



Gemeinde KUSTERDINGEN



15.10.2025 Informationsveranstaltung Kusterdingen

LB≡BW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH

Sanierungsgebiet „Kusterdingen Nord“

Sanierungssatzung und Fördermöglichkeiten

Rolle der Kommunalentwicklung (KE)



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.

Rückblick

- 10/2023: **Antragstellung** zur Aufnahme in ein Förderprogramm der städtebaulichen Erneuerung
- 04/2024: **Aufnahme** in das Bund-Länder-Sanierungsprogramm „Lebendige Zentren“
- 24.07.2024 **Beschluss** über die **Durchführung Vorbereitender Untersuchungen** gem. BauGB
- 03/2025 **Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen**
- 30.04. 2025 Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets durch **Beschluss der Sanierungssatzung und finalen Sanierungsabgrenzung durch den Gemeinderat**
- 04.07.2025 **Öffentliche Bekanntmachung der Sanierungssatzung**

Sanierungsgebiet



Gemeinde
Kusterdingen



Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Kusterdingen Nord"

Lageplan zur Satzung über
die förmliche Festlegung des
Sanierungsgebiets
"Kusterdingen Nord"


Hinweis
Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung
über die förmliche Festlegung des Sanie-
rungsgebiets "Kusterdingen Nord"

Verfahrensvermerke
Satzungsbeschluss:

Ausgefertigt für die
ortsübliche Bekanntmachung
Kusterdingen, den

Dr. Jürgen Soltau
Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung:

 Abgrenzung Sanierungsgebiet
Gesamtfläche: 438 126 m²

Entwickelt von: Dr. Jochen G. Schmitt
Entwickelt am: 09.04.2025

0 50 100 150



Stuttgart
09.04.2025

KE LBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart

Sanierungsziele



Aufwertung der Gebäudesubstanz

(energetische) Sanierung priv. Gebäude, Abbruch im Hinblick auf Wohnraumschaffung, Umnutzung / Sanierung Gemeindepfleghaus Härten



Schaffung von Wohnraum

Nutzungsintensivierung (Aus-/Umbau), Nach- und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden und Gebäudeteilen (Nebengebäude, Scheunen), ggf. Abbruch und Neuordnung, Nutzung von innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen (insbesondere rückwärtige Grundstücksbereiche)



Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raums

Umgestaltung „neue Ortsmitte“, Kreuzungsbereich Gartenstraße und Hölderlinstraße, (Spiel-)Platzgestaltung im Bereich Jahnstraße (Astrid-Lindgren-Schule)



Ökologische Maßnahmen

energetische Modernisierung Gebäudehülle, Umsetzung energetisches Quartierskonzept, ökol. Aufwertung (privater) Grünflächen, weitere Umstellung auf LED-Straßenbeleuchtung,

Sanierungsziele



Öffentliche Gebäude

Umnutzung „Gemeindepfleghaus Härten“, Modernisierung „Altes Schulhaus“



Verkehrliche Aspekte

Aufwertung und Umgestaltung einzelner Straßenbereiche

Sanierungssatzung

§§ 142 ff. Baugesetzbuch (BauGB)

- **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)
- **Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB):** Bei z.B. Kaufverträgen, Grundstücksteilungen, Baumaßnahmen etc. als Kontrollinstrument der Stadt 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

Sanierungssatzung

Relevanz für „Kusterdingen Nord“

- **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

Finanzierung der Maßnahme

- Vom Land bewilligter **Förderrahmen**: 3,0 Mio. €
- Davon 60 % **Finanzhilfen** des Landes = 1,8 Mio. € und 40 % städtischer Eigenanteil = 1,2 Mio. €
- Förderung ist in den „**Städtebauförderrichtlinien**“ des Landes (Verwaltungsvorschrift) geregelt
- Förderung von **öffentlichen und privaten** Maßnahmen möglich



Ortsmitte, zwischen Lindenbrunnen- und Emil-Martin-Straße



Bei der Linde / Tübinger Straße

Fördermöglichkeiten

Rahmenbedingungen

- Förderung von privaten **Modernisierungsmaßnahmen** durch **Zuschüsse** und **erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** gem. § 7h, 10f und 11a EStG
- Nur im Einzelfall: Förderung von privaten **Gebäudeabbrüchen** durch **Zuschuss**
- Kombination mit anderen Förderprogrammen (z.B. KfW, BEG...) i. d. R. möglich – **Mitteilungspflicht** des/der Eigentümer/in
- **Eigenleistungen** möglich (bis 15 % des Gesamtaufwands)
- Förderung kann grundsätzlich nur gewährt werden, solange Städtebaufördermittel zur Verfügung stehen (Fördermöglichkeiten gelten nicht unbegrenzt)
- Kein Rechtsanspruch auf Förderung, kommunale Haushaltsmittel müssen zur Verfügung stehen

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Fördervoraussetzungen

- 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 Investitionskosten müssen mindestens 15.000 € brutto, bei Teileigentum mindestens 10.000 € brutto betragen.
- Die geltenden Gesetze und Verordnungen zum baulichen Wärmeschutz und der Anlagentechnik (z. B. Gebäudeenergiegesetz (GEG), Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EWärmeG) etc.) sind einzuhalten.

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Förderfähige Maßnahmen



■ Klimaschutz / CO2-Einsparung (energetische Sanierung)

- Maßnahmen zur Wärmedämmung (Außenwände, Decken, Dach) sowie Folgemaßnahmen (z.B. Erneuerung Fassade, Dach, Dachentwässerung)
- Austausch alter Fenster und Türen
- Einbau einer auf erneuerbaren Energien basierenden Heizungsanlage/Warmwasserbereitung

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Förderfähige Maßnahmen



■ Klimaschutz / CO2-Einsparung (energetische Sanierung)

- Maßnahmen zur Wärmedämmung (Außenwände, Decken, Dach) sowie Folgemaßnahmen (z.B. Erneuerung Fassade, Dach, Dachentwässerung)
- Austausch alter Fenster und Türen
- Einbau einer auf erneuerbaren Energien basierenden Heizungsanlage/Warmwasserbereitung



■ Bauliche Anpassung im Hinblick auf barrierefreien / altersgerechten Wohnraum

- Maßnahmen zum Abbau von Barrieren
- Altersgerechter oder barrierefreier Ausbau/Erneuerung von Sanitäranlagen (Bäder/WC)
- Anpassung von Grundrissen
- Erneuerung/Anpassung Gebäudeinstallation (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser) – als Folgemaßnahme

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Förderfähige Maßnahmen



■ Klimaschutz / CO₂-Einsparung (energetische Sanierung)

- Maßnahmen zur Wärmedämmung (Außenwände, Decken, Dach) sowie Folgemaßnahmen (z.B. Erneuerung Fassade, Dach, Dachentwässerung)
- Austausch alter Fenster und Türen
- Einbau einer auf erneuerbaren Energien basierenden Heizungsanlage/Warmwasserbereitung



■ Bauliche Anpassung im Hinblick auf barrierefreien / altersgerechten Wohnraum

- Maßnahmen zum Abbau von Barrieren
- Altersgerechter oder barrierefreier Ausbau/Erneuerung von Sanitäranlagen (Bäder/WC)
- Anpassung von Grundrissen
- Erneuerung/Anpassung Gebäudeinstallation (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser) – als Folgemaßnahme



■ Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten im Bestand

- Teilung von Wohneinheiten, Anpassung von Grundrissen
- Einbau/Ausbau/Erneuerung von zusätzlichen (altersgerechten/barrierefreien) Sanitäranlagen (Bäder/WC)
- Erneuerung/Anpassung Gebäudeinstallation (Elektro, Gas, Wasser, Abwasser) – als Folgemaßnahme
- Innenausbau – als Folgemaßnahme

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Höhe der Förderung

Sanierungsziel:

Umfassende, zukunftsfähige Modernisierung des privaten Gebäudebestands, möglichst hoher energetischer Standard

Gestaffelte Förderhöhe (je nach erreichtem KfW-Effizienzhaus-Standard)

Erreichter Standard*	Fördersatz	Max. Förderung pro Gebäude
Kein KfW-Effizienzhaus-Standard	10 %	10.000 €
KfW-Effizienzhaus 100	15 %	20.000 €
KfW-Effizienzhaus 85	20 %	30.000 €
KfW-Effizienzhaus 70	25 %	40.000 €
KfW-Effizienzhaus 55	30 %	50.000 €

Keine Förderung über KfW mehr möglich!

*) Grundlage für KfW-Vergleichswerte: Referenzgebäude, das den jeweils geltenden gesetzlichen Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) entspricht. → erhöhen sich die gesetzlichen Mindestanforderungen, erhöhen sich damit auch die Anforderungen gem. des jeweiligen KfW-Standards

Nachweis des erreichten Energiestandards (durch einen qualifizierten Energieausweis anhand der Parameter „Jahres-Primärenergiebedarf“ und „spezifischer Transmissionswärmeverlust“) muss vor Auszahlung der Förderung erbracht werden!

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Höhe der Förderung

Einzelfallbezogene Regelungen in besonders gelagerten Ausnahmefällen, insbesondere

- bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sowie Wohnungseigentümergeinschaften
- bei denkmalgeschützten oder besonders ortsbildprägenden Gebäuden (gem. Einstufung Landesdenkmalamt)
- Über abweichende Regelungen entscheidet der Sanierungsausschuss der Gemeinde

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Höhe der Förderung

Einzelfallbezogene Erhöhung des max. Zuschussbetrages:

- Für jede im Rahmen der Modernisierungsmaßnahme zusätzlich im Bestand geschaffene Wohneinheit um 5.000 €*
- Für sonstige besonders förderwürdige Maßnahmen, die insbesondere einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten (z.B. Verwendung ökologischer Baustoffe, stadtklimatisch wirksame Maßnahmen am Gebäude wie z.B. Dach- und Fassadenbegrünung) um bis zu 5.000 €*
- Über die Gewährung eines erhöhten Kostenerstattungsbetrages und dessen Höhe entscheidet der Sanierungsausschuss der Gemeinde

*) Die gem. den Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg maximale Förderung von i.d.R. 35 % der förderfähigen Kosten darf jedoch nicht überschritten werden.

Fördermöglichkeiten

Modernisierung | Fallbeispiel (KfW-Effizienzhaus-85-Standard wird erreicht)

Modernisierung umfasst:

- Energetische Modernisierung (KfW-Effizienzhaus 85-Standard) 20 % ff.
- Altersgerechte Modernisierung Sanitärräume 20 % ff.
- Modernisierung Innenräume (Erneuerung Wände, Böden) nicht ff.

Gesamtkosten:

abzgl. nicht-förderfähige Kosten (Modernisierung Innenräume)	400.000 €
abzgl. sonst. Zuschüsse (z.B. Zuschuss für Bad, KfW-Tilgungszuschuss...)	40.000 €
	15.000 €
Förderfähige Kosten insgesamt	345.000 €

Zuschuss (20 %, max. 30.000 €) 30.000 €

Verbleibender Eigenanteil 355.000 €

Steuerliche Abschreibung* bei Eigennutzung: 10 Jahre à 9 % = 31.950 € / p.a.

... bei Vermietung 8 Jahre à 9 % = 31.950 € / p.a.
und 4 Jahre à 7 % = 24.850 € / p.a.

*) Einzelheiten sind mit Steuerberater/Finanzamt zu klären!

Wie komme ich an den Zuschuss?

- ✓ **Kontaktaufnahme** mit der Agentur für Klimaschutz Landkreis Tübingen
- ✓ **Gemeinsamer Beratungstermin vor Ort** (Agentur für Klimaschutz Landkreis Tübingen und / oder KE)
- ✓ Einholung **Kostenschätzung und / oder Handwerkerangebote**
- ✓ Bei Vorliegen der Fördervoraussetzungen: Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung** mit der Gemeinde
- ✓ **Durchführung** der vereinbarten Maßnahmen
- ✓ Vorlage **Rechnungen / Zahlungsnachweise**
- ✓ **Auszahlung** des Zuschusses
- ✓ **Erhalt Steuerbescheinigung**

Agentur für Klimaschutz
Doblerstraße 13
72074 Tübingen
Mail: info@agentur-fuer-klimaschutz.de
Tel.: 07071 56796-0





LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Heilbronner Straße 28

70191 Stuttgart

Tel. 0711 6454 2120

www.kommunalentwicklung.de

Martina Steireif, M. Eng. Stadtplanung