



# Gemeinde Steißlingen „Ortsmitte II“

Informationsveranstaltung zur Sanierungsdurchführung  
26. April 2022



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

## Agenda

Inhalte der Sitzung

1. Begrüßung und Einführung
2. Städtebauliche Sanierung
3. Förderung Ihrer Gebäudemodernisierung
4. Fragen zur Sanierung

## Begrüßung und Einführung



## Einführung

Städtebauliche Erneuerung und Städtebauförderung



### Ziele

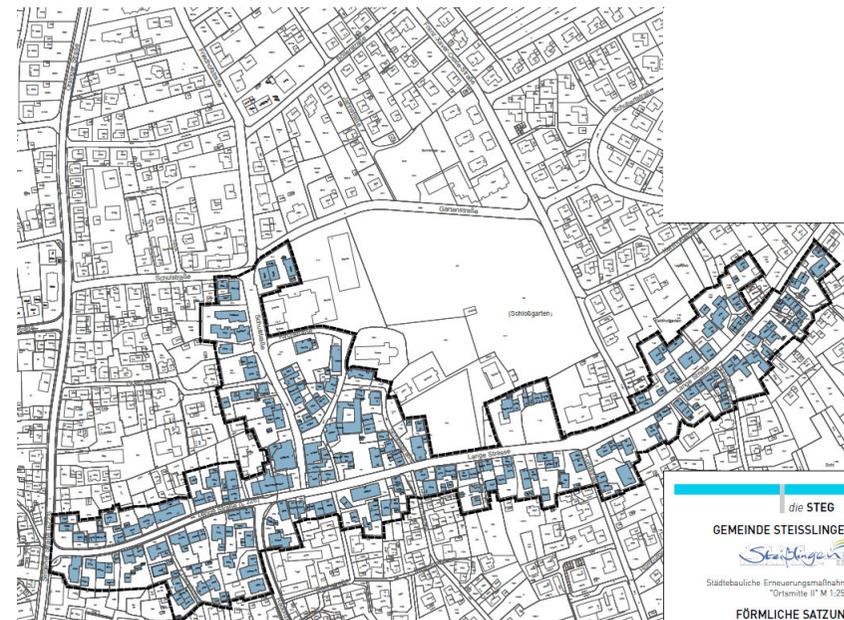
- Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- Nachhaltiger Umweltschutz

### Kennzeichen

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

### Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



## Vorbereitende Untersuchungen - Grundlagen

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

Phase 1	Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm	10/2019 und 10/2020
	Bewilligung von Finanzhilfen im Landessanierungsprogramm	09.02.2021
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss	29.03.2021 (Bekanntmachung vom 08.04.2021)
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	29.11.2022
✓ Phase 3	Sanierungsdurchführung (8 bis 10 Jahre)	Start für Private Eigentümer: Heute
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	ca. 30.04.2030

## Allgemeine Fördergrundlagen

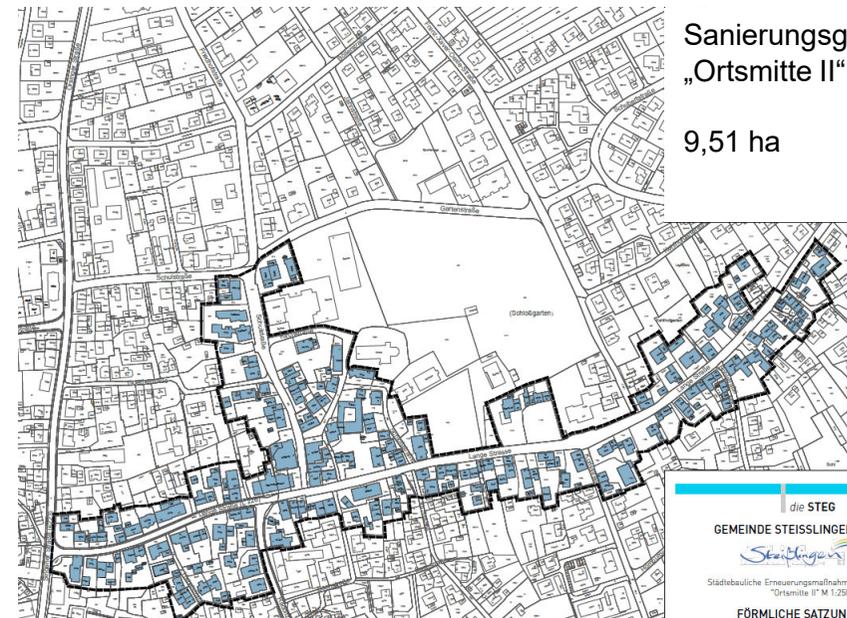
Laufzeit und Förderhöhe

<b>Beantragter Förderrahmen:</b>	<b>3.010.000 €</b>
<b>Bewilligter Förderrahmen:</b>	<b>1.166.667 €</b>
Anteil Land (60%):	700.000 €
Anteil Stadt (40%):	466.667 €

im Landessanierungsprogramm  
(LSP)

**Bewilligungszeitraum (BWZ):**  
**01.01.2021 bis 30.04.2030**

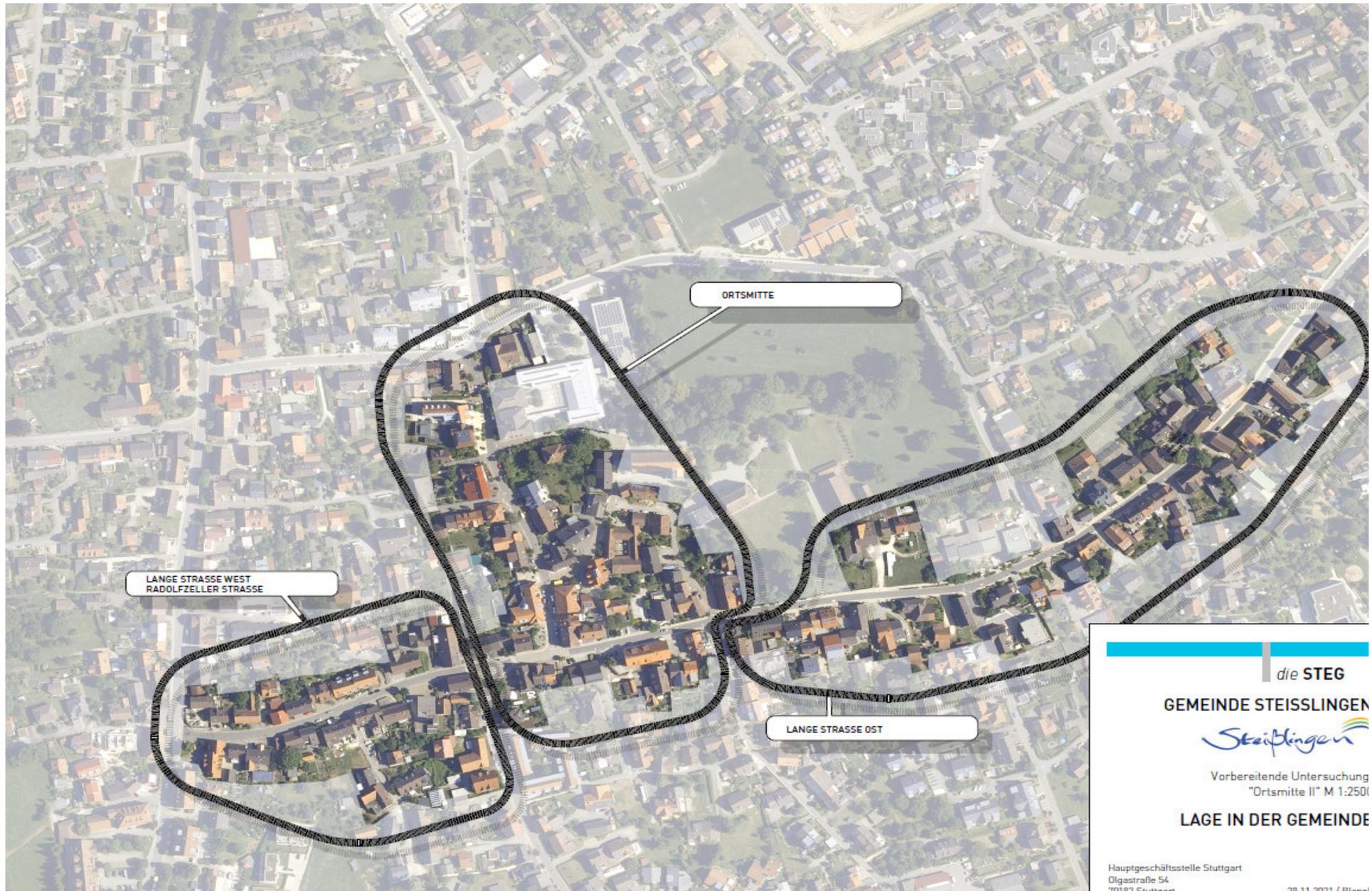
In begründetem Bedarf können  
Mittelaufstockungen und eine Verlängerung  
des BWZ beantragt werden.



Sanierungsgebiet  
„Ortsmitte II“  
9,51 ha

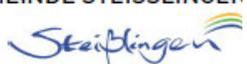
## Städtebauliche Sanierung





die **STEG**

**GEMEINDE STEISSLINGEN**



Vorbereitende Untersuchung  
"Ortsmitte II" M 1:2500

**LAGE IN DER GEMEINDE**

Hauptgeschäftsstelle Stuttgart  
Olgastraße 54  
70182 Stuttgart

29.11.2021 / Blanel

## Sanierungsdurchführung

### Allgemeine Sanierungsziele

Folgende **Sanierungsziele** sollen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände angestrebt werden

- Entwicklung einer lebendigen zukunftsfähigen Ortsmitte
- Sicherung und Pflege des Ortsbildes
- Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen mit dem Schwerpunkt Wohnbau
- Energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Revitalisierung bzw. Umnutzung leerstehender Gebäude

## Mitwirkung der Beteiligten

Wesentlicher **Erfolgsfaktor** für die Sanierung ist die **Mitwirkung** der Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet



# Vorbereitende Untersuchungen

## Ergebnisse der Bürgerbefragung

- Wer wurde befragt?
  - Eigentümer, Gewerbetreibende
- Welche Daten wurden durch die Befragung ermittelt?
  - Sozialdaten
  - betriebliche Angaben
  - Angaben zu Grundstück und Gebäuden
  - Angaben zu den Wohnungen
  - Angaben zu gewerblich genutzten Einheiten
  - Persönliche Einschätzung der Sanierungsnotwendigkeit

- ➔ Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- ➔ Beratungstermine am 27.04.2021
- ➔ Auswertung der Befragung: ca. 144 Hauptgebäude, Rücklauf für ca. 40 Hauptgebäude

**Gemeinde Steißlingen**  
Vorbereitende Untersuchungen Ortsmitte II\*

**Gewerbeeinheit im Gebäude**

*Bitte nur auszufüllen, sofern ein Gewerbe im Objekt gemeldet ist.*

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

**Gemeinde Steißlingen**  
Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte II“

**Mieter/innen des Gebäudes**

*Bitte pro Haushalt nur einen Fragebogen ausfüllen.*

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

**Gemeinde Steißlingen**  
Vorbereitende Untersuchungen „Ortsmitte II“

**Eigentümer/innen des Gebäudes**

*Bitte pro Gebäude nur einen Fragebogen ausfüllen.*

Bitte beantworten Sie die folgenden Fragen.

Nach § 138 Abs. 2 BauGB werden alle personenbezogenen Daten streng vertraulich behandelt. Die Auswertung der Daten erfolgt anonym. Rückschlüsse auf Personen und Grundstücke können nicht getroffen werden.  
Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutz, Tel. 0711/21068-0

Straße + Hausnummer des Gebäudes im Untersuchungsgebiet:   
Flurstücksnummer:

Name und Anschrift Eigentümerin:

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Gebäudealter Baujahr:  Jahr des letzten Umbaus:

2. Wie wird das Gebäude / Grundstück genutzt?

Reines Wohngebäude  Anzahl Wohnungen  davon leerstehend  
 Wohn- und Geschäftsgebäude  Anzahl Betriebe  davon leerstehend  
 Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude  
 Betriebs-/ Geschäftsgebäude  
 Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)  Anzahl Einheiten  davon leerstehend  
 Sonstiges (zum Beispiel unbebautes Grundstück)

3. Wie wird das Erdgeschoss des Gebäudes genutzt?

Wohnnutzung  
 Gewerbliche Nutzung  
 Nebennutzung (z.B. Garage)

4. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

Anzahl offene Stellplätze und Carports  Anzahl Garagenstellplätze

5. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand (Bitte jeweilige Note eintragen)

Dach/Dachstuhl  
 Fassade/Mauerwerk  
 Fenster/Außentüren  
 Heizung/Sanitär/Elektro  
 Zugangs-/Außenbereich  
 Gesamteindruck

1 = gut/neuwertig z.B. optische Unversehrtheit...  
 2 = geringe Mängel z.B. Ausbesserung notwendig, Gestaltungsmängel...  
 3 = erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, Undichtigkeiten...  
 4 = substantielle Mängel z.B. stark schadhaft Bauteile...

6. Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen?

Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet (ebenerdig zugänglich, altersgerechtes Bad)  
 Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht umbauen  
 Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich altersgerecht umbauen  
 Ich bin mir unsicher und benötige weitere Beratung

7. Welche Bauteile wurden bereits wärmedämmt?

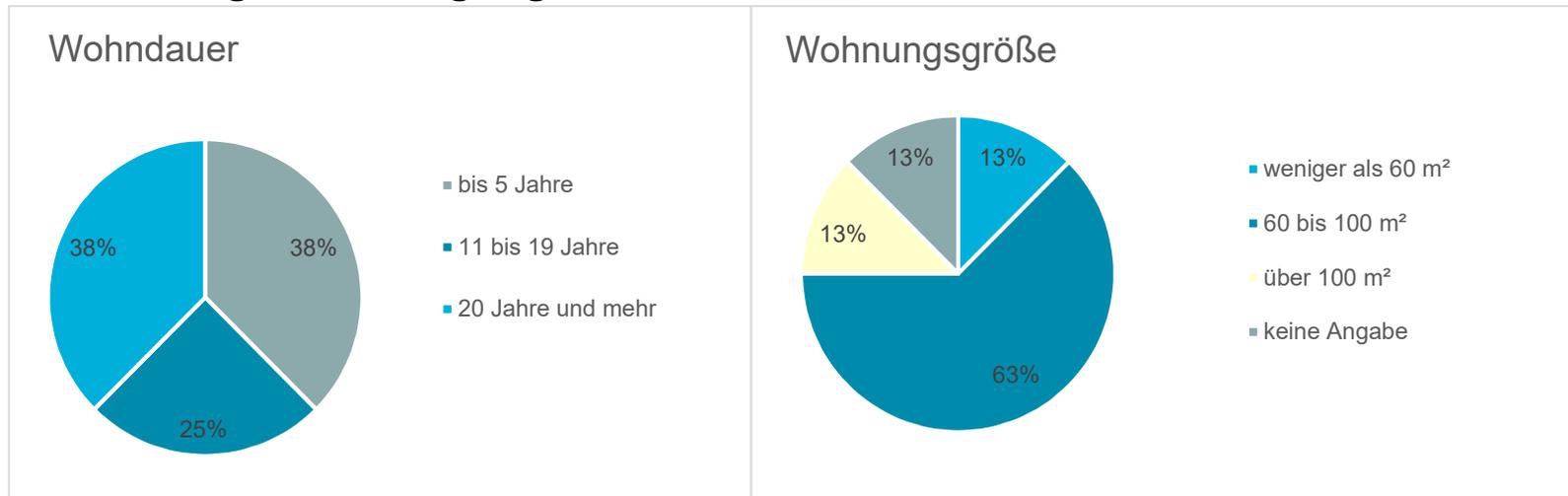
Außenfassade  komplett  teilweise im Jahr   
 Dach oder oberste Geschossdecke  komplett  teilweise im Jahr   
 Kellerdecke oder Bodenplatte  komplett  teilweise im Jahr   
 Fenster  komplett  teilweise im Jahr

Bitte wenden!

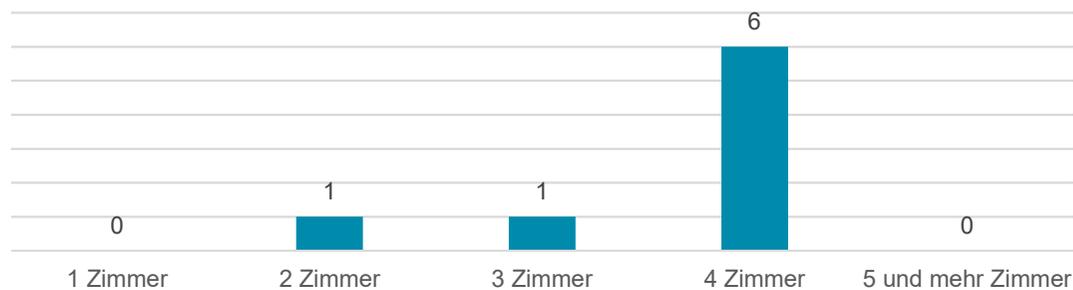
## Vorbereitende Untersuchungen

Ergebnisse der Bürgerbefragung

### Auswertung der Befragung



Zimmeranzahl

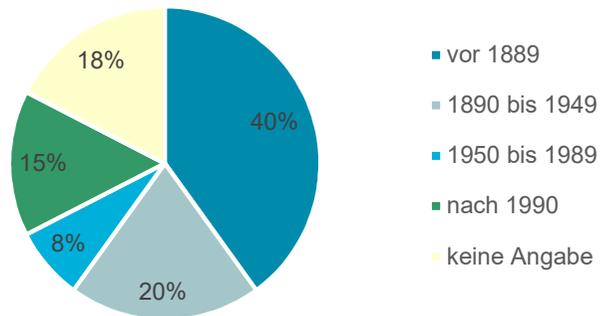


## Vorbereitende Untersuchungen

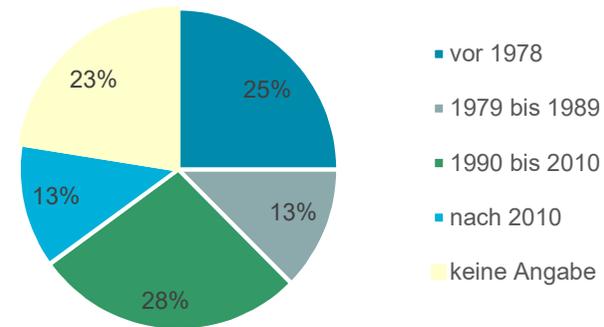
Ergebnisse der Bürgerbefragung

### Auswertung der Befragung

Baujahr



Letzter Umbau

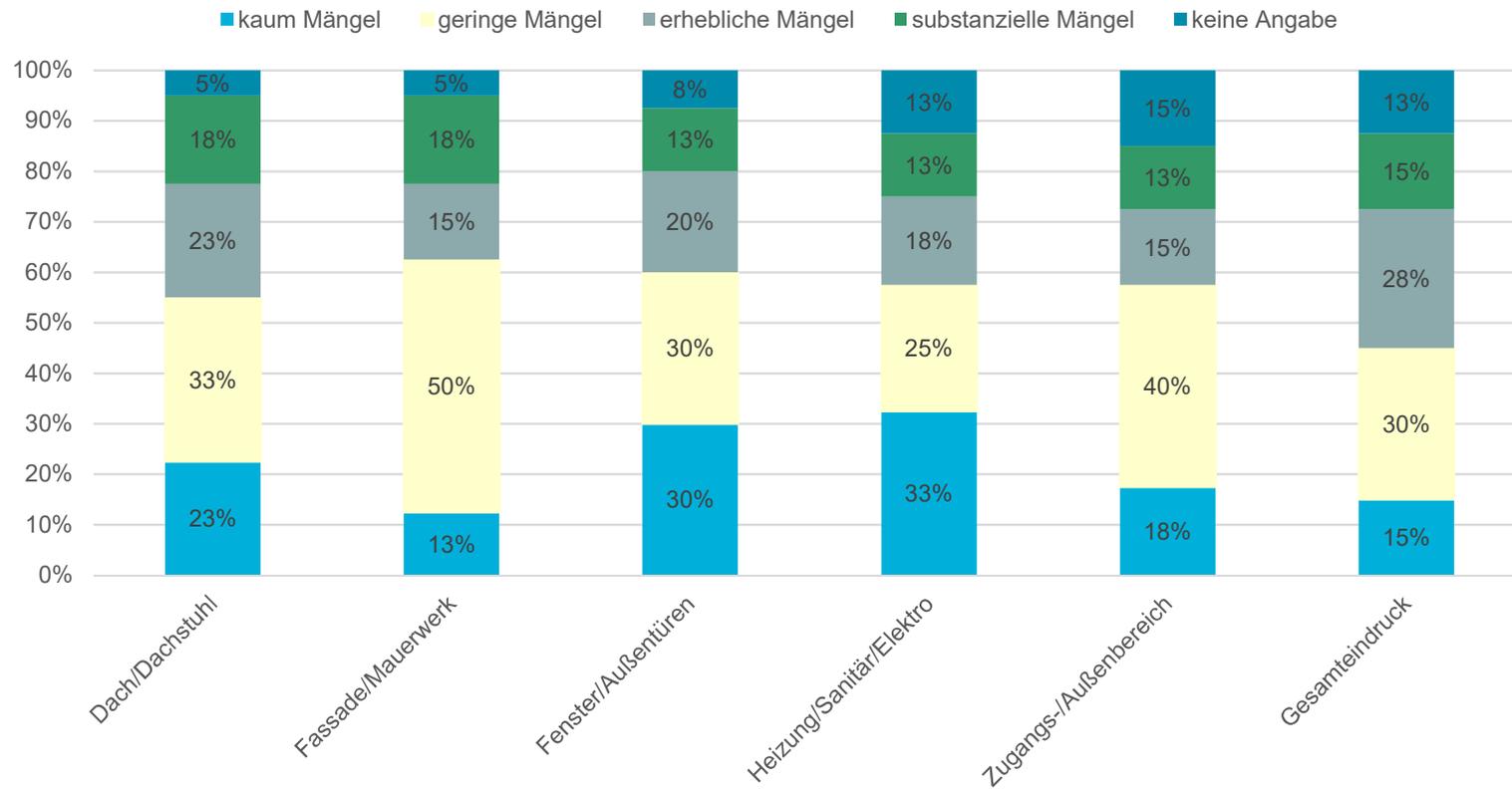


# Vorbereitende Untersuchungen

Ergebnisse der Bürgerbefragung

## Auswertung der Befragung

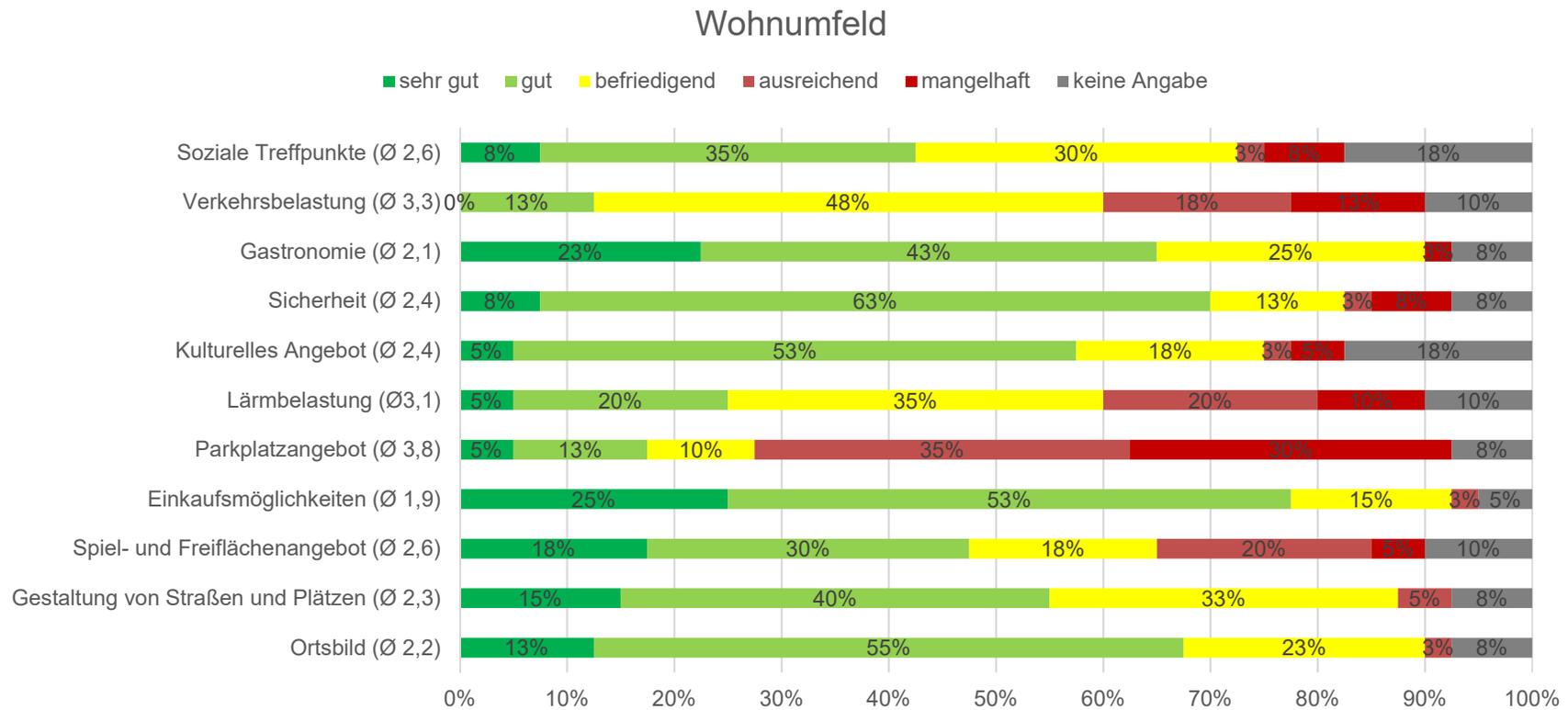
Zustand der Gebäude



# Vorbereitende Untersuchungen

## Ergebnisse der Bürgerbefragung

### Auswertung der Befragung



## Vorbereitende Untersuchungen

Ergebnisse der Bürgerbefragung

### Auswertung der Befragung

A word cloud with the following terms: Garten, Versorgung, Lage, Anbindung.

Garten  
Versorgung  
Lage  
Anbindung

A word cloud with the following terms: Drogeriemarkt, Verkehrsregeln, Parksituation, Gebäudezustand, Verkehrslärm, Verkehrsbelastung, Bebauungsdichte, ÖPNV, Quartierszentren.

Drogeriemarkt  
Verkehrsregeln  
Parksituation  
Gebäudezustand  
Verkehrslärm  
Verkehrsbelastung  
Bebauungsdichte  
ÖPNV  
Quartierszentren

## Förderung Ihres Vorhabens



## Grundlagen

- Förmliche Festlegung eines räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
- Rechtsvorschriften des Besonderen Städtebaurechts §§ 136 bis 164 BauGB
  - Genehmigungspflichten
  - Vorkaufsrecht der Gemeinde
  - Bau- und Ordnungsmaßnahmen
  - Umfassendes/vereinfachtes Verfahren
- Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg

## Besonderheiten und 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),
- Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- Teilung eines Grundstücks

### **Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 Bau GB)**

- Eintragung i.d.R.: „Eine Sanierung wird durchgeführt“
- Nach Beendigung der Sanierung wird der Vermerk wieder gelöscht

## Sanierungsdurchführung

Allgemeine Förderung

### Voraussetzung für eine evtl. Förderung

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Schriftliche Vereinbarung
- Der Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material entsprechen der **Gestaltungsrichtlinie**

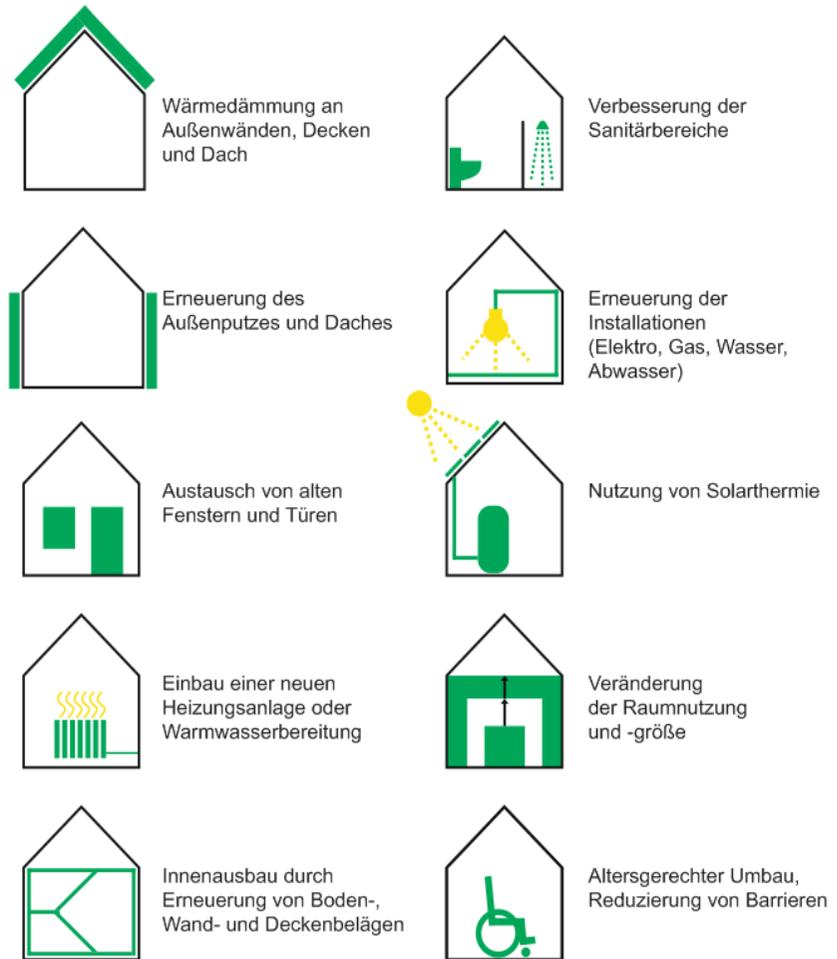
**VOR Baubeginn ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen!**



## Private Baumaßnahmen

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

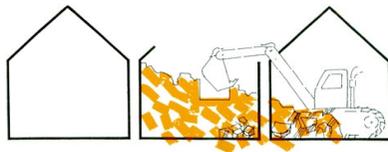
Nur umfassende Sanierungen sind förderfähig!



## Förderung von privaten Maßnahmen

### Private Ordnungsmaßnahmen (nach §147 BauGB)

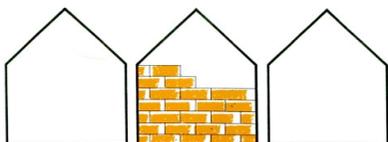
- Erstattung der Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten
  - 100% Erstattung entsprechend dem Sanierungsziel, Deckelung der Erstattung auf max. 20.000 €



**Freilegung** von Grundstücken  
(Gebäudeabbrüche/Rückbau)



**Entkernung**



**Neubebauung**

**Hinweis:** In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!

- **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert !**

## Nicht förderfähige Maßnahmen

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

## Förderung von privaten Maßnahmen

### Fördersätze



## Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Das **Einkommenssteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

### ▪ Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG)

jährlich zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre.

### ▪ Vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG)

jährlich zu 9 % über 8 Jahre,  
danach 7 % über 4 Jahre.

### ▪ Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§ 10f EStG)

Jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

**Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung**



## 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



**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 Steißlingen hat für die Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen einen Fördersatz von 25 % der Baukosten beschlossen. Außerdem ist für die Bezuschussung eine Obergrenze von 25.000 € pro Gebäude festgelegt worden.
- > Für städtebaulich bedeutsame Gebäude (z.B. Denkmalschutz) gewährt die Gemeinde einen Fördersatz von 35 %, maximal 35.000 €.
- > Die Mindestinvestitionssumme beträgt 20.000 €
- > Für Abbruchkosten gewährt die Gemeinde eine Förderung von maximal 20.000 €.

In besonderen Fällen kann ein höherer Zuschuss gewährt werden. Bitte sprechen Sie uns dazu an, wir beraten Sie gerne.

**Bitte unbedingt beachten**

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

**Information und Beratung**

Die Gemeinde Steißlingen hat die STEG Stadtentwicklung GmbH in Freiburg 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**

**Gemeinde Steißlingen**  
 Schulstraße 19  
 78256 Steißlingen  
 Frau Laura Mayer  
 Telefon: 07738/9293-17  
 Fax: 07738/9293-59  
 LMayer@steisslingen.de  
 www.steisslingen.de



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

die **STEG**

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg und der Gemeinde Steißlingen gefördert.



**Förderinformationen**

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in Steißlingen



## Ihre Fragen

Gemeinde Steißlingen

**Laura Mayer**

Telefon 07738 9293-17

E-Mail [lmayer@steisslingen.de](mailto:lmayer@steisslingen.de)

STEG Stadtentwicklung

Jasmin Rapphold

Telefon 0761 2928137-12

E-Mail [jasmin.rapphold@steg.de](mailto:jasmin.rapphold@steg.de)

