

Gemeinde Gomaringen

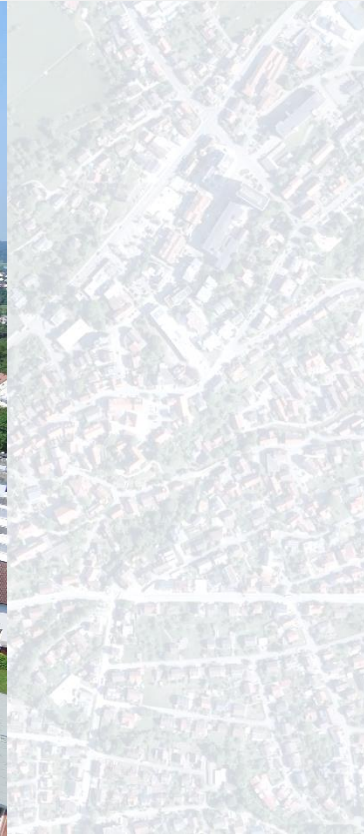
Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Bürgerinformationsabend im Rahmen der Sanierungsdurchführung

23.11.2023 um 18:30 Uhr

Kultursaal der Sport- und Kulturhalle

Referenten: Tobias Zerulla, Isabel Menner



Agenda

- Begrüßung und Einführung
- Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet / Sanierungsziele
- Rechtliches / Sanierungsverfahren
- Förderinformationen für private Eigentümer
- Rückfragen und Abschluss

Begrüßung und Einführung



Tobias Zerulla

Tel.: 07141 16-757253

tobias.zerulla@wuestenrot.de

**M.Sc. Angewandte
Humangeographie**

Projektleiter im Städtebau



Isabel Menner

Tel.: 07141 16-757268

isabel.menner@wuestenrot.de

M.Eng. Stadtplanung

Projektleiterin im Städtebau

Gemeinde Gomaringen

Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

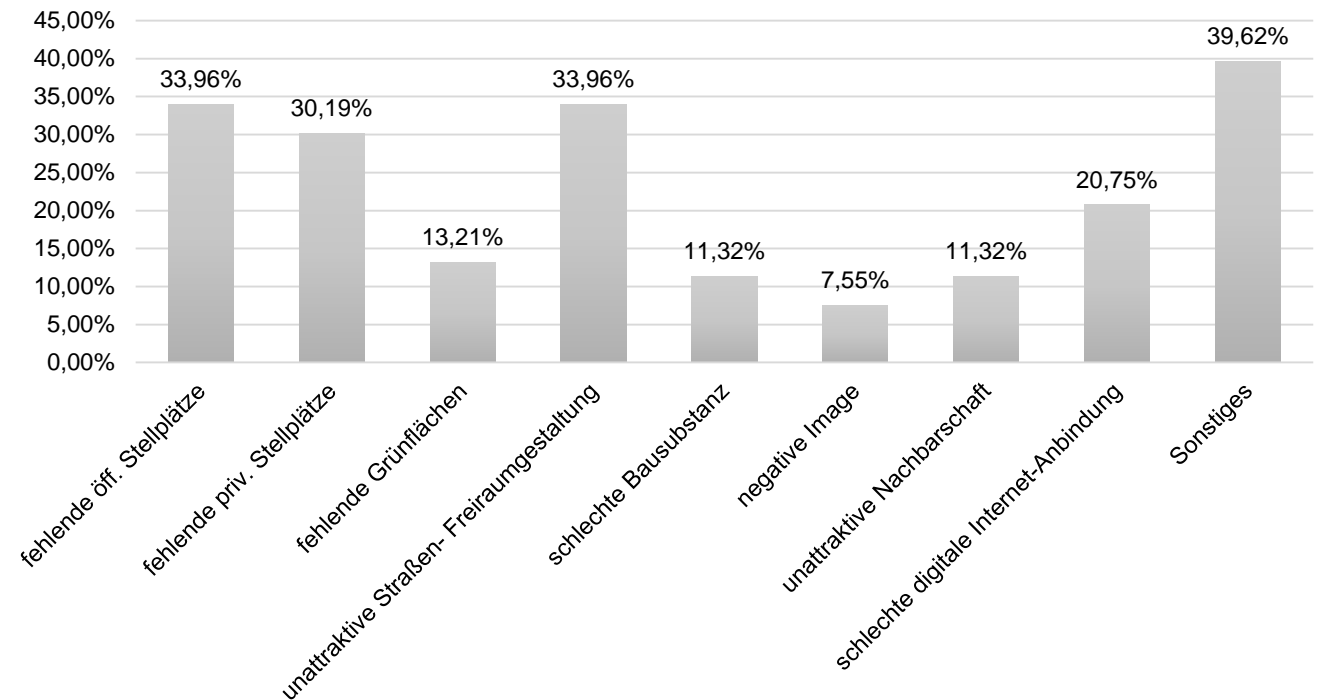


Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Auswertung

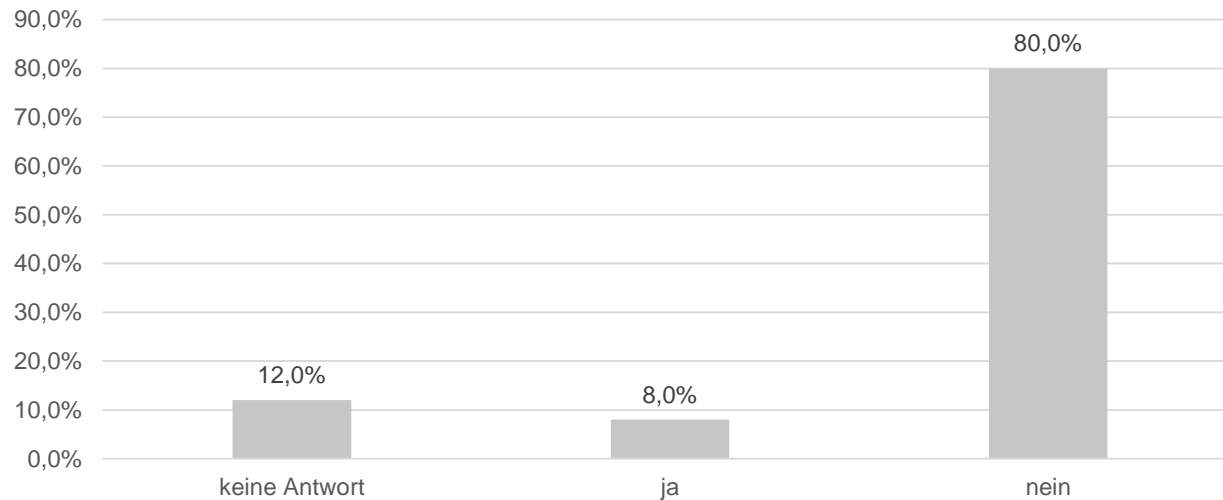
- 53 Rückmeldungen von 445 versendeten und verteilten Fragebögen (Rücklaufquote 12 %).
- Neben dem Sanierungsbedarf (Beeinträchtigungen / Störquellen) wurde auch die persönliche Einstellung sowie die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erhoben.
- Persönliche Anregungen und Bedenken zur Sanierung konnten vorgebracht werden.

Was stört Sie im Untersuchungsgebiet?

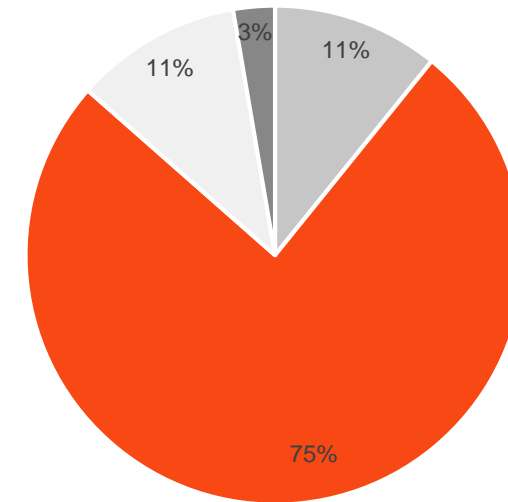


Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Beabsichtigen Sie in absehbarer Zeit aus dem Untersuchungsgebiet wegzuziehen?



Baujahr des Gebäudes

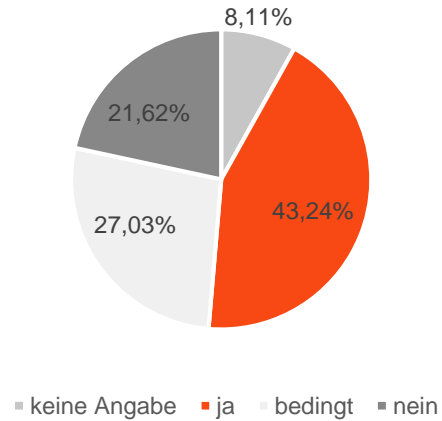


- keine Antwort
- Alter bis einschließlich 1981
- Alter zwischen 1981 und 2002
- Alter ab 2002

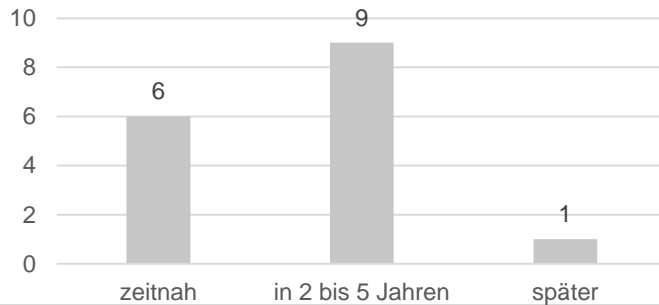
Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Mitwirkungsbereitschaft

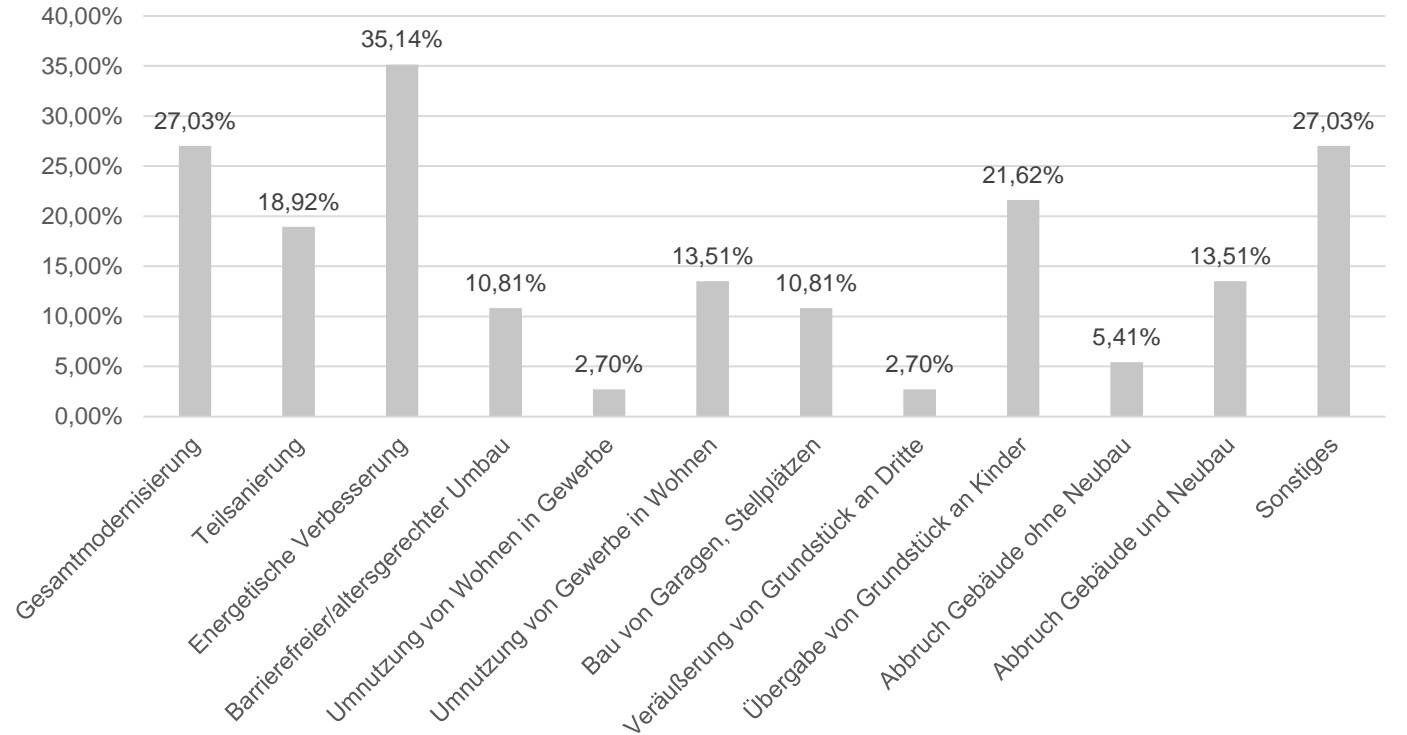
Können Sie sich vorstellen, (...) im Rahmen der Sanierung mitzuwirken?



Wenn ja, wann?



Welche Maßnahmen beabsichtigen Sie bzw. sind für Sie denkbar?



Gemeinde Gomaringen

Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Allgemeine Informationen zum Sanierungsgebiet / Sanierungsziele



Finanzhilfen für das Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

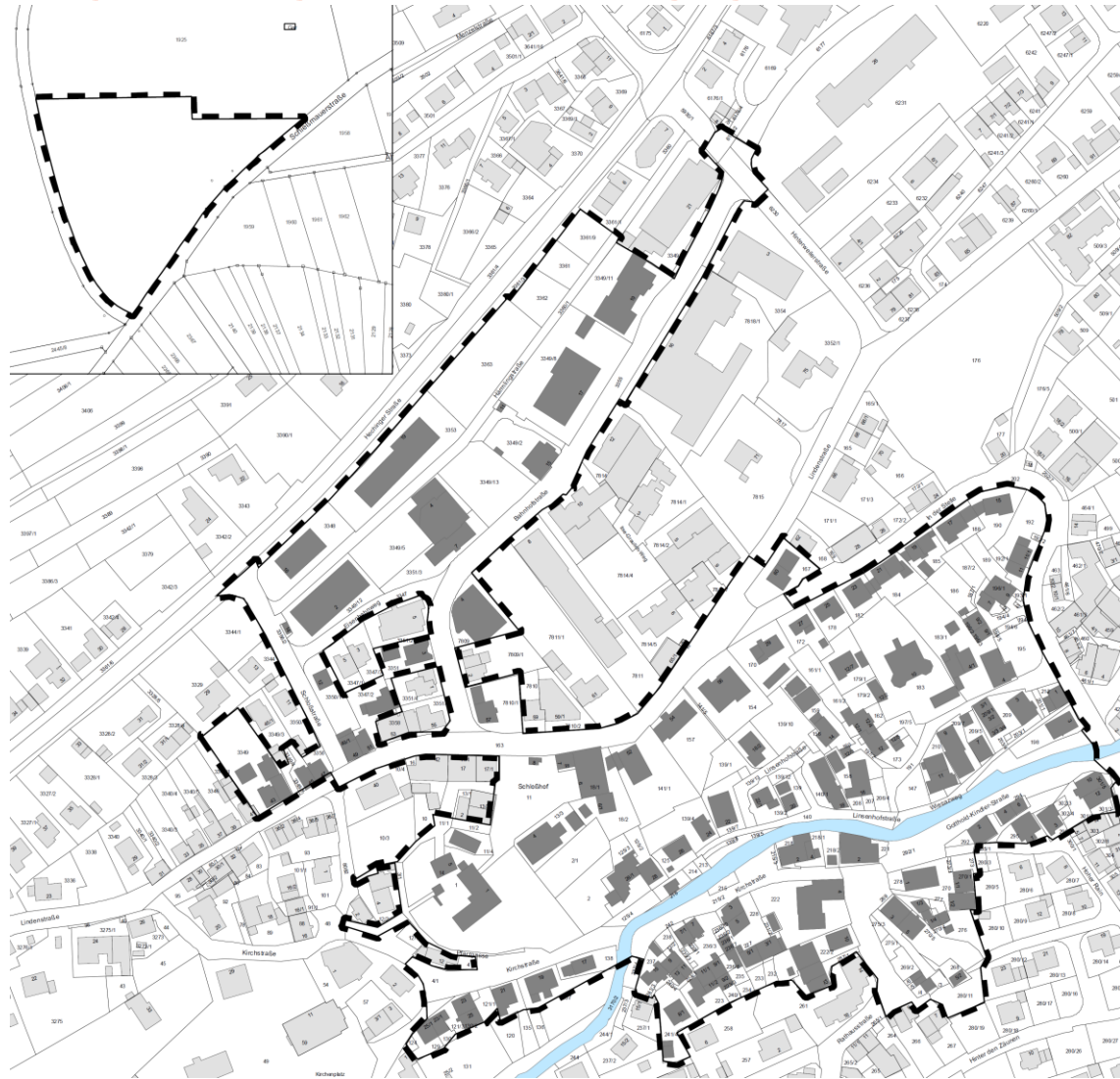
Förderrahmen: 2.500.000,00 €
100 %

Finanzhilfe Bund/Land: 1.500.000,00 €
60 %

kommunaler Eigenanteil: 1.000.000,00 €
40 %

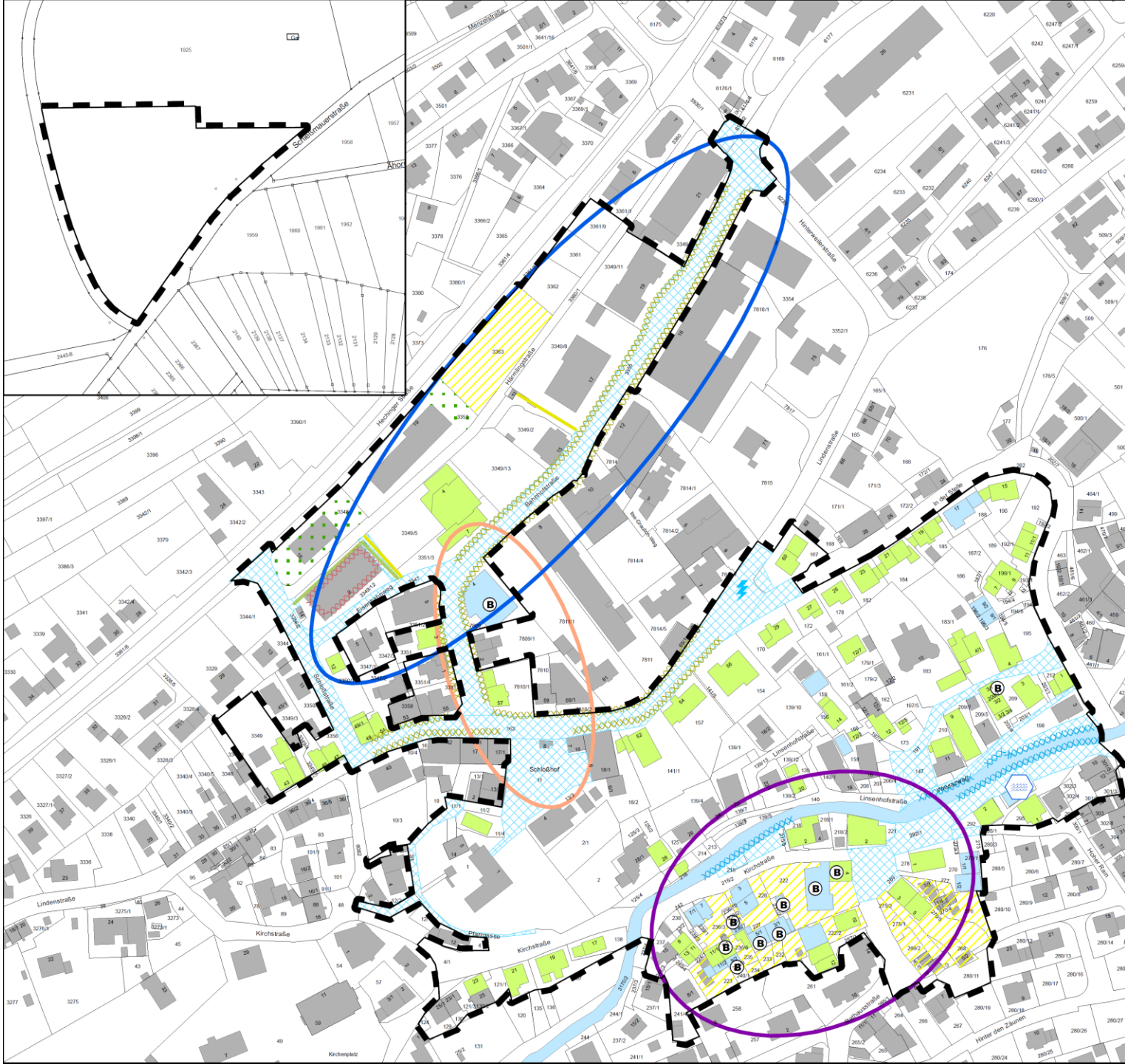
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2022 bis 30.04.2031 → Verlängerung möglich
- Satzungsbeschluss zum Sanierungsgebiet: 26.07.2022
- Öffentliche Bekanntmachung: 06.08.2022
- Förderung im Bund-Länder-Programm Lebendige Zentren (LZP)
- Im Rahmen eines Aufstockungsantrags ist eine Erhöhung des Förderrahmens möglich

Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte IV“



Sanierungsziele des Sanierungsgebietes „Ortsmitte IV“ (Auszüge)


















- Stärkung der Zentrumsfunktion der Ortsmitte
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen (Straßen-) Raum inkl. Verkehrsentschleunigung in der Ortsmitte
- Verbesserung des Dienstleistungsangebots, Verbesserung des gastronomischen Angebots
- partielle Neuordnungen im Bereich des Alten Rathausviertels
- Revitalisierung und Erhalt ortsbildprägender Gebäude
- CO2-Reduzierung durch energetische Gebäudemodernisierung öffentlicher und privater Gebäude (mögliches Nahwärmenetz)
- Regelung der öffentlichen Stellplatzsituation & Quartiersgerechte Mobilität



Gemeinde Gomaringen

Vorbereitende Untersuchungen "Ortsmitte IV"

Gebietsbezogenes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

-  Gebietsabgrenzung
-  Umfassende bauliche und energetische Gebäudemodernisierung
-  Umfassende Gebäudemodernisierung, ggf. Abbruch und Neubau
-  Mangelhafte Straßen- / Freiflächen- / Platzgestaltung
-  Umnutzung/Nutzungsintensivierung/Neuordnung
-  Standortgerechte Gestaltung und Nutzung
-  Parkierungsdruck entlasten
-  Aufstockung Parkdeck
-  Barrierefreiheit herstellen
-  Schaffung Zugänglichkeit Gewässer / Aufwertung des Uferbereiches
-  Aufwertung Wegeverbindung
-  Entschärfung Gefahrenstelle
-  Behebung eines Gebäudeleerstands/einer Unternutzung
-  Entwicklung eines Wohnquartiers - Stärkung der Wohnfunktion, Wohnraum schaffen
-  Vernetzung und Verknüpfung (geplante Stadtbahnhaltestelle)
-  Verbesserung Aufenthaltsqualität, Stärkung der Ortsmittefunktion
-  Errichtung Regenrückhaltebecken

1:3.000

Mai 2022

 wohnen heißt
wüstenrot
 Wüstenrot Haus- und Städtebau

Gemeinde Gomaringen

Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Rechtliches / Sanierungsverfahren



Sanierungsvermerk

- mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes durch den Gemeinderat wurde im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen

- Zweck der Eintragung des Sanierungsvermerks:
 - Eigentümer nehmen das Sanierungsgebiet und damit verbundene Fördermöglichkeiten wahr
 - potenzielle Käufer erfahren, dass sich das Gebäude im Sanierungsgebiet befindet
 - im Sanierungsgebiet muss für bestimmte Vorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung (gem. § 144 BauGB) erteilt werden → Information für die Verwaltung/Notare

- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung wird der Sanierungsvermerk gelöscht

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage	Bezeichnung
§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB	Allg. Vorkaufsrecht
§ 88 Abs. 2 BauGB	Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen
§§ 144 & 145 BauGB	Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen
§§ 180 und 181 BauGB	Sozialplan und Härteausgleich
§§ 182 bis 186 BauGB	Aufhebung / Verlängerung von Miet- und Pachtverhältnissen

Sanierungsverfahren „Ortsmitte IV“

Die vorbereitenden Untersuchungen haben unter Abwägung der Gesichtspunkte ergeben, dass die Notwendigkeit zur **Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften** der §§ 152 – 156a BauGB gegeben ist. Aufgrund dessen wird die Sanierungsmaßnahme im **klassischen Verfahren** unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchgeführt.

Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist möglich

Rechtliche Grundlagen

Rechtsgrundlage	Bezeichnung
§ 153 Abs. 1 BauGB	Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen
§ 153 Abs. 2 BauGB	Kaufpreis darf nicht über dem „sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert“ liegen
§ 153 Abs. 3 BauGB	Gemeinde kauft Grundstücke nur zum „sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert“
§ 153 Abs. 4 BauGB	Gemeinde veräußert Grundstücke zum Neuordnungswert

Hintergründe zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

▪ Was ist ein Ausgleichsbetrag? (§ 154 BauGB)

- Der Ausgleichsbetrag entspricht der Wertsteigerung eines Grundstücks, die durch die Sanierungsmaßnahme hervorgerufen wurde. Man spricht hier von der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.
- Der Ausgleichsbetrag ist abhängig vom Ausgangswert und Endwert des jeweiligen Grundstücks.
- Berücksichtigt wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung, nicht die konjunkturelle Bodenwertsteigerung.
- Es handelt sich um einen anteiligen finanziellen Beitrag an den Kosten der Sanierungsdurchführung.

▪ Wann müssen Ausgleichsbeträge erhoben werden? (§ 154 BauGB)

- In Sanierungsgebieten, die im umfassenden/klassischen Verfahren durchgeführt werden, ist die Gemeinde zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen verpflichtet.
- Die Erhebungspflicht entsteht bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Hintergründe zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen

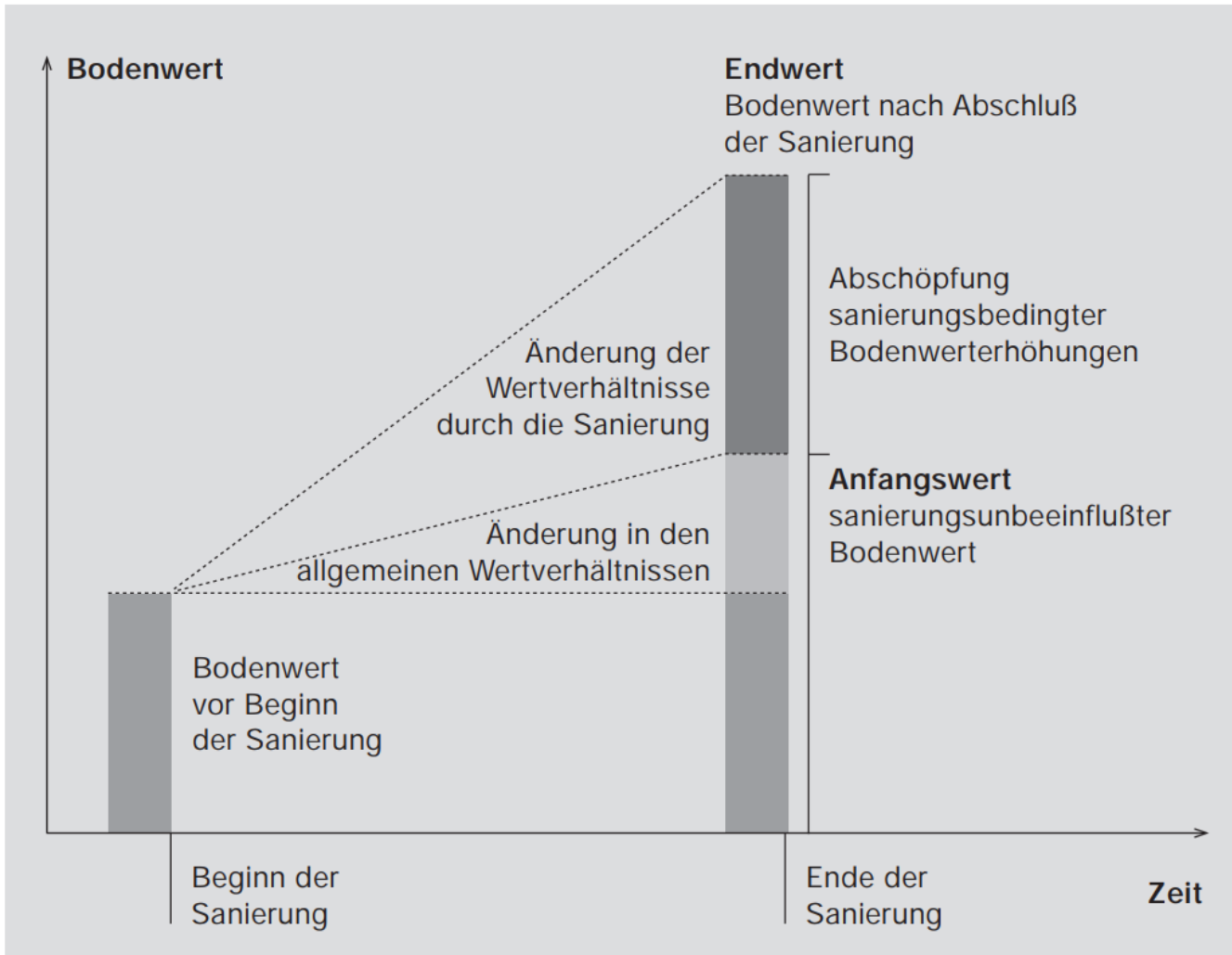
▪ Wer ist von einer Erhebung der Ausgleichsbeträge betroffen? (§ 154 BauGB)

- Eigentümer von Grundstücken, die sich im Sanierungsgebiet befinden. Maßgeblich ist das Eigentum zum Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrags, also bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

▪ Wann kann auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen verzichtet werden? (§ 155 BauGB)

- Von der Erhebung kann abgesehen werden, wenn die gutachterlich ermittelte Bodenwertsteigerung gering ist und der Verwaltungsaufwand diesen übersteigt (Bagatellgrenze).
- Die Nutzung der Bagatellregelung liegt im Ermessen der Gemeinde, muss aber dem Grundsatz der Gleichbehandlung folgen.

Hintergründe zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen



Rechenbeispiel mit hypothetischen Werten

Ausgangswert: 150 € / qm

Endwert: 160 € / qm

Wertsteigerung: 10 € / qm

davon konjunkturell bedingt: 3 € / qm

→ **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung:**

$7 \text{ € / qm} \rightarrow 4,67 \%$

Bei einer Grundstücksfläche von 200 qm und einer angenommenen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung von 7 € / qm ergäbe sich ein *Ausgleichsbetrag* von $1.400,00 \text{ €}$.

→ **Anrechnungsbeträge** werden berücksichtigt.

Gemeinde Gomaringen

Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Förderinformationen für private Eigentümerinnen und Eigentümer



Fördermöglichkeiten für private Maßnahmen



Schaffung und
Reaktivierung von
Wohnraum

Modernisierungen
und energetische
Aufwertungen



Sicherung der
Bausubstanz und
ortsbildprägende
Maßnahmen

Fördervoraussetzungen

- ✓ Das Gebäude/Grundstück befindet sich im Sanierungsgebiet.
- ✓ Mit der Maßnahme wurde **noch nicht begonnen**.
- ✓ Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen.
- ✓ Die Maßnahme ist wirtschaftlich vertretbar.
- ✓ Die Finanzierung der Maßnahme ist gesichert.
- ✓ Fördermittel stehen ausreichend zur Verfügung.
- ✓ Es wird eine Vereinbarung mit der Gemeinde geschlossen.



vorher



nachher

Beispielfotos erfolgreicher Sanierungsmaßnahmen



vorher



nachher

Fördervoraussetzungen

Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Es handelt sich um eine umfassende Maßnahme.
- ✓ Alle wesentlichen Mängel werden beseitigt.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde.
- ✓ Das Gebäudeenergiegesetz wird berücksichtigt.
- ✓ Es liegt keine Doppelförderung vor.

Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:

- ✓ Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt.
- ✓ Es erfolgt eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde.

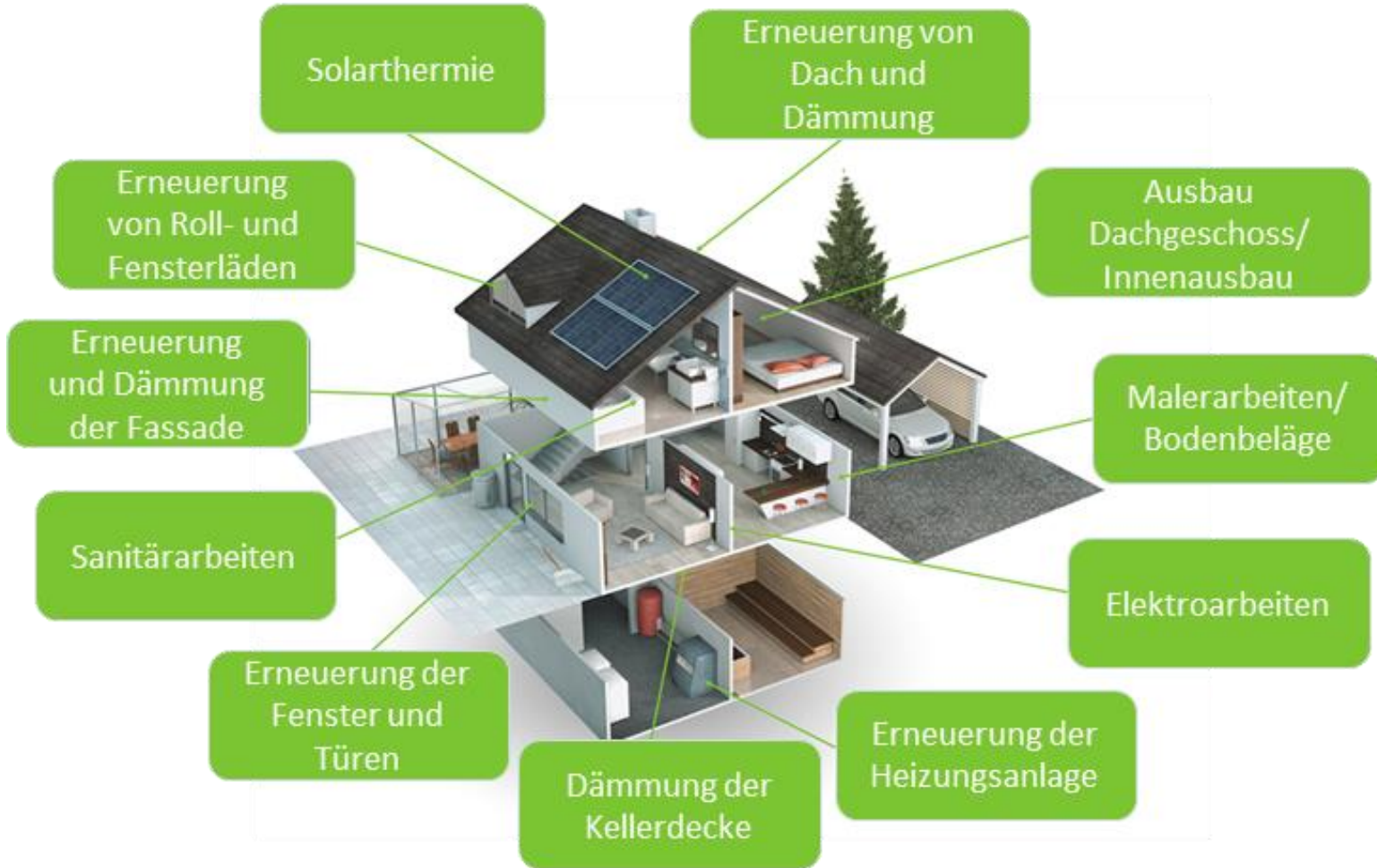


vorher



nachher

Was kann gefördert werden?



Nicht förderfähig sind:

- reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen

- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden/werden

Wie erfolgt die Förderung?

- Durch einen Förderzuschuss entsprechend der Fördergrundsätze
 - Der Zuschuss wird nach Fertigstellung der Maßnahmen und nach Nachweis der angefallenen Kosten ausgezahlt. Er muss nicht zurückgezahlt werden.
 - Voraussetzung ist eine Modernisierungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde.

Die Förderung richtet sich nach den Vorgaben der Städtebauförderungsrichtlinie und nach den Bestimmungen aus den Fördergrundsätzen der Gemeinde Gomaringen.

Wie erfolgt die Förderung?

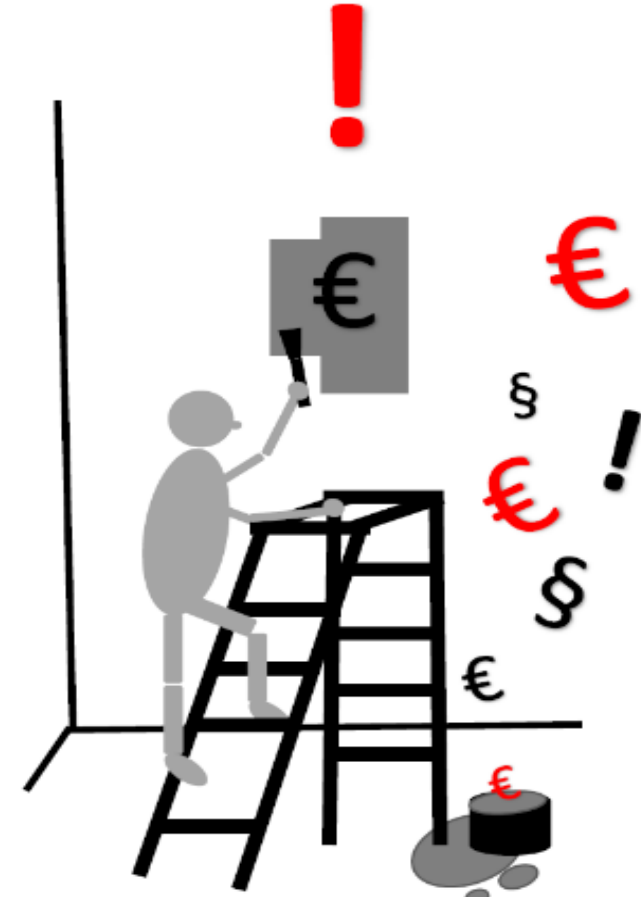
Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.

In einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren können bis zu 100 % der Modernisierungskosten abgeschrieben werden.

Hierzu beantragen Sie bei der Gemeinde Gomaringen nach Abschluss der Maßnahme eine **Steuerbescheinigung**.

Hinweis: Die Details klären Sie mit Ihrem Finanzamt oder Steuerberater.



Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Modernisierung und Instandsetzung

- Der Förderzuschuss beträgt **im Regelfall 20 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten
 - bei bestätigter Denkmaleigenschaft und im Einzelfall beträgt der Förderzuschuss bis zu **30 %**
 - bei Schaffung neuer, abgeschlossener Wohneinheit (z.B. Ausbau Dachgeschoss) beträgt der Förderzuschuss bis zu **30 %**
 - bei besonderen energetischen Maßnahmen, z.B. dem Einbau einer Solarthermieheizung (außerhalb der gesetzlichen Pflichten) beträgt der Förderzuschuss bis zu **30 %**

Die Förderhöhe hat **mindestens 5.000,00 € (25.000,00 € berücksichtigungsfähige Kosten)** zu betragen

Abbruch

- Bei Abbrüchen mit anschließender Neubebauung sind bis zu **100 %** der Kosten förderfähig
 - ohne anschließende Neubebauung zur Wohnnutzung wird keine Förderung gewährt

Fördergrundsätze im Sanierungsgebiet „Ortsmitte IV“

Maßnahme	Fördersatz	Minimum Förderung	Minimal förderbare Investitions-summe	Maximum Förderung	Maximal förderbare Investi-tionssumme
Private Modernisierungsmaßnahme	20 %	5.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 € / Grundstück	125.000,00 € / Grundstück
Private Modernisierungsmaßnahme (denkmalgeschützt, ortsbildprägend, Schaffung neuer Wohneinheiten, besondere energetische Maßnahmen)	30 %	5.000,00 €	25.000,00 €	35.000,00 € / Grundstück	116.666,66 € / Grundstück
Abbruch mit Neubebauung* (Wohnraum)	max. 100 %	keine Mindest-förderung	Keine mind. förderbare Investition	25.000,00 € / Grundstück	Keine max. förderbare Investition
Abbruch ohne Neubebauung* (Wohnraum)	-	-	-	-	-

*Begrenzt wird die Fördersumme jeweils auf das Angebot des günstigsten Bieters oder die Gesamtsumme der Kostenschätzung.

Welche Schritte sind zu beachten?



- Unverbindliches Beratungsgespräch mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
 - Besichtigung des jeweiligen Gebäudes
 - Klärung der beabsichtigten Maßnahme
 - Detaillierte Beschreibung der Fördermöglichkeiten



- Planung der Modernisierungsmaßnahme durch den Eigentümer
 - Erstellung einer Maßnahmenbeschreibung und Vorlage benötigter Unterlagen
 - Fachmännisch erstellte Kostenschätzung oder je Gewerk drei Kostenvoranschläge
 - Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Gomaringen



- Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde
 - Grundlage für Förderung und steuerliche Abschreibung



- Vertragsgemäße Umsetzung der Modernisierungsmaßnahmen
 - Voraussetzung für Auszahlung der Förderung

Vielen Dank für Ihre Teilnahme!

Bei Fragen sind wir gerne erreichbar.

Ihre Ansprechpartner:

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Herr Tobias Zerulla

Tel.: 07141 16-757253
tobias-zerulla@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Isabel Menner

Tel.: 07141 16-757268
isabel.menner@wuestenrot.de