

BÖHMENKIRCH

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME BÖHMENKIRCH „ORTSKERN III“

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER –
INFOVERANSTALTUNG AM 13. NOVEMBER 2023 IM RATHAUS BÖHMENKIRCH



BÜROPROFIL



STADTPLANUNG

WOHNRAUM- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

GEWERBEENTWICKLUNG

KOMMUNALBERATUNG UND SANIERUNG

ÜBERSICHT

A Sanierung allgemein

B Sanierungsgebiet „Ortskern III“ in Böhmenkirch

C Rechtliche Rahmenbedingungen

D Förderung privater Baumaßnahmen

E Ausblick

A

**SANIERUNG
ALLGEMEIN**



1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ✓
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 10.05.2023 ✓
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 19.05.2023 ✓
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 27.09.2023 ✓

Voraussetzung eines Sanierungsverfahrens



- **Städtebauliche Misstände** (funktional/baulich)
- **Gebietsbezug:** Abgrenzung Sanierungs-/Fördergebiet
- **Zügigkeitsgebot:** Zügige Verfahrensdurchführung
- Kommune trägt die **Gesamtverantwortung** der Umsetzung
- **Subsidiaritätsprinzip:** Fördervorrang der Fachförderung



Stärkung der Ortszentren/Revitalisierung der Innenstädte



Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen



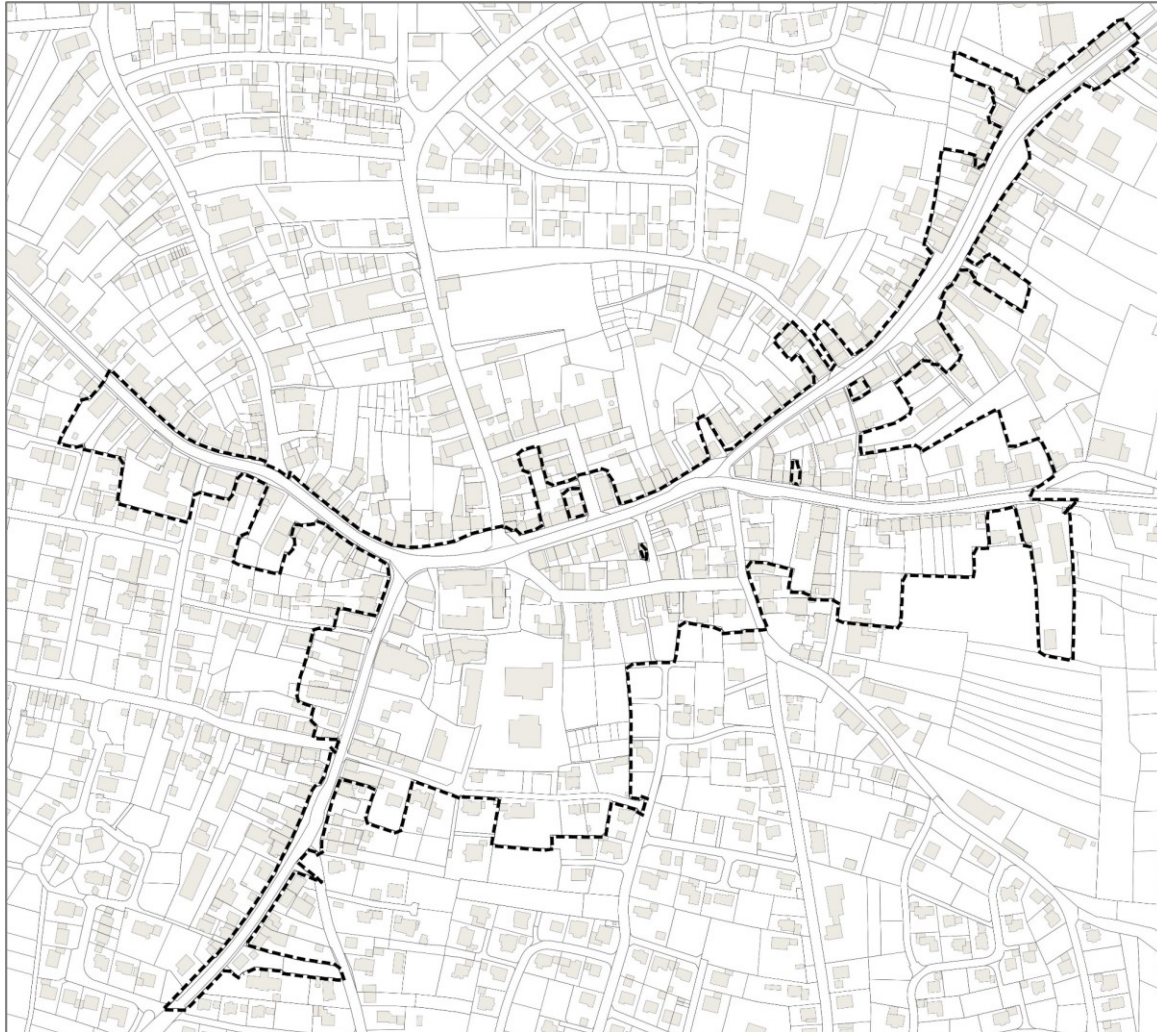
Ökologische Erneuerung und Klimaschutz



Sicherung der Infrastruktur und bedarfsgerechter Ausbau (Versorgung, Gesundheit, Soziales, Mobilität)

B

**SANIERUNGSGEBIET
„ORTSKERN III“**



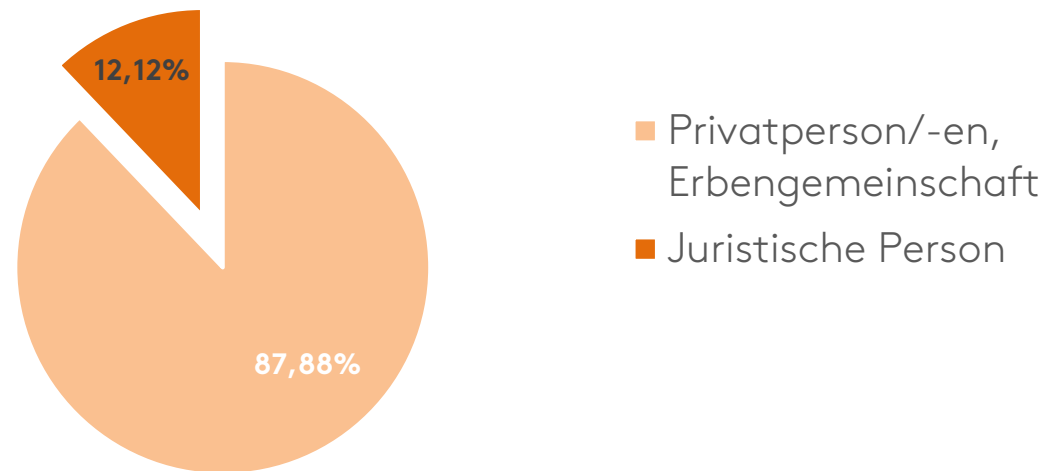
Untersuchungsgebiet

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

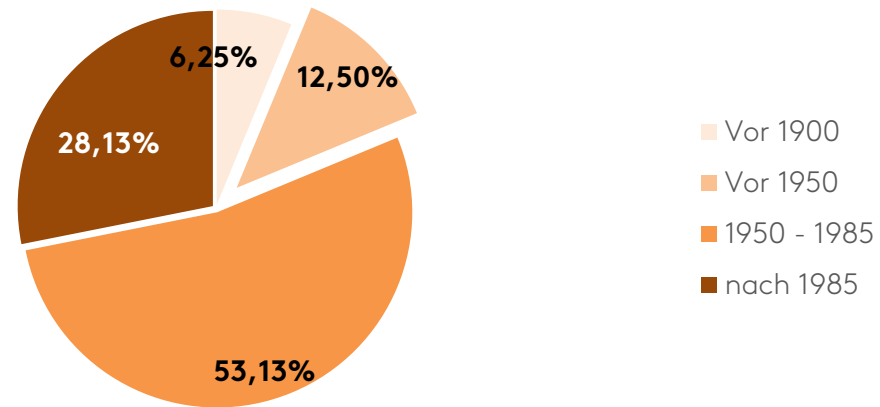
- 174 Grundstücke wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 41 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von 23,5 %

- 307 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 47 Objekten Rückmeldung
- 15,3 % des Gebäudebestands

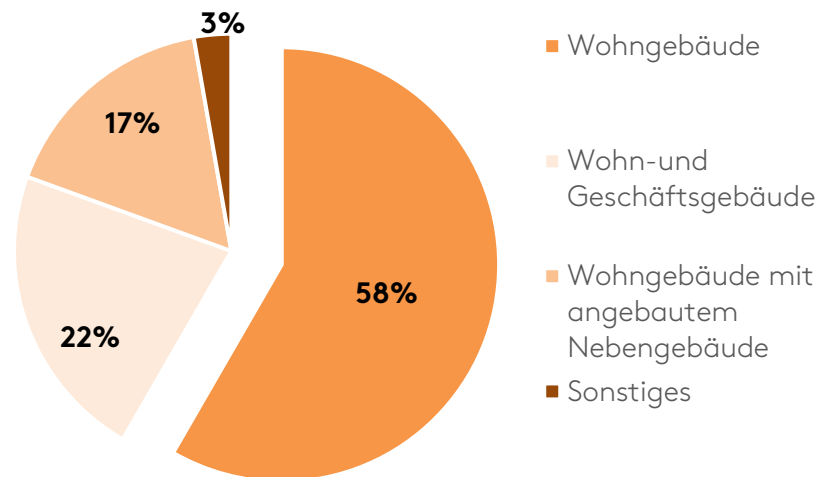
Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?



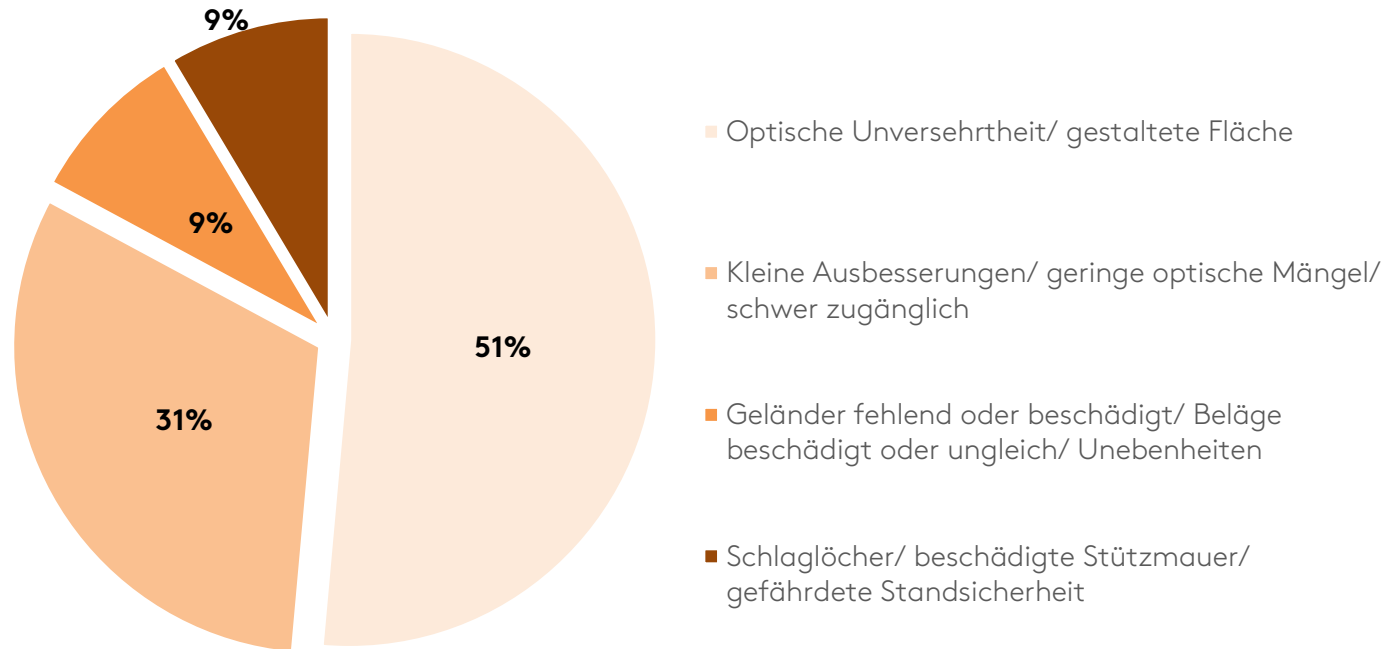
Frage 2.1: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Baujahr?



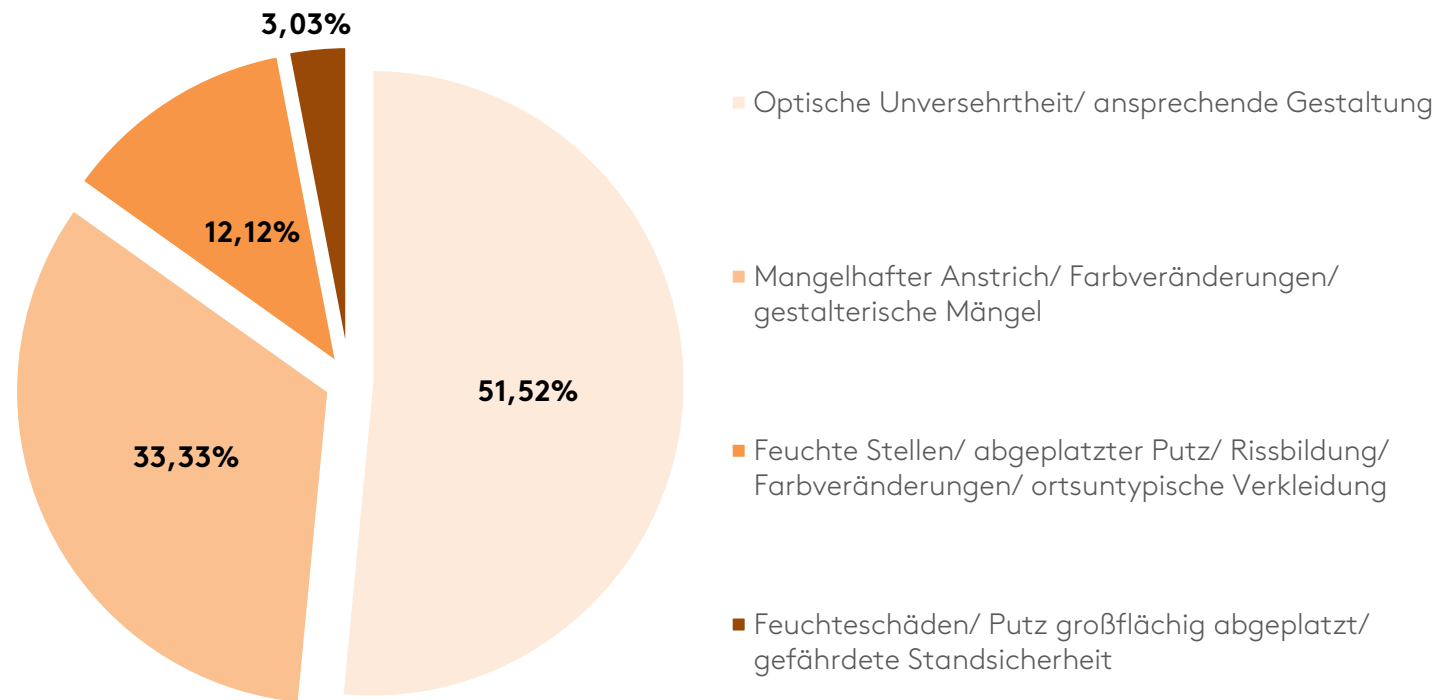
Frage 3: Welche Nutzung hat das Gebäude?



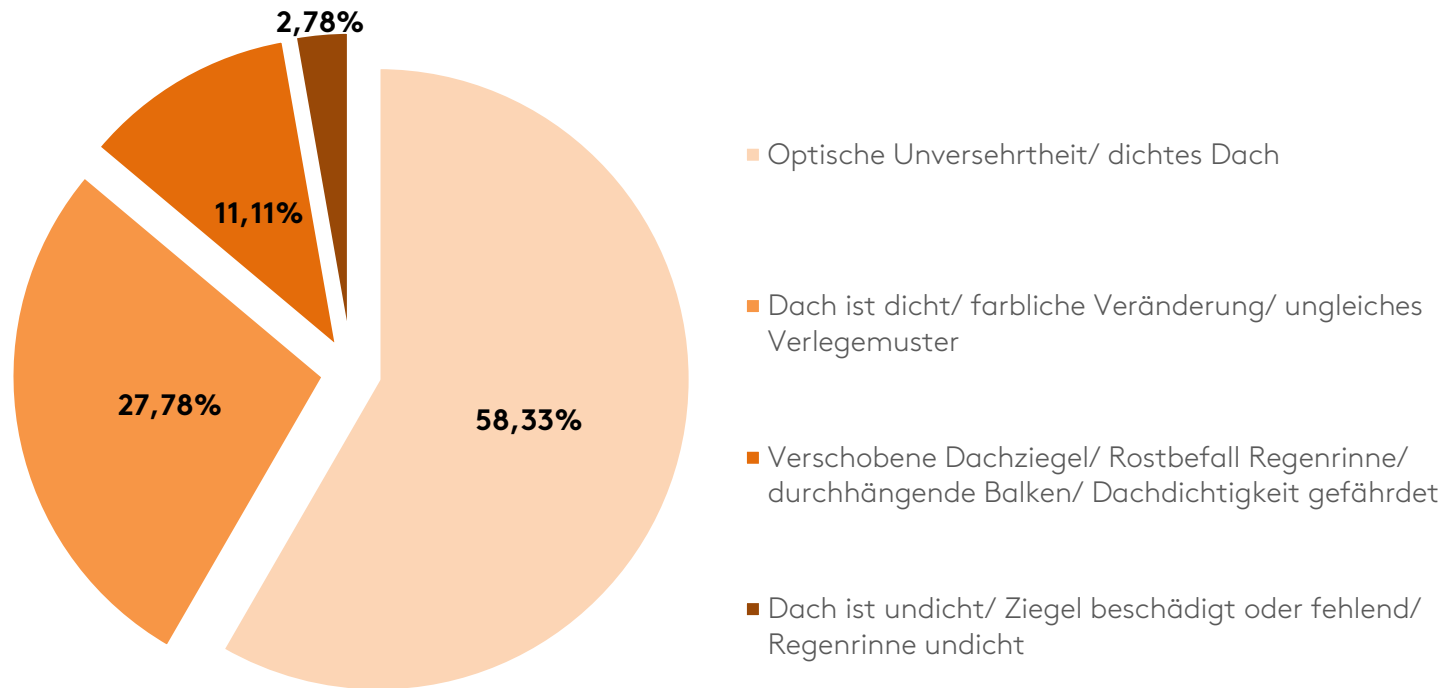
Frage 7.1: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Zugangs-/Außenbereich



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

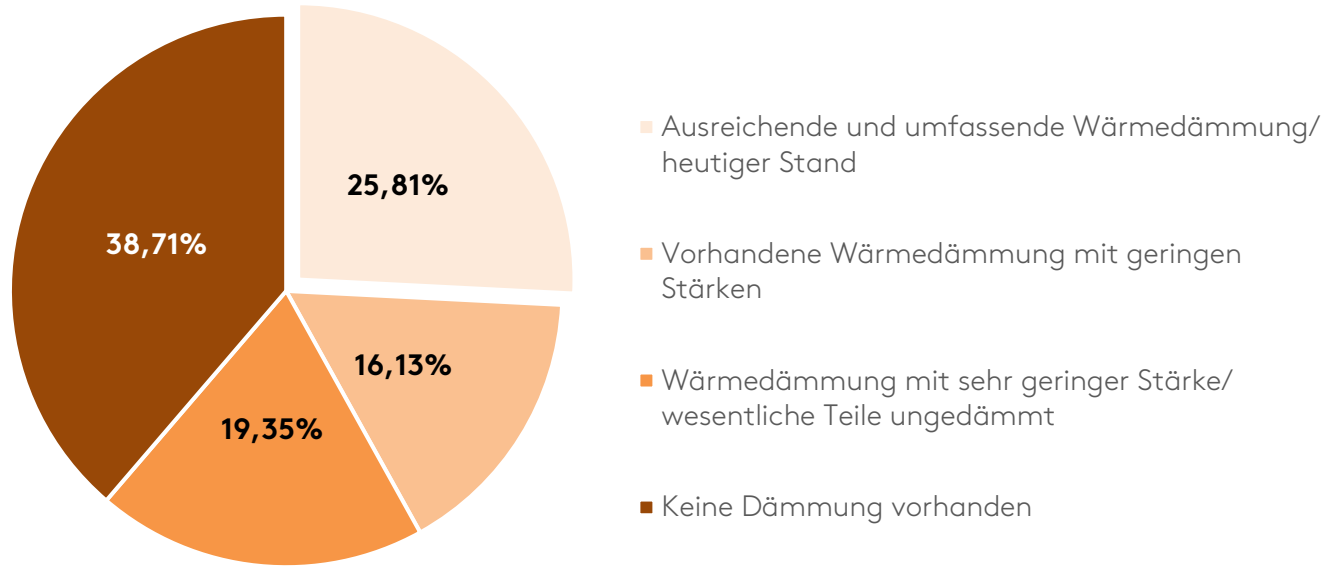


Frage 7.3: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Dach/ Dachstuhl

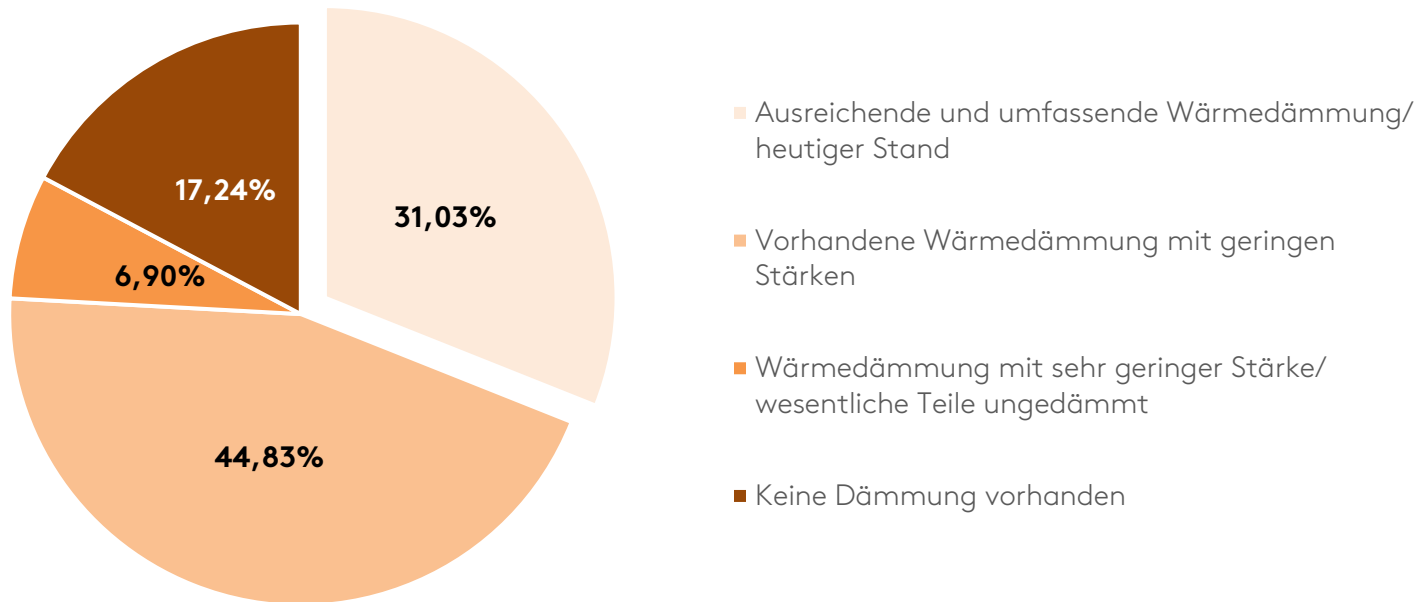


Befragung Privater

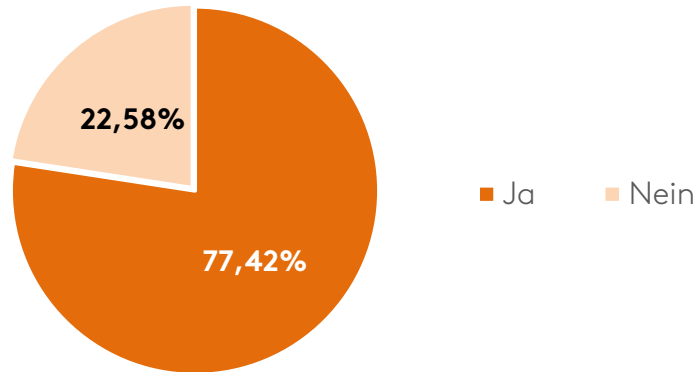
Frage 8.1: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung der Gebäudefassade?



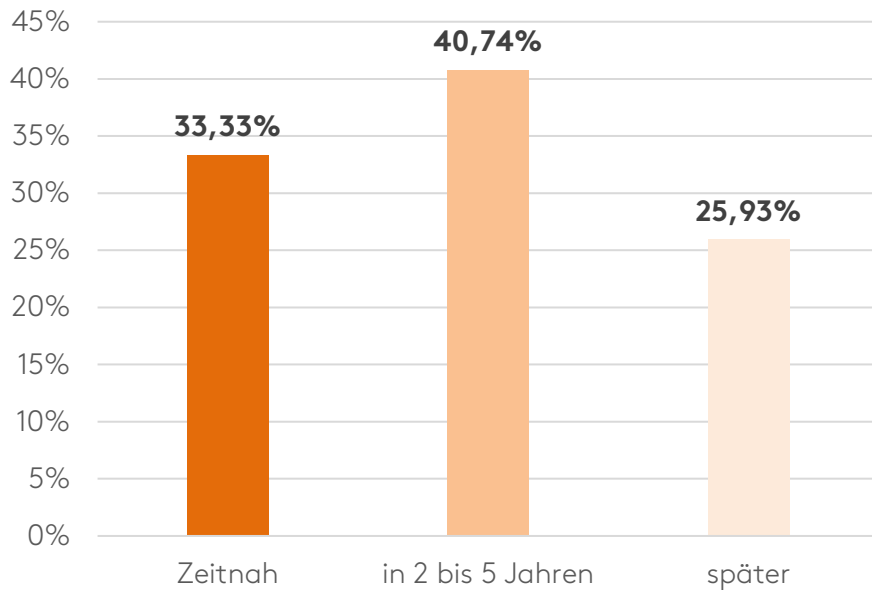
Frage 8.2: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung des Daches



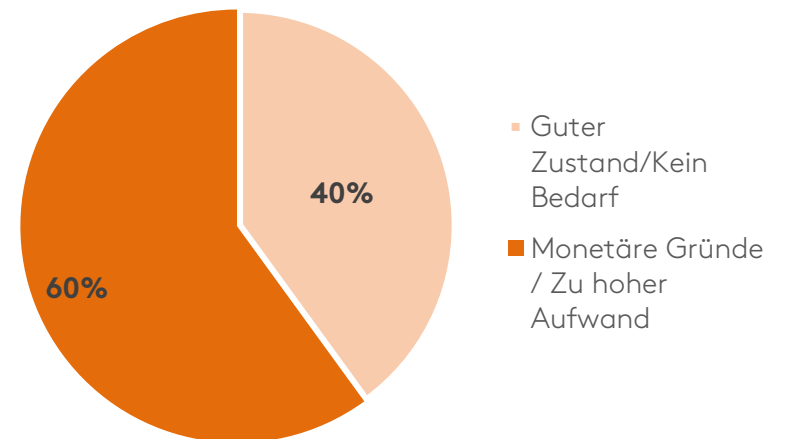
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



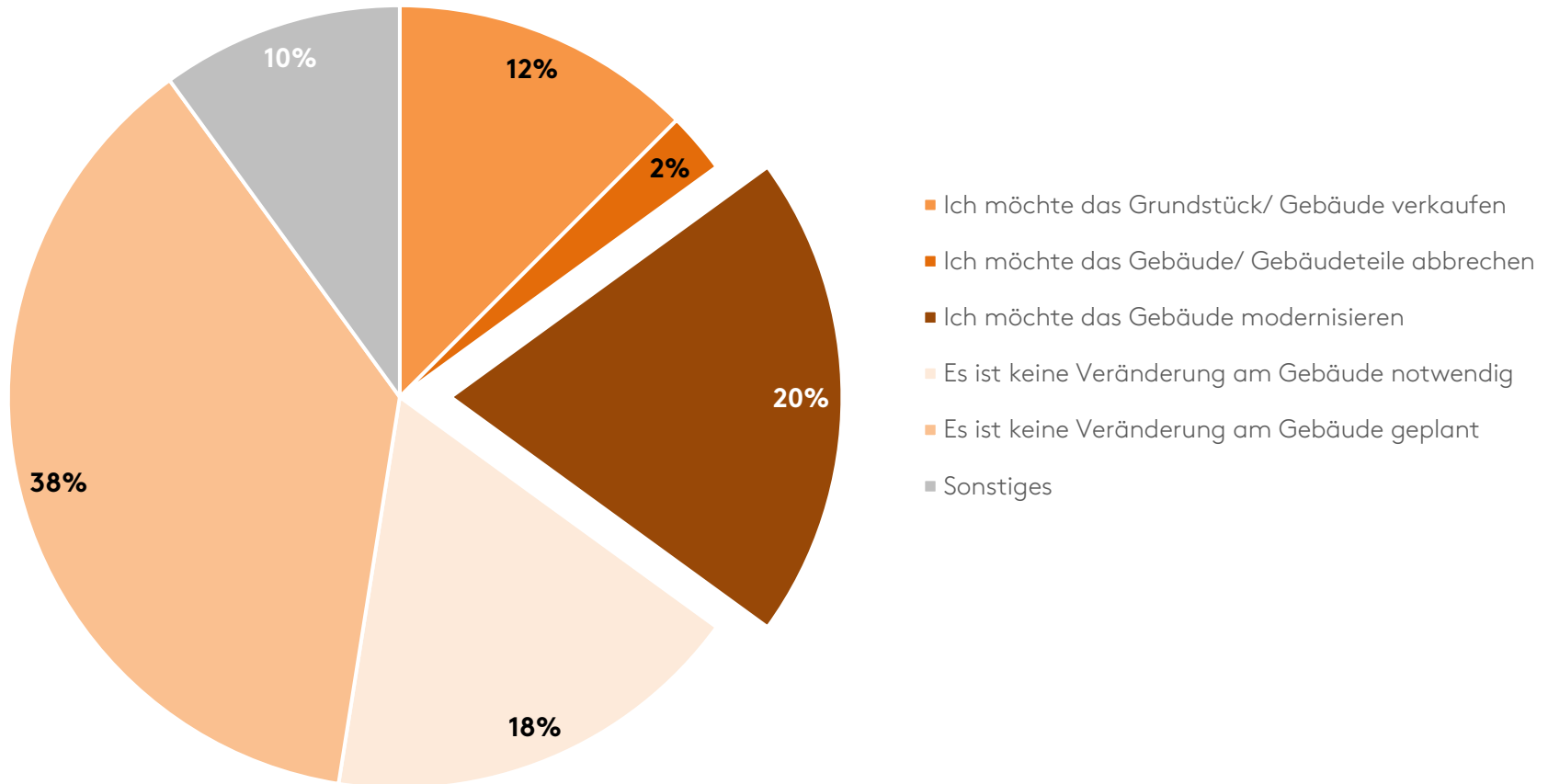
Frage 9: Wenn ja, wann?



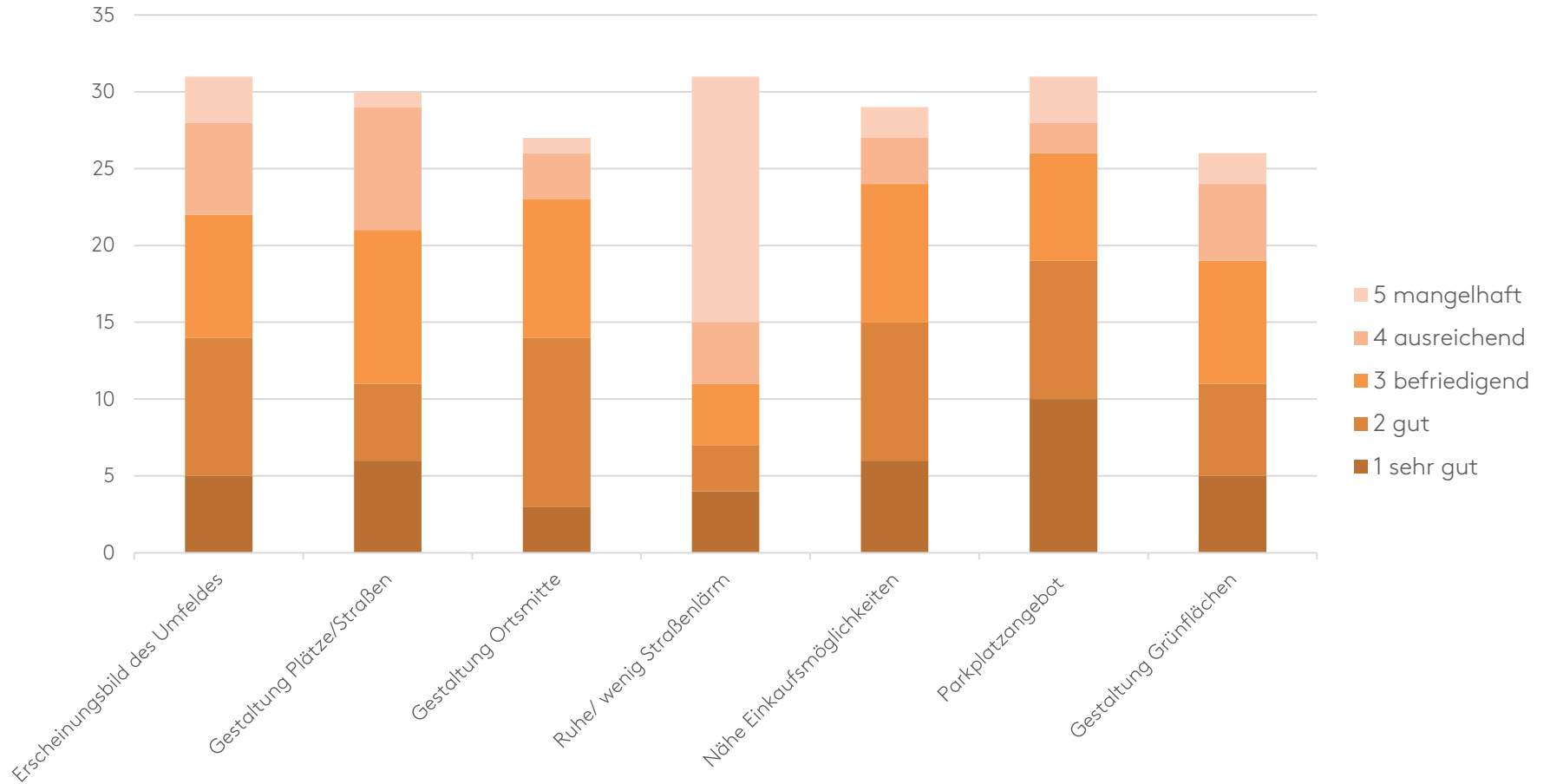
Frage 9: Wenn nein, warum?



Frage 11: Welche Absichten haben Sie für die Zukunft Ihres Gebäudes?



Frage 12: Bewertung des Wohnumfeldes



Frage 13: Erwartungen, Anregungen (Anzahl der Nennungen)

- Verbesserung Verkehrssituation:
 - Geschwindigkeitsbegrenzung an der Haupt- und Baierstr.,
 - Kreisel Abzweigung Kirch- und Hauptstraße
 - Sanierung Kirchstraße (Erneuerung Straßenbelag)
 - Querungsmöglichkeiten an der Hauptstr.
 - Verbesserung der Parkmöglichkeiten an der Baier- und Hauptstr.
 - Bessere Erschließung der rückwärtigen Gärten (16 Nennungen)

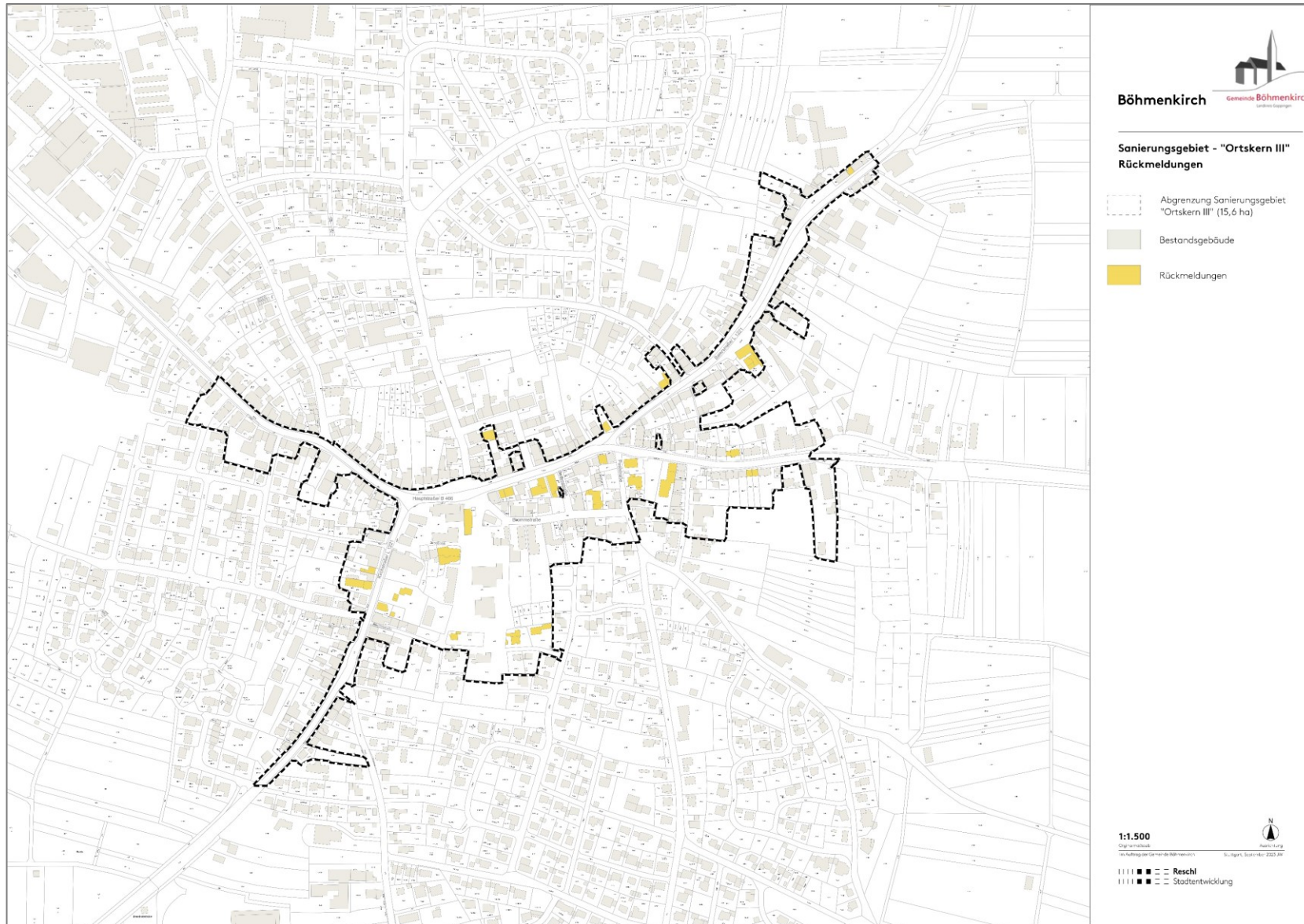
- Mehr Grünflächen (Bäume) (5 Nennungen)
Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum (Bänke, Spielmöglichkeiten)

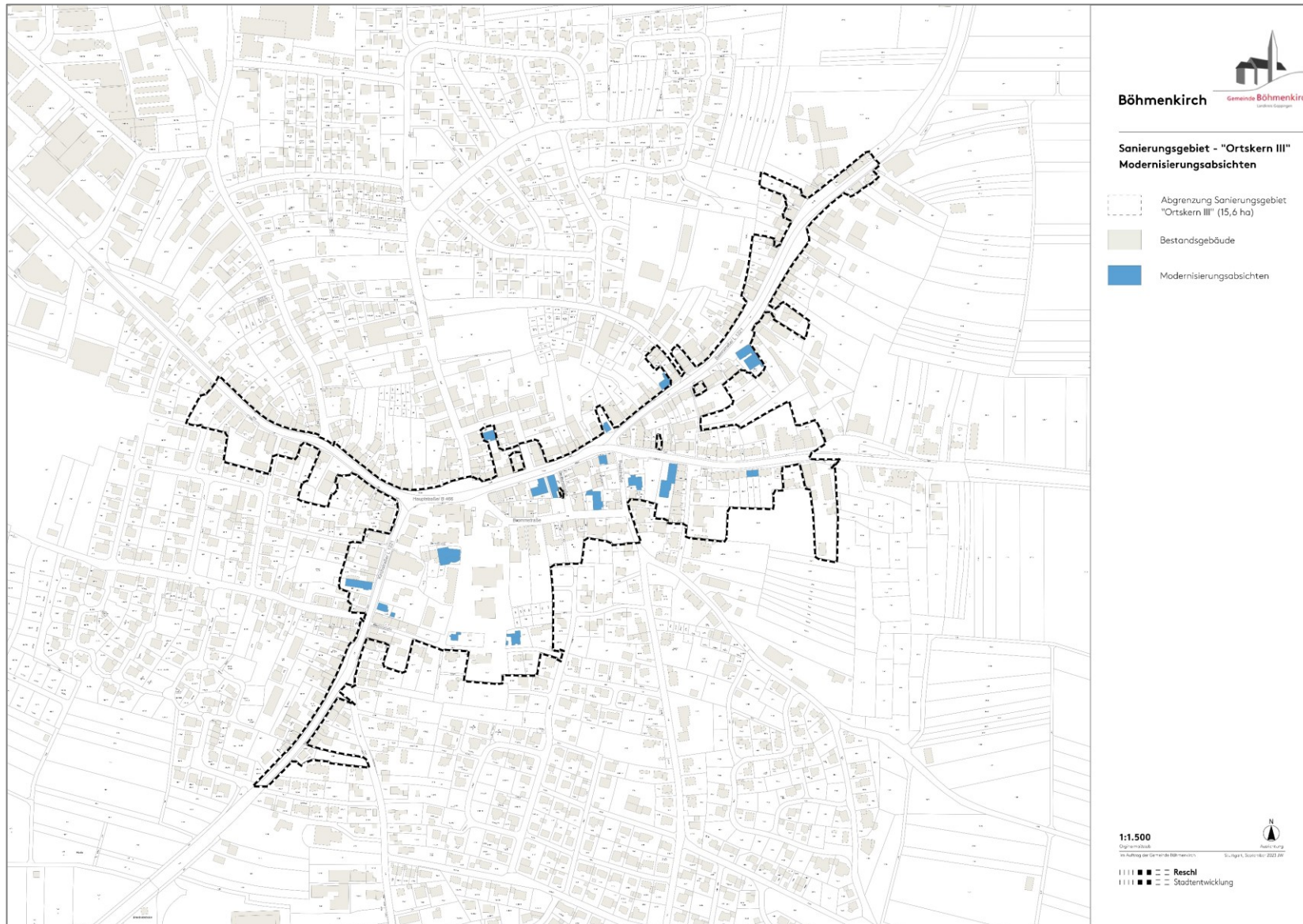
- Müllbeseitigung / Reinigung des öffentlichen Raumes (Mülleimer, versenkbare Glascontainer) (2 Nennungen)

- Schneller Ausbau von Glasfaser (2 Nennungen)

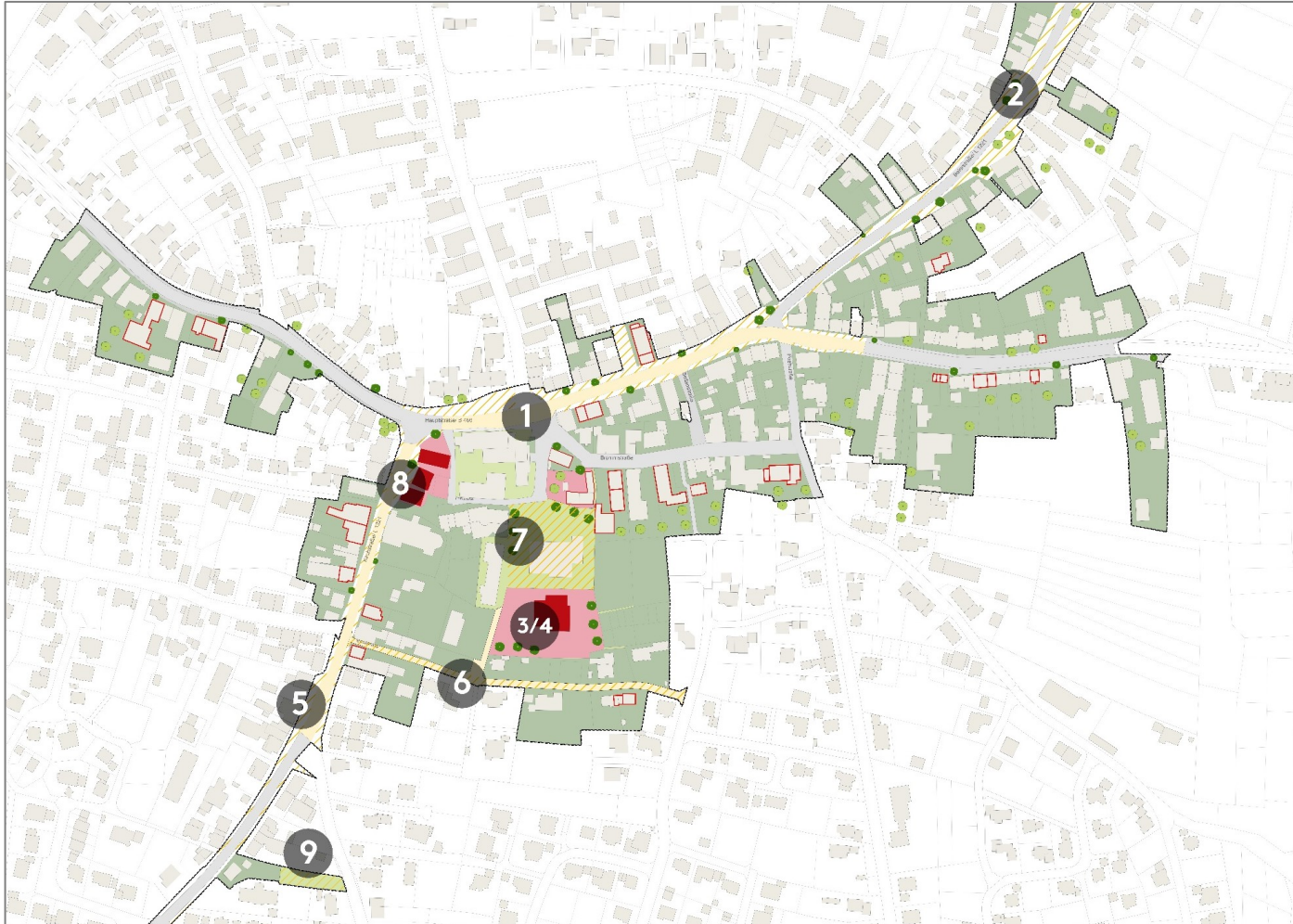
- Einheitliche Ortsbildgestaltung (1 Nennung)

- Wenig Einschränkungen durch Baumaßnahmen gewünscht (1 Nennung)





- 18 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- 10 haben sich zurückgemeldet
- 7 hat keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert
- 3 haben keine Bedenken, aber Hinweise gegeben:
 - Landratsamt Göppingen
 - RP Stuttgart – Mobilität, Verkehr, Straßen
 - Landesamt für Denkmalpflege im RP Stuttgart



Maßnahmen Sanierungsgebiet

- 1 Erneuerung Hauptstraße
- 2 Erneuerung Baierstraße
- 3/4 Abbruch Hauptschulgebäude + Neubau Kinderhaus
- 5 Erneuerung Kirchstraße
- 6 Erneuerung Blumenstraße
- 7 Freiflächengestaltung Rathaus/Schule/Kirche
- 8 Abbruch/Neuordnung Ortsmitte
- 9 Bürgergarten (SIQ)

Kosten- und Finanzierungsübersicht aktualisiert

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000
1. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen/Wettbewerb Ortsmitte	30.000
Öffentlichkeitsarbeit	20.000
3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen	
Abbruch Hauptschule	150.000
Abbruch/Neuordnung Ortsmitte	150.000
Abbruch Privater	40.000
Erschließungsstraße:	3.250.000
1. Randbereiche Hauptstraße 3.250 m² x 250 €	
2. Baierstraße 6.000 m² x 250 €	
3. Kirchstraße 2.000 m² x 250 €	
4. Blumenstraße 1.700 m² x 250€	
Neugestaltung öffentliche Platzfläche Hauptschule/Rathaus/Kirche/Bürgergarten ca. 5.000 m² x 250€	1.250.000
4. Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (7 x 10.000 €)	70.000
Privat hohe Intensität (6 x 20.000 €)	120.000
Öffentliche Baumaßnahme: Neubau Kinderhaus (3,9 Mio. - 30 % = 1.170.000 € förderfähige Kosten)	1.170.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung	150.000
Summe Ausgaben	
II Einnahmen	0
III Benötigter Förderrahmen	6.410.000
Finanzhilfen 60 Prozent	3.846.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	2.564.000

C

**RECHTLICHE
RAHMENBEDINGUNGEN**

- 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)

Durchführung:

„Vereinfachten“ Verfahren, da eine Änderung der Bodenordnung im Gebiet nicht zu erwarten ist:

- Kein Preisprüfungsrecht für Schlüsselgrundstücke notwendig

-> Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sind nicht oder nur in geringem Umfang zu erwarten, da Bestandspflege durch Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung von öffentlicher Infrastruktur und Gebäude vorgesehen ist.

Umsetzung:

- Kein Preisprüfungsrecht von Kaufverträgen
- Kein Eintrag eines Sanierungsvermerks in alle Grundbücher

D

FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

... zu beachten



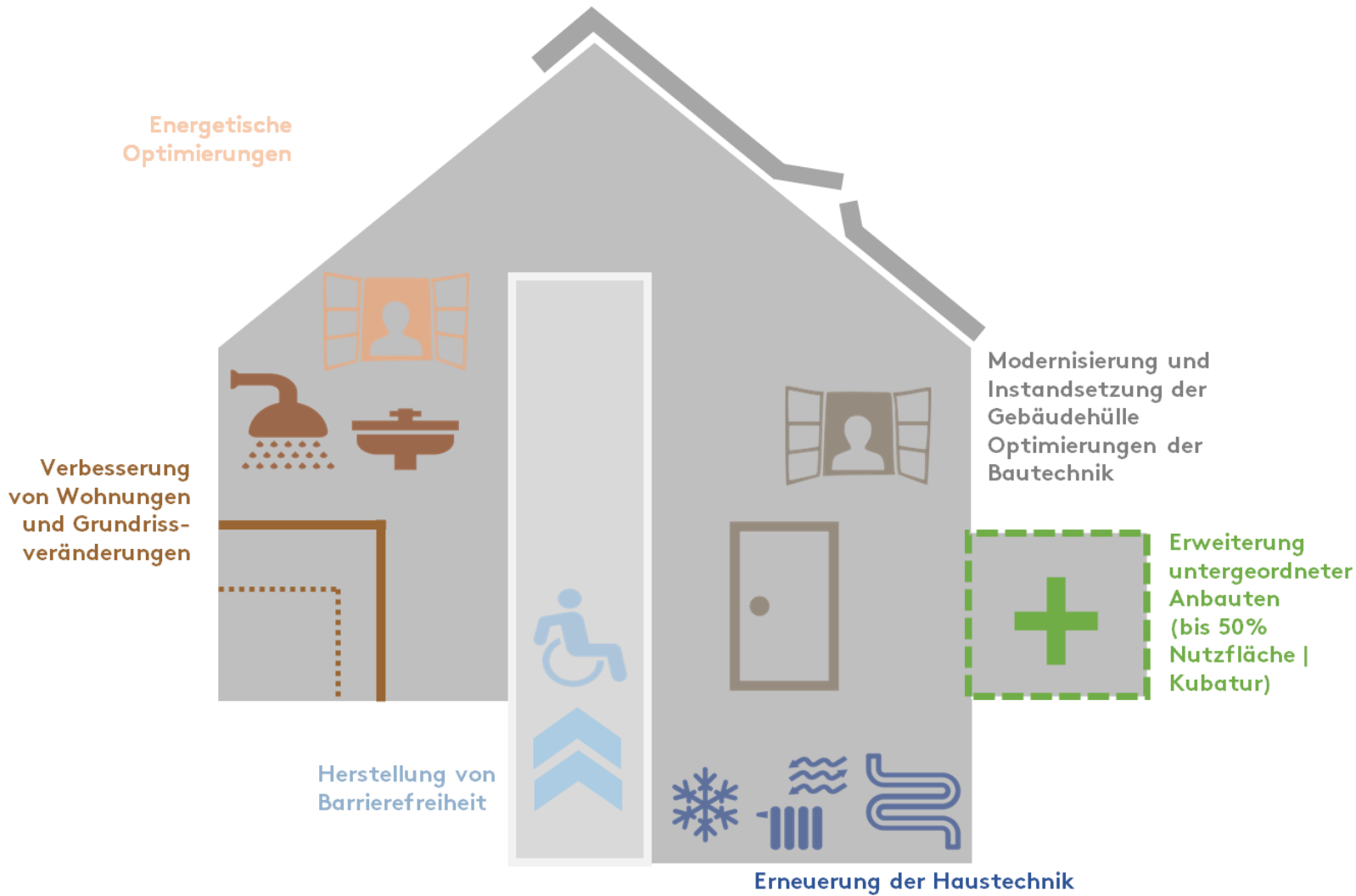
- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen 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



Private Abbrüche



Planungsaufwendungen (Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)



Eigenleistungen



Förderfähige Maßnahmen

- **Abbruch und Entsiegelung mit Neubauverpflichtung**
- **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 75% förderfähig
- Maximale Erstattung 40.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde 16.000 €)

Zuschussquote	Rechenbeispiel: anerkannte Herstellungskosten 300.000 €
Max. 30 Prozent	90.000,00 €
Max. Zuschuss	20.000,00 €
Anteil Land (60%)	12.000,00 €
Anteil Gemeinde (40%)	8.000,00 €

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

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

Eigenleistungen können im Umfang von max. 15 % der sonstigen durch Rechnung belegten Kosten (Materialkosten/Handwerkerkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunden mit aktuell 12,00 € (Stand 10/2022):

Rechenbeispiel:

Material/Handwerkerkosten: 30.000€

Mögliche Eigenleistung (15%): 4.500 €

Anerkennungsfähige Stunden: 375 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)

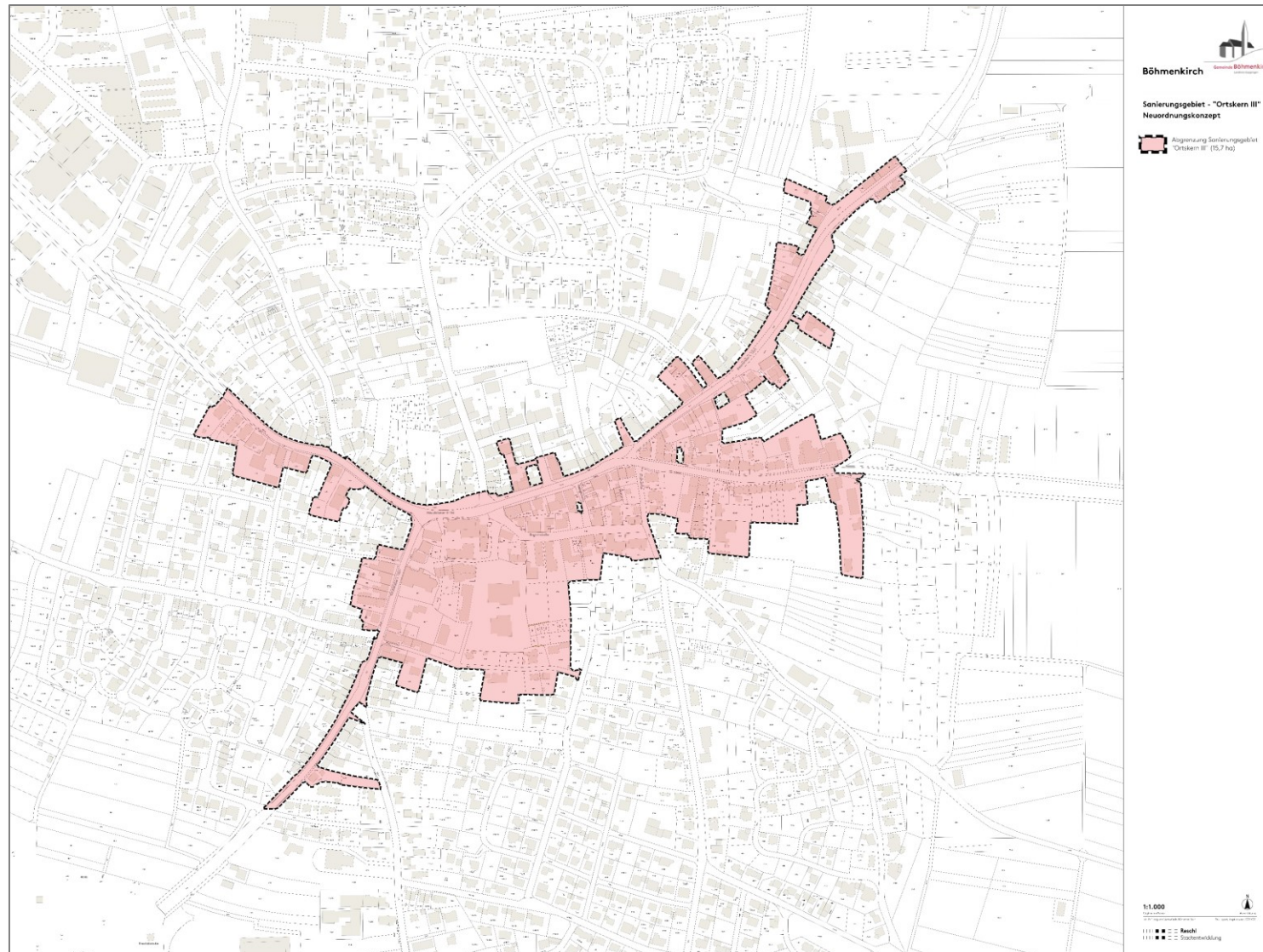
Investitionssumme: **100.000,- € (Vermietung)**

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

E AUSBLICK



|||| ■ ■ ■ ■ Reschl
|||| ■ ■ ■ ■ Stadterweiterung

- Heute Abend: Möglichkeit zur Erstberatung – Kontaktdaten
- Weitere Informationsveranstaltung bei öffentlichen Baumaßnahmen
- Sanierungsflyer und aktuelle Informationen auf der Homepage unter dem Reiter **Rathaus & Service > „Ortskern III“ (Sanierungsgebiet „Ortskern III“)**

ABLAUF



Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung

Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin mit Begutachtung/ Dokumentation



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: Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

ANSPRECHPARTNER

Die Gemeinde Böhmenkirch 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
-Herr Wolf-
Tel. 0711-220041-13
jonas.wolf@reschl-stadtentwicklung.de

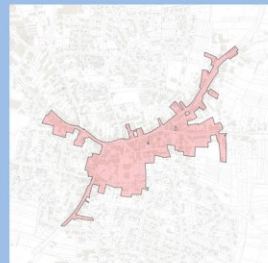
Gemeinde Böhmenkirch
-Frau Patsch-
Tel. 07332 9600-21
lpatsch@boehmenkirch.de

Sanierungs-Hotline
Tel. 0711-22-00-41-12

Unterstützt durch:



Sanierungsmaßnahme „Ortskern III“ - Förderinformationen für Eigentümer:innen



SANIERUNGSMASSNAHMEN

Modernisierung

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

Schwerpunkt sind umfassende Maßnahmen und auch sog. Restmodernisierungen, wenn 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 „Ortskern III“
- 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 (SEG)
- Das Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein. Das Bauverhalten und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abzustimmen
- **Var** 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

- Investitionsvolumen von mindestens 10.000 € (Bagatelgrenze)
- Bei Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbruchmaßnahmen, etc.) können bis zu 75 % der berücksichtigungsfähigen Kosten einbezogen werden. Die maximale Förderhöhe beträgt € 40.000. Eine Restwerterstattung für das abzubrechende Gebäude erfolgt nicht.
- Bei Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungs (Erneuerung von Gebäuden) können bis zu 20 % der Gesamtkosten gefördert werden. Obergrenze sind max. 20.000 € Zuschuss.

Erhöhte steuerliche Abschreibung

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

Beispielrechnung für die Förderung:

Als förderfähig anerkannte Gesamtkosten (brutto): 100.000 €
davon 20 % Zuschuss: 20.000 €

Kombinierbar mit KfW-/Bafa-Förderung, Denkmalpflege, etc.

Insgesamt sind max. 35 % der Kosten förderfähig

Rückfragen

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