die STEG

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Gemeinde St. Peter „Ortsmitte“ Sanierungsauftakt

Informationsveranstaltung | 23.06.2020

Agenda

Inhalte der Sitzung

1. Unternehmensvorstellung
2. Einführung - Sanierung
3. Vorbereitende Untersuchungen
4. Wichtige Rechtsvorschriften
5. Förderung privater Maßnahmen
6. Weiteres Vorgehen

die STEG Stadtentwicklung GmbH

die STEG Stadtentwicklung GmbH

www.steg.de

2. Allgemeines zur Sanierung

Ziel einer Sanierungsmaßnahme

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Steigerung der Energieeffizienz und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur (Straßen- und Grünflächen, Versorgung)

Kennzeichen einer Sanierung

- Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristige finanzielle Abwicklung

Instrumente der Sanierung

- Rechtsvorschriften, Beschluss durch Gemeinderat
- Bezuschussung als Anreiz

Vorbereitende Untersuchungen - Grundlagen

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

Phase 1	Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm	Oktober 2017 / 2018
	Bewilligung von Finanzhilfen im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“	25. März 2019
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) Einleitungsbeschluss	Mai 2019 bis ca. Mai 2020
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümerbefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8 bis 10 Jahre)	ab Mitte 2020
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 30.04.2028

Vorbereitende Untersuchungen - Grundlagen

Bewilligungsbescheid

Beantragter Förderrahmen: 3.070.000 €

Bewilligter Förderrahmen: 1.000.000 €

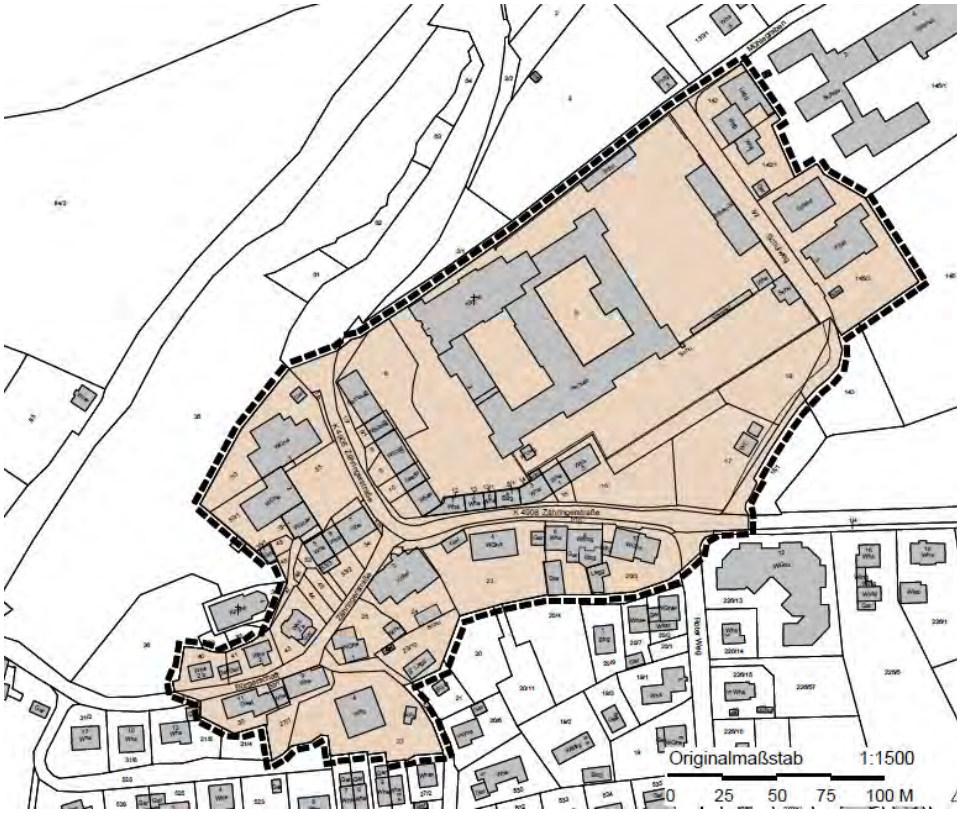
Anteil Bund/Land (60%): 600.000 €

Anteil Gemeinde (40%): 400.000 €

im Programm
„Städtebaulicher Denkmalschutz“ (DSP)

Bewilligungszeitraum (BWZ):
01.01.2019 bis 30.04.2028

In begründetem Bedarf können Mittelaufstockungen und eine Verlängerung des BWZ beantragt werden.



3. Vorbereitende Untersuchungen

3. Vorbereitende Untersuchung

Nach §141 Abs. 1 BauGB ist die Stadt verpflichtet, vor der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets entsprechende Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über:

- **die Notwendigkeit der Sanierung**
- **die Durchführbarkeit einer Sanierung (zeitlich / finanziell)**
- **die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse**
- **die anzustrebenden Sanierungsziele**

Das wird erreicht durch:

- **Analyse und Bewertung der städtebaulichen Missstände**
- **Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft und –fähigkeit der beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebögen)**
- **Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger (TÖB)**
- **Städtebauliches Neuordnungskonzept und Maßnahmenplan**
- **Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht**

3. Vorbereitende Untersuchungen

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

St. Peter „Klosterhof“

ca. 5,19 ha groß

3. Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Untersuchungen – Städtebauliche Missstände

Bausubstanz

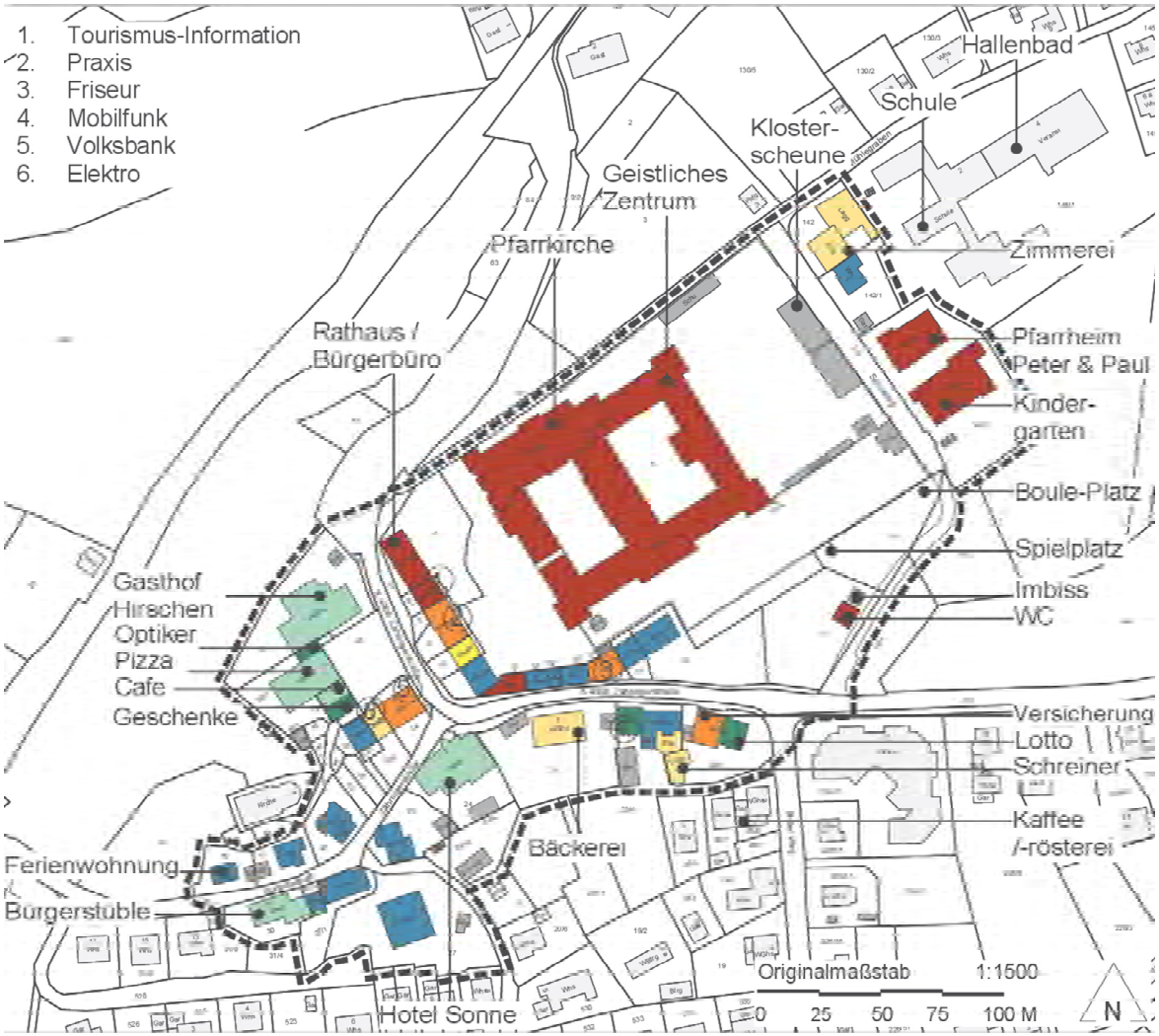
- Mängel in der Bausubstanz - keine Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel

Bau- und Kulturdenkmal

- (D) Mängel in der Bausubstanz - substanzielle Mängel
- Leerstand

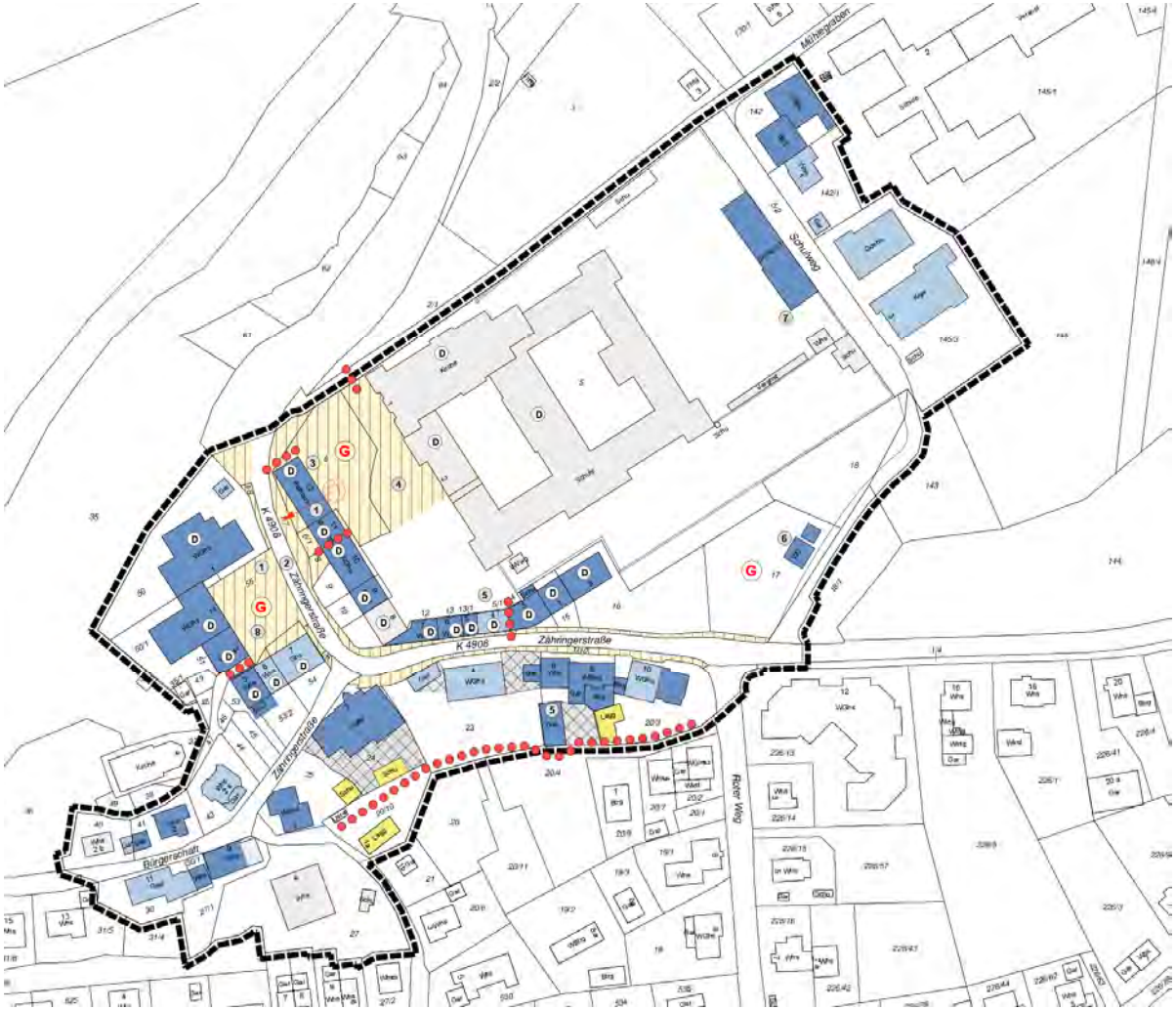
3. Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Untersuchungen – Erdgeschossnutzung



3. Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Untersuchungen – Maßnahmenplan



Gebäude

- ohne Veränderung
- Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität einschl. energetische Sanierung
- Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität einschl. energetische Sanierung
- Erhalt prüfen
- (D) (P) Denkmalschutz/ Prüffall

Grundstücke / Erschließung

- Gestaltungsmaßnahmen förderungsfähig
- Gestaltungsmaßnahmen privat
- (G) Eigentum der Gemeinde Wimsheim (ohne Erschließung)
- neu zu gestaltende Wegeverbindung
- Eingang Rathaus nach Zähringerstraße verlegen

3. Vorbereitende Untersuchungen

Städtebauliche Untersuchungen – Neuordnungskonzept

Gebäude

Gebäude Bestand

D — Denkmalschutz/ Prüffall

Freiflächen

Grünbereiche, Bäume

zu gestaltender Hofbereich

zu gestaltender Hofbereich

Erschließung

Straßenraum

zu gestaltender Straßenraum/ Fußweg

4. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet

4. Wichtige Rechtsvorschriften

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- In der Regel lautet die Eintragung: Eine Sanierung wird durchgeführt
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung, keine Kosten für die Eigentümer
- Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr

4. Wichtige Rechtsvorschriften

Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Veräußerung eines Grundstücks, Teilung, Baulasten, Schuldrechte…)

Sofern die Sanierungsziele nicht entgegenstehen, werden die Vorhaben genehmigt.

5. Sanierungsdurchführung - Förderkonditionen

5. Förderung von privaten Maßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung privater Baumaßnahmen

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entspricht dem Ortsbild
- Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- Einhaltung der Mindeststandards
- Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung VOR Baubeginn

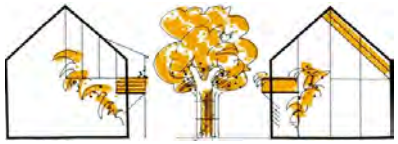
Hinweis: Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung !

5. Förderung von privaten Maßnahmen

Private Ordnungsmaßnahmen (nach §147 BauGB)

- Erstattung der Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten
  - 100% Erstattung entsprechend dem Sanierungsziel, Deckelung der Erstattung auf max. 20.000 €

Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche/Rückbau)



Entkernung

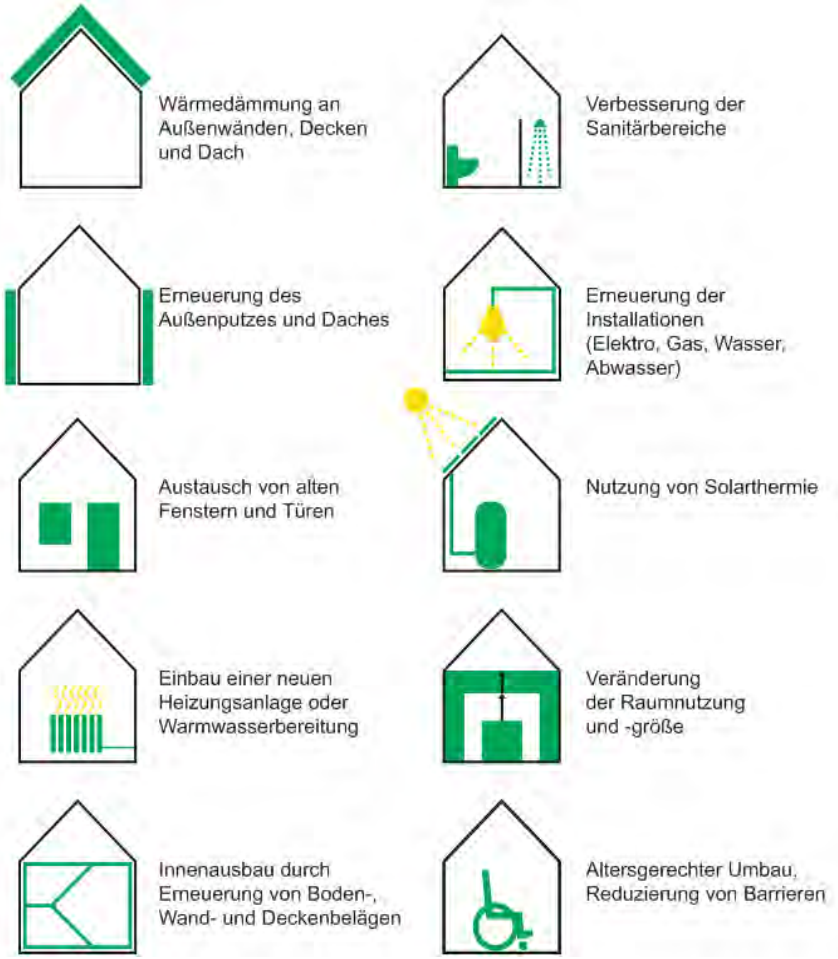
Neubebauung

- **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert !**

5. Förderung von privaten Maßnahmen

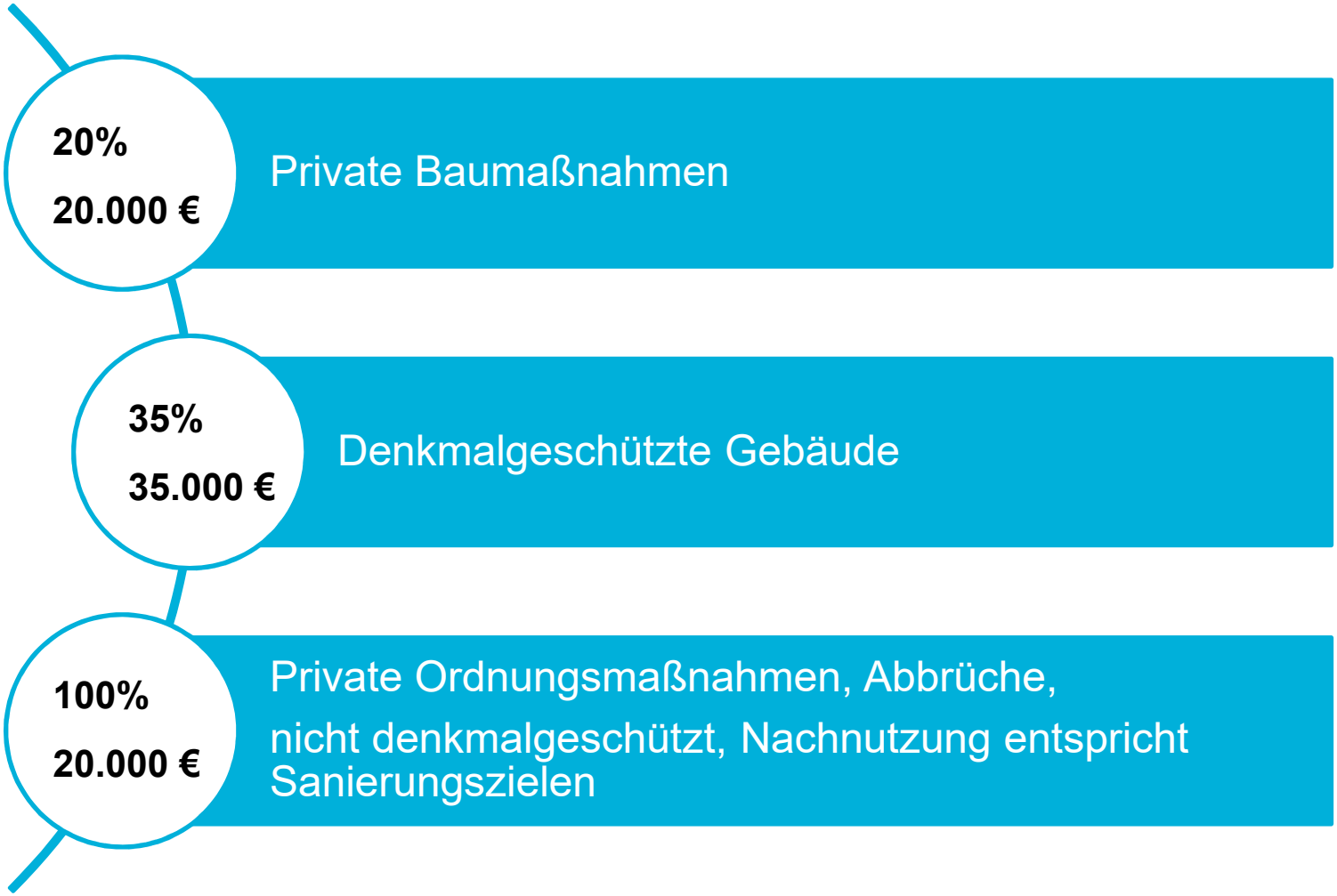
Förderfähige Maßnahmen

- Erneuerung von Gebäuden
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
  - Energetische Verbesserungen
- Bautechnische Verbesserungen
- Abbruch von Gebäuden
- Umnutzung von Gebäuden
- Wohnraumerweiterung



5. Förderung von privaten Maßnahmen

Fördersätze



5. Förderung von privaten Maßnahmen

Berechnungsbeispiel des Förderbetrags bei einem Denkmal

Position	Fördersatz		Kostenerstattungs-betrag (Zuschuss)
Gesamtbaukosten		150.000 €	
berücksichtigungsfähige Kosten		150.000 €	
Fall 1: Regelfördersatz	20 %	30.000 €	**20.000**
Fall 2: Fördersatz denkmalgeschützte Gebäude	35 %	52.500 €	**35.000**

5. Förderung von privaten Maßnahmen

Steuerliche Begünstigung für Gebäude im Sanierungsgebiet

- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG): **steuerliche Abschreibung zu 100% in den nächsten 12 Jahren**

  ► im Jahr der Herstellung (Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahme) und in den 11 Folgejahren.
  9% im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7% in den folgenden 4 Jahren = insges. 100% in 12 Jahren

- Aufwendungen für selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale können gem. § 10f EStG wie Sonderausgaben zu 9% pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = 90% in 10 Jahren

5. Förderung von privaten Maßnahmen

Eigenleistungen durch den Eigentümer

- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie schriftlich nachgewiesen sind (handschriftliche Auflistung, Excel-Tabelle usw.)
- Der Wert der Eigenleistung wird in der Höhe des aktuell gültigen Mindestlohns 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.

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Vorher

Nachher

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Erneuerungsbeispiele

Alle profitieren, weil…

… die **Gemeinde** eine Verbesserung der Infrastruktur leichter angehen und für alle attraktiver werden kann.

… die **Eigentümer** im Sanierungsgebiet finanzielle Hilfe bei der Sanierung und zeitgemäße Wohnverhältnisse erhalten.

… die **lokale Wirtschaft** im Einzelhandel gestärkt wird und die örtlichen Betriebe Aufträge erhalten.

… die **Umwelt** durch Innenentwicklung und Energieeinsparung geschont wird.

7. Übersicht zur Weiteren Vorgehensweise

7. Weiteres Vorgehen

In sieben Schritten zum sanierten Objekt

1. Kontaktaufnahme mit der STEG
2. Modernisierungserhebung vor Ort
3. Maßnahmenliste mit Kostenschätzung
4. Abstimmung Arbeiten, Förderung, Gestaltung
5. Vertragsschluss und Beginn des Vorhabens
6. Durchführung der Maßnahme
7. Abrechnung der Maßnahme durch die STEG

7. Weiteres Vorgehen

Finanzierung

Was muss ich wissen?

- Die Finanzierung des Vorhabens muss durch den Eigentümer sichergestellt werden.
- In der Sanierungsvereinbarung werden der Umfang und die Ausführung sowie die Förderung der Maßnahme geregelt.
- Die Maßnahme ist zügig durchzuführen. Je nach Umfang der Maßnahme kann der Durchführungszeitraum 1-2 Jahre betragen.
- Die Verfügbarkeit der Fördermittel ist begrenzt. Ein Rechtsanspruch auf die Förderung einer Maßnahme besteht deshalb nicht.

Wie hoch sind die Zuschüsse?

- Die Gemeinde St. Peter hat für die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen einen Fördersatz von 20 % der Baukosten beschlossen. Außerdem ist für die Bezuschussung eine Obergrenze von 20.000 € pro Gebäude festgelegt worden.
- Für städtebaulich bedeutsame Gebäude (z.B. Denkmalschutz) gewährt die Gemeinde einen Fördersatz von 35 %, maximal 35.000 €.
- Für Private Ordnungsmaßnahmen gewährt die Gemeinde einen Fördersatz von 100 %, maximal 20.000 €.

Bitte unbedingt beachten

Vor Beginn der Maßnahme muss zwischen Gemeinde, Eigentümer und STEG eine schriftliche Vereinbarung abgeschlossen werden.

Information und Beratung

Die Gemeinde St. Peter hat die STEG Stadtentwicklung GmbH mit der Betreuung der Sanierungsmaßnahme beauftragt. Sie wird im Auftrag der Gemeinde auch die Beratung und Betreuung der privaten Erneuerungs-/ und Ordnungsmaßnahmen vornehmen. Die Beratung erfolgt kostenlos und unverbindlich.

Ihre Ansprechpartner

Bürgermeisteramt St. Peter
Klosterhof 12
79271 St. Peter
Hauptamtsleiter Bernd Bechtold
Telefon: 07660 / 9102-23
Fax: 07660 / 9102-923
gemeinde@st-peter.eu
www.st-peter.eu

Sanierungsträger
die STEG Stadtentwicklung GmbH
Kartäuserstr. 51a
79102 Freiburg im Breisgau
Frau Jasmin Rapphold
Telefon: 0761/2928137-12
jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de
www.steg.de

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Bundes, des Landes Baden-Württemberg und der Gemeinde St. Peter gefördert.

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

die STEG

Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer
im Sanierungsgebiet „Klosterhof“
in St. Peter

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Weitere Informationen und Beratungen zu Ihrem Sanierungsvorhaben erhalten Sie…

Frau Jasmin Rapphold
jasmin.rapphold-bierstedt@steg.de
0761/2928137 - 12