



# HOHENFELS

## STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME „ORTSKERN LIGGERSDORF“

09.10.2024

# GLIEDERUNG

---

A

ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

B

VERFAHRENSWAHL

C








FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

D

FINALE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

# A ERGEBNISSE DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNGEN

---

1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung 
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 08.05.24 
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 22.05.24 
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 

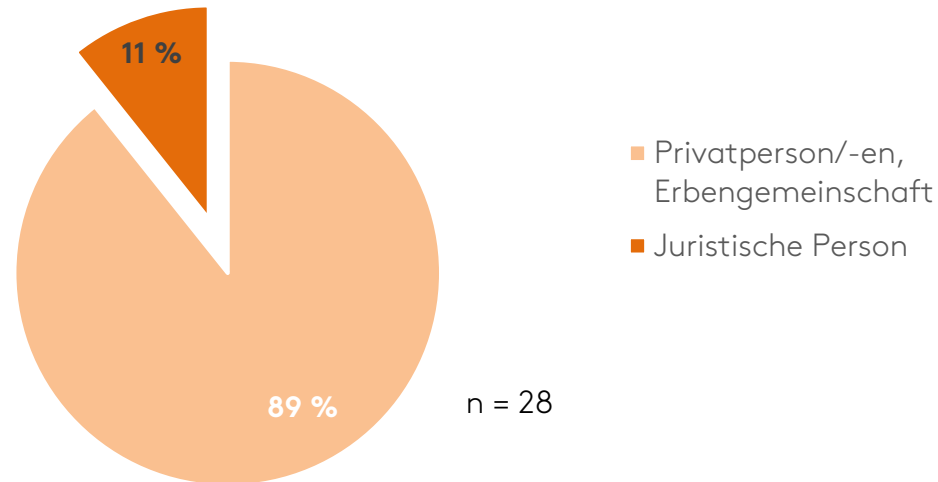


|||| ■ ■ ■ ■ Reschl  
|||| ■ ■ ■ ■ Stadtentwicklung

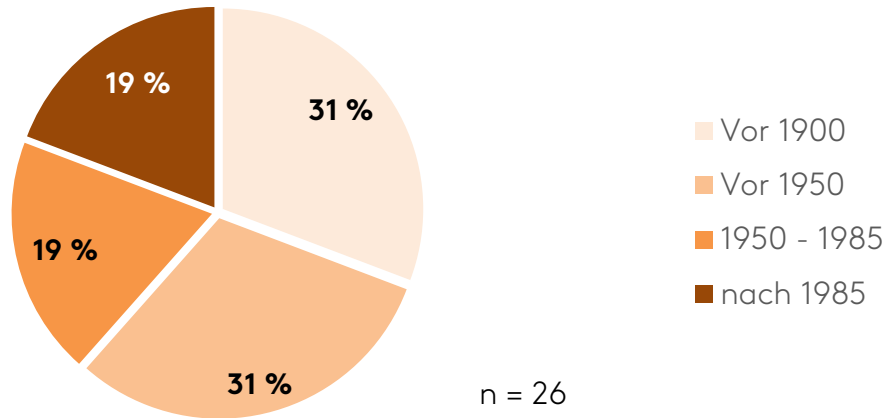
## Befragung Privater

- 98 Personen wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 28 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von **28,6 %**
  
- 162 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 26 Objekten Rückmeldung
- **16 %** des Gebäudebestands

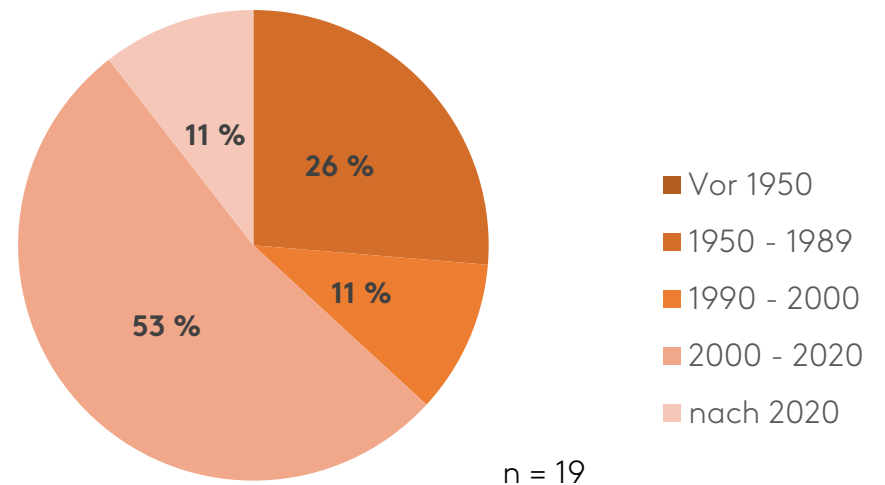
Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?



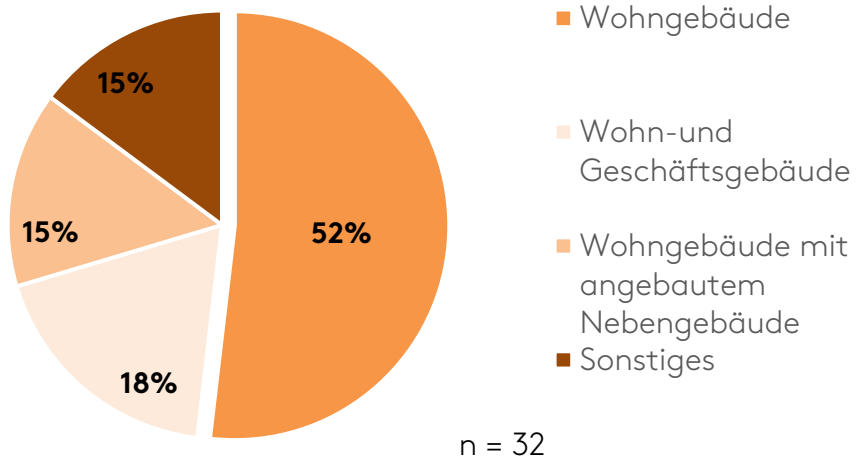
Frage 2.1: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Baujahr?



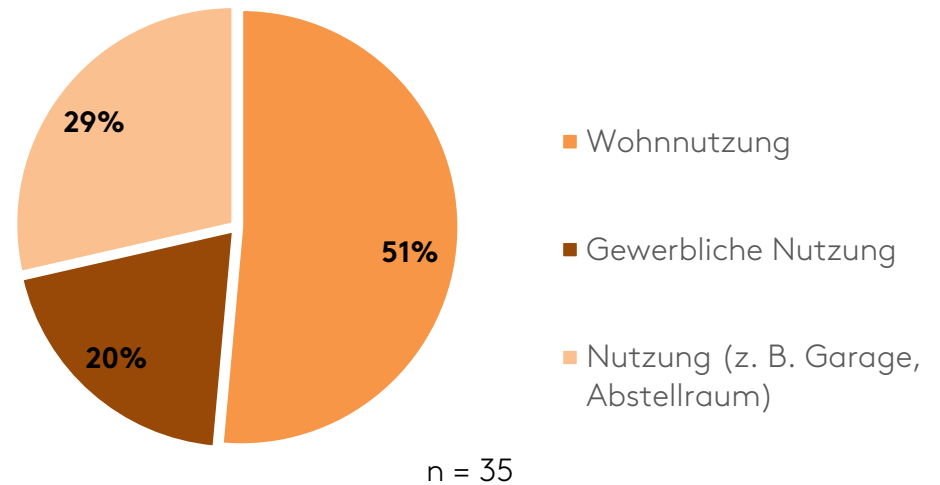
Frage 2.2: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Letzte größere Umbaumaßnahme?



Frage 3: Welche Nutzung hat das Gebäude?

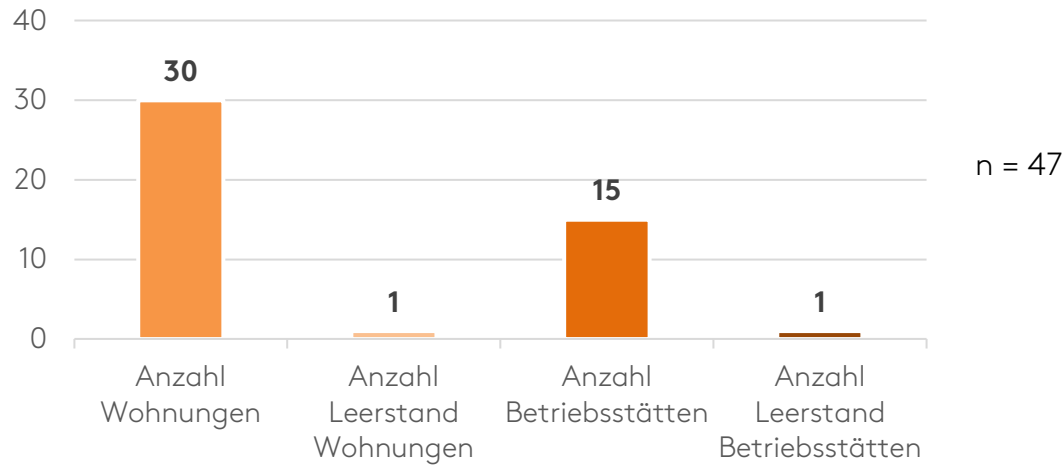


Frage 4: Welche Erdgeschossnutzung ist vorhanden?

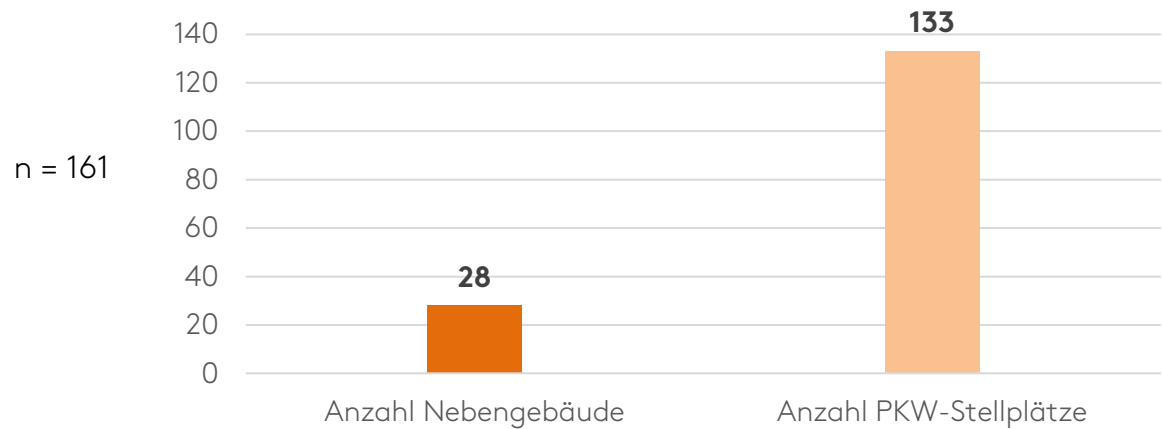


Befragung Privater

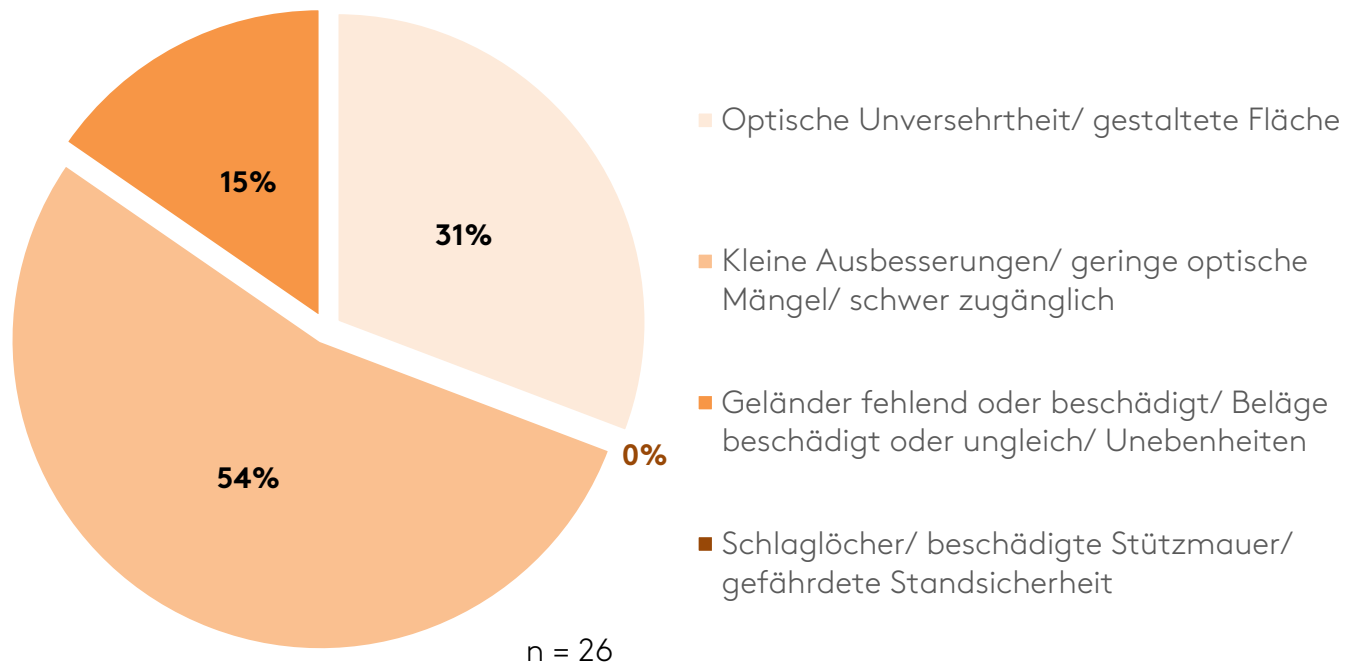
Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?



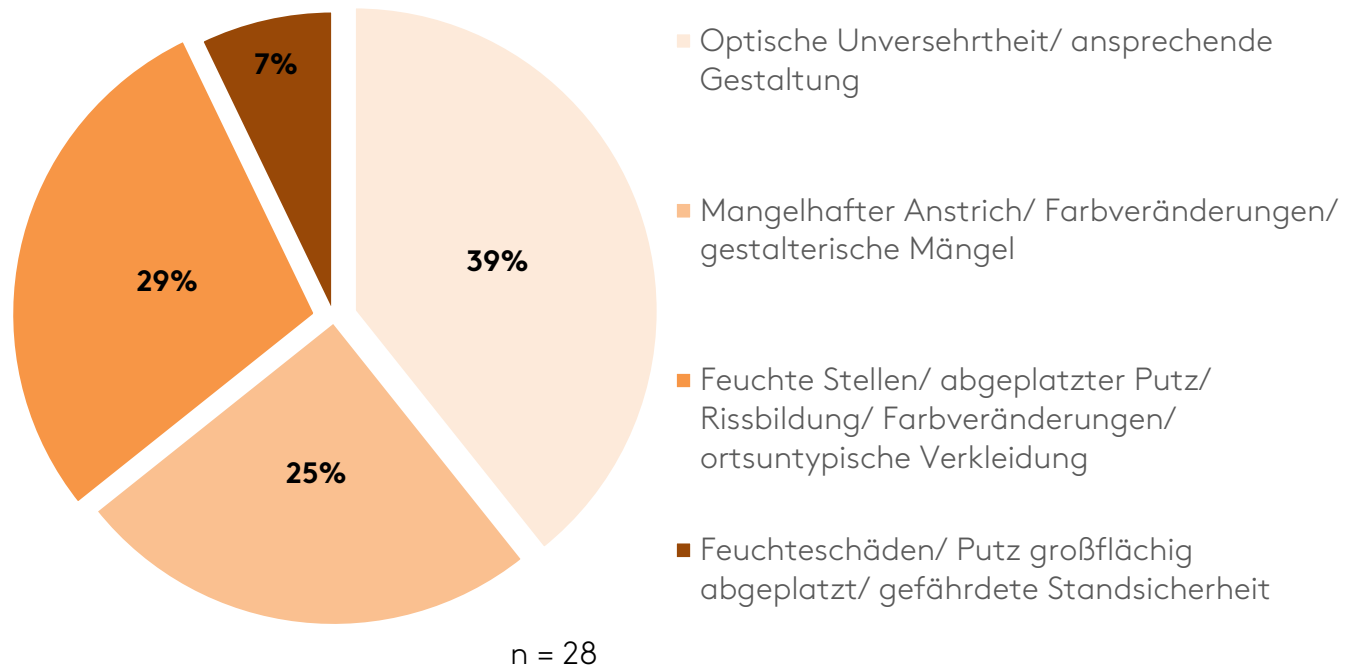
Frage 6: Wie viele Stellplätze/Nebengebäude befinden sich auf dem Grundstück?



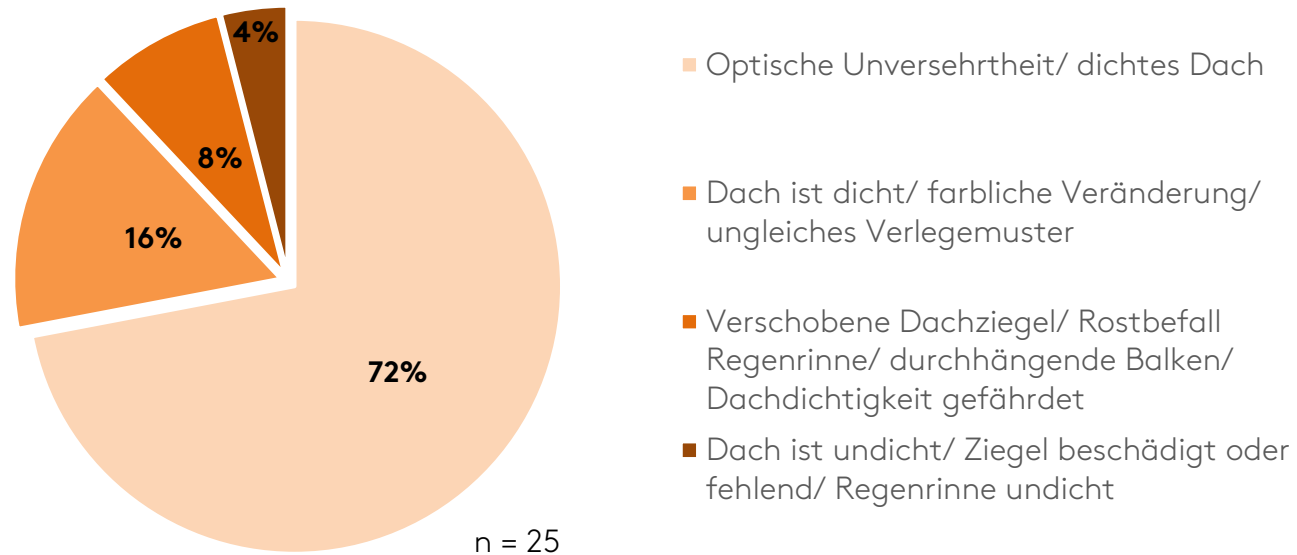
Frage 7.1: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Zugangs-/Außenbereich



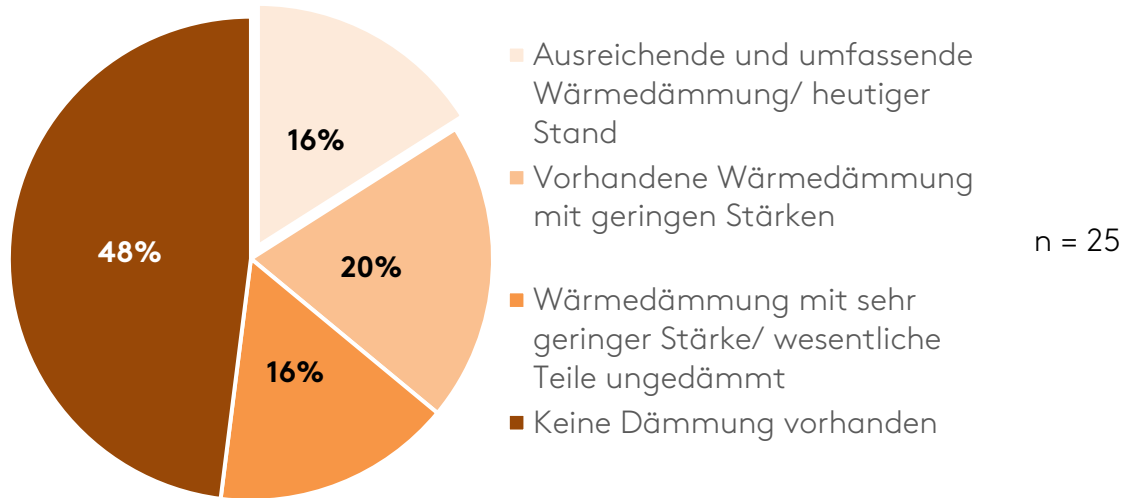
Frage 7.2: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Fassade/Mauerwerk



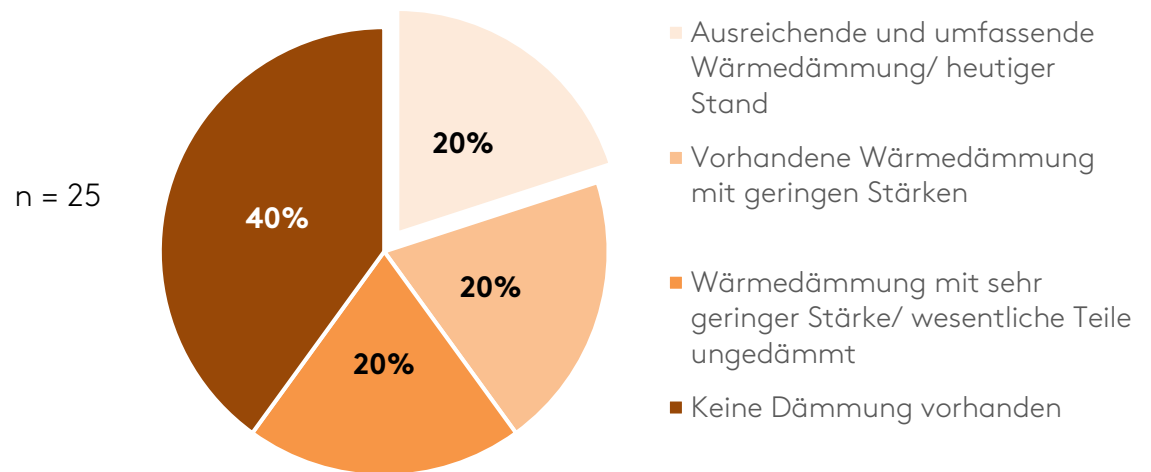
Frage 7.3: Bitte bewerten Sie den Zustand des Hauptgebäudes für folgende Kriterien: Dach/ Dachstuhl



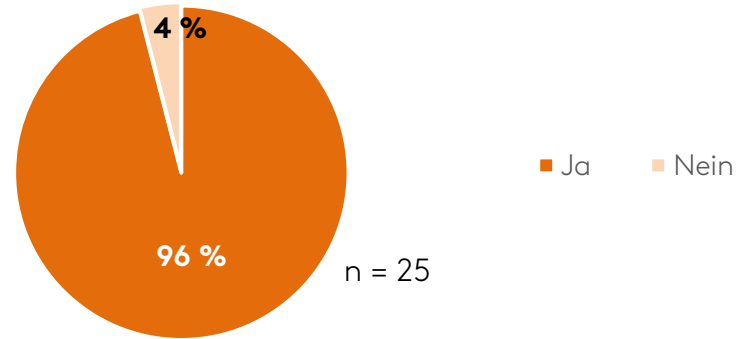
Frage 8.1: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung der Gebäudefassade?



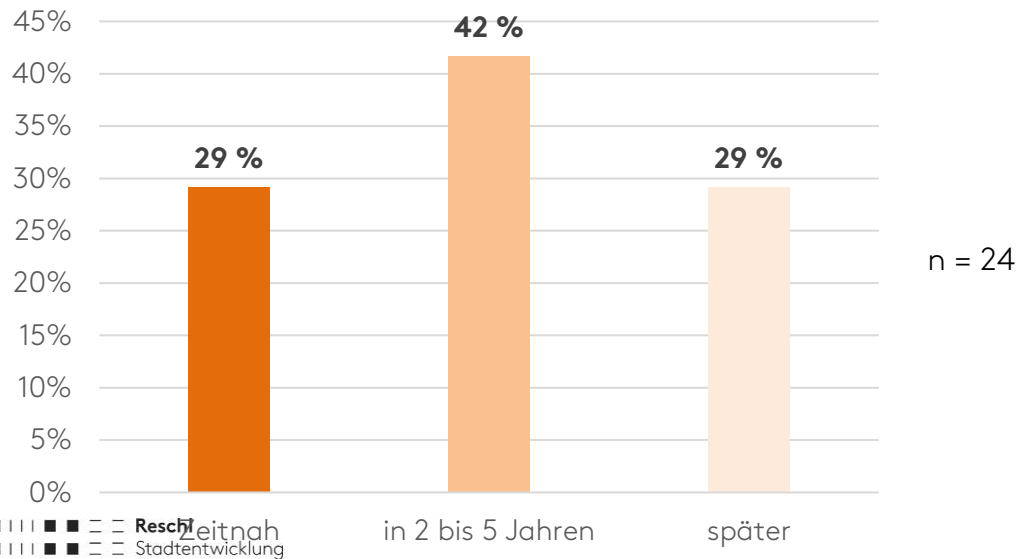
Frage 8.2: Wie bewerten Sie die Wärmedämmung des Daches



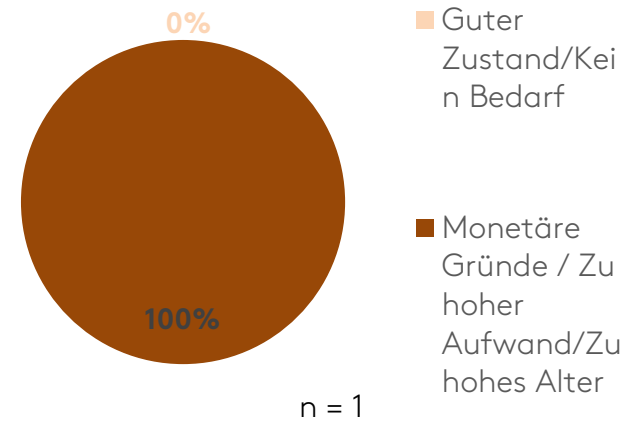
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



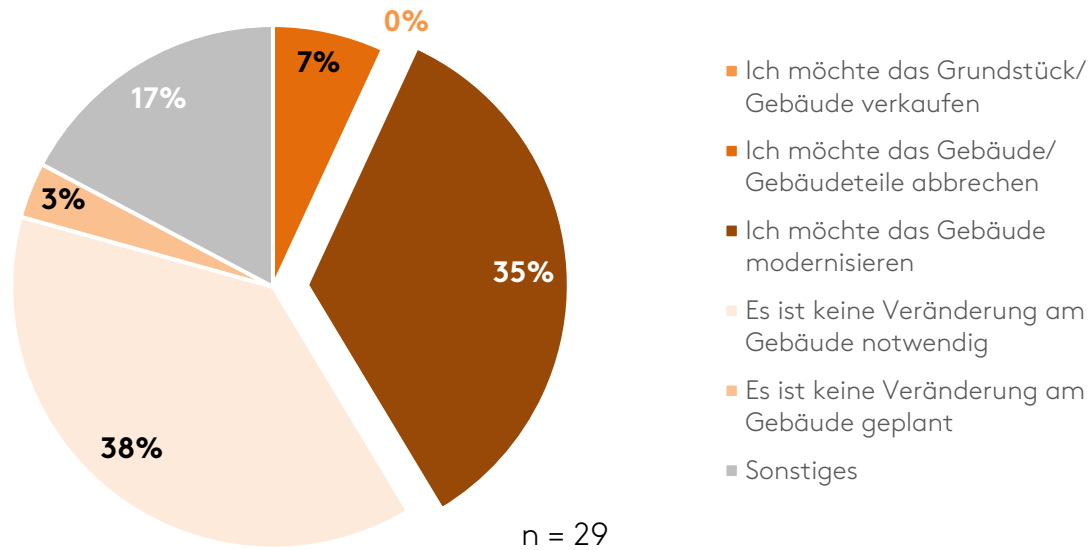
Frage 9: Wenn ja, wann?



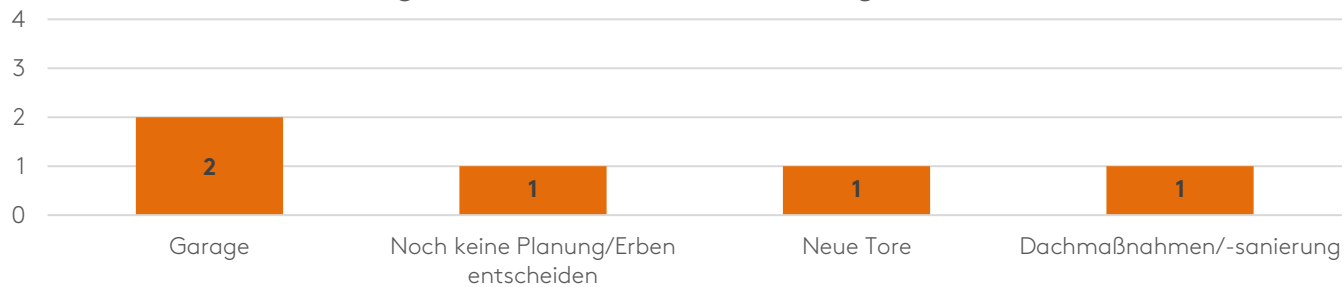
Frage 9: Wenn nein, warum?



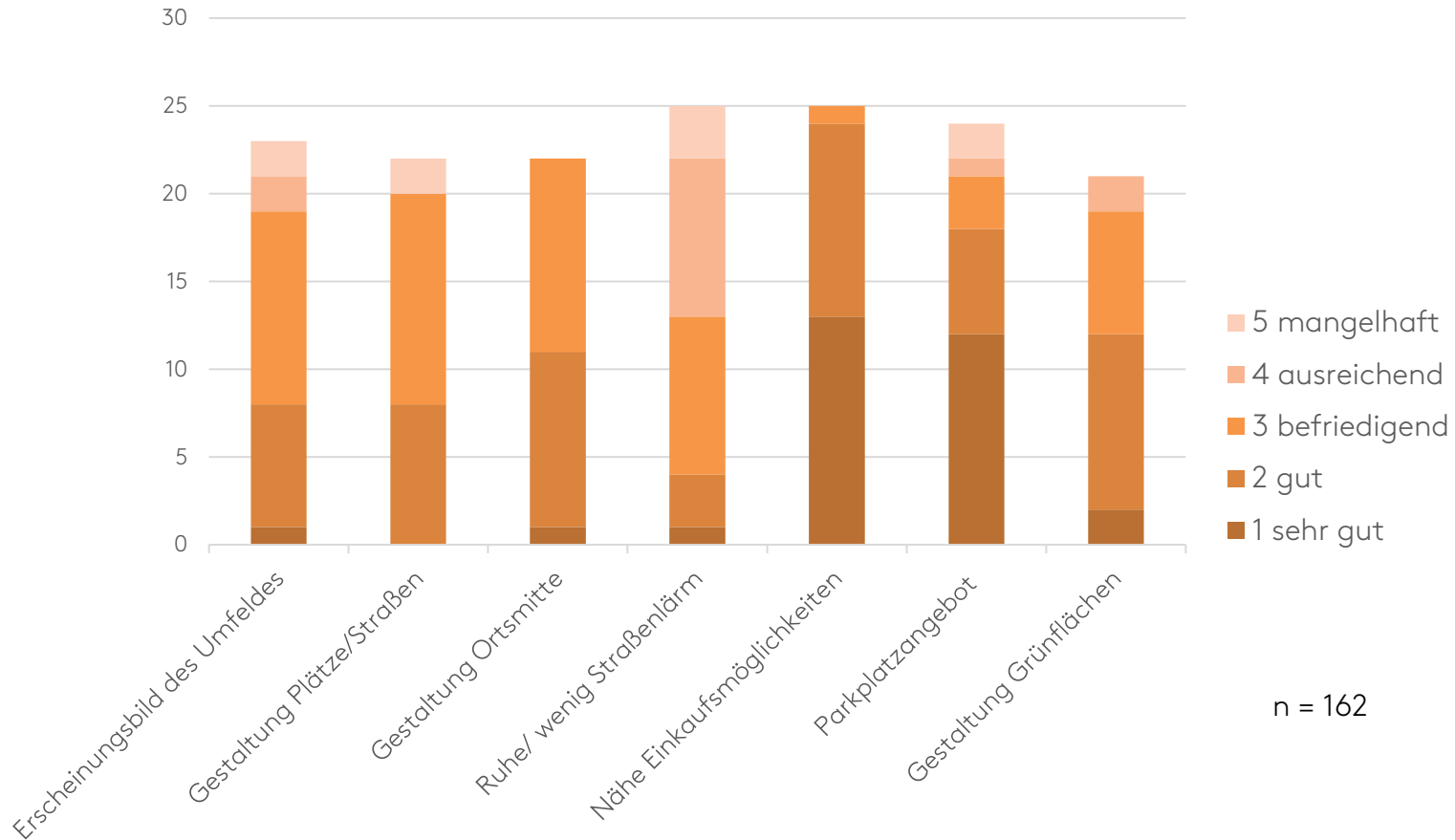
Frage 10: Welche Absichten haben Sie für die Zukunft Ihres Gebäudes?



Frage 10: Maßnahmen - Sonstiges



Frage 11: Bewertung des Wohnumfeldes

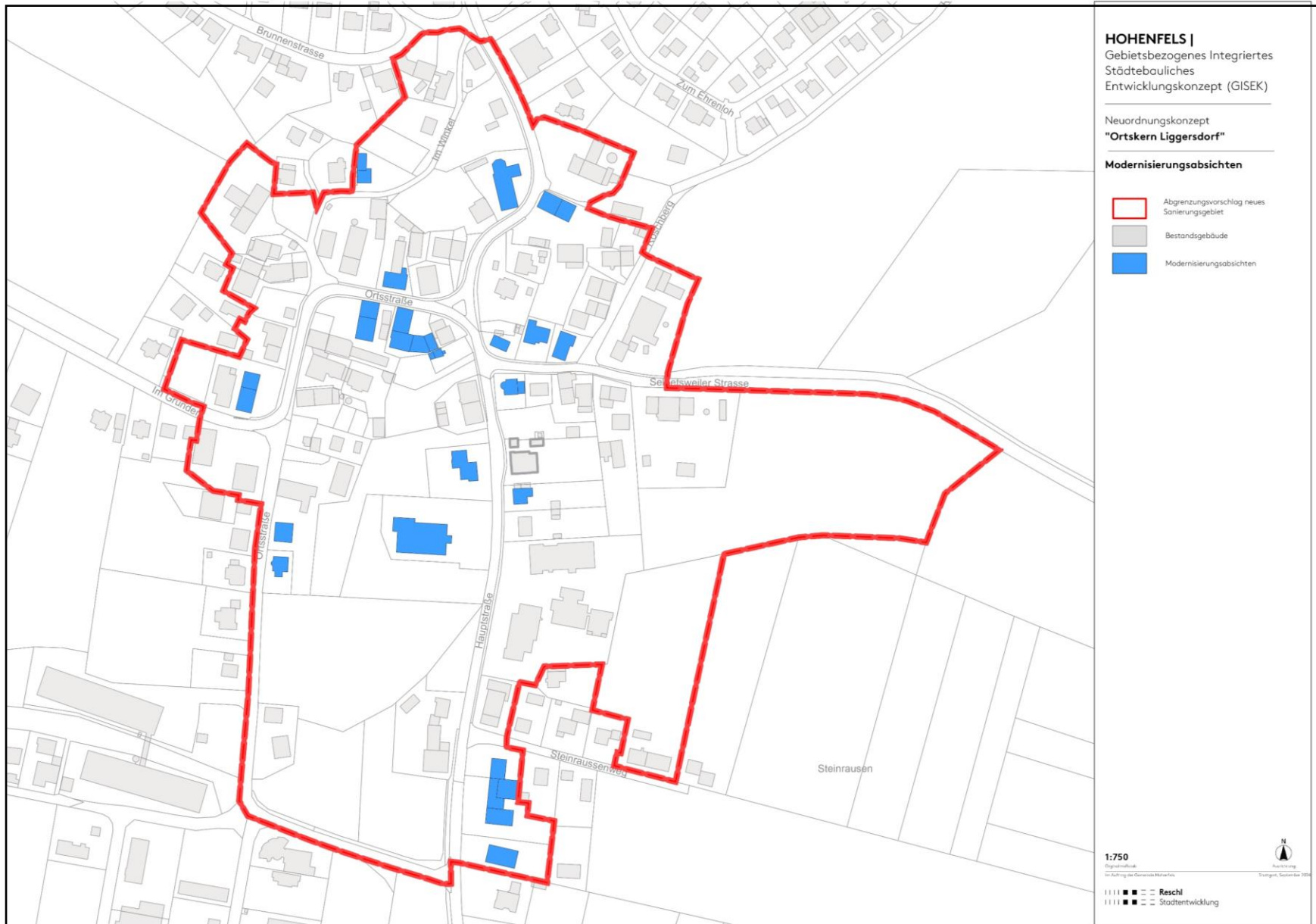


## Frage 12: Erwartungen, Anregungen, Wünsche oder Ideen zur Ortskernsanierung:

- Verbesserung der Verkehrsflächen und Verkehrssicherheit (z.B. mehr Barrierefreiheit und 30er-Zone) *- 6 Nennungen*
- Schaffung von Treffpunkten/Aufenthaltsorten und Stärkung des Gemeindelebens (z.B. Spielplatz, Orte für Jugendliche) *- 5 Nennungen*
- Sanierung öffentlicher Gebäude (z.B. Schule, Bau der Hohenfelshalle, Schaffung von Wohnraum) *- 5 Nennungen*
- Stärkung der Grünstrukturen und Klimaanpassung *- 3 Nennungen*
- Parkmöglichkeiten im Ortskern *- 2 Nennungen*



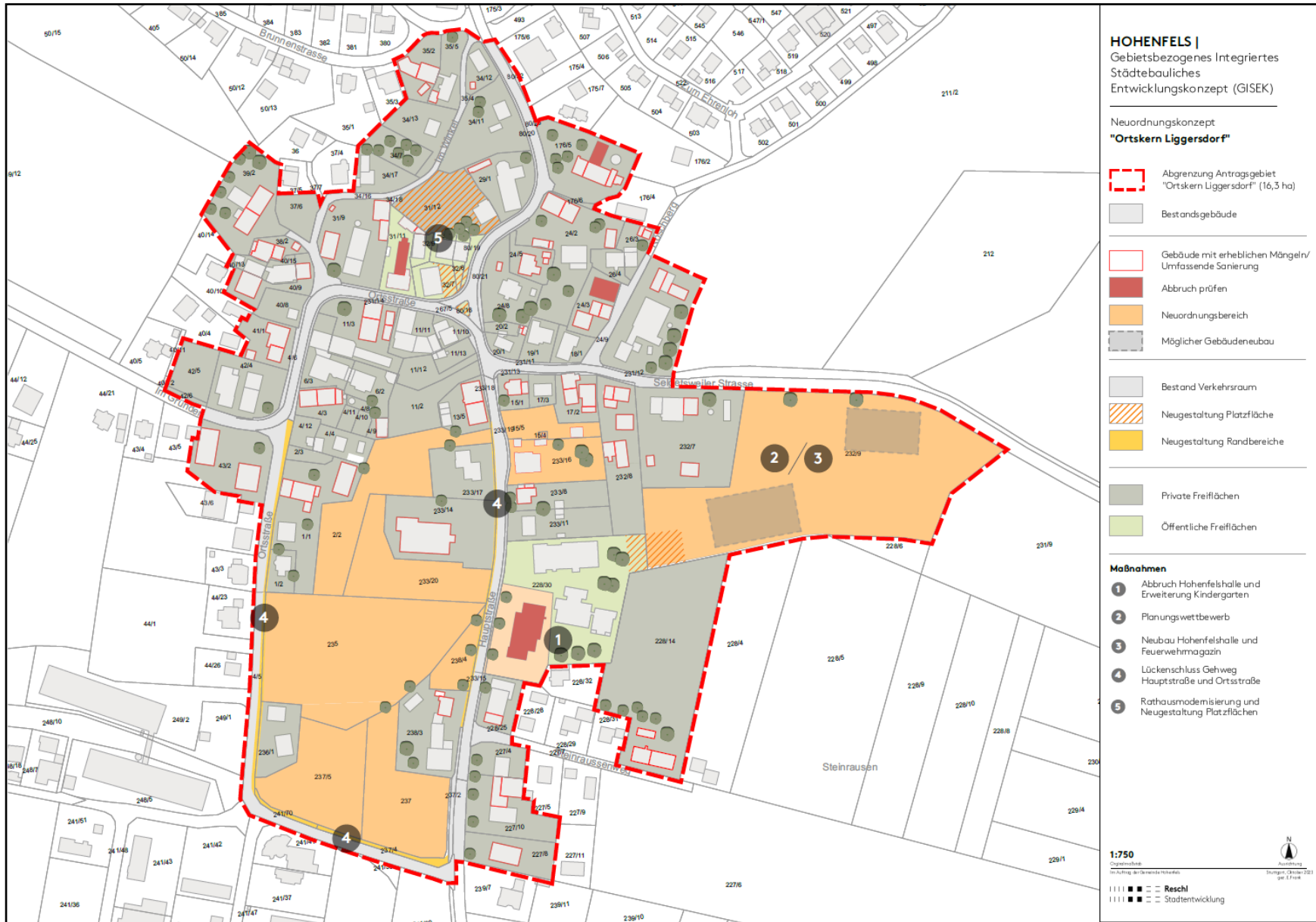
Modernisierungsbereitschaft



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

- 26 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- 6 haben sich zurückgemeldet
- 4 hat keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert
- 2 haben keine Bedenken, aber Hinweise gegeben:
  - Netze BW
  - Landkreis Konstanz

Maßnahmenübersicht



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

Kosten- und Finanzierungsübersicht

I Ausgaben:	€
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	<b>10.000</b>
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	<b>60.000</b>
Fachplanungen, Wettbewerb Hohenfelshalle/Feuerwehrmagazin	50.000
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.250.000</b>
Lückenschluss Gehweg Hauptstraße/Ortsstraße ca. 1.600 m² x 250 €	400.000
Neugestaltung Platzfläche Rathaus/Bauhof/Verkehrinsel (Brunnen) ca. 2.000 m³ x 250 €	500.000
Neugestaltung Platzfläche zwischen Grundschule/Hohenfelshalle als öffentlicher Treffpunkt ca. 1.000 m³ x 250 €	250.000
Abbruch Hohenfelshalle	100.000
<b>4. Baumaßnahmen</b>	<b>5.150.000</b>
Privat geringe Intensität (8 x 10.000 €)	80.000
Privat hohe Intensität (12 x 25.000 €)	300.000
Öffentliche Baumaßnahmen:	4.770.000
– Neubau Hohenfelshalle (inklusive Abbruch) und Feuerwehrmagazin (Fachförderung)   Kostenschätzung 5.500.000 € (Abbruch 100.000€) (Mehrzweckhalle 60% als Gemeinbedarf anrechenbar (60% =3,3 Mio. € - 30% Neubau = 990.000 (+SJK und Landessportstätten- Förderung)	990.000
– Erweiterung Kindergarten <50%   Kostenschätzung 5.300.000 €   60 % (IBW/Landes-SIQ)	3.180.000
– Modernisierung Rathaus Kosten 1,0 Mio € (60 % = 600.000 €)	600.000
<b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung</b>	<b>150.000</b>
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>6.620.000</b>
<b>II Einnahmen</b>	
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	
Finanzhilfen 60 Prozent	<b>3.972.000</b>
Anteil Gemeinde 40 Prozent	<b>2.648.000</b>

# B VERFAHRENSWAHL

---

- 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)

## Empfehlung:

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

- Umfassende Neuordnungsbereiche im Sanierungsgebiet vorhanden, die bei Entwicklung (z.B. Wohnbebauungen) zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen führen
- Deutlich intensivere Grundstücksnutzung durch Art/Maß der baulichen Nutzung

**→ Bodenwerterhöhung zu erwarten, da nicht nur Bestandspflege durch Erhalt, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden vorgesehen ist, sondern eine Gebietsumgestaltung angestrebt ist**

## Umsetzung:

- Preisprüfungsrecht von Kaufverträgen
- Anwendung des besonderen Städtebaurechts
- Keine Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeiträgen im Sinne des §127 (2) BauGB
- Eintrag eines Sanierungsvermerks in alle Grundbücher

# 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**

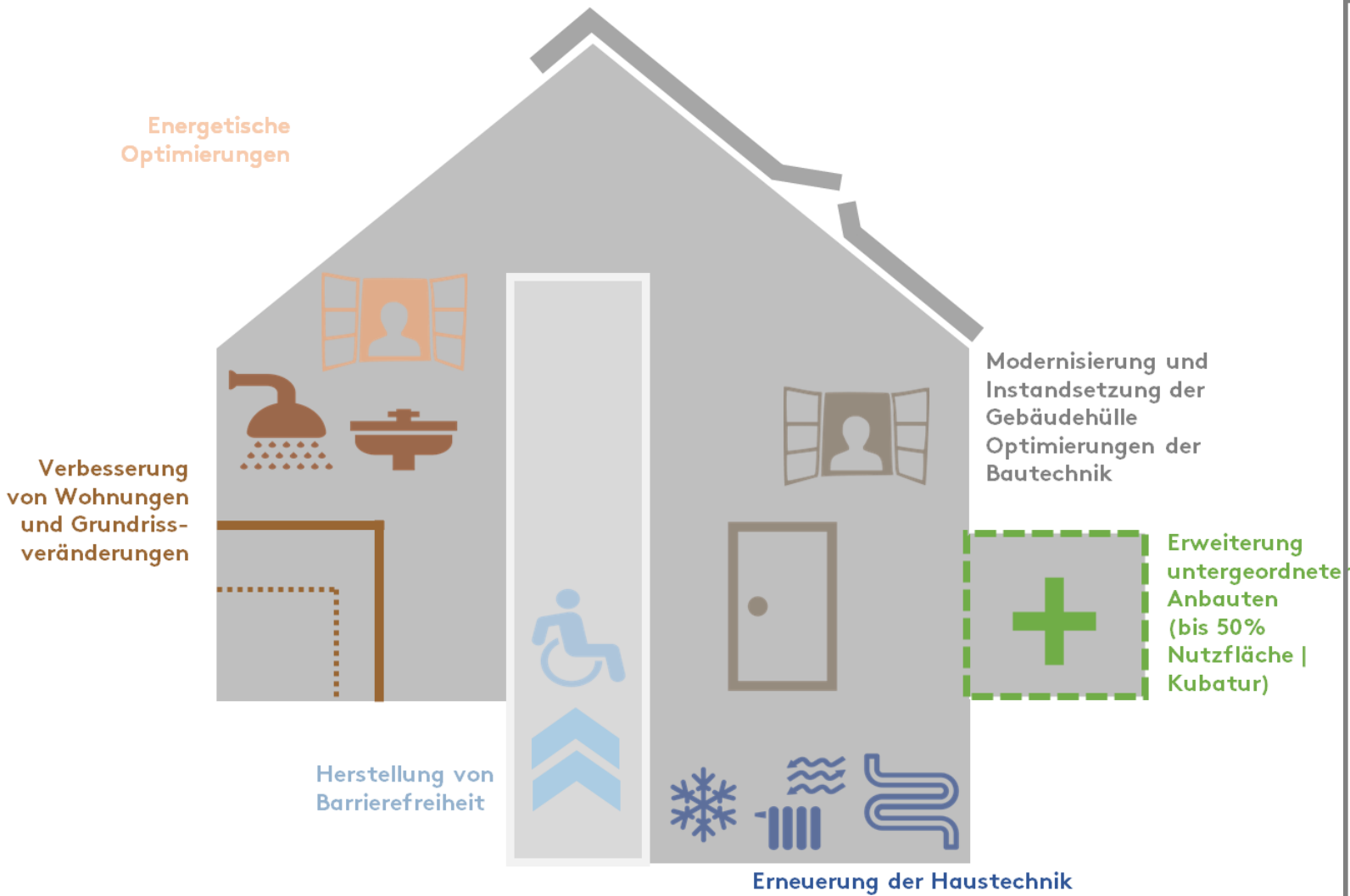
ABER  
**kein Rechtsanspruch**  
auf eine Förderung



## ... nicht förderfähig

- Sanierungen vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung
- Dekorative Maßnahmen bzw. „Schönheitsreparaturen“
- Luxuriöse Sanierungen
- Private Neubaumaßnahmen

Förderfähige Baumaßnahmen entsprechend der Sanierungsziele



## Private Abbrüche



## Planungsaufwendungen (Architekt | Bautechniker | Energieberater etc.)



## Eigenleistungen



## Förderfähige Maßnahmen

- **Abbruch und Entsiegelung**
  - Gebäude oder Gebäudeteil
- **Modernisierung und Sanierung:**
  - Verbesserung der Dämmung an Dach, Decken und Wänden
  - Erneuerung des Dachs, Fenster und Türen
  - Einbau neuer Heizungsanlage und Warmwasserbereitung
  - Altersgerechter Ausbau des Sanitärbereichs
  - Veränderung der Raumzuschnitte/Wohnungsabschlüsse
  - Schaffung von notwendigen Stellplätzen (wo es keine Verordnung gibt)
  - Erneuerung der Haustechnik
  - Etc.

## Voraussetzungen

- Im Sanierungsgebiet
- Wirtschaftlich vertretbar (max. 70% eines vergleichbaren Neubaus)
- Ziele des Neuordnungskonzepts werden erfüllt
- Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein
- Kein Baubeginn vor Vertragsschluss mit der Gemeinde

## Ordnungsmaßnahmen

- Zwei Angebote vorlegen (günstigere Variante)
- Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Abbruchkosten und Neubauverpflichtung
- Ausschluss einer Restwertentschädigung
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 40.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde: 16.000 €)

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

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

Keine Deckelung des Zuschusses – besser Einzelfallentscheidung  
Max. 35 % der förderfähigen Kosten förderfähig (Kombination mit Bafa/KfW max. 50%)

## Eigenleistungen:

Von den gesamten, anerkennungsfähigen Kosten (alle Material- und Handwerkskosten) der Gesamtmaßnahme können **max. 15 % der Kosten als Arbeitsstunden für Eigenleistungen** anerkannt werden. Die Arbeitsstunde bezieht sich auf den aktuellen Mindestlohn von 12,41 € (Stand: 01.01.2024)

Rechenbeispiel:

Material/Handwerkerkosten: 30.000€

Mögliche Eigenleistung (15%): 4.500 €

Anerkennungsfähige Stunden: 362 Stunden

## 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 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
2. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
3. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
4. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
5. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
6. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
7. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
8. Jahr	9 %	9.000 €	<b>21 %</b>	1.890 €	378 €
9. Jahr...	7 %...	7.000 €...	<b>21 %...</b>	1.470 €...	378 €...
<b>Gesamt</b>	<b>100 %</b>	<b>100.000 €</b>		<b>21.000 €</b>	<b>5.040 €</b>

- 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

# FINALE ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS

---



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