

Wissenswertes für Eigentümer

Rechtliche Aspekte

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten, regelt das Baugesetzbuch. Dort sind im Teil des »Besonderen Städtebaurechts« alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Dort ist auch festgelegt, was die Gemeinde bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind, können sich daraus Vorteile, wie eine steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommenssteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben.



Quelle: die STEG

Genehmigungspflicht §§ 144 und 145 BauGB

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abrechnen oder neu bauen, benötigt er gemäß Baugesetzbuch eine Genehmigung der Gemeinde. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt:

- › sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen
- › eine Hypothek aufzunehmen
- › eine Baulast einzutragen
- › einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen
- › ein Gebäude zu errichten oder abzubauen
- › an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch ohne erforderliche Baugenehmigung)
- › eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro

Sanierungsvermerk § 143 Abs. 2 BauGB

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetzbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen werden.

Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Steuerliche Abschreibung §§ 7h, 10f und 11a EStG

Im Einkommensteuergesetz sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Voraussetzung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde. Zu beachten ist, dass nur Maßnahmen am Bestand steuerlich begünstigt sind.

Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Steuerbescheinigung bei der Gemeinde zu beantragen, die der Eigentümer seinem Finanzamt vorlegt.

Bei eigengenutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre jeweils mit 9% der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 9% und danach weitere vier Jahre mit 7%.

Ausgleichsbetrag § 154 BauGB

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde wie beispielsweise Straßengestaltungen, Schaffung von Grünflächen und neuer gemeindlicher Einrichtungen wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich auch der Wert der privaten umliegenden Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden.

Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs, dann ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden.

»Durch die Zuschüsse und die steuerliche Absetzung kann ich viel Geld sparen«



Quelle: die STEG

In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- › Sanierungsvermerk im Grundbuch
- › Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Grundstückserwerb
- › Sanierungsgenehmigung
- › steuerliche Vergünstigungen

Förderung privater Maßnahmen

Informationen für Bauherren

Die Erneuerung privater Wohngebäude spielt eine große Rolle in einer Sanierungsmaßnahme. Mit einer Modernisierung Ihres Gebäudes können Sie nicht nur die eigene Wohnqualität verbessern, sondern Sie leisten auch einen Beitrag zur Aufwertung des Wohnumfeldes. Gleichzeitig zahlen sich die Investitionen in den Werterhalt Ihres Gebäudes für Sie oder Ihre Mieter aus.

Deshalb werden private Sanierungsmaßnahmen sowohl durch Beratung als auch finanziell unterstützt. Zudem können Eigentümer von attraktiven steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten profitieren.



Quelle: die STEG

Eine gelungene Modernisierung

- › Vereinigung zweier Grundstücke
- › Ein Gebäude wurde modernisiert, das andere durch einen Anbau ersetzt
- › Verbesserung der Klima- und Energiebilanz durch energetische Erneuerung des Gebäudebestands
- › Modernisierung der Energieinfrastruktur und -versorgung
- › Erneuerung der Hausinstallation
- › Zahlreiche Innenausbauarbeiten
- › Veränderte Raumaufteilung

Fördervoraussetzungen

- › Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet.
- › Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich.
- › Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde – VOR Auftragsvergabe bzw. Baubeginn.
- › Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und der STEG abzustimmen.
- › Die Maßnahme muss umfassend sein und mehrere Gewerke umfassen.
- › Die gültigen Bauvorschriften sind einzuhalten, beispielsweise das Gebäudeenergiegesetz (GEG) und das Wärmegesetz. Seit November 2020 gilt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches die Energieeinsparverordnung abgelöst hat.

Erneuerung und Instandsetzung

- › Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden.
- › Wesentlich für die Förderfähigkeit ist eine umfassende Gebäudeerneuerung.
- › Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

Abbruch – Grundstücksfreilegung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums einen Neubau zu errichten. Die Gestaltung des Neubaus muss sich in das Ortsbild einfügen.

WICHTIG

Maßnahmen, die vor Vertragsabschluss durchgeführt oder nicht vereinbart wurden, werden nicht gefördert. Sprechen Sie unbedingt mit der STEG, bevor Sie eine Baumaßnahme starten, um die volle Förderung zu erhalten.

»Durch die Sanierung spare ich heute 25 % der Energiekosten«

Ausgewählte förderfähige Modernisierungsmaßnahmen



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Erneuerung des Außenputzes und Daches



Austausch von alten Fenstern und Türen



Neue Heizungsanlage und Warmwasserbereitung



Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung der Installationen: Elektro, Gas, Wasser, Abwasser



Veränderung der Raumnutzung und -größe



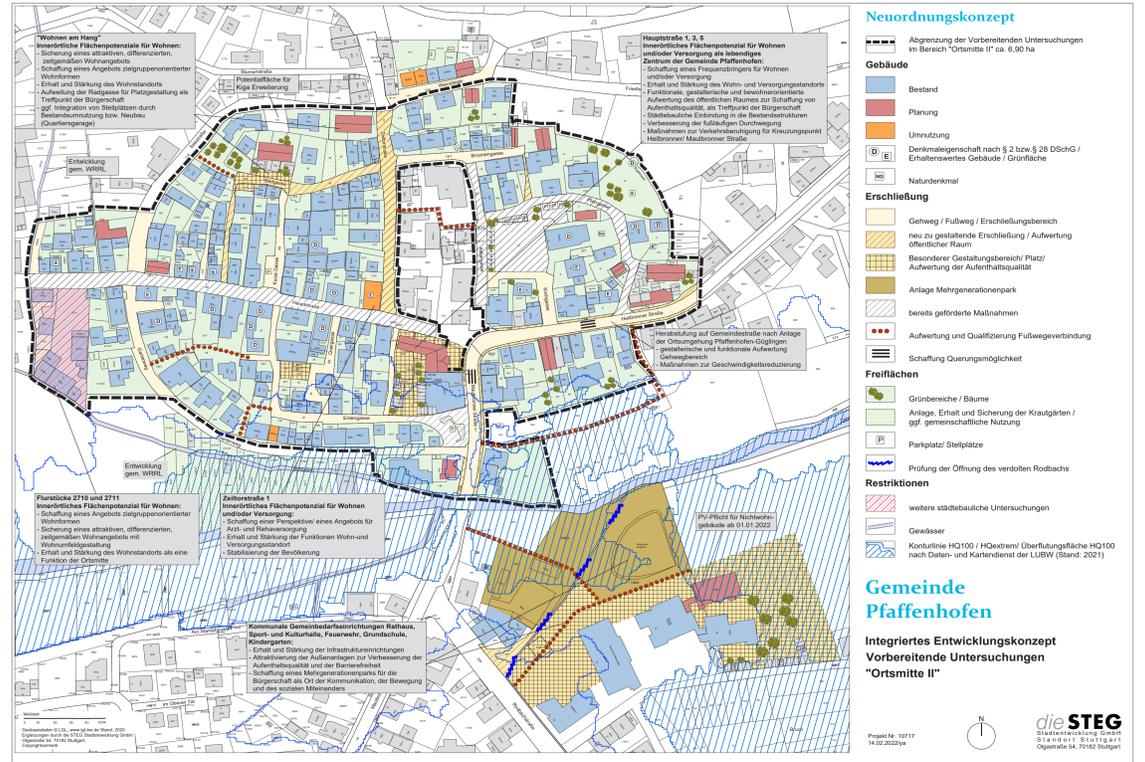
Erweiterungen der Nutzfläche, z.B. durch kleine Anbauten oder Balkone

Städtebauliche Sanierung

Sanierungsziele für die „Ortsmitte II“

Finden Sie nicht auch, dass in der Ortsmitte Flächen vorhanden sind, die wieder neu genutzt werden sollten? Oder, dass manche Straßen und Plätze eine Neugestaltung nötig haben? Vielleicht könnte man auch durch die Renovierung des einen oder anderen Gebäudes das Ortsbild aufwerten?

Die Umsetzung dieser Vorhaben kostet Geld. Deshalb hat die Gemeinde Pfaffenhofen beim Land Baden-Württemberg einen Antrag gestellt, mit dem öffentliche und private Baumaßnahmen unterstützt werden können. Die Sanierung der Ortsmitte Pfaffenhofen ermöglicht es daher, die genannten Punkte anzugehen.



„Wohnen am Hang“ Innerörtliche Flächenpotenziale für Wohnen

- › Sicherung eines attraktiven, differenzierten, zeitgemäßen Wohnangebots
- › Schaffung eines Angebots zielgruppenorientierter Wohnformen
- › Erhalt und Stärkung des Wohnstandorts
- › Aufweitung der Badgasse für Platzgestaltung als Treffpunkt der Bürgerschaft
- › ggf. Integration von Stellplätzen durch Bestandsumnutzung bzw. Neubau (Quartiersgarage)

Heilbronner Straße

Herabstufung auf Gemeindestraße nach Anlage der Ortsumgehung Pfaffenhofen-Güglingen

- › gestalterische und funktionale Aufwertung Gehwegbereich
- › Maßnahmen zur Geschwindigkeitsreduzierung

Hauptstraße 1, 3, 5 Innerörtliches Flächenpotenzial für Wohnen und/oder Versorgung als lebendiges Zentrum der Gemeinde Pfaffenhofen

- › Schaffung eines Frequenzbringers für Wohnen und/oder Versorgung
- › Erhaltung und Stärkung des Wohn- und Versorgungsstandorts
- › Funktionale, gestalterische und bewohnerorientierte Aufwertung des öffentlichen Raumes zur Schaffung von Aufenthaltsqualität, als Treffpunkt der Bürgerschaft
- › Städtebauliche Einbindung in die Bestandsstrukturen
- › Verbesserung der fußläufigen Durchwegung
- › Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung für Kreuzungspunkt Heilbronner / Maulbronner Straße

Zeiltorstraße 1 Innerörtliches Flächenpotenzial für Wohnen und/oder Versorgung

- › Schaffung einer Perspektive / eines Angebots für Arzt- und Rehaversorgung
- › Erhalt und Stärkung der Funktion Wohn- und Versorgungsstandort
- › Stabilisierung der Bevölkerung

Flurstücke 2710 und 2711 Innerörtliches Flächenpotenzial für Wohnen

- › Schaffung eines Angebots zielgruppenorientierter Wohnformen
- › Sicherung eines attraktiven, differenzierten, zeitgemäßen Wohnangebots mit Wohnumfeldgestaltung
- › Erhalt und Stärkung des Wohnstandorts als eine Funktion der Ortsmitte

Kommunale Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus, Sport- und Kulturhalle, Feuerwehr, Grundschule, Kindergarten

- › Erhalt und Stärkung der Infrastruktureinrichtungen
- › Attraktivierung der Außenanlagen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Barrierefreiheit
- › Schaffung eines Mehrgenerationenparks für die Bürgerschaft als Ort der Kommunikation, der Bewegung und des sozialen Miteinanders

Was kostet eine Sanierung ?

Für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme hat die Gemeinde Fördermittel beantragt. Die Sanierungsmaßnahmen müssen also nicht alleine aus der Gemeindekasse finanziert werden. Bis vorerst Frühjahr 2030 stehen erstmal 1.333.333 € zur Verfügung.

»Sanierung in der Ortsmitte II - ein großer Gewinn!«

Städtebauliche Sanierung vom Antrag bis zum Abschluss

2020	2021	2022	ca. 2030
Grobanalyse + Antragstellung	Vorbereitende Untersuchungen	Sanierungsdurchführung	Abschluss
Ortsbegehung Beurteilungsgrundlage Antrag Städtebauförderung	Bestandsaufnahme Bürgerbeteiligung Sanierungssatzung	Planerische Konkretisierung Beratung der Eigentümer Umsetzung von Maßnahmen	Abrechnung Satzungsaufhebung

Städtebauliche Sanierung bedeutet...

- ... die Aufwertung der Ortsmitte
- ... die Beseitigung städtebaulicher Missstände
- ... der Erhalt des Ortsbildes
- ... die Förderung privater Sanierungen
- ... die Verbesserung der Wohnverhältnisse
- ... der Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung
- ... die Schaffung attraktiver Grünflächen
- ... die kooperative Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und ihren Bürgern

Partner in der Städtebauförderung für die „Ortsmitte II“

