



ERISKIRCH

STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME „ORTSKERN ERISKIRCH – NEUE MITTE“

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER –

INFOVERANSTALTUNG AM **24. JULI 2023** IM GROSSEN SITZUNGSSAAL DES RATHAUSES

BÜROPROFIL



STADTPLANUNG

WOHNRAUM- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

GEWERBEENTWICKLUNG

KOMMUNALBERATUNG UND SANIERUNG

ÜBERSICHT

- A Sanierung allgemein
- B Sanierungsgebiet „Ortskern Eriskirch – Neue Mitte“ - Verfahrenswahl
- C Rechtliche Rahmenbedingungen
- D Förderung privater Baumaßnahmen



**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 28.07.22 ✓
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 24.10.22 ✓
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 am 25.05.23 ✓

Voraussetzung eines Sanierungsverfahrens



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



ZIELE



Stärkung der Ortszentren/Revitalisierung der Innenstädte



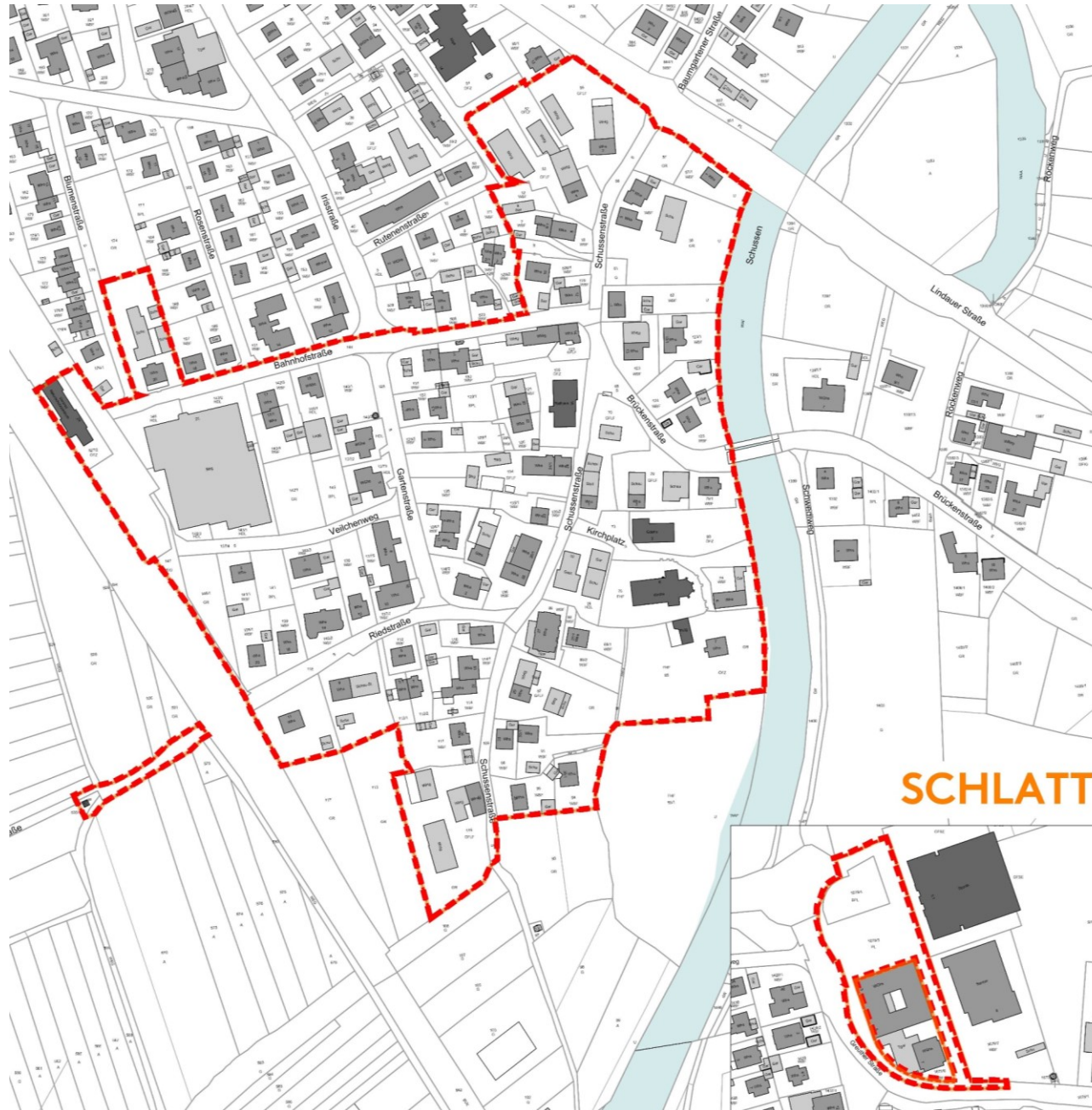
Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen



Ökologische Erneuerung und Klimaschutz



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



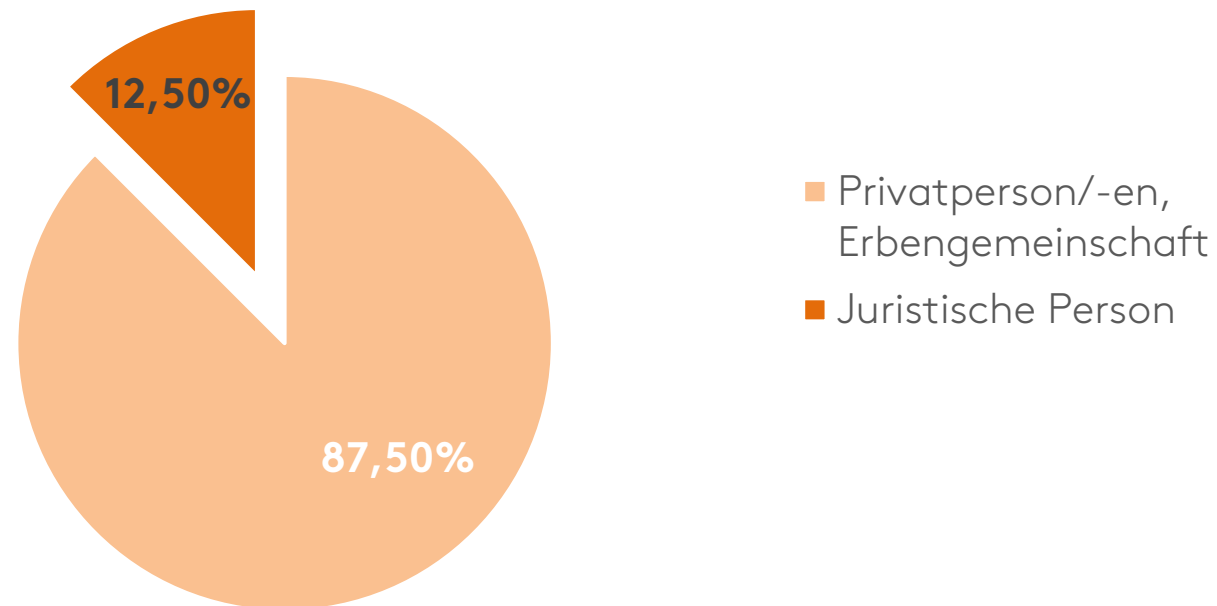
Gebietsabgrenzung
Vorbereitende
Untersuchungen



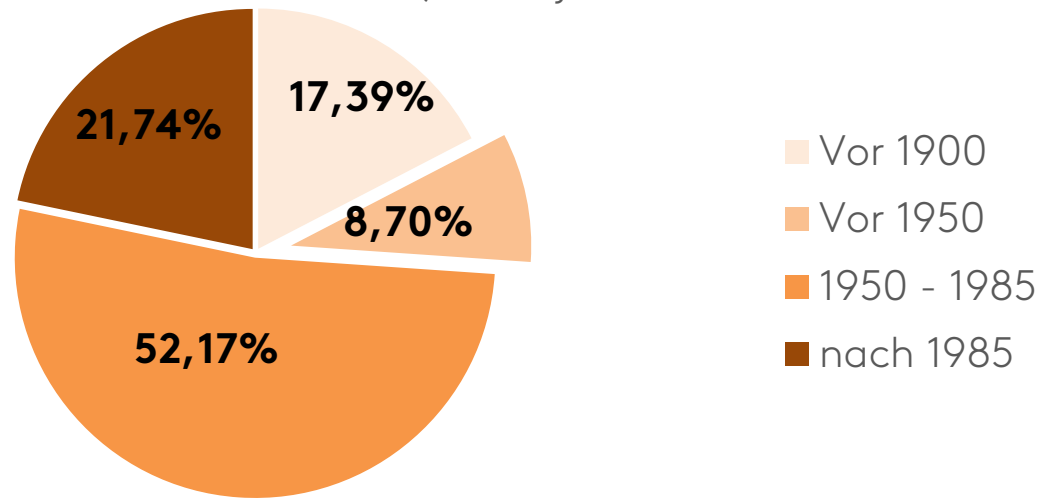
Abgrenzung
Entwicklungsgebiet
(10,4 Hektar)

- 65 Personen wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 21 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von 32 %
- 101 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 24 Objekten Rückmeldung
- 24 % des Gebäudebestands

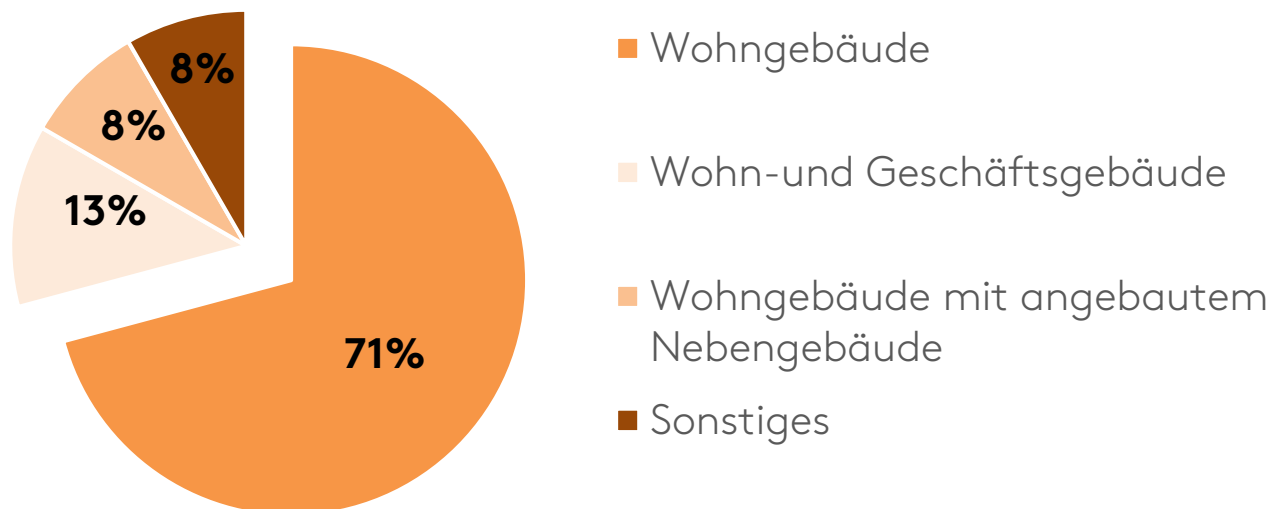
Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?



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

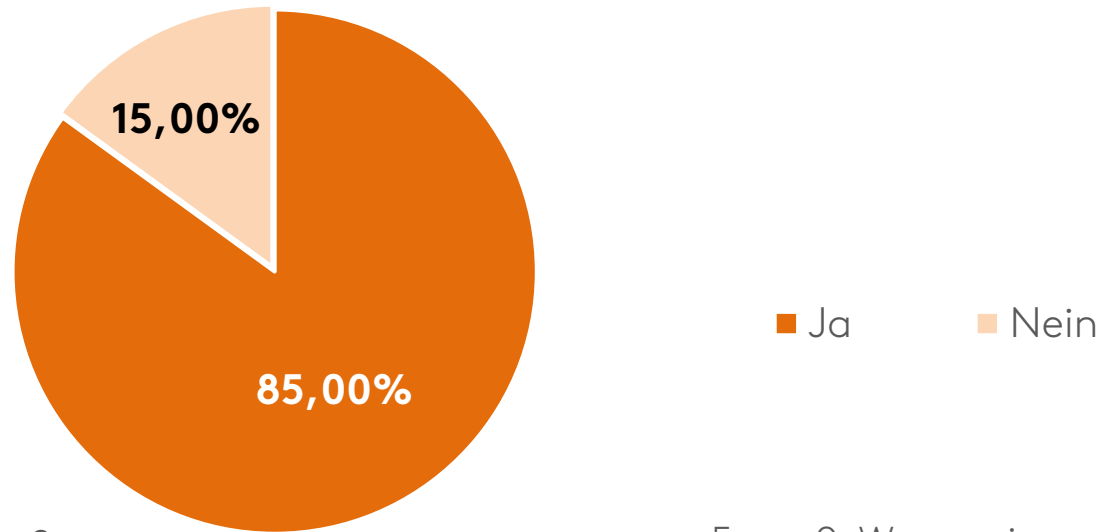


Frage 3: Welche Nutzung hat das Gebäude?

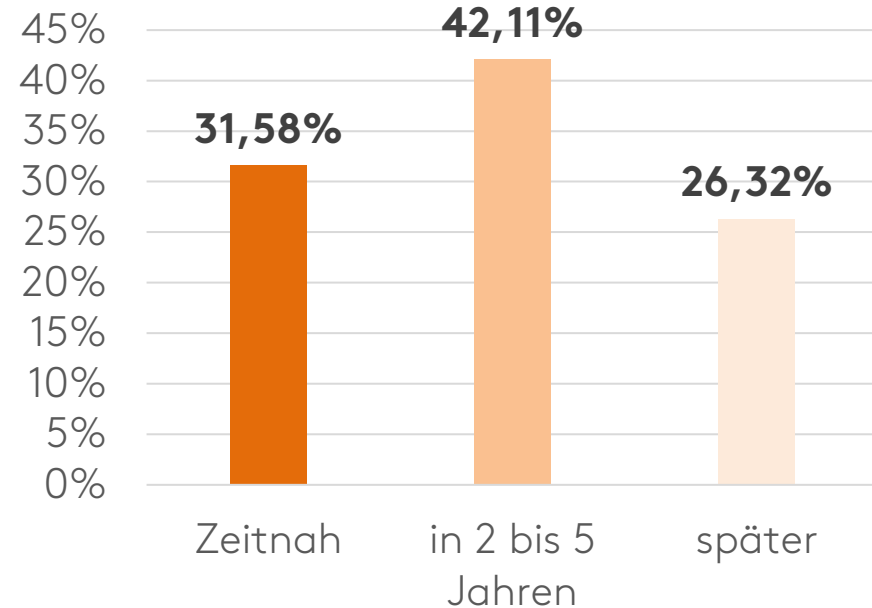


Befragung Privater

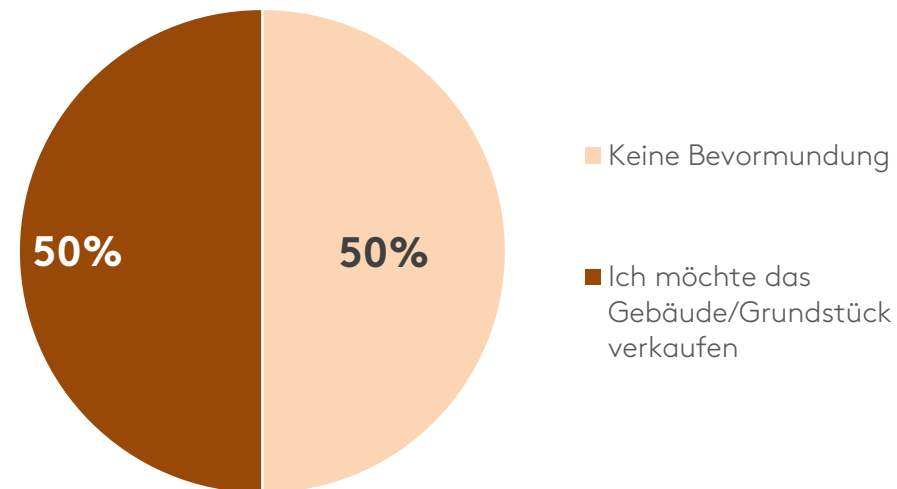
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



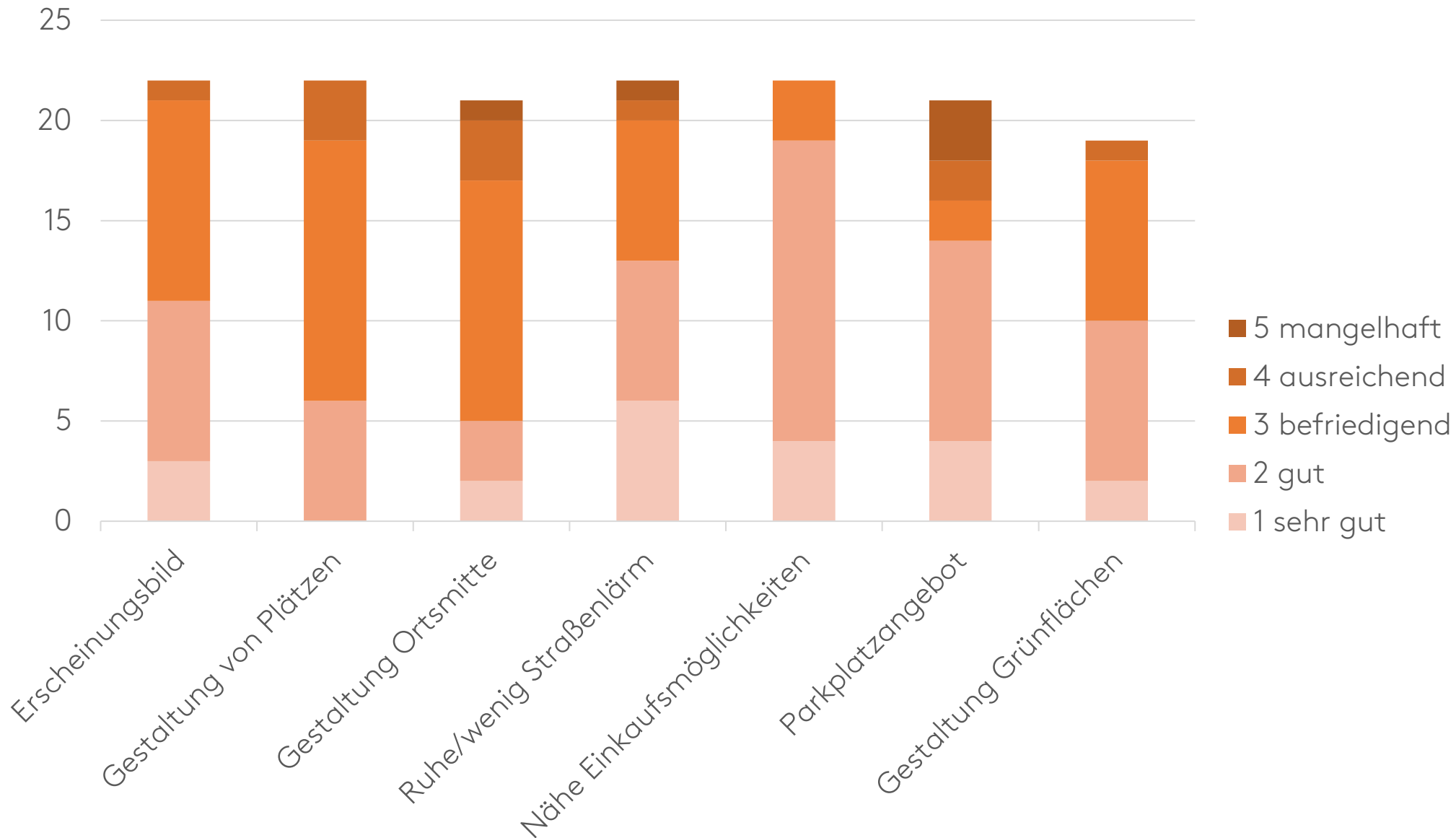
Frage 9: Wenn ja, wann?



Frage 9: Wenn nein, warum?



Frage 12: Bewertung des Wohnumfeldes



Frage 13: Erwartungen, Anregungen (Anzahl der Nennungen)

- Rathaus in Eriskirch behalten - energetisch sanieren (7)
 - Belebung leerstehende Gebäude Kirchplatz - Ortsmitte (3)
 - Jetzige Ortsbild erhalten (3)
 - Belebung Gastronomie Ortsmitte – Kirchplatz (3)
 - Dorfplatz als Ensembleschutz erhalten (2)
 - Alte Schule für kleinere Veranstaltungen erhalten (2)
 - Öffentl. Toiletten Aussegnungshalle sanieren (2)
 - Rathausneubau kostet zu viel (2)
-
- Festplatz verschönern
 - Grün-/Parkanlage um Rathaus am Schlatt
 - Sanierung Straßenbereich Ortskern mit Leerrohren für Strom-Infrastruktur
 - Bebauung Eberle Bentele Bosch erhalten
 - Abwasserkanalisation erneuern, wenig Kapazität
 - Keine neuen Wohnanlagen
 - Spielplätze und Parkanlagen im Zentrum schaffen
 - Flächen Obstgroßmarkt in Wohnfläche umwidmen
 - Digitalisierung im Rathaus vorantreiben - Home Office
 - Energetische Sanierung der städtischen Gebäude
 - Parkplatz der alten Schule umgestalten – Parkstreifen

Eriskirch |

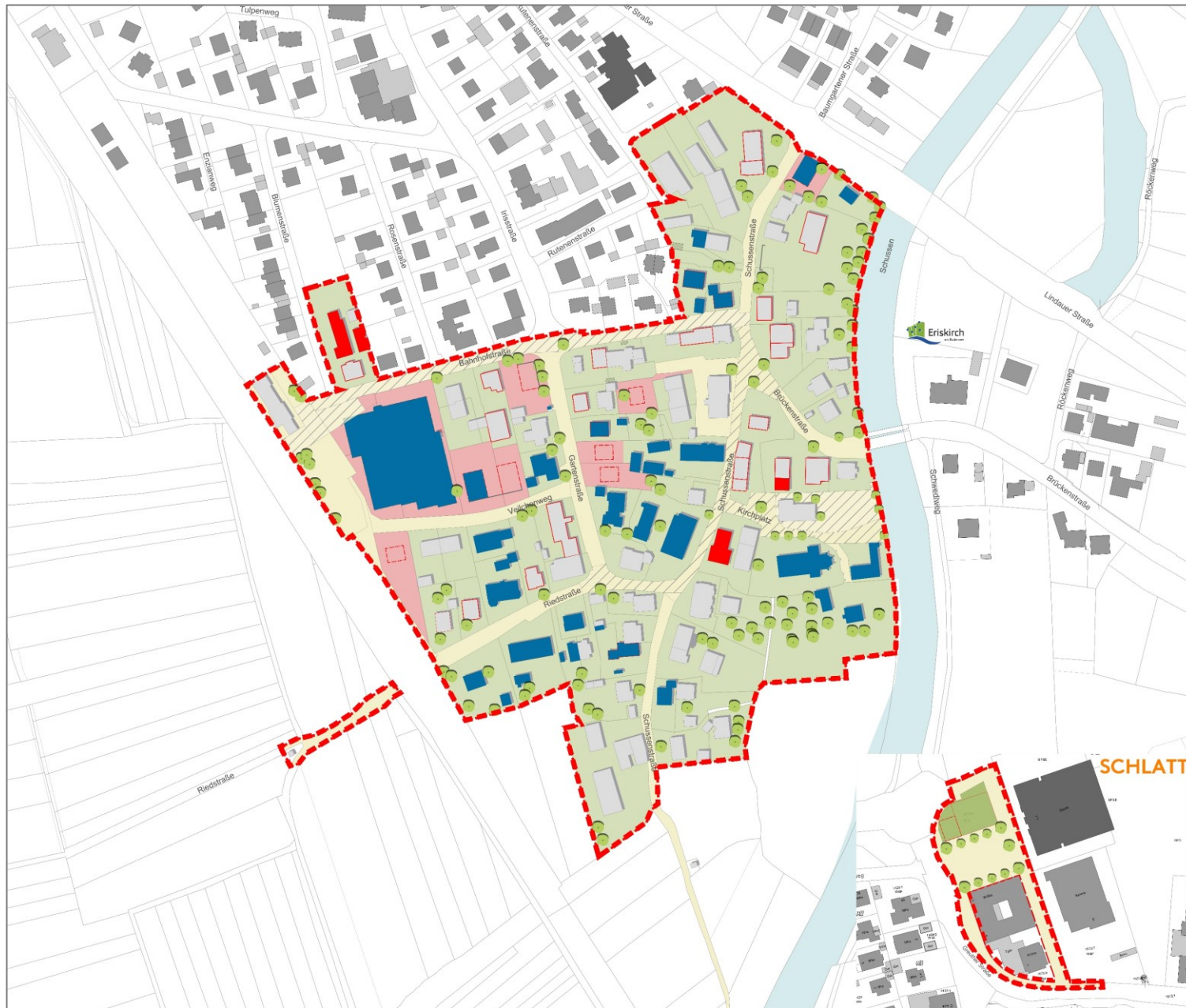
VU Ortskern Eriskirch - Neue Mitte

Neuordnungskonzept

-  Bestandsgebäude
-  Planung/Neubau
-  Gebäudeabbruch prüfen
-  Raumkante
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln/Umfassende Sanierung
-  Beseitigung Leerstand/Reaktivierung/Umnutzung
-  Neuordnungs-/Nachverdichtungsgebiete
-  Bestandsflächen Verkehr/öffentlicher Raum
-  Sanierung öffentlicher Straßen/Neugestaltung Platz
-  Private Grünflächen
-  Kommunale Grünflächen
-  Baumbestand
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortsmitte Eriskirch" (20,0 ha)
-  Rückmeldungen Eigentümerbefragung VU

Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortsmitte Eriskirch" (20,0 ha)

Rückmeldungen Eigentümerbefragung VU



1:750

Originalstatus

Im Auftrag der Gemeinde Eriskirch

Stand: Dezember 2022

per B.S./K.

Reschl

Stadtentwicklung



N

Ausrichtung

Stand: Dezember 2022

per B.S./K.

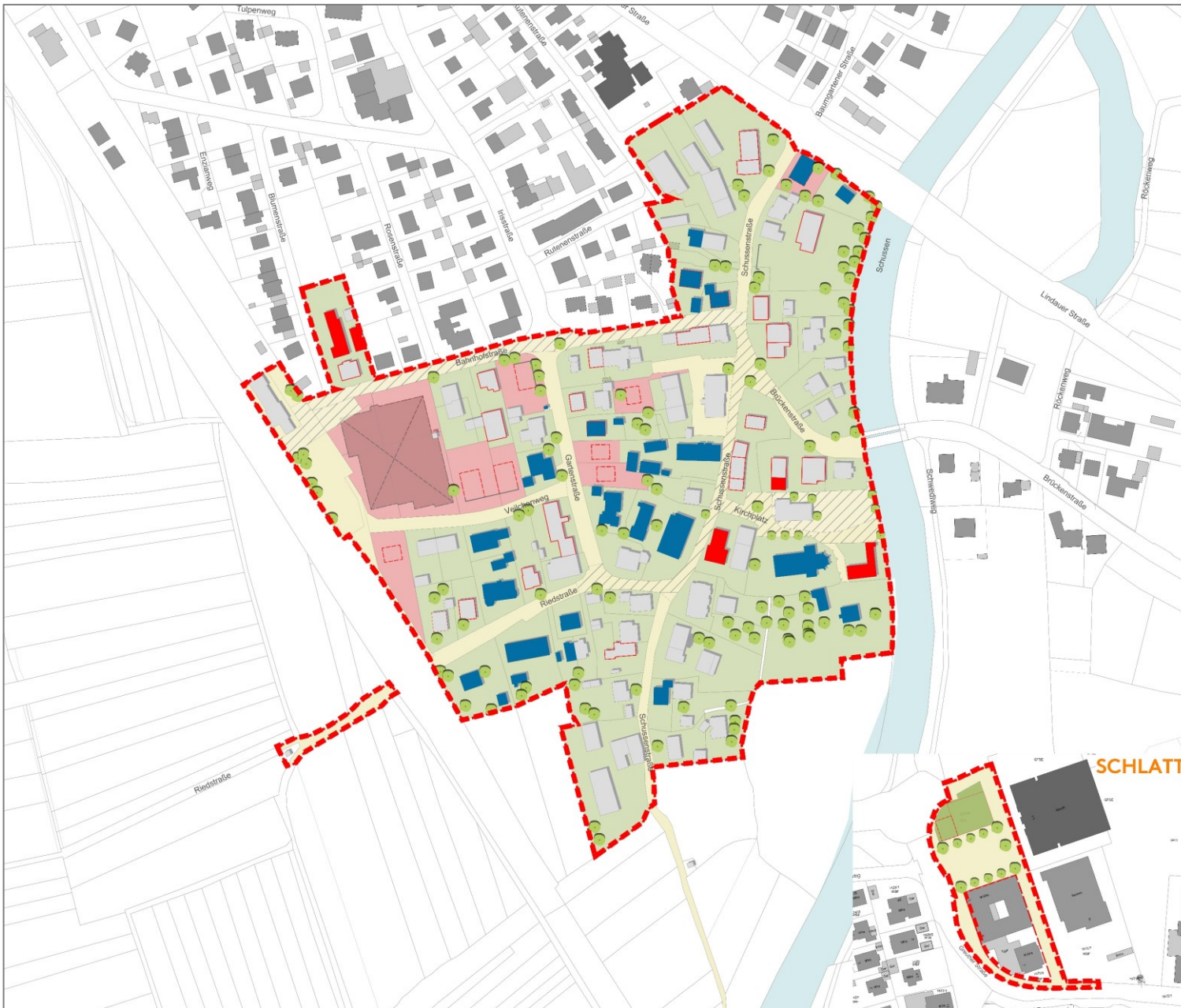
SCHLATT

Eriskirch |

VU Ortskern Eriskirch - Neue Mitte

Neuordnungskonzept

-  Bestandsgebäude
-  Planung/Neubau
-  Gebäudeabbruch prüfen
-  Raumkante
-  Gebäude mit erheblichen Mängeln/Umfassende Sanierung
-  Beseitigung Leerstand/Reaktivierung/Umnutzung
-  Neuordnungs-/Nachverdichtungsbereiche
-  Bestandsflächen Verkehr/öffentlicher Raum
-  Sanierung öffentlicher Straßen/Neugestaltung Platz
-  Private Grünflächen
-  Kommunale Grünflächen
-  Baumbestand
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet "Ortsmitte Eriskirch" (20,0 ha)
-  Modernisierungsbereitschaft Eigentümerbefragung VU



1:750

Originalgröße

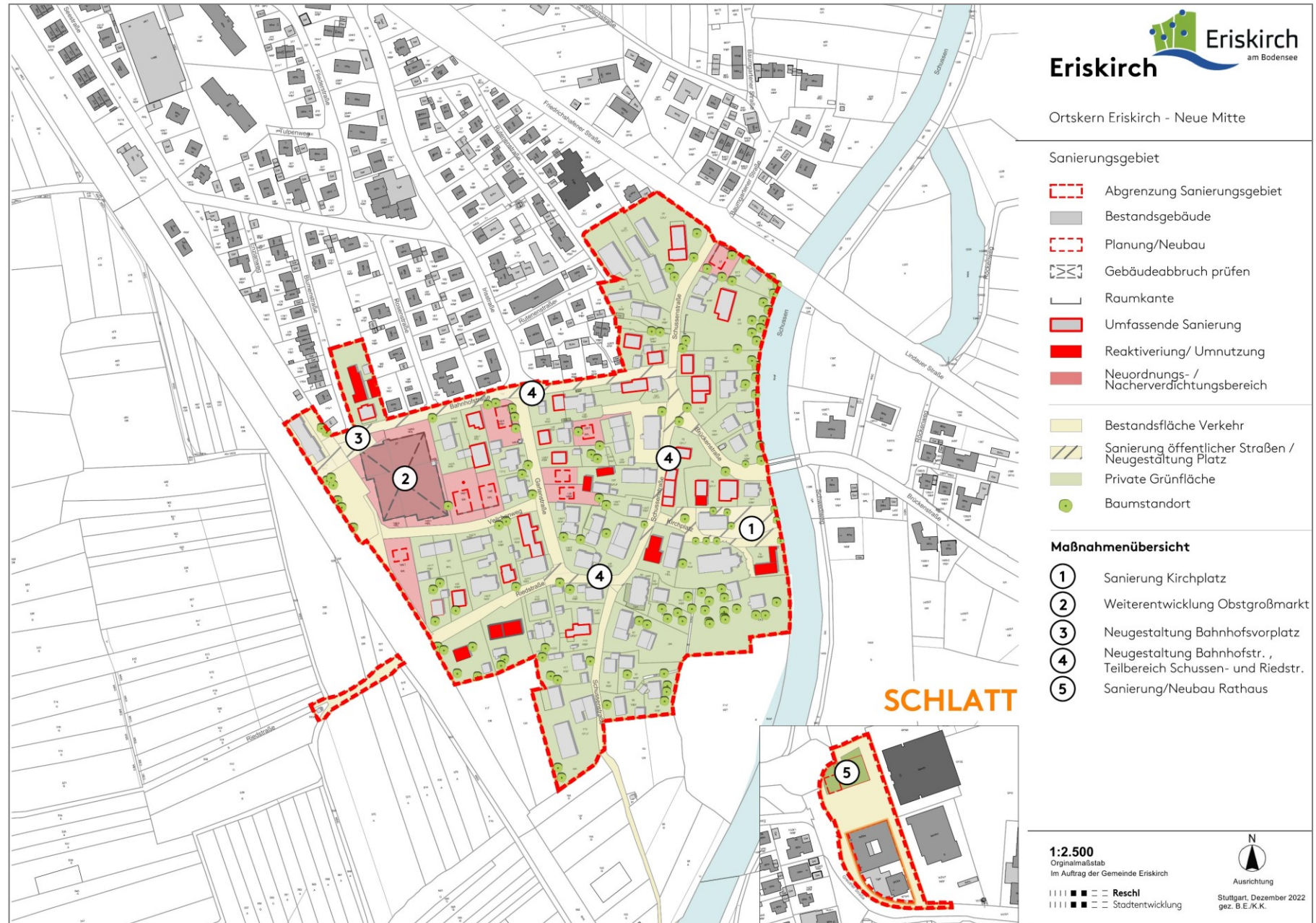
Im Auftrag der Gemeinde Eriskirch

Stuttgart, Dezember 2022

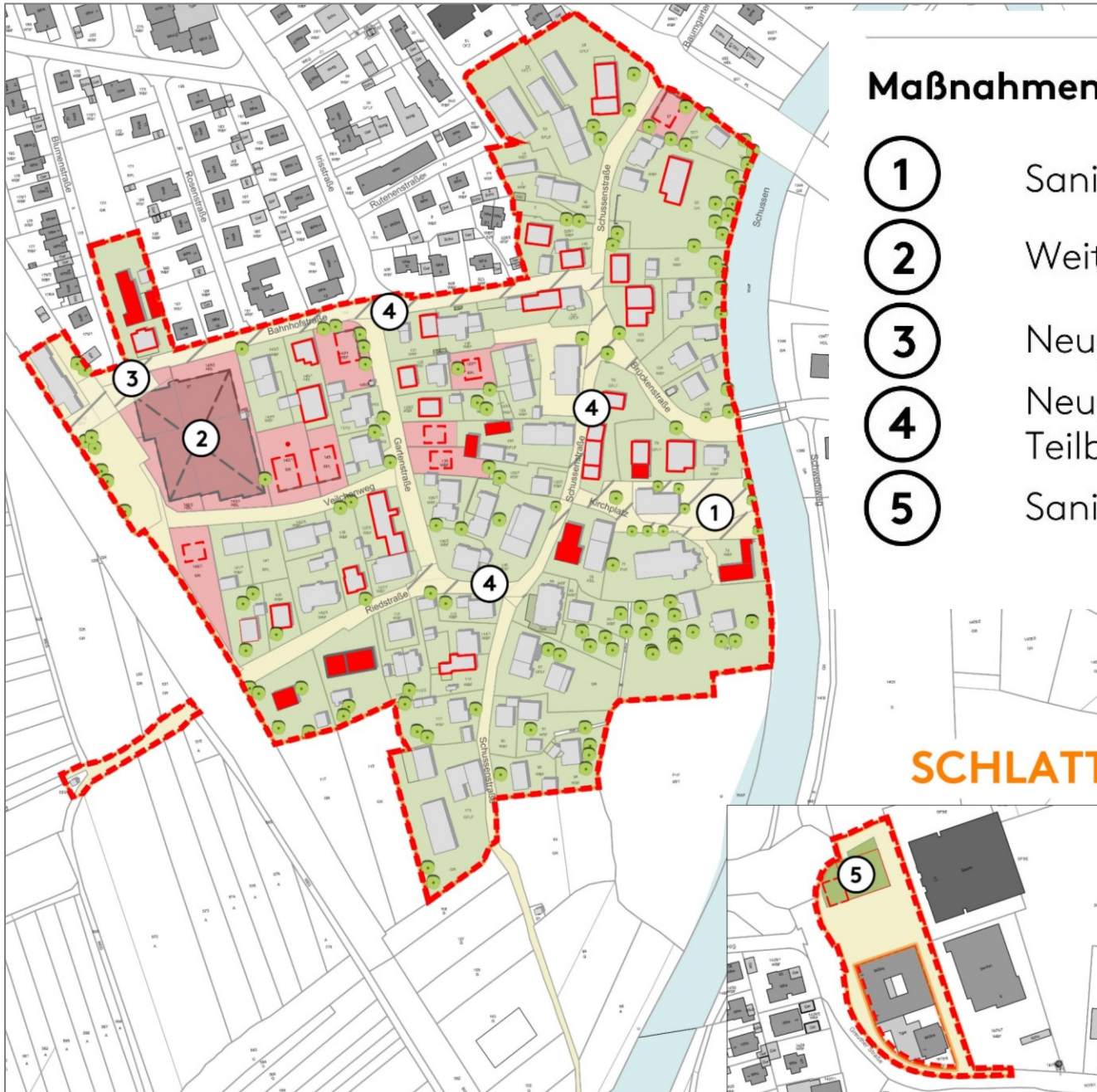
gez. B.E.R.N.

Reschl

Stadtentwicklung



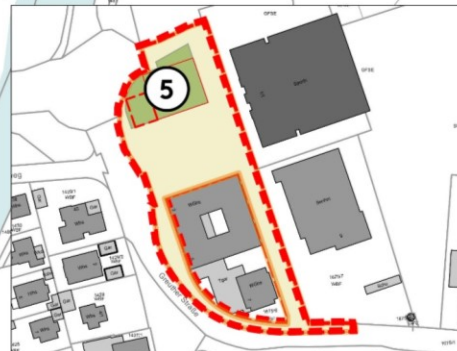
Maßnahmenübersicht



Maßnahmenübersicht

- ① Sanierung Kirchplatz
- ② Weiterentwicklung Obstgroßmarkt
- ③ Neugestaltung Bahnhofsvorplatz
- ④ Neugestaltung Bahnhofstr. ,
Teilbereich Schussen- und Riedstr.
- ⑤ Sanierung/Neubau Rathaus

SCHLATT



Kosten- und Finanzierungsübersicht

I Ausgaben:	€
1. Vorbereitende Untersuchung	10.000
2. Weitere vorbereitende Untersuchungen	
Fachplanungen/Wettbewerb Areal Spanagel	70.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	
Erschließungsstraßen (Bahnhofsstraße, Teilbereiche Schussen- und Riedstraße) ca. 4.500 m² x 250 €	1.125.000
Neugestaltung Platzfläche Bahnhofsvorplatz ca. 800 m³ x 250 €	200.000
Neugestaltung Platzfläche Kirchplatz ca. 2.600 m³ x 250 €	650.000
4. Baumaßnahmen	
Privat geringe Intensität (8 x 10.000 €)	80.000
Privat hohe Intensität (6 x 25.000 €)	150.000
Öffentliche Baumaßnahmen (Sanierung/Neubau Rathaus) Kostenschätzung 5.000.000 €	1.500.000
5. Vergütung Sanierungsbetreuung	150.000
Summe Ausgaben	3.945.000
II Einnahmen	
III Benötigter Förderrahmen	
Finanzhilfen 60 Prozent	2.367.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	1.578.000

B

VERFAHRENSWAHL



Voraussetzung & Ziele der Sanierung

Umfassendes Sanierungsverfahren



- Erhebung von Ausgleichsbeträgen im Falle einer Sanierung **und** darauffolgender Bodenwerterhöhung (§§ 152-156a BauGB)



Sanierungsvermerk

(§143 Abs. 2 BauGB)

- Eintragung eines Vermerks im Grundbuch
- Löschung nach Sanierungsende



Genehmigungspflicht baulicher Vorhaben (§144 BauGB) für:

- Veränderungssperre (Abs.1)
 - Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
 - Gebäudeabriss
 - (Verlängerung) schuldrechtlicher Vereinbarungen über Gebrauch oder Nutzung von Grundstück und Gebäuden
- Verfügungssperre (Abs. 2)
 - rechtsgeschäftliche Grundstücksveräußerung
 - Bestellung/Veränderung eines das Grundstück belastenden Rechts und/oder Baulast
 - Grundstücksteilungen etc.



Vorkaufsrecht der Gemeinde

- bei Verkaufsgeschäft darf Gemeinde in die Rolle des Käufers einsteigen
- weicht Verkaufspreis deutlich vom Verkehrswert ab, so kann die Gemeinde letzteren ansetzen, jedoch kein Zwang zur Veräußerung



Steuerliche Vergünstigungen

- erhöhte steuerliche Absetzbarkeit baulicher Kosten
- § 7h EStG bei vermieteten Whg./Gebäuden 100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre
- § 10f EStG bei Eigennutzung 90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre



- 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)

Verfahrenswahl:

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

- grundlegende Neuordnung im Bereich des Obstgroßmarkts Spanagel
- deutlich intensivere Grundstücksnutzung durch Art/Maß der baulichen Nutzung

-> Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung sind zu erwarten, da nicht nur Bestandspflege durch Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung von öffentlicher Infrastruktur und Gebäude vorgesehen ist, sondern Änderung der Nutzungsstruktur durch eine mögliche Konversion des Obstgroßmarkts Spanagel

Umsetzung:

- Preisprüfungsrecht von Kaufverträgen (falls Gemeinde Vorkaufsrecht ausüben möchte)
- Anwendung des besonderen Städtebaurechts
- Keine Erhebung von Erschließungsbeiträgen
- Eintrag eines Sanierungsvermerks in alle Grundbücher und Löschung nach Abschluss des Sanierungsgebiets (kostenlos)

C FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

... zu beachten



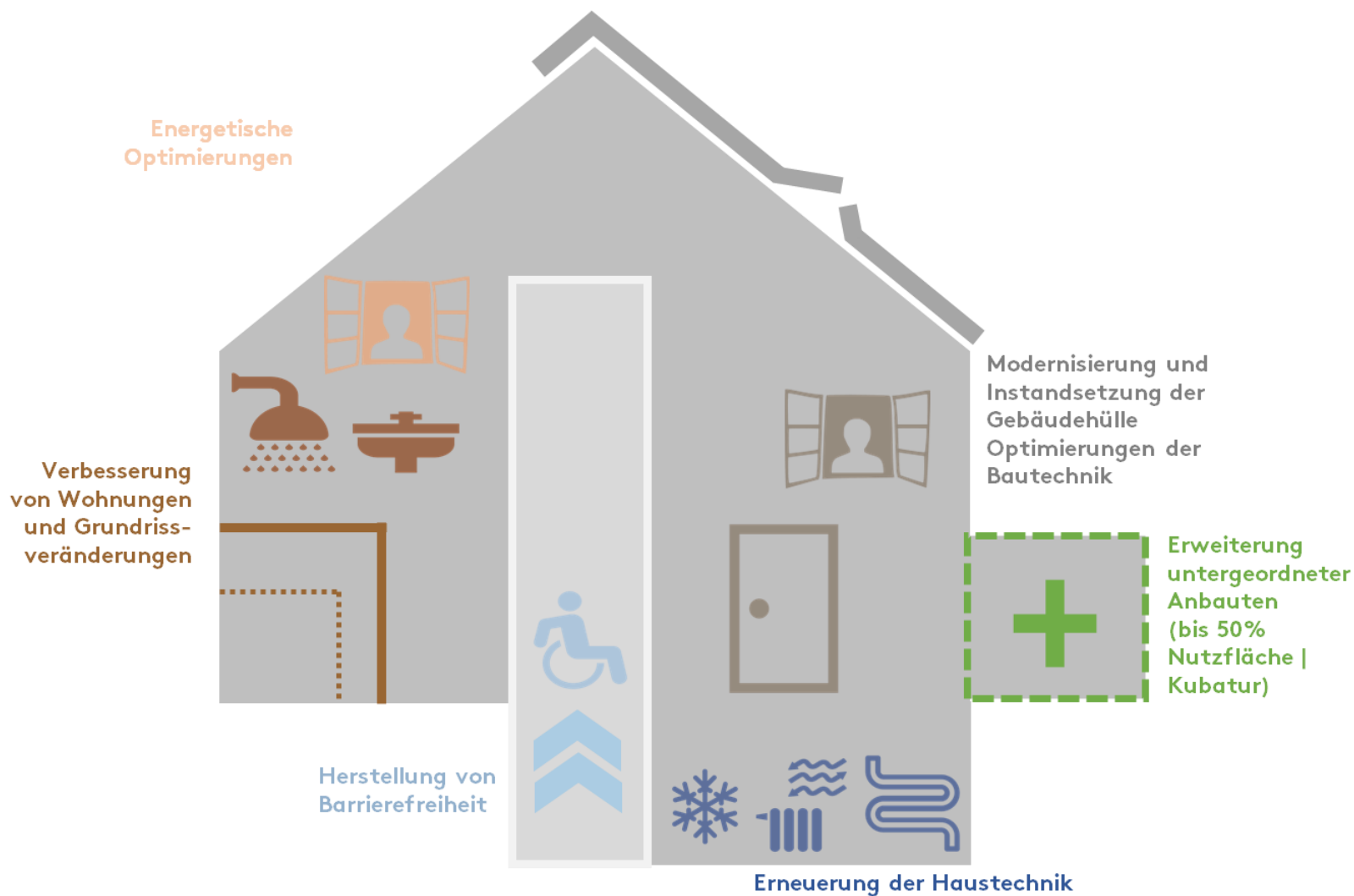
- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen Anteils** der förderfähigen Kosten
- **Restmodernisierungen** möglich (falls vorangegangene Baumaßnahme)
- Maßnahme ist **wirtschaftlich** und **energetisch sinnvoll**

ABER
**kein Rechts-
anspruch**
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



Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Rechenbeispiel: anerkannte Herstellungskosten 300.000 €
bis 100.000 €	17,5 Prozent	17.500 €
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent	30.000 €
über 250.000 €	10,0 Prozent	5.000 €
	Max. Zuschuss	52.500 €
	Anteil Land (60%)	31.500 €
	Anteil Gemeinde (40%)	21.000 €

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

Förderobergrenze für Abbrüche bei 50.000 € ohne Restwertentschädigung und Neubauverpflichtung

Keine Deckelung des Zuschusses –Einzelfallentscheidung

Max. 35 % der Kosten förderfähig (Kombination mit KfW und Bafa möglich)

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)

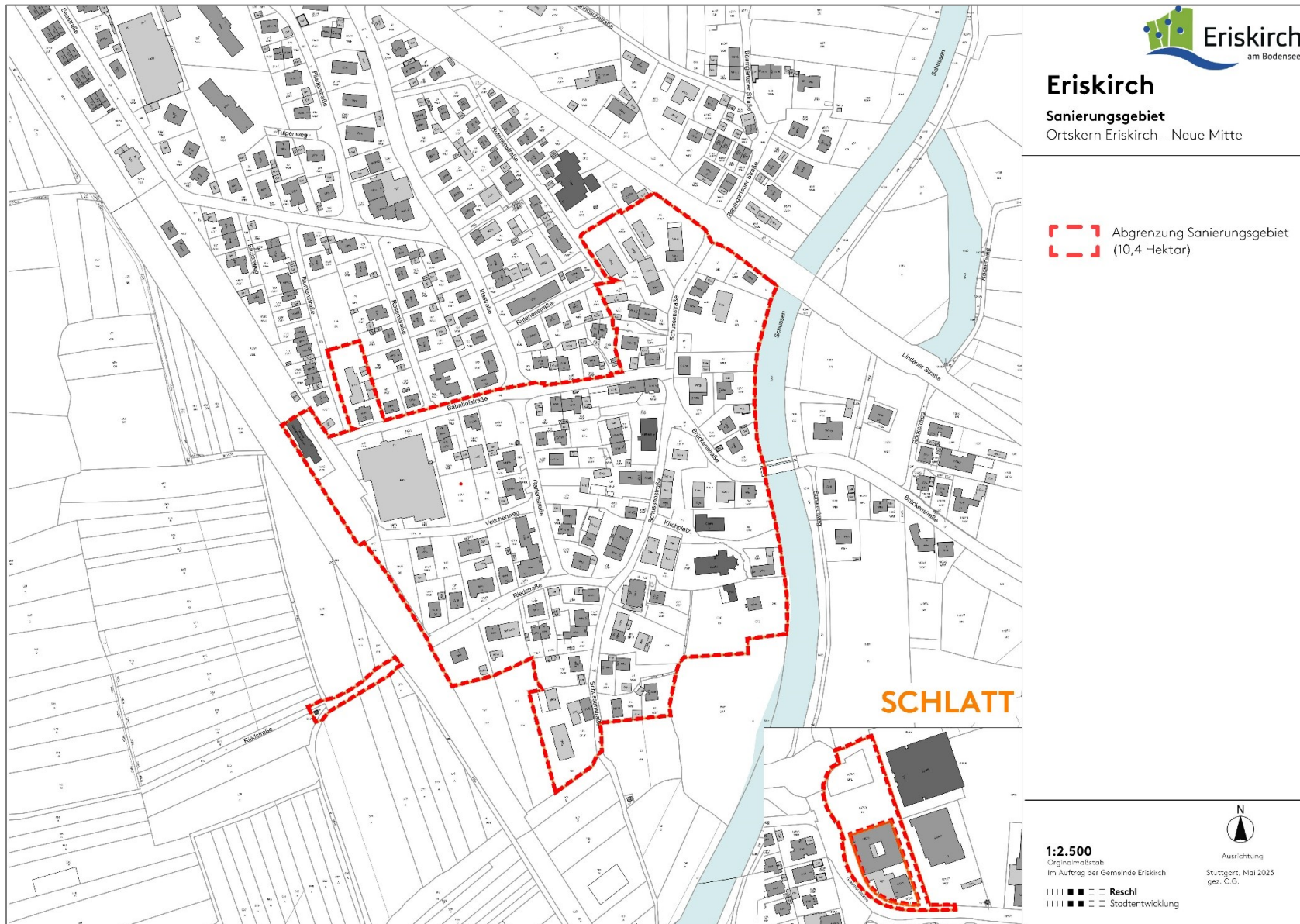
5

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

D AUSBLICK



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

- Heute Abend: Möglichkeit zur Erstberatung – Kontaktdaten
- Weitere Informationsveranstaltung bei öffentlichen Baumaßnahmen
- Aktuelle Informationen auf der Homepage der Gemeinde unter dem Reiter: **Sanierung**

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 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:INNEN

Die Gemeinde Eriskirch 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 Frank-
Tel. 0711-220041-11
emanuel.frank@reschl-stadtentwicklung.de

Gemeinde Eriskirch
-Herr Jehle-
Tel. 07541 9708-40
frank.jehle@eriskirch.de

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

Unterstützt durch:

Sanierungsmaßnahme „Ortskern-Eriskirch - Neue Mitte“

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 Kostenersatzung 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-Eriskirch - Neue Mitte“
- 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 (GEG)
- Das Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein. Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abzustimmen
- Vor 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 vertragsgemäß durchgeführt 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 Wiederrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile

Fördersätze

- Investitionsvolumen von mindestens 10.000 € (Bagatelgrenze)
- Bei Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbruchmaßnahmen, etc.) können bis zu 100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten einbezogen werden. Die maximale Förderhöhe beträgt € 35.000. Eine Restwerterstattung erfolgt nicht.
- Zuschussquoten gestaffelt:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	17,5 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	20,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

Beispielrechnung:

- anerkannte Herstellungskosten 300.000 €

Förderhöhe:

- bis 100.000 € (100.000 € mit 17,5 %) = 17.500 €
- über 100.000 € bis 250.000 € (150.000 € mit 20,0 %) = 30.000 €
- über 250.000 € (50.000 € mit 10,0%) = 5.000 €

Gesamt: 52.500 €

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

Rückfragen

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