

Eigentümerinformation

Sanierungsverfahren „Ortskern Waldhausen“

30.11.2023

Landsiedlung
Baden-Württemberg GmbH



Traditionen bewahren – Zukunft gestalten



- **Allgemeine Informationen zur städtebaulichen Erneuerung**
- **Stand und weiterer Ablauf Sanierungsverfahren
„Ortskern Waldhausen-Innenentwicklung 2035“**
- **Grundsätze zur Förderung privater Modernisierungen**

Städtebauliche Erneuerung

- wird in Baden-Württemberg seit Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes im Jahr 1971 gezielt betrieben und staatlich gefördert
- unterstützt die Kommunen bei ihren Anstrengungen zur Sicherung der Wohnqualität in Quartieren mit städtebaulichen Missständen
- dient zur Stärkung der Innenentwicklung und zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme
- wird von den Städten und Gemeinden als Teil der kommunalen Selbstverwaltung und im Rahmen der rechtlichen Vorgaben des Baugesetzbuches und der Städtebauförderungsrichtlinien wahrgenommen

Städtebauliche Erneuerung

Fördervolumen seit 1971: ≈ 8,9 Milliarden €, davon 6,8 Milliarden Landes-
und 2,1 Milliarden Bundesfinanzhilfen

Mehr als 3.400 städtebauliche Erneuerungsgebiete in fast 900 Kommunen.

Die Städtebauförderung ist zunehmend das zentrale Programm für die Kommunen Baden-Württembergs. Es ist flexibel und effektiv, räumt den Städten und Gemeinden notwendige Spielräume ein und greift mit seinen Förderschwerpunkten und -inhalten die aktuellen Herausforderungen auf!

Städtebauliche Erneuerung

Fördergegenstand ist der 8- bis 10-jährige städtebauliche Erneuerungsprozess als Gesamtmaßnahme in einem durch Satzungsbeschluss exakt definierten Gebiet.

Das ist die große Stärke und der Vorteil gegenüber anderen Förderprogrammen !

Die Gemeinde führt das Verfahren mit Unterstützung ihrer beauftragten Planer/Berater eigenverantwortlich durch und ruft die Förderung im Laufe des Bewilligungszeitraumes ab.

Städtebauliche Erneuerung – Schwerpunkte

Stärkung, Revitalisierung und Erhalt der Funktionsfähigkeit bestehender Zentren, z.B. durch Sanierung der vorhandenen Infrastruktur (Straßen, Wege und Plätze)

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und zur ökologischen Erneuerung, unter anderem in den Handlungsfeldern Optimierung der Energieeffizienz im Altbaubestand und Aufwertung der grünen und blauen Infrastruktur zur Verbesserung des Stadtklimas,

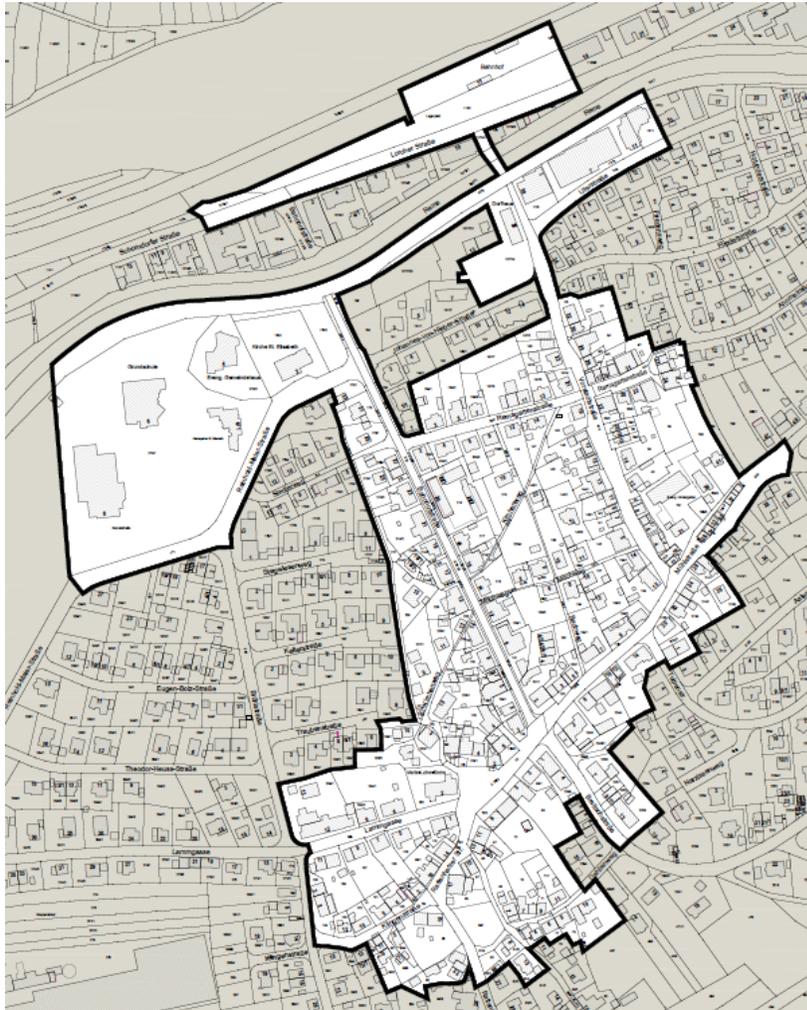
Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum und zum generationengerechten Umbau von Wohnungen).

Städtebauliche Erneuerung - Schwerpunkte

Modernisierung und Umnutzung oder Neuschaffung gemeindeeigener Gebäude, die dem Gemeinbedarf dienen, z. B. Kinderbetreuungseinrichtungen, Altenbegegnungsstätten, kommunale Verwaltungsgebäude, Versammlungsräume etc.

Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie stadt- und ortsbildprägender Gebäude,

Eigentümerinformation „Ortskern Waldhausen“ 30.11.23



Mit Beschluss des Gemeinderates am 16.11.2023
Festgelegtes Sanierungsgebiet

Die Durchführung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme lässt sich in folgende Verfahrensschritte gliedern:

- Schritt 1:
- Problemerkfassung und Antragstellung
 - Programmaufnahme
- Schritt 2:
- Beschluss und Durchführung Vorbereitender Untersuchungen
- Schritt 3:
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
 - Sanierungsdurchführung
 - Abschluss und Abrechnung der Sanierungsmaßnahme

Stand und weiterer Ablauf des Sanierungsprojektes
„ Ortskern Waldhausen-Innenentwicklung 2035“

Programmaufnahme 2023 in das Landessanierungsprogramm (LSP)

Bewilligungszeitraum 01.01.2023 bis **30.04.2032**
Förderrahmen 1.666.667,00 Euro (Zuwendungsbetrag 1.000.000 Euro)

Programmaufnahme in das Sonderprogramm IBW
Neubau der dreigruppigen Kindertagesstätte „Sonneninsel“

Bewilligungszeitraum 24.07.2023 bis **30.04.2027**
Förderrahmen 686.667,00 Euro (Zuwendungsbetrag 618.000,00 Euro)

- **Mit dem Eigentümer ist grundsätzlich ein sogenanntes „Modernisierungspaket“ zu vereinbaren, welches darauf abzielt, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen.**
In begründeten Einzelfällen können auch sogenannte „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden – beispielsweise dann, wenn der Eigentümer bereits vor Beginn der Förderung in eigener Regie und ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln grundlegende Mängel und Missstände behoben hat und somit nurmehr im Hinblick auf einzelne Gewerke Handlungsbedarf besteht.
Nicht in Betracht kommt dagegen die Förderung von Teil- und Einfachmodernisierungen.
- **Turnusmäßige Renovierungen und Instandhaltungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und obliegen somit grundsätzlich dem Eigentümer.**
- **Mit Blick auf die Wahrung und Verbesserung des Ortsbildes ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen.**

Eigentümerinformation „Ortskern Waldhausen“ 30.11.23

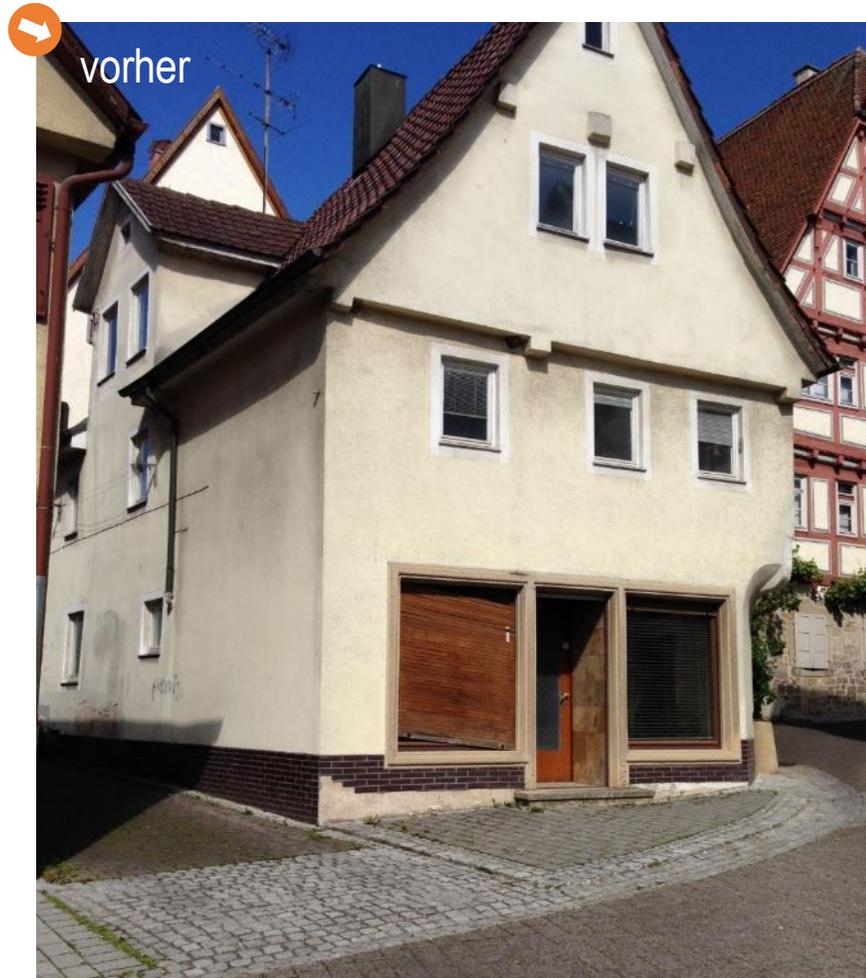
➔ vorher



➔ nachher



Eigentümerinformation „Ortskern Waldhausen“ 30.11.23



Eigentümerinformation „Ortskern Waldhausen“ 30.11.23

➡ vorher



➡ nachher



Wie werden private Modernisierungsmaßnahmen gefördert ?

Was ist förderfähig?

Haustechnische Verbesserungen

z. B. Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Einbau oder Erneuerung von zentralen Heizungsanlagen

Wohntechnische Verbesserungen

z. B. Verbesserung der Wohngrundrisse, Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Verbesserung der Belichtung und Belüftung

Bautechnische Verbesserungen

z. B. Maßnahmen zur Verbesserung des Energiehaushaltes und des Wärmeschutzes wie Erneuerung und Isolierung der Fassade, Erneuerung und Isolierung des Daches, Einbau neuer Fenster

Ablauf und Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Lorch

- Ortstermin mit Eigentümer

Vorstellung der geplanten Modernisierung durch den Eigentümer

Erläuterung der förderfähigen Tatbestände

Hinweise zu wesentlichen Mängeln oder Missständen

Hinweise zu weiteren Fördermöglichkeiten

Festlegung Sanierungspaket (Umfang und Dauer)

ggf. Erstellung einer Vorvereinbarung

Ablauf und Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

Vorlage der notwendigen Unterlagen durch den Eigentümer

Fertigung der Modernisierungsvereinbarung (Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer)

Einreichung der Rechnungen und Zahlungsbelege (ggf. Abschlagszahlungen)

Schlussabrechnung nach Fertigstellung der Maßnahme

Erstellung Nachweis für steuerliche Sonderabschreibung

Eigentümerinformation „Ortskern Waldhausen“ 30.11.23

Wie werden private Modernisierungsmaßnahmen gefördert ?

Wie hoch ist die Förderung?

Stadt legt die Höhe der Förderung fest. (40% der geförderten Kosten trägt die Stadt)

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten (Obergrenze 500.000 Euro)	Zuschuss- quote	Rechenbeispiel anerkannte Herstellungskosten 500.000 €	
bis 100.000 €	20 %	$100.000 \text{ €} \times 20 \% =$	20.000 €
über 100.000 € bis 200.000 €	25 %	$100.000 \text{ €} \times 25 \% =$	25.000 €
über 200.000 € bis 500.000 €	10 %	$300.000 \text{ €} \times 10 \% =$	30.000 €
Gesamtzuschuss = Zuschussobergrenze			75.000 €

Bagatellgrenze bei 25.000 Euro
darunter erfolgt keine Förderung

Ablauf und Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

Eigenleistungen können im Umfang bis maximal 15% der sonstigen, durch Rechnungen belegten Kosten (i.d.R. Handwerker- und Materialkosten) anerkannt werden, wobei die Arbeitsstunde mit 10 Euro bewertet wird.

Die Eigenleistungen gehen nicht in die steuerliche Sonderabschreibung ein.

Wie werden private Modernisierungsmaßnahmen gefördert ?

Kann die Förderung mit BEG-Förderungen kombiniert werden?

Ja, die Gesamtförderung soll allerdings bei Privatmaßnahmen 35% nicht überschreiten
(bei öffentlichen Gebäuden bis maximal 60%)

Beispiel Heizanlage:

50.000 Euro Herstellungskosten

15.000 Euro BEG-Förderung

35.000 Euro gehen in Sanierung ein (davon ca. 20,0 % Förderung durch Gemeinde)

Gesamtförderung Heizanlage 22.000 Euro

! Rest geht in steuerliche Sonderabschreibung ein !

Wie funktioniert die steuerliche Sonderabschreibung?

§ 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

§ 10f EStG (bei eigengenutztem Wohnraum):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren 9 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

Zu beachten ist, dass hier ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden besteht. Stadt und Landsiedlung können daher keine Haftung für die Anerkennung der bescheinigten Herstellungskosten übernehmen.

Steuerbescheid wird nach
der Fertigstellung der Gesamtmaßnahme
erstellt.

Ab diesem Zeitpunkt laufen die
Abschreibungszeiträume.

Wie werden private Modernisierungsmaßnahmen gefördert ?

Grundstücksneuordnung (Abbruch von Gebäuden)

Förderung 80% der Kosten, bis zu einer Obergrenze von 100.000 Euro.

Gefördert werden Abbruchkosten und Abbruchfolgekosten.

3 Angebote von Abbruchunternehmen notwendig.

Gebäuderestwerte werden nicht gefördert.

Förderung nur bei Wiederbebauung gemäß den Entwicklungszielen der Stadt Lorch und unter Einhaltung der städtebaulichen und gestalterischen Maßgaben.

Neubauten von Privateigentümern sind nicht förderfähig.

Fragen ???

Steffen Moninger
Herzogstraße 6A
70176 Stuttgart
0711 6677-3219
steffen.moninger@landsiedlung.de

