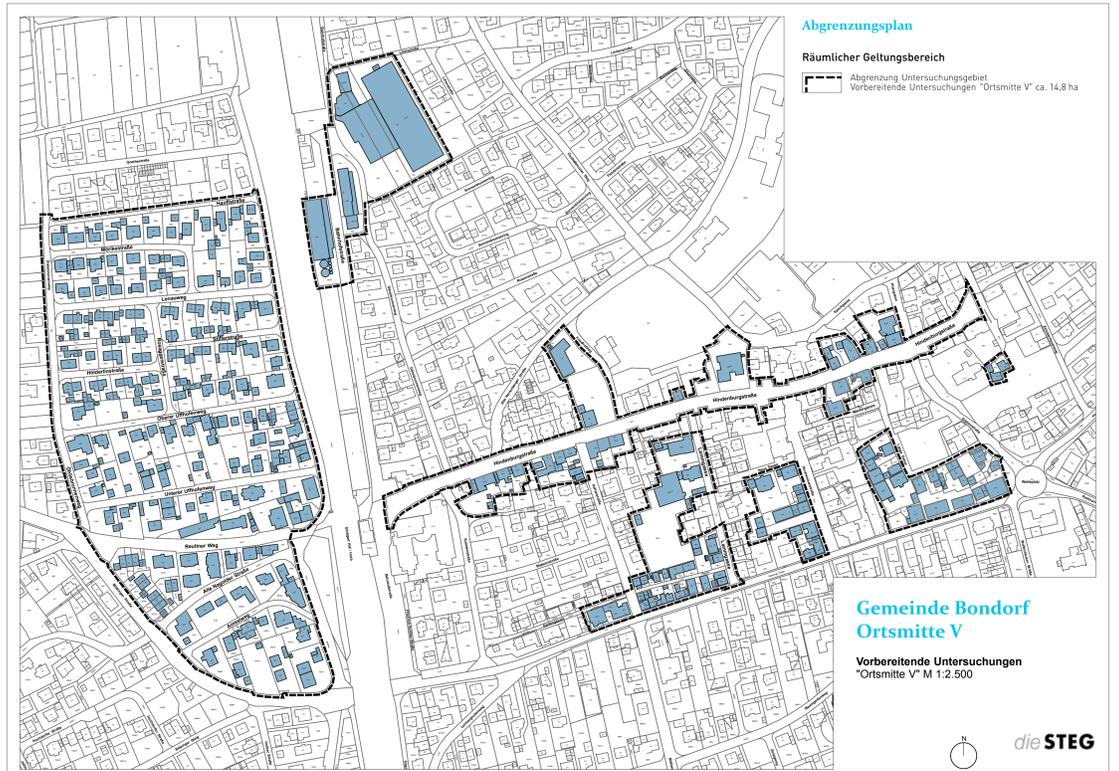


Städtebauliche Erneuerung

„Ortsmitte V“

»Gemeinsam etwas erreichen – gemeinsam die Ortsmitte erleben«



ISEK und Antragstellung

- › Ortsbegehung
- › Beurteilungsgrundlage
- › Antrag Städtebauförderung

2022/23

Die Städtebauförderung

- › Die Gemeinde Bondorf stellt für das Gebiet „Ortsmitte V“ einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm.
- › Das Gebiet „Ortsmitte V“ wurde in das Landessanierungsprogramm 2023 aufgenommen.

Vorbereitende Untersuchungen

- › Bestandsaufnahme
- › Bürgerbeteiligung
- › Sanierungssatzung

2023/24

Die Ziele einer Sanierung

- › Eine aufgewertete Ortsmitte,
- › die Beseitigung städtebaulicher Missstände,
- › der Erhalt und die Entwicklung des Ortsbildes,
- › die Förderung privater Gebäudesanierungen,
- › verbesserte Wohnverhältnisse,
- › den Erhalt und Ausbau von Infrastruktur und Versorgung,
- › die Schaffung attraktiver Grünflächen,
- › die kooperative Zusammenarbeit der Gemeinde mit ihren Bürgern,
- › Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Sanierungsdurchführung

- › Planerische Konkretisierung
- › Umsetzung von Maßnahmen

2024

Vorläufige Sanierungsziele und Entwicklungsschwerpunkte

- › Entwicklung einer lebendigen zukunftsfähigen Ortsmitte
- › Energetische Sanierung des Gebäudebestands
- › Neuordnung von Teilflächen unter Berücksichtigung ortsbildprägender Bestandsgebäude
- › Nutzung von Innenentwicklungsflächen mit dem Schwerpunkt Wohnen
- › Reaktivierung oder Umnutzung leerstehender Gebäude

Vorraussichtlicher Abschluss

- › Abrechnung
- › Satzungsaufhebung

2032

Bahnhofsareal

Städtebauliche Neuordnung und Entwicklung auf den Flächen des Gartencenters mit Schwerpunkt Wohnen. Ausprägung einer neuen Landmarke auf den Flächen des Agrarhandels Allgaier.

Öffentlicher Raum Hindenburgstraße

Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raums entlang der Hindenburgstraße. Klimaangepasste und -gerechte Bepflanzung und Reduzierung der Trennwirkung durch die Fahrbahn.

Flächenpotenziale Ortsmitte

Städtebauliche Neuordnung und Entwicklung mit dem Schwerpunkt Wohnen. Erweiterung des seniorengerechten Wohnangebots.

Bondorf West / Uhlandsiedlung

Nachverdichtung und Baulückenaktivierung

Förderung privater Maßnahmen

Informationen für Eigentümer

»Dank der energetischen Sanierung habe ich 25% weniger Heizkosten«



Fördervoraussetzungen

- › Das Gebäude liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- › Die Maßnahme entspricht den Sanierungszielen und ist wirtschaftlich.
- › Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung mit der Gemeinde – **VOR** Auftragsvergabe bzw. Baubeginn.
- › Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Gemeinde und der STEG abzustimmen.
- › Die Maßnahme muss umfassend sein und mehrere Gewerke umfassen.
- › Die gültigen Bauvorschriften sind einzuhalten, beispielsweise die Energieeinsparverordnung und das Wärmegesetz.

Erneuerung und Instandsetzung

- › Mit der Modernisierung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt, und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden.
- › Wesentlich für die Förderfähigkeit ist eine umfassende energetische Gebäudeerneuerung.
- › Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

Abbruch – Grundstücksfreilegung

Wenn ein Gebäude aus städtebaulichen oder wirtschaftlichen Gründen nicht erhalten werden kann, ist für den Abbruch eine Kostenerstattung möglich. Die Förderung kann mit der Bedingung verbunden sein, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraums einen Neubau zu errichten. Die Gestaltung des Neubaus muss sich in das Ortsbild einfügen.

Gestaltungsrichtlinien

Damit sich das Gebäude nach einer Erneuerungs- oder Ordnungsmaßnahme in das Ortsbild einfügt, kann die Gemeinde Gestaltungsrichtlinien erlassen. Durch diese wird der Erhalt eines einheitlichen, evtl. auch historisch gewachsenen Ortsbildes sichergestellt. Es können Vorgaben zur Außengestaltung, Material- und Farbwahl gemacht werden.

Eigentümer:innen sollen sich bei der Durchführung der Maßnahmen an diesen Gestaltungsrichtlinien orientieren, denn auch die privaten Maßnahmen sollen der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation dienen.

WICHTIG

Maßnahmen, die vor Vertragsabschluss durchgeführt oder nicht vereinbart wurden, werden nicht gefördert. Sprechen Sie unbedingt mit der STEG, bevor Sie eine Baumaßnahme starten, um die volle Förderung zu erhalten.

Ausgewählte förderfähige Modernisierungsmaßnahmen



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Erneuerung des Außenputzes und Daches



Austausch von alten Fenstern und Türen



Neue Heizungsanlage und Warmwasserbereitung



Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung der Installationen: Elektro, Gas, Wasser, Abwasser



Veränderung der Raumnutzung und -größe



Erweiterungen der Nutzfläche, z.B. durch kleine Anbauten oder Balkone

Wissenswertes für Eigentümer

Rechtliche Aspekte

»Durch Zuschüsse und steuerliche Absetzung spare ich viel Geld«



Eigentümer im Sanierungsgebiet

Wie ein Sanierungsverfahren abläuft und welche Spielregeln dabei gelten, regelt das Baugesetzbuch. Dort sind im Teil des »besonderen Städtebaurechts« alle Rechtsvorschriften für Sanierungsgebiete verankert. Dort ist auch festgelegt, was die Gemeinde bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

Wenn Sie Eigentümer im Sanierungsgebiet sind können sich daraus Vorteile, wie eine steuerliche Sonderabschreibung nach Einkommenssteuergesetz (EStG), aber auch andere Rechte und Pflichten ergeben.

Genehmigungspflicht

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abbrechen oder neu bauen, benötigt er gemäß §§ 144 und 145 Baugesetzbuch eine Genehmigung der Gemeinde. Es besteht also eine besondere Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben in einem Sanierungsgebiet. Dazu zählt, wenn ein Eigentümer beabsichtigt:

- > sein Grundstück zu verkaufen oder zu teilen,
- > eine Hypothek aufzunehmen,
- > eine Baulast einzutragen,
- > einen Miet-/Pachtvertrag abzuschließen
- > ein Gebäude zu errichten oder abzubauen,
- > an Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorzunehmen (auch ohne erforderliche Baugenehmigung),
- > eine Änderung der Gebäudenutzung vorzunehmen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro.

Sanierungsvermerk

Mit der Sanierungssatzung müssen alle Grundstücke im Sanierungsgebiet gemäß § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch mit einem Sanierungsvermerk versehen werden. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.

Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtswirksamen Sanierungssatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungssatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Ausgleichsbetrag

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde beispielsweise Straßengestaltungen, Schaffung von Grünflächen und neuer kommunaler Einrichtungen wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich auch der Wert der privaten umliegenden Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden. Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs, dann ist die Gemeinde gemäß § 154 Baugesetzbuch verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann erst nach Ende des Bewilligungszeitraums festgestellt werden.

Projektbeispiele aus vorherigen Sanierungsgebieten

oben: Private Gebäudemodernisierung Lammgasse 13
unten links: Private Ordnungsmaßnahme Gartenstraße 24 + 26 (vorher)
unten rechts: Neubau Gartenstraße 24 + 26 (nachher)



In jedem Sanierungsgebiet gilt:

- > Sanierungsvermerk im Grundbuch
- > Vorkaufsrecht der Gemeinde beim Grundstückserwerb
- > Sanierungsgenehmigung
- > steuerliche Vergünstigungen
- > möglicher Ausgleichsbetrag durch sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Wissenswertes für Eigentümer Förderung privater Maßnahmen

»Die Förderung ermöglicht mir den altersgerechten Aus- und Umbau meines Gebäudes«



Warum private Maßnahmen?

Die Erneuerung privater Wohngebäude spielt eine große Rolle in einer Sanierungsmaßnahme. Mit einer Modernisierung Ihres Gebäudes können Sie nicht nur die eigene Wohnqualität verbessern, sondern Sie leisten auch einen Beitrag zur Aufwertung Ihres Wohnumfeldes. Gleichzeitig zahlen sich die Investitionen in den Werterhalt Ihres Gebäudes tagtäglich für Sie oder Ihre Mieter aus.

Deshalb werden private Sanierungsmaßnahmen sowohl durch Beratung als auch finanziell unterstützt. Neben der Möglichkeit der Förderung ergeben sich weitere Vorteile, wie etwa die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung.

Projektbeispiele aus vorherigen Sanierungsgebieten

oben: Private Gebäudemodernisierung Grabenstraße 16
unten: Private Gebäudemodernisierung Lange Gasse 34

Erneuerung privater Gebäude

Mit der Erneuerung von privaten Gebäuden sollen bauliche Nachteile und Mängel dauerhaft beseitigt und ihr Gebrauchswert nachhaltig erhöht werden.

Wesentlich für die Förderfähigkeit ist eine umfassende energetische Gebäudeerneuerung. Zuschussfähig können auch punktuelle Maßnahmen sein, wenn das Gebäude ansonsten modernen Wohnanforderungen entspricht.

Steuerliche Sonderabschreibung

Im Einkommenssteuergesetz (§§ 7 h, 10 f und 11 a) sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Voraussetzung ist eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde. Zu beachten ist, dass nur Maßnahmen am Bestand steuerlich begünstigt sind.

Wohnraumerweiterungen und Umnutzungen bleiben in der Regel außen vor. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist eine Steuerbescheinigung bei der Gemeinde zu beantragen, die der Eigentümer seinem Finanzamt vorlegt.

Bei eigengenutzten Gebäuden erfolgt die Abschreibung über zehn Jahre jeweils mit 9% der Kosten. Die Abschreibung anderer Gebäude läuft in den ersten acht Jahren mit 9% und danach weitere vier Jahre mit 7%.

7 Schritte zum sanierten Objekt

- 1 Vereinbarung eines unverbindlichen Beratungsgesprächs mit der STEG
- 2 Gebäudeerhebung und Ergebnisbericht mit Maßnahmen und Kostenschätzung
- 3 Der Eigentümer konkretisiert das Vorhaben durch Angebote und Pläne
- 4 Feinabstimmung mit der Gemeinde und der STEG über die Förderung und Gestaltung der Maßnahme
- 5 Erneuerungsvereinbarung mit Regelung aller wichtigen Punkte mit dem Eigentümer
- 6 Baubeginn und Auszahlung entsprechend dem Fortschritt
- 7 Schlussabrechnung sowie Auszahlung der Schlussrate



Erhalt eines Kulturdenkmals

- › Verbesserung der Klima- und Energiebilanz durch energetische Erneuerung des Gebäudebestands
- › Erneuerung der Hausinstallation
- › Zahlreiche Innenausbauarbeiten
- › Veränderte Raumaufteilung
- › Instandsetzung der Fassade



Öffentliche Sanierungsmaßnahmen

Förderung öffentlicher Maßnahmen

»Durch die Neugestaltung wird die Gemeinschaft gefördert«



Die Rolle der Gemeinde

In einem Sanierungsverfahren werden private und öffentliche Maßnahmen gefördert, um den Ort neu zu gestalten oder das Infrastrukturangebot zu verbessern. Die Gemeinde kann Ordnungs- und Baumaßnahmen gefördert bekommen. Auch Erschließungsmaßnahmen und der Bau von Gemeindebedarfseinrichtungen sind förderfähig. Die Gemeinde trägt somit ebenfalls dazu bei, den Ort gemeinsam mit Ihnen aufzuwerten und erlebbarer zu machen.

Ordnungsmaßnahmen sind:

- › Die Bodenordnung,
- › kommunaler Grunderwerb,
- › Umzüge von Bewohnern und Betrieben,
- › die Freilegung von Grundstücken,
- › die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen, z.B. öffentliche Straßen und Plätze, Parkhäuser, Stellplätze, Spielplätze und Grünanlagen,
- › die Herstellung von ökologischen Ausgleichsflächen.

Baumaßnahmen sind:

- › Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- › die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- › die Errichtung und Änderung von Kommunalbedarfs- und Folgeeinrichtungen (z.B. Einrichtungen zur Betreuung von Kindern, Rathäuser, Bürgersäle, Begegnungsstätten),
- › die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Projektbeispiele aus vorherigen Sanierungsgebieten

oben: Freiflächengestaltung Gemeindebücherei Bondorf

Mitte: Platzgestaltung in der Haggasse

unten Mitte: Kommunale Modernisierungsmaßnahme

Bahnhofsgebäude

unten links und rechts: Modernisierung der Zehntscheuer mit

Platzgestaltung

