20.03.2025 • Bürgerinformationsveranstaltung

Gemeinde Neustetten
Sanierungsgebiet „Remmingsheim Ortsmitte II“

Fördermöglichkeiten für Privatmaßnahmen

KE - ein Unternehmen der

LB≡BW Immobilien

Vorstellung Projektteam

0711 – 6454 2185
anne.haertlein@lbbw-im.de

Anne Härtlein

Projektleitung

Schwerpunkte
Gestaltungsvorschläge
Modernisierungsberatung
Stadtplanung
Hochbau

Junes El Bargui

Projektleitung

Schwerpunkte
Besonderes Städtebaurecht
Städtebauförderung
Beratung von Kommunen und privaten Eigentümern

0731 – 602 896 22
junes.el_bargui@lbbw-im.de

Agenda

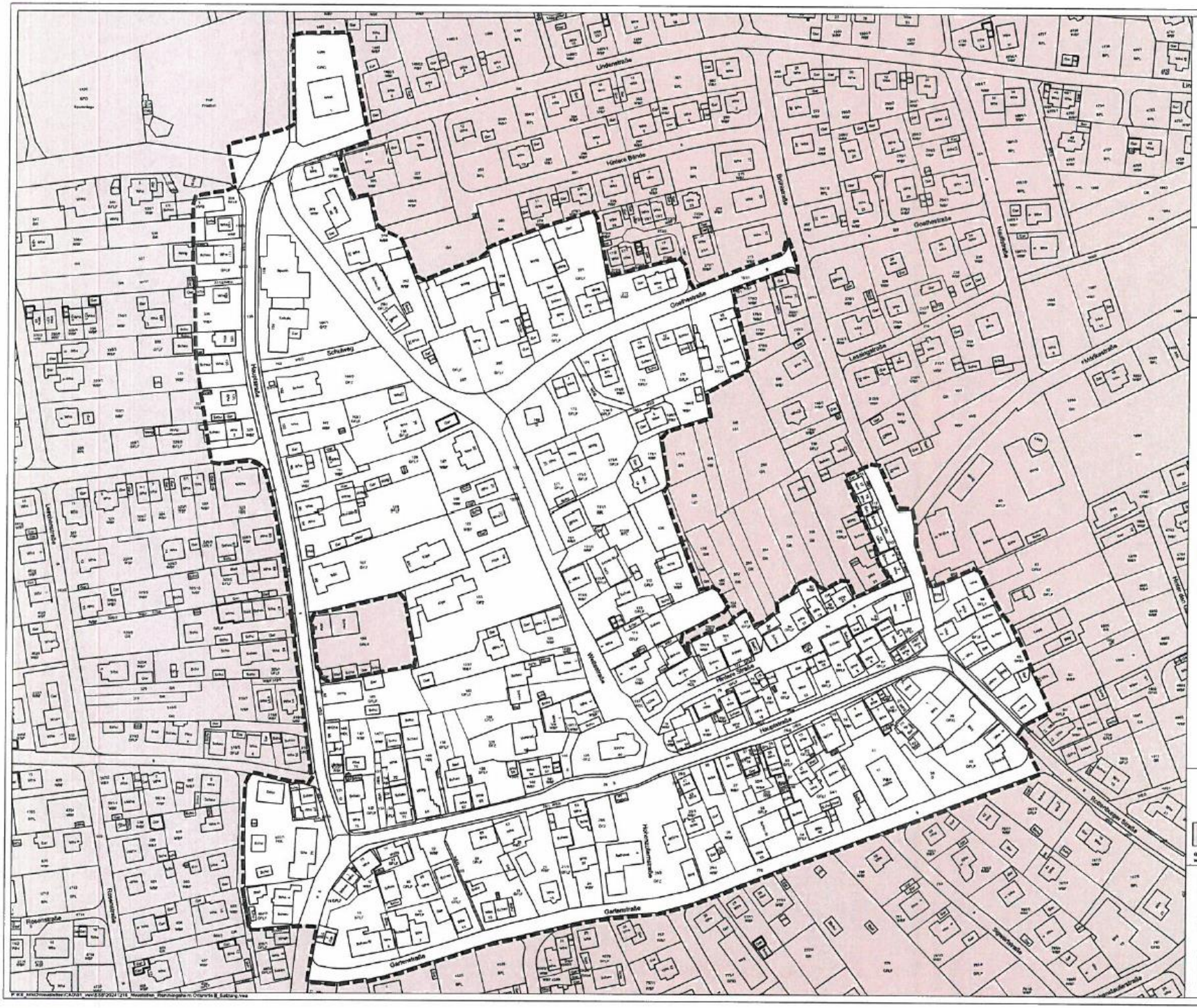
01	Das Sanierungsgebiet und die Städtebauförderung	Seite 04
02	Zuwendungsfähige Vorhaben und Förderhöhen	Seite 09
03	Allgemeine Fördervoraussetzungen	Seite 16
04	Rechenbeispiele für bezuschusste Vorhaben	Seite 18
05	Kombination mit anderen Förderprogrammen	Seite 23
06	Abrechnung	Seite 25
07	Ablauf und Vorgehen	Seite 28
08	Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten	Seite 32
09	Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt	Seite 35
10	Best-Practice-Beispiele für Privatmaßnahmen	Seite 38

LB BW Immobilien

01 Das Sanierungsgebiet und die Städtebauförderung

Was bisher geschah

2022:	Aufstellung eines Gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts
2023:	Erarbeitung eines gebietsbezogenen Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts für das beabsichtigte Sanierungsgebiet „Remmingsheim Ortsmitte II“
11/2023:	Antragsstellung auf Aufnahme des Antragsgebiets „Remmingsheim Ortsmitte II“ in die Städtebauförderung
05/2024:	Aufnahme des Antragsgebiets in die Städtebauförderung
Ab 06/2024:	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen
27.01.2025:	Satzungsbeschluss des Sanierungsgebiets „Remmingsheim Ortsmitte II“



GEMEINDE Neustetten

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Remmingsheim Ortsmitte II"

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Remmingsheim Ortsmitte II"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets **"Remmingsheim Ortsmitte II"**

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss: 27.01.2025

Ausgefertigt für die ortsübliche Bekanntmachung

Neustetten, den 27.01.2025

Gunter Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: 30.01.2025

GEMEINDE NEUSTETTEN LANDKREIS TÜBINGEN

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 131 814 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/336

0 10 20 50 100
M 1:2000

Stuttgart / Ulm
16.12.2024
El Bargui /Dudel

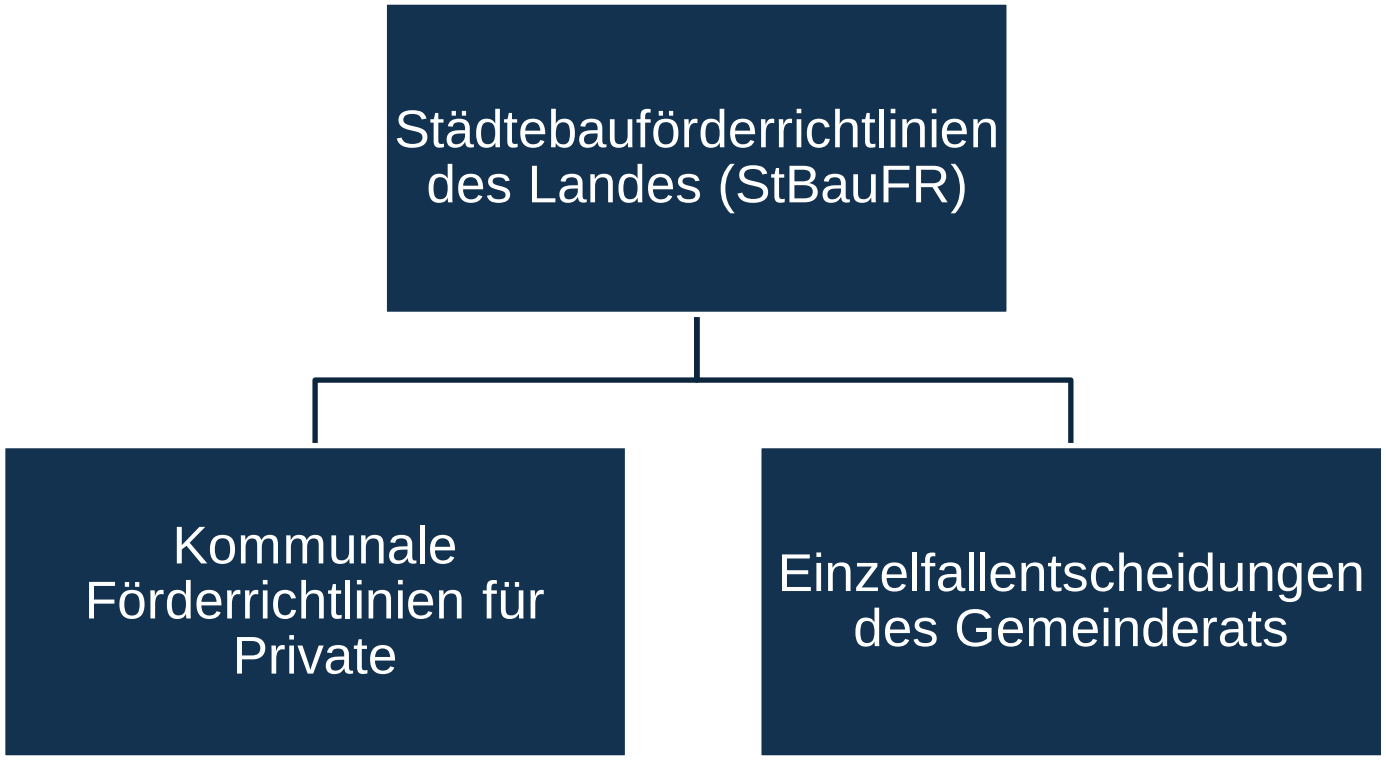
N

KE
LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Die Städtebauförderung

- Förderprogramme des Bundes und der Länder
- Programme dienen zur Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung städtebaulicher Missstände
- Neustetten ist im Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg
- Land gibt 60 % Finanzhilfe, Gemeinde trägt 40 % Eigenmittel bei
- Verwendung für Ordnungs- und Baumaßnahmen
- Fördermittel dürfen für bestimmte Vorhaben auch an Private weitergegeben werden

Rechtliche Grundlagen der Städtebauförderung für Privateigentümer



LB BW Immobilien

02 Zuwendungsfähige Vorhaben Und Förderhöhen

Zuwendungsfähige Vorhaben

I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten

II. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude

IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden

V. Gebäudeabbrüche

Wenn mit Bezug auf ein Gebäude mehrere der oben genannten Fördertatbestände zutreffen, können die entsprechenden Zuschüsse kombiniert werden.

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten

a) Gesamtmodernisierungen (mehrere Gewerke beteiligt)

- Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je Wohneinheit

b) Restmodernisierungen (einzelne Gewerke)

- Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 25.000 € je Wohneinheit

Bedingungen:

- Energetische Ertüchtigung
- Wohneinheit wird auf einen aktuellen Stand gebracht und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

II. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden

- Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden
- Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 25.000 € je neugeschaffener Wohneinheit

Bedingungen:

- Energetische Ertüchtigung
- Wohneinheit weist aktuellen Standard auf und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

III. Modernisierung gewerblich genutzter Gebäude

a) Gesamtmodernisierungen (mehrere Gewerke beteiligt)

- Fördersatz: 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je Gebäude

b) Restmodernisierungen (einzelne Gewerke)

- Fördersatz: 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 25.000 € je Gebäude

Bedingungen:

- Nur bei Gewerbe mit Nahversorgungsrelevanz
- Gebäude wird auf einen aktuellen Stand gebracht und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden

a) Erweiterung von Wohngebäuden

- Fördersatz: 30 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Wohneinheit

b) Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude

- Fördersatz: 25 % der zuwendungsfähigen Gesamtkosten
- Deckelbetrag: max. 50.000 € je neu geschaffener Gewerbeeinheit

Bedingungen:

- Erweiterung muss untergeordnet sein (weniger als 50 % der Kubatur und gleichzeitig weniger als 50 % der Nutzfläche des ursprünglichen Bestandsgebäudes)
- Gesamtgebäude ist auf aktuellem Stand und kann in den kommenden 30 Jahren zeitgemäß und zweckmäßig genutzt werden

V. Gebäudeabbrüche

a) Bei anschließender Bebauung zu Wohnzwecken

- Fördersatz: 80 % des günstigsten Vergleichsangebots
- Deckelbetrag: max. 40.000 € je abgebrochenem Gebäudekomplex

b) Bei anschließender Bebauung zu sonstigen Zwecken

- Fördersatz: 50 % des günstigsten Vergleichsangebots
- Deckelbetrag: max. 10.000 € je abgebrochenem Gebäudekomplex

Bedingungen:

- Abbruch entspricht Sanierungszielen der Gemeinde
- Frist zur Neubebauung muss eingehalten werden

LB BW Immobilien

03 Allgemeine Fördervoraussetzungen

Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Generelle Zuschussobergrenze von 100.000 € pro Gebäude
- Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders gelagerten Fällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen
- Es müssen noch Mittel im Förderrahmen zur Verfügung stehen
- Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Einkauf von Material und Beauftragung von Handwerkerleistungen
- Bestehende Ölheizungen und Nachtspeicheröfen müssen durch zukunftsfähige Alternativen ersetzt werden
- Geltende Gesetzte sind einzuhalten (z.B. BauGB, LBO, GEG, EWärmeG, KSG BW, DSchG BW etc.). Zuwiderhandlung führt zu Verlust/Rückforderung der Zuschüsse
- Die Außengestaltung des Gebäudes ist mit der Gemeinde bzw. der KE abzustimmen. Nach außen wirksame Maßnahmen sind ortsbildgerecht auszuführen

LB BW Immobilien

04 Rechenbeispiele für bezuschusste Vorhaben

Beispiel 1

- Frau Mustermann ist Eigentümerin einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle im Sanierungsgebiet
- Die Hofstelle besteht aus einem Wohnhaus mit angebautem Stall und einem separaten freistehenden Schuppengebäude
- Frau Mustermann beabsichtigt folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Gesamtmodernisierung des Wohnhauses (Kosten: 100.000 €)
  - Umnutzung des Stalls zu abgeschlossener Wohneinheit (Kosten: 150.000 €)
  - Abbruch des Schuppengebäudes zugunsten eines anschließenden Wohnhausneubaus (Kosten: 30.000 €)

- Zuschuss Gesamtmodernisierung Wohneinheit:

100.000 € x 30% = 30.000 €

- Zuschuss Schaffung Wohneinheit in ehem. Stallanbau:

150.000 € x 30% = 45.000 €

Deckelbetrag = 25.000 €

- Zuschuss Abbruch freistehende Scheune:

30.000 € x 80% = 24.000 €

- Gesamtzuschuss:

30.000 € + 25.000 € + 24.000 € = 79.000 €

Beispiel 2

- Frau Yilmaz ist Eigentümerin eines Wohn- und Geschäftshauses im Sanierungsgebiet mit Apotheke im EG und einer Wohneinheit im OG
- Frau Yilmaz beabsichtigt folgende Maßnahmen durchzuführen:
  - Austausch der einglasigen Schaufenster der Apotheke
    → Restmodernisierung (Kosten: 10.000 €)
  - Anbau zur untergeordneten Erweiterung der Gewerbeeinheit (Kosten: 100.000 €)
  - Gesamtmodernisierung der bestehenden Wohneinheit (Kosten: 200.000 €)
  - Ausbau des Dachgeschosses zur Schaffung einer zusätzlichen abgeschlossenen Wohneinheit (Kosten: 200.000 €)

- Zuschuss Restmodernisierung Gewerbeeinheit:

10.000 € x 25% = 2.500 €

- Zuschuss Erweiterung Gewerbeeinheit:

100.000 € x 25% = 25.000 €

- Zuschuss Gesamtmodernisierung der bestehenden Wohneinheit:

200.000 € x 30% = 60.000 €; Deckelbetrag = 50.000 €

- Zuschuss Neuschaffung Wohneinheit im DG:

150.000 € x 30% = 45.000 €; Deckelbetrag = 25.000 €

- Gesamtzuschuss:

2.500 € + 25.000 € + 50.000 € + 25.000 € = 102.500 €

LB BW Immobilien

05 Kombination mit anderen Förderprogrammen

Kombination mit anderen Förderprogrammen

- Grundsätzlich gilt: Doppelförderungen sind ausgeschlossen
- Eine gleichzeitige Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung und Förderungen einer anderen Stelle ist dann möglich, wenn sich diese auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahme (z.B. Bauabschnitte oder Gewerke) beziehen
- Bei Zuschüssen und Tilgungszuschüssen im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) durch das Bafa oder die KfW wird der BEG-Zuschuss stattdessen von den berücksichtigungsfähigen Kosten im Rahmen der Städtebauförderung abgezogen
- Der Eigenanteil des Eigentümers muss bei der Kombination mit anderen Förderprogrammen immer mindestens 50 % betragen. Bei einer Überschreitung wird der gewährte Zuschuss aus der Städtebauförderung ggf. entsprechend gekürzt
- Zinsvergünstige Kredite und Darlehen wirken sich nicht auf die Städtebauförderung aus

LB≡BW Immobilien

06 Abrechnung

Abrechnung

- Maximaler Zuschuss wird auf Grundlage der Handwerkerangebote bzw. der Kostenschätzung des Architekten berechnet und in der ModV / OMV festgesetzt
- Die Abrechnung der Fördermittel erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Kosten, die durch vollständige Rechnungsbelege und Zahlungsnachweise darzulegen sind.
- KE prüft Rechnungsunterlagen auf Förderfähigkeit
- Vor beidseitiger Unterzeichnung der ModV / OMV beauftragte Leistungen und eingekauftes Material sind nicht zuwendungsfähig
- Bei Vorsteuerabzugsberechtigung wird nur netto berücksichtigt
- In ModV / OMV kann die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Abschlagszahlungen gewährt werden
- Mindestens 10 % Einbehalt bis erfolgreicher Schlussabnahme durch KE und Gemeinde

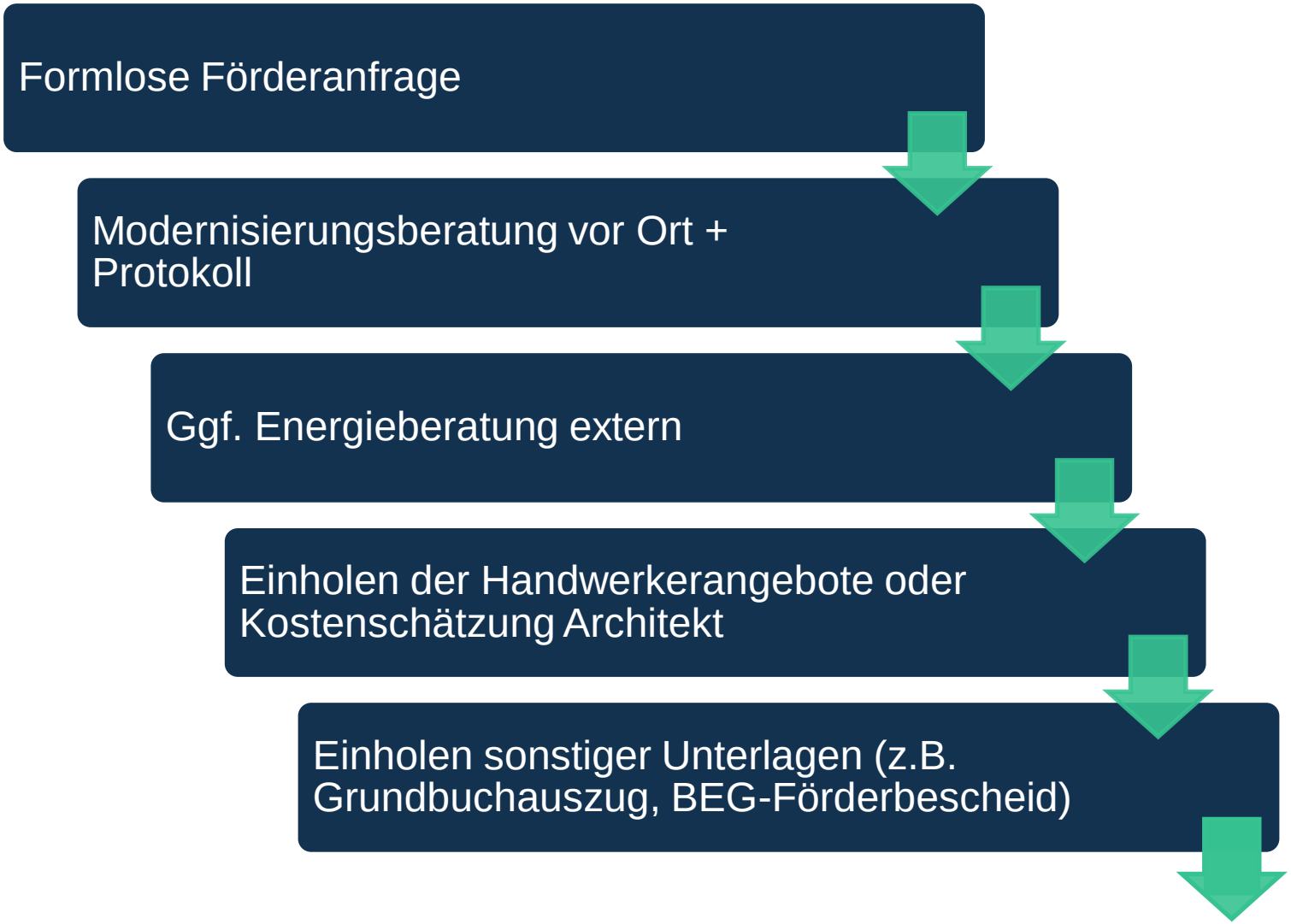
Abrechnung

- Eigenleistungen werden in Höhe des Mindestlohns pro Stunde und bis max. 15 % der berücksichtigungsfähigen Fremdleistungskosten anerkannt. Voraussetzung: vollständige Buchführung durch Eigentümer
- Gebäuderestwerte werden im Zusammenhang mit der Förderung von Abbruchvorhaben nicht erstattet
- Die Auszahlung des Abbruchzuschusses erfolgt zu 50 % nach vollständiger Freilegung des Grundstücks und zu 50 % nach bezugsfertiger Herstellung der vereinbarten Neubebauung.
- Die Auszahlung der gewährten Fördermittel für neugeschaffene Wohn- und Gewerbeeinheiten erfolgt erst nach Nachweis des Erstbezuges

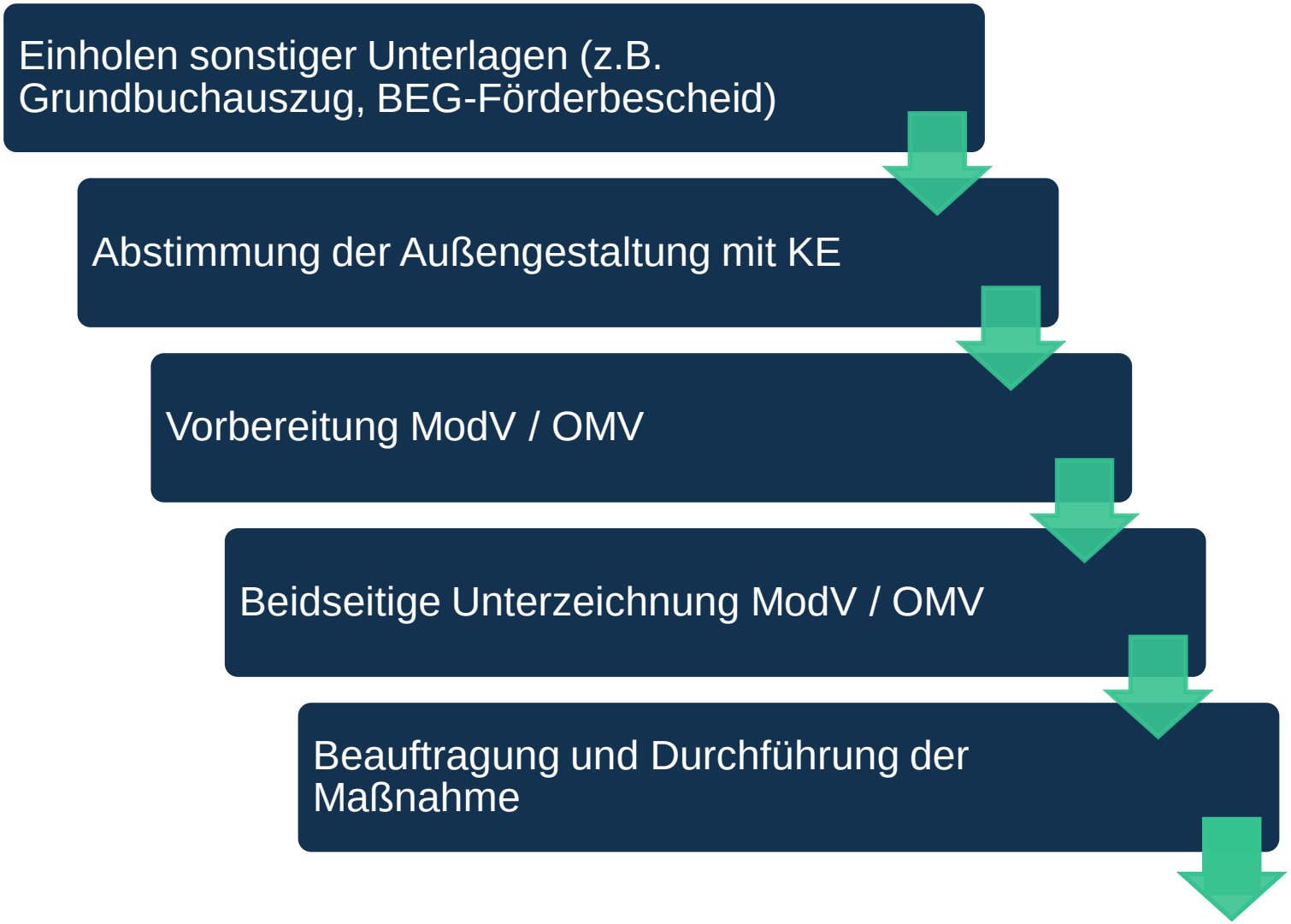
LB≡BW Immobilien

07 Ablauf und Vorgehen

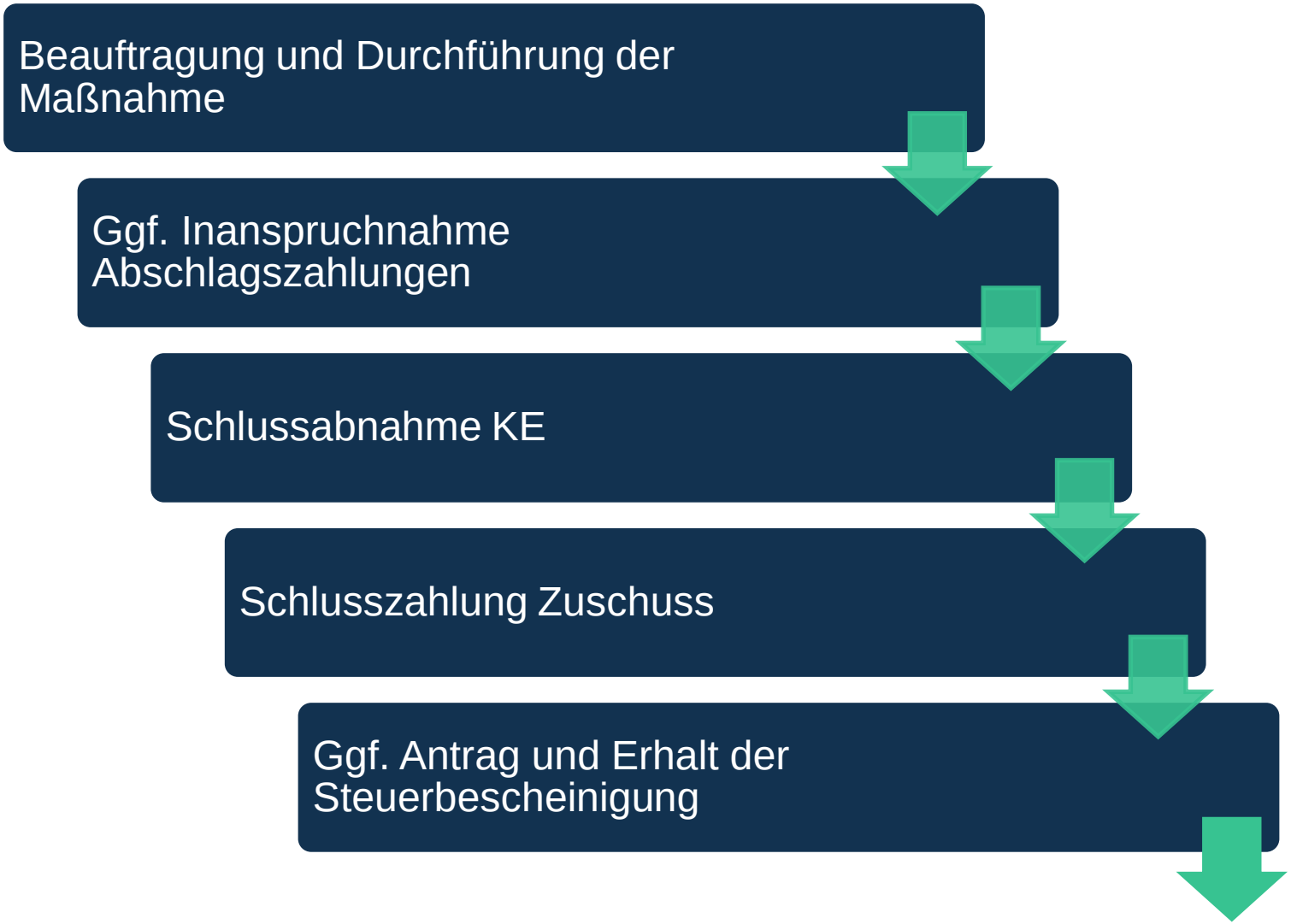
Wie ist das Vorgehen?



Wie ist das Vorgehen?



Wie ist das Vorgehen?



LB BW Immobilien

08 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Spezielle Regelung in Sanierungsgebieten
- Eigentümer können Herstellungs- und Erhaltungsaufwendungen an Gebäuden im Rahmen von Modernisierungen oder Umnutzungen über einen festgelegten Zeitraum von der Einkommensteuer absetzen
- §§ 7 h, 10 f, 11 a EStG
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden gelten andere Paragraphen (§§ 7 i, 10 g, 11 b)
- Voraussetzung: Der Eigentümer hat vor Durchführung der Maßnahme eine Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde abgeschlossen
- Gemeinde stellt Eigentümer auf Antrag Steuerbescheinigung aus
- Aufwendungen für Nutzflächenerweiterungen (Anbau, Aufstockung, Dachgeschossausbau) sind in der Regel nicht bescheinigungsfähig

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

§§ 7 h / 11 a EStG:

- Greift bei vermieteten Wohngebäuden
- Bei 7 h: Abschreibung des nicht-bezuschussten Eigenanteils über 12 Jahre (8 Jahre 9 %, danach 4 Jahre 7 %)
- Bei 11 a: Abschreibung im Sinne einer Verteilung des nicht-bezuschussten Eigenanteils auf 2 bis 5 Jahre

§ 10 f EStG

- Greift bei eigengenutzten Wohngebäuden
- Abschreibung des nicht-bezuschussten Eigenanteils über 10 Jahre mit 9 %

LB BW Immobilien

09 Sanierungsrechtlicher Genehmigungsvorbehalt

Genehmigungsvorbehalt im Sanierungsgebiet

§ 144 Abs. 1 BauGB:

Schriftliche Genehmigung der Gemeinde für:

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen baulichen Anlagen (Modernisierung)
- Miet- / Pachtverträge über Nutzung von baulichen Anlagen auf bestimmte Zeit

§ 144 Abs. 2 BauGB:

Schriftliche Genehmigung der Gemeinde für:

- Grundstücksveräußerungen, Grundschulden, Baulasten, Grundstücksteilungsgeschäften

Genehmigungsvorbehalt im Sanierungsgebiet

- Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt
- Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt
- Wenn keine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich ist, hat der Eigentümer die sanierungsrechtliche Genehmigung gesondert bei der Gemeinde zu beantragen
- Entscheidungsfrist Gemeinde: 2 Monate (ggf. 4 Monate bei Verlängerung)
- Genehmigung wird nur versagt, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.
- Genehmigung kann auch vom Abschluss eines städtebaulichen Vertrags abhängig gemacht werden, wenn dadurch Versagungsgründe ausgeräumt werden.

LB BW Immobilien

10 Best-Practice-Beispiele
Orts- und gebäudetypische Sanierung

Gestaltungsgrundsätze

Empfehlungen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

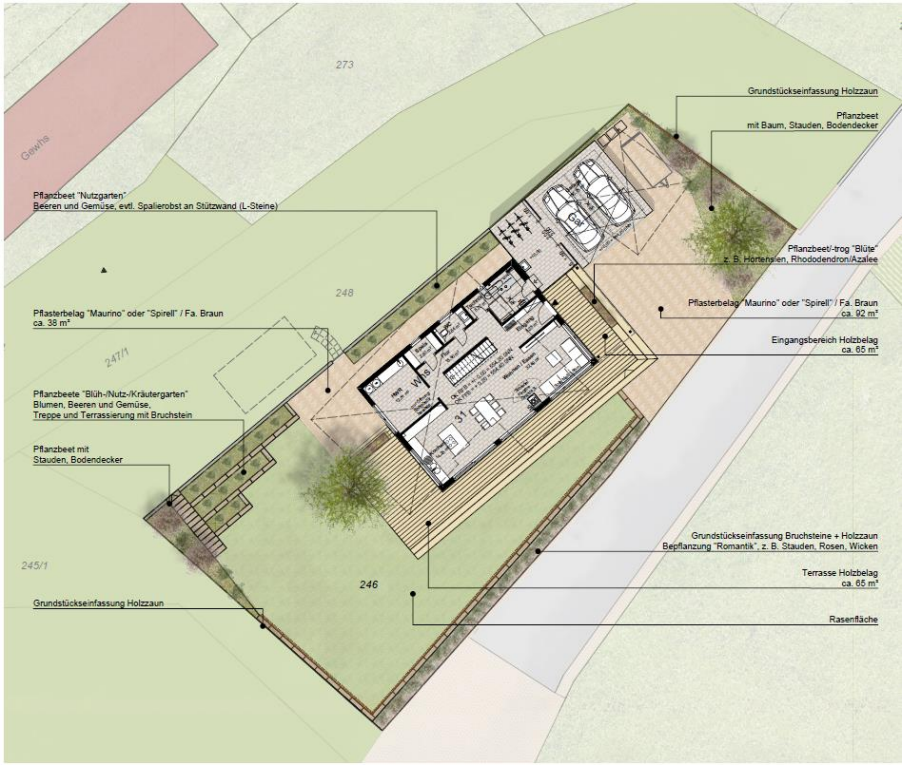
- behutsame Modernisierung und Instandsetzung
- Erhalt / Wiederherstellung der gestalterischen Einheit
- Erhalt / Wiederherstellung der gestalterischen Vielfalt

Gestaltungsgrundsätze

Empfehlungen zur Gestaltung der Freiflächen + Nebenanlagen

- Verwendung ortstypischer Materialien + Pflanzen
- Kombination mit Fassadenbegrünung – jahreszeitlicher Wechsel im Erscheinungsbild + Klimaschutz
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität

Abbruch und Neubau Einfamilienhaus / Außenanlagen

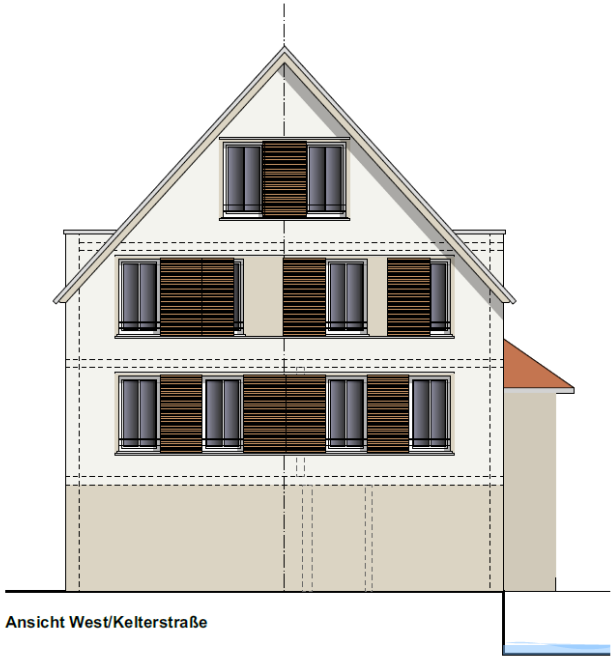


Modernisierung eines Einfamilienhauses

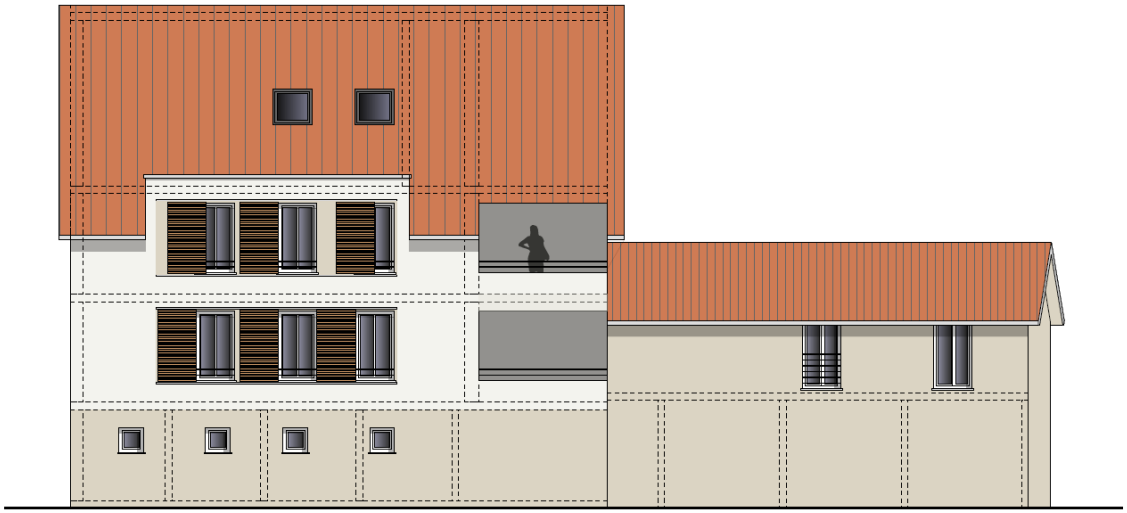
Modernisierung + Aufstockung eines Einfamilienhauses

Modernisierung eines Dreifamilienhauses

Umnutzung einer Scheune mit Fruchtboden



Ansicht West/Kelterstraße



Ansicht Süd/Kreuzbach

KE

Menschen
Ideen
Lösungen

Wir stehen Ihnen gern bei Ihren Förderanfragen zur Verfügung!

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Regionalbüro Ulm
Engelbergstraße 12
89077 Ulm

Junes El Bargui
Projektleiter Planung und städtebauliche Erneuerung
Mail: junes.el_bargui@lbbw-im.de
Tel: 0731 602896-22

Übersicht

Zuschusshöhen:

Fördertatbestand	Fördersätze in %	Deckelbetrag
I. Modernisierung bestehender Wohneinheiten		
a) Gesamtmodernisierung bestehender Wohneinheiten	30 % d. z. G.	50.000 €
b) Restmodernisierung bestehender Wohneinheiten	30 % d. Z. G.	25.000 €
II. Neuschaffung abgeschlossener Wohneinheiten in Bestandsgebäuden	30 % d. z. G.	25.000 €
III. Modernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude		
a) Gesamtmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude	25 % d. z. G.	50.000 €
b) Restmodernisierung gewerblich genutzter Bestandsgebäude	25 % d. z. G.	25.000 €
IV. Erweiterung von Bestandsgebäuden		
a) Erweiterung von Wohngebäuden	30 % d. z. G.	50.000 €
b) Erweiterung gewerblich genutzter Gebäude	25 % d. z. G.	50.000 €
V. Gebäudeabbrüche		
a) Gebäudeabbruch mit anschließender Bebauung zu Wohnzwecken	80 % d. g. V.	40.000 €
b) Gebäudeabbruch mit anschließender Bebauung zu sonstigen Zwecken	50 % d. g. V.	10.000 €

Wenn auf ein Gebäude mehrere Fördertatbestände zutreffen, können die Zuschüsse kombiniert werden.
Es gilt eine generelle Zuschussobergrenze von 100.000 € pro Gebäude.
Der Gemeinderat behält sich vor, in besonders gelagerten Fällen abweichende Einzelfallregelungen zu treffen.

GEMEINDE Neustetten

Städtebauliches Erneuerungsgebiet "Remmingsheim Ortsmitte II"

Lageplan zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets "Remmingsheim Ortsmitte II"

Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets **"Remmingsheim Ortsmitte II"**

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss: .....

Ausgefertigt für die ortsübliche Bekanntmachung

Neustetten, den .....

.....
Gunter Schmid
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung: .....

Abgrenzung Untersuchungsgebiet
Gesamtfläche: 131 814 m²

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-53036

0 10 20 50 100
M 1:2000

Stuttgart / Ulm
16.12.2024 El Bergui /Dudel

KE
LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

P:\KE_MK\Neustetten\CAD\01_vw\SB\20241216_Neustetten_Remmingsheim Ostmitte II_Satzung.vwx