

Auswirkungen der Sanierungssatzung

Bei allen Grundstücken im Sanierungsgebiet wird im Grundbuch ein sogenannter Sanierungsvermerk eingetragen.

Genehmigungspflichtige Vorgänge (§§ 144, 145 BauGB)

- Grundstücksveräußerungen, Bestellung grundstücksbelastender Rechte, Baulasten, Grundstücksteilungen, Nutzungsänderungen, Abschluss von Mietverträgen über einem Jahr sind sanierungsrechtlich durch die Stadt zu genehmigen.
- Im Zuge der Prüfung über die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung einer Grundstücksveräußerung muss der Kaufpreis überprüft werden. Im Sanierungsgebiet ist die Genehmigung des Kaufvertrages zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Wert liegt. Die Geschäftsstelle Sanierungsgebiet „Ortskern Obergimpern“ veranlasst dann die gutachterliche Bewertung des Kaufpreises.

Gemeindeeigenes Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)

- Die Stadt kann nach § 24 Absatz 3 BauGB das ihr im Sanierungsgebiet zustehende Vorkaufsrecht ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und die Umsetzung der Sanierungsziele so erreicht werden können.

Sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag (§ 152 BauGB)

- Die Sanierung „Ortskern Obergimpern“ wird im „Klassischen Sanierungsverfahren“, dem Regelverfahren durchgeführt.
- Die Stadt ist nach dem BauGB 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. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gutachterlich ermittelt, ob eine solche sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts stattfand.
- Eine vorzeitige Ablösung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist möglich.
- Die Wertsteigerung an Gebäuden und die Gewährung eines Zuschusses aus Sanierungsfördermitteln für eine Modernisierungsmaßnahme 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.

Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlos Angebot der Sanierungsberatung der Stadt wahr. Die Stadt wird rechtzeitig auf Sprechstage im Mitteilungsblatt und auf der Homepage hinweisen.
2. Im Beratungsgespräch wird festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahmen ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten ein.
4. Handelt es sich um eine Baumaßnahme, für die ein Baugesuch erforderlich ist, so beauftragen Sie einen Architekten, der die Planung mit uns abstimmt, das Baugesuch vorbereitet und eine Kostenberechnung erstellt.
5. Reichen Sie die abgestimmten Unterlagen bei der Stadt ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird die genaue Höhe Ihres Zuschusses errechnet.
6. Dann schließen Sie mit der Stadt als Vertragspartner eine Modernisierungs- bzw. eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung werden die Zuschusshöhe, aber auch die auszuführenden Bauarbeiten genau geregelt.
7. Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
8. Sammeln Sie Ihre Rechnungen und reichen diese bei der Gemeinde ein. Es können auch anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase erfolgen.

Kontakte

Stadt Bad Rappenau Hochbauamt, Stadtplanung, Bauverwaltung

Kirchplatz 4
74906 Bad Rappenau

Armin Steeb
armin.steeb@badrappenau.de
Tel.: 07264 922-457
www.badrappenau.de

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Mathias Ellessor
mathias.ellessor@lbbw-im.de
Tel.: 0721 35454-239
www.kommunalentwicklung.de

Julia Schütz
julia.schuetz@lbbw-im.de
Tel.: 0721 35454-226

gefördert von:



Stadt Bad Rappenau

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Ortskern Obergimpern“

Gestalten Sie mit...

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Jahr 2020 wurde das Sanierungsgebiet „Ortskern Obergimpern“ in Bad Rappenau in die Förderkulisse der städtebaulichen Erneuerung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Die städtebauliche Sanierung in Bad Rappenau kann mit dieser Unterstützung in dem Bund-Länder-Programm „Lebendige Zentren (LZP)“ auch in den kommenden Jahren fortgeführt werden.



Zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern möchten wir in den nächsten Jahren den Ortskern Obergimpern sanieren und zu einem lebendigen und starken Stadtteil weiterentwickeln. Am 26. November 2020 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats die Abgrenzung des Sanierungsgebiets beschlossen, seit 03. Dezember 2020 ist die Satzung rechtswirksam. Neben der Sanierung und Neugestaltung des öffentlichen Raums sowie der Modernisierung und des Umbaus der Krebsbachhalle sollen Sie, die privaten Hauseigentümer und Anwohner, in die Sanierung Ihres Stadtteils einbezogen werden. Wir freuen uns über jeden Grundstückseigentümer, der sich mit einer Maßnahme beteiligt.

Wie Sie vorgehen sollten, um bei der Gebäudemodernisierung in den Genuss finanzieller Fördermittel zu kommen, erklären wir Ihnen in diesem Flyer. Zusätzlich können Sie sich auf der Homepage der Stadt informieren.

Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogrammes nutzen und dazu beitragen, dass Obergimpern lebenswert bleibt.

Gestalten Sie mit und nutzen Sie die Fördermöglichkeiten.

Ihr

Sebastian Frei

Oberbürgermeister

Sanierungsziele (zusammengefasst)

Erhalt und Stärkung der Identität der Ortsmitte

- Behutsame Weiterentwicklung des Stadtbildes und Schützen des Charakters des historischen Ortskerns nördlich der Hauptstraße
- Gestaltung der Ortseingangssituationen und Stärkung der Wahrnehmung bei der Einfahrt nach Obergimpren
- Sicherung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude und Nebengebäude
- Schaffung eines Ortstreffpunkts für Jugendliche

Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums

- Steigerung der Attraktivität im öffentlichen Raum und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Schaffung eines „heimeligen“ Platzes und einer Grünfläche

Stärkung der Wohnfunktion

- Bestandserhaltende Modernisierung von Wohngebäuden
- Ausbau von Dachgeschossen zum Zweck der Neuschaffung von Wohnungen oder der Erweiterung bestehender Wohnflächen
- Umnutzung leerstehender Nebengebäude
- Neuordnung der freien und freiwerdenden Grundstücksflächen

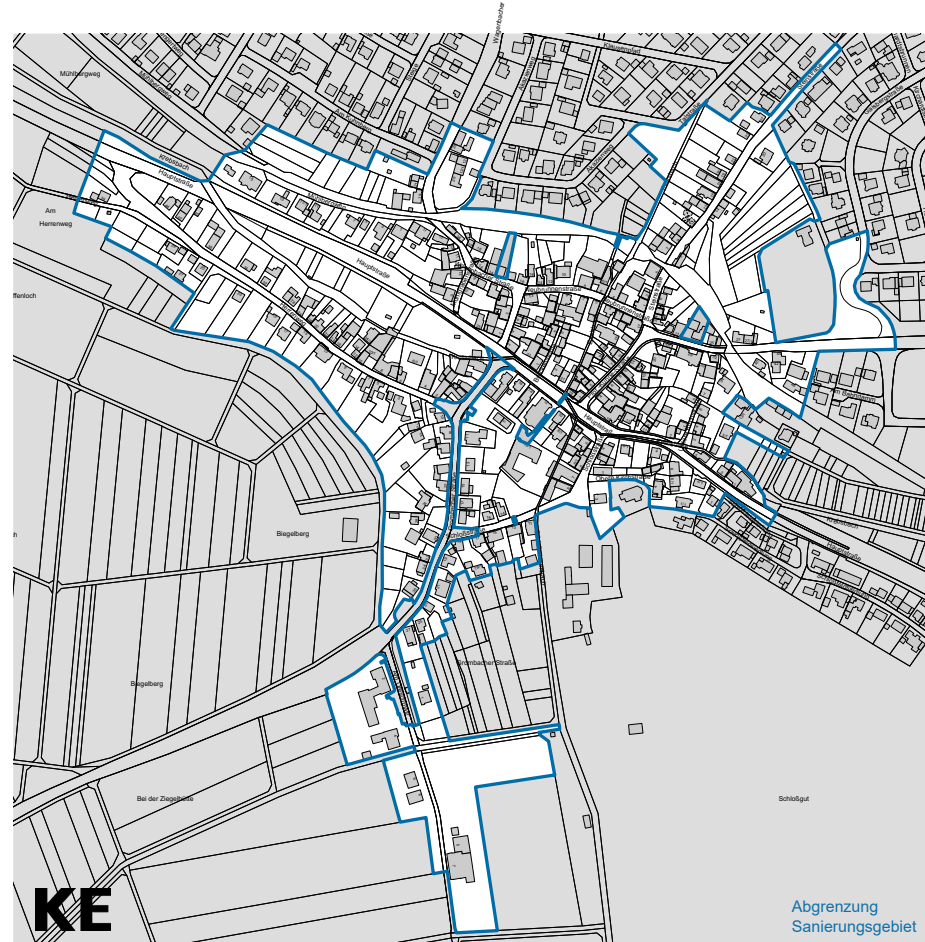
Verbesserung der Erschließung und Erhöhung der Verkehrssicherheit

- Schaffung neuer Fuß- und Radwegeverbindungen
- Anbindung des überörtlichen Radwegesystems in das Ortszentrum
- Herstellung von Querungshilfen in der Hauptstraße
- Beseitigung von Barrieren und verbesserte Ausleuchtung von Fußwegen
- Verkehrssicherheit an den unbeschränkten Bahnübergängen
- Verbesserung der Parkierungssituationen und Neuordnung des ruhenden Verkehrs

Verbesserung der Einzelhandels- und Dienstleistungssituation

- Sicherung der verbliebenen Einzelhandelsversorgung, durch höhere Fördersätze bei Bauinvestitionen oder auch durch Außenbewirtschaftung im öffentlichen Raum

Sanierungsgebiet



Art der Förderung

Die Förderung **privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** erfolgt durch Gewährung von Zuschüssen über das Bund-Länderprogramm „Lebendige Zentren“ (LZP) auf Antrag des Eigentümers. Auf eine Förderung besteht jedoch **kein** Rechtsanspruch.

Bei einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme sind wesentliche Mängel und Missstände des Gebäudes umfassend zu beseitigen (umfassende Modernisierung). Gestalterische Vorgaben und baugenehmigungsrechtliche, denkmalpflegerische sowie energetische Bestimmungen sind gegebenenfalls zu beachten. Aufgrund der Vielzahl noch erhaltender ortstypischer,

historischer Gebäude wurden für raum- und ortsbildprägende Gebäude bzw. denkmalfachlich bedeutsame Gebäude gestalterische Vorgaben bei der Umsetzung von Baumaßnahmen beschlossen.

Die Fördermaßnahme sollte auch im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und damit im Ortsbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

Sollte eine Teilmodernisierung bereits vor Kurzem erfolgt sein, können unter bestimmten Voraussetzungen die noch ausstehenden Restmaßnahmen gefördert werden.

Die Förderentscheidung erfolgt einzelfallbezogen.



Höhe der Förderung

Zuwendungsfähiger Aufwand für Modernisierung bzw. Umnutzung von Bestandsgebäuden

Bei Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsaufwand zu unterscheiden. Folgender max. Kostenerstattungsbetrag (Förderhöchstbetrag pro Grundstück) kann vereinbart werden:

- Bei Erneuerung von Gebäuden (Modernisierungsmaßnahmen) **max. 25 %** der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt auf **70.000 €**
- Bei Erneuerung von Gebäuden mit Einzelhandelseinrichtungen (Modernisierungsmaßnahmen) **max. 35 %** der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt auf **100.000 €**
- Bei Modernisierung von Kulturdenkmälern, Erhöhung der Förderung auf **max. 35 %** der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt auf **100.000 €**
- Die zu vereinbarende Modernisierungsvereinbarung muss zuwendungsfähige Kosten von **mind. 20.000 €** aufweisen
- Neubaumaßnahmen werden **nicht** gefördert

Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken, die den Sanierungszielen entsprechen, werden mit **100%**, begrenzt auf **40.000 €** ersetzt. Zur Bewilligung ist die Vorlage von mind. 3 Vergleichsangeboten über die Abbruchkosten erforderlich. Die Förderung ist in der Regel an eine Bauverpflichtung einer nachfolgenden Bebauung gebunden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt. Die Städtebauförderung ist nachrangig zu Fachförderungen.

Steuervorteil

Für Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetzes (EStG), vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt:

- 1. Bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden (§7h EStG):** Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der bescheinigten Modernisierungskosten (= insgesamt bis zu 100%)
- 2. Bei Eigennutzung (§10f EStG):** Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Modernisierungskosten (= insgesamt bis zu 90%)

Auf Antrag des Eigentümers stellt die Stadt nach Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung und baulicher Fertigstellung die Bescheinigung für die steuerliche Sonderabschreibung aus. Der vollständig ausgefüllte formelle Antrag und die Vorlage von Belegen ist Voraussetzung für die Bescheinigung.