

# Gemeinde Simonswald

Informationsveranstaltung  
für das Gebiet „Altsimonswald“

am 01.03.2023



Bundesministerium  
des Innern, für Bau  
und Heimat



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**  
von Bund, Ländern und  
Gemeinden



**Baden-Württemberg**

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU

# Agenda

- > Kurze Vorstellung der STEG und des Bearbeitungsteams
- > Allgemeine Ziele und Ablauf einer Sanierungsmaßnahme
- > Rückblick Antragstellung
- > Weiteres Vorgehen im Rahmen der VU
- > Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

*die* **STEG** Stadtentwicklung GmbH

die **STEG** Stadtentwicklung GmbH

**58**  
Jahre  
Erfahrung

GESELLSCHAFTER  
LBS  
Landesbausparkasse Südwest  
Siedlungswerk GmbH  
Wohnungs- und Städtebau

**5**  
Standorte

**450**  
Kunden

Betriebswirte  
Verwaltungswirte  
Bauingenieure  
Wirtschaftsingenieure  
Architekten  
Raumplaner  
Vermessungs-  
techniker  
Landschaftsplaner  
Bautechniker

**116**  
Mitarbeiter

Stadtplaner  
Vermessungsingenieure  
Ökonomen  
IT-Spezialisten  
Kaufleute  
Geographen  
Immobilienfachkräfte  
Soziologen

## Unsere **Kompetenzen**

### Stadtplanung und -entwicklung



### Projektentwicklung



### Stadterneuerung



### Immobilienbewertung



### Baulandschaffung



### STEG Akademie



# Ihr Team



Jasmin Rapphold

Projektleiterin

Abteilung Stadterneuerung  
Standort Freiburg  
Telefon 0761 2928137-12  
[jasmin.rapphold@steg.de](mailto:jasmin.rapphold@steg.de)



Stephanie Witulski

Stadtplanerin

Abteilung Stadtplanung  
Standort Freiburg  
Telefon 0761 2928137-19  
[stephanie.witulski@steg.de](mailto:stephanie.witulski@steg.de)

# Allgemeine Ziele und Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

<https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/staedtebau/staedtebaufoerderung>



## Städtebauförderung: für Städte und Gemeinden ein verlässlicher Partner

Seit 1971 leistet die Städtebauförderung in Baden-Württemberg einen bedeutenden Beitrag zur zukunftsgerechten Weiterentwicklung der Städte und Gemeinden. Fast 900 baden-württembergische Kommunen – in Ballungsräumen ebenso wie im Ländlichen Raum – konnten seither in über 3.350 Sanierungs- und Entwicklungsgebieten ihre städtebauliche Entwicklung mit Hilfe der verschiedenen Programme der Städtebauförderung voranbringen, Missstände beseitigen und wichtige Orte der Begegnung schaffen. Hierzu wurden den Städten und Gemeinden in den vergangenen 50 Jahren rund 8,37 Milliarden Euro Bundes- und Landesfinanzhilfen zur Verfügung gestellt.

## Ziele der Städtebauförderung

Die städtebauliche Erneuerung hat zum Ziel,

- > die gewachsene bauliche Struktur der Städte und Gemeinden zu erhalten und zeitgemäß weiterzuentwickeln,
- > die wirtschaftlichen Entfaltungsmöglichkeiten durch städtebauliche Maßnahmen zu stärken sowie
- > die natürlichen Lebensgrundlagen in der gebauten Umwelt zu schützen und zu verbessern.

Stadterneuerung wird von den Kommunen als Teil der kommunalen Selbstverwaltungsaufgaben und im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches wahrgenommen. Sie unterliegt somit der kommunalen Planungshoheit.

## Warum ein Sanierungsgebiet?

- > Beseitigung von Missständen
- > Erhalt der gewachsenen baulichen Struktur der Städte und Gemeinden und zeitgemäße Weiterentwicklung
- > Schaffung von Orten der Begegnung
- > Revitalisierung der Innenstädte und Ortskerne
- > Stärkung der kommunalen Identität
- > Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- > Aufbereitung von Brachflächen
- > Stabilisierung von Gewerbe
- > Erhalt und Ausbau der Infrastruktur, Straßen- und Grünflächen
- > Nachhaltiger Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

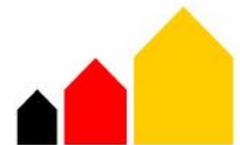
## Warum ein Sanierungsgebiet?

### Eigenschaften

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

### Instrumente

- > Geltende Rechtsvorschriften nach BauGB
- > Fördermittel als Anreiz



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# Ablauf einer Sanierungsmaßnahme

Phase 1	ISEK (Grobanalyse + Antragstellung)	Bis 02.11.2021	✓ ✓
	Programmaufnahme und Mittelbewilligung	Frühjahr 2022	
Phase 2	<b>Vorbereitende Untersuchungen (§ 141 BauGB) Einleitungsbeschluss</b>	2023	
	<b>Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung (TÖB), Eigentümergefragung, Gespräche mit Beteiligten</b>		
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)		
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8-10 Jahre)	ab 2023	
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	voraus. 2031	

## Antragstellung

Antragstellungen an das Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen  
Baden-Württemberg

- November 2019
- November 2020
- November 2021

Unterlagen u.a.

- Gesamtstädtisches Entwicklungskonzept - Zusammenfassung
- Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept
- Planunterlagen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht - KuF

Programmaufnahme Frühjahr 2022

Beschluss der Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen durch den  
Gemeinderat am 14.12.2022

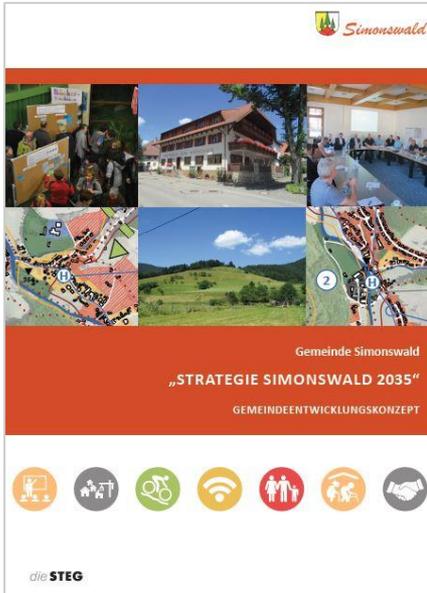
## Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB

- > Aktualisierung / Fortschreibung der Sanierungsziele und vorgeschlagenen Maßnahmen
- > Befragung der Beteiligten
- > Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger (Behörden, Träger öffentlicher Belange)
- > Aktualisierung der Kosten- und Finanzierungsübersicht
- > Anzuwendendes Sanierungsrecht / Verfahrenswahl
- > Durchführungsfristen
- > Fördersätze für Private
- > Schriftlicher Ergebnisbericht

**Ziel: Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (§ 142 BauGB)**

# Rückblick Antragstellung

# Gemeindeentwicklungskonzept Simonswald 2035 (2019)



## „Simonswald der kurzen Wege - Nahversorgung vor Ort.“

-  *Erhalt und Ausbau bestehender Versorgungsangebote.*
-  *Familienfreundliches und generationengerechtes Simonswald*

## „Sichere Mobilität für alle Simonswälder stärken und verbessern.“

-  *Durchgängiges Fuß- und Radwegenetz herstellen.*
-  *Familienfreundliches und generationengerechtes Simonswald.*
-  *Verkehrsberuhigung und Lärmschutz.*

## „Nachhaltige Flächenausweisung und Sicherstellung künftiger Bedarfe.“

-  *Flächenpotenziale für Wohnraum im Innenbereich erschließen / Wohnraum schaffen und erhalten.*

## „Kultur-, Freizeit- und touristische Angebote erhalten und ausbauen: Generationengerechte und -übergreifende Angebote, Soziales Engagement und Jugendarbeit unterstützen um die Dorfgemeinschaft zu stärken.“

-  *Kultur- und Freizeitangebote erhalten und ausbauen.*
-  *Sport- und Freizeitflächen aufwerten.*

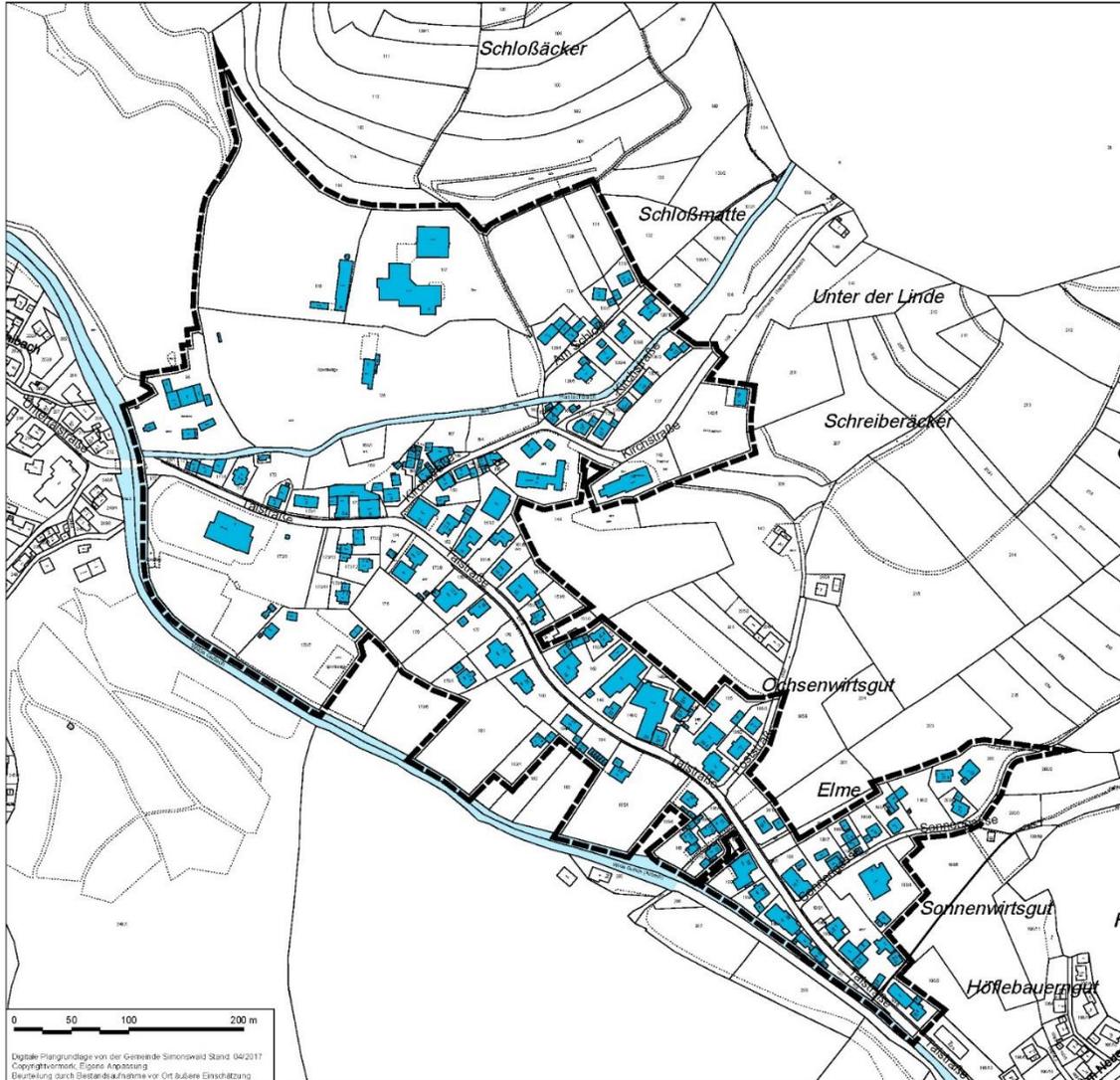
## „Verbesserung der Betreuungsangebote für junge und alte Simonswälder\_innen“.

-  *Verbesserung der Betreuungsangebote für Kinder mit verlässlicher Nachmittagsbetreuung*
-  *Verbesserung der Betreuungsangebote für Senioren*

## „Einen starken Ortskern als Hauptort mit attraktiven Nebenzentren für Simonswald.“

-  *Familienfreundliches und generationengerechtes Simonswald*
-  *Ortskernsanierung: Stärkung des Ortskerns und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum*

# Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



## Abgrenzungsplan

Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept "Altsimonswald" ca. 22,72 ha

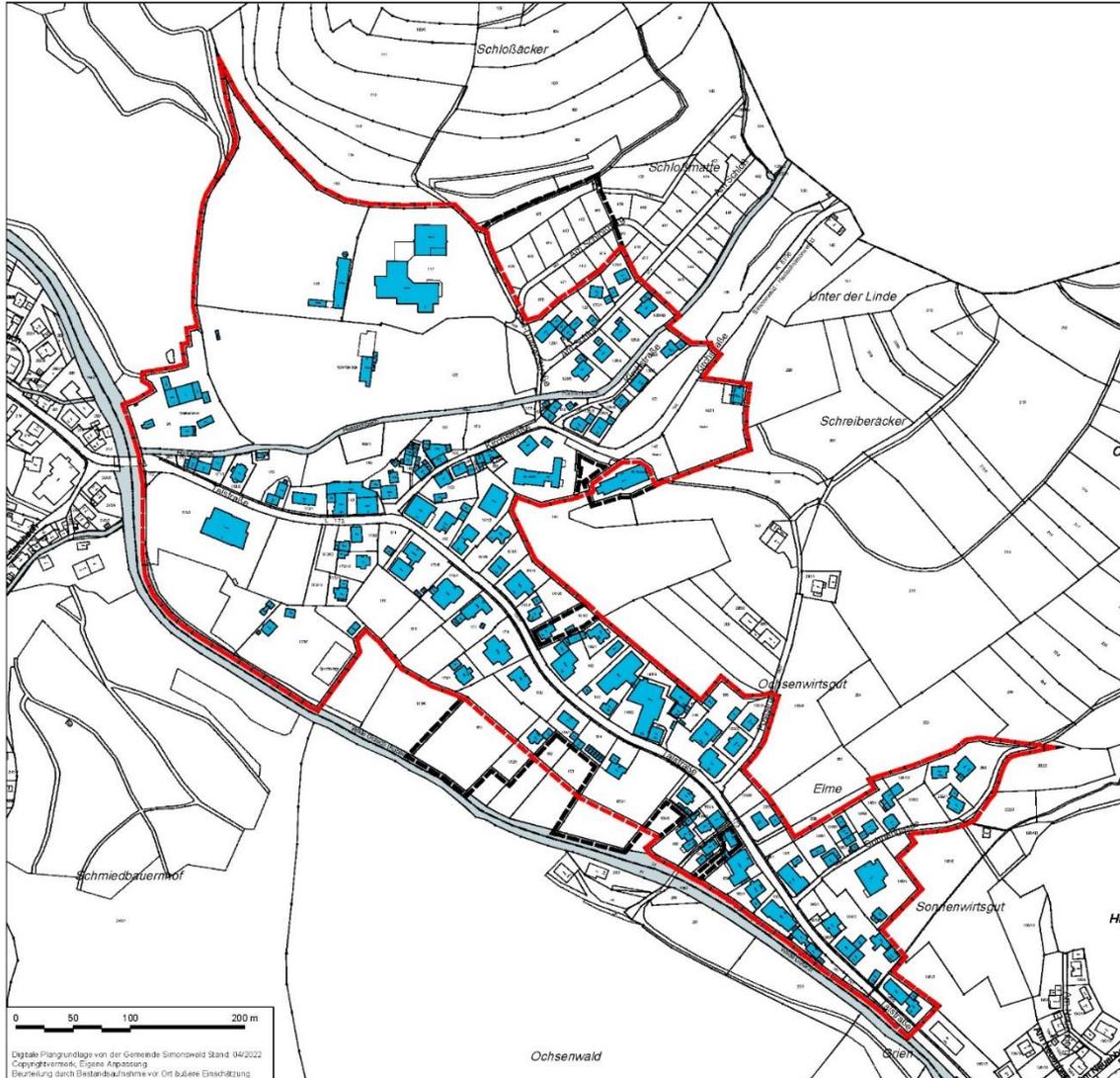
Ca. 22,7 ha

## Gemeinde Simonswald

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altsimonswald"



# Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



## Abgrenzungsplan

-  Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Altsimonswald" ca. 22,72 ha
-  Vorschlag geänderte Abgrenzung "Altsimonswald" ca. 21,5 ha

Ca. 21,5 ha

## Gemeinde Simonswald Ortsteil Altsimonswald

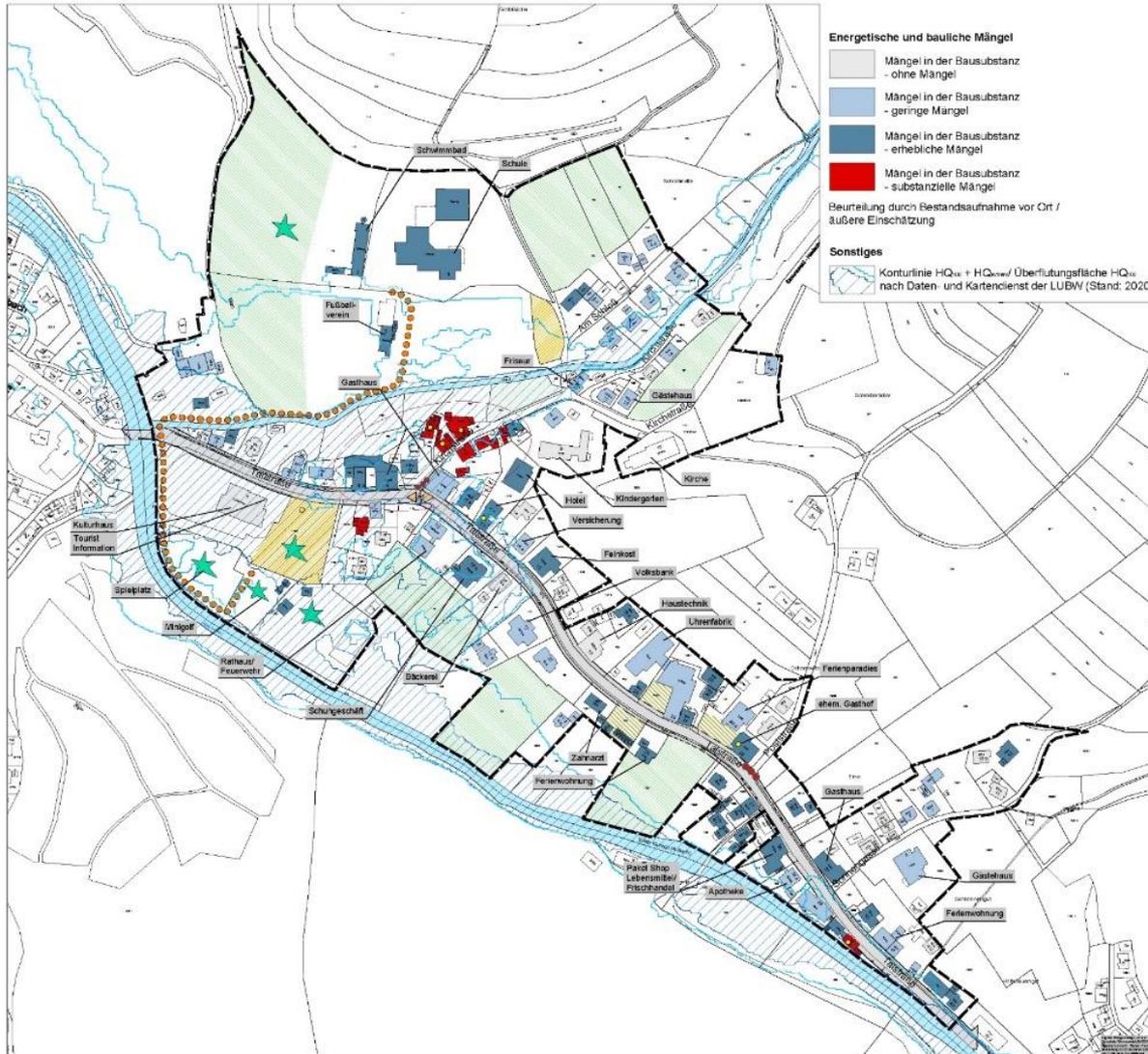
Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept -  
Vorbereitende Untersuchungen  
"Altsimonswald"

## Städtebauliche Analyse

- > Baustruktur/ Ortstypische Besonderheiten  
Merkmale
- > Grün-/Freiraum Hofflächen
- > Straßenraum (öffentliche / private  
Erschließung)
- > Fließender / ruhender Verkehr
- > Nutzungen (kommunal, öffentliche  
Dienstleistungen, Handel, Handwerk,  
Nebengebäude, Leerstand)
- > Bausubstanz (äußerlich erkennbares  
Erscheinungsbild)
  - > Ohne Mängel
  - > Geringe Mängel
  - > Erhebliche Mängel
  - > Substanzielle Mängel



# Bestandsaufnahme



## Städtebauliche Missstände

### Abgrenzung

Abgrenzung integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept im Bereich "Altsimonswald", ca. 22,72 ha

### Strukturelle Mängel

- Teilleerstand/ Leerstand/ mindergenutztes Gebäude mit Umnutzungspotenzial
- Mindergenutzte Grundstücke/ Flächen für Nachverdichtung

### Funktionale Mängel

- Hohes Verkehrsaufkommen/ Konfliktbereich Durchgangsverkehr/ Belastung durch Immission/ Lärm/ Abgase
- Gefahrenstelle Engpass im Straßen- und Gehwegbereich
- Mängel im Straßenraum fehlende Querungsmöglichkeiten
- Informell ausgeprägte Wegeverbindung

### Räumliche Mängel/ Ortsbild

- Verlust des Dorfkerns aufgrund städtebaulicher Missstände: Leerstände, fehlende Barrierefreiheit, Funktionsverluste
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Platz- und Grünbereich/ mangelhafte Aufenthaltsqualität
- Gestaltungsmängel im privaten Bereich - Hof-, Zufahrts- und Grundstücksbereich
- Gestaltungsmängel im Erschließungsbereich

## Gemeinde Simonswald

Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept "Altsimonswald"



## Ziele und Handlungsschwerpunkte

1. Wohnen in der Ortsmitte
2. Stärkung des Öffentlichen Raums
3. Stärkung der Versorgungsfunktion
4. Klimaschutz und Klimaanpassung



## Ziele und Handlungsschwerpunkte

### Ziel und Handlungsschwerpunkt 1: Wohnen in der Ortsmitte

- > Schaffung von Wohnraum für alle Generationen und Lebenslagen - auch durch kommunale Grunderwerbe
- > Flächenpotenziale für Wohnraum im Innenbereich erschließen
- > Revitalisierung von leerstehenden Gebäuden und Überführung zur Wohnnutzung
- > Wahrung der lokalen Bautradition und der dörflichen Struktur
- > Schutz vor weiterem Verfall, insbesondere der ortsbildprägenden Gebäude
- > Modernisierung und Sanierung des Wohnbestandes, Stärkung des Wohnungsbestandes durch energetische und gestalterische Aufwertung

## Ziele und Handlungsschwerpunkte

### Ziel und Handlungsschwerpunkt 2: Stärkung des Öffentlichen Raums

- > Schaffen eines Ortszentrums in Altsimonswald mit Schwerpunkt der Konzentration von sozialer und technischer Infrastruktur im Ortskern
- > Beseitigung von Leerständen (z.B. ehem. Metzger, Dorfschmiede)
- > Mindergenutzte Flächen als Flächenpotenziale für Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen aktivieren
- > Barrierefreiheit an zentralen Stellen schaffen (wie dem Rathaus, Einzelhandel und Dienstleistungsgebäuden)
- > Aufenthaltsmöglichkeit für Kinder und Jugendliche im Zentrum schaffen
- > Herstellen durchgängiger und sicherer Gehwege, Fußwegeverbindungen und Fahrradwege
- > Neugestaltung von Straßenabschnitten und Plätzen, Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche zur Stärkung der Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
- > Anlage familienfreundlicher Stellplätze
- > Überdachung der Bushaltestellen

## Ziele und Handlungsschwerpunkte

### Ziel und Handlungsschwerpunkt 3: Stärkung der Versorgungsfunktion

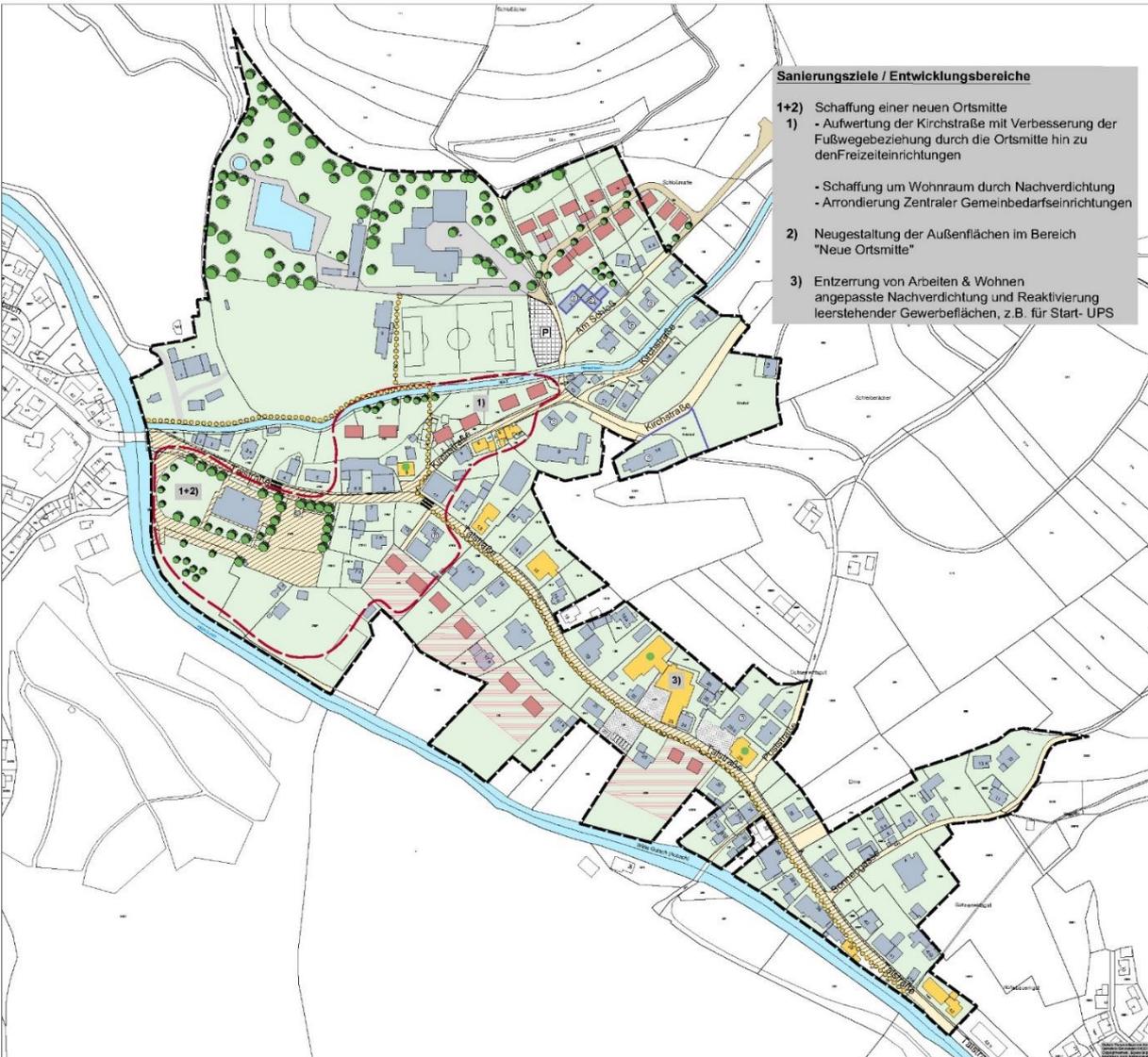
- > Sicherung der wohnortnahen Versorgungs- und Dienstleistungsangebote in der Ortsmitte
- > Ergänzung der vorhandenen Angebotsmischung durch Schaffung attraktiver Standorte
- > Attraktive Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe schaffen

## Ziele und Handlungsschwerpunkte

### Ziel und Handlungsschwerpunkt 4: Klimaschutz und Klimaanpassung

- > Verbesserung des Wohnumfeldes durch Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, klimagerechte Gestaltung des Freiraums
- > Energetische Sanierung und Verbesserung des privaten und öffentlichen Gebäudebestands
- > Entsiegelung öffentlicher und privater Freiflächen

# Zielkonzept



**Sanierungsziele / Entwicklungsbereiche**

**1+2)** Schaffung einer neuen Ortsmitte

**1)**

- Aufwertung der Kirchstraße mit Verbesserung der Fußwegebeziehung durch die Ortsmitte hin zu den Freizeiteinrichtungen
- Schaffung um Wohnraum durch Nachverdichtung
- Arrondierung Zentraler Gemeinbedarfseinrichtungen

**2)** Neugestaltung der Außenflächen im Bereich "Neue Ortsmitte"

**3)** Entzerrung von Arbeiten & Wohnen angepasste Nachverdichtung und Reaktivierung leerstehender Gewerbeflächen, z.B. für Start-UPS

## Neuordnungskonzept/ Städtebauliche Ziele

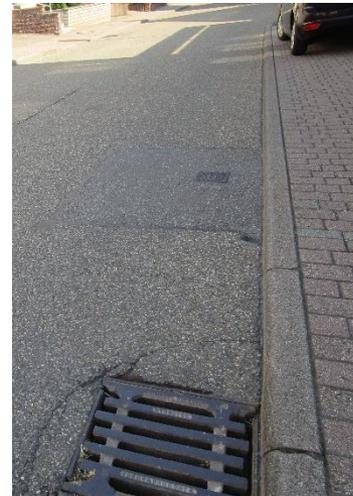
- Abgrenzung**
- Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept im Bereich "Altsimonswald", ca. 22,72 ha
- Entwicklungsschwerpunkte**
- Entwicklungsschwerpunkt
- Gebäude**
- Gebäude Bestand
  - Gebäude Aufstockung/ Umnutzung
  - Gebäude Planung
  - Kulturdenkmal nach § 2 bzw. 28 DSchG
  - Archäologische Kulturdenkmale § 2 DSchG (Stand Januar 2010)
- Erschließung/ Freiflächen**
- Neu zu gestaltender Straßen- und Platzraum mit Gebäudevorbereich
  - Neuerschließung
  - aufgewertete Fußwegeverbindung
  - Grünbereich/ Bäume
  - Hofbereich/ neu gestalteter Hofbereich
  - Neuplanung von Parkplätzen
  - Neuplanung von Fußgängerüberweg
  - Planungen im Innenbereich der Gemeinde
  - Leerstandsmanagement

## Gemeinde Simonswald

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept  
**"Altsimonswald"**

## Maßnahmen

1. Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen
2. Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
3. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel
4. Vorbereitende Maßnahmen



## Maßnahmen

### Gebäude- und grundstückbezogene Maßnahmen

- > Sanierung der privaten Bausubstanz
- > Ausbau von un- und untergenutzten Gebäuden und Gebäudeteilen
- > Kommunale Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudebestand wie z. B. dem Rathaus
- > Besondere Förderung der Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz
- > Herstellung der Barrierefreiheit an öffentlichen und privaten Gebäuden wie dem Rathaus, der Touristeninformation und allen zentralen Versorgungseinrichtungen entlang der Talstraße
- > Entwicklung des Ortskerns Altsimonswalds, der im Moment durch Funktionsverluste und Leerstände gekennzeichnet ist
- > Reaktivierung der industriell genutzten, aber nicht optimal ausgenutzten Flurstücke 184, 149 und 148/2
- > Aufwertung privater Hofflächen und Erschließungsflächen
- > Kommunale Grunderwerbe zur Stärkung der neuen Ortsmitte
- > Aktivierung von Nachverdichtungspotenziale im Innenbereich zur Stärkung der Wohnfunktion

## Maßnahmen

### **Erschließungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum**

- > Aufwertung der Fuß- und Radwegesituation
- > Schaffung durchgängiger Fuß- und Radwegebeziehungen
- > Aufwertung der Außenanlagen des neuen Gemeindezentrums, Neugestaltung des Sägplatzes mit Neuordnung des Parkplatzes
- > Aufwertung des Außenbereichs am Schwimmbad mit Neuordnung der Stellplätze
- > Verbesserung der Parkierungssituation am Schwimmbad

## Maßnahmen

### Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

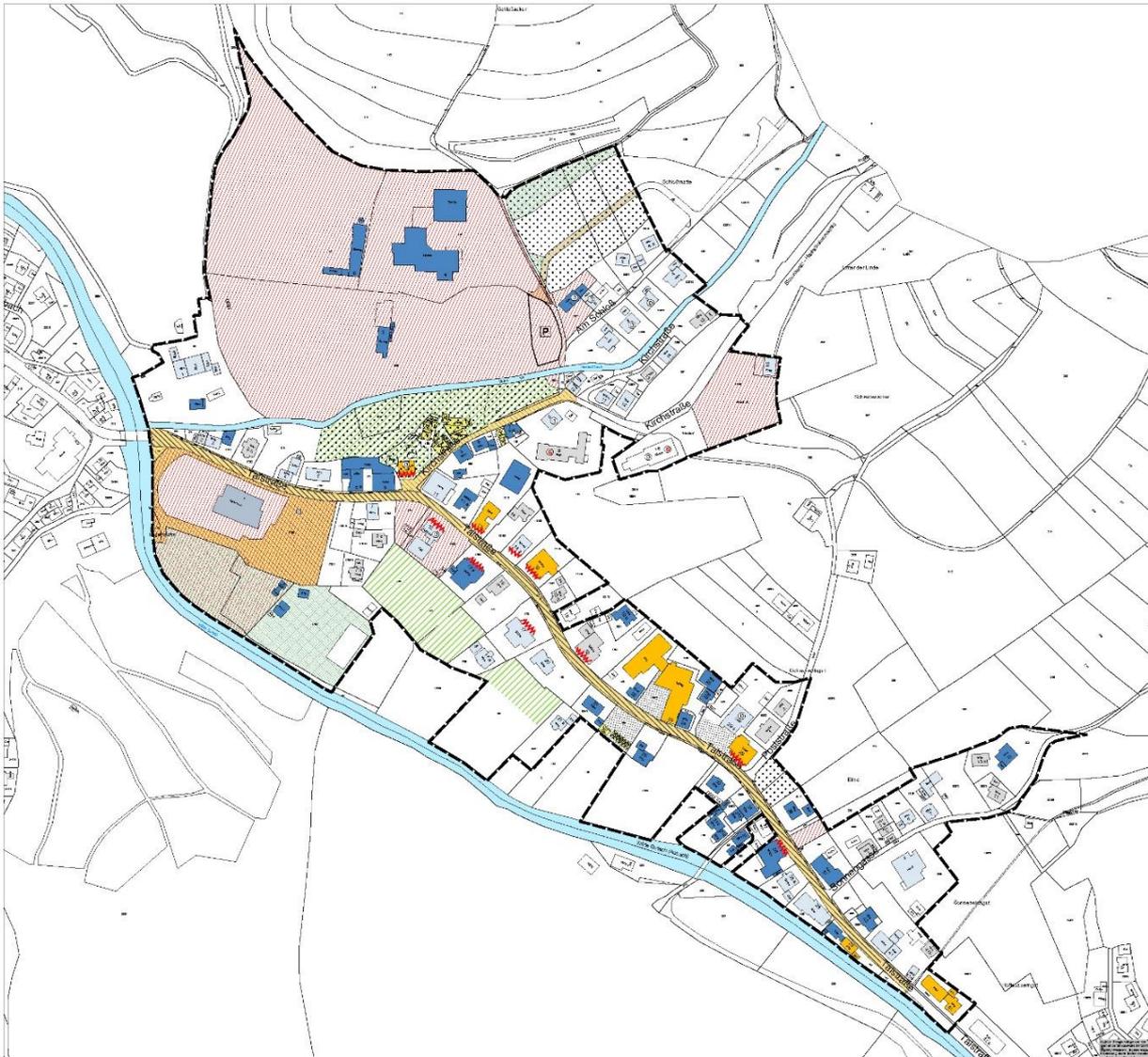
- > Energetische Sanierung und technische Optimierung von privaten und öffentlichen Gebäuden, klimagerechtes Gebäudedesign
- > Dach-/Fassadenbegrünungen (insbesondere für öffentliche Gebäude als Vorbildfunktion für private Maßnahmen)
- > Abbau übermäßiger Versiegelungen
- > Pflanzung von trocken- bzw. hitzebeständigen (klimaresistenten) Bäumen und Sträuchern
- > Baumpflanzungen mit ausreichend großen Baumscheiben bzw. durchwurzelbarem Bodenvolumen
- > Reduzierung des Energiebedarfs z. B. von Straßenbeleuchtung
- > Anpassung von Straßenbelägen
- > Versickerungsfähige Beläge für z. B. Hof- und Parkflächen, Zufahrten
- > Motivation der Bürger zur Begrünung ihres Wohnumfeldes

## Maßnahmen

### Vorbereitende Maßnahmen

- > Kontinuierliche Beteiligung der Bürger
- > Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
- > Weitere städtebauliche Untersuchungen und Fachplanungen

# Maßnahmenkonzept



## Maßnahmenkonzept

- Abgrenzung**
- Abgrenzung Integriertes gebietsbezogenes Entwicklungskonzept im Bereich "Altsimonswald", ca. 22,72 ha
- Gebäude**
- ohne Veränderung
  - Modernisierung / Instandsetzung - geringe Intensität
  - Modernisierung / Instandsetzung - durchgreifende Intensität
  - Gebäude Aufstockung / Umnutzung
  - Abbruch
  - Denkmaleigenschaft nach § 2 bzw § 28 DSchG
- Grundstück/ Erschließung**
- Gestaltungsmaßnahme im öffentlichen Raum
  - Neuerschließung
  - Anlage/Neuordnung von Parkplätzen
  - Grundstücksneuordnung
  - Grundenwerb
  - neu zu gestaltender öffentlicher Grünbereich/ verbesserung Aufenthaltsqualität
  - Aufwertung privater Hof- und Erschließungsflächen
  - Herstellung Barrierefreiheit öffentlicher Raum
  - Gemeindeeigene Fläche/Gebäude

## Gemeinde Simonswald

Integriertes gebietsbezogenes  
Entwicklungskonzept  
"Altsimonswald"



# Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Erforderliche Kosten zur Realisierung der definierten Ziele auf der Basis des Neuordnungskonzeptes

Kosten- und Finanzierungsübersicht			
<b>A</b>	<b>Kosten</b>		
<b>I.</b>	Vorbereitende Untersuchungen	€	8.000
<b>II.</b>	Weitere Vorbereitungen (Planungen; Gutachten)	€	77.000
<b>III</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>		
	Grunderwerb, Neuordnung	€	250.000
	<b>Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>		
	darunter:	€	2.000.000
	a) Abbruchkosten und Restwert	350 T€	
	b) Erschließung 11.000m <sup>2</sup> × 150,- €/m <sup>2</sup>	1.650 T€	
<b>IV.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>		
	Modernisierung und Instandsetzung, privat	€	600.000
	20 Gebäude * × 30.000	600 T€	
<b>V.</b>	<b>Sonstiges</b>	€	-
<b>VI.</b>	<b>Vergütung / Honorar</b>	€	180.000
	<b>Ausgaben gesamt, Summe I - VI</b>	€	<b>3.115.000</b>
<b>B</b>	<b>Einnahmen</b>		
	Reprivatisierung, Ausgleichsbeträge	€	-150.000
<b>C</b>	<b>Zuwendungsfähige Gesamtkosten</b>	€	<b>2.965.000</b>
	<b>Anerkannter Förderrahmen</b>		<b>1.333.333</b>

\* Annahme: Realisierungsgrad von 40 % bei 30 % Bezuschussung

# Weiteres Vorgehen im Rahmen der VU

## Mitwirkung der Beteiligten

### Wer wird Befragt – Wer ist beteiligt?

- Träger öffentlicher Belange
- Eigentümer, Mieter, Pächter (Gewerbetreibende) und sonstige Betroffene

### Was ist Ziel der Befragung der Beteiligten der Sanierung?

- Ermittlung der Mitwirkungsbereitschaft
- Erhebung der Einschätzung der Beteiligten zu den (städte-) baulichen Defiziten im Untersuchungsgebiet
- Abbildung der demographischen und ökonomischen Situation im Untersuchungsgebiet



Wesentlicher  
**Erfolgsfaktor** für die  
Sanierung ist die  
**Mitwirkung** der  
Eigentümerinnen und  
Eigentümer innerhalb des  
Sanierungsgebietes

## Mitwirkung der Beteiligten Fragebögen

### Gebäude und Grundstücksbogen (gelb)

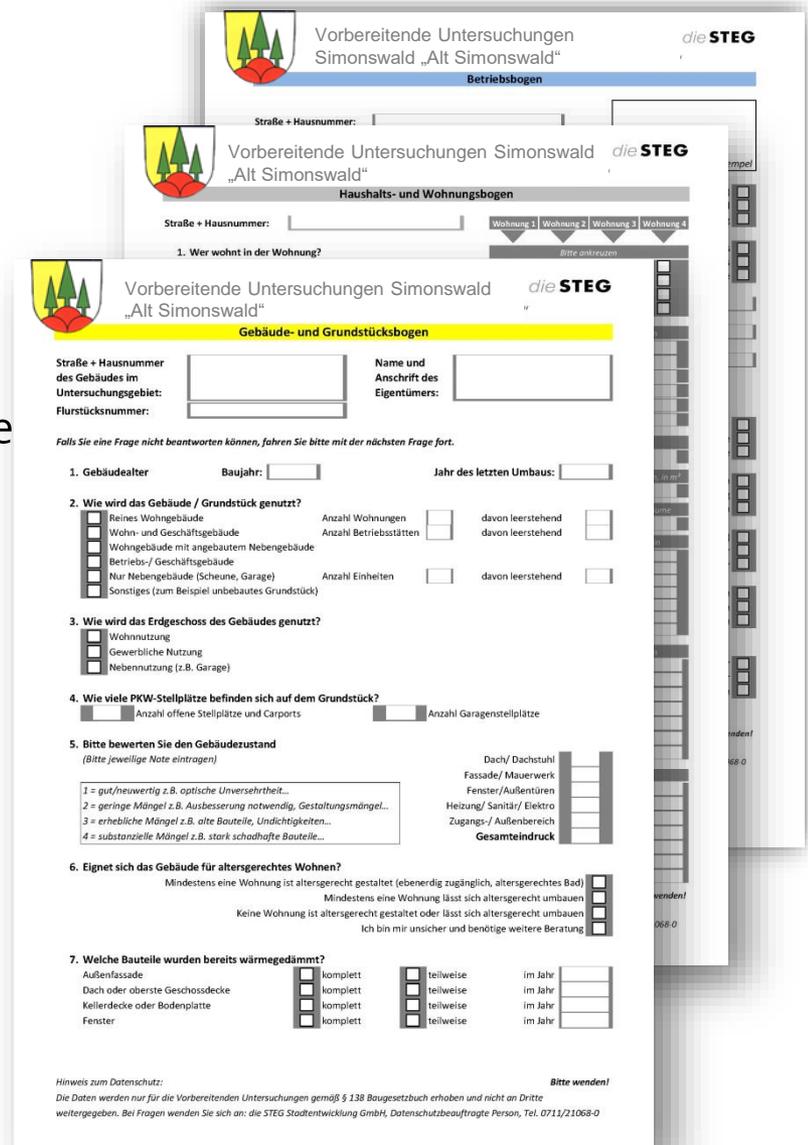
- Träger öffentlicher Belange:  
u.a. Nutzung, baulicher Zustand, Bewertung Wohnumfeld, Absichten des Eigentümers, Interesse an Sanierung

### Haushalts- und Wohnungsbogen (grau)

- Sozialdaten, Größe u. Aufteilung der Wohnungen, Wohndauer, Bewertung des Wohnungszustandes

### Betriebsbogen (blau)

- Betriebsart, Geschäftsräume, Bewertung des Zustandes der Räume, Angaben zur Geschäftsentwicklung



**Vorbereitende Untersuchungen Simonswald „Alt Simonswald“** die STEG

**Betriebsbogen**

Straße + Hausnummer: \_\_\_\_\_

**Vorbereitende Untersuchungen Simonswald „Alt Simonswald“** die STEG

**Haushalts- und Wohnungsbogen**

Straße + Hausnummer: \_\_\_\_\_ Wohnung 1 | Wohnung 2 | Wohnung 3 | Wohnung 4

1. Wer wohnt in der Wohnung? \_\_\_\_\_ Bitte ankreuzen

**Vorbereitende Untersuchungen Simonswald „Alt Simonswald“** die STEG

**Gebäude- und Grundstücksbogen**

Straße + Hausnummer des Gebäudes im Untersuchungsgebiet: \_\_\_\_\_ Name und Anschrift des Eigentümers: \_\_\_\_\_

Flurstücksnummer: \_\_\_\_\_

Falls Sie eine Frage nicht beantworten können, fahren Sie bitte mit der nächsten Frage fort.

1. Gebäudealter Baujahr: \_\_\_\_\_ Jahr des letzten Umbaus: \_\_\_\_\_

2. Wie wird das Gebäude / Grundstück genutzt?

<input type="checkbox"/> Reines Wohngebäude	Anzahl Wohnungen _____	davon leerstehend _____
<input type="checkbox"/> Wohn- und Geschäftsgebäude	Anzahl Betriebsstätten _____	davon leerstehend _____
<input type="checkbox"/> Wohngebäude mit angebautem Nebengebäude		
<input type="checkbox"/> Betriebs- / Geschäftsgebäude		
<input type="checkbox"/> Nur Nebengebäude (Scheune, Garage)	Anzahl Einheiten _____	davon leerstehend _____
<input type="checkbox"/> Sonstiges (zum Beispiel unbebautes Grundstück)		

3. Wie wird das Erdgeschoss des Gebäudes genutzt?

<input type="checkbox"/> Wohnnutzung	
<input type="checkbox"/> Gewerbliche Nutzung	
<input type="checkbox"/> Nebennutzung (z.B. Garage)	

4. Wie viele PKW-Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück?

\_\_\_\_\_ Anzahl offene Stellplätze und Carports      \_\_\_\_\_ Anzahl Garagenstellplätze

5. Bitte bewerten Sie den Gebäudezustand (Bitte jeweilige Note eintragen)

1 = gut/neuwertig z.B. optische Unversehrtheit...	Dach/ Dachstuhl _____
2 = geringe Mängel z.B. Ausbesserung notwendig, Gestaltungsmängel...	Fassade/ Mauerwerk _____
3 = erhebliche Mängel z.B. alte Bauteile, Undichtigkeiten...	Fenster/ Außentüren _____
4 = substantielle Mängel z.B. stark schadhafte Bauteile...	Heizung/ Sanitär/ Elektro _____
	Zugangs- / Außenbereich _____
	<b>Gesamteindruck</b> _____

6. Eignet sich das Gebäude für altersgerechtes Wohnen?

Mindestens eine Wohnung ist altersgerecht gestaltet (ebenerdig zugänglich, altersgerechtes Bad)

Mindestens eine Wohnung lässt sich altersgerecht umbauen

Keine Wohnung ist altersgerecht gestaltet oder lässt sich altersgerecht umbauen

Ich bin mir unsicher und benötige weitere Beratung

7. Welche Bauteile wurden bereits wärmedämmend?

Außenfassade	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr _____
Dach oder oberste Geschossdecke	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr _____
Kellerdecke oder Bodenplatte	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr _____
Fenster	<input type="checkbox"/> komplett	<input type="checkbox"/> teilweise	im Jahr _____

Hinweis zum Datenschutz: Die Daten werden nur für die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 138 Baugesetzbuch erhoben und nicht an Dritte weitergegeben. Bei Fragen wenden Sie sich an: die STEG Stadtentwicklung GmbH, Datenschutzbeauftragte Person, Tel. 0711/21069-0

Bitte wenden!

## Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

Aktualisierung der KuF zum Ende der VU

Finanzieller Rahmen lt. Zuwendungsbescheid vom 13.06.2022

Beantragter Förderrahmen: 2.220.000 €

Bewilligter Förderrahmen: 1.000.000 €

Anteil Land 600.000 €

Anteil Gemeinde: 400.000 €

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.4.2031



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

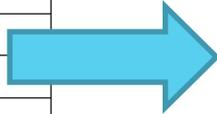
von Bund, Ländern und  
Gemeinden

# Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF)

## Aktualisierung der KuF zum Ende der VU

Seite 1/2

Kosten- und Finanzierungsübersicht für Neumaßnahme (KuF-neu)						
AUSGABEN						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte zuwendungs-fähige Gesamtkosten	Kosten im Programm-jahr	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2021	Weitere Kosten im Folgepro-grammjahr 2022	Weitere Kosten bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	TE	TE	TE	TE	TE	
I. Vorbereitende Untersuchungen	20	20				
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung	50		20	20	10	städtebauliche Planungen Bereich neue Ortsmitte
III. Grunderwerbe	1.000		300	300	400	Grunderwerbe im Bereich neue Ortsmitte
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen	1.000		100	200	700	Maßnahmen zur Herstellung von Fuß- und Radwegen Aufwertung Familienparkplätze Außenbereich der neuen Ortsmitte
V. Baumaßnahmen	1.000		500	300	200	Private Baumaßnahmen (ca. 20) und kommunale Baumaßnahmen
VI. Sonstige Maßnahmen						
VII. Vergütung	150	10	20	20	100	
<b>Summe Ausgaben (I. - VII.)</b>	<b>3.220</b>	<b>30</b>	<b>940</b>	<b>840</b>	<b>1.410</b>	
EINNAHMEN						
1	2	3	4	5	6	7
	Geschätzte Gesamteinnahmen	Einnahmen im Programm-jahr 20..	Weitere Einnahmen im Folgepro-grammjahr 20..	Weitere Einnahmen im Folgepro-grammjahr 20..	Weitere Einnahmen bis zum Ende der Maßnahme	Bemerkungen
	TE	TE	TE	TE	TE	
I. Grundstückserlöse	1.000				1.000	
II. Darlehensrückflüsse						
III. Sonstige Einnahmen						
<b>Summe Einnahmen (I. - III.)</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	
<b>Saldo Ausgaben-Einnahmen</b>	<b>2.220</b>	<b>30</b>	<b>940</b>	<b>840</b>	<b>410</b>	



Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(Nr. der Maßn.)	Zuwendungsgfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Talbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	Insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert (AZA 1 - **)	noch anfallend in 2022	weiter anfallend im Programm-jahr 2023	weiter anfallend im Programm-jahr 2024	weiter anfallend im Programm-jahr 2025	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontroll-summe
		TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE	TE
<b>AUSGABEN (I. - VII.)</b>									
<b>I. Vorbereitende Untersuchungen</b>									
	Vorbereitende Untersuchungen	20.000			20.000				20.000
	<b>Summe I</b>	20.000	0	0	20.000	0	0	0	20.000
<b>II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung</b>									
	Städtebauliche Planungen	50.000				15.000	20.000	15.000	50.000
	<b>Summe II</b>	50.000	0	0	0	15.000	20.000	15.000	50.000
<b>III. Grunderwerb</b>									
	Grunderwerbe, zu prüfen während VU	1.000.000				300.000	300.000	400.000	1.000.000
	<b>Summe III</b>	1.000.000	0	0	0	300.000	300.000	400.000	1.000.000
<b>IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen</b>									
	zu prüfen während VU:								0
	Maßnahmen zur Herstellung von Fuß- und Radwegen, Aufwertung von Familienspielflächen, Aufwertung Außenbereiche neue Ortsmitte	500.000				100.000	200.000	200.000	500.000
	Weitere Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen	500.000					500.000		500.000
	<b>Summe IV</b>	1.000.000	0	0	0	100.000	700.000	200.000	1.000.000
<b>V. Baumaßnahmen</b>									
	Kommunale Baumaßnahmen, zu prüfen während VU								0
	Sanierung des Rathauses, Schaffung Barrierefreiheit	500.000					20.000	480.000	500.000
	Private Erneuerungsmaßnahmen	500.000					50.000	150.000	500.000
	<b>Summe V</b>	1.000.000	0	0	0	0	70.000	630.000	1.000.000
<b>VI. Sonstige Maßnahmen</b>									
	<b>Summe VI</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>VII. Vergütung</b>									
	Beratergebühren	150.000				15.000	15.000	15.000	60.000
	<b>Summe VII</b>	150.000	0	0	0	15.000	15.000	15.000	60.000
	<b>Summe Ausgaben (I. - VII.)</b>	<b>3.220.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.000</b>	<b>600.000</b>	<b>1.886.000</b>	<b>930.000</b>	<b>3.130.000</b>
<b>EINNAHMEN (I. - III.)</b>									
<b>I. Grundstückserlöse</b>									
	<b>Summe I</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>II. Darlehensrückflüsse</b>									
	<b>Summe II</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>III. Sonstige Einnahmen</b>									
	<b>Summe III</b>	0	0	0	0	0	0	0	0
	<b>Summe Einnahmen (I. - III.)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Saldo Ausgaben-Einnahmen</b>	<b>3.220.000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>36.000</b>	<b>600.000</b>	<b>1.886.000</b>	<b>930.000</b>	<b>3.130.000</b>
	<b>bisher festgelegter Fördererlöse (bitte eintragen)</b>	<b>1.000.000</b>							
						<b>36.000</b>	<b>Summe Spalten 4 bis 8 des Saldos (Saldo bis Ende des Antragsjahrs)</b>		

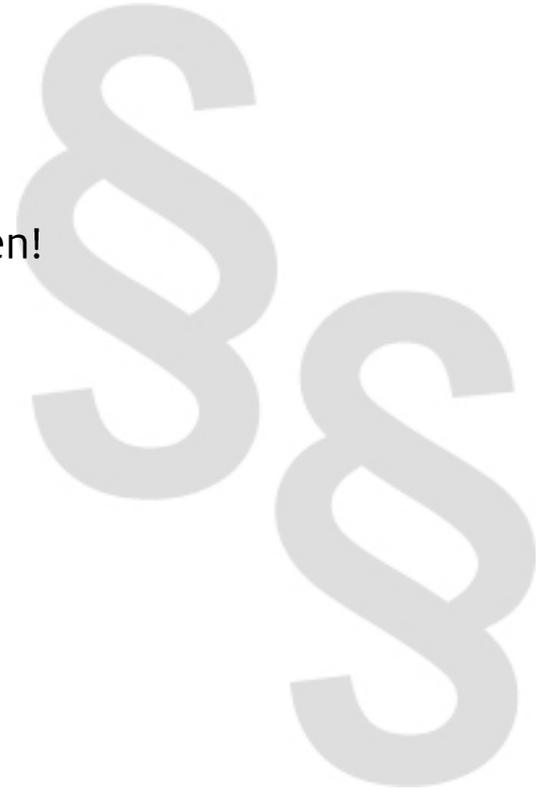
# Ausblick auf die Sanierungsdurchführung

## Rechtliche Rahmenbedingungen / Instrumente

- Förmliche Festlegung eines räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiets (§ 142 BauGB)
- Rechtsvorschriften des Besonderen Städtebaurechts § 136 bis § 164 BauGB
  - Umfassendes/Vereinfachtes Verfahren,
  - Genehmigungspflichtige Vorhaben (144 BauGB)- Grundstücksgeschäfte (Veräußerung, Erbbaurecht), Abschluss langfristiger Miet- und Pachtverträge
    - Eintragung von Grundschulden- Begründung von Baulasten - Grundstücksteilungen- Bauvorhaben
- Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 24, Abs. 1, Nr. 3 BauGB)
- Möglichkeit der Kaufpreiskontrolle (§ 153 Abs. 2 BauGB, gegen Sanierungsspekulation) und Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 BauGB) beim umfassenden Verfahren.
- Gebote: Modernisierungsgebot § 177 BauGB, Baugebot (§ 176 BauGB) und Abbruchgebot (§ 179 BauGB)
- Förderung von öffentlichen und privaten Maßnahmen gemäß der Städtebauförderrichtlinie des Landes

## Verfahrenswahl

- 2 Verfahren:
- Vereinfachtes Sanierungsverfahren
- Umfassendes Sanierungsverfahren > Regelverfahren
- Was ist der Unterschied? In zwei Worten: Erhalten oder Umbauen!



## 1. Vereinfachtes Verfahren

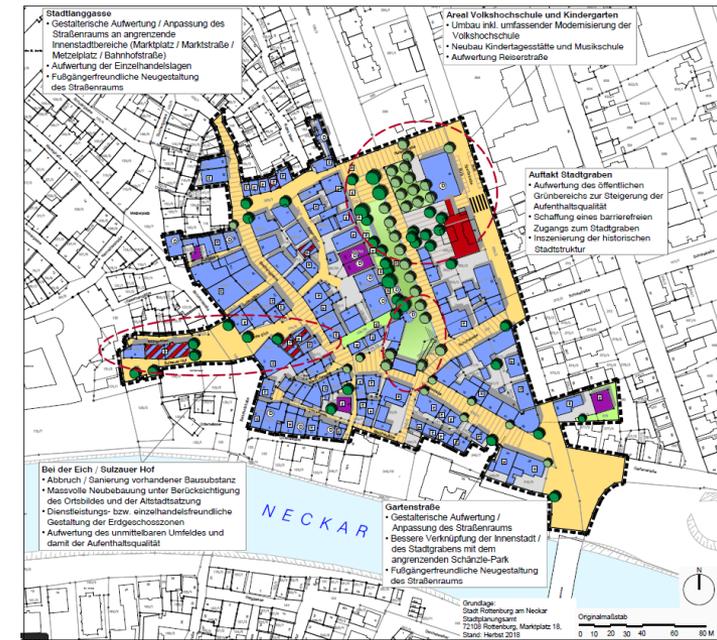
- Ziel: Wohnumfeldverbesserungen
- Gebiets- und Bewohnerstruktur bleibt im Wesentlichen erhalten.
- Private Bausubstanzsanierung wird durch die Städtebauförderung und/oder Steuererleichterungen gefördert.



**Keine oder nur geringfügige  
Bodenwerterhöhungen**

## Merkmale

- Erhaltung und Verbesserung im Bestand stehen im Vordergrund (Substanzsanierung)
- Es sind keine oder nur geringfügige sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen zu erwarten
- §§ 152 bis 156a BauGB finden keine Anwendung

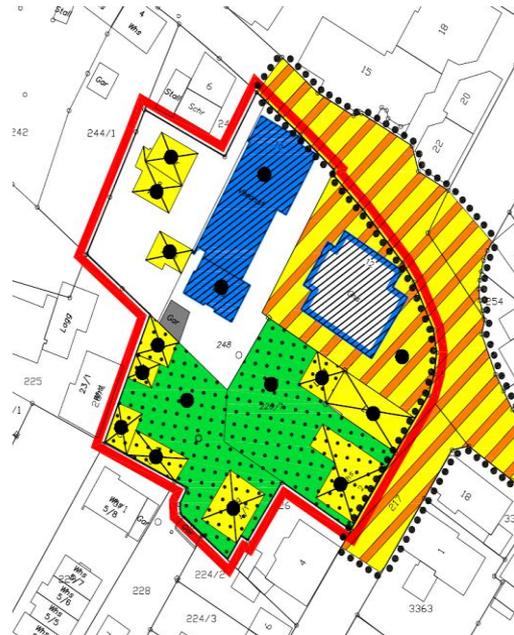


Erschließungsanlagen werden durch Erschließungs- und Ausbaubeiträge finanziert  
 Besonderheit in Baden-Württemberg:  
 Es werden keine Straßenausbaubeiträge erhoben!

## 2. Regelverfahren

- alte nutzlose Baubestände werden beseitigt
- Neubauten sowie Neuordnung und Neugestaltung von Grundstücken, Straßen und Plätzen -> Umbau
- Verbesserung der Lebensqualität im Quartier

## Bodenwerterhöhungen



## Beispiel für bodenwerterhöhende Komponenten

**Vor der Sanierung**



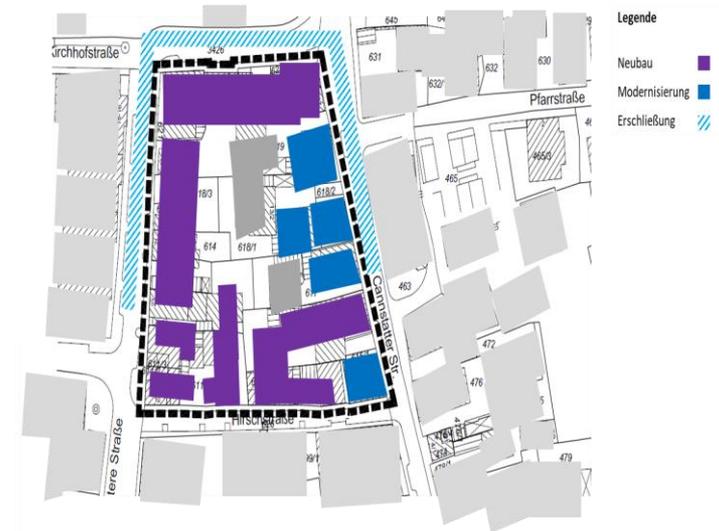
**Nach der Sanierung**



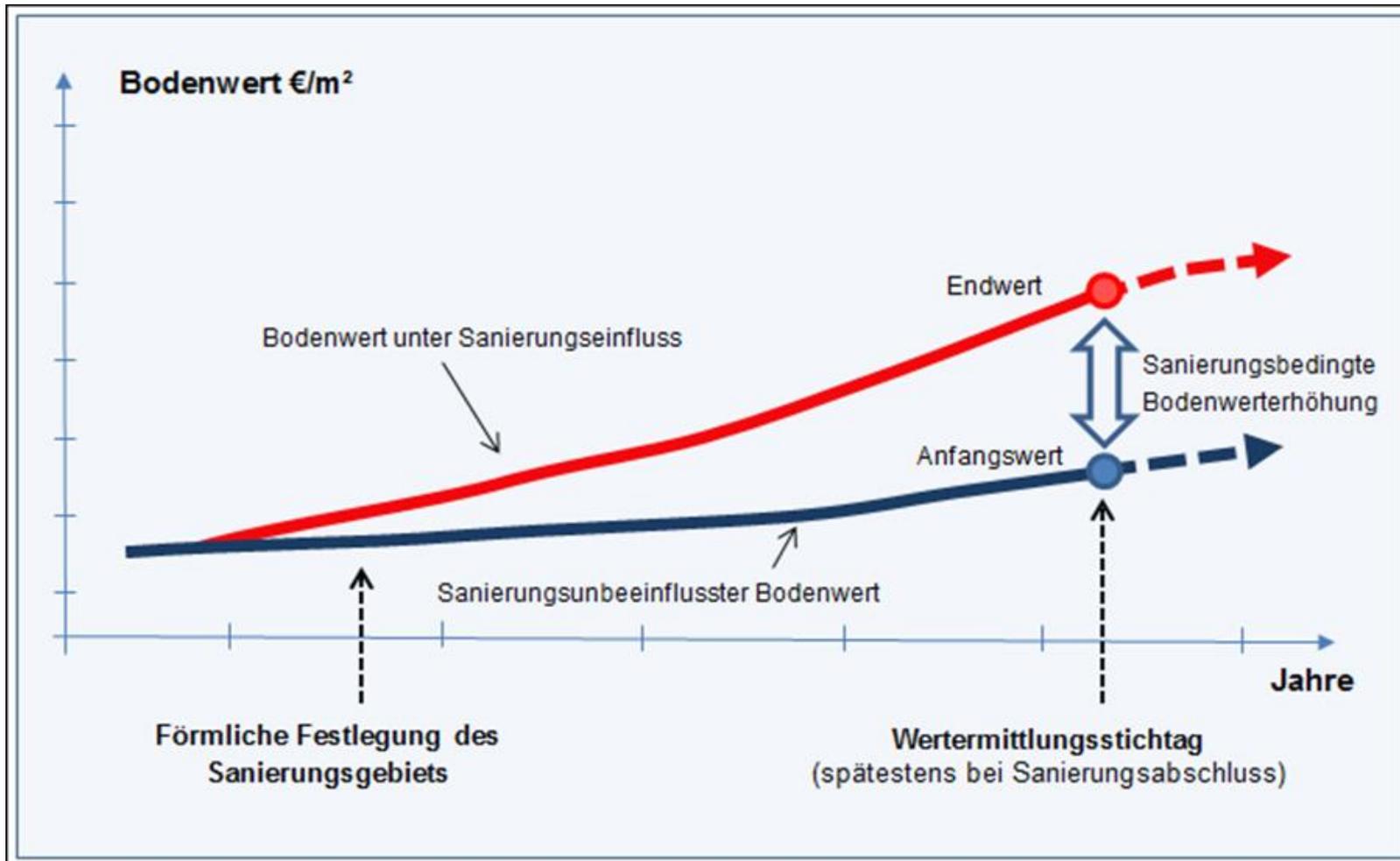
## Merkmale

- Gebietsumgestaltung wird angestrebt (Funktionssanierung)
- Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen sind im oder in Teilen des Sanierungsgebiets zu erwarten
- §§ 152 bis 156a BauGB finden Anwendung alte nutzlose Baubestände werden beseitigt

Ausgleichsbeträge können anfallen  
Kaufpreisprüfung durch die Gemeinde



## Aussicht auf sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen? Umfassendes Verfahren!



## Fördervoraussetzung

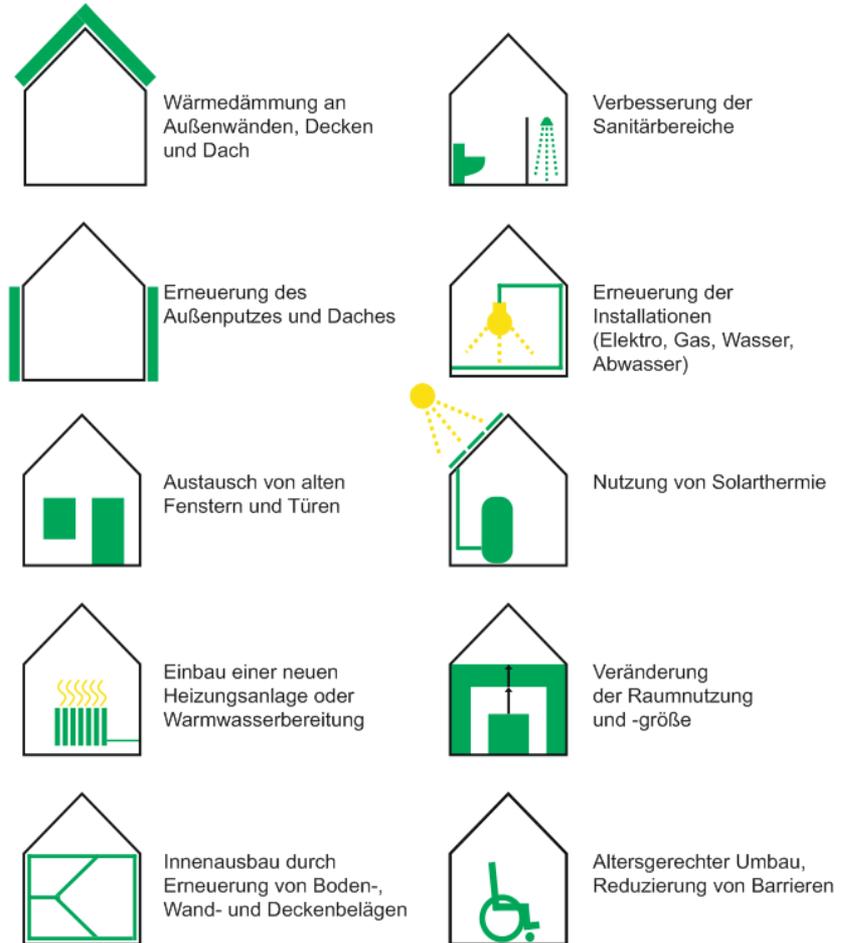
- Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Schriftliche Vereinbarung
- Der Gebäudeerhalt ist Sanierungsziel
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich
- Die wesentlichen Mängel und Missstände werden beseitigt
- Form und Material der sichtbaren Bauteile entsprechen dem Ortsbild



VOR Baubeginn ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt abzuschließen!

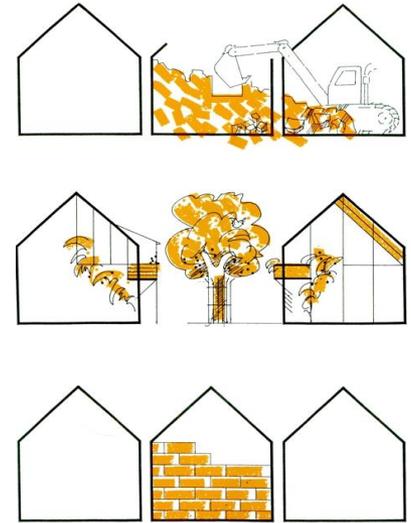
## Förderfähige Maßnahmen

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



## Förderfähige Maßnahmen

- Ordnungsmaßnahmen
  - Freilegung von Grundstücken
  - Entkernung
- Erstattung der Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten
- zu 100% Erstattung entsprechend dem Sanierungsziel, Deckelung der Erstattung auf z.B. max. 25.000 € ) möglich



## Nicht förderfähige Maßnahmen

- Reine Maßnahmen auf dem Grundstück
- Reine Schönheitsreparaturen
- Unterlassene Instandsetzungen
- Neubaumaßnahmen



## Steuerliche Vergünstigungen

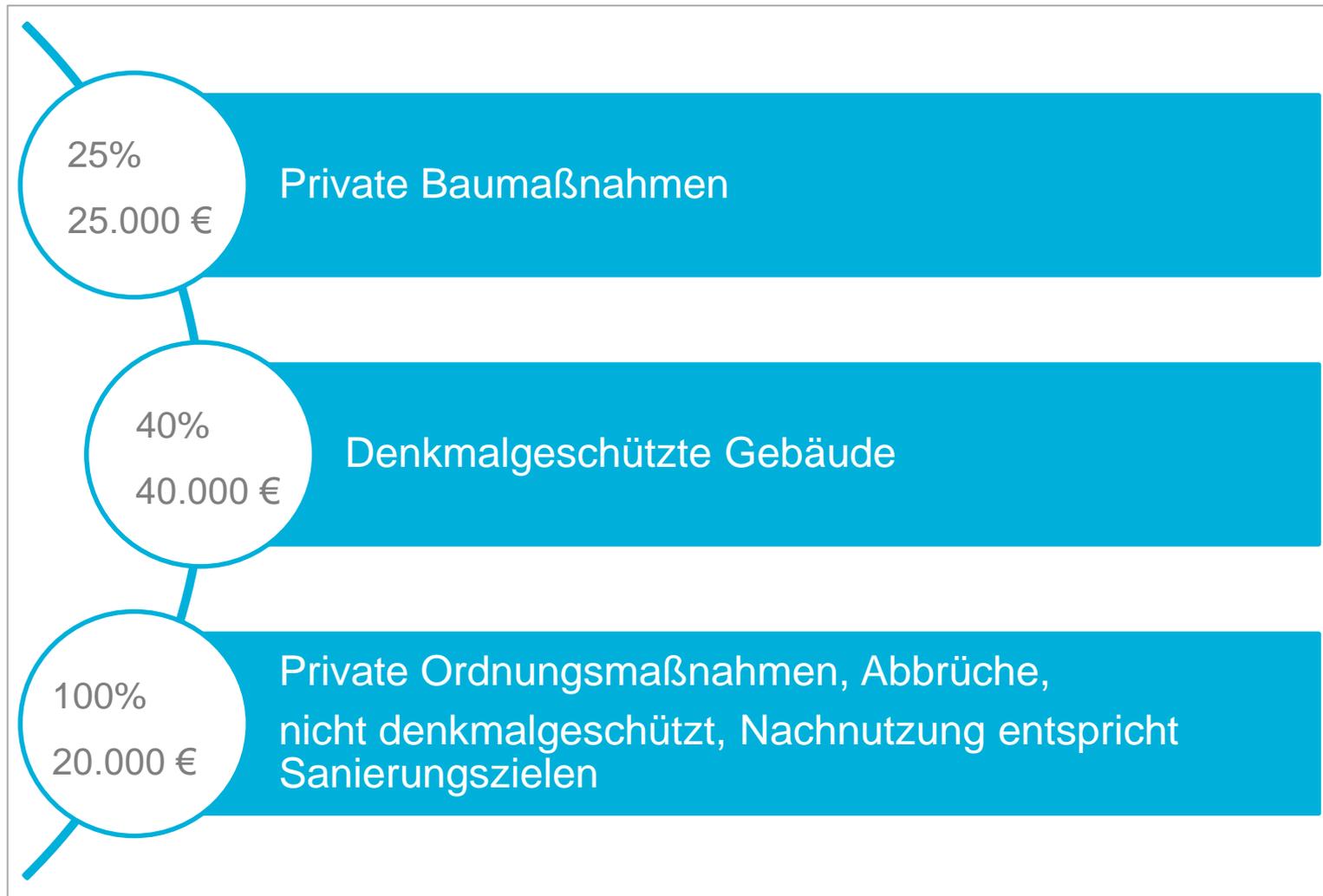
- Das Einkommenssteuergesetz bietet für die Herstellungskosten eine jährlich erhöhte Steuerabschreibung.
- Vermietete Gebäude und Gewerbeeinheiten (§ 7h EStG)
  - jährlich bis zu 9 % über 8 Jahre, danach 7 % über 4 Jahre
- Selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale (§ 10f EStG)
  - jährliche Abschreibung zu 9 % über 10 Jahre

Voraussetzung:

- Objekt liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet!
- Schriftliche Sanierungsvereinbarung!



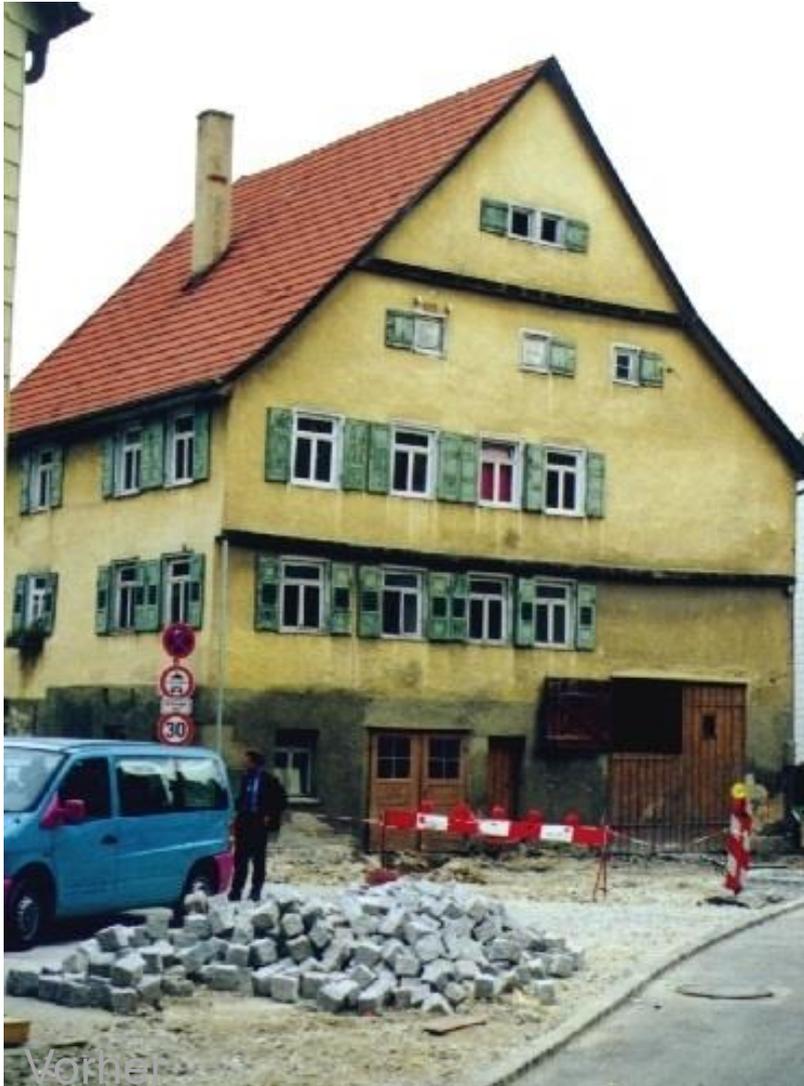
## Beispielförderung



## Eigentümer: 7 Schritte zum modernisierten Gebäude

- 1) Vereinbarung eines kostenlosen Beratungsgesprächs
- 2) Kostenlose Modernisierungserhebung durch unseren Bautechniker. Versand des Berichts an Eigentümer und Gemeinde
- 3) Gestalterische Abstimmung sowie Abstimmung der geplanten Maßnahmen und Einholen von Kostenvoranschlägen bei Handwerkern
- 4) Feinabstimmung der umzusetzenden Maßnahmen und Berechnung der Förderhöhe zusammen mit der Gemeinde und der STEG
- 5) Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen!
- 6) Durchführung der Bauarbeiten und Sammlung aller bezahlten Rechnungen zur Einreichung bei der STEG für die Ausbezahlung der Förderraten
- 7) Nach Abschluss der Arbeiten erfolgt die Schlussabrechnung. Ausbezahlung der Schlussrate und Beantragung einer Steuerbescheinigung.

## Erneuerungsbeispiele



## Erneuerungsbeispiele



## Erneuerungsbeispiele



## Erneuerungsbeispiele



## Erneuerungsbeispiele



# Erneuerungsbeispiele



Vorher



Nachher

**Haben Sie Fragen?**



# Vielen Dank

die STEG Stadtentwicklung GmbH  
Kartäuserstraße 51a – 79102 Freiburg im Breisgau  
0761 – 2928137-0  
steg-freiburg@steg.de  
steg.de