Stadt Tuttlingen
Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Möhringen Ortsmitte“

Bürgerinformation
am 19.06.2018 um 18:00 Uhr in der Anton-Braun-Grundschule

wüstenrot
Wünsche werden Wirklichkeit.

STADT TUTTLINGEN

Agenda

- Was ist bisher passiert?
- Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes
- Wahl des Sanierungsverfahrens
- Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
- Fördergrundsätze
- Ausblick

Was ist bisher passiert?

22.11.2016	OR nimmt Fortschreibung des OEK Möhringen zustimmend zur Kenntnis
15.05.2017	GR beschließt Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen
19.07.2017	Delegation des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau sowie des Regierungspräsidiums besucht Möhringen
23.10.2017	GR beschließt Antragstellung zur Aufnahme des Gebietes „Möhringen Ortsmitte“ in ein Programm der städtebaulichen Erneuerung
10/2017	Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und Stellung Neuaufnahmeantrag
16.05.2018	Verkündung der Programmaufnahme des Erneuerungsgebietes „Möhringen Ortsmitte“ in das Landessanierungsprogramm, Förderrahmen 1.833.333,00 €
18.06.2018	GR beschließt förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Was ist bisher passiert?

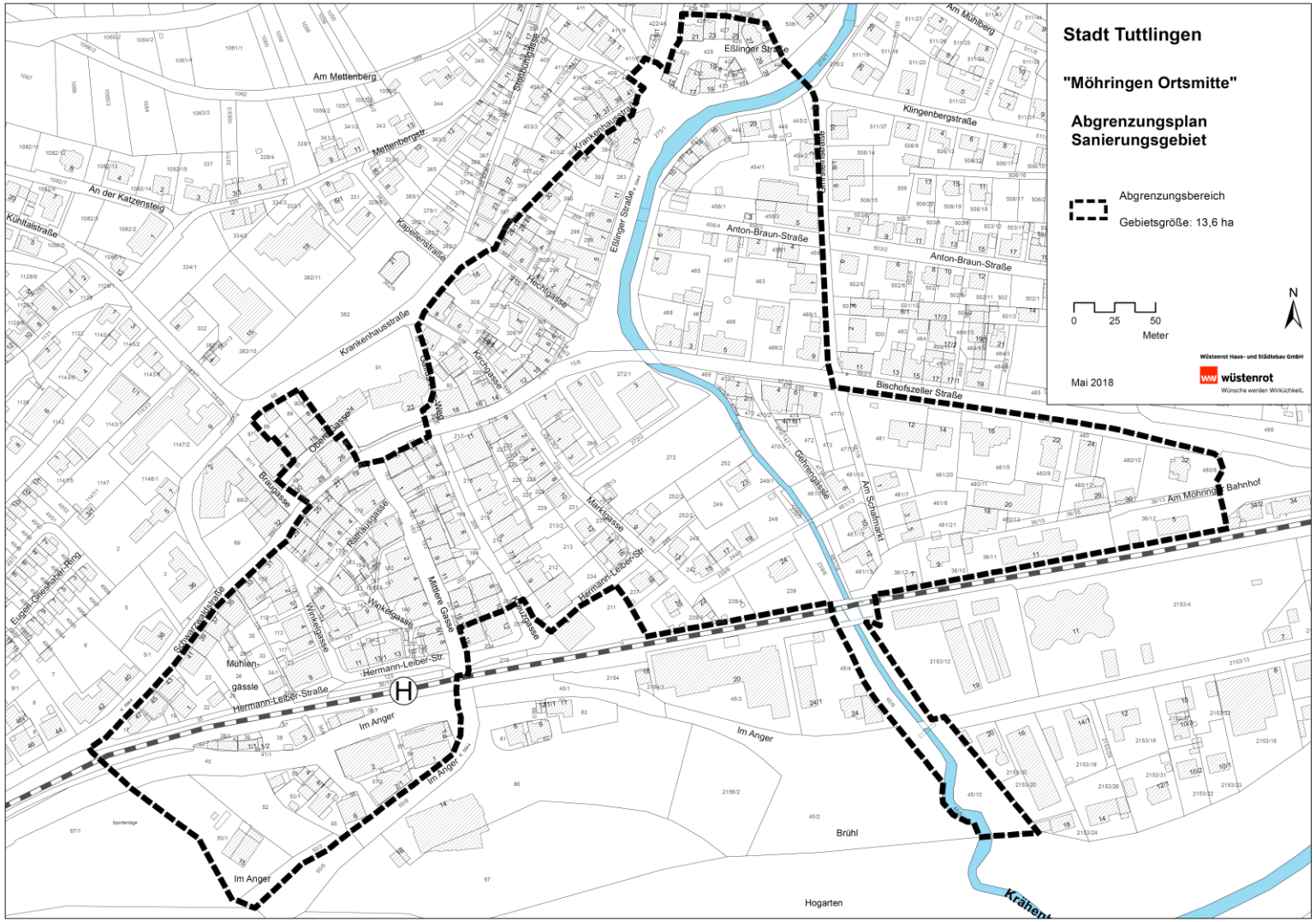
Förderrahmen

Förderrahmen: 1.833.333,00 €
100 %

Finanzhilfe: 1.100.000,00 €
60 %

komm. Eigenanteil: 733.333,00 €
40 %

Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes



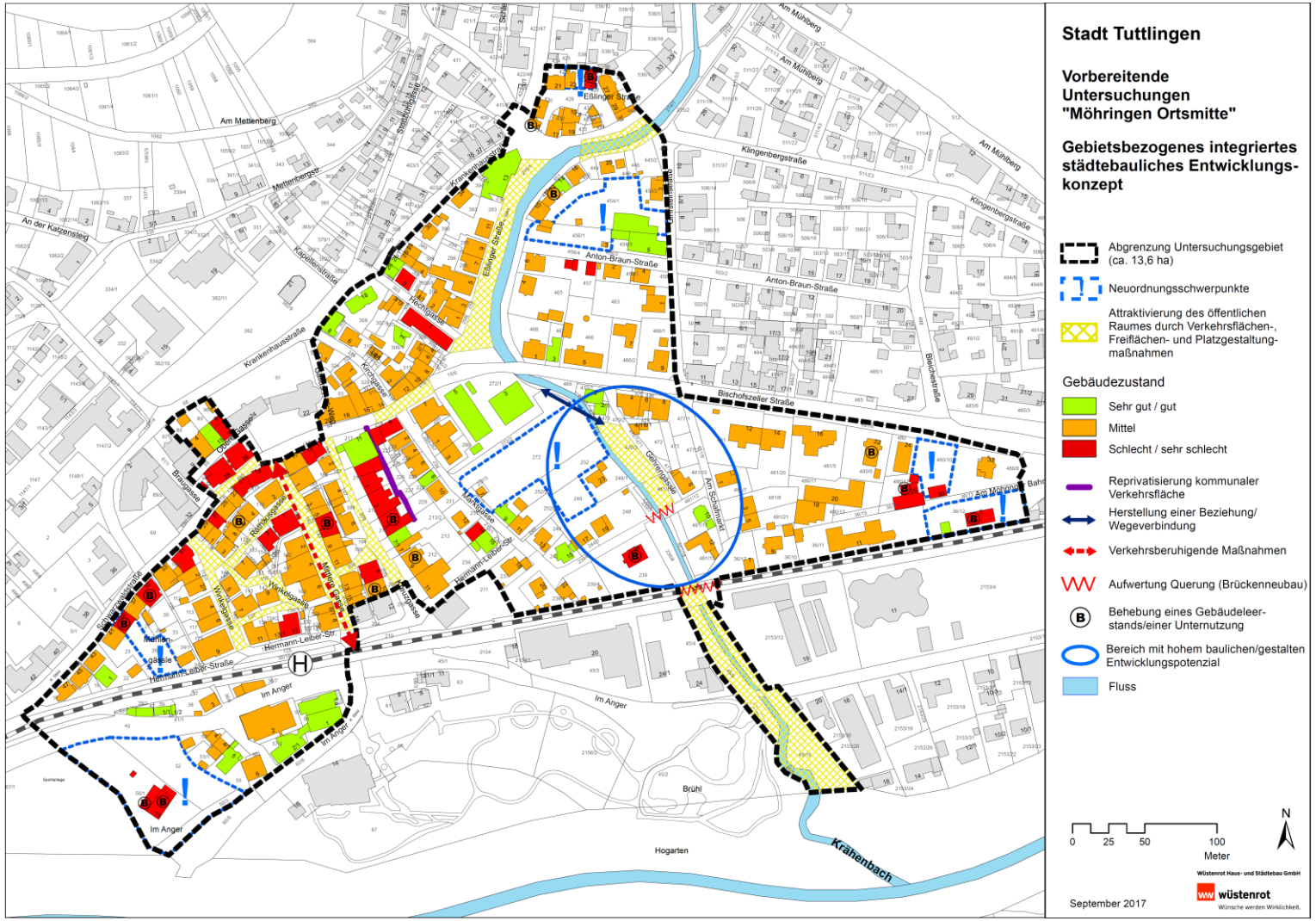
Abgrenzung des zukünftigen Sanierungsgebietes entspricht der Abgrenzung des Untersuchungs-gebietes der vorbereitenden Untersuchungen

Wahl des Sanierungsverfahrens

Vereinfachtes Sanierungsverfahren	Klassisches Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, welches der Verfahren für das Sanierungsgebiet zu wählen ist, muss aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Wahl des Sanierungsverfahrens



Wahl des Sanierungsverfahrens

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

Wahl des Sanierungsverfahrens

Klassisches Verfahren

- Am Ende der Sanierung wird ein **Gutachten für jedes einzelne Grundstück** im Sanierungsgebiet gemacht
- Im Gutachten wird überprüft, ob **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen** aufgetreten sind
- Wenn es sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen gibt, müssen **Ausgleichsbeträge** erhoben werden
- **Bagatellgrenze:** sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen sind kleiner als der Verwaltungsaufwand

  → Absehen von der Erhebung der Ausgleichsbeträge kann unter diesen Voraussetzungen möglich sein

Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Voraussetzung für eine Förderung

- Das Gebäude muss im Sanierungsgebiet liegen
- Mit der baulichen Maßnahme darf vorab noch nicht begonnen werden
- Der Eigentümer muss sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichten, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen
- Die Kosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und der Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein

Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Was kann gefördert werden?

- Modernisierung von Gebäuden zur **Beseitigung von Missständen und Mängeln** durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes entsprechend den Sanierungszielen nachhaltig erhöhen

- **Grundstücksfreilegung** (Abbruch von Gebäuden) mit und ohne anschließende Neubebauung mit Wohnraum

  → sofern dies den Sanierungszielen entspricht und kein Denkmalschutz besteht

  → bei einem Abbruch ohne Neubebauung wird im Einzelfall über die Förderung entschieden

Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Welche Kosten können bei einer Modernisierung gefördert werden?

Förderfähige Kosten	Nicht förderfähige Kosten
Modernisierung des Heizsystems	Reine Instandsetzungsmaßnahmen
Erneuerung der Sanitäranlagen sowie -leitungen	Luxusmodernisierungen
Erneuerung der Elektroanlagen sowie -leitungen	Einrichtungskosten (Einbauküche, Lampen, Mobiliar)
Malerarbeiten	Solaranlagen, Photovoltaikanlagen (werden z. B. über KfW-Bank gefördert)
Erneuerung von Bodenbelägen	Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert werden
Energetische Modernisierungen (bspw. Fassaden- und Dachdämmung, Erneuerung der Fenster)	Bauleistungen, die bereits vor Abschluss der Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
	Werkzeug und Baumaschinen

Private Modernisierungsmaßnahmen

Beispiele für gelungene Maßnahmen

Vorher

Nachher

Private Modernisierungsmaßnahmen

Beispiele für gelungene Maßnahmen

Vorher

Nachher

Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Wie müssen Sie vorgehen?

1. Erste **Kontaktaufnahme** mit der Stadt Tuttlingen oder der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
2. Vereinbarung eines Beratungstermins
3. Konkretisierung des **Vorhabens**
4. Einholen der benötigten **Dokumente**
5. Unterzeichnen einer **Vereinbarung** zwischen der Stadt Tuttlingen und den Eigentümern
6. Durchführung der **Maßnahme**
7. Nach Prüfung der eingereichten Rechnungen und Zahlungsbelege und der vertragsgemäßen Durchführung der Maßnahme kann die **Förderung** ausgezahlt werden

Fördergrundsätze

Modernisierungsmaßnahmen

Eine Förderung wird nur gewährt, wenn eine Gesamtmaßnahme am Gebäude durchgeführt wird. Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der genauen Zuschusshöhe sind vom Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenberechnung (Architekt) oder drei Kostenangebote je Gewerk (Handwerksunternehmen)

Eine **Gesamtmaßnahme** ist ein Maßnahmenbündel. Es beinhaltet **alle notwendigen Maßnahmen**, um das Gebäude über einen **Zeitraum von ca. 25 Jahren** nutzbar zu halten..

Fördergrundsätze

Modernisierungsmaßnahmen

Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind:

- Plan Gebäudeansicht (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Fachbereichs Planung und Bauservice zur Maßnahme
- ggf. Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenberechnung (ersetzt die ersten drei Punkte oben)
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsauflagen der Stadt Tuttlingen

Fördergrundsätze

Ordnungsmaßnahmen

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen
- Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstücks bzw. zur Freiflächengestaltung
- Zustimmende Stellungnahme des Fachbereichs Planung und Bauservice zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsauflagen der Stadt Tuttlingen

Fördergrundsätze

Maßnahme	Förder-satz	Minimum Förderung	Minimal förderbare Investitionssumme	Maximum Förderung	Maximal förderbare Investitionssumme
Priv. Modernisierungs-maßnahme	30 %	4.500,00 €	15.000,00 €	30.000,00 €	100.000,00 €
Private Modernisierungs-maßnahme (denkmalgeschützt, ortsbildprägend)	35 %	4.500,00 €	12.857,14 €	50.000,00 €	142.857,14 €
Abbruch ohne Neubebauung mit Wohnraum	50 %			25.000,00 €	50.000,00 €
Abbruch mit Neubebauung (Wohnraum)	100 %			50.000,00 €	50.000,00 €

Fördergrundsätze

Zuständigkeiten

Über die Regelförderung von Einzelmaßnahmen entscheidet die Stadtverwaltung im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes. In allen übrigen Fällen, insbesondere bei der Abweichung von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der Gemeinderat Tuttlingen.

Hinweis

Bei einem Zuschuss über 100.000 € ist der Abschnitt I der Vergabe- und Vertragsordnung von Bauleistungen (VOB) anzuwenden.

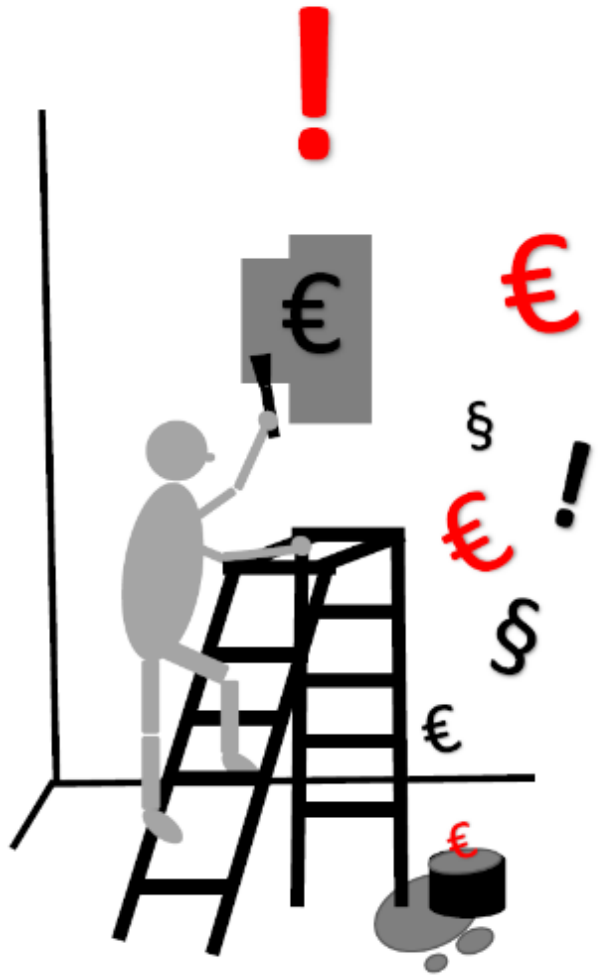
Mietpreisbindung

Die Aufnahme einer Regelung zur Mietpreisbindung soll zum aktuellen Zeitpunkt noch offen gelassen werden und im Zusammenhang mit dem Beschluss des noch in der Entwicklung befindlichen Wohnraumförderprogramms vom Gemeinderat beschlossen werden.

Private Modernisierungsmaßnahmen

Was ist die erhöhte steuerliche Abschreibung?

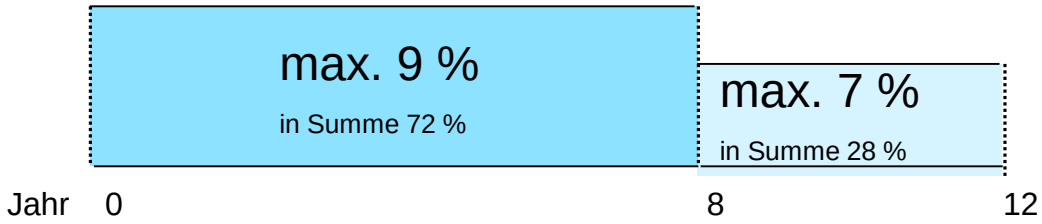
Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann gemäß **§§ 7 h, 10 f und 11 a EStG** die „erhöhte steuerliche Abschreibung“ genutzt werden.



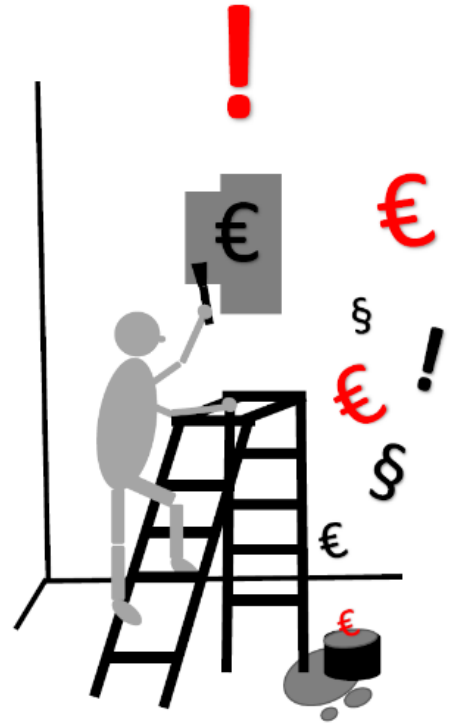
Private Modernisierungsmaßnahmen

Was ist die erhöhte steuerliche Abschreibung?

§§ 7 h EStG



max. 100 %

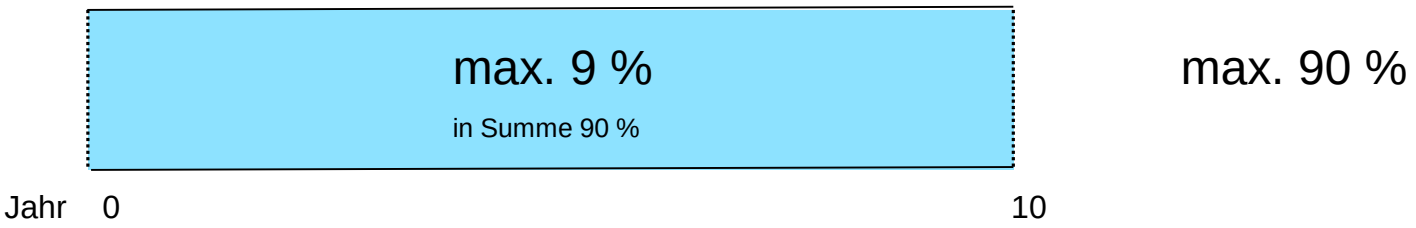


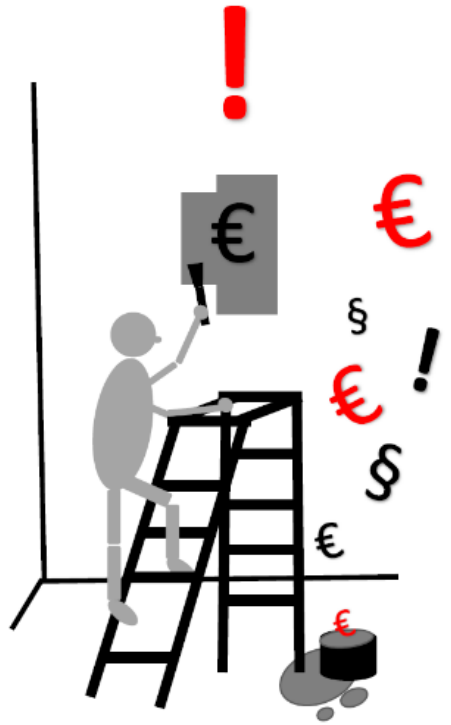
„… im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen …“ (EStG § 7 h Abs. 1, Satz 1)

Private Modernisierungsmaßnahmen

Was ist die erhöhte steuerliche Abschreibung?

§§ 10 f EStG



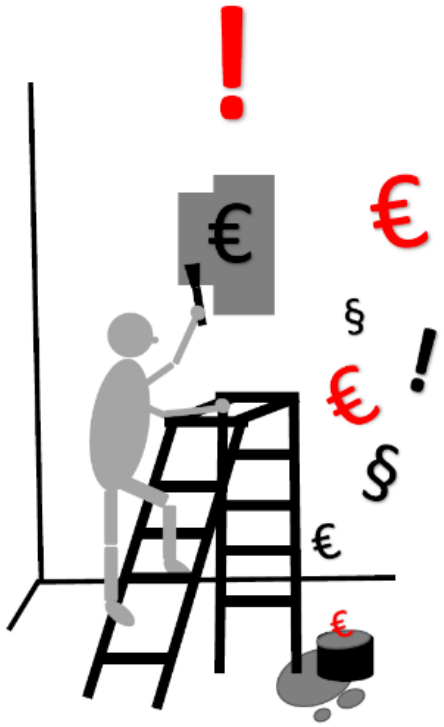


§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten: „… im Kalenderjahr des Abschlusses der Baumaßnahme und in den neun folgenden Kalenderjahren jeweils bis zu 9 Prozent …“

Private Modernisierungsmaßnahmen

Was ist die erhöhte steuerliche Abschreibung?

- Die bescheinigungsfähigen Kosten werden um die erhaltenen Fördermittel entsprechend reduziert.
- Der Eigentümer muss die Bescheinigung bei der Stadt beantragen.
- Der Eigentümer kann die entsprechende Bescheinigung beim Finanzamt einreichen.
- Das Finanzamt verfügt über ein eigenes Prüfrecht
- Bei denkmalgeschützten Gebäuden muss die Abschreibungsart abgewogen werden



Die Details klären Sie mit Ihrem Steuerberater oder dem Finanzamt.

Ausblick

19.06.2018

Informationsveranstaltung für private Eigentümer im zukünftigen Sanierungsgebiet „Möhringen Ortsmitte“

Sanierungsdurchführung
Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
Kommunale Maßnahmen

30.04.2027

Ablauf des Bewilligungszeitraums des zukünftigen Sanierungsgebietes „Möhringen Ortsmitte“

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Möhringen Ortsmitte“

Haben Sie noch Fragen?

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Herr Daniel Schmieder

Tel.: 07141 149-253
Fax.: 07141 149-160

daniel.schmieder@wuestenrot.de

Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH

Frau Norina Flietel

Tel.: 07141 149-282
Fax.: 07141 149-160

norina.flietel@wuestenrot.de