



Gemeinde Notzingen Sanierung „Ortsmitte II“

Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung
zum Sanierungsauftakt am 29. März 2017

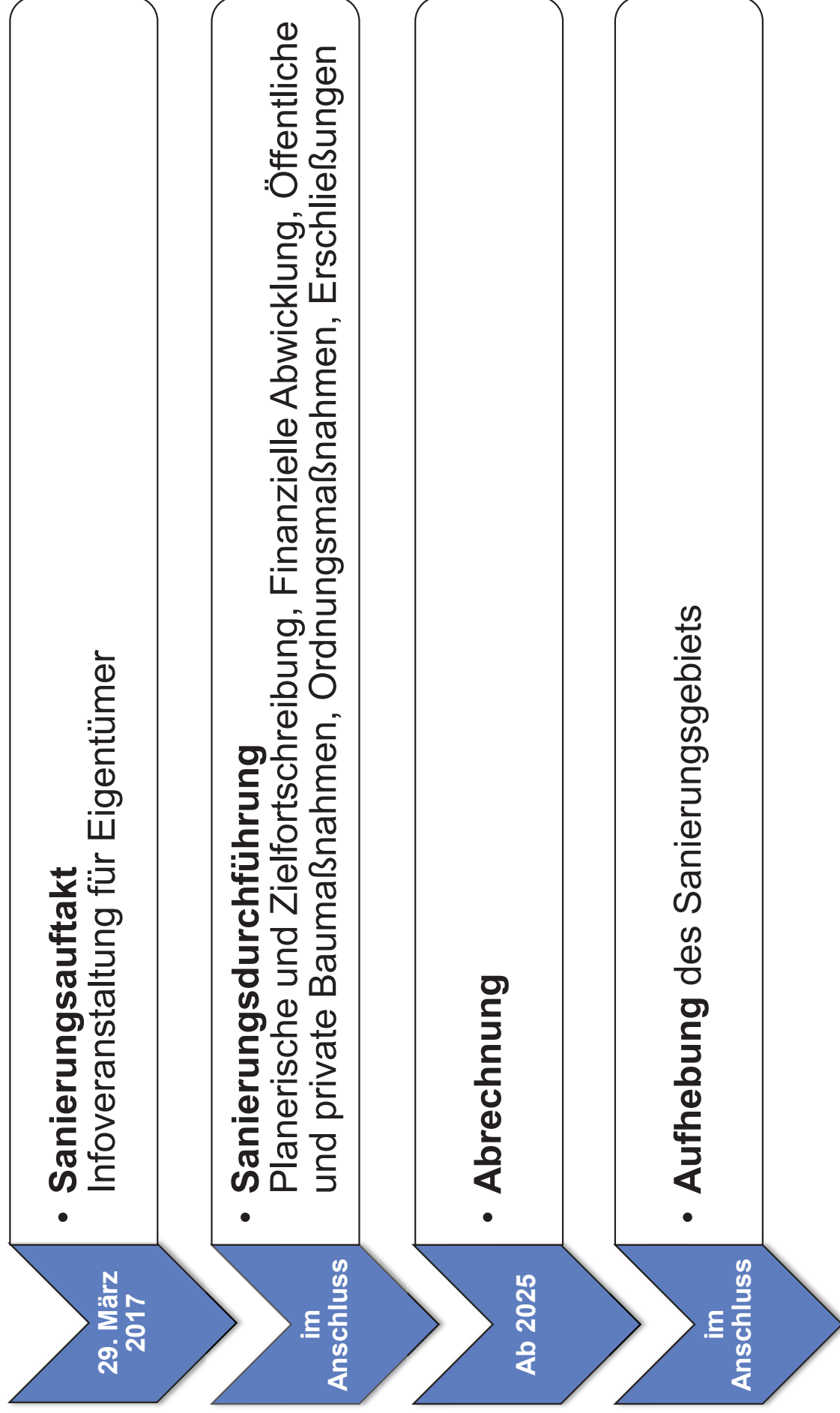
Ablauf

- Städtebauliche Konzeption und Sanierungszielsetzung
- Sanierungsvermerk nach §143 Abs. 2 BauGB
- Genehmigungspflichtige Vorhaben (§§144 und 145 BauGB)
- Förderkonditionen bei privaten Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung)
- Mindestanforderungen bei Erneuerungsmaßnahmen
- Erhöhte steuerliche Abschreibung nach Einkommensteuergesetz (EStG)
- Förderkonditionen bei privaten Ordnungsmaßnahmen (Gebäudeabbruch)
- Vorgehensweise und Ablauf („wie komme ich an (m)einen Zuschuss?“)
- Beispiele (Positiv- und Negativbeispiele, Fotos vorher / nachher)
- Ansprechpartner / Kontaktdaten („An wen kann ich mich wenden?“)

Grundsätzliche Informationen

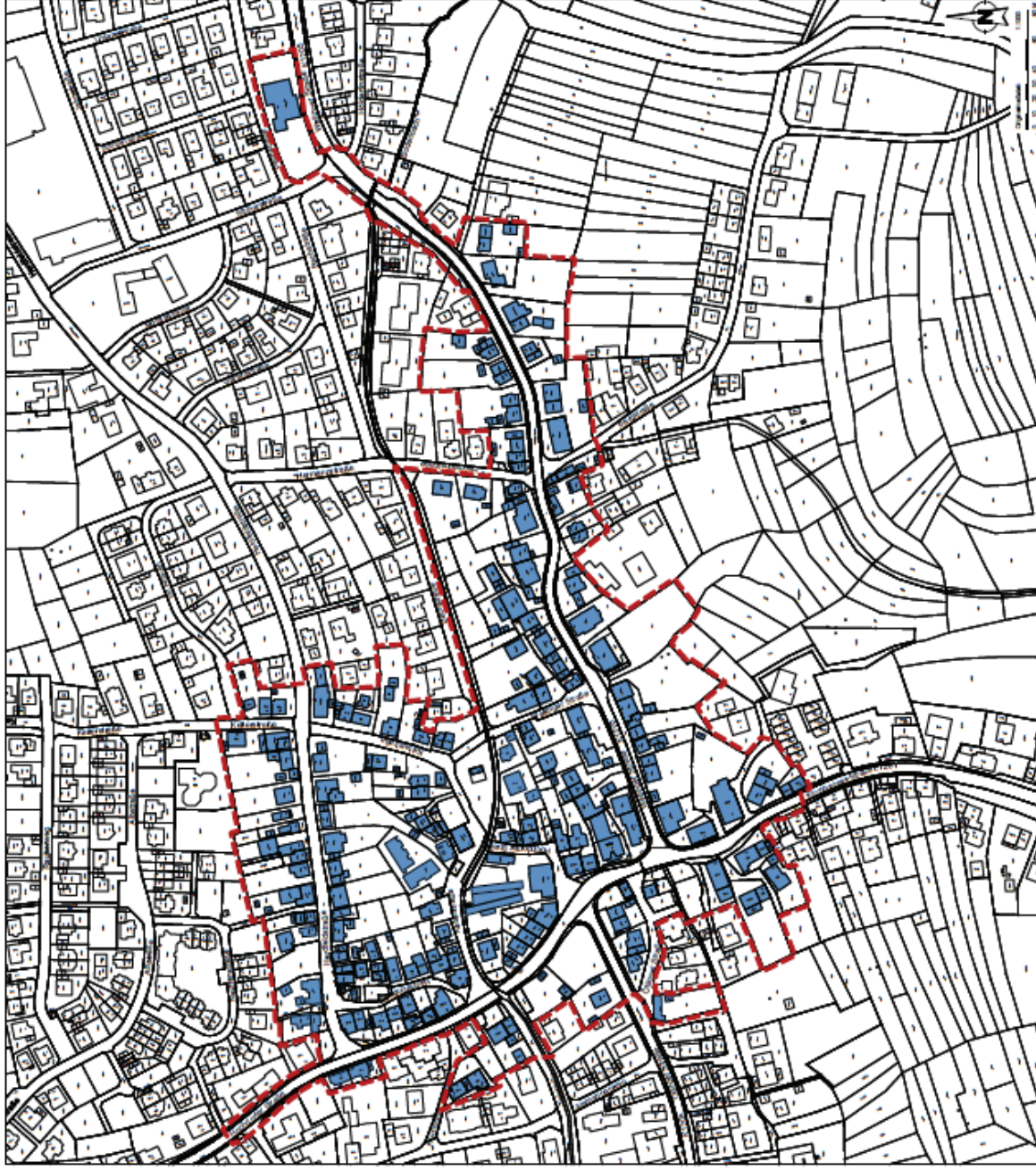
- **Förderprogramm** Landessanierungsprogramm (LSP)
- **Bewilligungszeitraum (Laufzeit)** 01.01.2016 – 30.04.2025
- **Bewilligter Förderrahmen** 1.000.000,- €
 - Land BaWü anteilig 60% 600.000,- €
 - Gemeinde Notzinsen anteilig 40% 400.000,- €
- **Sanierungsverfahren** vereinfacht (Ausschluss der §§ 152 – 156 BauGB)

Weiteres Vorgehen



Städtebauliche Konzeption und Sanierungszielsetzung

Abgrenzung des Sanierungsgebiets Notzingen „Ortsmitte II“



die STEG

Förmliche Festlegung
 Förmliche Festlegung Erneuerungsgebiet
 im Bereich "Ortsmitte II" ca. 11,5 ha

Ausfertigungstermine:

Hefenack:	Die Lagepläne im Deutsches Institut für Fernstudien
"Ortsmitte II"	18.12.2016
Bauverfahren etc.:	18.12.2016
Örtliche Devisenziehung:	18.12.2016
Ausgewählte Anträge etc.:	
Zust. Notarurkunde: Dr. Jochen...	

**Gemeinde
Notzingen**

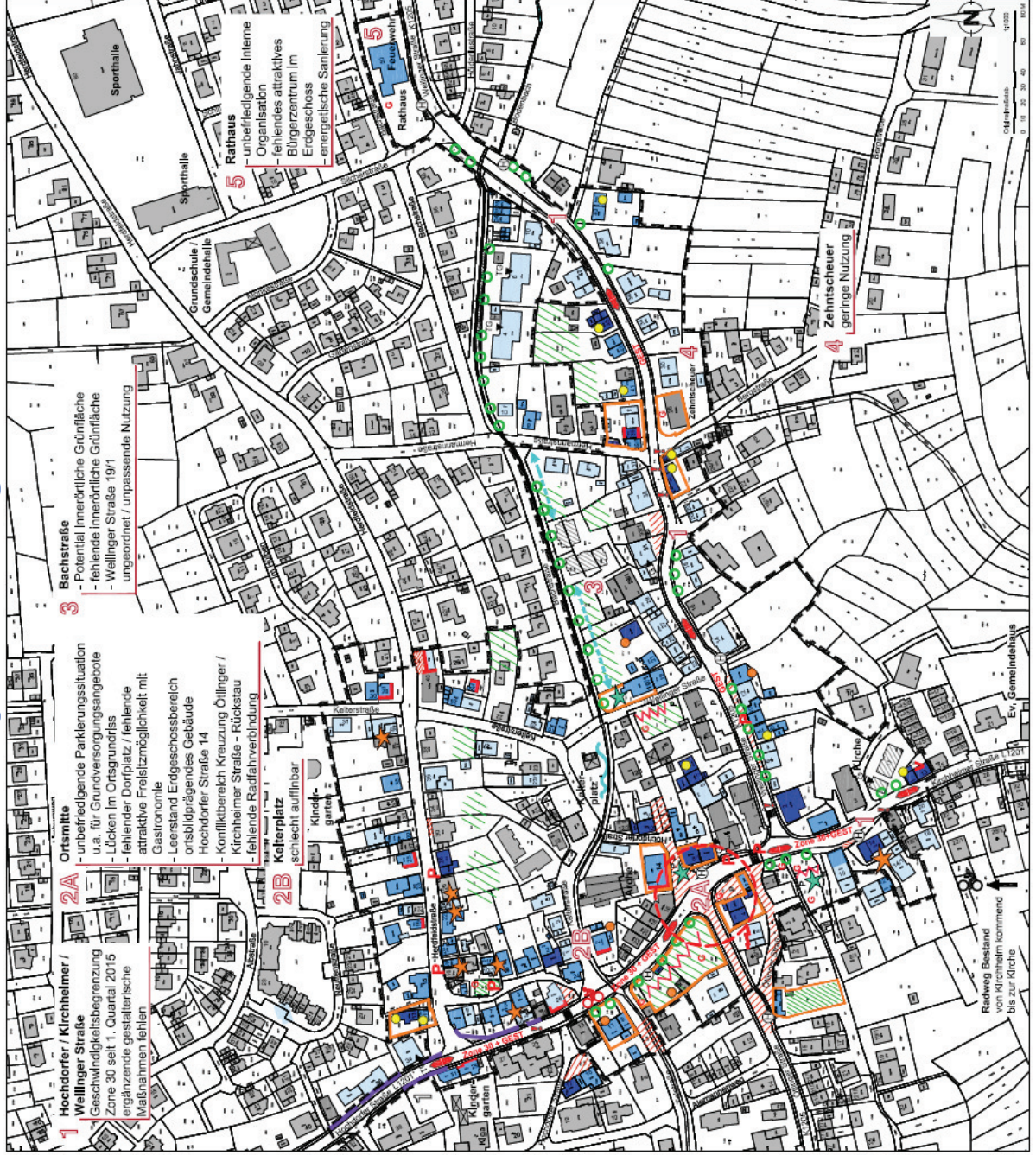
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
"Ortsmitte II"

FÖRMLICHE FESTLEGUNG

Hauptgeschäftsstelle
 Stuttgart
 Olgarstraße 51
 70116 Stuttgart

Projekt-Nr.: 01952
 21.11.2016/...

Städtebauliche Analyse – Mängel im Ortsbild



die STEG

6. Städtebauliche Missstände und Potenziale

Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen
Im Bereich Vorkanal P ca. 11,26 ha

Strukturelle Mängel / Potenzialflächen

- Umnutzungspotenzial:
 - Leerstand / nicht-gekauft Gebäude
 - Scheunen
 - Verkehrsmittelstation
 - Entwicklungsstopp
 - Integrierbarer Flächen / ungenutzt
- nicht-gekauft Flächen / Potenzialflächen
- Innere Örtliche Nachverdichtungspotenziale

Funktionale Mängel

- hohe Verkehrsaufkommen - Emissionen
- Umpotenzial
- unbefriedigende Parkungssituation
- Engstellen im Straßennetz

Räumliche Mängel / Stadtbild

- Mängel im Fassadenbereich
- unzureichende Grünflächen
- unbefriedigend gestaltete Mauern
- fehlendes Raumklima
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich
- Ästhetik und urban
- Geschwindigkeitsbegrenzung unzureichend
- Gestaltungswert

Bauliche Mängel - Gebäudesubstanz

Standort 2015: Bewertung anhand des Baujahres

- Mängel in der Bausubstanz
- geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz
- erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz
- substanzielle Mängel
- Eigenum Gemeinde

Baumaterial / Gebäudezustand

Standort 2015: Bewertung anhand des Baujahres

- Baumaterial / Gebäudezustand
- geringe Mängel
- Mängel in der Bausubstanz
- erhebliche Mängel
- Mängel in der Bausubstanz
- substanzielle Mängel
- Eigenum Gemeinde

Gemeinde Notzungen

- Integriertes Entwicklungskonzept
- Vorbereitende Untersuchungen
- "Ortsmitte II"

STÄDTEBAULICHE ANALYSE MISSSTÄNDE UND POTENTIALE

die STEG
Hauptstadtstraße
70182 Stuttgart
Tel. 07141 54
Postfach Nr. 40002
70111 Stuttgart
www.steg-stuttgart.de

Neuordnungskonzept – Entwicklungskonzept - Sanierungszielsetzung



die STEG

7. Neuordnungskonzept / städtebauliche Ziele

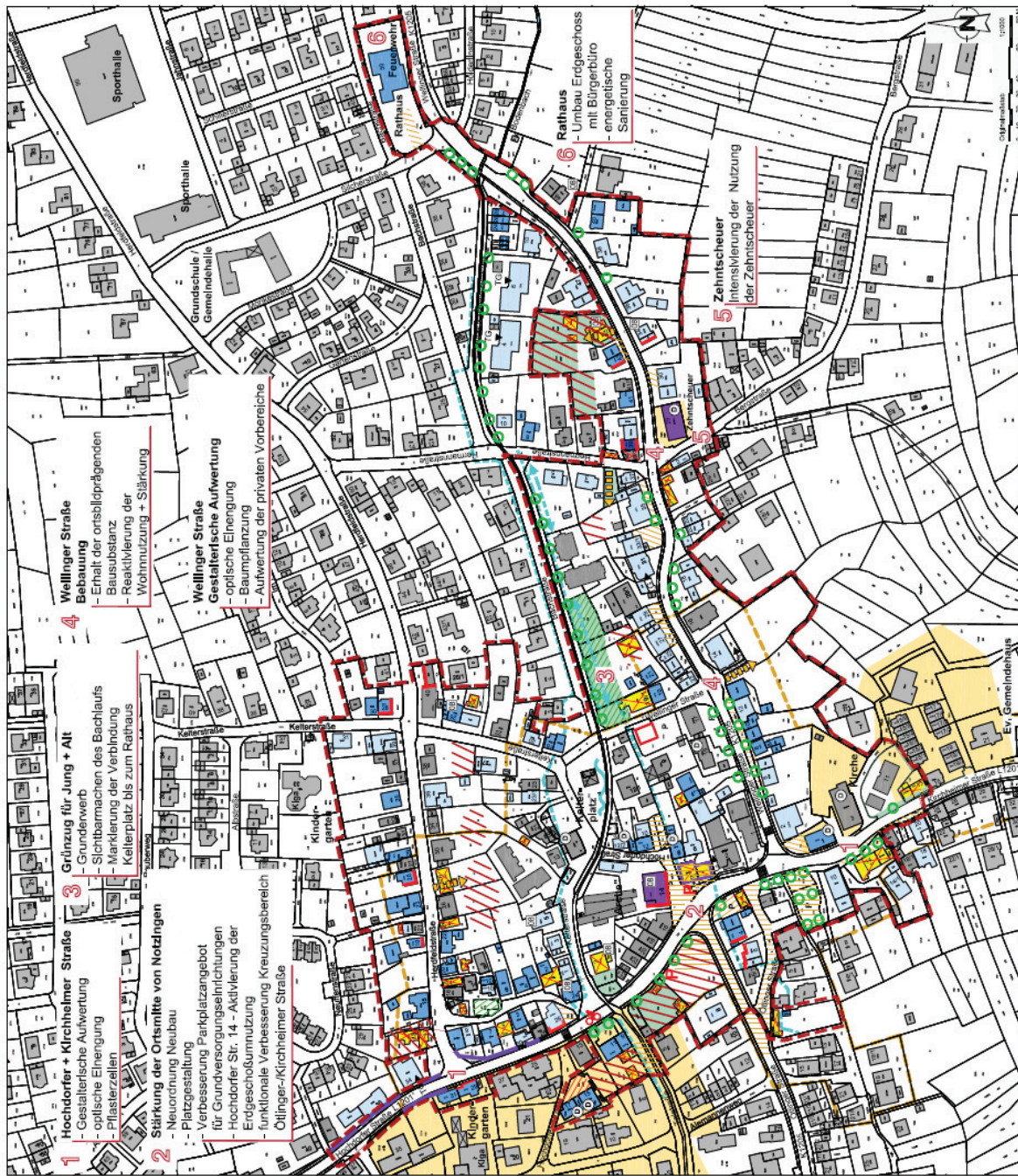
- Abgrenzung Vorhabenfelds, Untersuchungen im Bereich: Ortsteile II, ca. 1,1 qkm
- Entwicklungsschwerpunkte**
- Schwerpunkt der Entwicklung
 - weitere Untersuchungen
- Gebäude**
- Gebäude Bestand / In Bau
 - Gebäude Planung / Neubau
 - Neubau Baubereite
 - Neubau Bauante
 - Gebäude Umnutzung / Internierung der Nutzung
 - bauliche Entwicklung
 - sonstige Nachverdichtung
- Ererschließung / Freizeflächen**
- privater und öffentlicher Erschließungsraum
 - Gestaltung Bestand
 - Gestaltung Neu
 - Misch, Erschließungsraum / Platz / Verkehrsberuhigung
 - Privater hoborahch
 - Öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Märrne Neu
 - Bäume Bestand
 - Bachlauf
 - Parkplatz / Stellplätze / Hofgänge
 - Halbhalle
- Sonstiges**
- Obj. Kulturdenkmal nach DSBG
 - Obj. Landessam. 0f. Denkmaldolge RE Stuttgart (Stand 02.07.2016)
 - (OB) - die Ortsbild prägendes Gebäude (lt. Planverfahren)

Gemeinde Notzigen
 Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte II"

NEUORDNUNGSKONZEPT STÄDTEBAULICHE ZIELE

Neuordnung / Sanierung / Fortentwicklung / Flächen
 die STEG
 Hauptquartierstraße
 70182 Stuttgart
 Projekt Nr. 64552
 21.1.2016
 Neubergstraße

Maßnahmenkonzept



die STEG

8. Maßnahmenkonzept

- Abgrenzung Vorzwecklands Untersuchungen im Bereich "Ortsmitte II" ca. 1,26 ha
- Abgrenzungsvorschlag Erneuerungsbereich im Bereich "Ortsmitte II" ca. 1,14 ha

Bausubstanz

- Gebäude ohne Veränderung
- Modernisierung geringe Intensität
- umfassende Modernisierung / direkt, energetische Sanierung
- Gebäude Umrüstung / Intensivierung der Nutzung
- Neubau
- Abbruch
- Mängel im Fassadenbereich / archaische Gestaltung / Abwertung der Natur

Grundstücke / Erschließung Ortsbild

- Gestaltungsmöglichkeiten im öffentlichen und privaten Erschließungsraum (u.a. Einseitigkeit)
- Neuerschließung
- Baumplanung
- Gebäude

Entwicklungsaufgaben

- Grundstückerneuerung / Nachverdichtung
- Grundstückerwerb

Bau- und Kulturdenkmale

- laut Landesamt für Denkmalpflege RP Stuttgart (Stand 02.08.2016)
- Kulturdenkmal
- OB - das Ortsbild prägendes Gebäude (fr. Hauptfassade)
- eingetragene Bausubstanz
- Kulturdenkmal nach § 20 SGG
- Kulturdenkmal Profill

Sonstiges

- HQ 100 - Überschwemmungsbereich

Gemeinde Notzingen

Integriertes Entwicklungskonzept - Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte II"

MASSNAHMEN

Notzingen
Stadtplanung /
Entwicklung
Friedrich
17088 Stuttgart
Projekt Nr. 46582
11/2020
Notzingen
Notzingen

Zusammenfassung der Sanierungszielsetzung

- Stärkung und Profilierung der kommunalen Identität und der Ortsmitte
- Sicherung der Funktionalität der Ortsmitte / Stärkung der bestehenden Infrastruktureinrichtungen
- Bedarfsgerechte Anpassung des Gebäudebestands
- Energetische und ökologische Aufwertung der Gebäude

Sanierungsvermerk



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.

Genehmigungs- pflichtige Vorhaben

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.

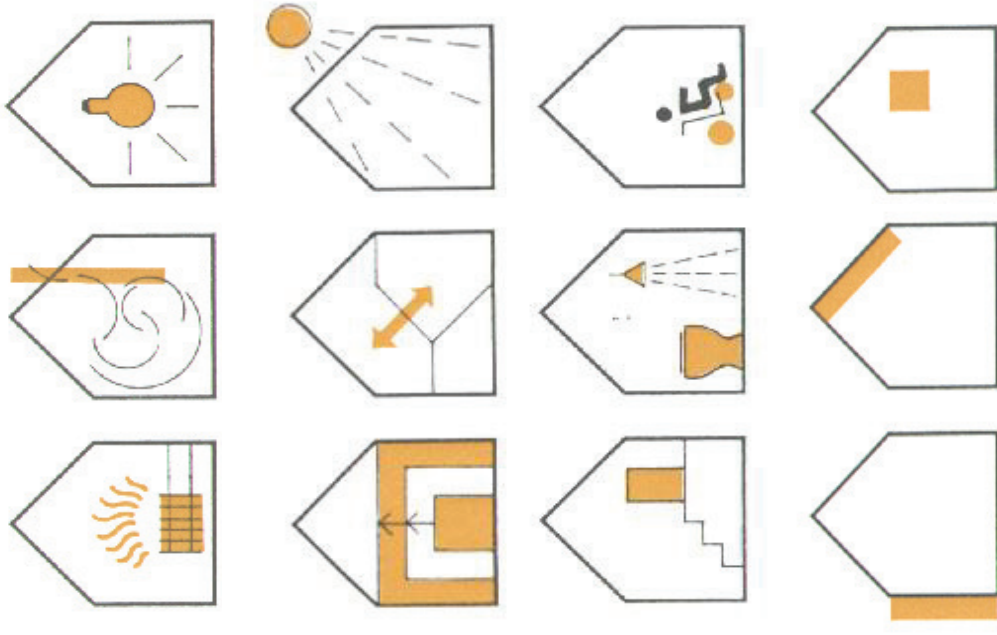
Förderkonditionen

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



Mindestausbaustandard bzw. Mindestanforderungen

- Beseitigung **baulicher Mängel** (Dach, Fassade, tragende Bauteile).
- Herstellung einer ausreichenden Isolierung / **Wärmedämmung** an der **Fassade**, im Bereich der **Fenster**, im **Dachbereich** und an der **Kellerdecke**.
- Einbau eines umweltfreundlichen, energiesparenden, zentralen **Heizsystems**.
- Jede Wohnung muss einen eigenen **Wohnungsabschluss** erhalten.
- Einbau einer modernen **Sanitäranlage** mit **zentraler Warmwasserbereitung**.
- **Sämtliche Installationen** sind an heutige Anforderungen anzupassen (insbes. Elektro).
- Erneuerungsmaßnahmen und Neubauten haben der **Ortsbildpflege** zu dienen.

Festlegung der Höhe der Förderung von (privaten) Erneuerungsmaßnahmen



Fördervoraussetzungen

- Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- Wirtschaftlichkeit („70%-Grenze“)
- Einhaltung der Mindestanforderungen
- Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- **Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung**

Empfehlung zur Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung)

- bis zu **30%** der berücksichtigungsfähigen Kosten
- „Deckelung“ des Zuschusses auf **max. 30.000,- €**
- **+15% „Denkmalzuschlag“** bei Kulturdenkmalen bzw. Ortsbild prägenden Gebäuden möglich. Erhöhung des Zuschusses auf **max. 45.000,- €**.

Hinweis: Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung !

Steuerliche Begünstigung für Gebäude im Sanierungsgebiet sowie für Baudenkmäler

- **Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG):**
steuerliche Abschreibung zu 100% in den nächsten 12 Jahren (d.h. im Jahr der Herstellung, d.h. 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**
- **Vermietete Baudenkmale (§ 7i EStG):** erhöhte Abschreibung der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die insbes. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Dauer und Höhe vgl. §7h EStG.
- 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**



ESTG

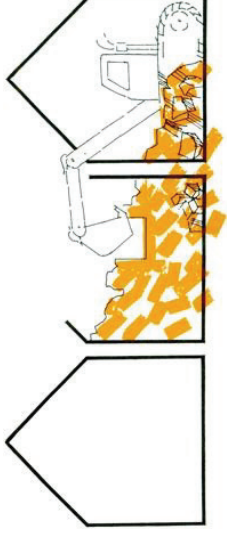
Eigenleistungen durch den Eigentümer

- 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.

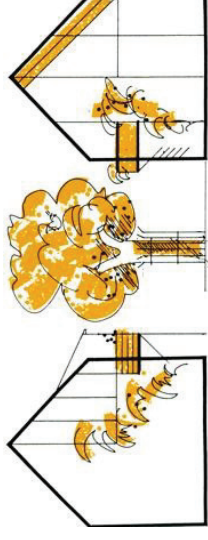


Beispiele für (private) Ordnungsmaßnahmen (nach §147 BauGB)

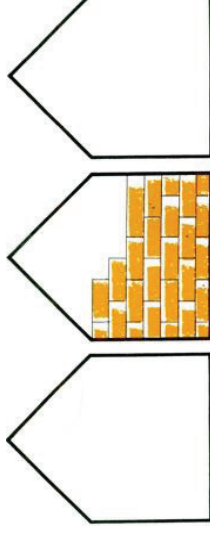
- **Freilegung von Grundstücken**
(Gebäudeabbrüche/Rückbau)



- **Entkernung**

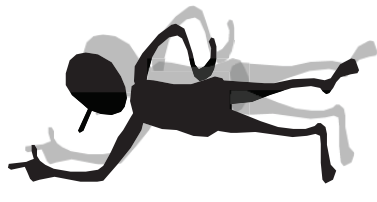


- **Neubebauung**



Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert !

Festlegung der Höhe der Erstattung bei privaten Ordnungsmaßnahmen



Voraussetzungen für die Erstattung

- Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- **Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung**

Erstattung der Kosten privater Ordnungsmaßnahmen:

- Erstattung der Abbruch-, Abbruchfolge- und Abbruchnebenkosten bis **max. 100%**.
- „Deckelung“ der Erstattung auf **max. 25.000,- €**.
- **Keine** Erstattung der „untergehenden Bausubstanz“.
- je nach städtebaulicher Bedeutung der Ordnungsmaßnahme kann auch ein **geringerer Erstattungsbetrag** festgesetzt werden.

Vorgehensweise

Informations-Flyer

Finanzierung

Was muss ich wissen?

- Die Finanzierung des Vorhabens muss durch den Eigentümer sichergestellt werden.
- Die Verfügbarkeit der Fördermittel ist begrenzt. Ein

Information und Beratung

Die STEG ist als Sanierungsträger Ihr Ansprechpartner für Fragen rund um die Sanierung.

die STEG Stadtentwicklung GmbH



Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in Notzingen



Sanierungsmöglichkeiten

Modernisierung und Instandsetzung

Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden. Im Mittelpunkt steht die umfassende Modernisierung. Zuschusfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn durch vorherige Modernisierungen das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

Abbruch und Entsiegelung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenersatzung möglich. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums, einen Neubau zu errichten.

Fördervoraussetzungen

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet Notzingen „Ortsmitte II“.
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar und entspricht den Zielen der Gemeinde.
- Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde und der STEG vor Auftragsvergabe bzw. Baubeginn.
- Gültige Bauvorschriften sind einzuhalten, insbesondere Energieeinsparverordnung.
- Vorhaben und Gestaltung sind mit der Gemeinde und der STEG zum Erhalt des Ortsbildes abzustimmen.

Was wird nicht gefördert?

- Maßnahmen, die ohne Vertrag begonnen wurden.
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform durchgeführt oder nicht vereinbart wurden.
- Reine Instandhaltungsmaßnahmen („Schönheitsreparaturen“).
- Maßnahmen, die über den Standard hinausgehen.

Förderfähige Modernisierungsmaßnahmen

Baumaßnahmen, die zur Verbesserung der Wohnsituation führen und gefördert werden können, sind beispielsweise:

- Verbesserung der Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach,
- Erneuerung des Außenputzes, des Daches und der Dachrinnen,
- Austausch von alten Fenstern und Türen,
- Einbau einer neuen Heizungsanlage mit Warmwasserbereitung,
- Verbesserung der Sanitärbereiche (WC, Bäder) z.B. auch barrierefreier Ausbau,
- Erneuerung der Installationen im Gebäude (Elektro, Gas, Wasser und Abwasser),
- Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen,
- notwendige Erweiterungen der Nutzfläche z.B. durch kleine Anbauten, Treppenhäuser oder Balkone,
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung sowie Schaffung von Wohnungsabschlüssen, u.v.m.



Die Sanierung – eine Chance für Sie!

Undichte Fenster, hohe Energiekosten, zu kleine Zimmer, veraltete Heizung, nicht mehr zeitgemäßer Sanitärbereich Kein Haus ist perfekt. Jetzt lohnt es sich, über eine Modernisierung nachzudenken.

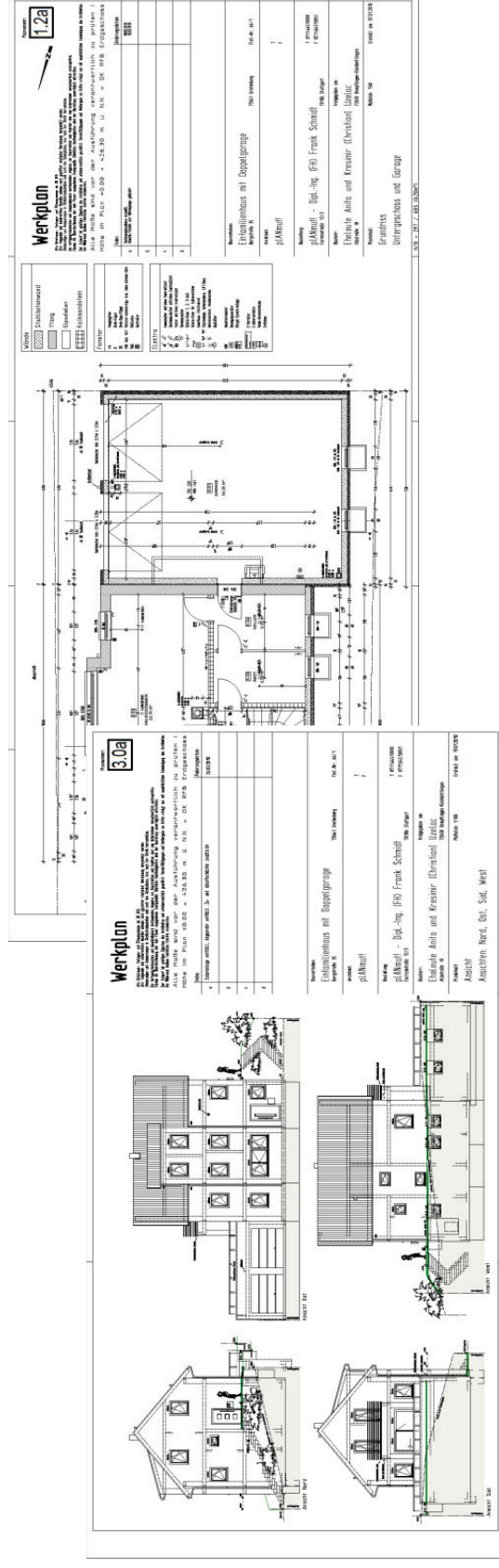
Private Wohn- und Geschäftsgebäude zu erneuern, ist wesentlich für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme Notzingen „Ortsmitte II“. Mit einer Modernisierung Ihres Gebäudes können Sie nicht nur die Wohnqualität verbessern und Energiekosten einsparen sondern leisten auch einen wertvollen Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfelds. Gleichzeitig zahlt sich die Investition in den Werterhalt Ihres Gebäudes für Sie oder Ihre Mieter aus.

Mit diesem Faltblatt informieren wir Sie über die Fördervoraussetzungen und Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet Notzingen „Ortsmitte II“. Neben einer finanziellen Unterstützung aus den Mitteln der Sanierung (Sanierungszuschuss) können Sie ggf. auch von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.



Vorgehensweise und Ablauf (Bsp. Erneuerungsmaßnahme)

- evtl. Hinzuziehen eines **Architekten**
- evtl. **Energieberatung** / Konzept zur Energieeinsparung (evtl. Büro für Bauphysik)
- Ermittlung der **Kosten** (Kostenschätzung nach **DIN 276** oder Angebote von Handwerksbetrieben)
- Vorlage einer **konkreten Planung** durch den Eigentümer, Einigung über die Gestaltung des Gebäudes im Konsens mit der Gemeinde und der STEG
- **E-Check**



Vorgehensweise und Ablauf (Bsp. Erneuerungsmaßnahme)

- **Abstimmung** der Einzelmaßnahmen zwischen Gemeinde/STEG und Eigentümer (insbes. Umfang der Maßnahmen, Gestaltung usw.)
- Berechnung des **Kostenerstattungsbetrags (Zuschuss)** und **Zustimmung durch die Gemeinde**

ANLAGE 3 Berechnung des Kostenerstattungsbetrages	ERNEUERUNGSVERFAHREN: Vörstetten "Ortsmitte"		die STEG Stadtentwicklung GmbH
	GEBÄUDE: EIGENTÜMER:	Ab- schlag %	
erforderliche Maßnahmen nach Gewerken gegliedert	geschätzte Kosten (ohne MwSt) €	berücksichtigungsfähige Kosten (ohne MwSt) €	Blatt 2 Bemerkungen
Übertrag	70.636,--	70.593,--	
Unvorhergesehenes (5 %)	3.532,--	3.530,--	Eigenleistungen können bis zu 15%
Zwischensumme	74.167,--	74.122,--	der sonstigen zuwendungsfähigen
Baunebenkosten			Kosten anerkannt werden
Summe Baukosten (ohne MwSt)	74.167,--	74.122,--	
Mehrwertsteuer 19% (Vorsteuerabzug beachten)	14.092,--	14.083,--	
Gesamtsumme	88.259,--	88.205,--	
Zuwendungsfähiger Gesamtaufwand			
Kostenerstattungsbetrag gesamt maximal		26.462,--	
		30%	

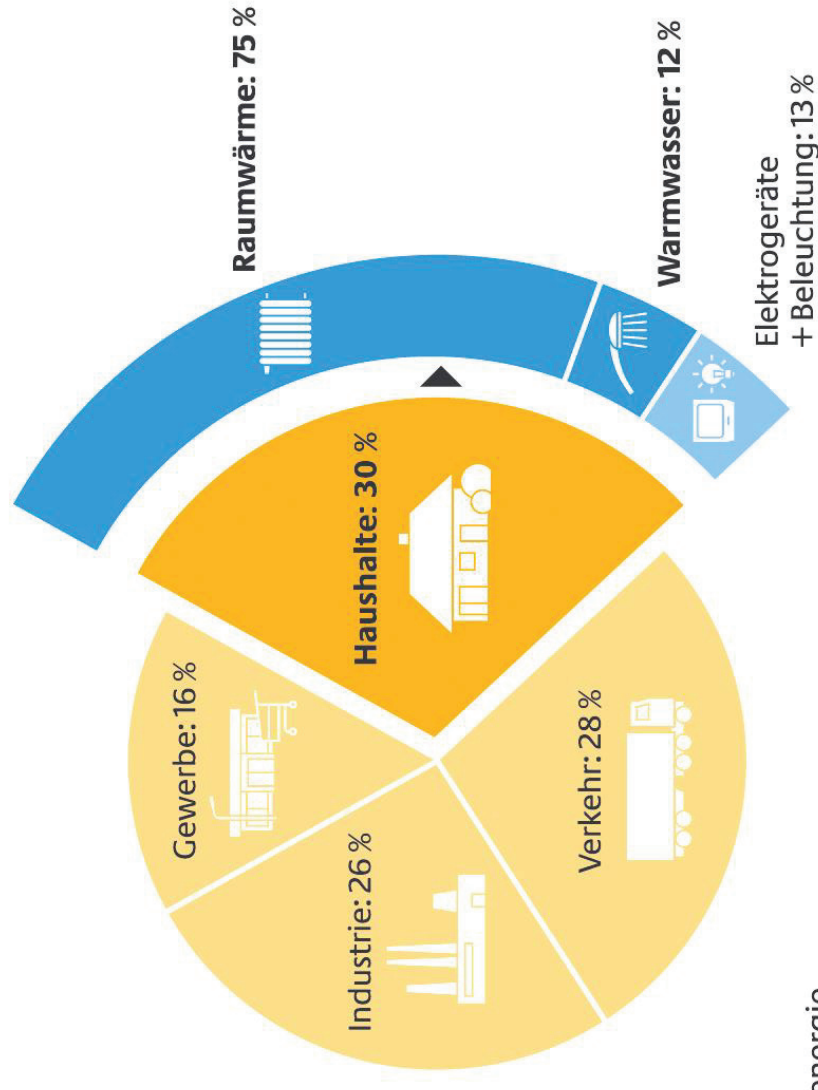
Vorgehensweise und Ablauf (Bsp. Erneuerungsmaßnahme)

- Abschluss einer **Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen ([Grundvoraussetzung](#))**.
- **Baubeginn** und **Durchführung** der Erneuerungsmaßnahme (nach Abschluss der Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen, nach baurechtlicher und sanierungsrechtlicher Genehmigung sowie nach Baufreigabe („roter Punkt“)).
- **Auszahlung** des Zuschusses nach Baufortschritt (1. Rate: 50%).
- **Abschluss** der Erneuerungsmaßnahme, **Abnahme** und **Abrechnung** (Auszahlung der 2. Rate = Schlusszahlung: 50%).
- ggf. Ausstellung einer **Bescheinigung** nach §§7h, 10f und 11a EStG durch die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers.

Energieverbraucher

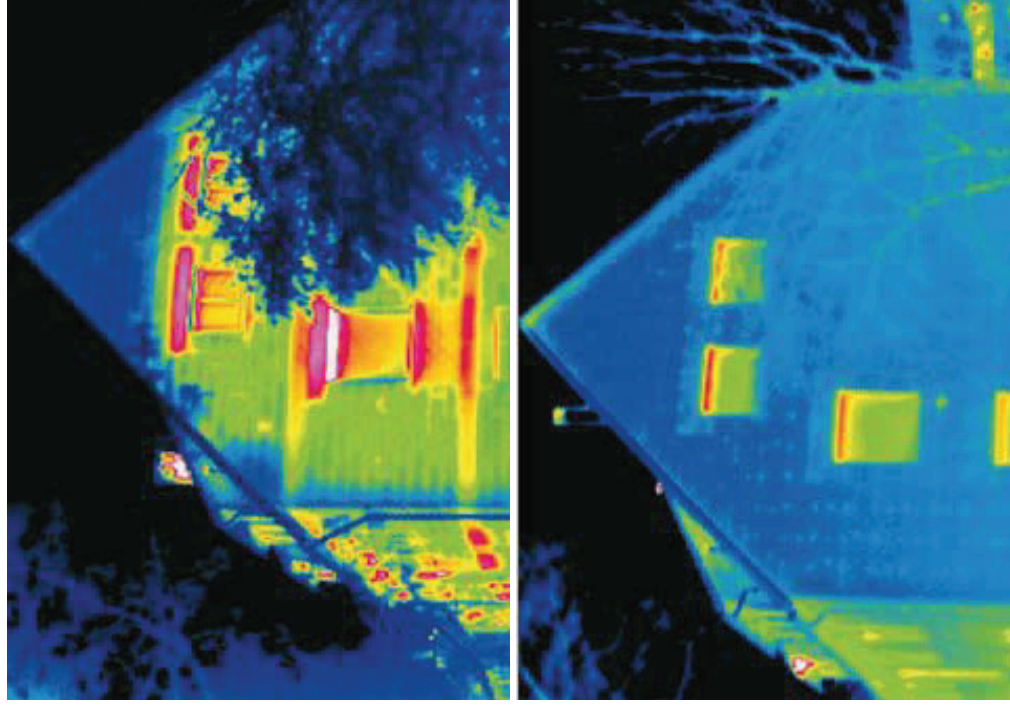
Wer verbraucht in Deutschland die meiste Energie* ?

Energieverbrauch der Heizung oftmals unterschätzt

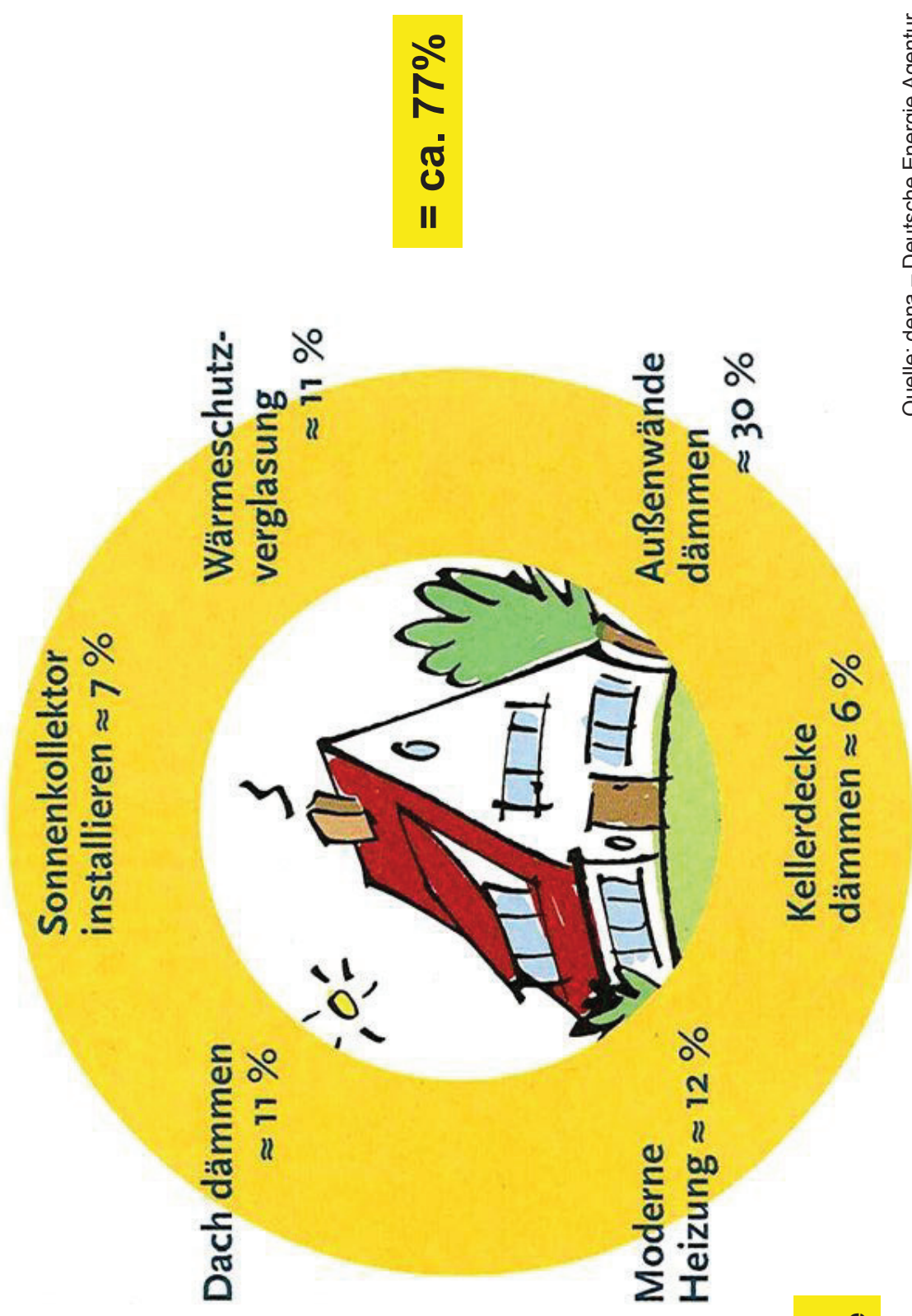


*Endenergie

Quelle: dena / Energiedaten BMWi



Energieeinsparungspotenziale



% - Angaben sind Durchschnittswerte