

INFORMATIONSV ERANSTALTUNG

Sanierungsgebiet „Hochberg II“

20.11.2024, 17:00 Uhr

Referenten: Lisa Kieferle, Dr. Philipp Schulz – Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS)

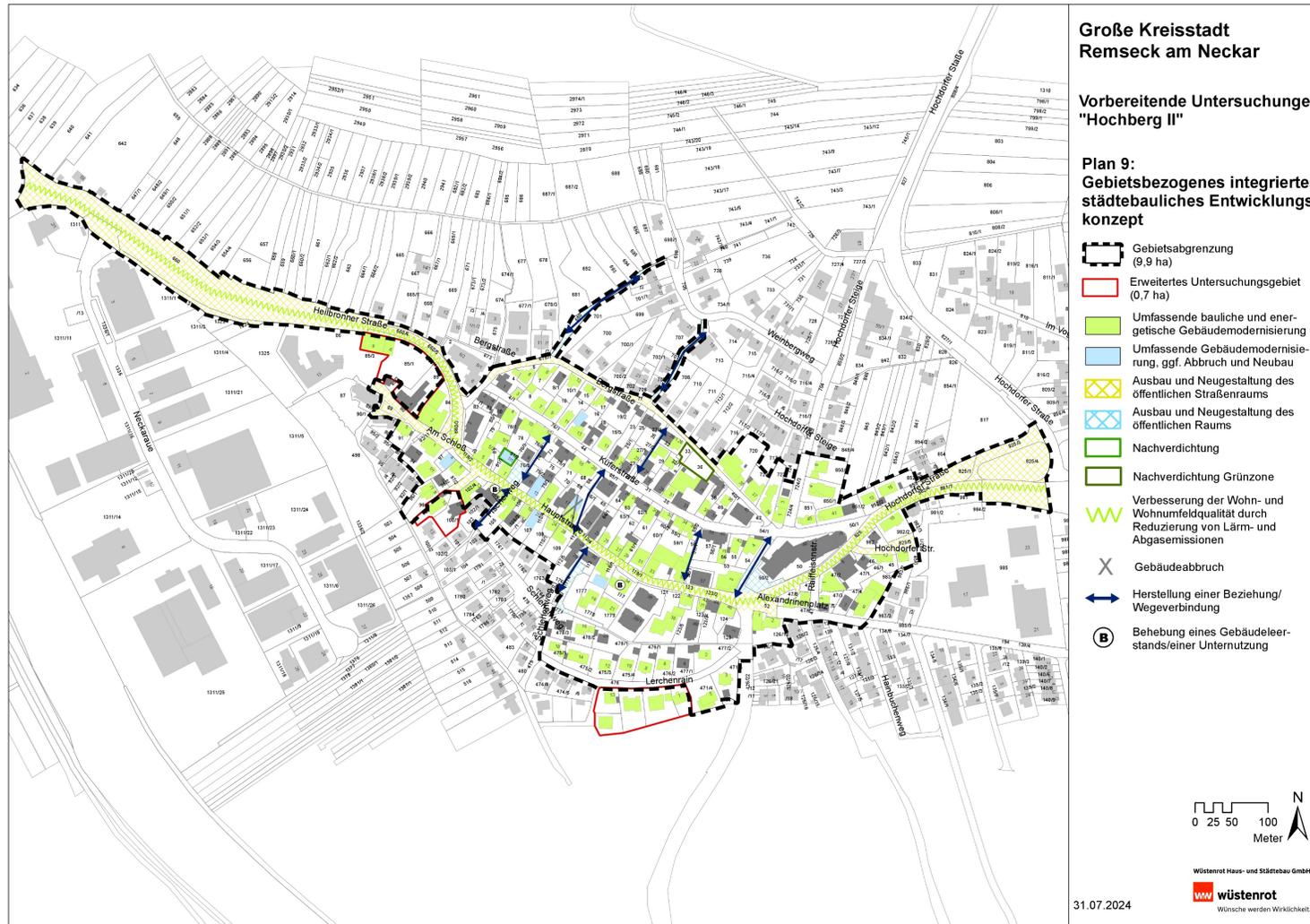


ABGRENZUNG



- ca. 11,1 ha
- Basiert auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen
- Satzungsbeschluss durch Gemeinderat am 24.09.2024
- Bewilligungszeitraum läuft bis 30.04.2032 (Verlängerung möglich)

NEUORDNUNGSKONZEPT (LAGEPLAN BASIERT AUF DER DAMALS GÜLTIGEN ABGRENZUNG)

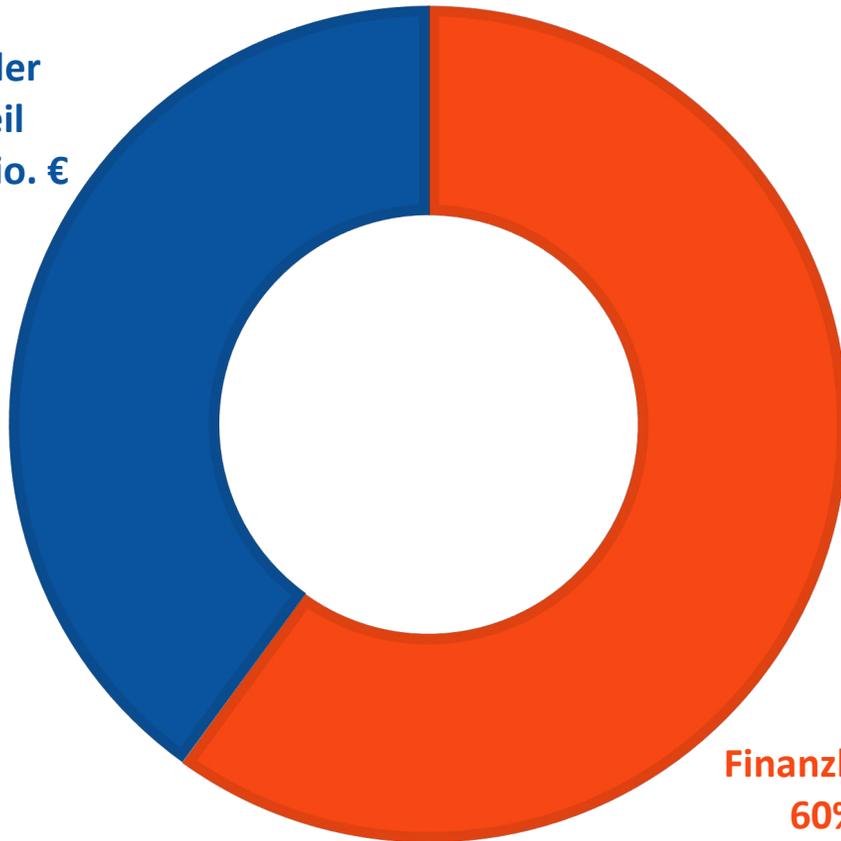


- Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und die Verbesserung der Wegeverbindungen
- Gestaltung barrierefreien oder –armen Wohnraums sowie öffentlicher Räume
- innerörtliche Nachverdichtung durch Umnutzung von Leerständen, Aufstockung von Gebäuden oder Ersatzbauten
- Berücksichtigung des Klimaschutzes mithilfe von Energieeinsparungen

FÖRDERRAHMEN

2 Mio €

Kommunaler
Eigenanteil
40% - 0,8 Mio. €



Finanzhilfe Bund / Land
60% - 1,2 Mio. €

- Mittel für städtische und private Maßnahmen einsetzbar
- Unterschiedliche Fördersätze je Maßnahmenart
- „Spielregeln“ Städtebauförderungsrichtlinien

SANIERUNGSZIELE (Auszug/gekürzt)

Ausgearbeitete Leitlinien im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen

**Städtebauliche Missstände
beheben**

Leerstand minimieren

**Sicherung und Erhalt
denkmalpflegerischer
Bausubstanz**

**Sanierung / Modernisierung
privater Bausubstanz**

Wohnfunktion stärken

**Anpassung an den
demographischen Wandel**

**Anpassungen an den
Klimawandel**

**Stärkung gesellschaftlicher
Zusammenhalt**

**Stärkung und Revitalisierung
des Ortskerns**

GRUNDBUCHEINTRAG

- Rechtsgrundlage BauGB § 143
 - Eintragung automatisch im Zuge der Beschlussfassung zum Sanierungsgebiet
 - Eintragung in alle Grundbücher des Sanierungsgebietes
 - bleibt bis zum Ende des Sanierungsgebietes bestehen
-
- Keine unmittelbare rechtliche Wirkung
 - Informative Funktion
-
- **Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge sind genehmigungspflichtig**
(BauGB § 144 – Sanierungsrechtliche Genehmigung)

GENEHMIGUNGSPFLICHT

Genehmigungspflichtig sind...

- Vorhaben, welche auch der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB unterliegen
- Vorhaben, welche zu einer Wertverbesserung führen; auch wenn sie der Genehmigungspflicht nicht unterliegen
- Veränderungen von bestehenden Gebäuden, soweit es sich nicht um Maßnahmen des Bauunterhaltes handelt
- Abbruch von Gebäuden, Gestaltung von Freiflächen, Abgrabungen, Aufschüttungen, Ausschachtungen und Lagerstätten
- Nutzungsänderungen

Achtung:

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt keine evtl. erforderliche baurechtliche Genehmigung!

GENEHMIGUNGSPFLICHT

Genehmigungspflichtig sind...

- Miet- und Pachtverträge, welche mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr abgeschlossen werden.

Achtung:

Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer (mit gesetzlicher Kündigungsfrist) sind nicht genehmigungspflichtig.

- Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum)
- Teilung von Grundstücken
- Überlassungsverträge (Ausnahme: Vorwegnahme der gesetzlichen Erbfolge)
- Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
- Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast

GENEHMIGUNGSPFLICHT

➤ Verfahrensablauf

- Formloser Antrag (inklusive aussagekräftiger Anlagen) an die Stadt Remseck am Neckar
- Antrag ist vor Beginn der Arbeiten zu stellen
- i. d. R. wird dem jeweiligen Vorhaben zugestimmt
- Genehmigung darf nur versagt werden, wenn das Vorhaben die Sanierung unmöglich macht bzw. wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

➤ Umsetzung städtebaulicher Sanierungsziele soll gesichert werden

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE MAßNAHMEN



Schaffung und Reaktivierung
von Wohnraum

Modernisierungen und
energetische Aufwertungen



Sicherung der Bausubstanz
und ortsbildprägende
Maßnahmen



WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN?



NICHT FÖRDERFÄHIG SIND

- Reine Instandsetzungsmaßnahmen
- Luxusmodernisierungen
- Einrichtungsgegenstände
- Werkzeuge und Baumaschinen
- Bauleistungen, die vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung erbracht wurden
- Doppelförderung – Vorhaben, die bereits durch andere Programme gefördert wurden/werden

VORAUSSETZUNGEN

- Das Gebäude befindet sich im Sanierungsgebiet
- Die Maßnahme wurde noch nicht begonnen
- Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen
- Wirtschaftliche Vertretbarkeit und zügige Durchführung der Maßnahme
- Ausreichende Fördermittel vorhanden
- Vertrag zwischen Eigentümer und Stadt



Remseck am Neckar
Baumaßnahme Hauptstr. 5, Sanierungsgebiet Hochberg
(Foto: Stadt Remseck am Neckar)

VORAUSSETZUNGEN

- **Bei Modernisierungsmaßnahmen zusätzlich:**
 - Umfassende Maßnahme und keine reine Instandsetzung
 - Beseitigung wesentlicher Mängel
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt
 - Berücksichtigung des Gebäudeenergiegesetzes
 - Keine Doppelförderung
- **Bei Ordnungsmaßnahmen zusätzlich:**
 - Kein Denkmalschutz
 - Gestaltungsabstimmung mit der Stadt

Grundlage:

- Kein Rechtsanspruch
- Städtebauförderungsrichtlinien
- Fördergrundsätze
- Förderung wird als Zuschuss gewährt



Remseck am Neckar
Abbruch/Neubau Alexandrinenplatz Sanierungsgebiet Hochberg
(Foto: Stadt Remseck am Neckar)

FÖRDERPROGRAMME

Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen	Fördersatz	Maximale Förderung (Förderhöchstgrenze)	Maximal förderbare Investitionssumme
Umfassende Gebäudemodernisierung	30 %	50.000 €	166.667 €
Umfassende Gebäudemodernisierung bei Gebäuden mit geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulichen Bedeutung	35 %	60.000 €	171.429 €
Abbruch von Gebäuden mit anschließender Neubebauung	100 %	50.000 €	50.000 €

Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen der Ortsbildpflege	Fördersatz	Maximale Förderung (Förderhöchstgrenze)	Maximal förderbare Investitionssumme
Gestaltungs- und Verschönerungsarbeiten an Gebäuden sowie Gebäudefassaden	20 %	2.500 €	12.500 €

ERHÖHTE STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN

- gemäß §§ 7h, 10f und 11a EStG „erhöhte steuerliche Abschreibung“ möglich
- bis zu 100 % der Modernisierungskosten können in einem Zeitfenster von ca. 8 – 12 Jahren abgeschrieben werden
- Steuerbescheinigung wird von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH vorbereitet und von der Stadt ausgestellt

Hinweis:

Die Details sollten Sie selbst bitte mit dem zuständigen Finanzamt oder einem Steuerberater klären.

IHR WEG ZUR FÖRDERUNG



ZUSAMMENFASSUNG

- Warum wurde ein Sanierungsgebiet beschlossen?
 - Städtebauliche Mängel
- Welche Ziele verfolgt die Stadt damit?
 - Aufwertung des Sanierungsgebiets
 - Folgeinvestitionen
- Welche Pflichten ergeben sich für mich?
 - Grundbucheintrag
 - Genehmigungspflicht bestimmter Vorhaben
- Welche Vorteile habe ich davon?
 - Umfassende Förderung
 - Erhöhte Abschreibungsmöglichkeit

WEITERFÜHRENDE INFORMATIONEN

- Website der Stadt Remseck (www.stadt-remseck.de/sanierung)
 - Abschnitt Kultur, Leben & Wohnen
 - Bereich Bauen & Wohnen
 - Kategorie Stadtentwicklung
 - Stadtsanierung
 - Sanierungsgebiet „Hochberg II“
 - Geltungsbereich
 - Sanierungssatzung
 - Vorbereitende Untersuchung
 - Ansprechpartner & Kontaktdaten

Haben Sie noch Fragen?

Ihre Ansprechpartner:



Stadtverwaltung Remseck am Neckar
Frau Katrin Toch (Sachbearbeiterin)
Tel.: 07146 2809-2322
sanierung@remseck.de



Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Frau Lisa Kieferle (Projektleiterin)
Tel.: 07141 16-757326
lisa.kieferle@wuestenrot.de