

Sanierung in Waiblingen

„Neue Ortsmitte Neustadt“

Sanierungsziele:

- › **Modernisierung und Instandsetzung** der Gebäude im Sanierungsgebiet
- › **Verbesserung** des Wohnumfeldes
- › **Neugestaltung** der Ortsmitte
- › **Abbruch** des Rathauses und **Neubau** einer Pflegeeinrichtung mit Räumen für die Ortschaftsverwaltung
- › **Wohnraumschaffung** auf dem Balaton-Areal, ergänzt um eine Dienstleistungs- und Gewerbeeinheit
- › **Aufwertung** von Straßen und Plätzen



In 7 Schritten zum sanierten Objekt

1. Kostenloses Beratungsgespräch mit der STEG

2. kostenlose Modernisierungserhebung durch unseren Bautechniker und ggf. Beratung durch Energieexperten

3. Gestalterische Abstimmung, Abstimmung der Maßnahmen und Einholen von Kostenvoranschlägen

4. Berechnung der Förderhöhe, Vorbereitung und Vereinbarung

5. Unterzeichnung einer Vereinbarung zwischen Ihnen, der STEG und der Stadt. Jetzt kann die Baumaßnahme beginnen

6. Durchführung der Bauarbeiten und Sammlung aller bezahlten Rechnungen

7. Schlussabrechnung, Ausbezahlung der Schlussrate und gegebenenfalls Beantragung einer Steuerbescheinigung durch den Eigentümer



Fördervoraussetzungen

- › Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet
- › Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich
- › Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung mit der Stadt – VOR Auftragsvergabe bzw. Baubeginn
- › Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Stadt und der STEG abzustimmen.
- › Die Maßnahme muss umfassend sein und mehrere Gewerke umfassen
- › Die gültigen Bauvorschriften sind einzuhalten

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 Stadtbild einfügen.

Ausgewählte förderfähige Modernisierungsmaßnahmen



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Erneuerung des Außenputzes und Daches



Austausch von alten Fenstern und Türen



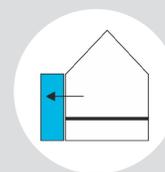
Neue Heizungsanlage und Warmwasserbereitung



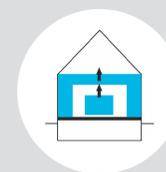
Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung der Installationen: Elektro, Gas, Wasser, Abwasser



Veränderung der Raumnutzung und -größe



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

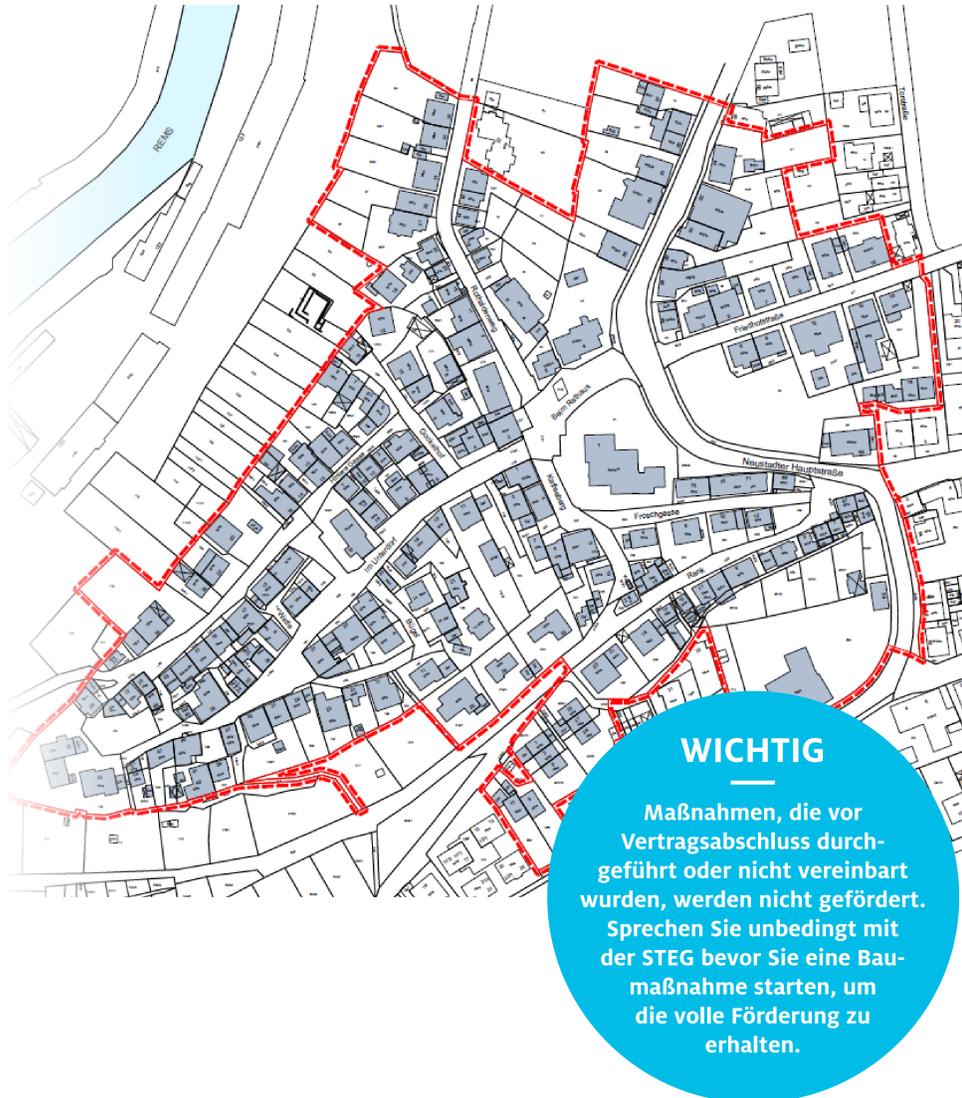
Ansprechpartner:

Sanierungsträger:
die STEG Stadtentwicklungs GmbH
Laura Altenkirch
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
Telefon: 0711/21068 150
laura.altenkirch@steg.de
www.steg.de

Stadt Waiblingen
Fachbereich Stadtplanung
Abteilung Planung und Sanierung
Alexandra Beyl
Kurze Straße 24
71332 Waiblingen
Telefon: 07151/5001 3110
alexandra.beyl@waiblingen.de

Wissenswertes für Eigentümer

Informationen zur Sanierung



Rechtliche Aspekte

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten, regelt das Baugesetz. Dort sind im Teil des »besonderen Städtebaurechts« alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Dort ist auch festgelegt, was die Stadt 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.



Kleinheppacher Straße 7 nach der Sanierung

Genehmigungspflicht §§ 144 und 145 BauGB

Bei Verkauf, Abbruch oder Neubebauung, benötigt der Eigentümer eine Genehmigung der Stadt. Genehmigungspflicht besteht für:

- › sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen
- › eine Grundschuld aufzunehmen
- › eine Baulast einzutragen
- › einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen
- › ein Gebäude zu errichten oder abzurechnen
- › an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch ohne erforderliche Baugenehmigung)
- › eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen

Sanierungsvermerk § 143 Abs. 2 BauGB

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß Baugesetz, mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. 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 Stadt möglich. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Fördersätze

1. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Basisförderung von 25 % bezuschusst. Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 25.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebauliche als auch energetischen und Barriere reduzierenden Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Bei denkmalgeschützten oder ortsbildenden Gebäuden kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden mit einer Obergrenze von max. 35.000 € je Erneuerungsmaßnahme für denkmalgeschützte oder ortsbildprägenden Gebäude.

Sanierungsmaßnahmen mit besonderer Bedeutung für die Energieeffizienz und/oder für altersgerechten Umbau bzw. für die Barrierefreiheit können auf Antrag um bis zu 10 % mehr als die Basisförderquote von 25 % (bzw. 40 % bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden) erhalten. Dabei wird jede private Sanierungsmaßnahme mit besonderer Bedeutung für Energieeffizienz und/oder für altersgerechten Umbau bzw. Barrierefreiheit auf max. 35.000 € (bzw. max. 45.000 € bei denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden) gedeckelt.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).

2. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel bis maximal 80 % der berücksichtigungsfähigen (Abbruch-)Kosten erstattet. Die Erstattung wird auf max. 15.000 € je Maßnahme gedeckelt.

Fördertatbestand	Zuschuss in %	Maximaler Zuschuss
Private Erneuerungen	25 %	25.000 €
Private Erneuerungen an denkmalgeschützten oder ortsbildprägenden Gebäuden	15 % Zuschlag	35.000 €
Private Erneuerungen mit Herstellung umfassender Barrierefreiheit und/oder Bedeutung für die Energieeffizienz	bis zu 10 % Zuschlag	35.000 €
Maximalförderung privater Erneuerungen	50 %	45.000 €
Mindestinvestitionsvolumen bei privaten Erneuerungen		10.000 €

Abbruch- und Abbruchfolgekosten	80 %	15.000 €
---------------------------------	------	----------

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des zuständigen Gremiums zulässig. Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen.

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

Im Einkommenssteuergesetz sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Steuerbescheinigung bei der Stadt 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 Aufwertung des Sanierungsgebietes 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 Stadt gesetzlich verpflichtet, von den Eigentümern einen Ausgleichsbetrag einzufordern, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt allerdings nicht vorhergesagt werden.