



24.10.2025 Informationsveranstaltung für EigentümerInnen

LB BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Südlicher Ortskern“

Gemeinde Königsfeld



Unsere Gesellschafter sind:

- LBBW Immobilien Management GmbH
- Gemeindetag Baden-Württemberg
- Städtetag Baden-Württemberg
- Landkreistag Baden-Württemberg
- Sparkassenverband Baden-Württemberg

Die KE ist das kommunale Kompetenzzentrum für alle Dienstleistungen rund um Stadtentwicklung, Städtebauliche Erneuerung, Konversion, Bauland- und Grundstücksentwicklung im LBBW-Konzern.

Die KE wurde von der Gemeinde mit der **Betreuung der Sanierungsmaßnahme** beauftragt.

Agenda

- 01 Rückblick & Ausblick
- 02 Städtebauliche Analyse
- 03 Sanierungsziele und Maßnahmen
- 04 Vorbereitende Untersuchungen
- 05 Sanierungssatzung § 142 BauGB
- 06 Möglichkeiten für EigentümerInnen im Sanierungsgebiet

01

Rückblick & Ausblick

Kommunale Wärmeplanung (Smart Geomatics Informationssysteme GmbH / Ingenieurbüro Bur am Orde)

- **Ziel:** Klimaneutrale Wärmeversorgung bis 2045
- **Wärmebedarf:** 82 % durch private Haushalte
- **Energieträger:** Gas (36 %), Öl (25 %), Holz (38 %)
- **Sanierungspotenzial:** 48 % Einsparung möglich
- **Zielszenario:** Kombination aus Sanierung, Wärmenetz, Wärmepumpen & Biomasse
- **CO₂-Ziel:** Emissionen bis 2045 nahezu null
- **Maßnahmen:** Machbarkeitsstudie, Sanierungskampagne, Beratungsoffensive

Fazit: Wärmewende machbar – erfordert Beteiligung & Fördermittel

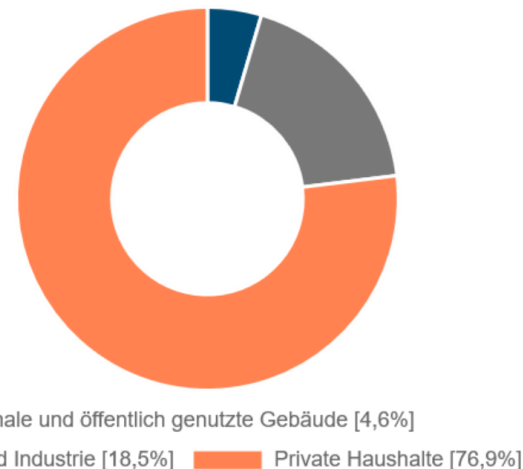


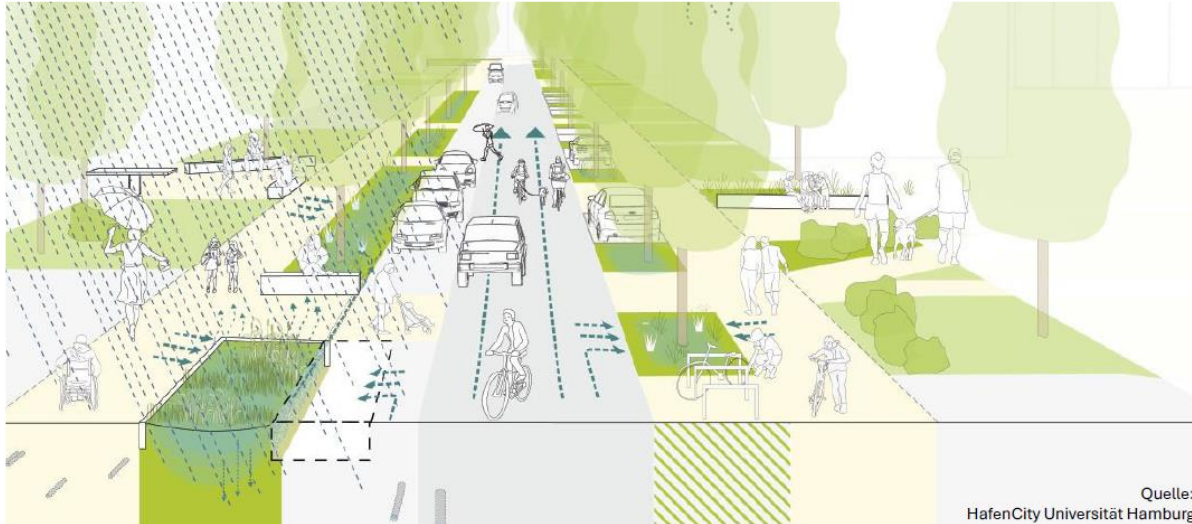
Abbildung 13: CO₂-Emissionen nach Sektoren

Quelle: Smart Geomatics Informationssysteme GmbH / Ingenieurbüro Bur am Orde

Ausgangslage

Klimaangepasste Freiraum- und Straßenplanung (Büro Weisshaupt Landschaftsarchitektur)

- Betrachtungsraum: Öffentliche Straßen und Platzräume zwischen Friedrichstraße und Jahnstraße, insbesondere **Nord-Süd-Achse Rotwaldstraße**
- Ziel: Umgestaltung öffentlicher Straßen- und Platzräume im Sinne **blau-grüner Infrastruktur**

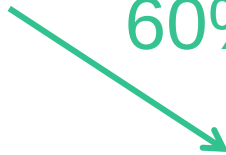




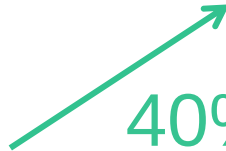
**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

60%



40%



Sanierungsgebiet
„Südlicher Ortskern“



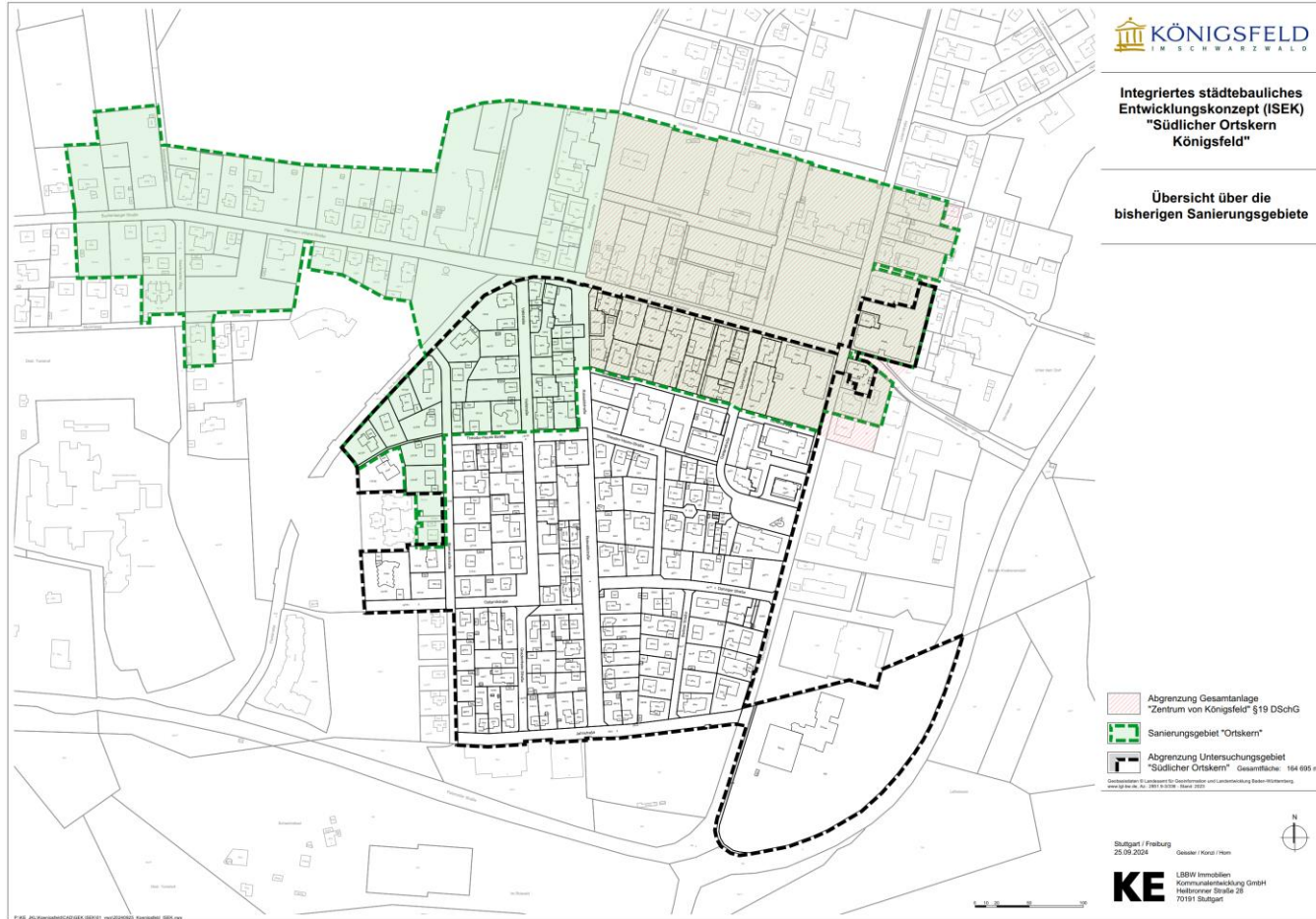
Umsetzung investiver öffentlicher
und privater Maßnahmen
entsprechend den Sanierungszielen

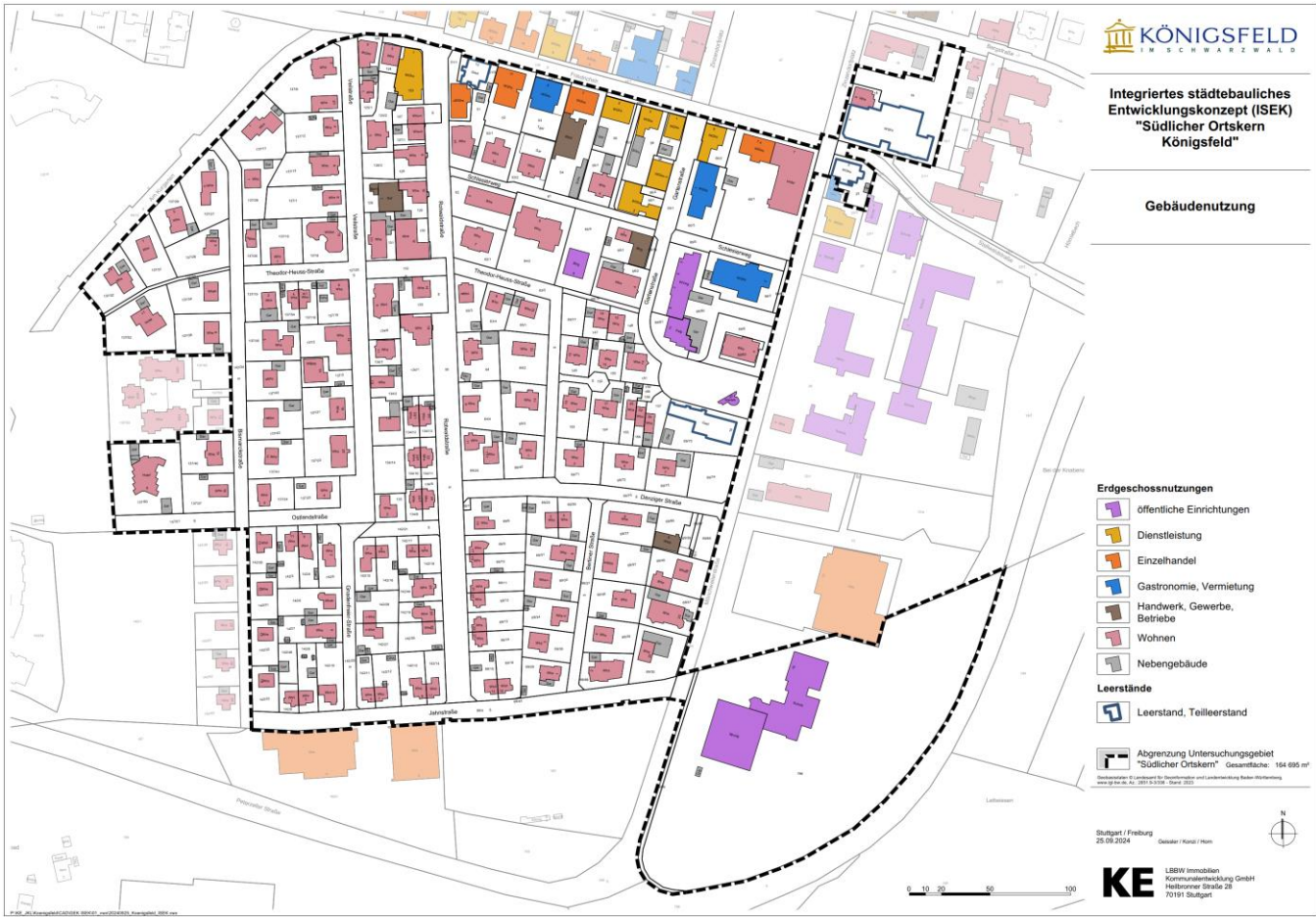
- 05/2024 „Infomarkt“ für BürgerInnen am 02. Mai 2024
 - 11/2024: **Antragstellung** zur Aufnahme in ein Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung
 - 05/2025: **Aufnahme** in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg (LSP):
Gesamtförderrahmen 833.333,00 € (= **0,5 Mio. € Finanzhilfe**),
Bewilligungszeitraum 30.04.2034
 - 07/2025 **Beschluss** über die **Durchführung Vorbereitender Untersuchungen**
gem. BauGB
- ↓ ↓ ↓
- Durchführung VU
- Anfang 2026 Voraussichtlich **Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen**,
förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch **Beschluss der Sanierungssatzung** (Grundlage für die Umsetzung und Förderung der Maßnahmen)
 - Ab 2026 Sanierungsdurchführung

02

Städtebauliche Analyse

Fortsetzung der städtebaulichen Erneuerung







**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)
"Südlicher Ortskern
Königsfeld"**

Gebäudezustand

Haupt-/Nebengebäude

- | | | |
|---|---|--|
|  |  | Keine / leichte Mängel |
|  |  | Erkennbare Mängel |
|  |  | Starke Mängel |
|  |  | Schwerwiegende Mängel /
Erhalt fraglich |
|  |  | Bau- und Kulturdenkmal / Prüffall |

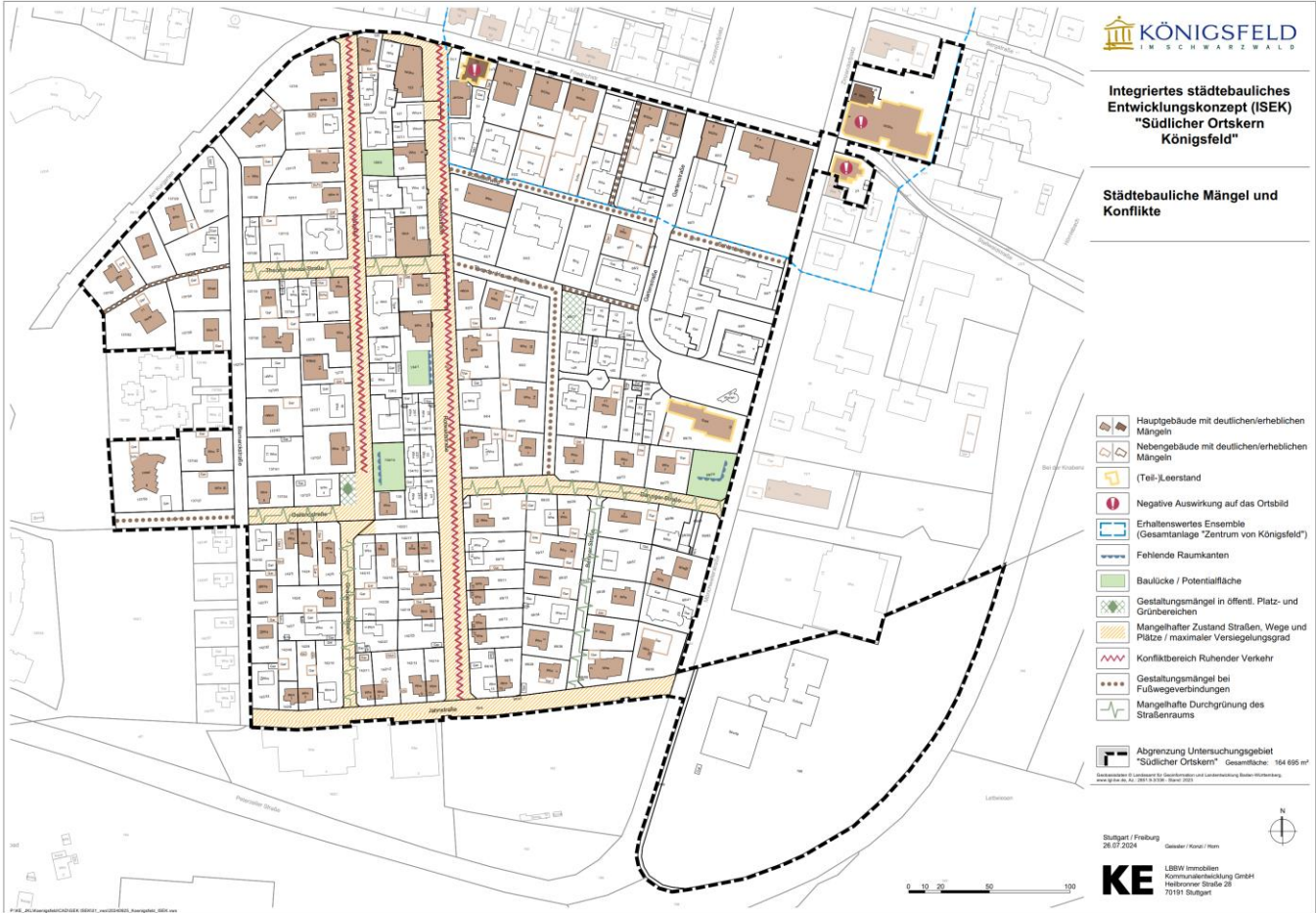
ÜBERSICHT		Haupt- / (168 kartierte Gebäude)	Nebengebäude/ (147 kartierte Gebäude entsprechen 100 %)
	11 St. 6,5 %	13 St. 8,8 %	
	65 St. 38,7 %	53 St. 36,1 %	
	90 St. 53,6 %	79 St. 53,7 %	
	2 St. 1,2 %	2 St. 1,4 %	

 Abgrenzung Untersuchungsgebiet
"Südlicher Ortskern" Gesamtfläche: 164 695 m²

Stuttgart / Freiburg
25.09.2024

KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH



03

Sanierungsziele und Maßnahmen



04

Vorbereitende Untersuchungen

Phase 1: Vorbereitung vor Antragstellung

- Gesamtörtliches Entwicklungskonzept (GEK)
- Gebietsbezogenes Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK):
 - Bestandsaufnahme
 - Analyse und Beurteilung der vorhandenen Planungen
 - Was sind die Prioritäten?
 - Auswahl / Abgrenzung Gebietskulisse
 - Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht
 - Abstimmung mit Bewilligungsbehörden

→ **Ergebnis:** Antragstellung auf Aufnahme in ein städtebauliches Erneuerungsprogramm

Phase 2: Vorbereitung nach Antragstellung

- Vorbereitende Untersuchungen (VU)
 - Weiterführung des ISEKs
 - Öffentlichkeitsarbeit (Bürgerinformationsveranstaltung)
 - Anhörung der Träger öffentlicher Belange
 - Befragung der Betroffenen (Fragebogenaktion)
 - Verfahrenswahl
 - Tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets

→ **Ergebnis:** Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung durch GR-Beschluss

Phase 3: Sanierungsdurchführung

- Planerische Konkretisierung mit Detailplanung
- Durchführung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
- Kommunale Bauvorhaben und Ordnungsmaßnahmen

→ **Ergebnis:** Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung

Oktober 2023 – November 2024

August 2025 – ca. Ende 2025

Ab 2026 – Ende BWZ

Warum Vorbereitende Untersuchungen?

- Erforderlich, um **Entscheidungsgrundlagen** für
 - Die **Notwendigkeit** der Sanierungsmaßnahme
 - Die **Durchführbarkeit** der Sanierungsmaßnahme zu erhalten
- Dabei sind
 - Die **sozialen, strukturellen und städtebaulichen** Verhältnisse sowie
 - Die anzustrebenden **Sanierungsziele** zu untersuchen
- **Rechtsgrundlage: § 141 BauGB**

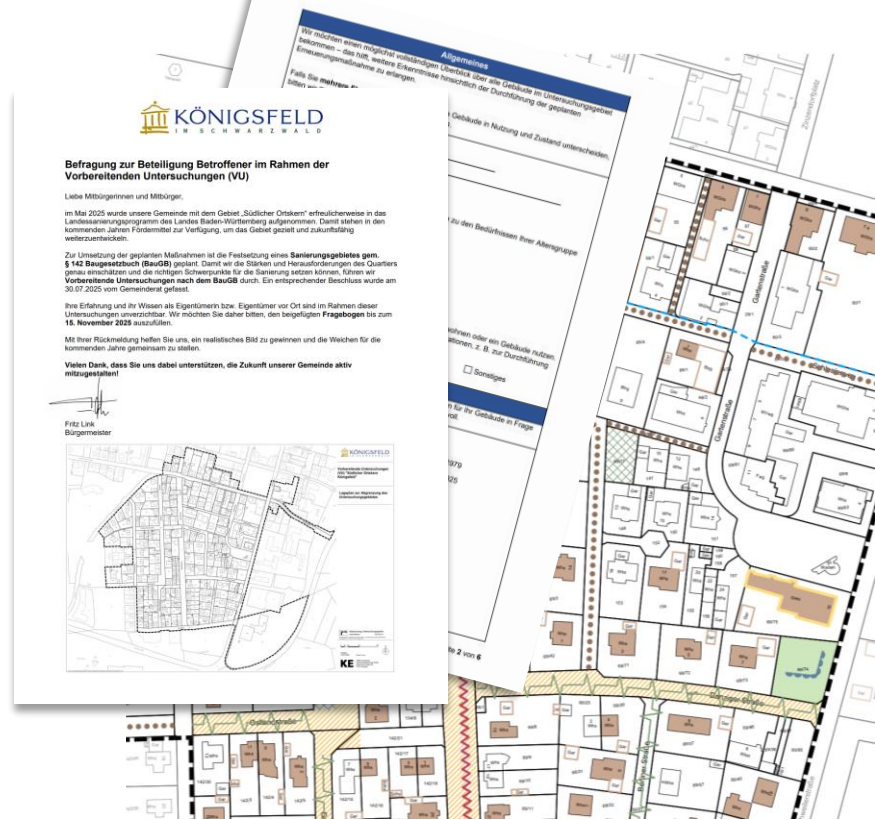


Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen

- Analyse/Prüfung städtebaulicher Missstände
- Beteiligung der Sanierungsbetroffenen
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
- Formulierung/Prüfung der Sanierungsziele
- Konkretisierung Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Entscheidung über anzuwendendes Sanierungsrecht (umfassendes / vereinfachtes Verfahren)



Förmliche Festlegung des
Sanierungsgebietes nach § 141 BauGB



05

Sanierungssatzung § 142 BauGB

Rechtliche Einordnung

- **Zweck:** Rechtliche Grundlage für Behebung städtebaulicher Missstände durch gezielten Fördermitteleinsatz und geordnete bauliche Entwicklung
- **Geltungsbereich:** Sanierungsabgrenzung
- **Verfahrenswahl:** Es sind keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen zu erwarten und es ist nicht anzunehmen, dass diese die Sanierung erschweren → Durchführung im **vereinfachten Verfahren** nach BauGB (u.a. ohne Erhebung von Ausgleichsbeträgen für Eigentümer)
- **I.d.R. sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB):** Bei z.B. Kaufverträgen, Grundstücksteilungen, Baumaßnahmen etc. als Kontrollinstrument der Gemeinde für eine geordnete städtebauliche Entwicklung; auch Prüfung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 BauGB
- **Eintragung des Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB):** Keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr

Relevanz für das geplante Sanierungsgebiet „Südlicher Ortskern“

- **Sanierungsschwerpunkt:** Modernisierung privater Gebäude, nicht umfassende Neuordnung → i.d.R. erschweren die Vorhaben/Rechtsgeschäfte nicht die Umsetzung der Sanierungsziele
- **Relevanz Vorkaufsrecht:** Gem. Neuordnungskonzept besteht nur sehr eingeschränkt Interesse der Gemeinde, Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu erwerben (z.B. zur Sicherung/Abrundung von öffentlichen Verkehrsflächen)
- **Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren:** Keine Kaufpreisprüfung im Falle von Veräußerungen (Kaufpreis ist kein Versagungsgrund)



Ziel: kooperative Lösungen mit Eigentümern

06

Möglichkeiten für EigentümerInnen im Sanierungsgebiet

Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem EStG*:

- **Bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden (§ 7h EStG):**

In den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der bescheinigten Sanierungskosten

- **Bei Eigennutzung (§ 10f EStG):**

In den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten

Haftungsausschluss: Die beschriebenen Sachverhalte sind teilweise vereinfacht dargestellt und können die Beratung durch einen Steuerberater nicht ersetzen. Die Hinweise stellen keine Steuer- und Rechtsberatung dar. Hierzu ist die Kommunalentwicklung auch nicht befugt. Für alle hier getätigten Aussagen wird keine Haftung übernommen und sie stehen unter dem Vorbehalt von Gesetzesänderungen und der Anerkennung durch die Finanzverwaltung.

*) vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt



- Die Maßnahme muss den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen.
- Das Gebäude muss sich nach Umsetzung der Maßnahmen auf dem Stand einer umfassenden Modernisierung befinden.
- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung vor Baubeginn (Grundlage: fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder Handwerkerangebote)
- Die geltenden Gesetze und Verordnungen zum baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik (z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) etc.) sind einzuhalten.
- Durchführung während der Gültigkeit der Sanierungssatzung
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die entstandenen Kosten durch Originalrechnungen zu belegen
- Kombination mit sonst. Zuschüssen möglich

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, z.B.:

- Baukosten für Baumaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, Austausch alter Fenster und Türen, Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Dämmmaßnahmen, altersgerechter Umbau, notwendiger Innenausbau ...)
- Baunebenkosten (z. B. Honorare für Architekturbüros und Fachplanungsbüros, Gutachten, ...)
- Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung)
- Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte

Nicht bescheinigungsfähig sind u.a.:

- Reine Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten („Schönheitsreparaturen“)
- Eigenleistungen
- Ausstattung, Mobiliar (z.B. Einbauküche, Beleuchtung)
- Luxusmodernisierungen

Grundlage: Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg

(Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und des Ministeriums für Finanzen für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG))

Modernisierungskosten insgesamt:	300.000 €
abzgl. nicht-förderfähige Kosten (Ausstattung, Mobiliar)	40.000 €
<u>abzgl. sonst. Zuschüsse (z.B. KfW Zuschüsse, BEG-Zuschüsse)</u>	<u>15.000 €</u>
Bescheinigungsfähige Kosten insgesamt	245.000 €

Steuerliche Abschreibung* bei Eigennutzung: 10 Jahre à 9 % = 22.050 € / p.a.

... bei Vermietung 8 Jahre à 9 % = 22.050 € / p.a.
und 4 Jahre à 7 % = 17.150 € / p.a.

*) Einzelheiten sind mit Steuerberater/Finanzamt zu klären!

Wie komme ich zur Steuerbescheinigung?

- ✓ **Kontaktaufnahme** mit der KE
- ✓ Ggf. gemeinsamer **Beratungstermin** vor Ort
- ✓ Einholung **Kostenschätzung und / oder Handwerkerangebote**
- ✓ Bei Vorliegen der Voraussetzungen: Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** mit der Gemeinde
- ✓ **Durchführung** der vereinbarten Maßnahmen
- ✓ Vorlage **Rechnungen / Zahlungsnachweise**
- ✓ **Erhalt Steuerbescheinigung**
- ✓ **Geltendmachung** ab dem Jahr der Fertigstellung

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart