Herrenberg
die mitmachstadt

die STEG

Informationsveranstaltung für Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet „Ortskern Affstätt“

25. September 2024 | Gemeindehalle Affstätt

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Agenda

- Wo stehen wir?
- Welche Rechte und Pflichten gibt es im Sanierungsgebiet?
- Wie profitieren Sie als Eigentümer:in von der Sanierung?
- Ihre Fragen an uns

Ihr Team der Stadt Herrenberg

Franziska Binder

Stadtkämmerei
f.binder@herrenberg.de
07032 / 924-325

Dr. Beatrix Sauter

Amt für Stadtentwicklung
stadtentwicklung@herrenberg.de
07032 / 924-268

Herrenberg

die mitmachstadt

Ihr Team der STEG

Nicole Ullrich

Projektleitung

Stadterneuerung

Steffen Brenner

Bautechniker

Stadterneuerung

Irem Bayrak

Projektleitung

Stadtplanung

Standort
Stuttgart

die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

0711 / 210 68 0
www.steg.de

Wo stehen wir?

Zeitlicher Ablauf einer Sanierung

06.10.2022	Antrag auf Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung
04.05.2023	Mitteilung über Programmaufnahme / Bewilligungsbescheid
Juni 2023 Februar 2024	Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB)
19.03.2024	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (Satzungsbeschluss GR; § 142 BauGB)
bis voraussichtlich 2032, max. 15 Jahre	**Sanierungsdurchführung**
nach Ablauf des BWZ	Abrechnung und Aufhebung Sanierungssatzung

Die Rahmenbedingungen in Affstätt

Landessanierungsprogramm (LSP)

Laufzeit / Bewilligungszeitraum (BWZ)

01.01.2023 bis 30.04.2032

(Verlängerung möglich)

Förderrahmen 1.333.333 Euro

Finanzhilfe Land (60 %)	800.000 Euro
Eigenanteil Stadt (40 %)	533.333 Euro

Aufstockung der Finanzhilfe und Verlängerung des BWZ sind möglich

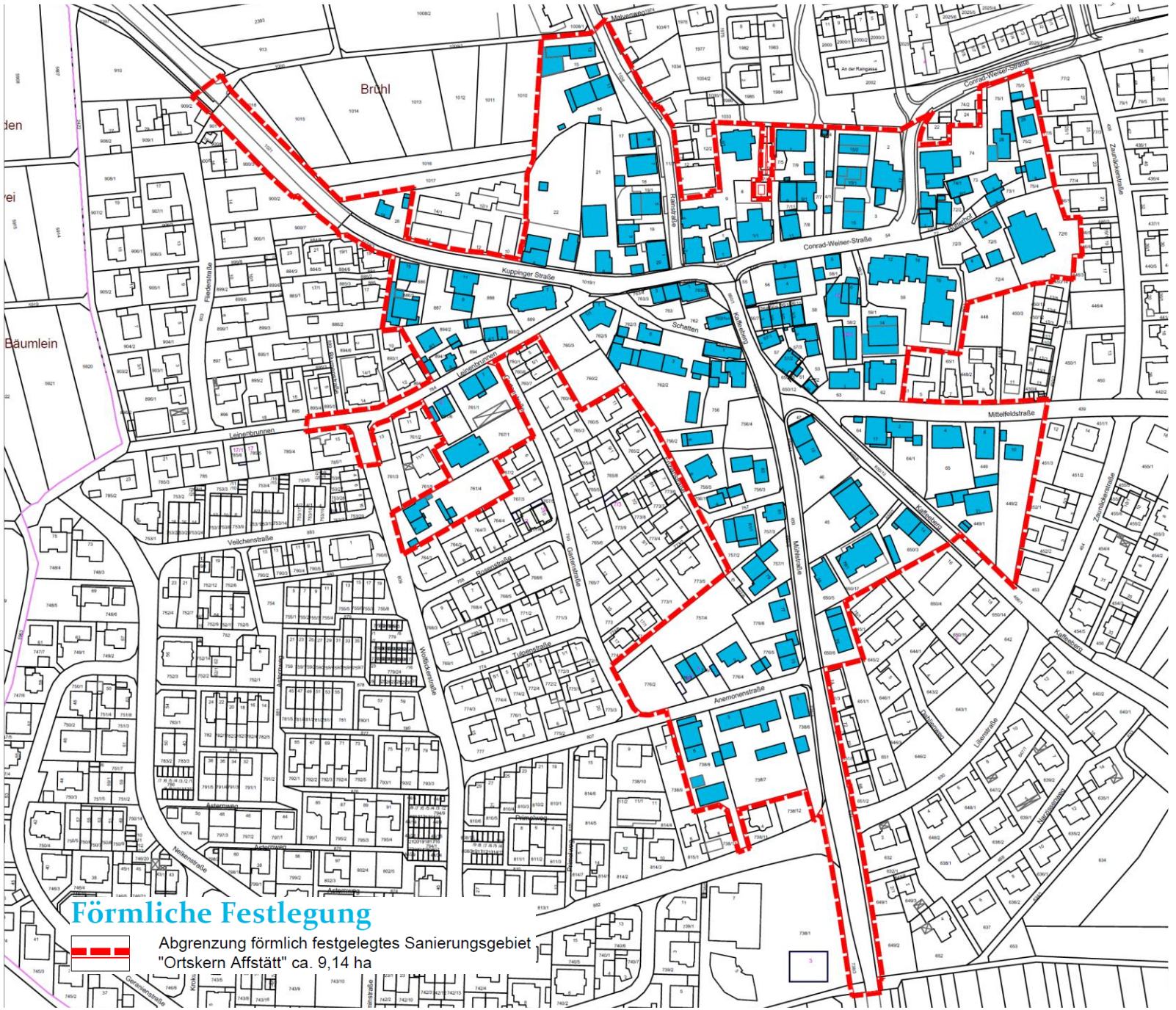
STÄDTEBAU-FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und Gemeinden

Baden-Württemberg
MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

Herrenberg
die mitmachstadt

Das Sanierungsgebiet

In diesem Bereich können öffentliche und private Maßnahmen gefördert werden.



Sanierungs- und Entwicklungsziele

1. Stärkung der Ortsmitte
2. Verbesserung Erschließung und Verkehr
3. Erhalt und Sanierung des Wohnungsbestands
4. Klimaschutz im öffentlichen und privaten Bereich

Welche Rechte und Pflichten gelten im Sanierungsgebiet?

Sanierungsdurchführung

Die Sanierungsdurchführung beginnt mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebiets inkl. der Verfahrenswahl und der Befristung der Durchführung (§ 142 BauGB) durch den Gemeinderat.

- Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§ 136 bis § 164b BauGB)
- Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Steuerliche Erleichterungen, durch steuerliche Absetzbarkeit von Sanierungsmaßnahmen (§ 7h, 10f, 11a EStG)

Allgemeines Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintragung in Grundbuch
- **keine unmittelbaren Auswirkungen** für den Eigentümer (Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr)
- **Hinweis** an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge eine **sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen** ist

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144 und 145 BauGB)

Für die erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsziele benötigt die Stadt Herrenberg Kenntnisse über folgende Vorhaben/ Rechtsvorgänge im Sanierungsgebiet:

- ✓ Neubauvorhaben und Gebäudeabbrüche,
- ✓ Nutzungsänderungen,
- ✓ werterhöhende Veränderungen am Grundstück oder an baulichen Anlagen,
- ✓ Grundstücksverkehr

„Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die Durchführung der Sanierung …

- ✓ unmöglich oder wesentlich erschwert oder
- ✓ den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.“

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Umfassendes Sanierungsverfahren als Regelverfahren – Besonderheiten

Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB in Verbindung mit § 145 BauGB)

- Überprüfung des Kaufpreises – Genehmigungspflicht
- Kaufpreis darf den Verkehrswert nicht wesentlich übersteigen (maximal 10 %), der ohne Aussicht auf die Durchführung einer Sanierung erzielt werden könnte (sanierungsunabhängiger Wert) → Unterbindung von Preisspekulationen

Ausgleichsbeträge (§§ 154 ff. BauGB)

- Jeder Eigentümer eines Grundstücks innerhalb des Sanierungsgebiets, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt wurde, hat nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung) und wird unter Berücksichtigung verschiedener Anrechnungstatbestände ermittelt.

Wie profitieren Sie als Eigentümer:in von der Sanierung?

Fördergrundsätze in Herrenberg „Ortskern Affstätt“

… für umfassende **Modernisierungsmaßnahmen,**

… für **Ordnungsmaßnahmen** bei anschließender Neubebauung mit Wohnraum

… **Neubau** privater Gebäude ist nicht förderfähig!

… Steuerliche Bescheinigung über Sanierungs-maßnahmen

Sanierung privater Gebäude

Fragen, die sich Ihnen jetzt wohl stellen

die STEG Herrenberg
die mitmachstadt

- **Wo fange ich an?**
- **Was soll eigentlich genau gemacht werden?**
- **Was kostet eine Sanierung?**
- **Kann ich eine Förderung beantragen?**
- **Gibt es eine sinnvolle Reihenfolge bei der Sanierung?**
- **Gibt es gesetzliche Vorgaben?**

Ablauf

1. **Wunschliste** schreiben, was will ich machen
2. **Budget** festlegen, was will ich / was kann ich ausgeben
3. Telefonisch oder per E-Mail **Kontakt mit der Stadt Herrenberg** aufnehmen
4. **Modernisierungserhebung/ Bericht über Modernisierungserhebung** auf Wunsch der Stadt od. Ihnen
5. **Beratung** (Architekt, Energieberater, Handwerker, Stadt, Sanierungsträger, …) suchen
6. Exakte Planung mit **Kostenermittlung** (Angebote einholen und Stadt Herrenberg vorlegen)
7. **Fördermittelberechnung** (Ermittlung des max. Förderbetrages)
8. **Finanzierung** sichern
9. **Städtebaufördermittel, Fördermittel, Förderkredite beantragen bzw. Vertrag mit der Stadt schließen**
10. Sanierung beginnen

Modernisierungserhebung

Was ist das?	Bericht mit bautechnischer und energetischer Bewertung
Wer macht die Modernisierungserhebung?	Bautechniker der STEG
Was wird bei der Modernisierungserhebung gemacht?	1. Gebäudebesichtigung (inkl. Fotos zur Zustandsdokumentation) 2. Sie und die Stadt erhalten Modernisierungsbericht mit erforderlichen Maßnahmen und einer Kostenorientierung
Was kostet mich die Modernisierungserhebung?	Nichts, denn die Stadt zahlt die Aufwendungen des Bautechnikers
Für was wird die Modernisierungserhebung benötigt?	Beurteilungsgrundlage für die Förderung über die Städtebauförderung als umfassende Maßnahme

Beratungsstellen

- **Erste Anlaufstelle: Stadtverwaltung Herrenberg in Zusammenarbeit mit STEG**
  https://www.herrenberg.de/de/Stadtleben/Stadtentwicklung/Sanierungsgebiete/Sanierungsgebiet-Ortskern-Affstaett

- **Architekten**, gelistet auf der Architektenliste Baden Württemberg

- **Energie Effizienz Experte**, gelistet bei der Deutschen Energie Agentur - dena -

- **Ingenieure/ Planungsbüro/ Baukoordinatoren usw.** (z. B. gelistet auf der Bundesliste e.V.)

Beratungsstellen

- Stadtverwaltung Herrenberg https://www.herrenberg.de/Energie/Energieberatung
- Arbeitskreis Energie https://ak-energie.mitmachstadt-herrenberg.de/wordpress/
- BürgerSolarBeratung https://buergersolar-herrenberg.de/contact
- Energieagentur Kreis Böblingen https://www.ea-bb.de/energieagentur/beratung_kontakt/

Gestaltung

Das Ortsbild und damit verbunden die Identität von Affstätt soll erhalten und aufgewertet werden.

Gebäude sollen sich in ihrer äußeren Gestaltung in den Ort einfügen.

Fördermittel / Zuschussgeber

- **Städtebauförderung**

  Fördermittel und erhöhte steuerliche Abschreibung mittels Steuerbescheinigung

- **Denkmalamt**

  Fördermittel und erhöhte steuerliche Abschreibung mittels Steuerbescheinigung

- **KfW Bankengruppe**

  Bundesförderung für effiziente Gebäude
  Förderkredite z. B. bei Sanierung zum Effizienzhaus

- **Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA)**

  Bundesförderung für effiziente Gebäude
  Fördermittel z. B. für Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle

Wie geht es nach Abschluss der Sanierung weiter?

die STEG Herrenberg die mitmachstadt

- Vor Beginn der Sanierung werden in einem **Vertrag** zwischen Ihnen als Eigentümer und der Stadt der Umfang der Sanierungsmaßnahme und die Höhe der Fördermittel festgehalten.

- Ist die Maßnahme abgeschlossen, teilen Sie der Stadt die Fertigstellung mit und vereinbaren bei genehmigungspflichtigen Vorhaben einen Schlussabnahme-termin. Parallel senden Sie die ergänzte Rechnungsaufstellung (Verwendungs-nachweis), alle bisher nicht vorgelegten Rechnungen und Zahlungsnachweise digital an die Stadt. Nach Prüfung der Rechnungen wird die **Schlussab-rechnung** erstellt und die **Fördermittel ausgezahlt**.

- Nach Abschluss der Maßnahme kann bei der Stadt Herrenberg eine **Bescheinigung für das Finanzamt zur Sonderabschreibung** beantragt werden.

Ihre Ansprechpartner:innen

Förderung

Franziska Binder

Marktplatz 1

71083 Herrenberg

f.binder@herrenberg.de

07032 / 924-325

Städtebau

Dr. Beatrix Sauter

Seeländerplatz 3

71083 Herrenberg

stadtentwicklung@herrenberg.de

07032 / 924-268

Sie sind ein wichtiger und unverzichtbarer Bestandteil der Sanierung von Affstätt!

Vielen Dank