

Gemeindeentwicklungskonzept Oftersheim 2035



Agenda

- › Das Team stellt sich vor
- › Start in das Gemeindeentwicklungskonzept
- › Antragstellung Städtebauförderung

Ihr Team



Gaby
Pietzschmann

Projektleitung

Abteilung
Stadtplanung



Svenja
Dickmann

Projektmitarbeit

Abteilung
Stadtplanung

Gemeindeentwicklungskonzept „Strategie Oftersheim 2035“

Start in das Gemeindeentwicklungskonzept

- › Wandel als Chance – **Zieldiskussion und Strategie** für eine zukunftsorientierte Gemeindeentwicklung.
- › Monitoring – **Zwischenbilanz und Fortschreibung** vorhandener Planungen und Konzepte.
- › Koordinierungsfunktion – **Integration** vorhandener und parallel laufender Planungen, Gutachten und Konzepte.
- › Ganzheitlicher Ansatz – **Themenübergreifende Betrachtung** als elementarer Bestandteil einer nachhaltigen Gemeindeentwicklungspolitik.

Bausteine und Ablauf des GEK

<p>Grundlagen + Analyse</p>	<ul style="list-style-type: none"> › Auftakt mit der Verwaltung 15. Januar › Ortsbegehung 11. Februar › Grundlagen und Bestandserhebung › Auswertung und Aufbereitung der Ergebnisse 	<p>Abstimmung mit der Verwaltung</p>
<p>Dialog</p>	<ul style="list-style-type: none"> › Öffentliche Auftaktveranstaltung 11. März › Öffentliche Bürgerwerkstatt 29. März › Klausur des Gemeinderats 8. / 9. Mai 	
<p>Konzeption</p>	<ul style="list-style-type: none"> › Erarbeitung „Strategie Oftersheim 2035“ › Vorstellung und Erörterung im Gemeinderat 14. Juli › Schlussredaktion 	
<p>Umsetzung</p>	<ul style="list-style-type: none"> › Laufende Beobachtung und Fortschreibung 	

Inhalte der Bausteine

Dialog

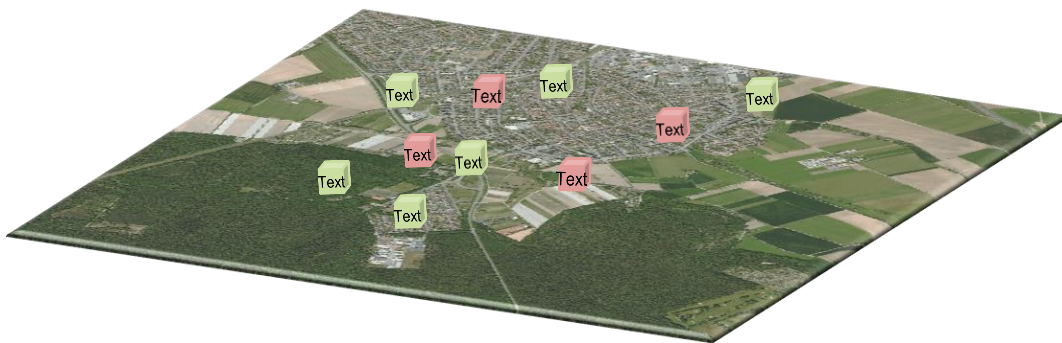
- › **Auftaktveranstaltung:** Ermitteln **erster Eindrücke** aus der Einwohnerschaft zur Gemeindeentwicklung (Wünsche, Ideen, Anregungen, Hinweise u. v. m.)
- › Vorstellung des **Prozessablaufs** und Aufzeigen weiterer **Beteiligungsmöglichkeiten**



Weiter so!



**Hier gibt es
Veränderungsbedarf!**




Inhalte der Bausteine





- › Bürgerwerkstatt: **Verarbeitung** der Eindrücke aus der Auftaktveranstaltung
- › **Konkretisierung** von Wünschen, Ideen und Anregungen hin zu umsetzbaren Projektvorschlägen


Projektname: _____


1) Projektidee - Definition: 


2) Ist-Zustand

3) Akteure und Beteiligte: 

4) Mögliche Hindernisse: 

5) Gibt es Synergien mit bestehenden Projekten? 

6) Wie und welche Zielgruppe wird angesprochen? 

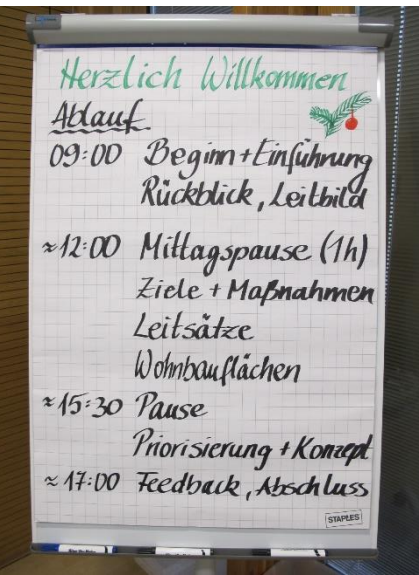
7) Projektziel und nächster Schritt, um das Projekt zu starten. 



Inhalte der Bausteine

Dialog

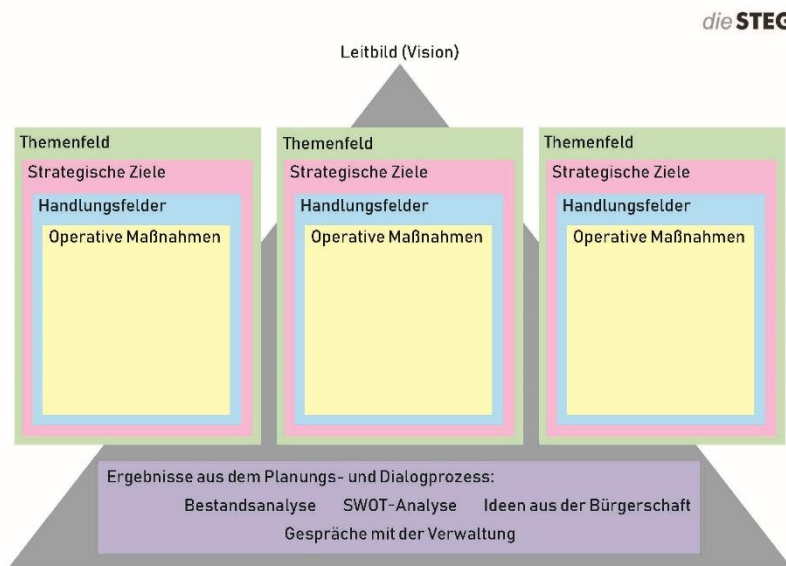
- › GR-Klausur: **Verarbeitung, kritische Prüfung** und **Ergänzung** der Ergebnisse aus Bürgerbeteiligung und Analyse
- › Erarbeitung von **strategischen Zielen** und **zielorientierten Maßnahmen**
- › Formulierung des **Leitbildes** und/oder der **Leitsätze**



Inhalte der Bausteine

Konzeption

- › Ausarbeitung der **Strategie** als Ergebnis des Planungs- und Dialogprozesses
- › Erarbeitung des finalen **Masterplans** und des **Maßnahmenkatalogs**





Städtebauliche Erneuerung „Ortsmitte Oftersheim“

Städtebauliche Erneuerung

Wie entsteht ein Sanierungsgebiet?

Schritt 1:

Erarbeitung einer **Grobanalyse**

Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

- Aufnahme in die Städtebauförderung, ansonsten Wiederholungsantrag -



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

Soziale Stadt
Stadtumbau (ehemals Stadtumbau West/Stadtumbau Ost)
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren
Städtebaulicher Denkmalschutz
Kleinere Städte und Gemeinden
Zukunft Stadtgrün
Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen
Investitionspakt Energetische Sanierung sozialer Infrastruktur

} Bund-Länder-
Programme

Städtebauförderung der Länder (Landessanierungsprogramm)
Förderprogramm für nichtinvestive Städtebauprojekte

} Länderprogramme

Städtebauliche Erneuerung

Wie entsteht ein Sanierungsgebiet?

Schritt 1:

Erarbeitung einer **Grobanalyse**

Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

- Aufnahme in die Städtebauförderung, ansonsten Wiederholungsantrag -

Schritt 2:

Bewilligung eines Förderrahmens durch Bund und/oder Land

Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Sinne der
§§ 136 bis 164 BauGB

Durchführung der **vorbereitenden Untersuchungen** nach
§ 141 BauGB



Baden-Württemberg

**60-40-
Regel**

Städtebauliche Erneuerung

Wie entsteht ein Sanierungsgebiet?

Schritt 1:

Erarbeitung einer **Grobanalyse**

Antragstellung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung

- Aufnahme in die Städtebauförderung, ansonsten Wiederholungsantrag -

Schritt 2:

Bewilligung eines Förderrahmens durch Bund und/oder Land

Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im Sinne der
§§ 136 bis 164 BauGB

Durchführung der **vorbereitenden Untersuchungen** nach
§ 141 BauGB

Schritt 3:

Förmliche Festlegung des **Sanierungsgebietes** und
Sanierungsdurchführung



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Baden-Württemberg

**60-40-
Regel**



Städtebauliche Erneuerung

- › **Entscheidung zur Programmaufnahme** trifft Ministerium, auch die Wahl des Förderprogrammes obliegt dem Ministerium
- › **Bewilligungszeitraum nach Programmaufnahme:**
Beginn 01.01. des Jahres der Programmaufnahme, anschließend 8 Jahre
Verlängerung ist in begründeten Fällen möglich
- › **Bewilligter Förderrahmen:**
Bund/Land anteilig 60 %
Gemeinde Oftersheim anteilig 40 %
- › Städtebauförderung dient der **Behebung städtebaulicher Missstände** und damit zur Entwicklung von Städten und Gemeinden

**60-40-
Regel**

Städtebauliche Erneuerung

Ziele

- › Revitalisierung der Innenstädte/Ortskerne
- › Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- › Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- › Nachhaltiger Umweltschutz

Kennzeichen

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

Instrumente

- › Rechtsvorschriften
- › Bezuschussung als Anreiz

Städtebauliche Erneuerung

- › Grundlage für den Einsatz der Städtebaufördermittel in allen Förderprogrammen sind das **Baugesetzbuch** und die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (**Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR**) in der Fassung vom 1. Februar 2019 – Az.: 5-2520.2/17 (GABl. 2019, S. 88)
- › Städtebauförderung ist stets **gebietsbezogen** und keine Förderung baulicher Einzelvorhaben
- › Voraussetzung zur Programmaufnahme ist stets ein **gesamtstädtisches Entwicklungskonzept**, aus dem ein **gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept** abgeleitet wird

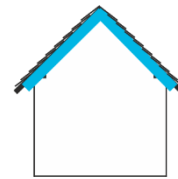
Städtebauliche Erneuerung

- › Sanierungsgebiete sollen sich **nicht überlagern**, andernfalls kann eine Förderung nur dann erfolgen, wenn die vorherige Sanierungsmaßnahme abgerechnet, die frühere Sanierungssatzung aufgehoben worden ist und weiterhin städtebauliche Missstände vorliegen
- › Förderung von **öffentlichen** und **privaten** Maßnahmen gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg

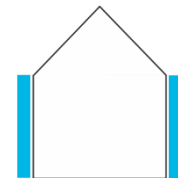
Städtebauliche Erneuerung

Private Erneuerungsmaßnahmen

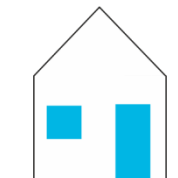
- › Erneuerung von Gebäuden
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Energetische Verbesserungen
- › Bautechnische Verbesserungen
- › Abbruch von Gebäuden
- › Umnutzung von Gebäuden
- › Wohnraumerweiterung



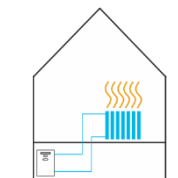
Wärmedämmung
an Außenwänden,
Decken und Dach



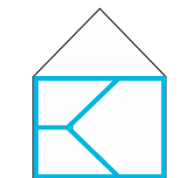
Erneuerung des
Außenputzes und
Daches



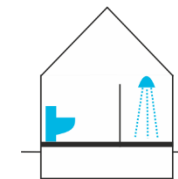
Austausch von
alten Fenstern und
Türen



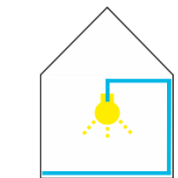
Einbau einer neuen
Heizungsanlage oder
Warmwasserbereitung



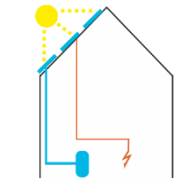
Innenausbau durch
Erneuerung von
Boden-, Wand- und
Deckenbelägen



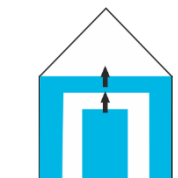
Verbesserung der
Sanitärbereiche



Erneuerung der
Installationen (Elektro, Gas,
Wasser, Abwasser)



Nutzung von
Solarthermie



Veränderung der
Raumnutzung und
-größe



Altersgerechter
Umbau,
Reduzierung von
Barrieren

Nur umfassende Sanierungen sind
förderfähig!

Städtebauliche Erneuerung

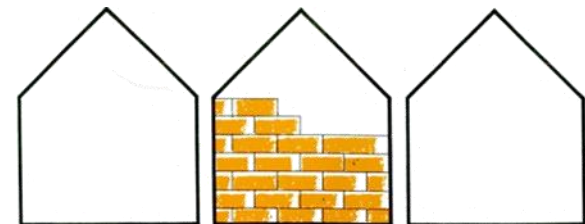
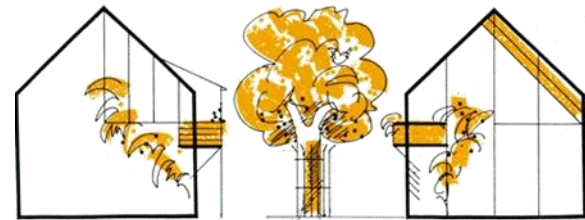
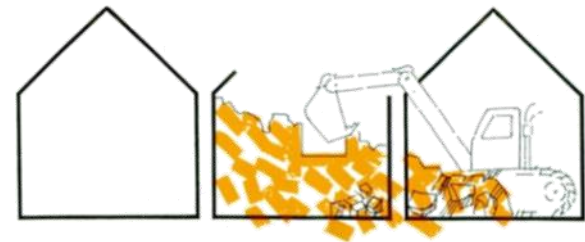
Private Ordnungsmaßnahmen

- › **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!



Städtebauliche Erneuerung

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



Vorher



Nachher



Vorher



Nachher



Vorher

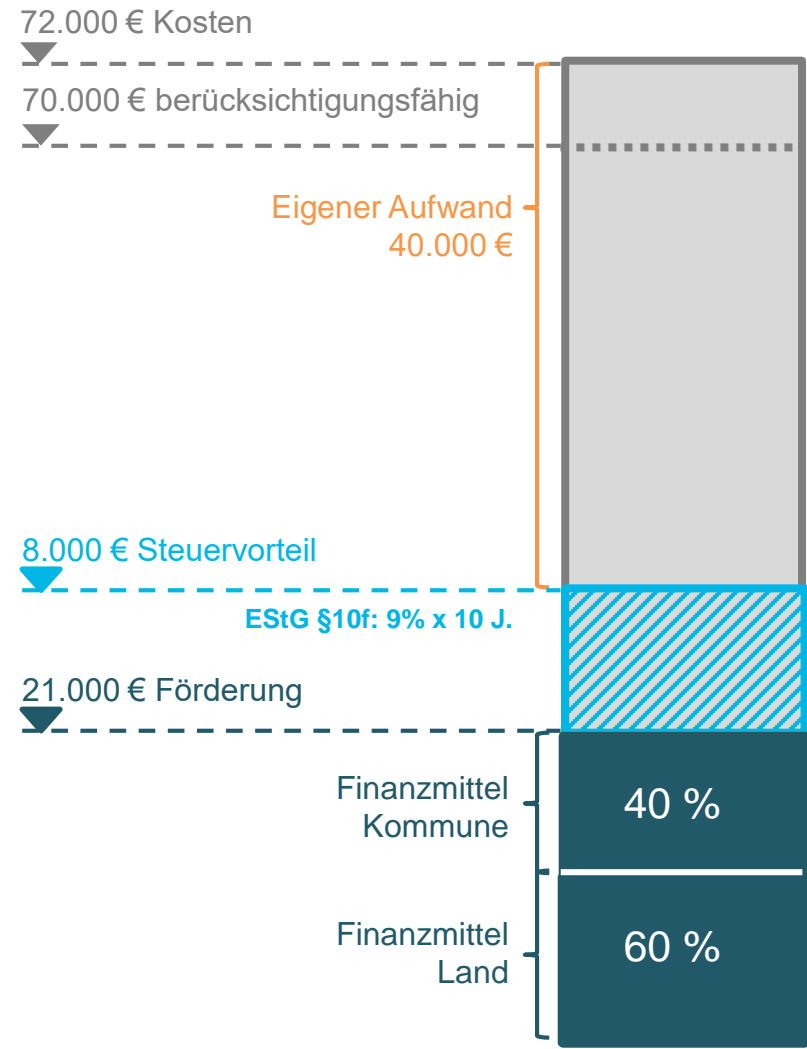


Nachher

Städtebauliche Erneuerung

Vorgelegte Rechnungen	72.000 €
Nicht förderfähig	-3.000 €
Eigenleistung (EL)	+1.000 €
Berücksichtigungsfähig	70.000 €
Förderung 30 %	-21.000 €
Bescheinigungsfähig o. EL	48.000 €
Steuervorteil z. B.	-8.000 €
Eigener Aufwand	40.000 €

Die persönliche Steuersituation (Steuersatz) ist mitentscheidend. Ein Steuerberater sollte daher konsultiert werden.



Städtebauliche Erneuerung

Das **Einkommensteuergesetz** bietet Ihnen für die Herstellungskosten eine **jährliche erhöhte Steuerabschreibung**

**Aufwendungen für
vermietete Gebäude**
(§ 7h EStG) und
vermietete Baudenkmale
(§ 7i EStG)

jährliche Abschreibung
zu
9 % über 8 Jahre
danach **7 % über 4 Jahre**

**Aufwendungen für
selbstgenutzte Gebäude** und
Baudenkmale
(§ 10f EStG)

jährliche Abschreibung
zu
9 % über 10 Jahre
wie Sonderausgaben

Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung



Städtebauliche Erneuerung

Grundsätzliche Förderkonditionen

Private Baumaßnahmen (Erneuerung)

Wohnnutzung

max. **35%** der berück. Kosten

übrige Nutzung (z. B. Gewerbe)

max. **35%** der berück. Kosten

+ 15% „Denkmalzuschlag“

Baumaßnahmen der Gemeinde (Erneuerung)

Wohnnutzung (Erneuerung)

60% der berück. Kosten

übrige Nutzung (Erneuerung)

60% der berück. Kosten

Gemeinbedarfseinrichtung (Erneuerung)

60% der berück. Kosten

+ 25% „Denkmalzuschlag“

Gemeinbedarfseinrichtung (Neubau)

30% der Baukosten

Gemeinbedarfseinrichtung (Umnutzung)

60% der Baukosten

Städtebauliche Erneuerung

Grundsätzliche Förderkonditionen

Private Ordnungsmaßnahmen (Abbruch)

Erstattung der Abbruchkosten	bis max. 100%
Erstattung des Gebäuderestwerts (Gutachten)	bis max. 100%

Ord...
Erst...
Erst...
Der Fördersatz und eine mögliche Förderobergrenze („Deckelung“) legt der Gemeinderat erst nach Programmaufnahme und Vorliegen der Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen fest.

Sanierungsbedingte Grunderwerbe	100% (Wert nach Gutachten plus max. 15%)
Tiefgaragenstellplatz (sanierungsbedingt)	je 15.000,- € (neu)
Erschließung/Neugestaltung (Straßen-, Platzgestaltung, öff. Stellplätze usw.)	100% , bis max. 250,- € / m² (neu)

Städtebauliche Erneuerung

Ausblick und weiteres Vorgehen

Phase 1	Integriertes gebietsbezogenes städtebauliches Entwicklungskonzept (Grobanalyse)	Februar – September 2020
	Antragstellung zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm	
Entscheid über eine Programmaufnahme		frühestens Anfang 2021
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen	März – Ende 2021
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümergefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets, Veröffentlichung der Sanierungssatzung ggf. Aufnahme ins Programm	
Phase 3	Sanierungsdurchführung	ab 2022
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	2029 ff.



Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54 - 70182 Stuttgart
0711 - 21068-0
info@steg.de
steg.de