



# **Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-**

Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen & Eigentümer

04. Juni 2024 | 18 Uhr | Sitzungssaal Bezirksamt Bad Cannstatt

# Unser heutiger Abend

1. Begrüßung und Kennenlernen
2. Was bedeutet Sanierung?
3. Sanierungsverfahren im Überblick
4. Städtebauförderung
5. Vorstellung Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-
6. Förderprogramme Urbanes Grün der Stadt Stuttgart
7. Sozialplanung in der Stadterneuerung
8. Gemeinwesenarbeit (GWA) - *Jugendamt*
9. Information zu den privaten Fördermöglichkeiten - *Büro ORplan*
10. Ausblick und Abschluss

# Wer sind wir?



**Martin Holch**

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Sachgebietsleitung Stadterneuerung



**Bernd-Marcel Löffler**

Bezirksamt Bad Cannstatt  
Bezirksvorsteher



**Julia Dehli**

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Projektleiterin Sanierungsgebiet



**Alisa Stockburger**

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Projektleiterin Sanierungsgebiet

# Wer sind wir?



**Alessandro D'Agostino**

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Sozialplanung



**Heike Ebinger**

Büro ORplan  
Modernisierungs- &  
Ordnungsmaßnahmenbetreuung



**Lea Frick**

Amt für Stadtplanung und Wohnen  
Sozialplanung



**Marc Murgia & Katrin Hanczuch-Hilt**

Jugendamt Gemeinwesenarbeit

# Wer sind Sie?



# Was bedeutet Sanierung?

## § 136 BauGB

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen** sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur **Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet** wird.

→ seit den 70er Jahren können Gebiete, die städtebauliche und andere Missstände und Mängel aufweisen, als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden



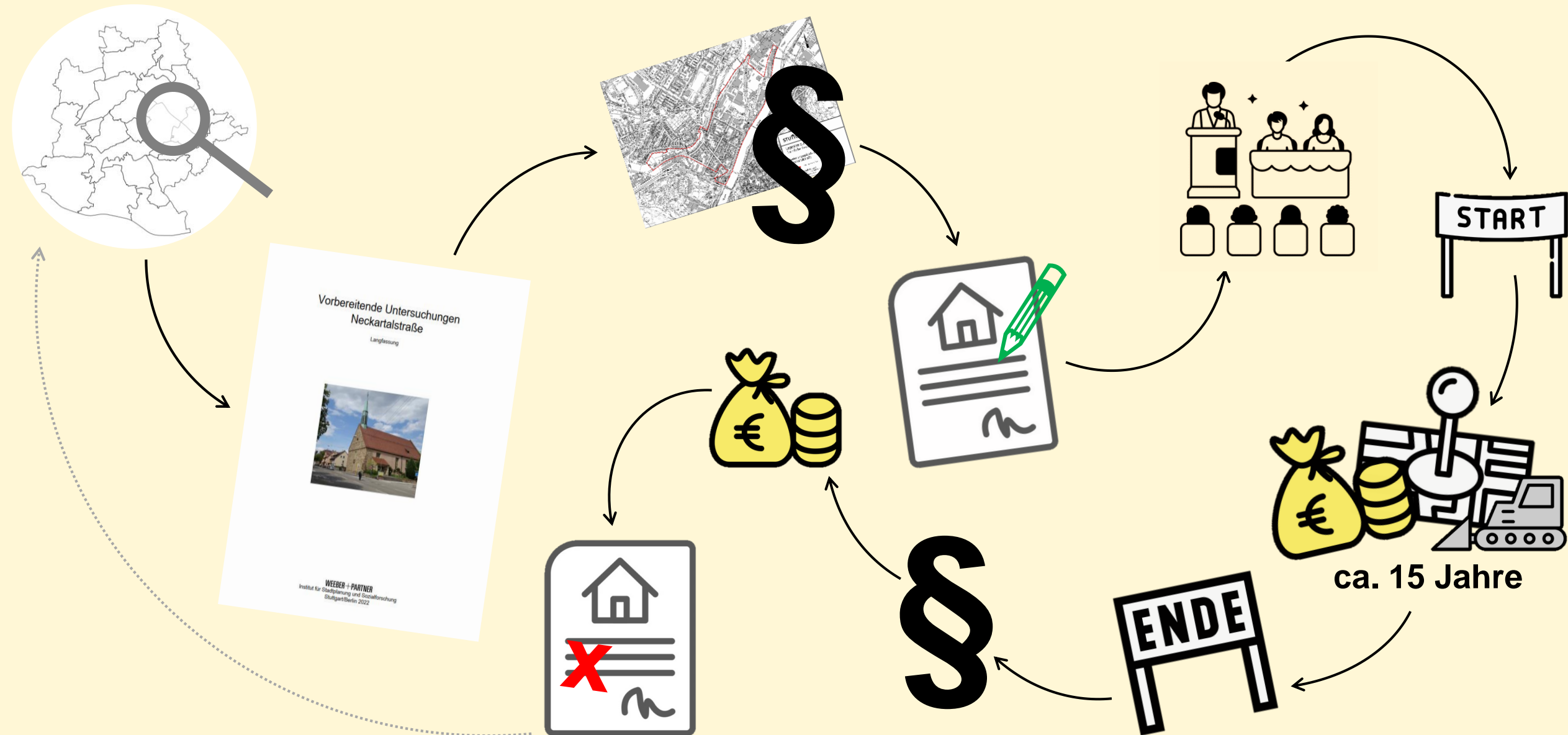
# Rechtsgrundlagen der Sanierung



- **§§ 136 – 171e des Baugesetzbuches (BauGB)**
- **Städtebauförderungsrichtlinien des Landes (StBauFR)**

Bei der Landeshauptstadt Stuttgart ist das Amt für Stadtplanung und Wohnen für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zuständig.

# Sanierungsverfahren im Überblick





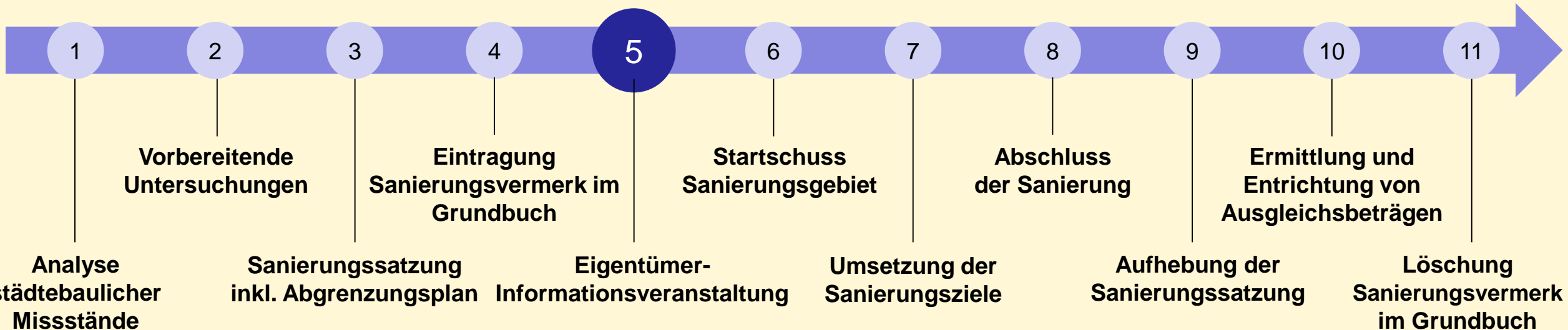
# Phasen der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

**Vorbereitung**

**Durchführung**

**Abrechnung**



# Phasen der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

## Vorbereitung

## Durchführung

## Abrechnung

- **Vorbereitende Untersuchungen**
- **Bestimmung der Ziele und Zwecke**
- **Erstellung eines Sanierungs- und Rahmenplans**
- **Abschätzung soziale und wirtschaftliche Auswirkungen**
- **Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets,  
Erlass der Sanierungssatzung**

# Phasen der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

Vorbereitung

**Durchführung**

Abrechnung

- **Eintrag Sanierungsvermerk im Grundbuch**
- **Konkretisierung städtebaulicher Planungen**
- **Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans**
- **Ordnungs- und Baumaßnahmen**
- **Fortschreibung Kosten- und Finanzierungsübersicht**

# Phasen der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

Vorbereitung

**Durchführung**

Abrechnung

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst:

Die Umsetzung baulicher Maßnahmen unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Sanierungsziele und die finanzielle Förderung dieser baulichen Maßnahmen mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt

**Förderung erstreckt sich auf auch private Baumaßnahmen**

# Sanierungsvermerk

## §143 BauGB

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat für die Eigentümerin/ den Eigentümer keine unmittelbaren Auswirkungen.

Er dient als Hinweis an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende Vorhaben und Rechtsvorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.

# Genehmigungspflicht

**Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:**

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen.
- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung einer Grundschuld.
- Die Teilung eines Grundstücks.

§ 144 BauGB

# Phasen der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

Vorbereitung

Durchführung

**Abrechnung**

- **Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mittels Aufhebungssatzung**
- **Erheben von Ausgleichsbeträgen zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung**
- **Löschung des Sanierungsvermerks in den Grundbüchern**

§162 BauGB

# Ausgleichsbetrag

## §154 BauGB

Nach §154 BauGB hat der Eigentümer zum Abschluss der Sanierung einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten, **wenn sich der Bodenwert durch die Sanierung erhöht hat.**



Beispiel: Südheimer Platz vor und nach der Sanierung



# Ausgleichsbetrag

## Beispielhafte Übersicht von Ausgleichsbeträgen von ehemaligen Sanierungsgebieten

### Bad Cannstatt 10 -Teinacher Straße- (Satzungsaufhebung 2013)

Fördervolumen: rd. 3,1 Mio. € / Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen: rd. 95.000 €

Anzahl zahlungspflichtiger Grundstücke 154

Höhe Ausgleichsbetrag	0,00 €	bis 5,00 €	bis 10,00 €	> 10,00 €	Höchstbetrag 12,84 €* Anzahl Grundstücke
Anzahl Grundstücke	46	90	14	3	1

\*Wert lt. Richtwertkarte im Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung = 580 €/m<sup>2</sup>;  
das bedeutet dass der Höchstbetrag **2,21%** des Grundstückswerts ausmacht.

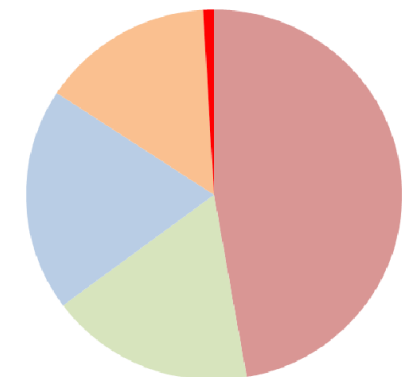
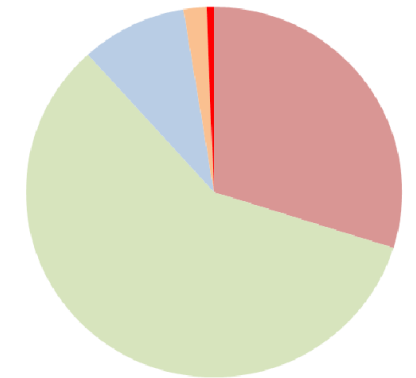
### Möhringen 1 -Ortsmitte- (Satzungsaufhebung 2014)

Fördervolumen: rd. 2,5 Mio. € / Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen: rd. 155.000 € /

Anzahl zahlungspflichtiger Grundstücke 108

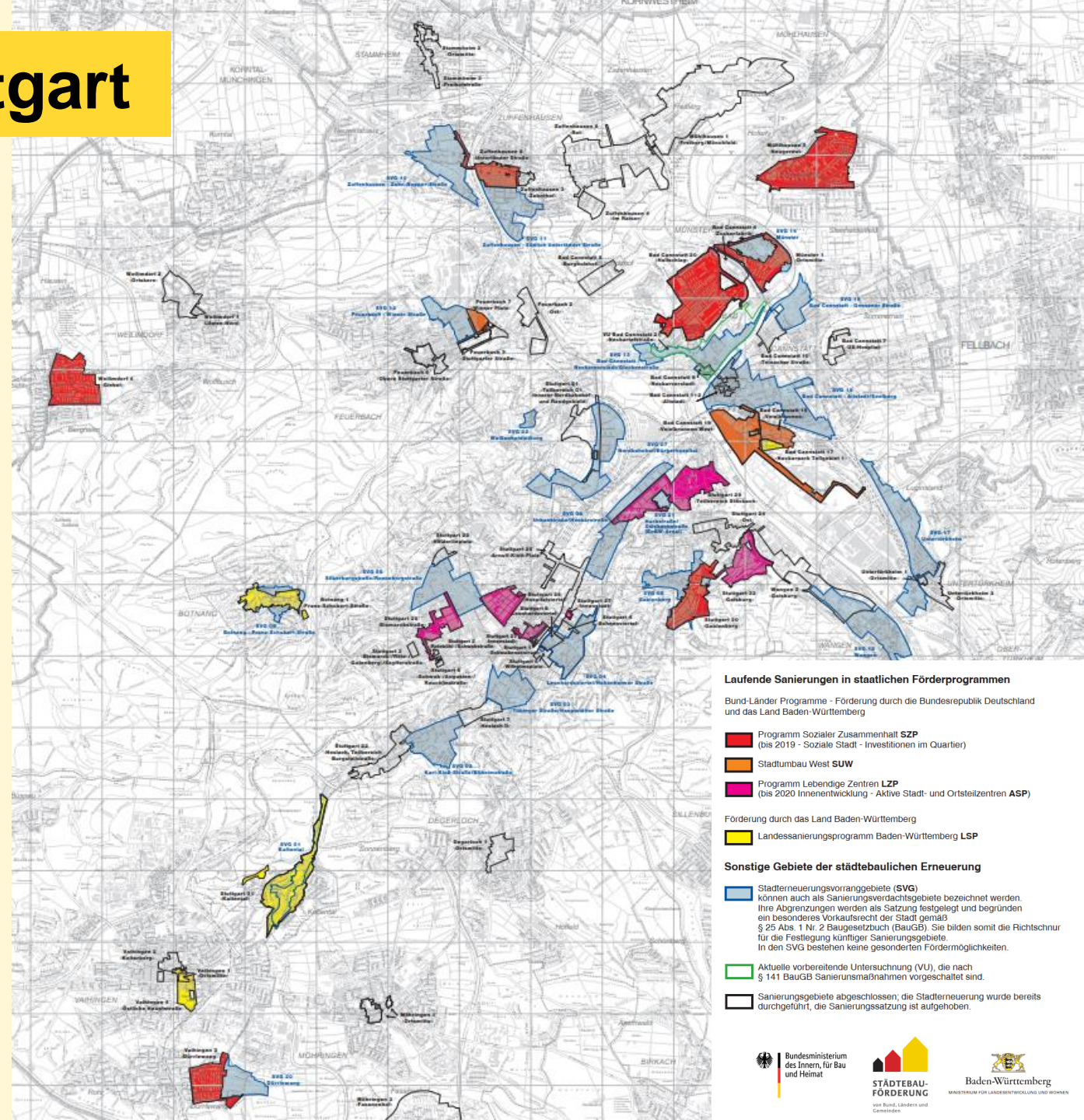
Höhe Ausgleichsbetrag	0,00 €	bis 5,00 €	bis 10,00 €	> 10,00 €	Höchstbetrag 19,70 €* Anzahl Grundstücke
Anzahl Grundstücke	51	19	21	16	1

\*Wert lt. Richtwertkarte im Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung = 760 €/m<sup>2</sup>;  
das bedeutet dass der Höchstbetrag **2,59%** des Grundstückswerts ausmacht.



# Sanierungsgebiete in Stuttgart

stadtweit rund 20 laufende  
Verfahren in verschiedenen  
Programmen der  
Stadterneuerung



**Was machen wir mit dem Geld?**



# Straßen und Plätze / Grünanlagen und Spielplätze



**Straßen & Plätze**  
Beispiel Hospitalplatz

**Grünanlagen & Spielplätze**  
Beispiel Bachwiesenstraße



# Gebäude des Gemeinwesens



**Bestand - Beispiel Plieningen**

**Neubau - Beispiel KiTA in Rot**



# Private Modernisierungen und Abbrüche



**Priv. Modernisierung**  
Beispiel Geißstraße 7



**Abbruch - Beispiel Schoch-Areal**

# Verfügungsfonds & Bürgerbeteiligung



Beispiel Give-Box Gablenberg



Beispiel Bürgerbeteiligung

# Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung geeigneter Beauftragter bedienen.

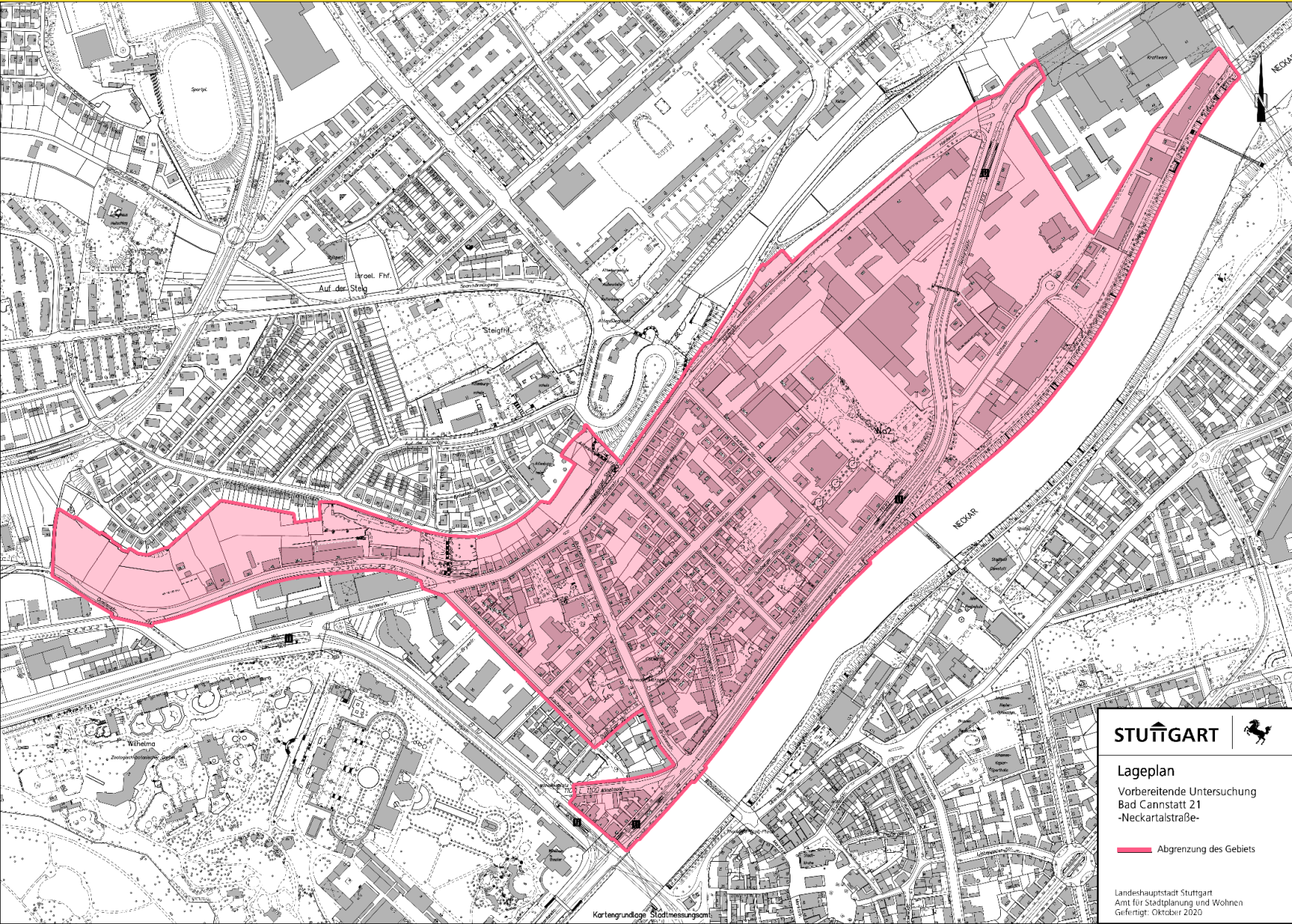
In Stuttgart umfasst dies in der Regel:

- die **Modernisierungsbetreuung**
- die **Energieberatung**
- die **Stadtteilassistenz** zur Organisation der Bürgerbeteiligung

§157 BauGB



# Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-



**Vorbereitende  
Untersuchungen  
(VU)**

**VU-Gebiet: 43,8 ha**

# Vorgeschichte / Chronologie

## **Februar 2021**

Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU)

## **März 2021**

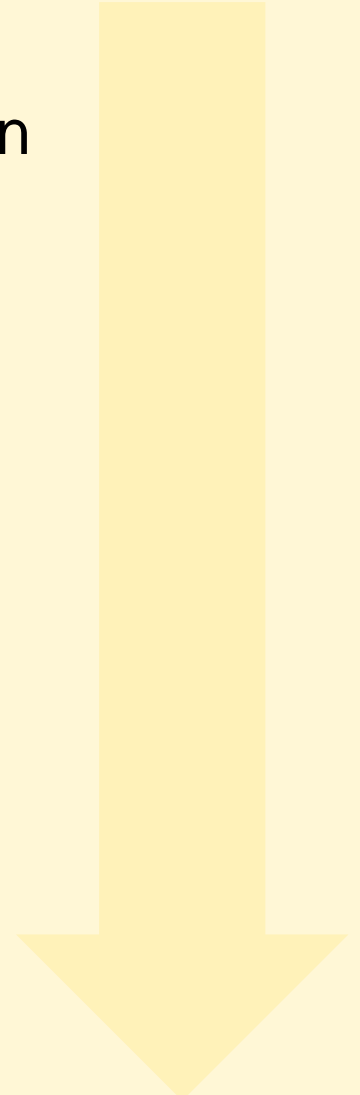
Beginn der Durchführung der VU: Auftaktveranstaltung

## **Mai/Juni 2021**

Bürgerbeteiligung: Workshop, Kinder- und Jugendbeteiligung

## **Sommer/Herbst 2021**

Erarbeitung u. interne Abstimmung der VU auch mit den Fachämtern



# Vorgeschichte / Chronologie

## **Oktober 2021**

Beantragung der Fördermittel für das Programmjahr 2022

## **November 2021**

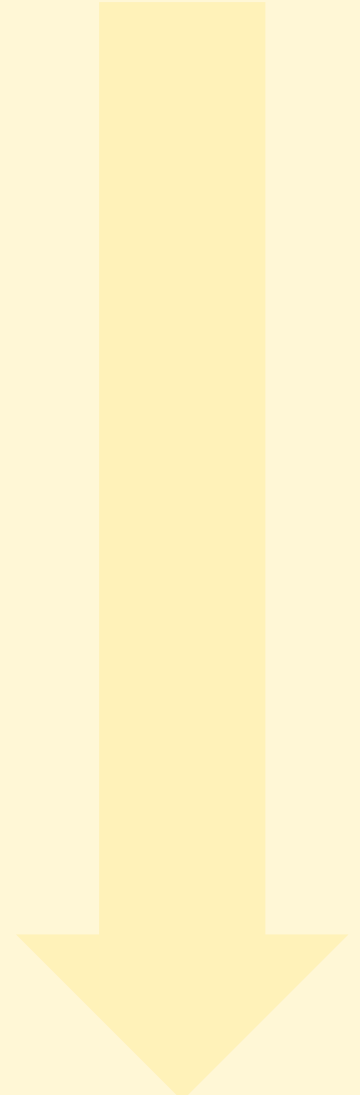
Abschlussveranstaltung

## **Frühjahr 2022:**

Aufnahme in das Landessanierungsprogramm

## **06. Juli 2023:**

Beschluss des Gemeinderats - förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet



# Vorgeschichte / Chronologie

**20. Juli 2023:**

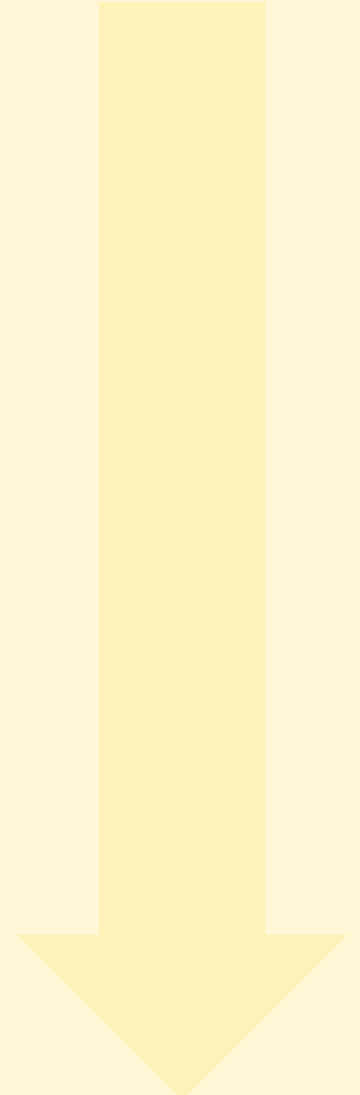
Veröffentlichung im Amtsblatt; Rechtskraft der Satzung

**März 2024:**

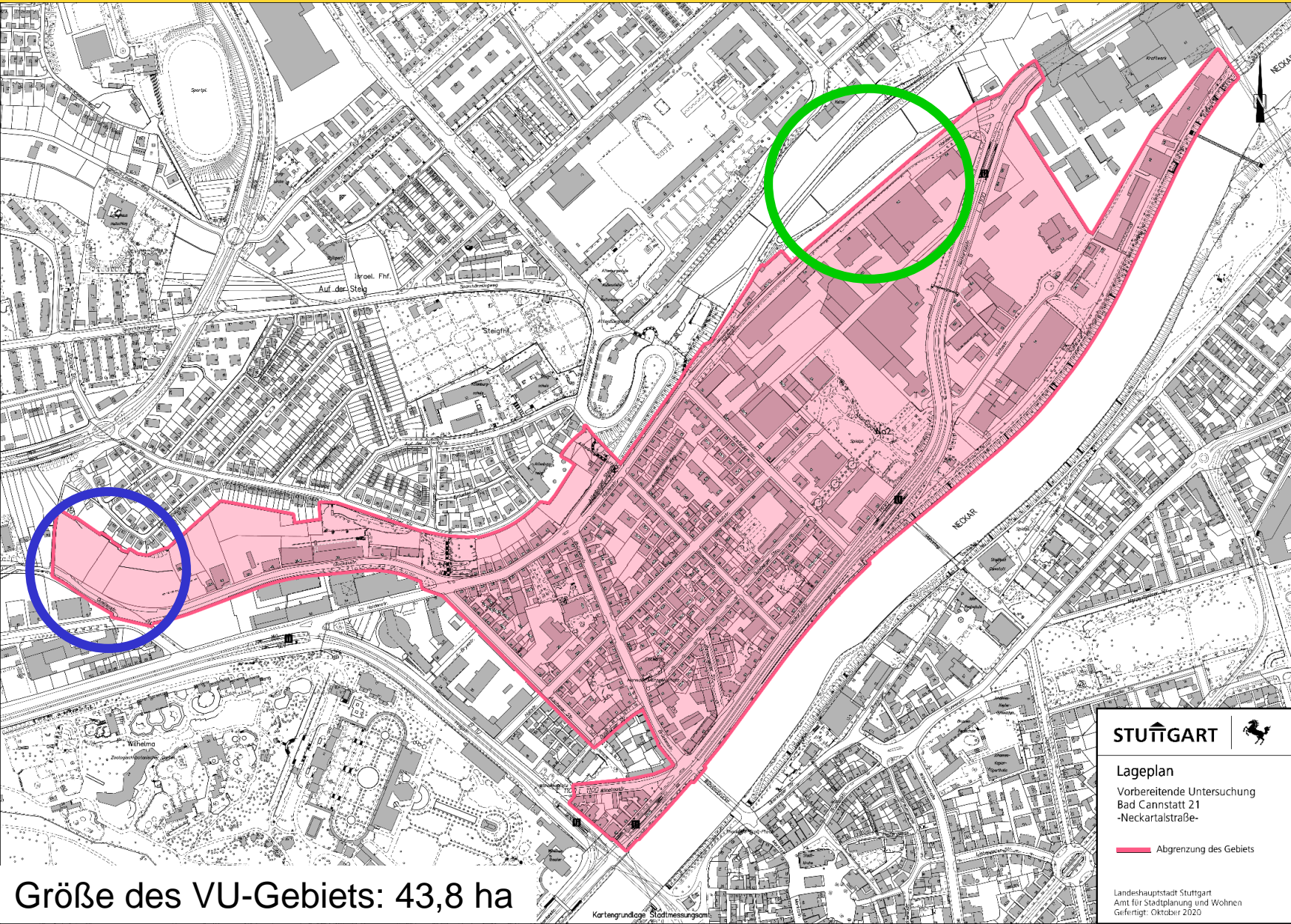
Beauftragung Büro ORplan mit der Modernisierungsbetreuung für das Sanierungsgebiet

**04. Juni 2024:**

Eigentümer-Informationsveranstaltung



# Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen (VU)



Größe des VU-Gebiets: 43,8 ha

- **Schärfung des Abgrenzungsgebiets**

## Herausnahme:

Teilbereich entlang der Quellen- & Glockenstr.

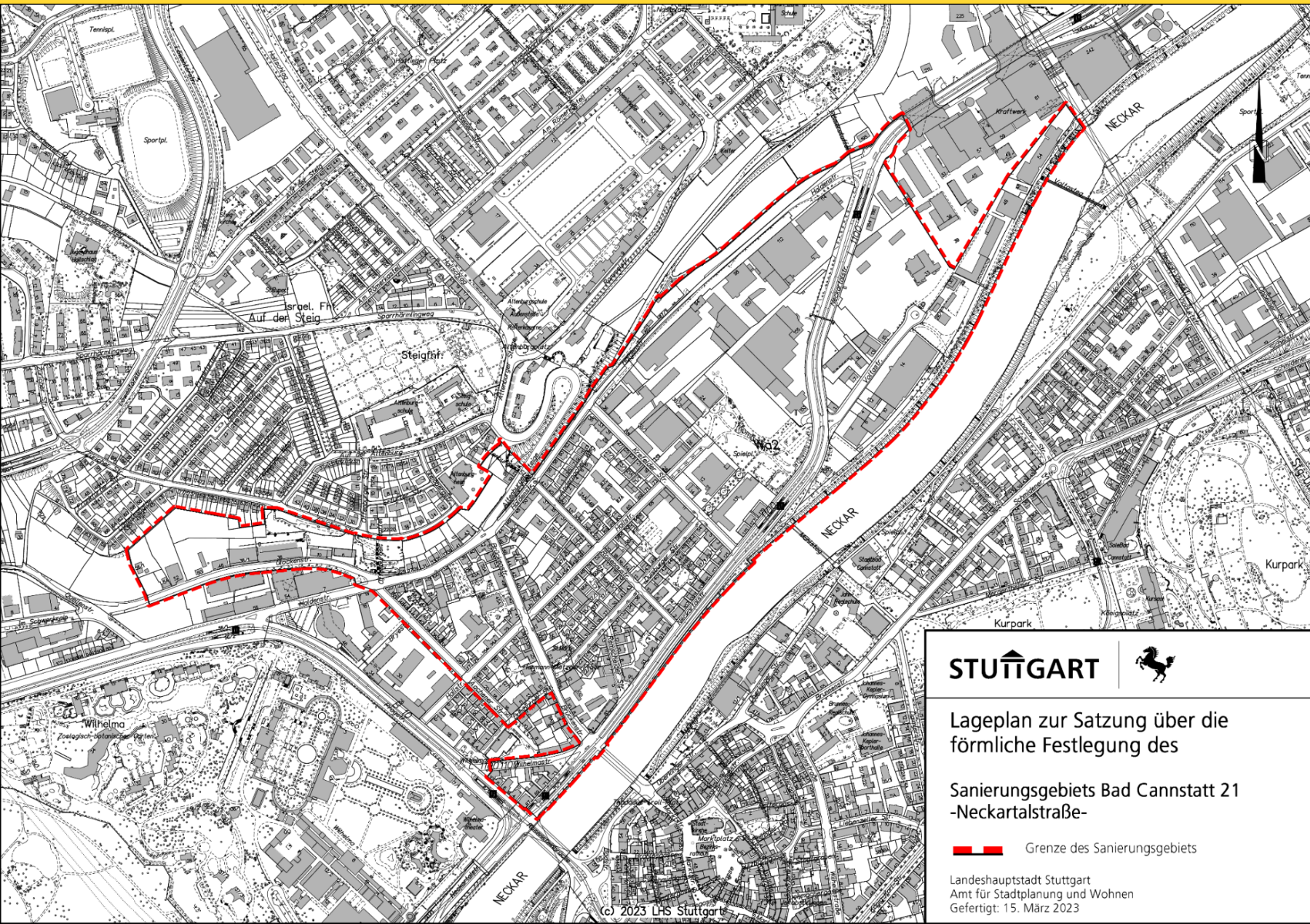
→ bereits Planungen zur Erweiterung des privaten Firmengeländes

## Aufnahme:

Brachfläche nördlich der Haldenstraße

→ Ermöglichung einer Gesamtgestaltung der Haldenstraße

# Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen (VU)

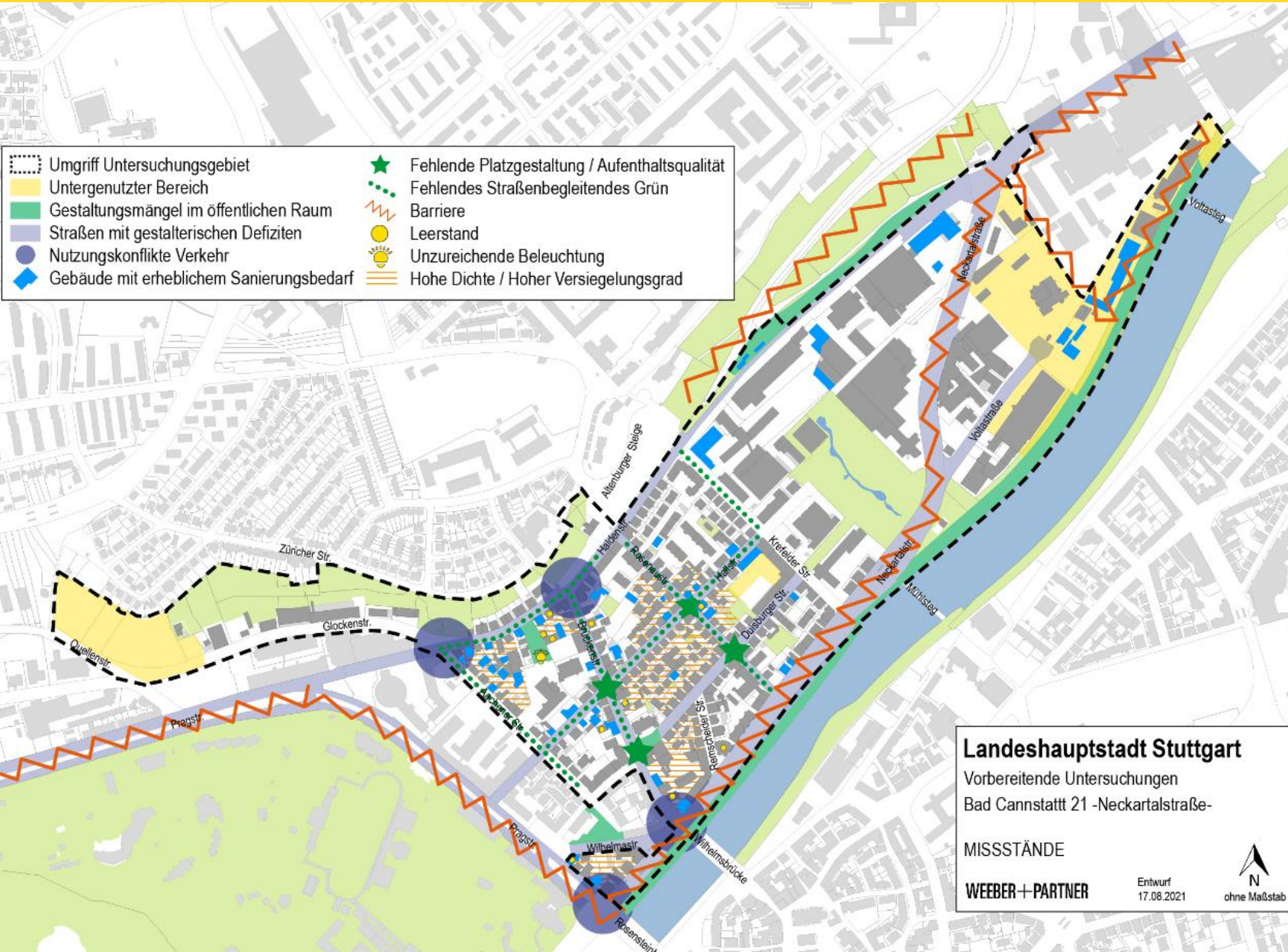


## Satzungsplan

rechtskräftig seit:  
20. Juli 2023

Fläche:  
ca. 48 ha

# Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen (VU)



- Schärfung des Abgrenzungsgebiets
- **Definition von Missständen**

# Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen (VU)



- Schärfung des Abgrenzungsgebiets
- Definition von Missständen
- **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept**



# Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen (VU)



- Schärfung des Abgrenzungsgebiets
- Definition von Missständen
- Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept
- **13 Sanierungsmaßnahmen**

# Ergebnisse der vorbereitende Untersuchungen (VU)

1. Aufwertung des Ortsbilds und Gestaltung einer erlebbaren Stadtteilidentität
2. Stärkung des Fuß- und Radverkehrs, Verbesserung der Barrierefreiheit
3. Vernetzung der vorhandenen Grünstrukturen innerhalb des Quartiers
4. Verbesserung der Wege- und Grünverbindungen in angrenzende Gebiete
5. Ökologische Aufwertung untergenutzter Grünräume
6. Entsiegelung von stark verdichteten Innenhofbereichen
7. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- 8. Modernisierung der privaten Gebäude unter energetischen Gesichtspunkten**
9. Entsiegelung, Schaffung von Grünflächen und Aufenthaltsbereichen unter Berücksichtigung klimatisch relevanter Aspekte
10. Stärkung der Wohnfunktion und Sicherung der sozialen Struktur
11. Aktivierung von leerstehenden Wohneinheiten im Bestand
12. Ergänzung der sozialen Infrastruktur
13. Sicherung, Stärkung und Ergänzung der grundlegenden Nahversorgung, Vermeidung von weiterem Leerstand
14. Ansprache und Aktivierung der Betroffenen (z.B. durch Stadtteilassistenten)
15. Weiterentwicklung des Rilling-Areals
16. Transformation des Gewerbegebiets Voltastraße

- Schärfung des Abgrenzungsgebiets
- Definition von Missständen
- Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept
- 13 Sanierungsmaßnahmen



**Satzungsbeschluss  
mit 16 Sanierungszielen**

# Information zu den privaten Fördermöglichkeiten

Die Landeshauptstadt Stuttgart fördert im Rahmen des Sanierungsgebiets

- **umfassende bauliche Erneuerungen**
- **und Ordnungsmaßnahmen** (z.B. Abbrüche, Entsiegelungen)

# Information zu den privaten Fördermöglichkeiten

Zu einer **umfassenden Erneuerung** zählen (je nach Gebäudezustand):

- Die Dämmung der Gebäudehülle
- Der Einbau neuer Fenster
- Das Neueindecken des Dachs
- Die Erneuerung der Heizung (nicht fossiler Träger)
- Die Erneuerung der sanitären Anlagen
- Die Verbesserung der Wohngrundrisse
- Der Ausbau vorhandener Dachgeschosse
- Die Schaffung von Grünflächen und Spielplätzen
- Die Schaffung von Stellplätzen mit versickerungsfähigem Pflaster

## **Hinweis:**

**Einzelmaßnahmen** (z.B. der Tausch aller Fenster) werden nicht gefördert

→ hier steht Ihnen das Energiesparprogramm der Stadt Stuttgart zur Verfügung.

# Förderprogramme Urbanes Grün der Stadt Stuttgart

## Förderprogramme zur Begrünung privater Grundstücke und Gebäude und zur Anlage urbaner Gärten als Gemeinschaftsgärten

### Stuttgarter Grünprogramm

#### Stadtgebiet Stuttgart

Förderung von **50 % der Kosten**  
bis **10.000 € / Einzelmaßnahme**  
bis **30.000 € / Grundstück**

#### Stark wärmebelasteter Talkesselbereich

Förderung von **70 % der Kosten**  
bis **15.000 € / Einzelmaßnahme**  
bis **45.000 € / Grundstück**



### Was wird gefördert:

- Dachbegrünung ab 12 cm Substratstärke
- Dauerhafte Fassadenbegrünung
- Hofentsiegelung mit Begrünung
- Anlage artenreicher Blühflächen/ Biotope



Musterhaus Bien Zenker



Musterhaus Schwörer

# Förderprogramme Urbanes Grün der Stadt Stuttgart

## Förderung Urbane Gärten

Förderung und Fördersatz:	70 % der Kosten
▪ <b>Erstanlage, Erstausrüstung</b>	bis 4.000 €
▪ <b>Erhalt und Betrieb</b>	bis 2.000 €
▪ <b>Öffentlichkeitsarbeit</b> Infomaterialien und Aktionen	
▪ <b>Ökologischer Mehrwert</b> nachhaltige Materialien Keine Torfprodukte/ Pestizide	



# Förderprogramme Urbanes Grün der Stadt Stuttgart

## KONTAKT

Koordinierungsstelle Förderprogramme Urbanes Grün

**INFOS** unter [www.stuttgart.de/urbanesgruen](http://www.stuttgart.de/urbanesgruen)

**Ansprechpartnerinnen:** Larissa Eißler, Melanie Hartmann,  
Gabriele Heusel-Voraus

**E-Mail:** [urbanes.gruen@stuttgart.de](mailto:urbanes.gruen@stuttgart.de)

**Ansprechpartnerinnen:** Laura Kleemann, Ksenija Zujeva

**E-Mail:** [urbane.gaerten@stuttgart.de](mailto:urbane.gaerten@stuttgart.de)

# Sozialplanung in der Stadterneuerung



**Alessandro D'Agostino**

Tel.: 0711 216 20320

E-Mail: [a.dagostino@stuttgart.de](mailto:a.dagostino@stuttgart.de)



**Lea Frick**

Tel.: 0711 216 20307

E-Mail: [lea.frick@stuttgart.de](mailto:lea.frick@stuttgart.de)

Unterstützung für Mieterinnen und Mieter zur Milderung bzw. Verhinderung nachteiliger Auswirkungen bei geförderten Sanierungsmaßnahmen, z.B. durch:

- ▶▶ Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer zur höheren Förderung durch Einräumung von Belegungsrechten
- ▶▶ Sicherstellung der Einhaltung rechtlicher Vorgaben bei Mieterhöhungen nach geförderten Modernisierungsmaßnahmen



# Gemeinwesenarbeit (GWA) - Jugendamt



Ansprechpartner/  
Ansprechpartnerinnen  
im Stadtteil



Unterstützung von  
bürgerschaftlichem  
Engagement



Netzwerkarbeit über  
den sozialen Bereich  
hinaus



Moderation  
nachbarschaftlicher  
Diskurse

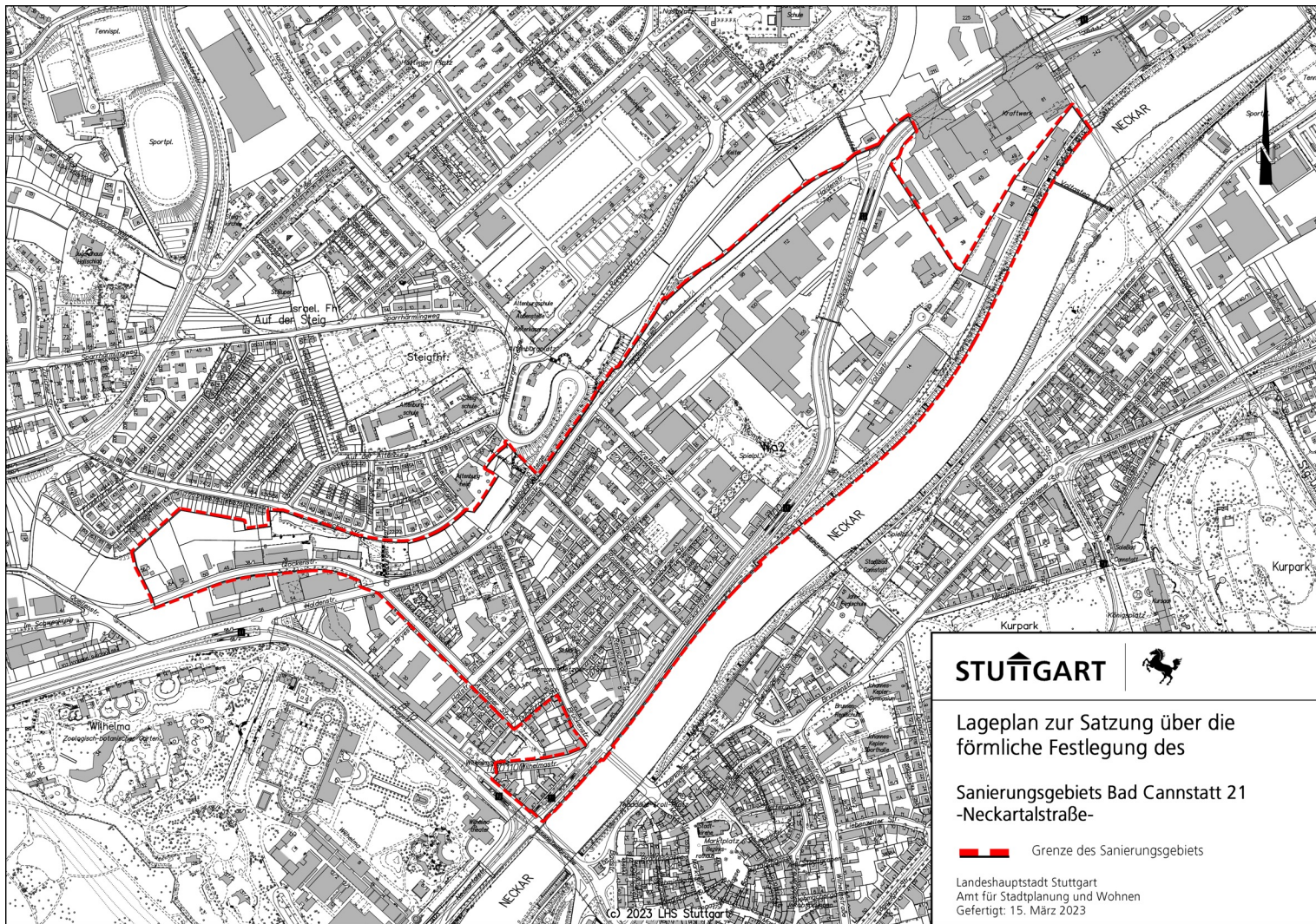


Beteiligung von  
Bewohnerinnen und  
Bewohnern an  
Planungsprozessen



Ämterübergreifendes  
Arbeiten





**ORplan**  
**Christine Tritschler, Heike Ebinger**  
**Modernisierungsbetreuung**

## Unser Büro

Die ORplan Partnerschaft für Architektur und Städtebau wurde **2011** von Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Schwinge, Freier Architekt und Stadtplaner, Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn, Freier Architekt und Dipl.-Ing. Christine Tritschler, Freie Stadtplanerin und Architektin, gegründet und betreibt mit Mitarbeitern unterschiedlicher fachlicher Ausbildung vielfältige Aufgaben auf den Gebieten der Architektur und Stadtplanung.

Sie steht in der Nachfolge der ORplan Arbeitsgemeinschaft für Orts- und Regional-planung, Städtebau und Architektur, die **1974** als Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet wurde. Seit dem Tod von Prof. Wolfgang Schwinge (2017) wird die ORplan von Dipl.-Ing. (FH) Stefan Rohn und Dipl.-Ing. Christine Tritschler weitergeführt. 2024 ist Dipl.-Geogr. Hanna Degen, M.Eng. in die Partnerschaft eingetreten und unterstützt die ORplan als Stadtplanerin.

## Büropartner

HANNA DEGEN

STEFAN ROHN

CHRISTINE TRITSCHLER



## Unsere Arbeitsfelder

ARCHITEKTUR UND  
STADTPLANUNG  
STRASSEN UND PLÄTZE

### STADTERNEUERUNG

BAULEITPLANUNG  
ENTWICKLUNGSPLANUNG/  
RAHMENPLANUNG  
FACHPLANUNGEN/ FORSCHUNG  
ÖFFENTLICHKEITSARBEIT  
WETTBEWERBSBETREUUNG

## Mitarbeiter

NADJA HILLEBRAND

HEIKE EBINGER

FLORIAN CHRISTL

JULIUS JURSCH

JAKLINA TODOROVA-CHRISTL

LUISA SCHMID

## Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmenbetreuung in diversen Sanierungsgebieten in Stuttgart

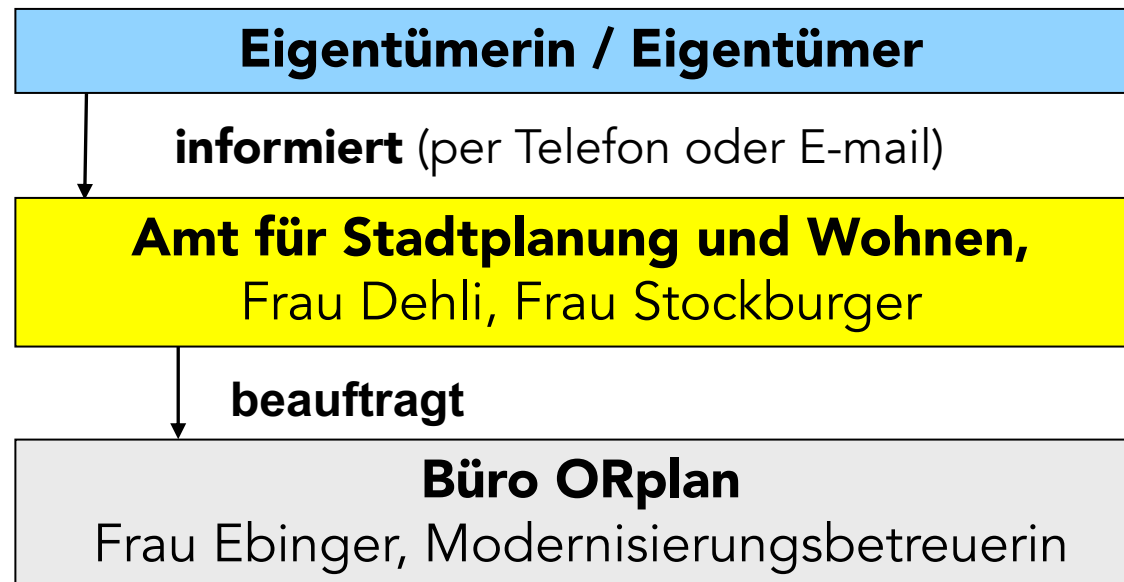


## Aufgaben der Modernisierungsbetreuung:

- Beratung von privaten und öffentlichen Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet
- Koordination zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern / Architekten, dem Energieberater und den städtischen Ämtern bei Modernisierungsmaßnahmen
- Vorbereitung der Verträge mit der Stadt
- Prüfung und Begleitung der Durchführung von Maßnahmen:
  - a) Modernisierungen – bauliche Erneuerung
  - b) Abbrüche (= Ordnungsmaßnahmen)
- Prüfung des Verwendungsnachweises (Abrechnungsunterlagen der Baumaßnahmen)

## Voraussetzung für eine Modernisierungsberatung:

- Sie sind Eigentümerin oder Eigentümer eines Gebäudes im Sanierungsgebiet?
- Sie beabsichtigen Ihr Gebäude in den nächsten 2 Jahren zu modernisieren?
- Sie haben **noch nicht** mit den Modernisierungsmaßnahmen begonnen bzw. einen Handwerksbetrieb beauftragt?





## 1. Erstberatung

- Ortstermin mit den Eigentümerinnen und Eigentümern / Architekten;
  - Besichtigung aller Nutzungseinheiten einschließlich Keller und Bühne soweit möglich;
  - Abstimmung der geplanten Maßnahmen, Feststellen des Modernisierungsbedarfs;
  - Wir informieren uns über die Bewohner des Gebäudes und fragen die Mietverhältnisse ab.
  - Der Modernisierungsbetreuer klärt die Eigentümerinnen und Eigentümer darüber auf:
    - welche Maßnahmen empfohlen werden und wie hoch die Modernisierungskosten ungefähr sein werden.
    - welche Maßnahmen baugenehmigungspflichtig werden könnten
    - welche Maßnahmen erforderlich wären, um eine Förderung über Sanierungsmittel zu erhalten – **umfassende Modernisierung**.
- oder: welche Unterlagen erforderlich sind, um eine „**Nullvereinbarung**“ (Vertrag zur steuerlichen Abschreibung von Modernisierungsmaßnahmen) vorzubereiten.
- oder: welche Unterlagen erforderlich sind, um einen **Ordnungsmaßnahmenvertrag** (Vertrag zur Förderung von Abbruchkosten) vorzubereiten.

## Was ist eine umfassende Modernisierung?

### Bei der Modernisierung des Gebäudes:

- **müssen** mindestens die **energetischen Auflagen** der Stadt Stuttgart erfüllt werden. (Vollwärmeschutz an den Fassaden, im Dach und gegen unbeheizte Räume, Wärmeschutz in den Fenstern, Haustüren, moderne Heizungsanlage (nicht fossiler Energieträger und zentral für das gesamte Gebäude).
- **müssen** pro Wohneinheit ein separates Bad, eine separate Küche und Wohnräume mit ausreichender Größe und Höhe geschaffen werden (sofern erforderlich)
- **sollten** die haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik) und die sanitären Einrichtungen (z.B. Bad, sanitäre Leitungen) dem heutigen Standard angepasst werden (sofern erforderlich).
- **sollten** versiegelte und überbaute Hofflächen neu gestaltet werden (z.B. mit versickerungsfähigen Pflasterungen, Anpflanzungen, Mülleinhausungen und Fahrradständern)





## Was ist eine umfassende Modernisierung?

### Bei der Modernisierung des Gebäudes:

- können alle weiteren Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Gips-, Tapezier- und Malerarbeiten bei einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme (keine Instandhaltungsmaßnahmen) mit gefördert werden.
- können Kellerräume saniert werden und Waschräume eingerichtet werden;
- können nicht ausgebaute Bühnen als Wohnraum ausgebaut werden;
- können Balkonanlagen instand gesetzt oder neu errichtet werden.

## 2. Modernisierungsbericht (nur bei geplanten umfassenden Modernisierungen)

- **Voraussetzung:** Das Gebäude muss insgesamt zugänglich sein.
- Der **Zustand** des Gebäudes wird in dem Bericht schriftlich festgehalten.
- Die **Nutzung** des Gebäudes wird festgehalten (z.B. Eigennutzung/ Vermietung).
- Bei Vermietung von Wohnraum wird die **Mietsituation** festgehalten (z.B. Dauer Mietverhältnisse, Leerstand, etc.) und mit dem Eigentümer abgestimmt, inwieweit die geplanten Modernisierungsmaßnahmen Einfluss auf die Mietverhältnisse haben (z.B. ist eine Bewohnbarkeit bei Modernisierung gegeben).
- Die **Gestaltung** des Gebäudes wird anhand von Plänen und Ansichten abgestimmt, evtl. mit Plänen aus der Bauakte.



## 2. Modernisierungsbericht (nur bei geplanten umfassenden Modernisierungen)

- Die von dem Modernisierungsbetreuerin empfohlenen Maßnahmen werden mit den geschätzten Kosten, die bei Durchführung durch Handwerksfirmen entstehen könnten, zusammengestellt. Die **Kostenschätzung** wird dem Bericht hinzugefügt.
- Von den geschätzten Bruttobaukosten wird der mögliche **Kostenerstattungsbetrag** über Sanierungsmittel **errechnet**.
- Der Eigentümer wird darüber informiert, welche Unterlagen zur Vorbereitung einer Modernisierungsvereinbarung vorgelegt werden müssen.

## Beispiele für umfassende private Modernisierungsmaßnahmen



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

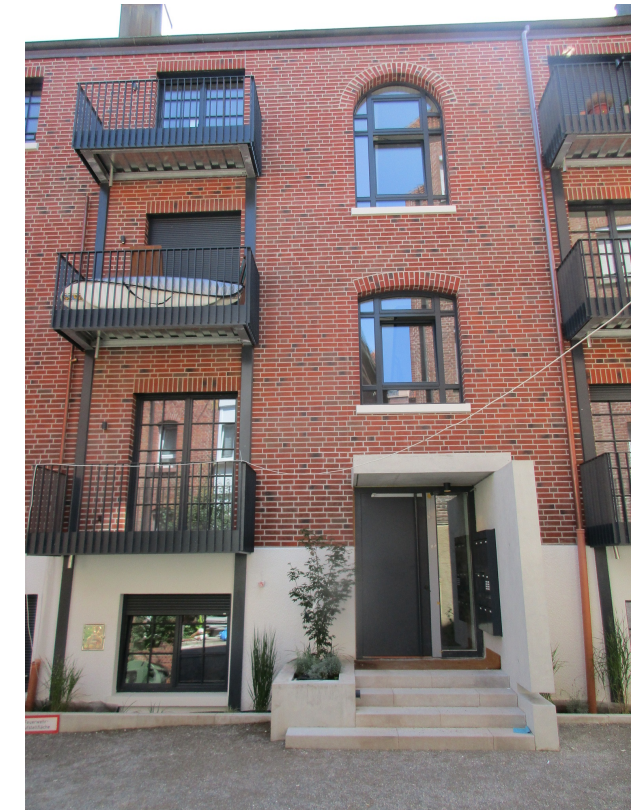
## Beispiele für umfassende private Modernisierungsmaßnahmen



vor der Modernisierung



... während...



nach der Modernisierung

## Beispiele für umfassende private Modernisierungsmaßnahmen



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

## Beispiele für umfassende private Modernisierungsmaßnahmen



vor der Modernisierung



...während...



und nach der Modernisierung



## Was ist eine Modernisierungsvereinbarung?

- **Vertrag** mit der Stadt über umfassende Instandsetzungen und Modernisierungen, mit denen sich der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht;
- Maßnahmen, Kosten und der Terminplan der Maßnahmen werden festgehalten;
- Förderung in Form eines nicht rückzahlbaren **Zuschusses**
  - 20 %** Basisförderung bei Erreichen eines KfW-Effizienzhauses **85**
  - 25 %** Basisförderung bei Erreichen eines KfW-Effizienzhauses **70**
  - 30 %** Bonusförderung bei Erreichen eines KfW-Effizienzhauses **55**
  - 35 %** Bonusförderung bei Erreichen eines KfW-Effizienzhauses **40**
- Bericht des von der Stadt beauftragten **Energieberaters** mit den energetischen Anforderungen;
- Die Gestaltung der erscheinungswirksamen Maßnahmen (z.B. Farbe Dachbelag, Fassaden);
- **Nach Vertragsabschluss** können die Handwerkerfirmen **beauftragt werden** bzw. mit Eigenleistungen begonnen werden.
- Teilweise kompatibel mit KfW und BAfA Programmen; weitere Förderungen offen gelegt werden;
- **Deckelung 250.000 €** bei einer Basisförderung von 20 %



## Beispiele für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags

### bei umfassenden Modernisierungen:

Bruttogesamtbaukosten (Modernisierungskosten/ Planungsleistungen): **500.000,- €**

Fördersatz von **20 %** bei Erfüllung der Kriterien eines **KfW-Effizienzhaus 85** auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), **Basisförderung:** **100.000,- €**

Fördersatz von **30 %** bei Erfüllung der Kriterien eines **KfW-Effizienzhaus 55** auf Basis des Gebäudeenergiegesetzes (GEG), **Bonusförderung:** **150.000,- €**

Bei erhaltenswerten Gebäuden (Denkmalschutz) energetische Sanierung der veränderbaren Bauteile (sog. Einzelbauteilnachweis)

**Basisförderung von 20% + 15% Zuschlag:** **175.000,- €**

Weitere Zuschläge kann die Stadt gewähren, wenn für das modernisierte Gebäude ein Belegungsrecht mit Mietpreisbindung eingeräumt wird

**z.B. Basisförderung von 20% + 10% Zuschlag:** **150.000,- €**



## Was ist eine Nullvereinbarung?

**Im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungsmaßnahmen nach Paragraphen 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz.**

- **Vertrag** mit der Stadt über Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen;
- Bei **Eigennutzung** dürfen Eigentümer die Modernisierungskosten zu **90 %**, verteilt auf **10 Jahre zu 9 %** sonderabschreiben;
- Bei **Vermietung** dürfen Eigentümer die Modernisierungskosten zu **100 %**, verteilt auf **8 Jahre zu 9 %** und nochmals **4 Jahre zu 7 %** sonderabschreiben;
- Es dürfen alle Baukosten geltend gemacht werden (Handwerkerstunden und Material).
- Eigenleistungen sind nicht bescheinigungsfähig, jedoch das verwendete Material.



## Was ist eine Nullvereinbarung?

- Eine Nullvereinbarung mit der Stadt muss **vor** Maßnahmenbeginn (maßgeblich ist das Beauftragungsdatum) abgeschlossen werden.
- Bei **Modernisierung einer Wohnung** mit einer Nullvereinbarung, muss die Wohnung nach der Modernisierung insgesamt einem guten Standard (bezüglich der Elektroinstallationen, Sanitärinstallationen, Fenster) entsprechen.
- Steuerlich **nicht bescheinigungsfähig** sind evtl. Umnutzungen, Anbauten, Erweiterungen sowie Arbeiten an Außenanlagen.
- Auch bei umfassenden Modernisierungen im Sanierungsgebiet dürfen die Baukosten nach Abzug des Förderbetrags steuerlich erhöht abgeschrieben werden (im Rahmen der Modernisierungsvereinbarung).

## Beispiele für private Modernisierungsmaßnahmen - Nullvereinbarung



vor der Modernisierung



nach der Modernisierung

## Beispiele für private Modernisierungsmaßnahmen - Nullvereinbarung



Vor und nach der Modernisierung eines Bads



Vor und nach der Modernisierung, Bsp. WC



## Was ist ein Ordnungsmaßnahmenvertrag?

- Vertrag mit der Stadt, in dem die Erstattung einer Ordnungsmaßnahme festgehalten wird;
- Beispiele einer Ordnungsmaßnahme:
  - Abbruch von nicht mehr nutzbaren Gebäuden und Gebäudeteilen;
  - Entsiegelung von Hofflächen;
  - die Verlagerung störender Betriebe.

## Beispiel für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrags einer Ordnungsmaßnahme

Bruttoabbruchkosten (Abbruchkosten/ Planungsleistungen): **100.000,- €**

Erstattung von **100 %**

für Abbruch von Gebäuden/ überbauten Flächen: **100.000,- €**

Deckelung bei 250.000 € für Ordnungsmaßnahmen

## Beispiel für eine Ordnungsmaßnahme



ehemalige  
Hauswirtschaftliche  
Schule Ost am  
Stückachplatz



derzeit im Bau –  
Gebäudeensemble –  
Einkaufen, soziale  
Nutzungen und Wohnen  
mit neugestalteten  
Freiflächen



## Beispiel für eine Ordnungsmaßnahme – Kinder und Jugendhaus Giebel

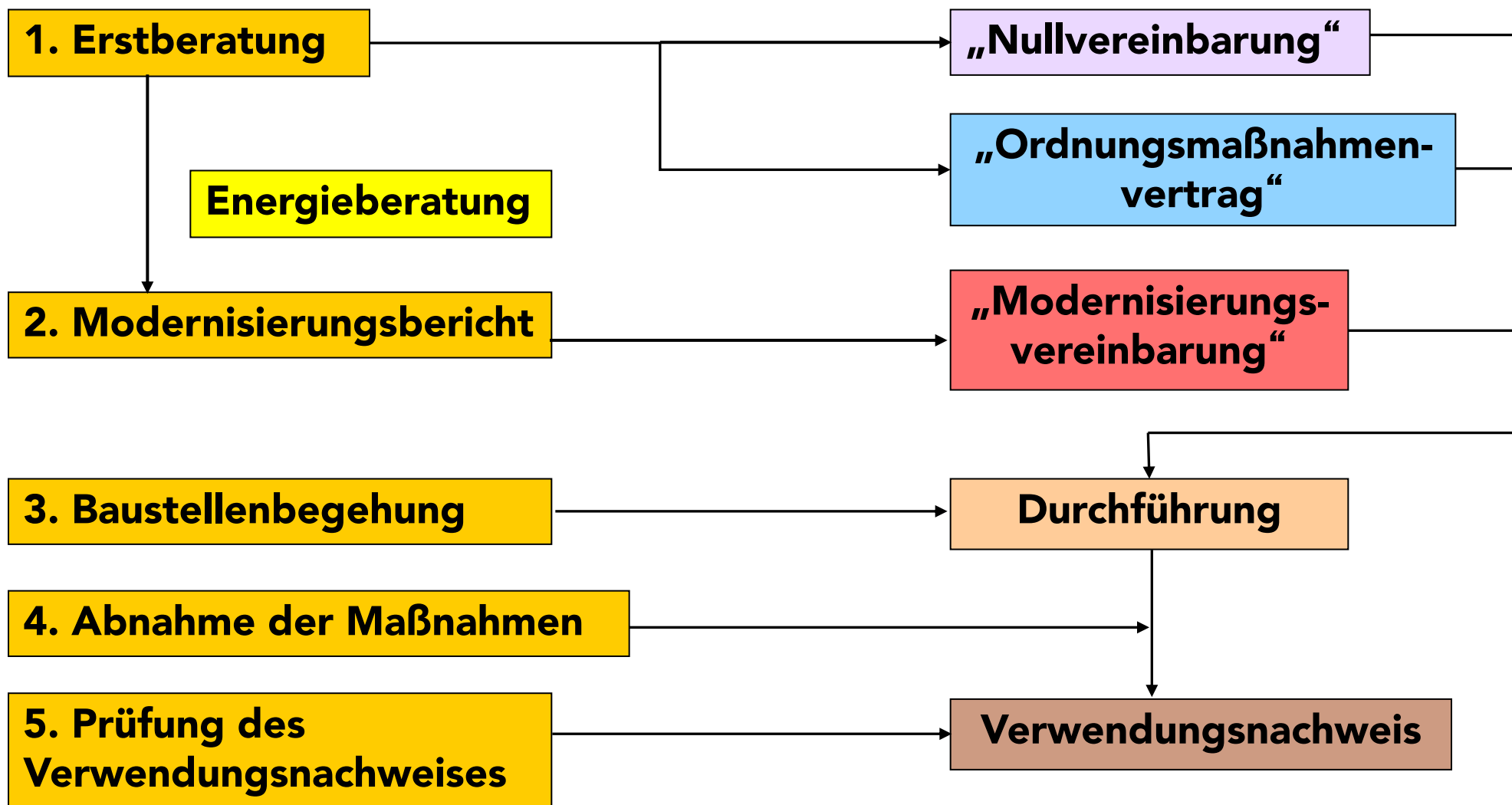


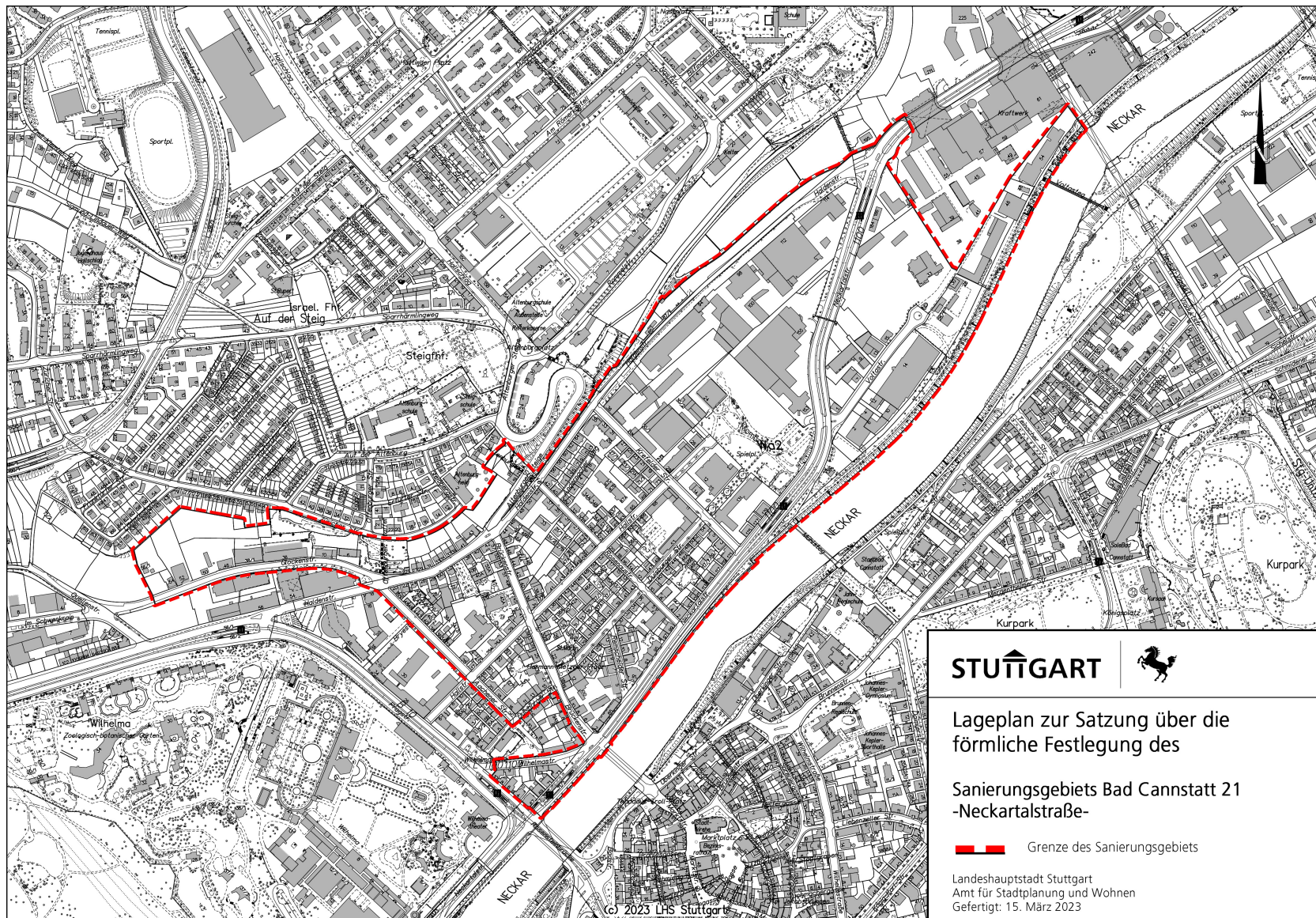
vor dem Abbruch



nach dem Abbruch







### Modernisierungsbetreuung:

Büro ORplan

Ansprechpartnerin:

Frau Dipl.-Ing. Heike Ebinger (FH)

Rotenbergstr. 20

70190 Stuttgart

Tel: 0711 - 925 75-20 Fax -30

E-mail: [heike.ebinger@orplan.de](mailto:heike.ebinger@orplan.de)

# Ausblick und Abschluss

**Herbst 2024:**

Ausschreibung Stadtteilassistentenz

**Winter 2024:**

Bildung einer bürgerschaftlichen  
Begleitgruppe zum Sanierungsgebiet

**Bleiben Sie auf dem Laufenden über...**

...das städtische Beteiligungsportal [www.stuttgart-meine-stadt.de](http://www.stuttgart-meine-stadt.de)

...oder melden Sie sich schriftlich über das vorliegende Formular oder per E-Mail an [Julia Dehli](#) oder [Alisa Stockburger](#) für unseren künftigen Newsletter an!



# Ansprechpartnerinnen Sanierungsgebiet



**Julia Dehli**

Projektleiterin Sanierungsgebiet

Tel.: 0711 216 20190

E-Mail: [julia.dehli@stuttgart.de](mailto:julia.dehli@stuttgart.de)



**Alisa Stockburger**

Projektleiterin Sanierungsgebiet

Tel.: 0711 216 20314

E-Mail: [alisa.stockburger@stuttgart.de](mailto:alisa.stockburger@stuttgart.de)



# **Sanierungsgebiet Bad Cannstatt 21 -Neckartalstraße-**

Informationsveranstaltung für Eigentümerinnen & Eigentümer

04. Juni 2024 | 18 Uhr | Sitzungssaal Bezirksamt Bad Cannstatt