



Gemeinde Denkingen Sanierungsgebiet Ortsmitte Bericht zum Stand des Sanierungsverfahrens



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Agenda

Inhalte des Vortrags

1. Grundlagen zur Sanierung „Ortsmitte“
2. Rahmenbedingungen „Ortsmitte“
3. Sachstand zu der Sanierungsmaßnahme
4. Weiteres Vorgehen



Grundlagen der Sanierung „Ortsmitte“





Einführung

Was ist Stadtsanierung - Allgemeine Ziele

Bund, Land und Gemeinden stellen Fördermittel bereit um die Qualität von Gebieten innerhalb einer Gemeinde zu verbessern:

- Revitalisierung der Innenstädte und Ortskerne, Stärkung der kommunalen Individualität
- Sicherung und Verbesserung des Wohnungsbestandes
- Nachnutzung von Brachflächen, Flächenrecycling
- Stabilisierung von Gewerbegebieten
- Ökologische Erneuerung
u.a. Energieeffizienz im Altbaubestand, Verbesserung des Stadtklimas, Lärmschutz, Reduzierung von Abgasen

Einführung

Was ist Stadtsanierung- Kennzeichen

Kennzeichen

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

Instrumente

- Rechtsvorschriften
- Bezuschussung als Anreiz



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

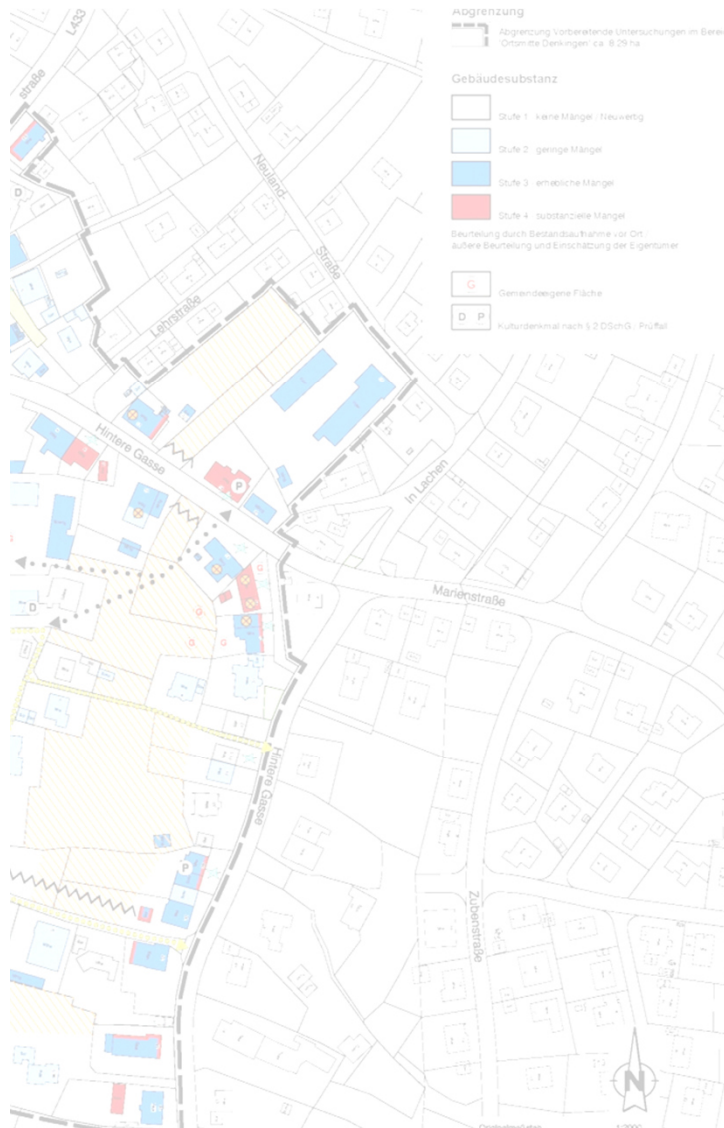


Einführung

Was ist Stadtsanierung - Ablauf der Sanierungsmaßnahme

Phase 1	Antragstellung (Grobanalyse) zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm	2014
	Bewilligung von Finanzhilfen im Rahmen der Städtebauförderung	01.01.2015
Phase 2	Vorbereitende Untersuchungen (§141 BauGB) Einleitungsbeschluss	2015/2016
	Bestandsaufnahme, Analyse mit Trägeranhörung, Eigentümergefragung, Gespräche mit Beteiligten	
	Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet, (Satzungsbeschluss Gemeinderat)	
Phase 3	Sanierungsdurchführung (8 bis 10 Jahre)	Ab 2016
Phase 4	Abschluss und Abrechnung der Sanierung	30.04.2024

Rahmenbedingungen im „Ortsmitte“





Rahmenbedingungen Sanierung

Sanierungsgebiet „Ortsmitte“

- Sanierungsprogramm: Landessanierungsprogramm
- Bewilligungszeitraum 01.01.2020 bis 30.04.2025
- Ursprünglich bewilligter Förderrahmen

833.333 **Euro**

⇒ Gemeinde Denkingen anteilig **40 %**

333.333 Euro

⇒ 2x Aufstockung des Förderrahmens auf

1.666.666 Euro

+ neuerlicher Aufstockungsantrag > Bewilligung Anfang 2022



Städtebauliche Analyse

Abgrenzung des Gebietes



Das Untersuchungsgebiet

- 7,84 ha
- + 0,23 ha
- = 8.07 ha
- ca. 60 Hauptgebäude

Rahmenbedingungen Sanierung

Sanierungsziele

Wesentliche Sanierungsziele

- 4 Entwicklungsschwerpunkte
 - Bauhofareal und Erweiterungsgebiete
 - Wohnen, Gastronomie und historisches Quartier
 - Ortszentrum
 - Gewerbeentwicklung





Rahmenbedingungen Sanierung

Sanierungsziele

Wesentliche Sanierungsziele

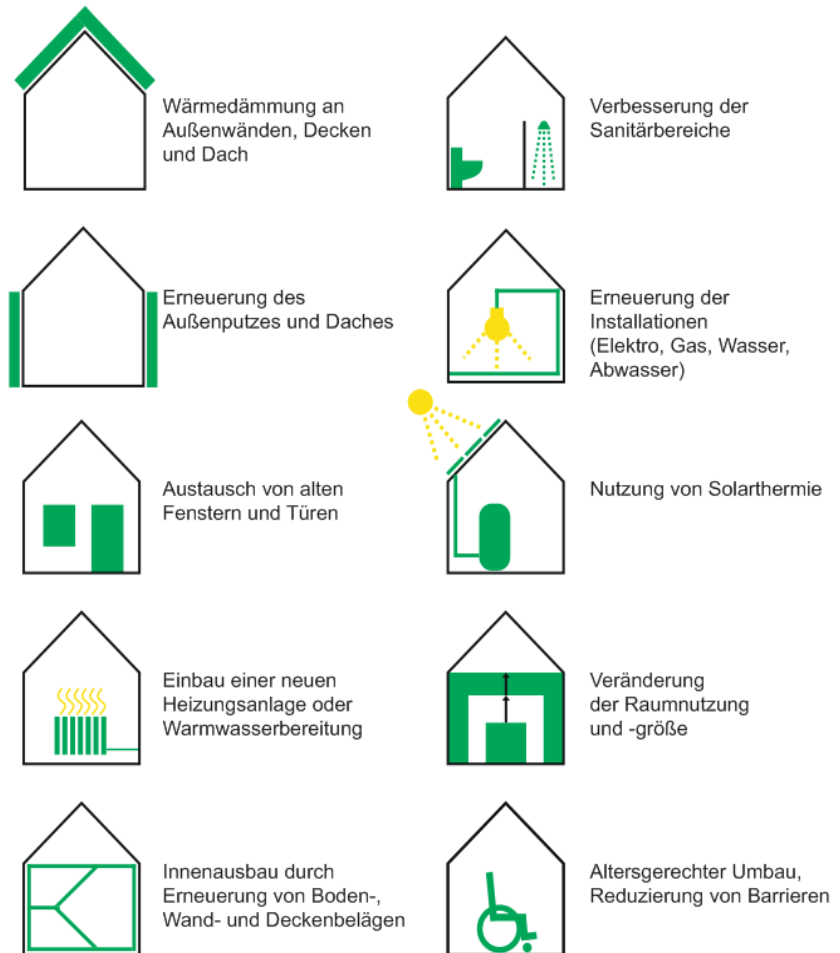
- Innerörtliches Wohnen, Nachverdichtung, Stärkung der Ortsmitte als Wohnstandort
- Umnutzung ehem. Wirtschaftsteile zu Wohnzwecken
- Aktivierung Gewerbeleerstände und weiterer Flächenpotenziale
- Stärkung lokaler Handel / Dienstleistung Gastronomie
- Neugestaltung Erschließungsbereiche □ Schaffung von Aufenthaltsqualität
- Verkehrsberuhigung
- Sicherung ortsbildprägende Gebäude und Gebäudestruktur
- Sanierung Rathaus: energetisch und barrierefrei
- Stärkung innerörtliches Fußwegenetz, Anbindung wichtiger Einrichtungen (Rathaus, Schule, Kindergarten) und Neubebauung Bauhofareal

Rahmenbedingungen Sanierung

Förderung privater Maßnahmen

Förderfähige Maßnahmen

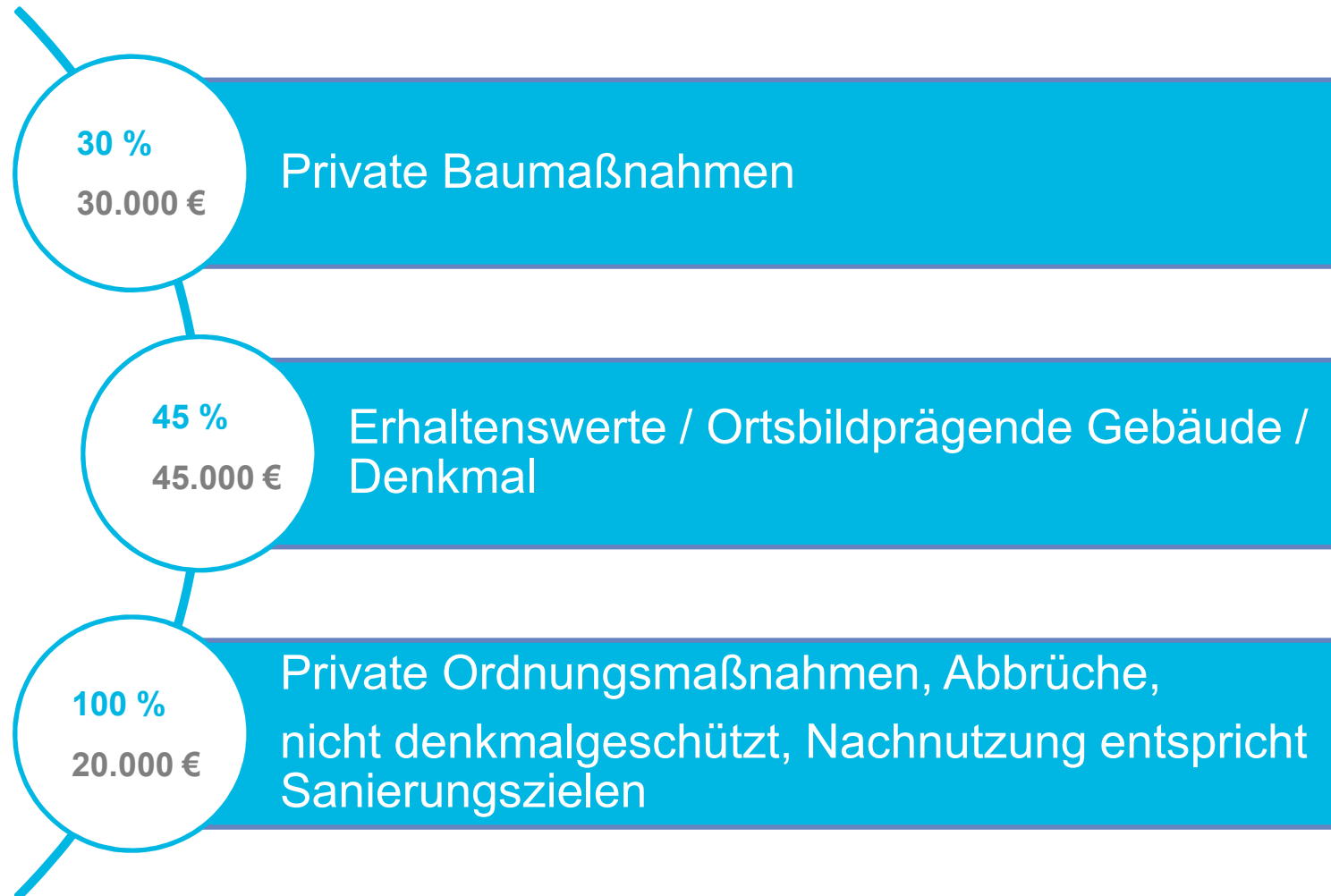
- Erneuerung von Gebäuden
 - Verbesserung der Haustechnik
 - Verbesserung der Wohnungen
 - Energetische Verbesserungen
- Bautechnische Verbesserungen
- Abbruch von Gebäuden
- Umnutzung von Gebäuden
- Wohnraumerweiterung





Rahmenbedingungen Sanierung

Förderung privater Maßnahmen





Rahmenbedingungen Sanierung

Förderung privater Maßnahmen

die STEG

Finanzierung

- Die Finanzierung des Bauvorhabens muss durch Sie als Eigentümer sichergestellt werden.
- Sie können gemäß den Förderbedingungen der Gemeinde Denkingen Zuschüsse für eine Gebäudemodernisierung oder einen Gebäudeabbruch erhalten.
- Für das Sanierungsgebiet steht nur ein bestimmter Förderbetrag zur Verfügung. Ist dieser aufgebraucht ist leider keine Förderung mehr möglich.
- Abschlagszahlungen erfolgen in der Regel nach Baufortschritt in drei Raten (in Abhängigkeit der vorgelegten Rechnungen und Zahlungsnachweise).
- Vom ersten Beratungsgespräch bis zum Maßnahmenbeginn sollten Sie etwa 10 bis 20 Wochen rechnen. Der Durchführungszeitraum für private Maßnahmen beträgt 1 bis max. 2,5 Jahre, abhängig vom Maßnahmenumfang.
- Mit der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung (=Vertrag) haben Sie die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung von Baukosten nach §7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz. Nach Ausstellung einer Bescheinigung durch die Gemeinde können Sie die bescheinigungsfähigen Baukosten abzüglich des erhaltenen Förderbetrages steuerlich geltend machen.

Wie hoch sind die Zuschüsse?

Die Förderhöchstsätze für private Maßnahmen betragen:

	Gebäude ohne Denkmalschutz	Gebäude mit Denkmalschutz
Modernisierung, Umnutzung	bis 30 % der Gesamtbaukosten Förderobergrenze € 30.000,-	bis 45 % der Gesamtbaukosten Förderobergrenze € 45.000,-
Abbruch und Abbruchfolgekosten	bis max. 100% Förderobergrenze € 20.000,-	

In 7 Schritten zum sanierten Objekt

- 1 Sie vereinbaren mit der Gemeinde oder der STEG einen ersten Termin zum unverbindlichen Beratungsgespräch.
- 2 Der Bautechniker der STEG erhebt vor Ort vorhandene Mängel und Missstände. In einem Bericht mit Kostenschätzung erhalten Sie einen ersten Überblick über empfohlene Modernisierungsmaßnahmen.
- 3 Nach der Einholung von Kostenvoranschlägen für die geplanten Baumaßnahmen nehmen Sie wieder Kontakt mit der STEG auf. Je nach Umfang der Maßnahme schalten Sie einen Architekten ein.
- 4 Nun erfolgt die Feinabstimmung mit der Gemeinde und der STEG über die erforderlichen Bauarbeiten, die genaue Förderung und die Gestaltung.
- 5 In einer Vereinbarung zwischen Ihnen und der Gemeinde werden alle wichtigen Punkte vertraglich geregelt. Nach Zustimmung zur Vereinbarung durch den Gemeinderat erhalten Sie von der Gemeinde den Vertrag ausgehändigt.
- 6 Jetzt können Sie mit Ihrem Bauvorhaben beginnen und die notwendigen Arbeiten beauftragen! Sie sammeln alle Rechnungen und reichen sie bei der STEG für die Auszahlung der Förderraten ein.
- 7 Nach Abschluss der Bauarbeiten und Prüfung der Rechnungen erhalten Sie eine Schlussabrechnung. Die letzten Fördermittel werden vereinbarungsgemäß ausbezahlt und Sie können bei der Gemeinde eine Steuerbescheinigung beantragen.



Information und Beratung

Wir möchten Sie als Eigentümer aufrufen, sich aktiv zu beteiligen. Teilen Sie uns deshalb Ihre Wünsche und Anregungen zur Sanierung in Ihrem speziellen Fall, aber auch im Allgemeinen mit.

Im Auftrag der Gemeinde Denkingen ist die STEG als Sanierungsträger Ihr Hauptansprechpartner, der Sie kostenlos und unverbindlich berät. Wir freuen uns auf Ihren Anruf, denn nur gemeinsam mit Ihnen kann die Sanierung erfolgreich gestaltet werden.

Ihre Ansprechpartner

Gemeinde Denkingen
Hauptstraße 46
78588 Denkingen
Telefon 07424 / 9706-0
info@denkingen.de



die STEG
Stadtentwicklung GmbH
Oigastraße 54
70182 Stuttgart
Herr Martin Keller
Telefon 0711 / 21068-139
martin.keller@steg.de

die STEG



Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wird mit Mitteln des Landes Baden-Württemberg im Landessanierungsprogramm gefördert.



GEMEINDE DENKINGEN
Landkreis Tuttlingen

Förderinformationen

Wissenswertes für Eigentümer im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Denkingen“



Sachstand zu der Sanierungsmaßnahme





Private Erneuerungsmaßnahmen

Übersicht

Sanierungsinteressenten / Eigentümergespräche

- Durchgeführt am 22.04.2021 im Rathaus
- Beratung von 10 Eigentümerparteien

Private Erneuerungsmaßnahmen

Übersicht



Modernisierungsberatungen

1. Hauptstraße 38
2. Hauptstraße 48
3. Hauptstraße 50
4. Hauptstraße 51
5. Hintere Gasse 19
6. Hintere Gasse 2
7. Hintere Gasse 4
8. Hintere Gasse 20
9. Hintere Gasse 21
10. Hintere Gasse 26
11. Hintere Gasse 28
12. Hintere Gasse 30
13. Kirchhofen 10

Private Erneuerungsmaßnahmen

Übersicht



Laufende Sanierungen

1. Gartenweg 9
2. Hintere Gasse 5
3. Hintere Gasse 6

Private Erneuerungsmaßnahmen

Übersicht



Abgeschlossene Maßnahmen

1. Hintere Gasse 36
2. Hintere Gasse 6
3. Im Winkel 1



Private Erneuerungsmaßnahmen

Übersicht



Zusammenfassung

1. Modernisierungsberatungen
19 Stück = **31%**
2. Sanierungsdurchführungen:
3 Stück = **5%**
3. 3 Stück = **5%**



Kosten und Aufstockungsantrag

Fördermittelmanagement für das Jahr 2021 / 2022

FP	Nr.	Datum STEG	Ausgaben beantragt	Einnahmen angemeldet	Finanzbedarf angemeldet	Fördermittel beantragt	Datum Erlass	Ausgaben anerkannt	Einnahmen anerkannt	Finanzbedarf anerkannt	F\$	Datum Auszahlung
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
LSP	9	17.08.2021	266.086,57	7.856,00	258.230,57	154.938,34	29.07.2021	266.086,57	7.856,00	258.230,57	80,00	09.08.2021*
LSP	8	19.11.2020	104.151,81	0,00	104.151,81	62.491,09	07.12.2020	104.151,81	0,00	104.151,81	80,00	15.12.2020*
LSP	7	09.07.2020	130.630,71	0,00	130.630,71	78.378,43	27.07.2020	130.630,71	0,00	130.630,71	80,00	10.08.2020*
LSP	6	19.09.2019	205.719,73	8.656,00	197.063,73	118.238,24	08.10.2019	205.719,73	8.656,00	197.063,73	80,00	11.10.2019*
LSP	5	11.04.2019	58.564,51	0,00	58.564,51	35.138,71	03.05.2019	58.564,51	0,00	58.564,51	80,00	08.05.2019*
LSP	4	06.08.2018	139.656,20	0,00	139.656,20	83.793,72	18.10.2018	139.656,20	0,00	139.656,20	80,00	24.10.2018*
LSP	3	06.02.2018	128.835,35	0,00	128.835,35	77.301,21	28.02.2018	128.835,35	0,00	128.835,35	80,00	05.03.2018*
LSP	2	13.11.2017	134.568,12	0,00	134.568,12	80.740,87	11.12.2017	134.568,12	0,00	134.568,12	80,00	20.12.2017*
LSP	1	29.11.2016	329.345,52	0,00	329.345,52	197.607,31	08.12.2016	329.345,52	0,00	329.345,52	80,00	14.12.2016*
			1.497.558,52	16.512,00	1.481.046,52	888.627,92		1.497.558,52	16.512,00	1.481.046,52	0,00	

1 bis 9 von 9 Einträgen

Jährlicher Sachstandsbericht / Aufstockungsantrag

Förderrahmen:	1.666.666	€
Finanzhilfe:	1.000.000	€
Davon ausbezahlt	888.628	€



Kosten und Aufstockungsantrag

Fördermittelmanagement für das Jahr 2021 / 2022

Kosten- und Finanzierungsübersicht (KuF laufende Maßnahmen)									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
lfd. Nr. (lt. Plan)	Zwendungsfähige Einzelmaßnahmen unter Nennung von Anschrift und Tatbestand (ggf. weitere Erläuterungen)	insgesamt geplant	bereits angefallen und gefördert AZA 1 - 9	noch anfallend in 2021	weiter anfallend im Programm m-jahr 2022	weiter anfallend im Programm m-jahr 2023	weiter anfallend im Programm m-jahr 2024	weiter anfallend bis Ende des Bewilligungszeitraums	Kontrollsumme
		€	€	€	€	€	€	€	€
A U S G A B E N (I. - VII.)									
I. Vorbereitende Untersuchungen									
1.1 VU Honorar									
	Honorar, LSP	17.912	17.912						
1.3 Sonstige Kosten									
	LSP	1.172	1.172						
	Summe I	19.084	19.084						
II. Weitere Vorbereitung der Erneuerung									
2.3 Gutachten(Sondergutachten, Verkehrswertgutachten)									
	LSP	15.446	15.446						
	Summe II	15.446	15.446						
III. Grunderwerb									
3.1 für noch nicht bekannte Nutzung									
	Hintere Gasse 10 + 12, Flst.: 409, 408, 407/3, LSP	160.087	160.087						
	Hintere Gasse 13 + 13/1, Flst.: 5165/1, 5165/2, LSP	170.356	170.356						
3.4 GE für privatwirtschaftliche Nutzung									
	Hintere Gasse 1, Flst.: 414, LSP	95.280	95.280						
	Gartenweg 1 (ehem. Gasthaus Sternen)	300.000			300.000				
	Summe III	725.723	425.723		300.000				



Kosten und Aufstockungsantrag

Fördermittelmanagement für das Jahr 2021 / 2022

III. Grunderwerb									
3.1 für noch nicht bekannte Nutzung									
	Hintere Gasse 10 + 12, Flst.: 409, 408, 407/3, LSP	160.087	160.087						
	Hintere Gasse 13 + 13/1, Flst.: 5165/1, 5165/2, LSP	170.356	170.356						
3.4 GE für privatwirtschaftliche Nutzung									
	Hintere Gasse 1, Flst.: 414, LSP	95.280	95.280						
	Gartenweg 1 (ehem. Gasthaus Stemen)	300.000			300.000				
	Summe III	725.723	425.723		300.000				
IV. Sonstige Ordnungsmaßnahmen									
4.3 Grundstücksfreilegung/Abbruch									
	Hintere Gasse 14-18, Flst.: 376, 377, 406, LSP	74.033	74.033						
	Hintere Gasse 6 Nebengebäude, Flst.: 410, Ergänzende Ordnungsmaßnahme zur Erneuerung Hintere Gasse 6, LSP	8.000	4.000					4.000	
	Abbr., Hintere Gasse 10, Flst.: 409, LSP	64.400	64.400						
	Abbr., Hauptstraße 40, Flst.: 600/1, LSP	97.017	97.017						
	Summe IV	243.450	239.450					4.000	



Kosten und Aufstockungsantrag

Fördermittelmanagement für das Jahr 2021 / 2022

V. Baumaßnahmen									
5.1 Private Gebäude									
	Hintere Gasse 36/2, Flst.: 305/1, (SR v. 22.11.17), LSP	30.000	30.000						
	Gartenweg 9, Flst.: 402, (SR v. 31.03.2017), LSP	16.456	16.456						
	Hintere Gasse 6, Flst.: 411, und, 410, LSP	30.000	25.000					5.000	
	Im Winkel 1, Flst.: 448/1, LSP	30.000	30.000						
	Hauptstraße 51, Flst.: 197/1, LSP	30.000	30.000						
	Hintere Gasse 5, Flst.: 418, LSP	30.000			30.000				
5.5 BM Gemeinbedarf									
	Rathaus, Hauptstraße 46, LSP	186.351	177.247					9.104	
5.7 Baumaßnahmen kommunale Gebäude									
	Hintere Gasse 1, Flst.: 414, LSP	397.184	397.762	-578					
	Gartenweg 1, LSP	400.000				300.000	100.000		
	Gartenweg 1/1, LSP	760.000			300.000	460.000			
	Summe V	1.909.991	706.465	-578	330.000	760.000	100.000	14.104	



Ausblick auf die kommenden Jahre

Weitere Sanierungsdurchführung

Programmlaufzeit

- Ende der Sanierungsdurchführung am **30.04.2025**, Verlängerung möglich

Private Erneuerungsmaßnahmen

- Durchführung weiterer privater Maßnahmen angestrebt
- Beratungstermine für Eigentümer vor Ort wieder in 2022

Kommunale Erneuerungsmaßnahmen

- Fortführung bestehender Maßnahmen
- Weitere Maßnahmen möglich