

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Graben-Moltkestraße“ in Graben-Neudorf

Merkblatt für Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm für Maßnahmen auf Privatgrundstücken

I Aufnahme in eine Programm der städtebaulichen Erneuerung

Auf der Grundlage einer Grobanalyse in 2013 war der 2. Wiederholungsantrag der Gemeinde auf Programmaufnahme in das Landessanierungsprogramm 2016 mit einem Bewilligungszeitraum vom 01.01.2016 – 30.04.2025 erfolgreich. Im Anschluss an die erfolgte Programmaufnahme wurden im Frühjahr 2016 die Vorbereitenden Untersuchungen, Stufe II mit der Beteiligung der betroffenen Bürger (Grundstückseigentümer, Mieter von Gebäuden und Inhaber von Gewerbebetrieben), der Träger öffentlicher Belange, Empfehlungen zur Wahl des Sanierungsverfahrens, der Festlegung der Neuordnungs- und Sanierungsziele und der Abgrenzung des Satzungsgebiets abgeschlossen. Nach Beschluss des Gemeinderats am 31.10.2016 zur Sanierungssatzung und der Festlegung der Förderhöhen für Sanierungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken erfolgte am 17.11.2016 mit der Satzungsveröffentlichung die Rechtskraft der Sanierungssatzung.

II Was sind die Ziele der Neuordnung?

- Sicherung des Wohnungsbestandes für alle Gruppen der Gesellschaft
- Wiedernutzung / Freilegung und Neuordnung Grundstücke der ehemaligen Kreis-sparkasse (aktuelle Zwischennutzung als Gemeinschaftsunterkunft des Landkreises)
- Aufwertung bestehender Straßen und Plätze (v. a. Bereich Pfinzbrücke)
- Sicherung des verbliebenen Einzelhandelsbesatzes der Hauptstraße
- Erhalt und Pflege der baukünstlerisch wertvollen, heimatgeschichtlich erhaltenswerten und denkmalpflegerisch bedeutsamen Bausubstanz
- Sicherung und Bewahrung der natürlichen Ressourcen (Erhalt Weiherwiesen, Verbesserung Stadtklima, ökologisch-nachhaltige Sanierung, energetische Gebäudemodernisierung)
- Erlebarmachen von ehemaligem Schloss, Bereich Untere Mühle, Pfinzbrücke, Ehrenhain und Mehrzweckhalle mit Vereinsnutzungen
- Anbindung des Seegartenwegs / Fußgänger-/ Radfahrerweg über Pfinz
- Bewahrung der historischen Scheunenstruktur (bei Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung: Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken oder Freilegung und Wohngebäudeneubau im Bereich der Scheunenzeile)
- Behutsame Sanierung und Instandsetzung des privaten Gebäudebestandes unter Wahrung der Hofstrukturen
- Ufer-Freiflächengestaltung von Heglach und Pfinz zur stärkeren Erlebbarkeit dieses Naturraumes / ggf. mit einem Wasserspielplatz im Bereich Seegärten
- Neue Fuß-/Radwegeverbindung zwischen Moltkestraße und Heglach im Bereich des alten Kindergartens Regenbogen und der aktuellen Nutzung als Anschlussunterbringung anerkannter Flüchtlinge (Durchquerung zwischen Moltkestraße und Sofienstraße mit einer Grünfläche)
- Modernisierung und Instandsetzung der Festhalle als Mehrzweckhalle mit Vereinsnutzungen

III Mit welchen Maßnahmen soll die Sanierung umgesetzt werden?

Zur Innentwicklung sind in den nächsten Jahren und Jahrzehnten mehrere Entwicklungslinien erforderlich:

1. Erhaltende Erneuerung in den historisch bedeutsamen Bereichen. Dies bedeutet, dass die vorhandene Bau- und Freiraumsubstanz (z.B. Seewiesen- u. Weiherwiesengärten) im Wesentlichen erhalten und weiter entwickelt werden soll.
2. Umnutzung untergenutzter, ursprünglich landwirtschaftlich genutzter Nebengebäuden zu Wohnzwecken oder Abbruch und an die Umgebungsbebauung angepasste Bauweise eines Neubaus oder Bestandserhalt und Instandsetzung ortsbildprägender Scheunengebäude, v.a. bei Denkmalschutz oder denkmalrechtlicher Erhaltensempfehlung
3. Abbruch von abgängiger oder nicht mehr entwicklungsfähiger Bausubstanz und Neuordnung der Grundstücke. In der Folge: Bebauen mit angepassten Gebäuden und ergänzenden Nutzungen.
4. Der öffentliche Raum wird in den kommenden Jahren verbessert. Dazu sind unter anderem Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, der Erhöhung der Verkehrssicherheit, der Gliederung des Straßenraums und zur Anordnung zusätzlicher Parkplätze erforderlich. (Bsp. Sanierung u. Erweiterung der Pfingzbrücke)

Die Umsetzung dieser Maßnahmen zur erfolgreichen städtebaulichen Erneuerung lebt vor allem durch die Mitwirkung der Betroffenen, aller Bewohner, der Nutzer und Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet. Die Gemeinde unterstützt die Bürger durch Beratung, Planungshilfen und die Förderung von Maßnahmen auf Privatgrundstücken. Die Umgestaltung von Platz- und Straßenräumen und Grünanlagen ergänzen die privaten Maßnahmen.

IV Was sind die förderrechtlichen Grundlagen?

- Rechtliche Grundlagen: Baugesetzbuch (BauGB), Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR), Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde Graben-Neudorf vom 30.11.2016
- Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Graben-Moltkestraße“, rechtskräftig durch ortsüblicher Bekanntmachung im Mitteilungsblatt am 17.11.2016

V Förderfähige Maßnahmen im privaten Bereich (Was wird gefördert?)

Bei privaten förderfähigen Maßnahmen wird unterschieden zwischen:

1. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- 1.1 **Modernisierung** ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Die beispielhafte Auflistung typischer Modernisierungsmaßnahmen zeigt Möglichkeiten auf, ersetzt aber nicht das Beratungsgespräch im konkreten Einzelfall:

- Bauliche Maßnahmen zum Wärmeschutz, z.B. die nachträgliche Verbesserung der Wärmedämmung an Außenwänden, Dächern, Kellerdecken und der oberen Geschossdecke, unter Beachtung der Vorgaben der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV),
- Erneuerung der Fenster zur Energieeinsparung und / oder Verbesserung des Schallschutzes oder zur besseren Belichtung,
- Maßnahmen zur Senkung des Heizenergiebedarfes (z.B. Einbau einer modernen Heizungsanlage, Anbringen moderner Steuerungselemente),
- Änderungen des Wohnungsgrundrisses / Zuschnittes zur Verbesserung der Funktionsabläufe,
- Errichtung zeitgemäßer sanitärer Anlagen, z.B. seniorenrechter Badausbau
- Maßnahmen zur Herstellung der Barrierearmut von Wohnungen oder deren barrierefreier Zugänglichkeit und altersgerechter Nutzbarkeit

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung, sofern 50 % der bisherigen Wohnfläche nicht überschritten werden.

Die Modernisierungskosten sind, bezogen auf einen normalen Standard, förderfähig. Lediglich punktuelle Maßnahmen (z. B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Fördervoraussetzungen **nicht**. Gleiches gilt für Luxusmodernisierungen (z.B. Einbau einer Sauna).

Zuwendungsfähig sind auch Umnutzungsmaßnahmen bislang z. B. gewerblich genutzter Gebäude oder ehemaliger Scheunengebäude zu Wohnzwecken zur Stärkung der Innenentwicklung.

1.2 Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen, die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Ersatz alter, undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhaften Außenputzes, der Balkone, Loggien oder Dachrinnen
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion

Instandsetzungsmaßnahmen sind **nur** im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen zuwendungsfähig, d.h. sie müssen durch die Modernisierung verursacht oder notwendig werden.

1.3 Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind (Schönheitsreparaturen, z. B. neuer Fassadenanstrich). Instandhaltungsmaßnahmen sind nur im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen zuwendungsfähig, d.h. sie müssen durch die Modernisierung verursacht oder notwendig werden.

2. Ordnungsmaßnahmen auf Privatgrundstücken

Darunter versteht man i. W. den Abbruch von Gebäuden, soweit diese unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Anforderungen, ihrem Bauzustand und Nutzungszweck nicht mehr erhalten werden können und aus übergeordneten städtebaulichen Gründen entfernt werden sollen. Entscheidend ist, ob ein öffentliches Interesse an der Freilegung und nicht nur das Einzelinteresse des Grundstückseigentümers vorliegt. Ferner gehören dazu die Bodenordnung, d. h. die Veränderung von Grundstücksgrenzen, um Erschließung, Freiräume und bauliche Erweiterung zu ermöglichen oder zu verbessern sowie der sanierungsbedingt erforderliche Umzug von Bewohnern und Betrieben.

3. Förderhöhen

Die Förderhöhen sind in den Richtlinien zur Förderung privater Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde Graben-Neudorf festgelegt, die durch den Gemeinderat der Gemeinde Graben-Neudorf am 31.10.2016 beschlossen wurden.

Modernisierung von Gebäuden:

- Bei max. **30 %** der zuwendungsfähigen Kosten Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück auf **30.000,00 €**
- Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Fördersatz auf max. **45 %** erhöht werden. Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück auf **60.000,00 €**
- Die zu vereinbarende Modernisierungsvereinbarung muss zuwendungsfähige Kosten von **mindestens 10.000,00 €** aufweisen. Maßnahmen mit geplanten zuwendungsfähigen Kosten unterhalb dieser Bagatellgrenze werden nicht gefördert. Neubaumaßnahmen werden ebenfalls nicht gefördert.

Ordnungsmaßnahmen (§ 147 BauGB) - Abbruchmaßnahmen, Freilegungen:

- max. **100 %** Entschädigung der Abbruch- und Abbruchfolgekosten bei vorzeitiger Ablösung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung und Verrechnung mit der Kostenerstattung
- keine Entschädigung von Gebäuderestwerten für untergehende Bausubstanz.
- Begrenzung des Förderhöchstbetrags pro Grundstück **30.000,00 €**.

Ausnahmen von den vorstehend genannten Regelungen sind nur in begründeten Einzelfällen möglich. Jeder Einzelfall ist dem Gemeinderat bzw. dem zuständigen Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen

V Hinweis auf steuerliche Auswirkungen

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in einem Sanierungsgebiet nach §7h EStG sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach §11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung der Gemeinde voraus. Diese kann nach Fertigstellung und Abrechnung auf Grundlage eines Antrags erteilt werden und dann durch den Eigentümer im Rahmen seiner Einkommensteuererklärung mit den Originalrechnungen seinem Finanzamt vorgelegt werden (Antragsformular des Landesministeriums)

Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie Finanzen). Voraussetzungen: Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde und abgeschlossene Durchführung der Modernisierung

Danach kann der nachgewiesene Bauaufwand für die Modernisierung und Instandsetzung (ohne Anrechnungsbetrag für Eigenleistungen) abzüglich erhaltenem Zuschuss bei vermieteten Objekten über einen Zeitraum von 12 Jahren nach Fertigstellung in den ersten 8 Jahren mit 9 % (=72 %) und den folgenden 4 Jahren mit 7 % (= 28 %), insgesamt also zu 100 % vom zu versteuernden Einkommen in Abzug gebracht werden.

Bei eigen genutzten Objekten beträgt die Abschreibung 10 Jahre lang ab dem Jahr der Herstellung linear 9 % (= 90%).

VI Wie erhalten private Grundstückseigentümer die Förderung?

1. Nach Vorankündigung im Mitteilungsblatt finden, Sprechtag im Rathaus statt. Eine Voranmeldung und Terminvereinbarung mit dem Bauamt der Gemeinde ist zwingend erforderlich. In einem ersten Gespräch werden die Sanierungsabsichten erörtert, Gestaltungsfragen besprochen und das Gebäude gegebenenfalls besichtigt.
2. Die Feststellung der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen erfolgt durch den Eigentümer im Einvernehmen mit dem Sanierungsberater und der Gemeinde. Bei aufwendigen, schwierigen oder baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen empfiehlt sich die Einschaltung eines Architekten. Die Kosten werden durch Voranschlag des Architekten oder durch Einholen von Handwerkerangeboten auf Veranlassung durch den Grundstückseigentümer ermittelt. Erforderliche Planunterlagen (Grundrisse, Flächenberechnungen, ggfs. Bauaufnahme) werden erarbeitet und der Gemeinde ausgehändigt. Eine gegebenenfalls erforderliche Baugenehmigung muss gesondert beantragt und erstellt werden. Bei denkmalgeschützten Objekten sind zwingend die Denkmalbehörden einzubeziehen und das Einvernehmen mit den geplanten Baumaßnahmen ist herzustellen.
3. Der Sanierungsberater prüft die Unterlagen, errechnet wie hoch der Zuschussbedarf aus Sanierungsmitteln ist und entwirft einen Vertrag (Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung). Sobald dieser Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer unterzeichnet ist, kann mit der Bauausführung begonnen werden. Zuvor vom Eigentümer erteilte Leistungs- oder Lieferaufträge sind förderschädlich, d. h. mit dem Vorhaben darf der Eigentümer erst nach Abschluss des Vertrages mit der Gemeinde beginnen! (Aufträge an einen Architekten oder Statiker zur Erstellung eines Modernisierungsgutachtens gelten dabei nicht als Beginn des Vorhabens).
4. In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:
 - die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
 - die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (sinnvolle Bauabschnitte können gebildet werden)
 - die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen
 - Die Abrechnung und Förderung erfolgt aufgrund tatsächlich entstandener Baukosten. Dazu müssen Rechnungen vorgelegt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten. Außerdem sind Zahlungsnachweise, z.B. Kontoauszüge, die den Zahlungsverkehr belegen, beizufügen.

- Über die durch den Bauherrn erbrachten Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen, die auch den Gewerken und der Verwendung zuzuordnen sind.
 - Die Auszahlung der Fördermittel bei einer Modernisierung erfolgt nach Baufortschritt in 2-3 Raten. Nach Beendigung der Maßnahme erfolgt eine Schlussabrechnung und Besichtigung vor Ort durch den Sanierungsberater und der endgültige Zuschuss wird festgestellt.
 - Bei einer Ordnungsmaßnahme erfolgt die 1. Rate der Förderung nach Abschluss der Abbruchmaßnahme und die Schlusszahlungsrate nach bezugsfertiger Herstellung des Gebäudeneubaus und Abschluss eventueller Abbruchfolgearbeiten
5. Nach Abschluss der Modernisierung kann auf Antrag die Gemeinde dem Eigentümer die notwendigen Daten zur Inanspruchnahme steuerlicher Erleichterungen bescheinigen. Dazu gibt es ein von den Landesministerien Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie Finanzen entwickeltes Antragsformular, das für Bescheinigungen ab dem 01.01.2017 zu verwenden ist. Die von der Gemeinde ausgestellte Bescheinigung ist dem Finanzamt zusammen mit den Rechnungsbelegen und ggfs. Plänen als Nachweis vorzulegen.

VII Welche Auswirkungen hat die Sanierungssatzung noch?

1. Genehmigungspflichtige Vorgänge

Im Sanierungsgebiet sind bestimmte Vorhaben wie z. B. die Veräußerung eines Grundstücks, genehmigungspflichtig (§§ 144, 145 BauGB). Diese Genehmigungspflicht soll verhindern, dass Investitionen, die dem Sanierungsziel zuwiderlaufen, getätigt werden.

In folgenden Fällen muss der Eigentümer unabhängig von anderen Rechtsvorschriften eine sanierungsrechtliche Genehmigung einholen:

1. bei allen baulichen und Wert steigernden Veränderungen an Ihrem Grundstück, gleich ob die Maßnahme baurechtlich genehmigungspflichtig ist oder nicht
2. beim Verkauf des Grundstücks oder der Bestellung eines Erbbaurechts (wird in der Regel vom Notar beachtet)
3. bei der Neubegründung oder Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen, soweit diese auf einen festen Zeitraum von mehr als einem Jahr Dauer abgeschlossen werden.
4. bei der Belastung des Grundstücks mit Rechten (z.B. Nutzungsrechte, Überfahrtsrechte, Baulasten o. ä.); auch die Änderung bzw. Aufhebung solcher Rechte ist genehmigungspflichtig.
5. bei der Bestellung von Grundschulden oder vergleichbaren dinglichen Sicherungen.
6. bei der Teilung des Grundstücks.

2. Ausgleichsbetrag des Grundstückseigentümers (§ 152 BauGB)

Die Gemeinde ist nach dem Baugesetzbuch verpflichtet, nach Abschluss der Sanierung die Eigentümer zu einem Geldbetrag (Ausgleichsbetrag) heranzuziehen, wenn durch Maßnahmen, die durch den Einsatz von Sanierungsmitteln bewirkt wurden, eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung des Grundstücks erfolgt ist. Zu diesem Zweck wird nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme gutachterlich ermittelt, ob

eine solche sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts der Grundstücke stattgefunden hat. Die Wertsteigerung an Gebäuden und die Gewährung eines Zuschusses aus Sanierungsfördermitteln hat auf die maßgebliche Bodenwertsteigerung keinen Einfluss. Außer Betracht bleiben auch solche Wertsteigerungen, die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Gleiches gilt für Wertveränderungen durch die allgemeine Entwicklung im Immobilienmarkt. Ausgleichsbetragspflichtig ist der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung, d. h. bei Abschluss der Sanierung.

Ansprechpartner für die Sanierung:

Sanierungsstelle der Gemeinde Graben-Neudorf:

Bauamt Graben-Neudorf,

Herr Achim Degen, Leiter des Bauamts (Tel. 07255 / 901 - 306)

email: achim.degen@graben-neudorf.de

Sanierungsberatung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH,

Ludwig-Ehrhard-Allee 4, 76131 Karlsruhe,

Mathias Ellessor, Projektleiter (Tel. 0721 / 35454 - 239)

email: mathias.ellessor@lbbw-im.de

aufgestellt am 13.03.2017

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Mathias Ellessor