



# Herzlich Willkommen

zum **Bürgerauftakt**  
für das Sanierungsgebiet  
„Schwanenstraße“

# Mein Forst

## Städtebauliche Erneuerung „Schwanenstraße“

Bürgerauftakt am 28.11.2023

# Agenda

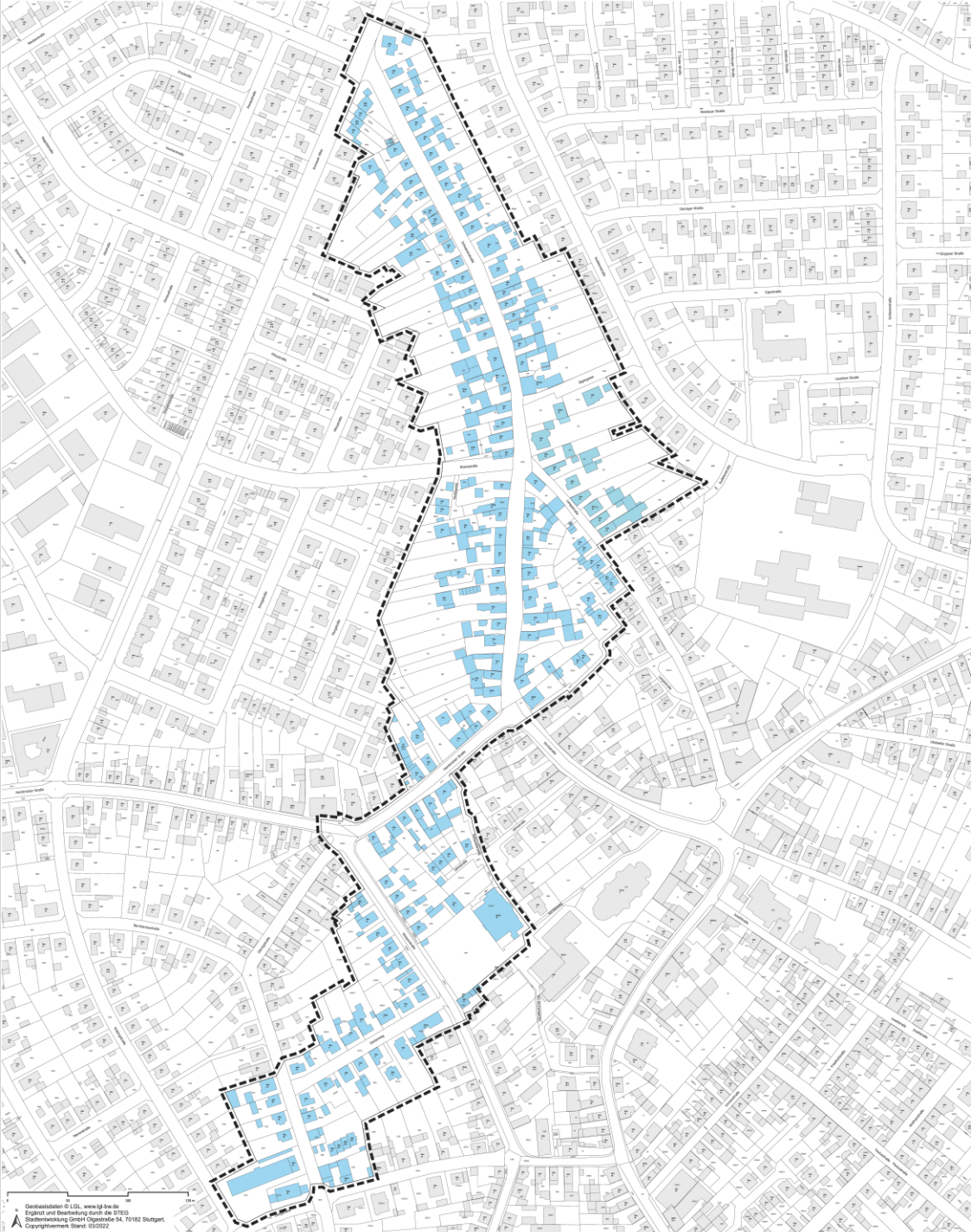
- › Sanierungszielsetzungen
- › Rechtlicher Rahmen der Sanierung
- › Fördermöglichkeiten für private Eigentümer
- › Fragen aus der Bürgerschaft
- › Offener Diskussionsraum



# Sanierungszielsetzungen







**Förmliche Festlegung**

Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
 "Schwanenstraße", ca. 12,85 ha

Hinweis:  
 Der Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die  
 Änderung der Sanierungsatzung  
 "Schwanenstraße"

Satzung beschlossen am: 26.06.2023

Ausgefertigt:  
 Gemeinde Forst, den .....

Bernd Klinger  
 (Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten: .....

**Gemeinde  
 Forst**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
 "Schwanenstraße"

Originalmaßstab 1:1000

# Allgemeine Sanierungsziele

- › Ziel Wohnen und Siedlungsentwicklung:  
**Doppelte Innenentwicklung**: maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von Wohnraum insbesondere in der zweiten Reihe sowie untergenutzten Flächen, Leerständen und Brachen bei gleichzeitiger Schaffung von klimaaktiven Flächen im Freiraum und auf neu geschaffenen Dachflächen sowie der Schaffung von Retentionsflächen.
  
- › Ziel Klimaschutz und Klimaanpassung:  
Erhalt und Verbesserung der **Luftzirkulation**, Förderung von Verdunstung und Kühlung zur Senkung der lokalen Temperaturen im Sommer, Erhöhung der **Versickerungs- und Retentionsfähigkeit** der Oberflächen.
  
- › Ziel Mobilität:  
Reduktion des **ruhenden Verkehrs** im öffentlichen Raum (stehende Fahrzeuge verhindern das Abkühlen der Straßenoberflächen in der Nacht), Verbesserung der **Sicherheit** für Fußgänger und Radfahrer und generell Stärkung einer **autoarmen Mobilität**.





# Allgemeine Sanierungsziele

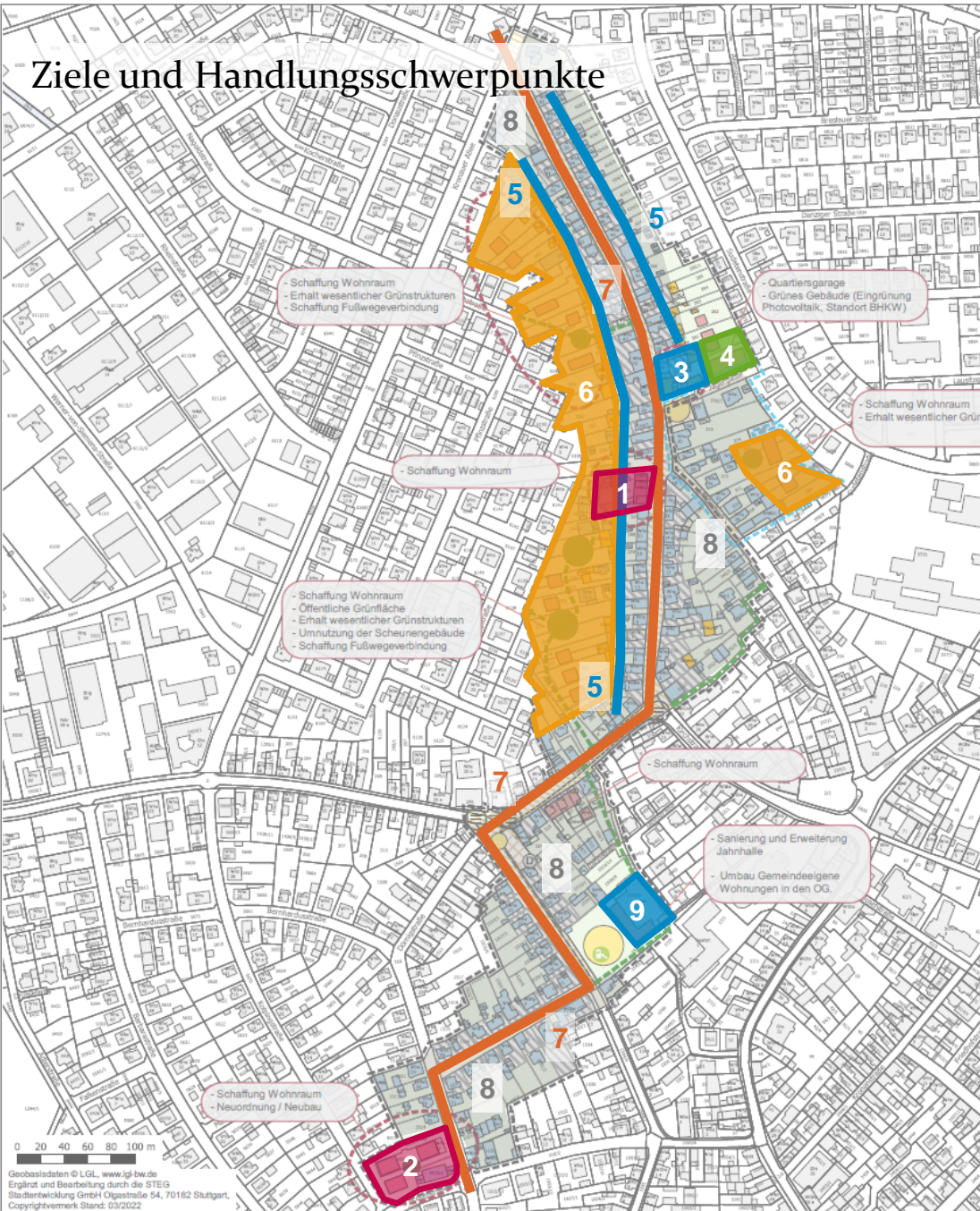
- › Ziel Öffentlicher Raum:  
Steigerung der Attraktivität und der **Aufenthaltsqualität**, Herstellung von Barrierefreiheit
- › Ziel Energie:  
Reduktion des Energieverbrauchs und des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch **energetische Sanierung** des Gebäudebestands, Anbindung an das vorgesehene **Nahwärmenetz** und den Einsatz regenerativer Energiequellen
- › Ziel Baukultur und Ortsbild:  
Erhalt und **sensible, ortsbildgerechte** Weiterentwicklung des Ortskerns, insbesondere im Verlauf der Schwanenstraße und der Hambrücker Straße
- › Ziel Denkmalschutz:  
**Erhalt** der denkmalgeschützten Bausubstanz, Wiederherstellung des Ensembles am Jägerhaus



# Ziele und Handlungsschwerpunkte

## Zielkonzept

-  Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Schwanenstraße", ca. 11,74 ha
-  Erweiterung des Untersuchungsgebietes  
"Schwanenstraße", ca. 1,11 ha
- Gebäude**
-  Gebäude Bestand
-  Gebäude Planung, weitere städtebauliche Untersuchungen





1. Neuordnung Schwanenstraße/  
Ecke Rheinstraße
2. Neuordnung Dörnigstraße 32
3. Jägerhaus I/ Zusammenführung  
und Erneuerung des Ensembles
4. Jägerhaus II/ Quartiersgarage  
„Grünes Gebäude“
5. Gebäudebestand in 2. Reihe
6. Flächenpotenziale in 2. Reihe
7. Öffentliche und private Freiräume
8. Modernisierung von Wohnraum
9. Erneuerung Jahnhalle

0 20 40 60 80 100 m  
 Geobasisdaten © LGL, www.lgl.bw.de  
 Ergänz und Bearbeitung durch die STEG  
 Stadtentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
 Copyrightvermerk Stanz: 03/2022





## Zielkonzept


 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Schwanenstraße", ca. 11,74 ha

 Erweiterung des Untersuchungsgebietes  
"Schwanenstraße", ca. 1,11 ha

### Gebäude


 Gebäude Bestand


 Gebäude Planung , weitere städtebauliche Untersuchungen ,  
Grundstücksneuordnung


 Gebäude Umnutzung


 Abbruch

### Erschließung / Freiflächen


 Entwicklungsschwerpunkt

 Erschließungsbereich

 neu zu gestaltender Straßen- und  
Platzraum mit Gebäudevorbereich


 besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der  
Aufenthaltsqualität / Möblierung öffentlicher Raum


 Grünbereich


 Entsiegelung

 Neue Querungsanlage

### Sonstiges

 Quartiersgrün / Klimaaktive Fläche

 Öffentlicher Platz / Klimaaktive Fläche

 neu zu schaffende Fußwegeverbindung

## Gemeinde Forst

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept  
"Schwanenstraße" Untersuchungsgebiet

Projekt Nr.10769  
24.10.2022/Mohammad



**die STEG**  
Städteentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgastraße 54, 70182 Stuttgart



0 20 40 60 80 100 m  
Geobasisdaten © LGL, www.lgl.bw.de  
Ergänzt und Bearbeitet durch die STEG  
Städteentwicklung GmbH Olgastraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk Stanz: 03/2022

# Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele


- › Grundstückbezogene Maßnahmen
  - Kommunalen Grunderwerb mit ggf. Grundstücksneuordnungen zur Wohnraumschaffung
  - Reprivatisierung von Grundstücken
  
- › Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand
  
- › Private Ordnungs- und Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand
  - Umfassende energetische Sanierung und Modernisierung von Bestandsgebäuden
  - Umfassende Sanierung für Umnutzung zur Wohnraumschaffung
  - Abbruch nicht erhaltenswerter bzw. substanziell gefährdeter Bausubstanz mit Freilegung bzw. Schaffung ortsbildgerechter Ersatzbauten


# Maßnahmen zum Erreichen der Sanierungsziele

- › Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
  - Neugestaltung als multifunktionalen, multicodierten Raum/ Schaffung/ Qualifizierung als klimaaktive Flächen/Quartiersplatz/ Pocketpark
  - Aufwertung der öffentlichen Erschließungsbereiche
  - Flankierende Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung und Verringerung des Gefährdungspotenzials
  - Schaffung von Querungsanlagen
  - Qualifizierung der Fußwegverbindungen
  
- › Vorbereitende Maßnahmen
  - Kontinuierliche Beteiligung der Bürger
  - Teilnahme am Tag der Städtebauförderung
  - Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen
  - Entwicklung Nutzungskonzeption für Umnutzung









## Maßnahmenkonzept

 Abgrenzung Vorbereitende Untersuchungen  
"Schwanenstraße", ca. 11,74 ha

 Erweiterung des Untersuchungsgebietes  
"Schwanenstraße", ca. 1,11 ha

### Gebäude

-  ohne Veränderung
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
- geringe Intensität
-  Modernisierung/ Instandsetzung  
- durchgreifende Intensität
-  Prüfung Abbruch
-  Umnutzung (Gebäude und Scheunen)
-  Bau- und Kulturdenkmal nach § 2 und § 28 DSchG  
- Gebäude, Wegekreuz  
(Landesdenkmalpflege Baden-Württemberg  
Nachrichtliche Übernahme Regierungspräsidium Stuttgart)

### Grundstück / Erschließung

-  neu zu gestaltender Straßen- und  
Platzraum mit Gebäudevorbereich
-  besonderer Gestaltungsbereich / Platz / Aufwertung der  
Aufenthaltsqualität / Moblierung öffentlicher Raum
-  Grunderwerb
-  weitere städtebauliche Untersuchungen ,  
Grundstücksneuordnung
-  Entsiegelung
-  Gebäude und Grundstücke die sich  
im Eigentum der Gemeinde befinden
-  Erhalt der Fußwegeverbindungen
-  neu zu schaffende Fußwegeverbindung
-  Neuplanung Fußgängerüberweg / Querungshilfe

## Gemeinde Forst

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept  
"Schwanenstraße" Untersuchungsgebiet

Projekt Nr. 10769  
24.10.2022/Mohammed



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgarten 54, 70182 Stuttgart



Aktivierung Flächenpotenziale  
Baurecht für zweite Reihe schaffen

0 20 40 60 80 100 m

Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Ergebnis und Bearbeitung durch die STEG  
Stadtentwicklung GmbH Olgartenstraße 54, 70182 Stuttgart,  
Copyrightvermerk Stand: 03/2022



# Formaler und Rechtlicher Rahmen der Sanierung

## Programmgrundlagen

- › Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung
  - Erhalt und Gestaltung von lebendigen und identitätsstiftenden Stadt- und Ortskernen
  - Schaffung von Wohnraum und zukunftsorientierten Infrastrukturen
  - Maßnahmen für den Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel
  
- › Bewilligungszeitraum 01.01.2023 bis 30.04.2032
  
- › bewilligter Gesamtförderrahmen (100%) 2.166.667 Euro
  - Anteil Bund und Land Baden-Württemberg (60%) 1.300.000 Euro
  - Anteil Gemeinde Forst (40%) 866.667 Euro



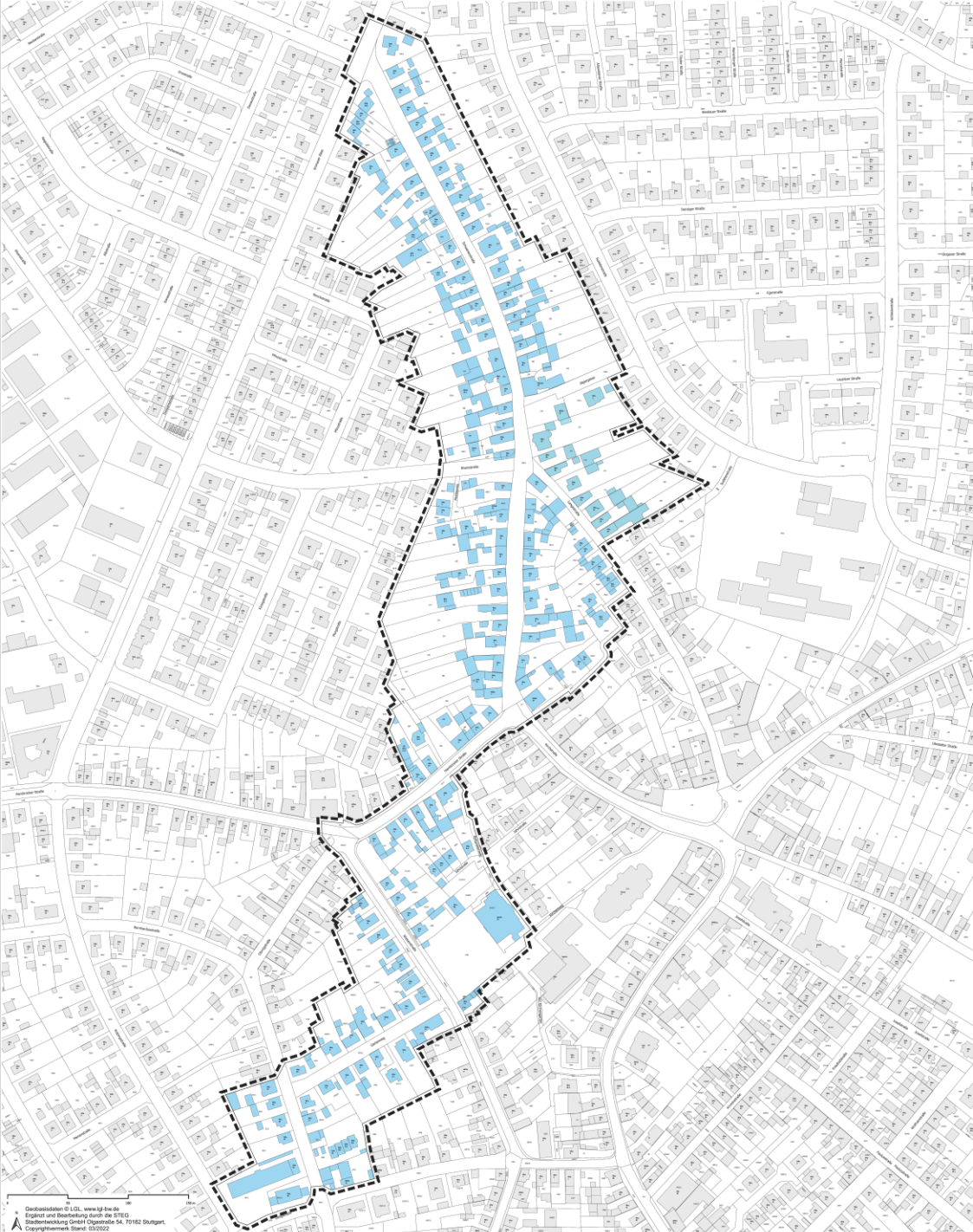
# Programmgrundlagen

Juni 2023	<b>Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schwanenstraße“</b> <ul style="list-style-type: none"><li>– Satzungsbeschluss</li><li>– Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses</li><li>– Beschluss der Gebietskulisse</li><li>– Beschluss der Sanierungszielsetzungen</li><li>– Beschluss des Maßnahmenkonzeptes</li><li>– Beschluss der Grundlagen zur Förderung privater Einzelmaßnahmen</li></ul>
ab 2023	<b>Sanierungsdurchführung</b> Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
~ 2032	<b>Sanierungsabrechnung</b> Abrechnung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme
nach 2032	<b>Evaluierung</b> der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

Gemeindeentwicklungskonzeption  
Fortschreibung der

## Rechtlicher Rahmen

- › Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Feststellung der Durchführbarkeit der Sanierung
  - **Abgrenzung** und Größe des Sanierungsgebietes
  - Abwägung der **Wahl des Sanierungsverfahrens** gemäß BauGB
  - Verwaltungskraft der Gemeinde
  - Voraussichtliche **Gesamtkosten** und deren vorgesehene **Finanzierung**
  - **Zeitrahmen** für die Abwicklung der Maßnahmen
  - **Mitwirkungsbereitschaft** der Beteiligten (insbesondere Eigentümer von Schlüsselgrundstücken) und der öffentlichen Aufgabenträger
  
- › Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§142 und §143 BauGB)
  - Eintragung Sanierungsvermerk im Grundbuch



## Förmliche Festlegung

Abgrenzung förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet  
"Schwanenstraße", ca. 12,85 ha

# die STEG

### Hinweis:

Der Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die  
Änderung der Sanierungsatzung  
"Schwanenstraße"

Satzung beschlossen am: 26.06.2023

Ausgefertigt:  
Gemeinde Forst, den .....

Bernold Klinger  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten: .....

**Gemeinde  
Forst**

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
"Schwanenstraße"

Originalmaßstab 1:1000



# Verfahrenswahl

	Regelverfahren unter Anwendung §§ 152-156 BauGB	Umsetzung/ Anwendung
<b>Zielsetzung</b>	Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände in einem Gebiet, um eine wesentliche Verbesserung oder Umgestaltung zu erreichen (§ 136 BauGB)	Gilt für Gemeinde und private Eigentümer
<b>Vorkaufsrecht</b>	Vorkaufsrecht (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB)	Prüfung durch Gemeinde Vorlage Kaufvertrag bei der Gemeinde durch Notar
<b>Gutachten</b>	Verkehrswertgutachten (§ 153 BauGB)	Relevant bei Grundstücksgeschäften
<b>Grundbucheintrag</b>	Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)	Kenntisgabe im Grundbuch über Sanierungsverfahren
<b>Genehmigung</b>	sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144, 145 BauGB) Kaufpreiskontrolle (§ 153 BauGB)	wird durch Gemeinde geprüft und im Regelfall erteilt
<b>steuerliche Erleichterungen</b>	steuerliche Absetzbarkeit (§ 7h, § 10f, § 11a EStG)	können private Eigentümer für Erneuerungsmaßnahmen in Anspruch nehmen
<b>Gebühren</b>	Gebührenbefreiung (§ 151 BauGB)	für private Eigentümer bei Erschließungsmaßnahmen
<b>Finanzierung aus Wertsteigerungen</b>	sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen, Ausgleichsbetrag (§ 154, 155 BauGB)	können entstehen bspw. bei größeren Neuordnungen, Nachverdichtungen
<b>Finanzierung aus Zuschüssen</b>	Städtebauförderung (Verwaltungsvereinbarung, Städtebauförderungsrichtlinie)	können die Gemeinde und private Eigentümer in Anspruch nehmen

## Festlegung des rechtlichen Rahmens

- › Durchführungsfrist
  - Befristungsbeschluss
  - Durchführung gem. BauGB befristet auf maximal 15 Jahre
  - Bewilligungszeitraum in der Regel zunächst 8 Jahre
  
- › Sanierungsvermerk § 143 (2) BauGB
  - Eintragung in Grundbücher mit Rechtskraft der Satzung
  - Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
  - Informations- und Sicherungsfunktion für das Grundstück

## Festlegung des rechtlichen Rahmens

- › Genehmigungspflicht gem. §§ 144 und 145 BauGB erforderlich bei
  - Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
  - Beseitigung baulicher Anlagen
  - Veräußerung eines Grundstücks
  - Veräußerung und Bestellung eines Erbbaurechtes
  - Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
  - schuldrechtliche Verträge, die o.g. Vorgänge beinhalten
  - Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
  - Teilung eines Grundstücks
  
- › Genehmigungspflicht sichert der Gemeinde eine Kontrollfunktion zu
  - Verhindert oder erschwert ein Vorhaben die Sanierung kann die Zustimmung unter Auflagen erfolgen oder verweigert werden



# Sanierungssatzung

- › Rechtskraft mit Veröffentlichung
- › Konsequenzen
  - Eintragung Sanierungsvermerk
  - Allg. Vorkaufsrecht § 24 BauGB zugunsten der Gemeinde
  - Sanierungsrechtliche Genehmigung u.a. für bauliche Tätigkeiten und Grundstücksverkäufe
  - Grundsätzliche Fördermöglichkeiten für kommunale und private Maßnahmen
- › Im Regelverfahren
  - Anwendung der Kaufpreiskontrolle
  - Feststellung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen

Hinweis:

Der Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die  
Änderung der Sanierungssatzung  
"Schwanenstraße"

Satzung beschlossen am: 26.06.2023

Ausgegeben:  
Gemeinde Forst, den

Bernold Köttinger  
(Bürgermeister)

Bekanntmachung / Inkrafttreten:

Gemeinde

Forst

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme  
"Schwanenstraße"

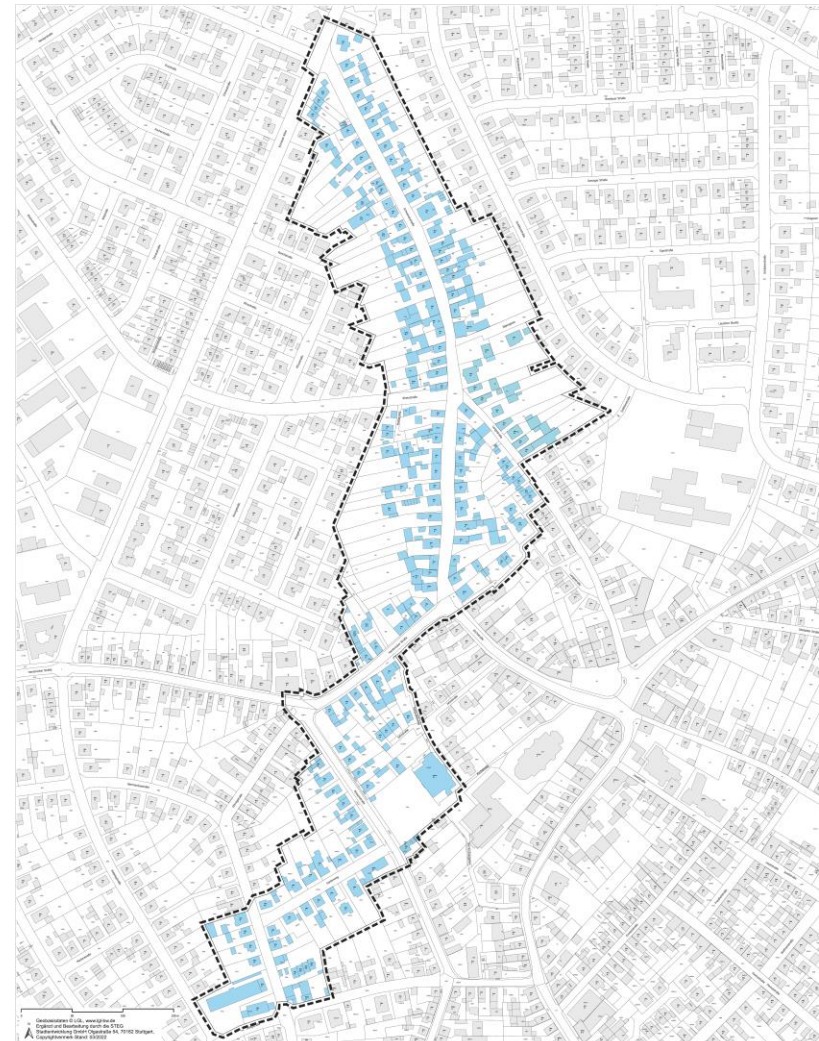
Originalmaßstab 1:1000



# **Fördermöglichkeiten für private Eigentümer**

# Grundvoraussetzungen

- › Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet.
- › Das Vorhaben entspricht den Zielen der Sanierung.
- › Vor Durchführung der Maßnahmen muss eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde Forst abgeschlossen werden.
- › Die Maßnahmen sind wirtschaftlich vertretbar.
- › Das Vorhaben sowie die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger sowie ggf. weiterer zuständiger Institutionen vor Durchführung der Maßnahmen frühzeitig abzustimmen.





# Klimaschutz und Klimaanpassung

- › Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sind u.a.:
  - Die energetische Erneuerung des Gebäudes
  - Die klimagerechte Gestaltung von Hof- und Freiflächen.
- › Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind bei Bauvorhaben und Neugestaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen.



## Genehmigungsfähigkeit

- › Die Maßnahmen müssen sowohl sanierungsrechtlich als auch baurechtlich genehmigungsfähig sein.
- › Idealerweise sollen vor Abschluss des Fördervertrags die entsprechenden Genehmigungen vorliegen, die dann Bestandteil des Fördervertrags werden.
- › Gültige Bauvorschriften sowie Bebauungsplanfestsetzungen sind einzuhalten, hierzu zählen auch geltende Vorgaben zur Gestaltung.





## Finanzierung

- › Der Bauherr trägt das Bauherren- und das Finanzierungsrisiko und muss das Vorhaben vorfinanzieren.
- › Sicherstellung der Finanzierung durch den Eigentümer.
- › Der Eigentümer geht in Vorleistung, daher die Fördermittel werden nach Ausführung und Rechnungsvorlage ausbezahlt.
- › Die Inanspruchnahme weiterer Fördermittel (KfW/ Bafa) ist im Einzelfall anhand der Rechtslage zu prüfen (Subsidiaritätsprinzip).





## Fördergegenstand

- › Als ein Gebäude gilt auch ein Komplex aus mehreren direkt verbundenen Gebäuden
  - bspw. Hauptgebäude mit direkt angebautem Nebengebäude
  - und der Lage der Nutzungseinheit in beiden Gebäudeteilen
  - bspw. Wohnung liegt im gemeinsamen Obergeschoss des Hauptgebäudes und des Nebengebäudes.
  
- › Sofern Gebäude baulich nicht verbunden sind, gelten sie grundsätzlich als eigenständig.

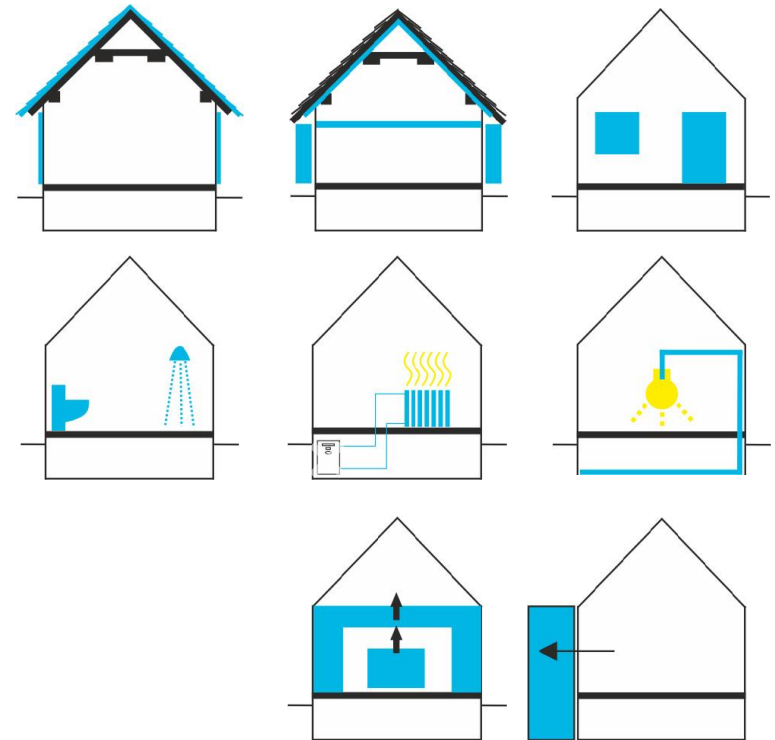


# Fördermöglichkeiten bei privaten Erneuerungsmaßnahmen



# Fördermöglichkeiten Erneuerungsmaßnahmen

- › **Modernisierung und Instandsetzung** von Gebäuden
  - Bautechnische Verbesserungen
  - Energetische Verbesserungen
  - Verbesserung der Haustechnik
  - Verbesserung der Wohnungen
- › **Rückbau untergeordneter Gebäudeteile**, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen
- › **Umnutzung** von Gebäuden zur **Wohnraumschaffung**
- › Photovoltaikanlagen können in der Städtebauförderung nicht gefördert werden.





## Fördergrundsätze Erneuerungsmaßnahmen

- › Modernisierung und Instandsetzung sowie Ausbau oder Umnutzung eines Gebäudes
  - 35% der zuwendungsfähigen Baukosten
  - maximal 35.000 Euro pro Gebäude
  
- › Modernisierung und Instandsetzung sowie Ausbau oder Umnutzung eines **denkmalgeschützten** Gebäudes
  - 45% der zuwendungsfähigen Baukosten
  - maximal 50.000 Euro pro Gebäude
  
- › Das **Mindestinvestitionsvolumen** für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 20.000,- Euro (Bagatellgrenze).
  
- › Der maximale Förderbetrag gilt **einmalig pro Gebäude**.
  
- › Es besteht **kein** Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln.

## Voraussetzungen bei Erneuerungsmaßnahmen

- › Eine Förderung ist dann möglich, wenn auch das **äußere Erscheinungsbild** des Gebäudes positiv beeinflussende Erneuerungsmaßnahmen am Gebäude durchgeführt werden. Insbesondere Erneuerung von
  - Fassade,
  - Fenstern und Türen
  - und/oder Dach.
- › Bei denkmalgeschützten oder erhaltenswerten Gebäuden ist die Erneuerung mit den zuständigen Behörden **im Vorfeld abzustimmen und die erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen**. Die Gemeinde kann hierfür einen Nachweis verlangen.
- › Eine **klimaangepasste Neugestaltung von Hof- und Freiflächen** ist bei der Durchführung von umfassenden Erneuerungsmaßnahmen vorzunehmen. Hierzu zählen bspw.
  - Maßnahmen der Entsiegelung von Hofflächen und/oder
  - Begrünung von Fassaden-/ Mauerflächen.

## Voraussetzungen bei Erneuerungsmaßnahmen

- › **Vor Beginn** der Erneuerungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (Vertrag) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.
- › Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde angefallene Kosten können nicht gefördert werden.
- › Vor Beginn der Erneuerungsmaßnahmen ist eine Energieberatung durch einen zertifizierten Energieberater empfehlenswert.



## Voraussetzungen bei Erneuerungsmaßnahmen

- › Für den Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde müssen vom Eigentümer **Kostenvoranschläge** zu den geplanten Maßnahmen eingeholt werden.
  - Je Gewerk ist die Vorlage eines Kostenvoranschlags einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers nötig.
  - Alternativ kann auch eine Kostenschätzung durch einen vom Eigentümer beauftragten Architekten erfolgen.
  - Zusätzlich kann eine Modernisierungsuntersuchung durch den Sanierungsträger erfolgen.
- › Die Kosten der Energieberatung sowie Architekten- und Ingenieurleistungen sind als **Baunebenkosten** grundsätzlich förderfähig sofern die konzeptionell dargelegten Maßnahmen ganz oder teilweise zur Umsetzung kommen.

## Voraussetzungen bei Erneuerungsmaßnahmen

- › Es sind sowohl **Arbeits- als auch Materialkosten** förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden.
- › **Eigenleistungen** (bis 15% des Gesamtaufwandes) sowie Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
- › Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit auch Fördermittel anderer Programme zusätzlich zur Städtebauförderung in Anspruch zu nehmen.
- › Zuschüsse Dritter mindern die in der Städtebauförderung berücksichtigungsfähigen zuwendungsfähigen Kosten.
- › Dieses Vorgehen ist jedoch im Einzelfall und nach zum Zeitpunkt der Antragstellung aktueller Rechtslage zu prüfen.

## Steuervorteile für private Eigentümer

- › Nach Abschluss der vertraglich vereinbarten Erneuerungsmaßnahmen können zur steuerlichen Geltendmachung von **erhöhten Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz** die bei der Modernisierung des Gebäudes investierten Eigenmittel von der Gemeinde nach schriftlichem oder elektronischem Antrag durch den Eigentümer bescheinigt werden.



## Steuervorteile für private Eigentümer

- › Grundsätzliche steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten für private Maßnahmen
  
- › §7h EStG
  - bei gewerblich genutzten oder vermieteten Räumen
  - 9% über 8 Jahre und 7% über weitere 4 Jahre
  
- › §10f EStG
  - bei selbstgenutztem Wohnraum
  - 9% über 10 Jahre
  
- › §11a EStG
  - Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen
  - gleichmäßige Verteilung auf 2-5 Jahre

## Steuervorteile für private Eigentümer

- › Erforderliche Grundlagen für die Inanspruchnahme
  - Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Maßnahmen
  - Abgeschlossene Durchführung der Maßnahmen
  - Bescheinigung der Gemeinde zur Vorlage beim Finanzamt
  
- › Bescheinigung der Gemeinde
  - wird auf formellen Antrag des Eigentümers durch die Gemeinde erstellt
  - Ausstellung ist erst nach Abschluss der Maßnahmen möglich

# Wie kommen Sie zum sanierten Objekt?



## Wie kommen Sie zum sanierten Objekt?

1. Sie nehmen Kontakt mit der Gemeinde auf.
2. Wir vereinbaren mit Ihnen einen Termin zur Besichtigung des Gebäudes und Abstimmung des Vorhabens.
3. Sie beauftragen ggf. einen zertifizierten Energieberater/ zertifizierte Energieberaterin.
4. Bei Bedarf ziehen Sie einen Architekten/ eine Architektin hinzu.
5. Sie holen Angebote bei Fachfirmen zu den abgestimmten Maßnahmen oder die Kostenschätzung Ihres Architekten/ Ihrer Architektin ein und legen diese der Gemeinde vor.
6. Wir stimmen mit Ihnen die Details zum Projekt hinsichtlich erforderlicher Bauarbeiten, Förderung und Gestaltung final ab.
7. Sie schließen eine Erneuerungsvereinbarung mit der Gemeinde ab in der alles erforderliche geregelt ist.

## Wie kommen Sie zum sanierten Objekt?

8. Sie können mit der Baumaßnahme beginnen, sofern auch alle Genehmigungen vorliegen.
9. Sie sammeln alle Rechnungen zur Baumaßnahme, führen einen Verwendungsnachweis und reichen alles bei der STEG für die Auszahlung der Förderraten ein.
10. Nach Abschluss der Bauarbeiten erfolgt die Erstellung der Schlussabrechnung und eine förderrechtliche Schlussabnahme durch die STEG.
11. Sie beantragen nach Auszahlung der letzten Fördermittel die Steuerbescheinigung bei der Gemeinde.

# Fördermöglichkeiten bei privaten Ordnungsmaßnahmen



## Fördermöglichkeiten Ordnungsmaßnahmen

- › Im **Ausnahmefall** der Abbruch nicht mehr sanierungsfähiger Gebäude
- › Abbruchfolgebmaßnahmen bspw. Sicherung von Nachbargebäuden
- › Baureife Herrichtung des Grundstücks bspw. Rodung im Zuge des Abbruchs sofern Bestandsgrün nicht erhalten werden kann
  
- › **Nicht** gefördert werden können:
  - Die Neubebauung.
  - Der Abbruch denkmalgeschützter oder erhaltenswerter Bausubstanz.
  - Die Beseitigung von Altlasten auf dem Grundstück

## Fördergrundsätze Ordnungsmaßnahmen

- › Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neubebauung
  - 100% der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten
  - maximal 35.000 Euro pro Gebäude
  
- › Abbruch eines Bestandsgebäudes mit anschließender Neugestaltung als klimaaktive Freifläche
  - 100% der zuwendungsfähigen Abbruch- und Abbruchfolgekosten
  - maximal 20.000 Euro pro Gebäude
  
- › Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000,- Euro (Bagatellgrenze).
  
- › Der maximale Förderbetrag gilt einmalig pro Gebäude.
  
- › Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung von Fördermitteln.

## Voraussetzungen Ordnungsmaßnahmen

- › Eine **klimaangepasste Neugestaltung** von Hof- und Freiflächen ist bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen verpflichtend vorzunehmen. Hierzu zählen bspw. Maßnahmen der Entsiegelung von Hofflächen und/oder Begrünung von Fassaden-/ Mauerflächen.
- › Eine Förderung ist nur möglich, wenn ein den Sanierungszielen und der Erhaltungssatzung entsprechenden **Konzept für die geplante Neubebauung und/oder Neugestaltung** vorgelegt wird und zur Umsetzung kommt.
- › **Vor Beginn** der Ordnungsmaßnahmen ist zwingend eine schriftliche Vereinbarung (**Vertrag**) zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen.
- › Vor Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung mit der Gemeinde angefallene Kosten können nicht gefördert werden.



## Voraussetzungen Ordnungsmaßnahmen

- › Für die Berücksichtigung von Abbruch- und Abbruchfolgekosten hat zugrunde zu liegen:
  - bei den Abbruchkosten: **mindestens drei Angebote** von Fachfirmen nach Wahl des Eigentümers. Der günstigste Bieter ist als Angebotspreis der Förderung zugrunde zu legen.
  - bei den Abbruchfolgekosten: ein Angebot einer Fachfirma nach Wahl des Eigentümers.
  - Die **VOB/VOL** ist zu beachten.
- › Es sind sowohl **Arbeits- als auch Materialkosten** förderfähig, die durch vom Eigentümer bezahlte Originalrechnungen und zugehörige Zahlungsbelege nachgewiesen werden. Abschlagszahlungen auf den Förderbetrag sind möglich.
- › **Eigenleistungen** des Eigentümers sind **nicht** förderfähig.

# Ihre Fragen an uns

# Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Bahnhofstraße 7 – 74072 Heilbronn  
07131 – 9640-0  
[steg-heilbronn@steg.de](mailto:steg-heilbronn@steg.de)  
[steg.de](http://steg.de)





# Los Geht's!

mit **Ihren Projekten**  
im Sanierungsgebiet  
„Schwanenstraße“