet**
(Hannes Munk, Planer, Abteilung Städtebauliche Planung der STEG)
 - **Bautechnische Fragen zur Modernisierung und Instandsetzung**
(Alexander Vojinovic, Bautechniker und Energieberater der STEG)
 - **Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten für Eigentümer/-innen**
(Ingo Neumann, Projektleiter, Abteilung Stadterneuerung der STEG)

