

Ergänzende Hinweise zu den förderfähigen Kosten

Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Die Gemeinde behält sich vor, nur den Standard des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50 % erhöht wird.

Private Stellplätze

Die Schaffung von privaten Stellplätzen (Garagen, Carports, offene Stellplätze) kann im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung bezuschusst werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

Eigenleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können bis zu 8 € pro Stunde und bis zu 15 % der sonstigen Gesamtleistungen anerkannt werden.

Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z. B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände.

Nachrangigkeit der Städtebauförderung

Sofern die Möglichkeit einer Fachförderung gegeben ist (z. B. bei Maßnahmen im energetischen Bereich oder Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen des Bundes), ist diese Möglichkeit der gemeindlichen StBauFR-Förderung vorzuziehen bzw. mit der gemeindlichen StBauFR Förderung zu kombinieren,

sofern dies nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist. Der Eigentümer hat deshalb bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält. Abhängig von der Art der Zuschüsse werden diese gegebenenfalls auf die gemeindliche StBauFR-Förderung angerechnet, welche sich dann entsprechend reduziert. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Energetische Vorgaben

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) und die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) sowie das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Stadt eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

Ausgleichsbeträge

Die Sanierungsmaßnahme „Eisenbahnvorstadt/Hexenstock“ in Lauda-Königshofen wird im umfassenden Verfahren oder auch „klassischen Verfahren“ durchgeführt. Dabei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB Anwendung; dies sind die §§ 152 – 156 BauGB. Danach hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückes nach Abschluss der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstückes entspricht. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die Festlegung der Anfangswerte und der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet.

Diese sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes ist definiert durch die Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert oder Neuordnungswert) und dem Bodenwert der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert oder sanierungsunbeeinflusster Bodenwert). Hierbei stehen Anfangs- und Endwert nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) eines Grundstückes.

Nicht anzurechnen sind dabei Bodenwerterhöhungen, die bereits in anderen Verfahren (z. B. beim Erwerb von Grundstücken nach § 153, Abs. 4 BauGB) abgeschöpft wurden oder die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkt hat (§ 155, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB). Zu berücksichtigen sind auch die Änderungen der allgemeinen Grundstücksverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt – dies bedeutet, dass die konjunkturelle Preissteigerung außer Acht zu lassen ist. Anfangs- und Endwert sind daher zum gleichen Wertermittlungstichtag zu ermitteln und die Differenz als sanierungsbedingte Werterhöhung festzusetzen.

Zu Beginn der Sanierungsdurchführung werden die Anfangswerte gutachterlich festgelegt und werden im Laufe der Sanierung fortgeschrieben. Es kann dann bei bestimmten Maßnahmen im Sanierungsgebiet, wie beispielsweise der Abbruch von Gebäuden, der ermittelte

Ausgleichsbetrag vom Eigentümer vorzeitig abgelöst werden. Die Abschöpfung eventueller Ausgleichsbeträge steht keineswegs im Ermessen der Gemeinden. Diese sind nach § 154 BauGB verpflichtet, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Ausgleichsbeträge zu erheben, wenn sich bei einem Grundstück der Bodenwert sanierungsbedingt erhöht hat. Folgende Maßnahmen in der Sanierungsdurchführung können eine Aufwertung des Gebietes bewirken:

- neue Erschließung, Verbesserung der Verkehrsführung
- Beseitigung störender Anlagen
- Nutzbarkeit des Grundstücks zum Wohnen/Arbeiten (z. B. B-Plan)
- Gebietsstruktur (Lage und Umfeldverbesserung)
- Bau neuer Gemeinbedarfseinrichtungen, Spielplätze, Grünflächen
- Gestaltungsverbesserungen, Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten

Durch diese Maßnahmen können Bodenwertsteigerungen entstehen. Diese werden durch ein Gutachten ermittelt. Anschließend erfolgt die Berechnung der Ausgleichsbeträge. Es besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrags durch eine Ablösevereinbarung (Reduzierung des Ausgleichsbetrags evtl. möglich).

Die Stadt kann gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist,
- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Weitere Informationen

Stadt Lauda-Königshofen, Fachbereich 4
[Stadtentwicklung, Bau], Marktplatz 1,
97922 Lauda-Königshofen, Telefon: 09343 / 501-5401
Internet: www.lauda-koenigshofen.de



„Lauda-Königshofen erleben“
auf Facebook und Instagram



Impressum

Herausgeber: Stadt Lauda-Königshofen, Bürgermeisteramt



Eisenbahnvorstadt/ Hexenstock

**Informationen zum
Sanierungsgebiet
im Stadtteil Königshofen**