

INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

Sanierungsgebiet „Enzaue / Häcker-Areal“

01.02.2024, 18:00 Uhr

Referent: Ivica Lerota – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)



REFERENT



Ivica Lerota

Tel.: 07141 - 16 757 284

ivica.lerota@wuestenrot.de

Stellv. Leiter Städtebau

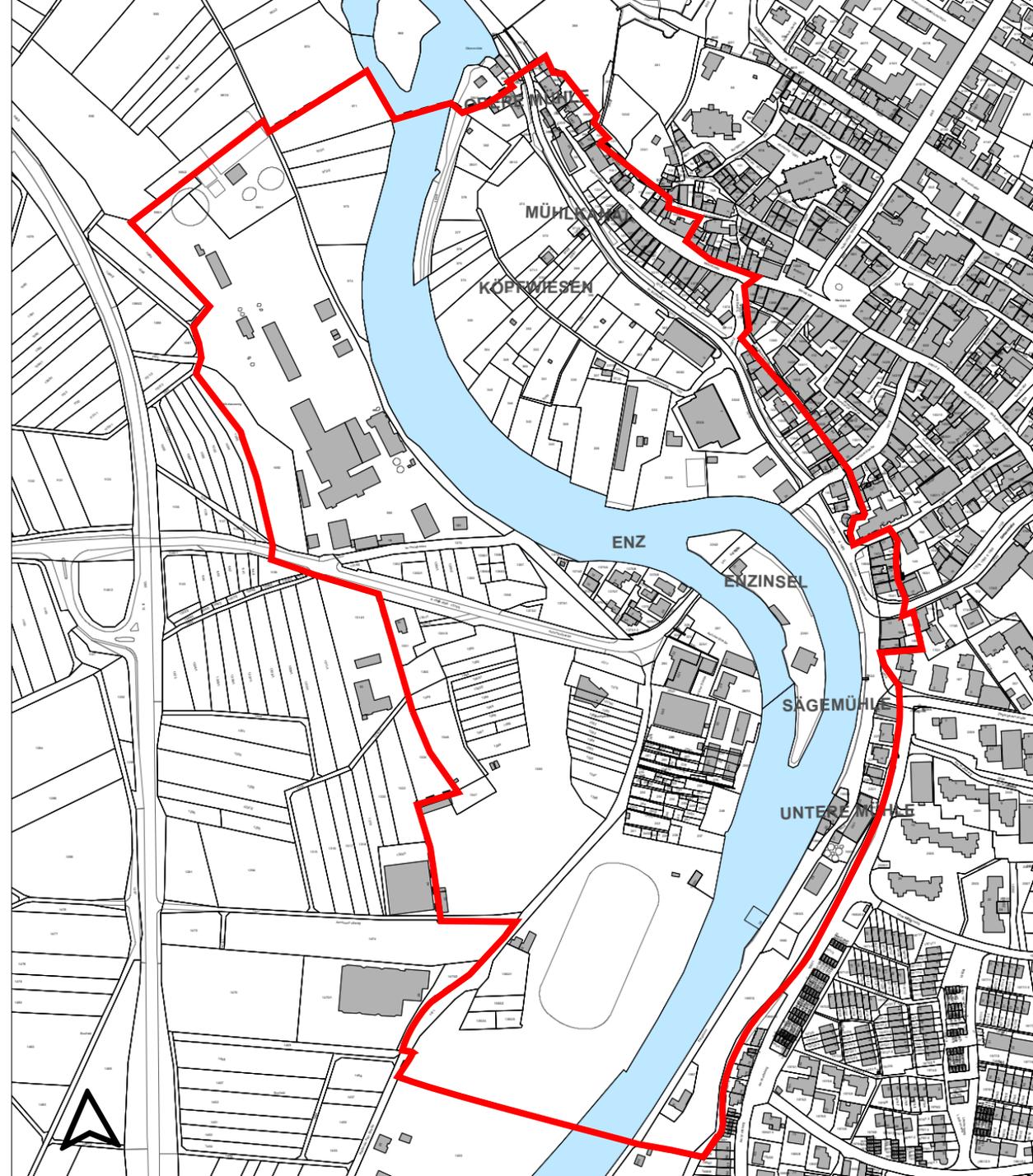
AGENDA

- Warum überhaupt ein Sanierungsgebiet gemacht worden ist?
- Welche Ziele verfolgt die Verwaltung damit?
- Welche Nachteile ergeben sich für mich?
- Welche Vorteile habe ich davon?

Fragen beantworte ich gerne am Ende des Vortrages.

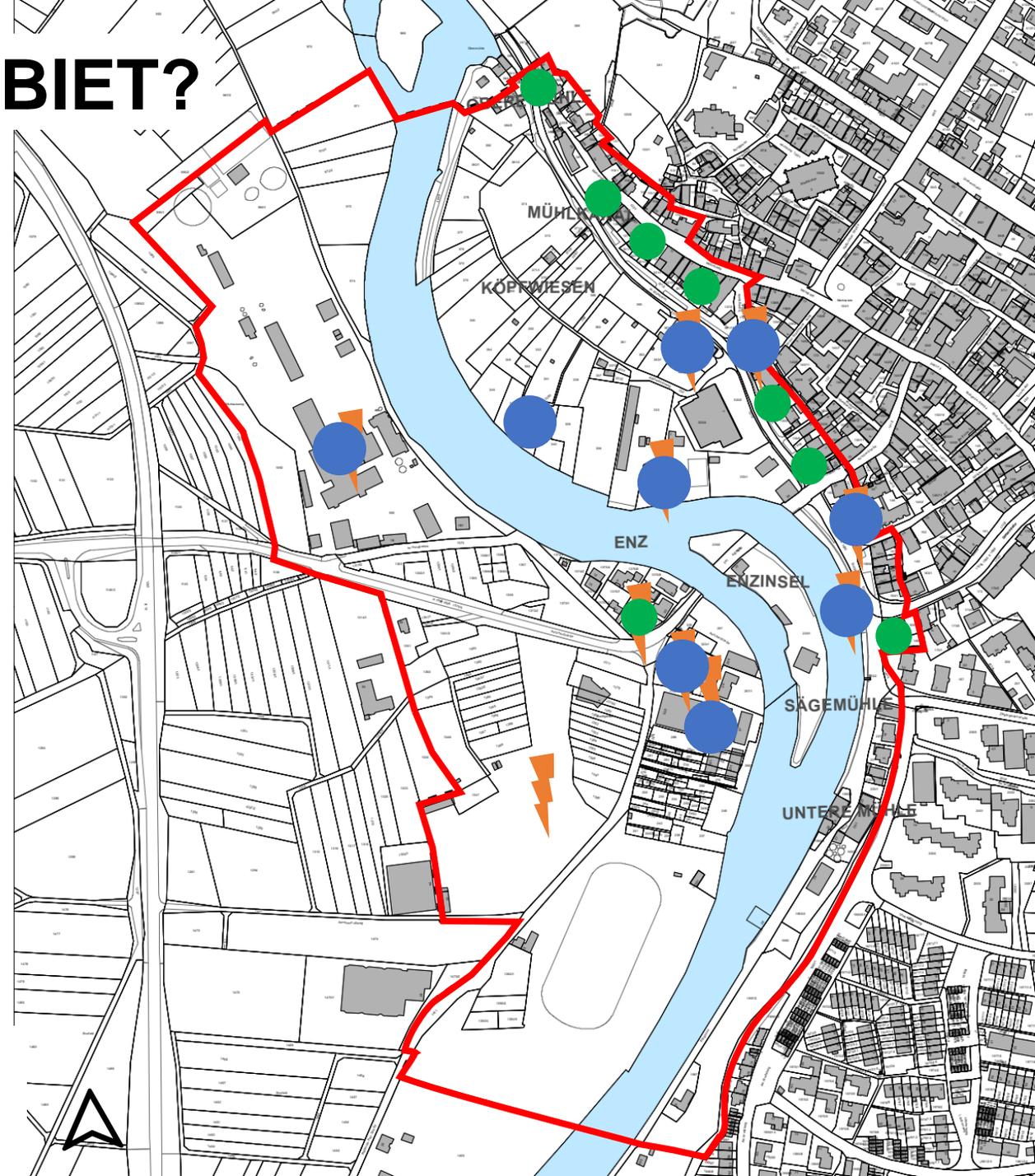
ABGRENZUNG

- ca. 35,6 ha
- Nicht willkürlich gewählt
(Vorbereitende Untersuchung)
- 21.09.2022 durch Gemeinderat beschlossen
- Bewilligungszeitraum läuft bis 30.04.2031
(Verlängerung möglich)

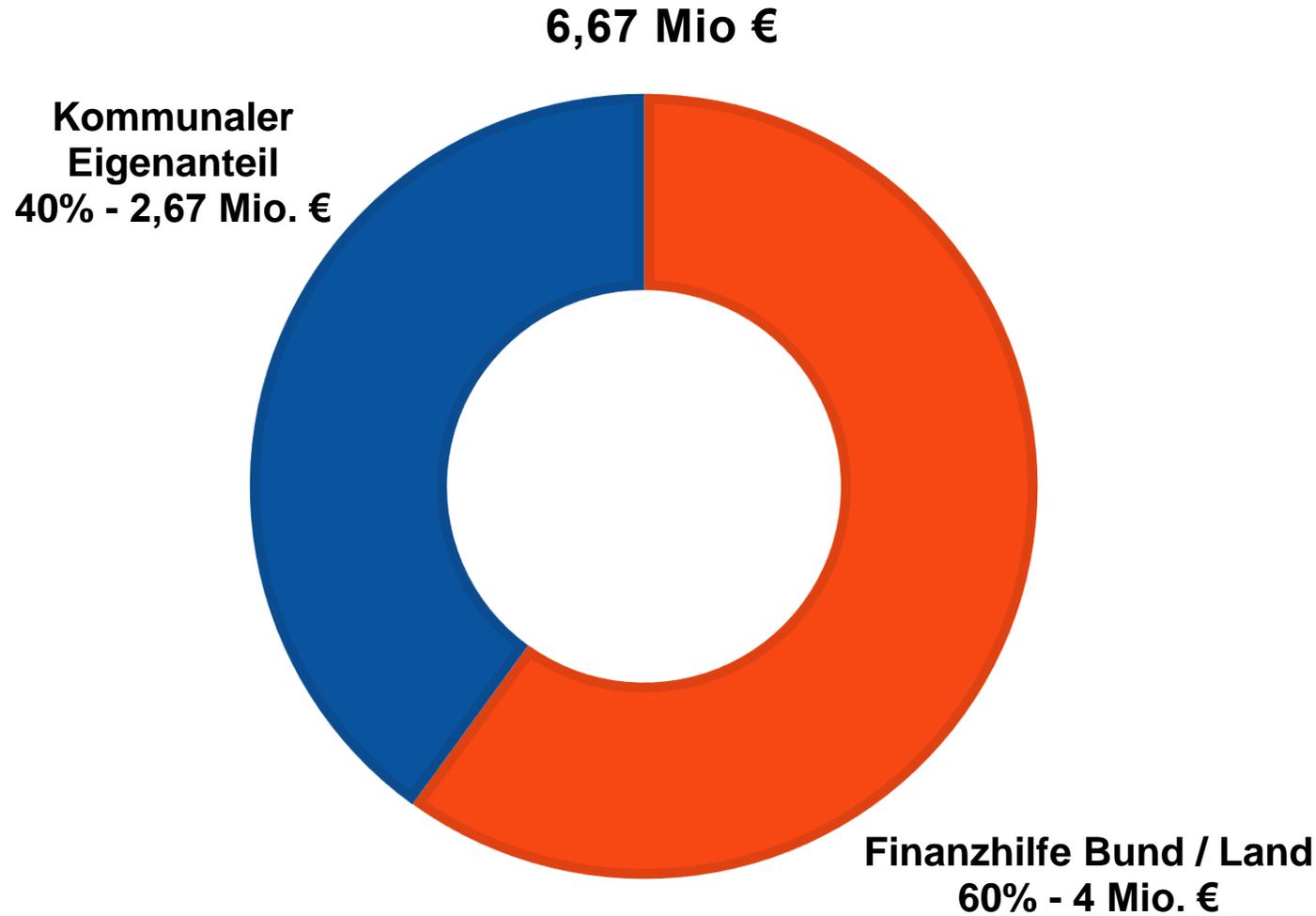


WOFÜR EIN SANIERUNGSGEBIET?

- Städtebauliche Missstände
 - Grunderwerb & Umgestaltung Häcker-Areal
 - Umgestaltung Weller-Areal
 - Instandsetzung Pulverturm
 - Neubau Kindergarten
 - Straßen- und Platzgestaltungen
 - usw.
-
- Private Sanierungsmaßnahmen



FÖRDERRAHMEN



- Mittel für städtische und private Maßnahmen einsetzbar
- Unterschiedliche Fördersätze je Maßnahmenart
- **Spielregeln Städtebauförderungsrichtlinien**

SANIERUNGSZIELE (Auszug/gekürzt)

- Leitlinien im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung ausgearbeitet

**Städtebauliche Missstände
beheben**

Leerstand minimieren

**Sicherung und Erhalt
denkmalpflegerischer
Bausubstanz**

**Sanierung / Modernisierung
privater Bausubstanz**

Wohnfunktion stärken

**Anpassung an den
demographischen Wandel**

**Anpassungen an den
Klimawandel**

**Stärkung gesellschaftlicher
Zusammenhalt**

**Stärkung der
Funktionsfähigkeit der
Innenstadt**

GRUNDBUCHEINTRAG

- Rechtsgrundlage BauGB §143
 - Eintragung automatisch im Zuge der Beschlussfassung zum Sanierungsgebiet
 - Eintragung in alle Grundbücher des Sanierungsgebietes
 - bleibt bis zum Ende des Sanierungsgebietes bestehen

 - Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
 - Informative Funktion
- **Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge sind genehmigungspflichtig**
(BauGB §144 – Sanierungsrechtliche Genehmigung)

GENEHMIGUNGSPFLICHT

sind...

- Vorhaben, welche auch der Genehmigungspflicht unterliegen
- Vorhaben, welche zu einer Wertverbesserung führen; auch wenn sie der Genehmigungspflicht nicht unterliegen
- Veränderungen von bestehenden Gebäuden, soweit es sich nicht um Maßnahmen des Bauunterhaltes handelt
- Abbruch von Gebäuden, Gestaltung von Freiflächen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Ausschachtungen und Lagerstätten
- Nutzungsänderungen

Achtung:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt nicht eine evtl. erforderliche baurechtliche Genehmigung!

GENEHMIGUNGSPFLICHT

sind...

- Miet- und Pachtverträge, welche mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden.

Achtung:

Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) sind nicht genehmigungspflichtig.

- Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum)
- Teilung von Grundstücken
- Überlassungsverträge (Ausnahme: Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge)
- Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
- Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast

GENEHMIGUNGSPFLICHT

➤ Verfahrensablauf

- Formloser Antrag (inklusive aussagekräftiger Anlagen) an die Stadt Vaihingen an der Enz
- Antrag ist vor Beginn der Arbeiten zu stellen
- i.d.R. wird dem jeweiligen Vorhaben zugestimmt
- Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Sanierung unmöglich macht bzw. wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

➤ **Umsetzung städtebaulicher Sanierungsziele soll gesichert werden**

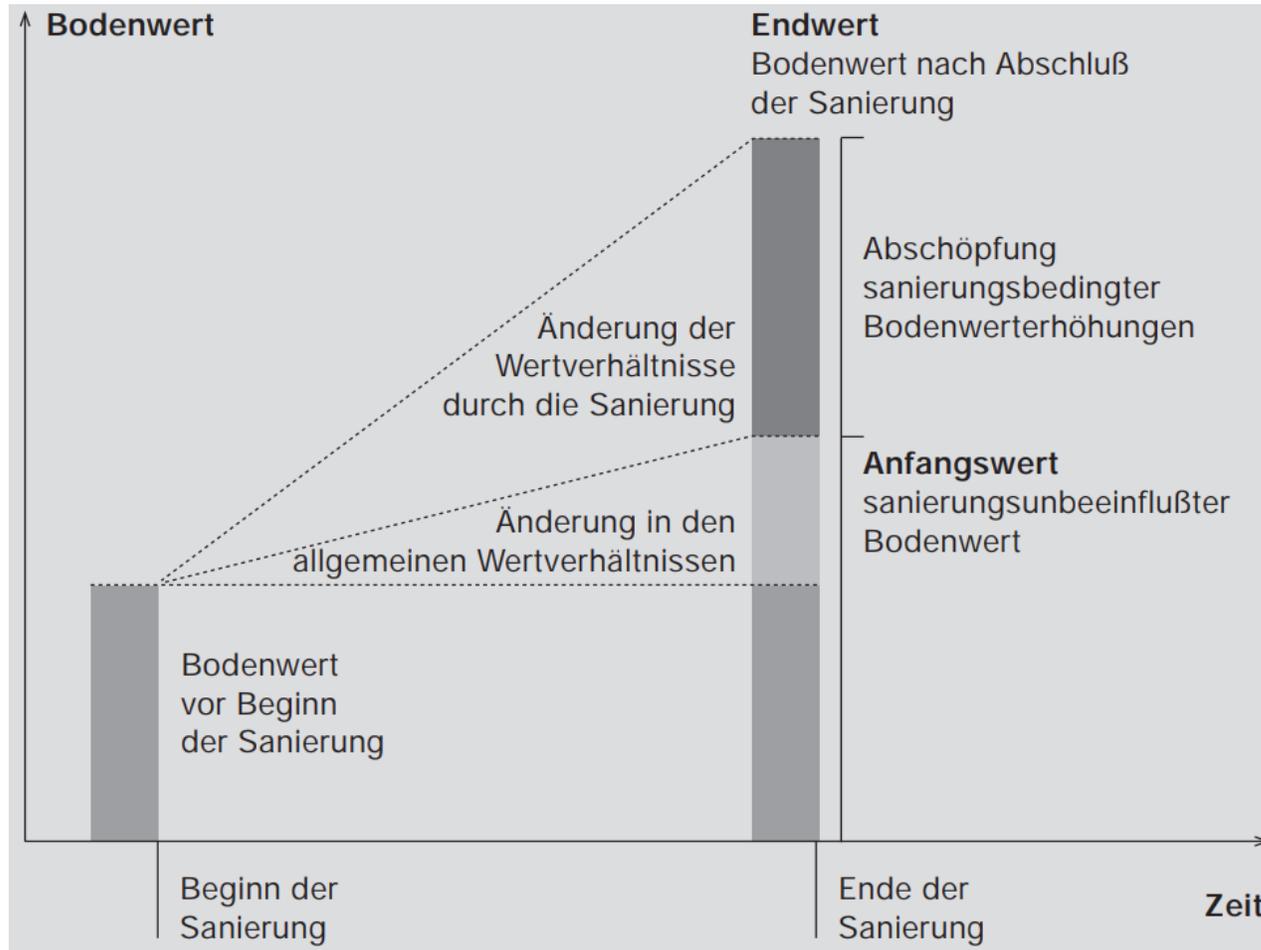
WAHL DES SANIERUNGSVERFAHRENS

- In Abhängigkeit **der städtebaulichen Rahmenbedingungen** und des **Sanierungskonzeptes** hat die Verwaltung die Wahl zwischen dem
 - Vereinfachten Verfahren
 - **Klassischen Verfahren**
- **Anwendbarkeit von §154 und §155 BauGB (Erhebung von Ausgleichsbeträgen)**

AUSGLEICHSBETRÄGE

- Eigentümer sind **anteilig an den Kosten der Sanierung zu beteiligen**
- Grundlage ist ausschließlich der **Bodenwert ohne Berücksichtigung der Bebauung**
- Erhebungspflicht entsteht **bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme**
- **Verwaltung kann auf die Erhebung der Ausgleichsbeiträge verzichten**
- Bezugsgröße: **Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung**

AUSGLEICHSBEITRÄGE



Ausgangswert:	150 €/qm
Endwert:	160 €/qm
Wertsteigerung:	10 €/qm
davon konjunkturell bedingt:	5 €/qm
sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:	5 €/qm

Grundstücksfläche	300 qm
Ausgleichsbetrag	1.500,00 €

AUSGLEICHSBETRÄGE

- Ermittlung erfolgt mittels Gutachten
- Unterschiedliche Werte je Quartier sind möglich
- Berechnungsgrundlage: monetär bewertbaren Aufwertungen
- Subjektives Empfinden fließt nicht in das Gutachten ein
- Beispiele für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:
 - Neuerschließung oder Erhöhung der Nutzbarkeit von Grundstücken
 - Schaffung von neuem Baurecht
 - Beseitigung störender Anlagen oder Verbesserung der Verkehrsführung
 - Verbesserung der Lebensqualität

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN



Schaffung und
Reaktivierung von
Wohnraum

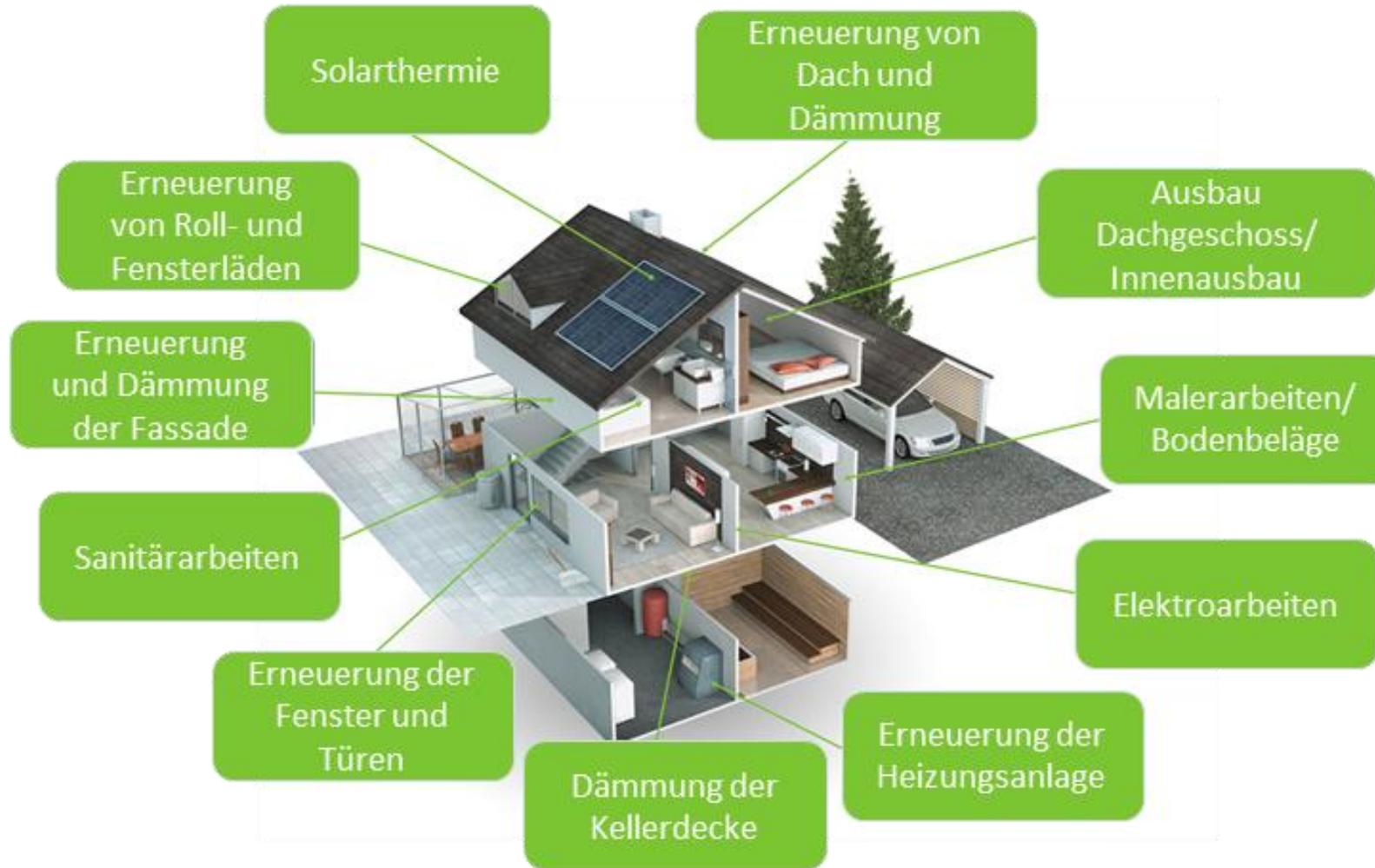
Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägende
Maßnahmen



WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN?



NICHT FÖRDERFÄHIG SIND

- Reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Doppelförderung - Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden/werden

VORAUSSETZUNGEN

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet
- Mit der Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar und zügig durchzuführen
- Ausreichende Fördermittel vorhanden
- Es wird eine Vereinbarung mit der Stadt geschlossen



VORAUSSETZUNGEN

- **Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:**
 - Umfassende Maßnahme & keine reine Instandsetzung
 - Beseitigung wesentlicher Mängel
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt
 - Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes
 - Keine Doppelförderung
- **Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:**
 - Kein Denkmalschutz
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt

Grundlage:

- Kein Rechtsanspruch
- Städtebauförderungsrichtlinien
- Fördergrundsätze der Stadt Vaihingen a.d.E.
- Förderung wird als Zuschuss gewährt



ZUSCHUSSHÖHE MODERNISIERUNG

	Regelförderung	Höherförderung (Denkmal)
Für die ersten 250.000 € Baukosten	20 %	25 %
Für die zweiten 250.000 € Baukosten	10 %	15 %
Für die dritten 250.000 € Baukosten	5%	10%

Mindestinvestitionsvolumen: 10.000 €

Maximale Förderung:
Regelförderung 87.500 €
Höherförderung 125.000 €
Baukosten von mehr als 750.000 €
bleiben unberücksichtigt



ZUSCHUSSHÖHE ORDNUNGSMAßNAHMEN

- Maximaler Zuschuss: 100.000 € je Gebäude
- Drei verschiedene Angebote qualifizierter Unternehmen sind für die geplanten Abbrucharbeiten einzuholen



ERHÖHTE STEUERL. ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

- gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG „erhöhte steuerliche Abschreibung“ möglich
- bis zu 100 % der Modernisierungskosten können in einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren abgeschrieben werden
- Steuerbescheinigung wird von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vorbereitet und von der Stadtverwaltung ausgestellt

Hinweis: Die Details klären Sie mit dem Finanzamt oder einem Steuerberater.

IHR WEG ZUR FÖRDERUNG



Anruf bei der Wüstenrot Haus- und Städtebau



Terminvereinbarung für ein kostenloses und unverbindliches Beratungsgespräch



Planung der Maßnahme (Maßnahmenbeschreibung und fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge)



Möglichkeit der Energieberatung



Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt



Baubeginn



Auszahlung des Zuschusses erfolgt in Raten nach Baufortschritt
Vertragsgemäße Umsetzung ist Voraussetzung für die Auszahlung der Förderung

SCHLUSS

- Warum überhaupt ein Sanierungsgebiet gemacht worden ist?
 - Städtebauliche Mängel
- Welche Ziele verfolgt die Verwaltung damit?
 - Reparatur der Stadt
 - Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Welche Nachteile ergeben sich für mich?
 - Grundbucheintrag
 - Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben
- Welche Vorteile habe ich davon?
 - Umfassende Förderung
 - Erhöhte Abschreibungsmöglichkeit

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

- Homepage der Stadt Vaihingen an der Enz (www.vaihingen.de)
 - Abschnitt Leben & Wohnen
 - Bereich Planen & Wohnen
 - Kategorie Sanierungsgebiete
 - Geltungsbereich
 - Sanierungssatzung
 - Fördergrundsätze
 - Vorbereitende Untersuchung
 - Diese Präsentation
 - Ansprechpartner & Kontaktdaten

Haben Sie noch Fragen?

Ihr Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Ivica Lerota

Tel.: 07141 – 16 757 284
ivica.lerota@wuestenrot.de