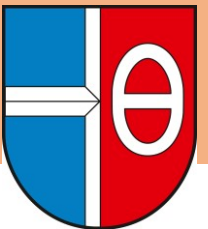




# MALSCH

## STÄDTEBAULICHE ERNEUERUNGSMABNAHME MALSCH „ORTSMITTE IV“

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE EIGENTÜMER UND EIGENTÜMERINNEN –  
INFOVERANSTALTUNG AM 18. MÄRZ 2024 IN DER ZEHNTSCHEUER



# BÜROPROFIL



STADTPLANUNG

WOHNRAUM- UND QUARTIERSENTWICKLUNG

GEWERBEENTWICKLUNG

KOMMUNALBERATUNG UND SANIERUNG

# GLIEDERUNG

---

A

**SANIERUNG ALLGEMEIN**

B

**SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE IV“**

C

**RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN**

D

**FÖRDERUNG PRIVATER BAUMAßNAHMEN**

E

**AUSBLICK**

# A SANIERUNG ALLGEMEIN

---

1. Aufnahme in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung ✓
2. Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB durch den Gemeinderat am 25.07.23 ✓
3. Öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses 06.09.23 ✓
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 ✓
8. Kenntnisnahme des VU-Berichts und Beschluss der Satzung 30.01.2024 ✓

Voraussetzung eines Sanierungsverfahrens



- **Städtebauliche Misstände** (funktional/baulich)
- **Gebietsbezug:** Abgrenzung Sanierungs-/Fördergebiet
- **Zügigkeitsgebot:** Zügige Verfahrensdurchführung
- Kommune trägt die **Gesamtverantwortung** der Umsetzung
- **Subsidiaritätsprinzip:** Fördervorrang der Fachförderung



Stärkung der Ortszentren/Revitalisierung der Innenstädte



Verbesserung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen



Ökologische Erneuerung und Klimaschutz



Sicherung der Infrastruktur und bedarfsgerechter Ausbau (Versorgung, Gesundheit, Soziales, Mobilität)

# B

## SANIERUNGSGEBIET „ORTSMITTE IV“

---

# TEIL B

## Gebietsabgrenzung Vorbereitende Untersuchungen

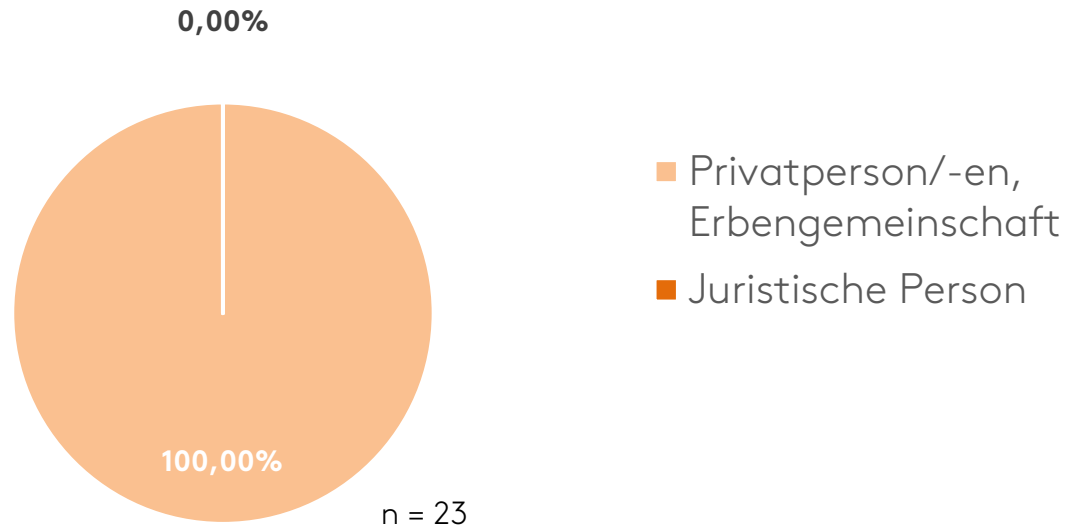


 Abgrenzung  
Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV"  
ca. 4,26 Hektar

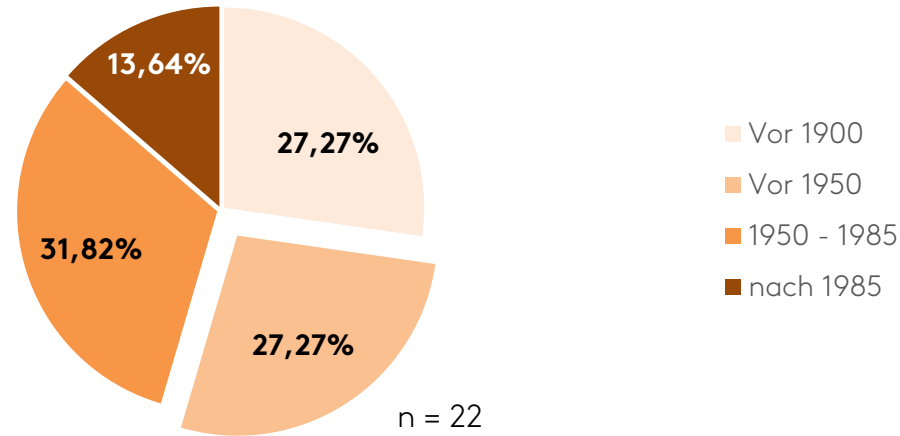


- 104 Personen wurden angeschrieben (Mieter/Pächter/Eigentümer)
- 26 Fragebögen wurden zurückgesendet/abgegeben
- Rücklauf von 25 %
  
- 162 Einzelobjekte im Gebiet mit Haupt- und Nebengebäuden
- Zu 27 Objekten Rückmeldung
- 16,7 % des Gebäudebestands

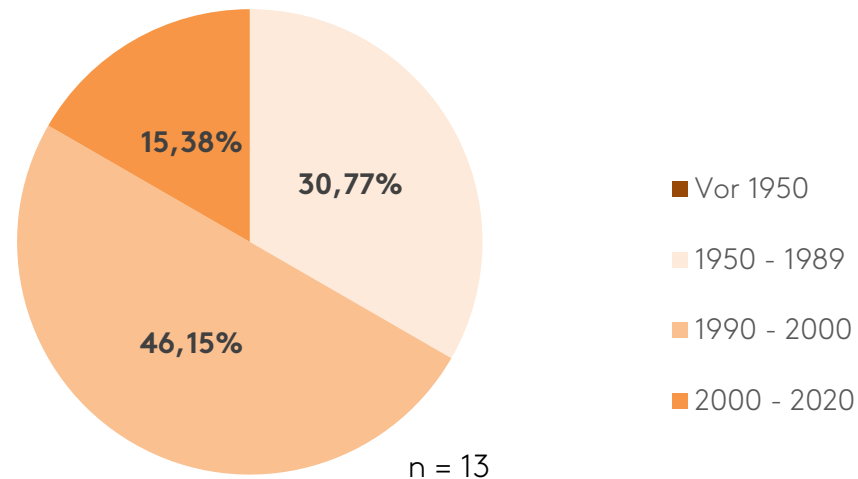
Frage 1: Wer ist Eigentümer des Grundstücks?



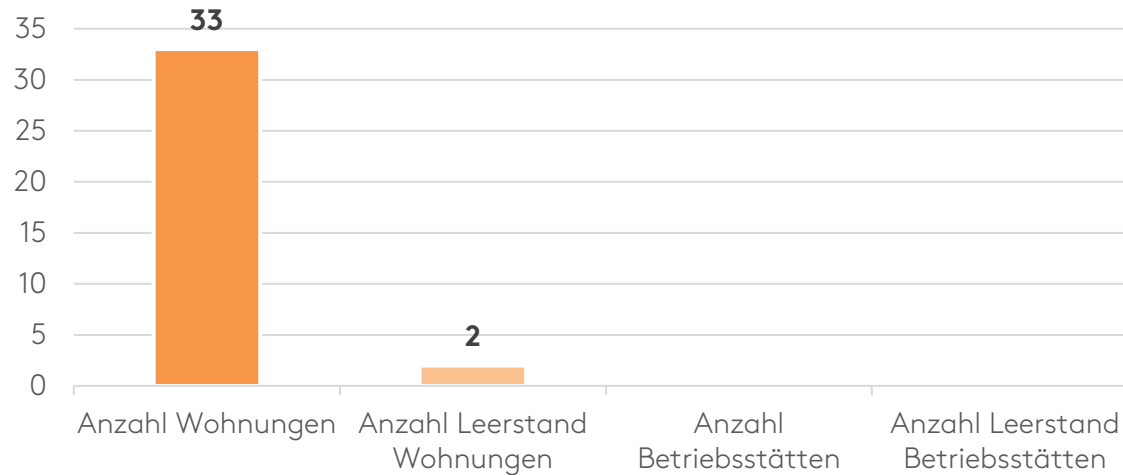
Frage 2.1: Wie alt ist das Hauptgebäude (Wohn- und Geschäftshaus) - Baujahr?



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

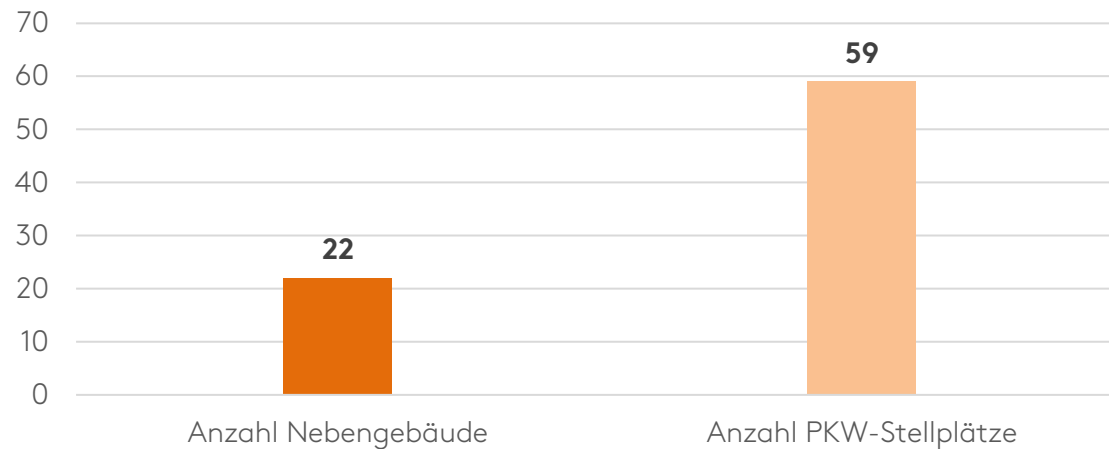


Frage 5: Wie viele Wohnungen, bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?



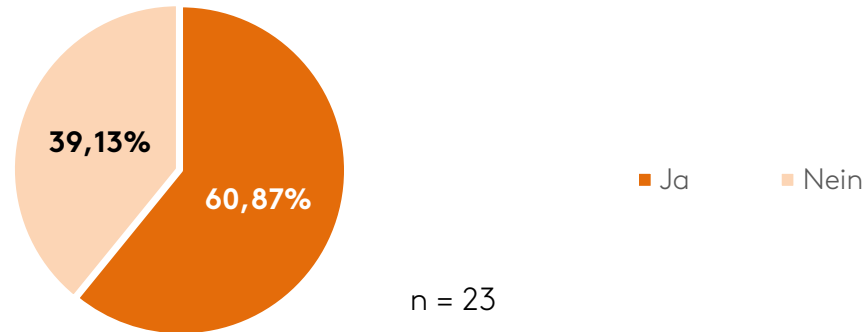
n = 35

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

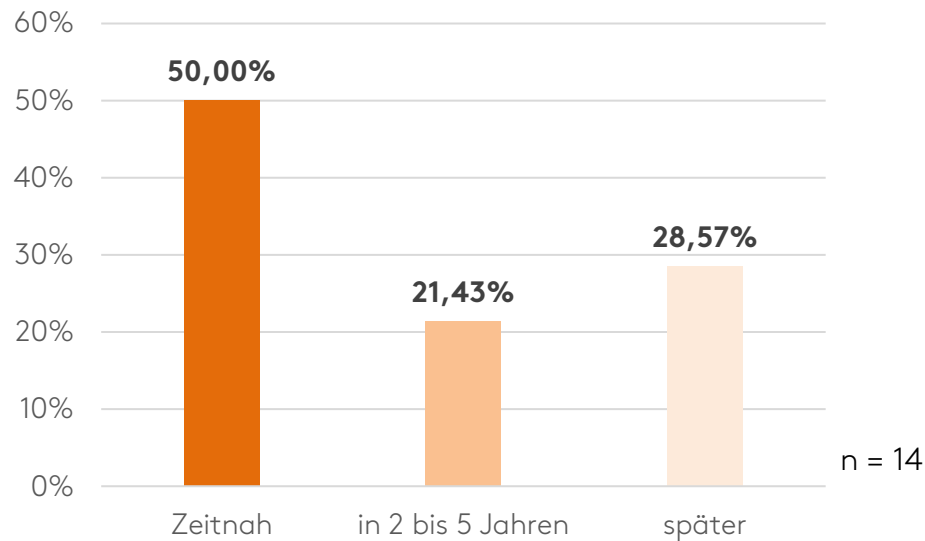


n = 81

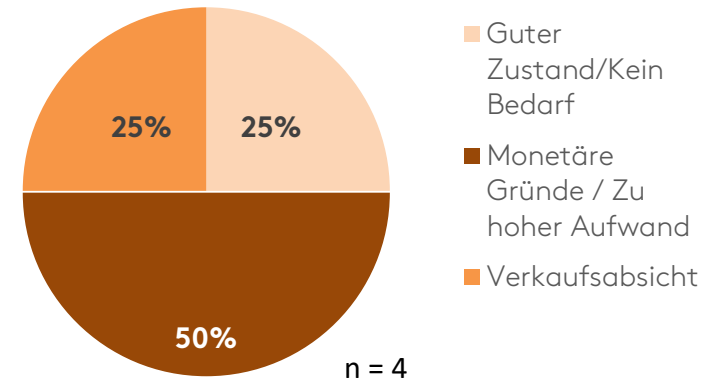
Frage 9: Können Sie sich vorstellen, mit Unterstützung von öffentlichen Fördermitteln Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchzuführen?



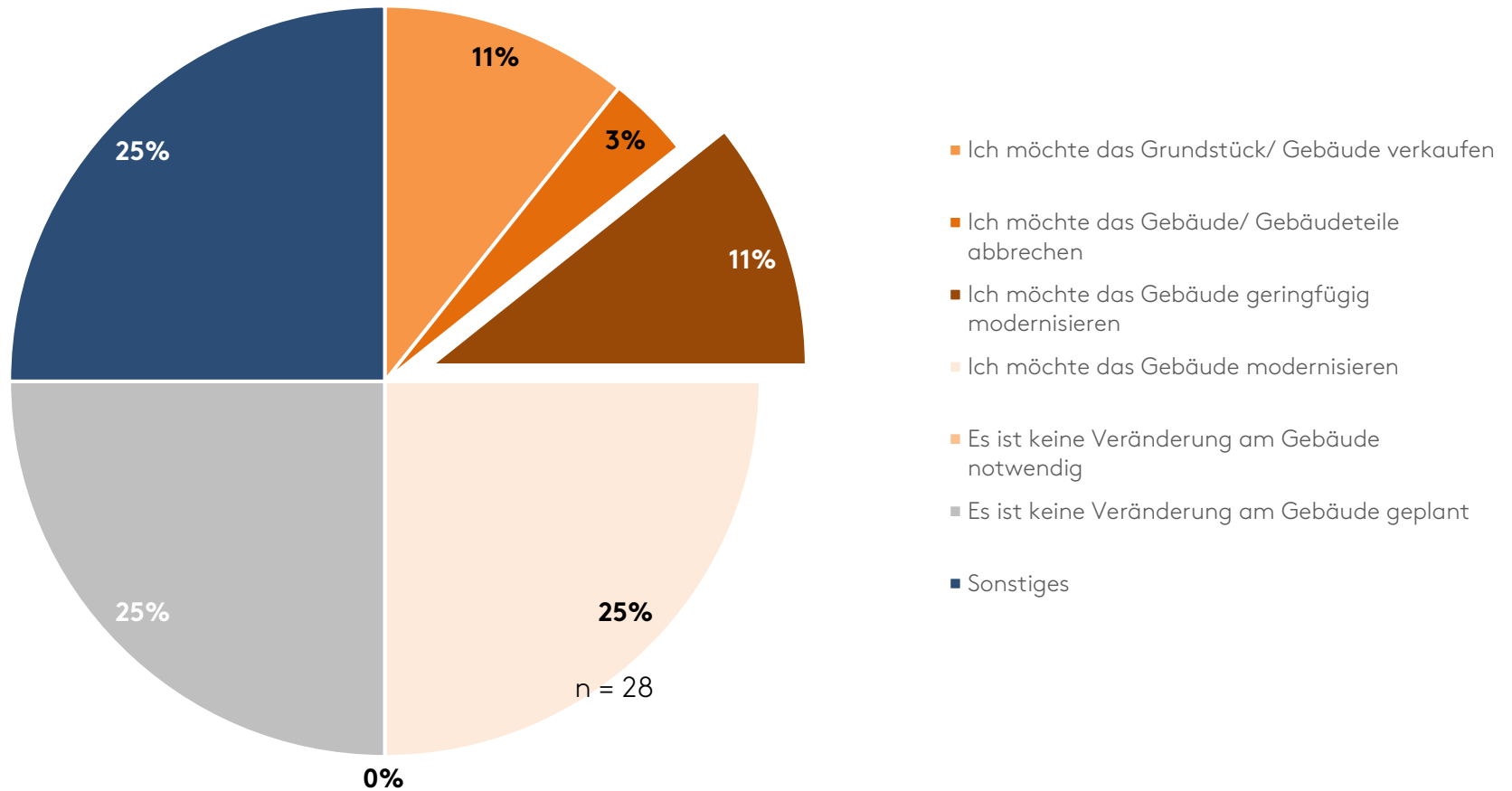
Frage 9: Wenn ja, wann?



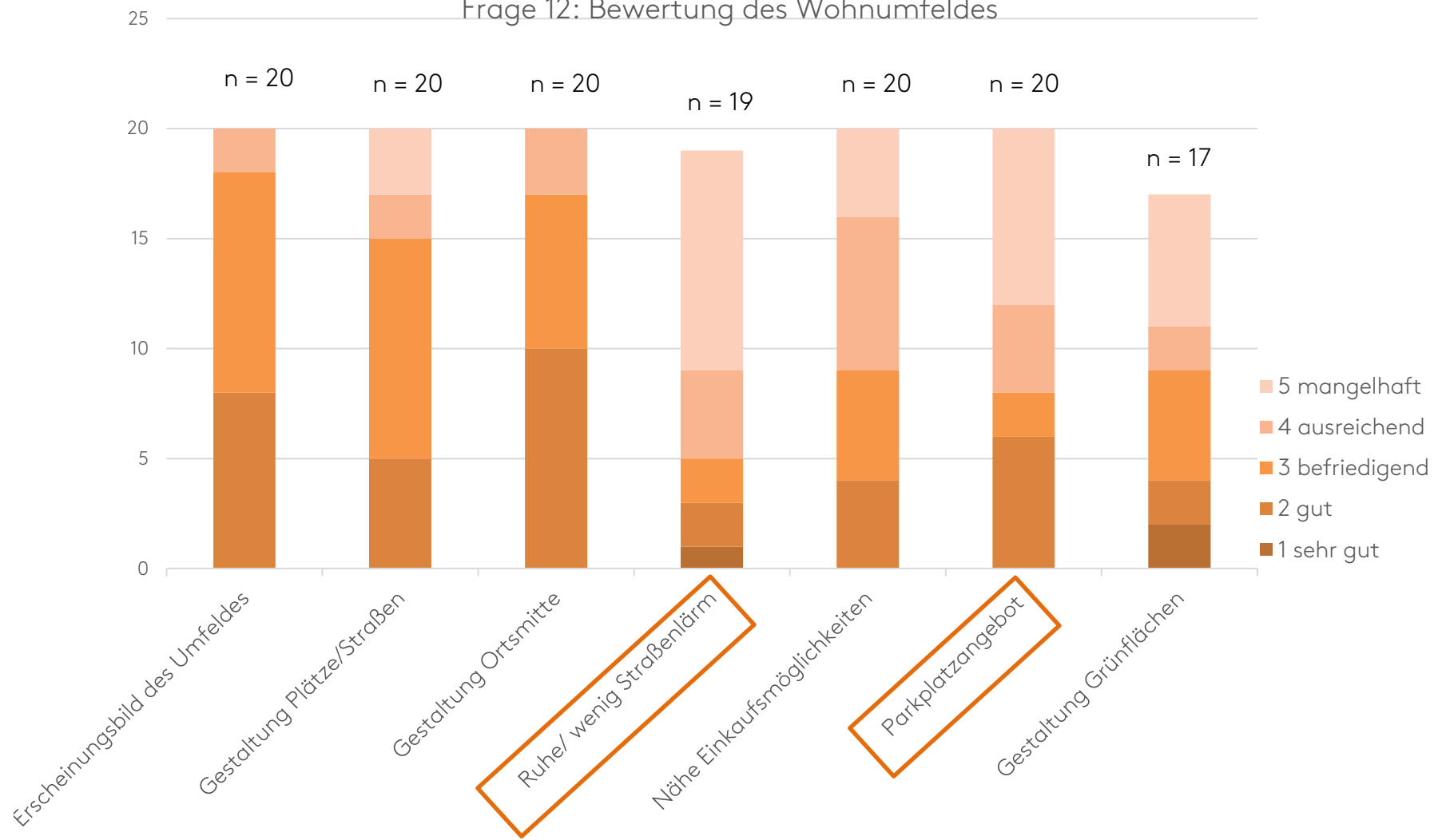
Frage 9: Wenn nein, warum?



Frage 11: Welche Absichten haben Sie für die Zukunft Ihres Gebäudes?



Frage 12: Bewertung des Wohnumfeldes



## Frage 13: Erwartungen, Anregungen (Anzahl der Nennungen)

- Verbesserung Verkehrssituation:
  - Verkehrsberuhigung der Hauptstraße
  - Reduzierung der Lärmbelastung
  - Einbahnstraßenregelung (Hauptstraße)
  - Bauliche Maßnahmen zur Einhaltung der 30 km/h
  - Mehr Parkmöglichkeiten

(7 Nennungen)
  
- Aktive Rolle der Gemeinde
  - Förderung energetischer Sanierung
  - Behebung des Leerstands durch Sanierung und Beratung
  - Keine Kostenübertragung auf Einwohner

(2 Nennungen)
  
- Attraktives Ortsbild
  - Gestaltung des Umfelds der Katharinenkapelle

(1 Nennung)

- 36 Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben
- 17 haben sich zurückgemeldet
- 10 hat keinerlei Bedenken und Anregungen geäußert
- 7 haben keine Bedenken, aber Hinweise gegeben:
  - LRA Rhein-Neckar-Kreis
  - IHK Rhein-Neckar
  - Zweckverband Wasserversorgung Letzenberggruppe
  - RP Freiburg Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
  - RP Stuttgart Landesamt für Denkmalpflege





Reschl  
 Stadtentwicklung



**MALSCH 2035**  
Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV"

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Bestandsgebäude
-  Rückmeldungen

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






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

**MALSCH 2035**

Sanierungsgebiet "Ortsmitte IV"

Modernisierungsabsichten

-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet
-  Bestandsgebäude
-  Modernisierungsabsichten





- 1 Entwicklung Alter Sportplatz
- 2 Neuordnung Letzenbergstraße
- 3 Neugestaltung Hauptstraße
- 4 Neuordnung Mühlgasse

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

<b>I Ausgaben:</b>	<b>€</b>
<b>1. Vorbereitende Untersuchung</b>	10.000
<b>2. Weitere vorbereitende Untersuchungen</b>	50.000
Fachplanungen/Wettbewerb Hauptstraße/Festplatz/Gemeinbedarf	
Öffentlichkeitsarbeit	10.000
<b>3. Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen</b>	
Grunderwerb Mühlgasse	145.000
Privater Abbruch (1 x 30.000 €)	30.000
<b>4. Baumaßnahmen</b>	
Privat geringe Intensität (6 x 20.000 €)	120.000
Privat hohe Intensität (7 x 30.000 €)	210.000
<b>Öffentliche Baumaßnahmen</b>	
Neugestaltung Festplatz (Teilfläche ca. 30 Prozent) ca. 1.800 m² x 250 € (Obergrenze)	450.000
Neuordnung (Letzenbergstraße)	500.000
Erneuerung Randbereiche Hauptstraße (Landesstraße) ca. 1.300 m² x 250 € (Obergrenze)	325.000
<b>5. Vergütung Sanierungsbetreuung (10 – 12 Jahre)</b>	120.000
<b>Summe Ausgaben</b>	<b>1.970.000</b>
<b>II Einnahmen</b>	<b>0</b>
<b>III Benötigter Förderrahmen</b>	<b>1.970.000</b>
Finanzhilfen 60 Prozent	1.182.000
Anteil Gemeinde 40 Prozent	788.000

# C

# RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

---

- 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 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 (mit Begründung eines öffentlichen Interesses, z.B. bei Verbreiterung eines Gehwegs, Schlüsselgrundstücke für öffentliche Gebäudeerweiterungen etc.)
- §§ 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)

„Vereinfachtes“ Verfahren, da keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten sind:

- Keine grundlegende Neuordnung mit Abbrüchen etc.
- Keine deutlich intensivere Grundstücksnutzung durch Art/Maß der baulichen Nutzung
- Kein Erwerb von Schlüsselgrundstücken für die geplanten öffentlichen Maßnahmen notwendig

Anwendung der **§§ 144 Abs. 1 und 2 BauGB:**

Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB (Veränderungssperre)

- Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre)

➔ Eintrag eines Sanierungsvermerks in die Grundbücher der Eigentümer im Sanierungsgebiet

# D

# FÖRDERSÄTZE FÜR PRIVATE

---

... zu beachten



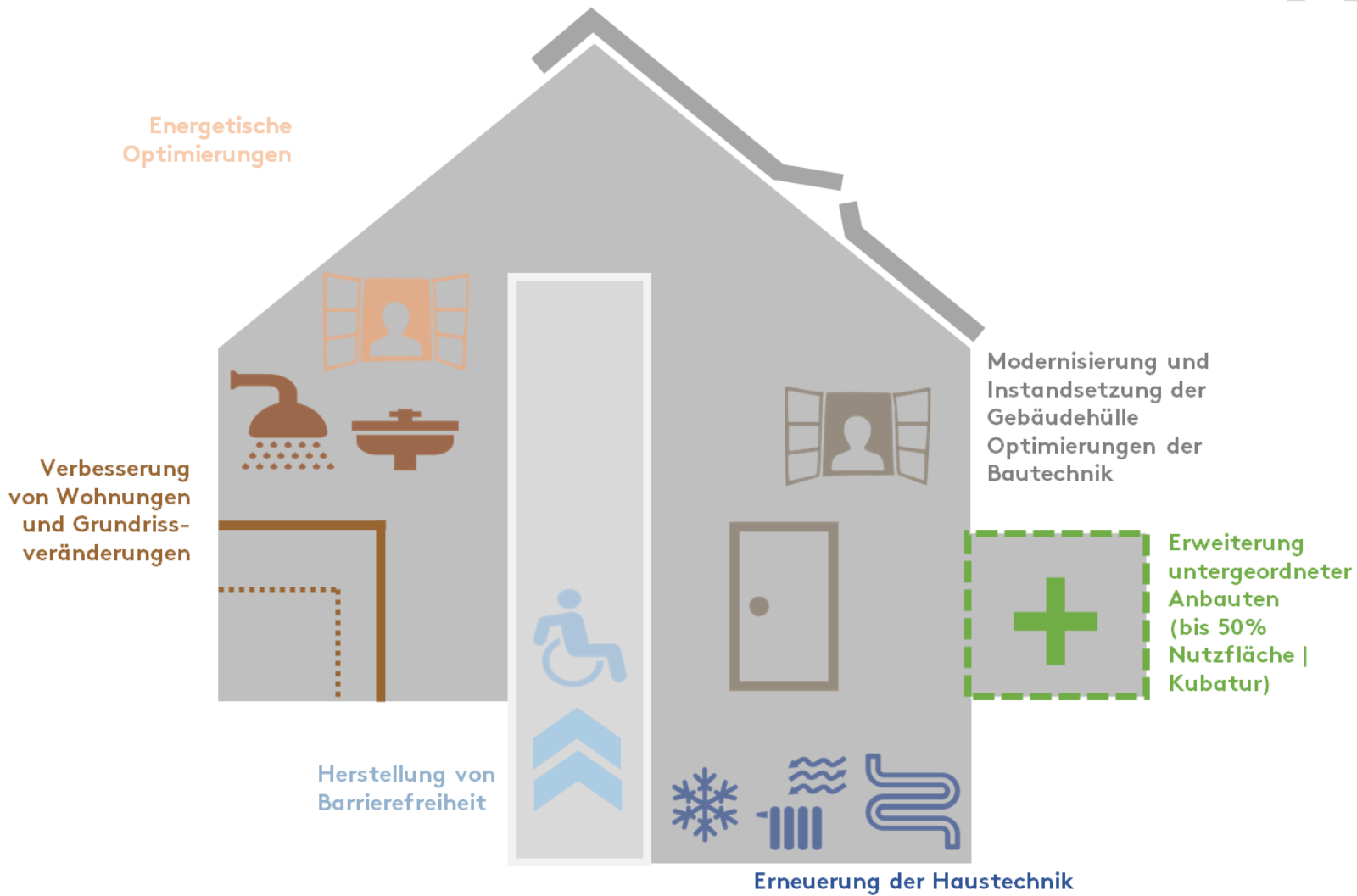
- Privates Bauvorhaben liegt **im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet** und entspricht den **allgemeinen Zielen der Sanierung** und ist im Vorfeld **mit der Gemeinde/ dem Sanierungsträger abgestimmt**.
- Modernisierungsvereinbarung (§177 BauGB) **vor Beginn der Maßnahme**
- **Förderung eines prozentualen 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



### 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 (für das leerstehende Gebäude)
- Abbruchkosten bis zu 100% förderfähig
- Maximale Erstattung 30.000 € gedeckelt (max. Anteil Gemeinde 12.000 €)



Beispiel:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Rechenbeispiel: anerkannte Herstellungskosten 300.000 €
0 € bis 250.000 €	15,0 Prozent	<b>37.500 €</b>
Über 250.000€	10,0 Prozent	<b>5.000 €</b>
	<b>Max. Zuschuss</b>	<b>42.500 €</b>
	<b>Anteil Land (60%)</b>	<b>25.500 €</b>
	<b>Anteil Gemeinde (40%)</b>	<b>17.000 €</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 bis max. 50 % pro Gewerk

**Eigenleistungen** können im Umfang von max. 15 % der sonstigen durch Rechnung belegten Kosten (Materialkosten/Handwerkerkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunden mit aktuell 12,42 € (Stand 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

# E AUSBLICK

---



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

- Heute Abend: Möglichkeit zur Erstberatung – Kontaktdaten
- Weitere Informationsveranstaltung bei öffentlichen Baumaßnahmen
- Sanierungsflyer und aktuelle Informationen auf der Homepage

### ABLAUF

 Kontaktaufnahme und Terminvereinbarung mit dem Büro Reschl Stadtentwicklung

 Beratungsgespräch oder Vor-Ort-Termin mit Begutachtung/ Dokumentation

 Einholen von Kostenvoranschlag/-schätzung nach DIN 276 bei umfassenden Maßnahmen oder zwei Angebote für einen Abbruch

 Abstimmung mit Gemeinde über geplante (Bau-) Maßnahmen und Gestaltung

 Unterzeichnung der Vereinbarung über die geplanten Baumaßnahmen/Abbrüche und Förderhöhe mit der Gemeinde

 Beginn der Baumaßnahme und Beauftragung der Leistungen

 Nach Abschluss der Maßnahme: Rechnungsprüfung, Auszahlung der Fördermittel und Antrag auf Steuerbescheinigung

### ANSPRECHPARTNER

Die Gemeinde Malsch hat das Büro Reschl Stadtentwicklung mit der Betreuung des Sanierungsgebiets beauftragt. Dieses übernimmt daher die Beratung und Betreuung der privaten Maßnahmen. Die Beratung erfolgt kostenlos und unverbindlich.

Wir freuen uns auf Ihren Anruf oder Ihre E-Mail!

**Sanierungsträger**  
Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG  
- Herr Wolf -  
Tel. 0711-220041-13  
jonas.wolf@reschl-stadtentwicklung.de

**Gemeinde Malsch**  
- Herr Herrmann -  
Tel. 07253-9252-17  
Frank.Herrmann@malsch-weinort.de

**Sanierungs-Hotline**  
Tel. 0711-22-00-41-12

Unterstützt durch:





### Sanierungsmaßnahme „Ortsmitte IV“

#### Förderinformationen für Eigentümer:innen




### SANIERUNGSMASSNAHMEN

#### Modernisierung

Mit der Modernisierung privater Bausubstanz können bauliche Mängel dauerhaft beseitigt und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Schwerpunkt sind umfassende Maßnahmen und auch sog. Restmodernisierungen, wenn durch vorherige Modernisierungen bereits moderne Wohnverhältnisse hergestellt worden sind.

#### Abbruch und Entsiegelung

Für den Abbruch eines Gebäudes, das aus wirtschaftlichen oder städtebaulichen Gründen nicht erhaltenswert ist, kann eine Kostenerstattung beantragt werden. Die Förderung ist mit der Bedingung verbunden, dass im Anschluss an den Abbruch eine Neubebauung erfolgt.

#### Voraussetzung

- Das Gebäude liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“
- Die Maßnahme entspricht den Zielen des Neuordnungskonzepts
- Nach Abschluss der Maßnahme entspricht die Funktion des Gebäudes den heutigen Anforderungen
- Die Bauvorschriften sind einzuhalten, u.a. das Gebäude-Energie-Gesetz (EEG)
- Das Gebäude fügt sich nach der Modernisierung in das Ortsbild ein. Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und dem Sanierungsträger abzustimmen
- **Vor** Auftragsvergabe/Beginn der Maßnahme ist eine schriftliche Vereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen

#### Was wird nicht gefördert?

- Maßnahmen, die **vor** Vertragsabschluss begonnen wurden
- Luxusmodernisierungen
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. neuer Anstrich der Fassade, etc.)
- Neubauten
- Installation von Photovoltaikanlagen
- Skonti oder sonstige Abzüge
- Maßnahmen, die nicht vertragskonform ausgeführt wurden
- Inventar

#### Was wird gefördert?

Baumaßnahmen, die zu einer deutlichen Verbesserung der Wohnverhältnisse führen, z.B.:

- Austausch von alten Fenstern und Türen
- Erneuerung der Elektroinstallationen
- Schaffung von Wohnungsabschlüssen und neuer Raumaufteilung
- Verbesserung der Sanitärbereiche (alten- und behindertengerecht)
- Verbesserung der Wärmedämmung
- Erneuerung der Heizungsanlage (ohne Anteil Photovoltaik)
- Kosten für die Errichtung neuer Stellplätze oder Garagen, falls keine Stellplatzverpflichtung besteht
- Untergeordnete Anbauten (< 50%) zu Wohnzwecken
- Der Abbau und die anschließende Wiederrichtung des Gebäudes unter weitestgehender Wiederverwendung der alten Bauteile

#### Fördersätze

- Investitionsvolumen von mindestens 10.000 € (Bagatelgrenze)
- Bei Ordnungsmaßnahmen (z.B. Abbruchmaßnahmen, etc.) können bis zu 100 % der berücksichtigungsfähigen Kosten einbezogen werden. Die maximale Förderhöhe beträgt € 30.000. Eine Restwerterstattung für das abzubrechende Gebäude erfolgt nicht.
- Zuschussquoten gestaffelt:

Anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote
bis 100.000 €	15,0 Prozent
über 100.000 € bis 250.000 €	15,0 Prozent
über 250.000 €	10,0 Prozent

max. 35 % der Kosten sind förderfähig (**Kombinierbar mit KfW-/Bafa-Förderung möglich**)

#### Erhöhte steuerliche Abschreibung

§ 7h EStG (bei Vermietung) 100% der Herstellungskosten auf 12 Jahre  
§ 10 f EStG (bei Eigennutzung) 90% der Herstellungskosten auf 10 Jahre

#### Beispielrechnung:

- anerkannte Herstellungskosten 300.000 €

#### Förderhöhe:

- bis 100.000 € (100.000 € mit 15,0 %) = 15.000 €
- über 100.000 € bis 250.000 € (150.000 € mit 15,0 %) = 22.500 €
- über 250.000 € (50.000 mit 10,0%) = 5.000 €

**Gesamt: 42.500 €**

# Rückfragen



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