



die STEG

# Sanierungsgebiet Ohlsbach „Ortsmitte II - Dorfstraße“

Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung zum  
Sanierungsauftakt am 25. Juli 2023



# Agenda

1. Einführung - Allgemeines zur Sanierung
2. Vorbereitende Untersuchungen
3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet
4. Förderung privater Maßnahmen
5. Beispiele - Gestaltung von Gebäuden
6. Ablauf einer privaten Maßnahme
7. Unternehmensvorstellung
8. Ihre Fragen

# 1. Einführung – Allgemeines zur Sanierung

## 1. Allgemeines zur Sanierung

### Ziel einer Sanierungsmaßnahme

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren
- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Steigerung von Energieeffizienz und Klimaschutz
- Erhalt und Ausbau der Infrastruktur (Straßen- und Grünflächen, Versorgung)

### Kennzeichen einer Sanierung

- Gebietsbezogene und objektbezogene Maßnahmen
- Mitwirkung der Beteiligten
- Langfristige finanzielle Abwicklung

### Instrumente der Sanierung

- Rechtsvorschriften, Beschluss durch Gemeinderat
- Bezuschussung als Anreiz zur Durchführung



**Zeitlicher Ablauf der Sanierungsmaßnahme Ohlsbach „Ortsmitte II - Dorfstraße“**

<b>Phase 1</b>	Antragsstellung Wiederholungsantrag Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP)	2020 2021 13.06.2022
<b>Phase 2</b>	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss	10.10.2022
	Analyse mit Trägeranhörung, schriftliche Befragung Eigentümer, Bewohner u. Gewerbetreibende, erste Bürgerinfo	10/2022 – 02/2023
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	08.05.2023
<b>Phase 3</b>	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab 12.05.2023
<b>Phase 4</b>	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	30.04.2031

## 1. Allgemeines zur Sanierung

- **Sanierungsprogramm:**

- im Landessanierungsprogramm (LSP)

- **Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031**

- **Bewilligter Förderrahmen**

**1.166.667 Euro**

⇒ Land anteilig **60 %**

**700.000 Euro**

⇒ Gemeinde Ohlsbach anteilig **40 %**

**466.667 Euro**

- **Verfahrensbeteiligte**

⇒ Gemeinde Ohlsbach, Verwaltung und Gremien

⇒ Bürger/-innen, Eigentümer/-innen und Mieter/-innen

## 2. Vorbereitende Untersuchungen

## 2. Vorbereitende Untersuchungen

Nach §141 Abs. 1 BauGB ist die Gemeinde verpflichtet, **vor der förmlichen Festlegung** eines Sanierungsgebiets entsprechende Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über:

- die **Notwendigkeit** der Sanierung
- die **Durchführbarkeit** einer Sanierung (zeitlich / finanziell)
- die **sozialen, strukturellen** und **städtebaulichen Verhältnisse**
- die anzustrebenden **Sanierungsziele**

### **Das wird erreicht durch:**

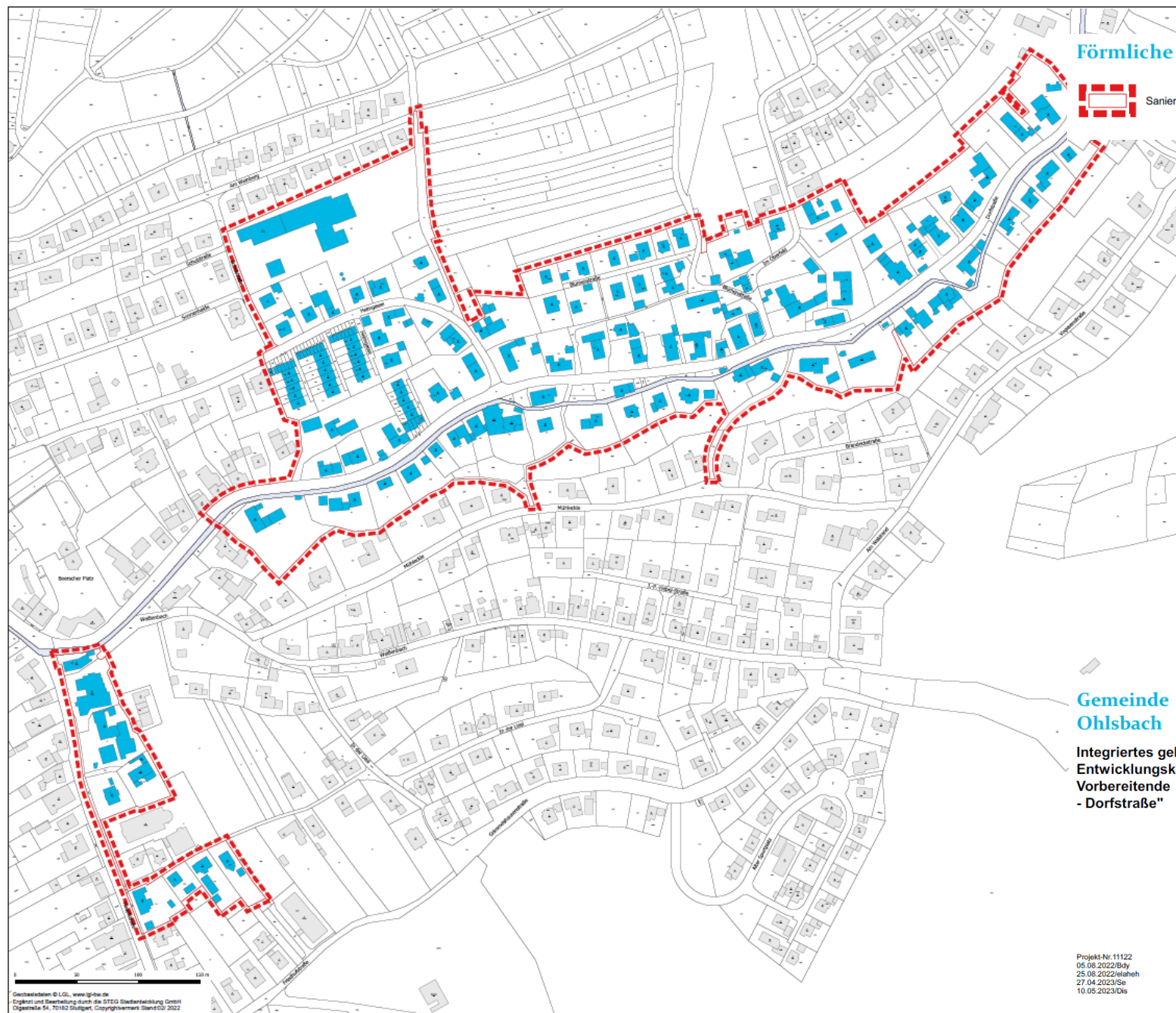
- Analyse und Bewertung der **städtebaulichen Missstände**
- Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft** und -fähigkeit der beteiligten Bürger durch schriftliche Befragung (Fragebögen)
- Beteiligung der **öffentlichen Aufgabenträger** (TÖB)
- Städtebauliches **Neuordnungskonzept** und **Maßnahmenplan**
- Erstellung einer **Kosten- und Finanzierungsübersicht**



## Förmliche Festlegung



Sanierungsgebiet "Ortsmitte II - Dorfstraße", ca. 12,78 ha



**Gemeinde  
Ohlsbach**

**Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte II  
- Dorfstraße"**

Projekt-Nr. 11122  
05.08.2022/Bdy  
25.08.2022/elahoh  
27.04.2023/Se  
10.05.2023/Die



**die STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Quartale 04, 70162 Stuttgart

Geobasisdaten © LGL, www.lgl.de  
Digitale und thematische Bearbeitung durch die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Olgartenstraße 54, 70162 Stuttgart, Copyrightmark Stand:03/2022

## Abgrenzung



Abgrenzung

## Gebäude



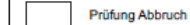
Bestand



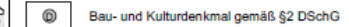
Planung



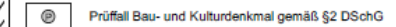
Umnutzung



Prüfung Abbruch



Bau- und Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG

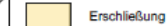


Prüffall Bau- und Kulturdenkmal gemäß §2 DSchG

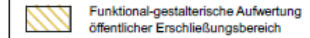
## Erschließung / Freiflächen



Grünbereiche



Erschließung



Funktional-gestalterische Aufwertung öffentlicher Erschließungsbereich



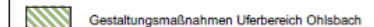
Entsiegelung



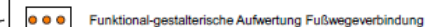
Grundstücksneuordnung



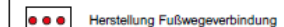
weitere städtebauliche Untersuchungen



Gestaltungsmaßnahmen Uferbereich Ohlsbach



Funktional-gestalterische Aufwertung Fußwegeverbindung



Herstellung Fußwegeverbindung

★ Umfassende Modernisierung Feldgarten 2

★ Umnutzung Hauptstraße 41 u. 43, unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange. Prüfung eines ganzheitlichen Konzepts für beide Gebäude samt Freibereichen.

★ Herstellung einer attraktiven, verkehrsfreien Fußwegeverbindung zwischen Feldgarten und Ortsmitte

★ Herstellung einer angemessenen Erschließung zur Andienung von Schule und Kindergarten

★ Verbesserung der Fußwegebeziehungen im Gebiet, insbesondere auch an Hanglagen

★ Neuordnung Areal Brandeck, samt Optimierung der Erschließung und Einbeziehung angrenzender Bereiche

★ Gestaltungs- und Renaturierungsmaßnahmen im Umfeld des Ohlsbach

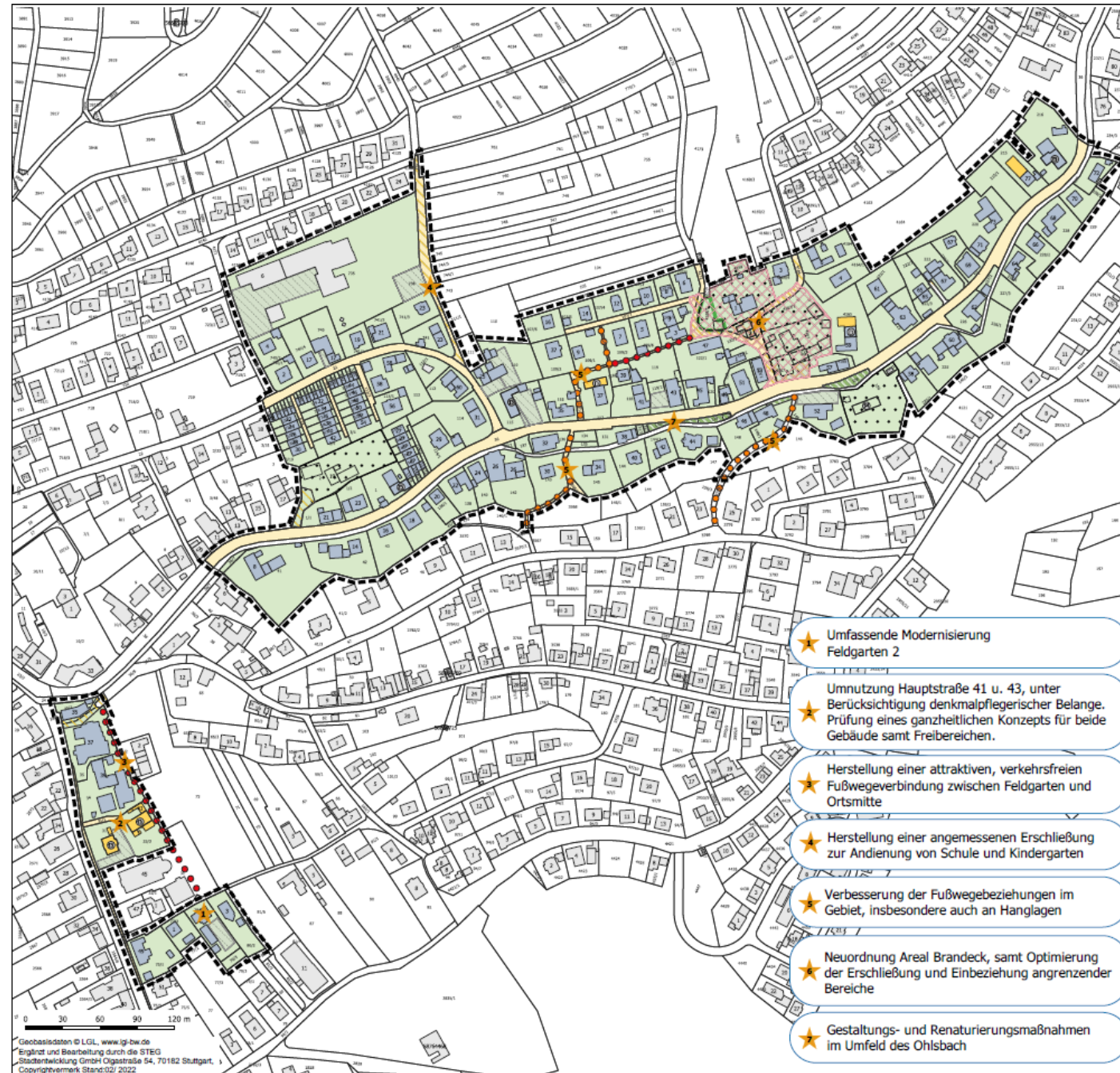
## Gemeinde Ohlsbach

### Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte II - Dorfstraße"

Projekt Nr. 10944  
09.08.2022/BoJ  
18.04.2023/Se




die **STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Standort Stuttgart  
Olgartenstraße 54, 70162 Stuttgart




Geobasisdaten © LGL, www.lgl-bw.de  
Ergänzt und Bearbeitung durch die STEG  
Stadtentwicklung GmbH Olgartenstraße 54, 70162 Stuttgart,  
Copyrightvermerk Stand:02/2022


## Massnahmenkonzept


### Abgrenzung

 Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Ortsmitte II - Dorfstraße", ca. 12,68 ha


### Gebäude


 ohne Veränderung

 Modernisierung/ Instandsetzung - geringe Intensität

 Modernisierung/ Instandsetzung - durchgreifende Intensität


 Prüfung Abbruch


 Umnutzung


 Bau- und Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG


 Prüffall Bau- und Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG


### Grundstück / Erschließung


 Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum


 Besonderer Gestaltungsbereich Platz/ Aufwertung der Aufenthaltsqualität/ Möblierung öffentlicher Raum


 Aufwertung Grünflächen


 Grunderwerb

 Grundstücksneuordnung

 Entsiegelung

 Verbesserung der Fußwegeverbindung

 Ausbau/ Neuanlage von Fußwegen

 Eigentum der Gemeinde

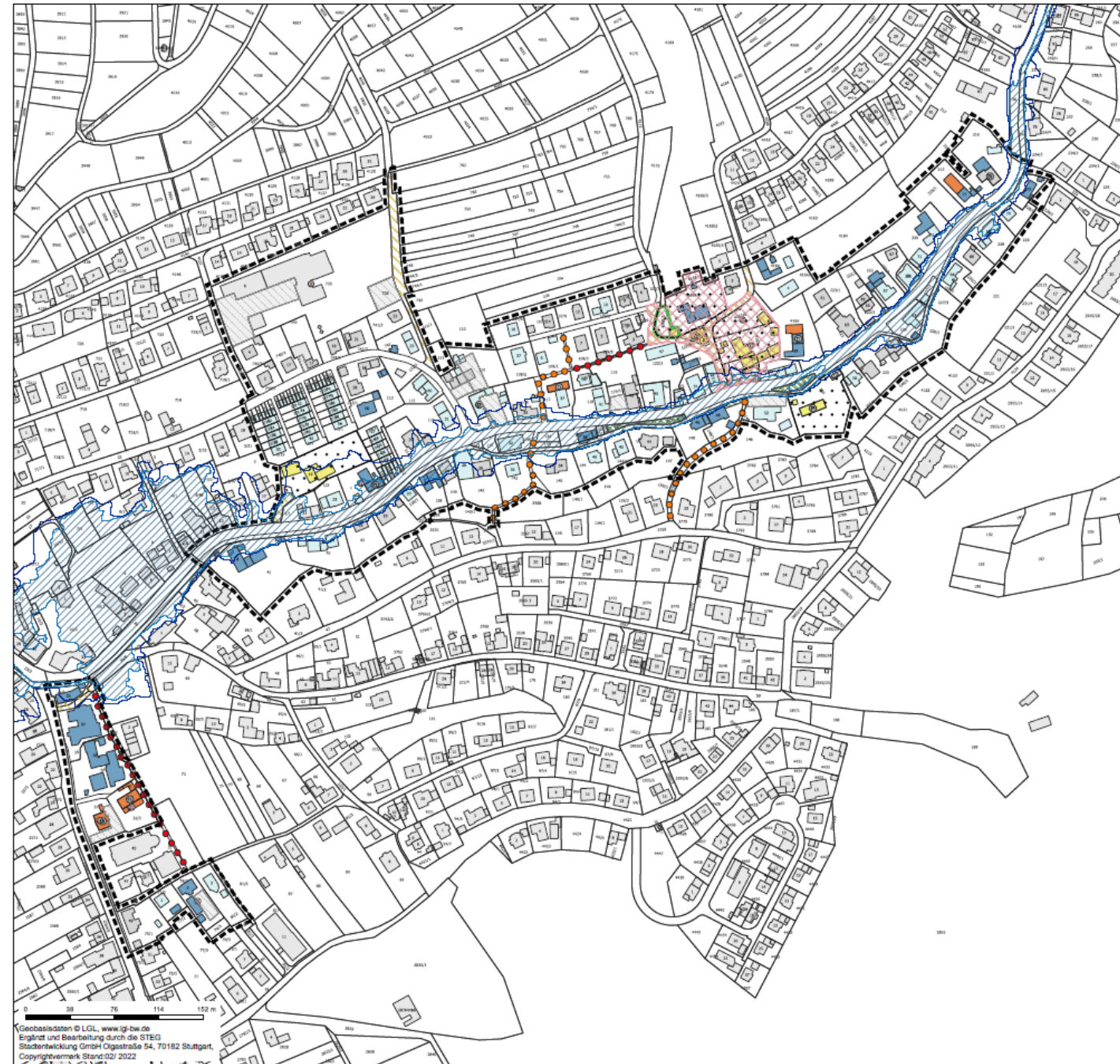
## Gemeinde Ohlsbach

Vorbereitende Untersuchungen  
"Ortsmitte II - Dorfstraße"

Projekt Nr. 10944  
05.08.2022/ldy  
01.03.2023/ise  
06.03.2023/ise  
17.03.2023/ise  
19.04.2023/ise



die **STEG**  
Stadtentwicklung GmbH  
Stadtwort Stuttgart  
Olgenstraße 54, 70182 Stuttgart



Geobasisdaten © LGL, www.lg-bw.de  
Erstellt und Bearbeitung durch die STEG  
Stadtentwicklung GmbH Olgenstraße 54, 70182 Stuttgart  
Copyrightvermerk Stand:02/2022

# **3. Wichtige Rechtsvorschriften im Sanierungsgebiet**

#### Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB)

- Eintrag in Grundbücher mit Rechtskraft der Sanierungssatzung
- **In der Regel lautet die Eintragung: Eine Sanierung wird durchgeführt**
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung, keine Kosten für die Eigentümer
- Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr



## Genehmigungspflicht (§§ 144/145 BauGB)

- Bauvorhaben und Gebäudeabbrüche
- Wertsteigernde Veränderungen an Grundstück oder baulichen Anlagen
- Grundstücksverkehr (Veräußerung eines Grundstücks, Teilung, Baulasten, Schuldrechte...)

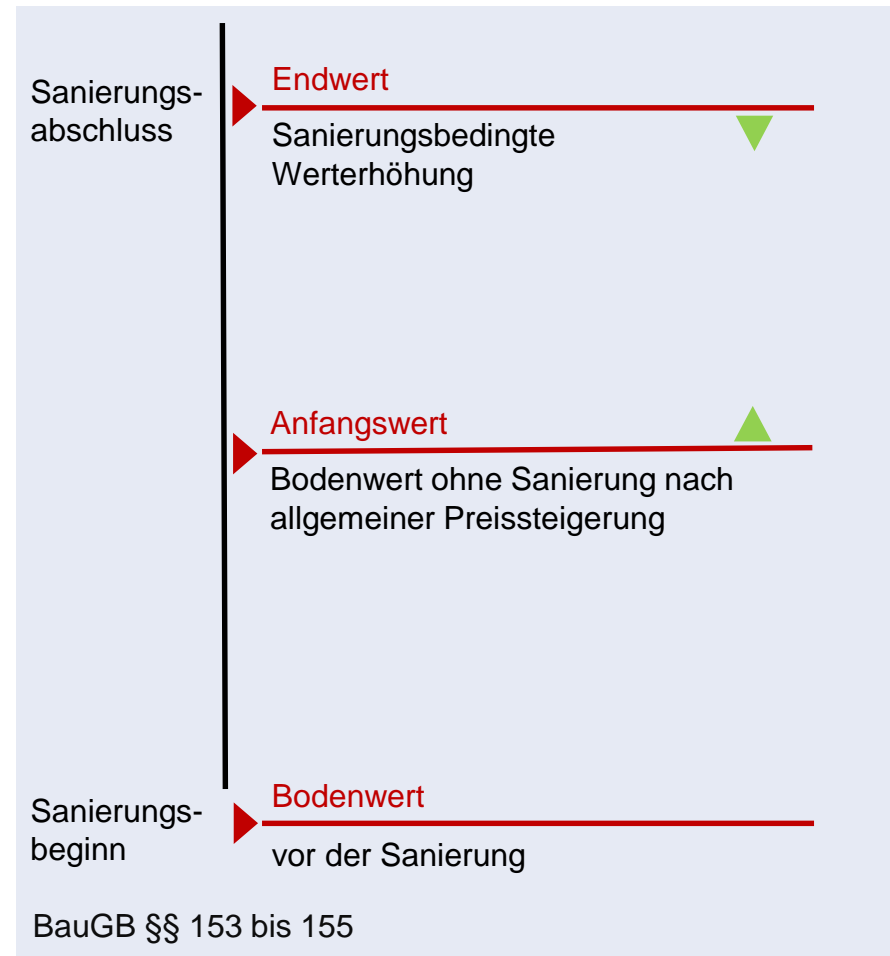
**Sofern die Sanierungsziele nicht entgegenstehen, werden die Vorhaben genehmigt.**



#### Ausgleichsbetrag

- Durch die Sanierungsmaßnahmen können Grundstücke in ihrem Wert steigen.
- Die Gemeinde ist gesetzlich dazu verpflichtet, die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung von jedem Eigentümer im Gebiet zu erheben.
- Der Ausgleichsbetrag wird bemessen auf Grundlage einer unabhängigen gutachterlichen Wertermittlung.
- Erhebung der Beiträge nach Abschluss der gesamten Sanierungsmaßnahme.

**Abschläge sind möglich, wenn der Ausgleichsbetrag während der Sanierung abgelöst wird. Im Sanierungsgebiet fallen keine Erschließungsbeiträge an.**



# 4. Förderung von privaten Maßnahmen



## 4. Förderung von privaten Maßnahmen

### Voraussetzung für eine Förderung privater Baumaßnahmen

- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Maßnahme entspricht der Sanierungszielsetzung
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild
- Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren
- Einhaltung der Mindeststandards

Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung  
**VOR** Baubeginn

Hinweis: Es besteht kein Rechtsanspruch  
auf eine Förderung !

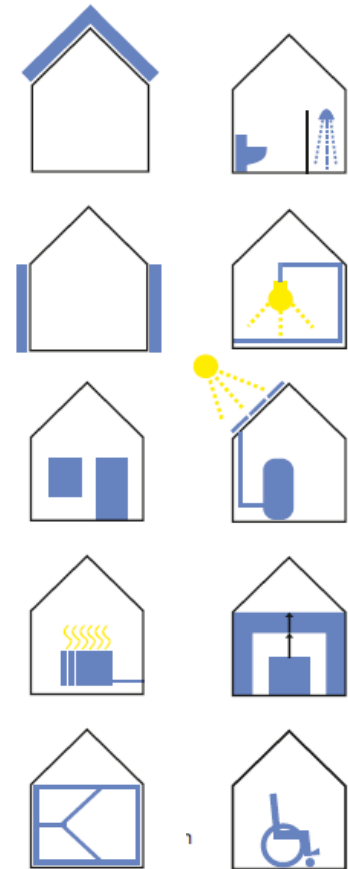


### Fördersätze für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsmitte II - Dorfstraße“

Art der Maßnahmen	Unterart der Maßnahmen	Fördersatz	Deckelung
Private Erneuerungsmaßnahmen (nach § 148 BauGB)	Umfassende Modernisierung/Umnutzung	30 %	max. 30.000 €
	Umfassende Modernisierung/Umnutzung von Gebäuden mit besonderer Bedeutung ( <b>insbes. Kulturdenkmale</b> )	45 %	max. 30.000 € / erhöhte Förderung im Einzelfall durch Gemeinderatsbeschluss möglich
Private Ordnungsmaßnahmen (nach § 147 BauGB)	Abbruch und Freilegung	max. 100 %	max. 50.000 €

### Beispiele für umfassende private Erneuerungsmaßnahmen

- Haustechnische Verbesserungen
  - Sanitäre, Heizungs-, Lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen in Wohnungen und Gebäuden
- Wohnungstechnische Verbesserungen
  - Veränderungen der Raumnutzung, der Größe und der Orientierung von Räumen
  - Verbesserung der Belichtung und Belüftung, Schaffung von Wohnungsabschlüssen
  - Verbesserung im Sanitärbereich (WC, Bäder), alten- bzw. behindertengerechter Ausbau
- Bautechnische und energetische Verbesserungen
  - Erhöhung der Wärmedämmung und des Schallschutzes an Dach, Wänden, Decken und Fußböden, Fenstern und Türen



**Vor Beginn ist eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abzuschließen!**

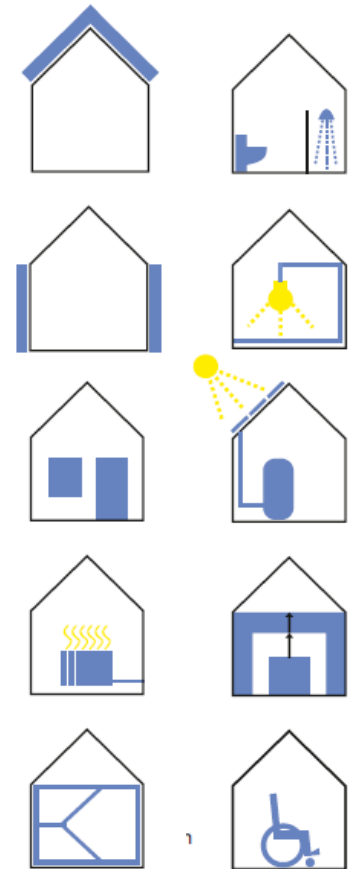
### Was ist eine umfassende Sanierung?

#### ■ Umfassende Sanierung

- Umfassend bedeutet, dass die wesentlichen baulichen Missstände dauerhaft beseitigt werden müssen.
- Einzelmaßnahmen, z.B. nur die Erneuerung der Fenster ohne, dass die alte Heizung ausgetauscht wird, werden nicht gefördert.
- Der Gebrauchswert eines Gebäudes soll nachhaltig erhöht werden. Reine Instandhaltungsmaßnahmen werden nicht gefördert.

#### ■ Restmodernisierungen

- Wenn ein Gebäude bereits vor der Festlegung des Sanierungsgebiets modernisiert wurde und nur noch Einzelmaßnahmen notwendig sind, damit das Ziel einer umfassenden Modernisierung erreicht wird, können diese Einzelmaßnahmen gefördert werden. (ggf. Bagatellgrenze)



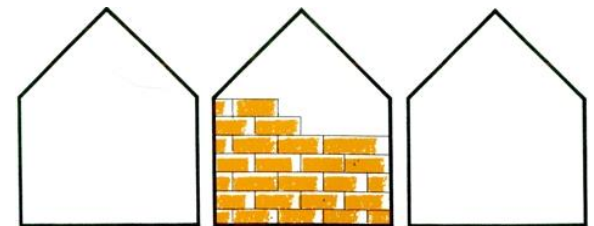
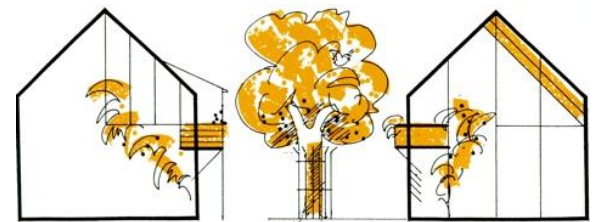
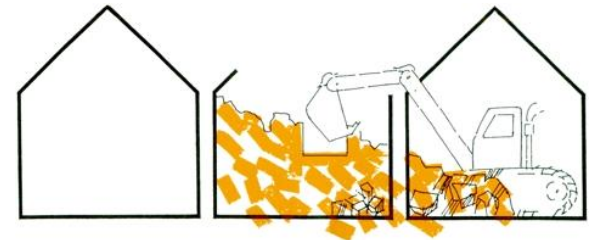
### Beispiele für private Ordnungsmaßnahmen

- Freilegung von Grundstücken (Gebäudeabbrüche)

**Hinweis:** In der Regel wird die Förderung von Abbruchmaßnahmen an eine Neubebauung geknüpft!

- Entkernung / Entsiegelung des Grundstücks

- **Neubaumaßnahmen werden nicht gefördert!**

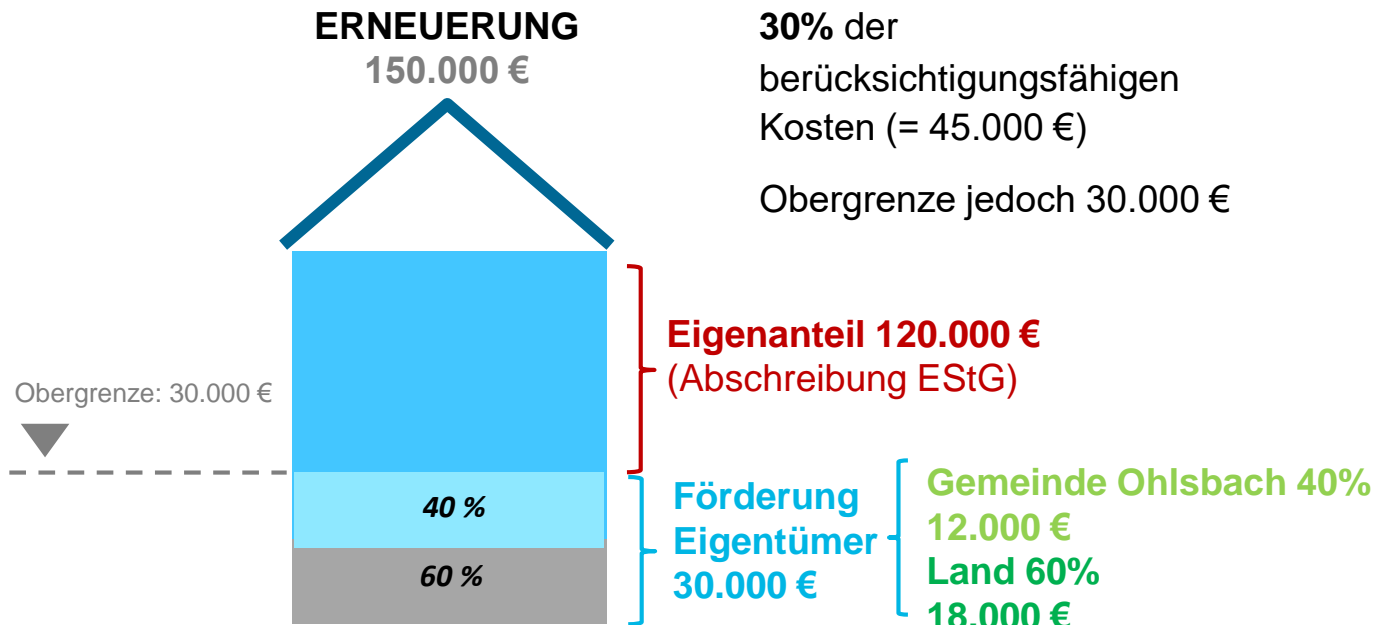


## 4. Förderung von privaten Maßnahmen

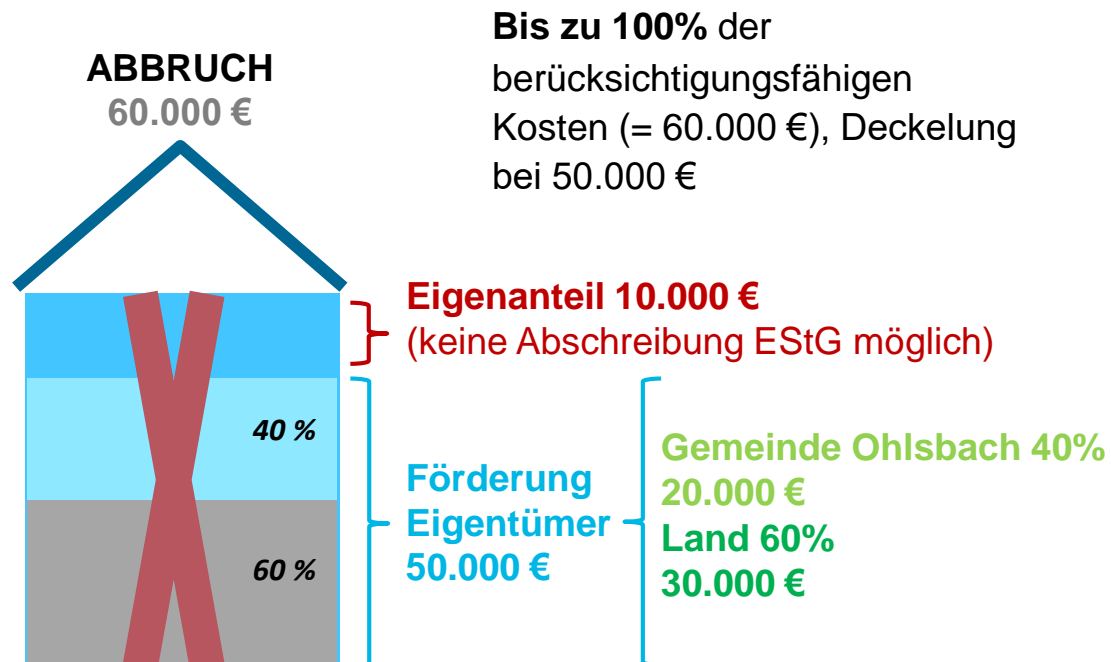
### **Nicht förderfähige Maßnahmen**

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück (z.B. nur Hofgestaltung ohne Modernisierung des Gebäudes)
- Reine Schönheitsreparaturen, wie z.B. der Anstrich der Innenwände
- Luxusmodernisierungen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen

## Berechnung der Förderung bei einer Erneuerungsmaßnahme



### Berechnung der Förderung bei einer Ordnungsmaßnahme





### Steuerliche Begünstigungen für Gebäude im Sanierungsgebiet

- **Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG):  
steuerliche Abschreibung zu 100 % in den nächsten 12 Jahren**

im Jahr der Herstellung (Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahme) und in den 11 Folgejahren.

9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren = insges. **100 % in 12 Jahren**

- Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale** können gem. **§ 10f EStG** wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = **90 % in 10 Jahren**



### **Eigenleistungen durch den Eigentümer**

- Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie schriftlich nachgewiesen sind (handschriftliche Auflistung, Excel-Tabelle usw.)
- Der Wert der Eigenleistung wird nach dem jeweils aktuell gültigen Mindestlohn berechnet und kann maximal bis zu 15 % der sonstigen berücksichtigungsfähigen Kosten anerkannt werden.
- Zu den Eigenleistungen gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom Eigentümer selbst oder von seinen Angehörigen erbracht werden.



# 5. Beispiele – Gestaltung von Gebäuden

## Bürgerpark und Verbindungswege

Kommunale Maßnahme | Erschließung



Ein wichtiges Sanierungsziel war, die bestehenden fußläufigen Verbindungswege neu zu gestalten und an den Boerscher Platz anzuschließen. Die Planung der AG Freiraum wurde hinsichtlich der Wegeverbindungen umgesetzt. Der Bürgerpark ist projektiert, kann aber erst nach Ablauf des Bewilligungszeitraums baulich umgesetzt werden.



## Boerscher Platz

### Kommunale Maßnahme | Erschließung

Der Boerscher Platz wird nicht nur als öffentlicher Parkplatz genutzt, sondern auch bei Veranstaltungen.

Vorher ein ungeordneter und weitgehend ungestalteter Bereich, wurde durch diese Gestaltungsmaßnahme ein Platz Aufenthaltsqualität geschaffen.

Zudem wurde im Bereich des Boerscher Platzes ein Kinderspielplatz hergestellt, der sich großer Beliebtheit erfreut und deutlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt.



Bauphase 2009



Bauphase 2008



heute



Spielplatz Boerscher Platz



Weißbach 1 „Zipfelhusen“  
Kommunale Erneuerungsmaßnahme



Dorfstr. 3

Private Erneuerungsmaßnahme



Dorfstr. 13

Private Erneuerungsmaßnahme





Hauptstr. 18

Private Erneuerungsmaßnahme



# 6. Ablauf einer privaten Maßnahme

## Ansprechpartner



**Konstantin  
Schmidt**

**STADTERNEUERUNG**

Freiburg

**PROJEKTLEITER**

Telefon 0761 - 2928137 16  
E-Mail [konstantin.schmidt@steg.de](mailto:konstantin.schmidt@steg.de)



**Gemeinde Ohlsbach**

**Frau Stefanie Baumann**  
Rechnungsamtsleiterin

Telefon: 07803 / 9699-24  
E-Mail:  
[baumann@ohlsbach.de](mailto:baumann@ohlsbach.de)

### In sieben Schritten zum sanierten Objekt

- 1 Kontaktaufnahme mit der STEG
- 2 Modernisierungserhebung vor Ort
- 3 Maßnahmenliste mit Kostenschätzung
- 4 Abstimmung Arbeiten, Förderung, Gestaltung
- 5 Vertragsschluss und Beginn des Vorhabens
- 6 Durchführung der Maßnahme
- 7 Abrechnung der Maßnahme durch die STEG



# 7. Unternehmensvorstellung

# Unsere **Kompetenzen**

- › Stadterneuerung
- › Stadtplanung und -entwicklung
- › Baulandschaffung und Projektentwicklung
- › Grundstücksbewertung
- › Bürger beteiligen und Prozesse moderieren
- › Wissen teilen

# Fakten

110

Mitarbeiter

125.000 Wohneinheiten

5

Standorte

450

Kunden

88

Wettbewerbs-  
betreuungen

60

Jahre  
Erfahrung

250

Sanierungsgebiete

1.500

Teilnehmer der  
STEG Akademie

750

Wertermittlungs-  
gutachten

# 8. Ihre Fragen



# Vielen Dank

Konstantin Schmidt

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Kartäuserstr. 51a – 79102 Freiburg i. Br.  
0761 / 292 81 37 - 16  
[konstantin.schmidt@steg.de](mailto:konstantin.schmidt@steg.de)