

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht :

- bei baulichen Maßnahmen (§ 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- bei längerfristiger Vermietung / Verpachtung auf feste Dauer (§ 144 Abs. 1 Nr. 2)
- bei der Veräußerung von Grundstücken (§ 144 Abs. 2 Nr. 1 und 3)
- bei der Belastung von Grundstücken (§ 144 Abs. 2 Nr. 2)
- bei Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten und bei Grundstücksteilungen (§ 144 Abs. 2 Nr. 4 und 5)

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Verpflichtung zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen / Vorkaufsrecht:

Nach § 154 des Baugesetzbuches ist die Stadt zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet, wenn die Durchführung der Sanierung - marktentwicklungsbereinigt - zu Bodenwertsteigerungen führt.

Der Stadt steht im Sanierungsgebiet nach 24 Abs. 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches ein Vorkaufsrecht zu.

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Welche Maßnahmen auf privaten Grundstücken werden gefördert?

- Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (auch Maßnahmen zur Energieeinsparung)
- In besonderen Fällen die Umnutzung von Gebäuden, z. B. besonders erhaltenswerte Scheunen zu Wohnungen (Einzelfallentscheidung)
- Der Abbruch von Gebäuden, soweit dies den Zielen der Sanierung dient (im Regelfall mit anschließender Ersatz-Neubebauung)
- Die Neuordnung von Grundstücksgrenzen und die Aufhebung belastender Rechte

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Was ist unter dem Begriff „Modernisierung und Instandsetzung“ zu verstehen?

Definition nach den Städtebauförderrichtlinien:

Die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Konkret an Beispielen verdeutlicht (Modernisierung):

- der Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik
- Heizungsanlagen
- Sanitäre Anlagen einschließlich neue Anschlüsse, z. B. in Bädern und Küchen (ohne Mobiliar / Einrichtungsgegenstände)
- Elektroversorgungsleitungen
- Wärme- und Schallschutz
- Sprech- und Türöffneranlagen
- Wohntechnische Verbesserungen:
 - Verbesserung der Wohngrundrisse
 - Erneuerung der Fenster zur besseren Belichtung und Besonnung
 - Einbau von Wohnungsabschlüssen
 - Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure)
- sowie in bestimmten Fällen die Schaffung privater Stellplätze

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Konkret an Beispielen verdeutlicht (Instandsetzung):

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe / Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes
- Instandsetzung von Balkonen, Loggien
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge
- Reparatur schadhafter Kamine
- Verbesserung der Dachkonstruktion

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Nicht förderfähig ist die Instandhaltung (laufende Bauunterhaltung)

Beispiele:

- Pflege und Erhaltung der Haustechnik
- Neuer Fassadenanstrich
- Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc.

Wesentliches Merkmal der Instandhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird.

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Ordnungsmaßnahmen:

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fällt vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen - auch unterirdisch - einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen.

Ordnungsmaßnahmen erfüllen keinen Selbstzweck, sondern dienen immer Zielsetzungen der Sanierung, z. B. der besseren Belichtung, der Entsiegelung von Flächen, der Vorbereitung einer Neubebauung, etc.

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Vorgehensweise bei der Förderung privater Vorhaben

- Kontaktaufnahme mit dem „Fachbereich Bauen und Wohnen“
- Es wird ein Termin mit dem Sanierungsberater vereinbart, der das Objekt bzw. die Maßnahme mit dem Eigentümer und ggf. dem Architekten besichtigt und bespricht
- Die Maßnahme wird vorbereitet (Angebotseinholung bei Handwerkern, ggf. Einschaltung eines Architekten oder Bautechnikers)
- Überprüfung der Angebote, Klärung der Finanzierung, evtl. Einarbeitung von Änderungsvorschlägen und Absprache der Gestaltung
- Vorbereitung der Fördervereinbarung und Genehmigung im Gemeinderat oder Ausschuss (erst möglich nach Satzungsbeschluss)

Ein Baubeginn vor Abschluss der Vereinbarung führt zum Ausschluss der Förderung !

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Art der Förderung bei Modernisierung privater Gebäude:

- Bei der Modernisierung von Gebäuden wird im Regelfall ein Zuschuss auf die anerkannten Baukosten gewährt. Die Höhe dieses Zuschusses muss vom Gemeinderat noch festgelegt werden.
- Ferner erfolgt eine zusätzliche Förderung über die Mitwirkung zur Erlangung steuerlicher Sondervorteile

Höhe der Förderung bei privaten Ordnungsmaßnahmen:

- Die Abbruchkosten werden ersetzt, entstehende Abbruchfolgekosten übernommen. Gleichzeitig wird der voraussichtliche Ausgleichsbetrag im Wege der Aufrechnung abgelöst.
- Der Restwert der untergehenden Gebäudesubstanz wird im Regelfall nicht entschädigt.

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Berechnungsbeispiel für die Modernisierung privater Gebäude:

Vorbehaltlich der Beschlussfassung im Gemeinderat operiert dieses Beispiel mit einer Zuschusshöhe von prozentual 15 % der anerkannten zuwendungsfähigen Baukosten:

- Gesamtaufwand: 80.000,00 €
- Darin enthalten: Lampen, Vorhänge, Einbauküche: 6.000,00 €
- Somit zuwendungsfähiger Aufwand: 74.000,00 €
- Verlorener Zuschuss (beispielhaft 15 %): 11.100,00 €
- Vom Bauherrn insgesamt zu tragende Investition: 68.900,00 €

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Steuervorteil:

Der anerkannte Modernisierungsaufwand (ohne Eigenleistung) abzüglich des erhaltenen Zuschusses kann über einen Zeitraum von

- 10 Jahren bei Eigennutzung in Höhe von 10 x 9 % (gesamt 90 %)
- 12 Jahren bei Vermietung in Höhe von 8 x 9 % + 4 x 7% (gesamt 100 %)

vom zu versteuernden Einkommen abgesetzt werden.

(§§ 7h und 10 f des Einkommensteuergesetzes)

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Berechnungsbeispiel Steuervorteil:

Modernisierungsbaukosten gesamt:	80.000,00 €
abzüglich nicht berücksichtigungsfähiger Aufwand (z. B. Einbauküche, Lampen Vorhänge)	- 6.000,00 €
abzüglich Wert erbrachter Eigenleistung (200 Stunden)	- 1.600,00 €
Abzüglich erhaltenem Zuschuss (15 % aus 74.000,00 €):	- 11.100,00 €
steuerlich abzugsfähiger Betrag:	61.300,00 €
davon 90 % <u>bei Eigennutzung:</u>	55.170,00 €
Abschreibungsbetrag pro Jahr (10 Jahre lang)	5.517,00 €

(Bei einem durchschnittlichen Spitzensteuersatz von 25 % beträgt die jährliche Steuerentlastung somit 1.379,25 €)

Nach diesem Berechnungsbeispiel verbleibt beim Bauherrn eine finanzielle Belastung in Höhe von 53.507,50 €!

Städtebauliche Erneuerung „Obere Hauptstraße Süd“

Verfügbare Mittel und Bewilligungszeitraum:

Der Stadt Hockenheim wurden (zunächst) Finanzhilfen des Landes in Höhe von 600.000,00 € bewilligt. Dies entspricht förderfähigen Ausgaben in Höhe von **1.000.000,00 €**, denn die Stadt Hockenheim muss komplementär mit 40 % mitfinanzieren.

Es ist davon auszugehen, dass die Mittel in der bewilligten Höhe nicht ausreichen und die Stadt im Laufe des Verfahrens einen Erhöhungsantrag stellen wird.

Die Fördermittel stehen nach dem derzeit bewilligten Zeitraum längstens bis zum Jahresende **2021** zur Verfügung

