Von Februar bis März dieses Jahres fand eine schriftliche Befragung der Eigentümer, Mieter und Pächter im zukünftigen Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ statt. Wir freuen uns über einen guten Rücklauf von knapp 60 % und bedanken uns herzlich für Ihr Mitwirken.

Wir befinden uns aktuell in den letzten Vorbereitungen, bevor im Sommer die Sanierungssatzungsatzung beschlossen werden kann. Nach Satzungsbeschluss planen wir eine Veranstaltung um Sie über die Planungen im Gebiet und Fördermöglichkeiten zu informieren. Schon jetzt haben wir Ihnen ein paar Informationen zur anstehenden Sanierung zusammengestellt.

### „Weshalb gibt es die vorbereitenden Untersuchungen?“

**1**

Mit einer Sanierungsmaßnahme sollen städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Das Baugesetzbuch gibt die Rahmenbedingungen vor, wie eine Sanierungsmaßnahme umzusetzen ist (§§ 136 ff. BauGB). So wird u. a. geregelt, dass die vorbereitenden Untersuchungen Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sind. Mit ihrer Hilfe sollen Beurteilungsgrundlagen für die anstehende Sanierung gewonnen und die Sanierungsnotwendigkeit dargestellt werden. Für die Beurteilungsgrundlagen werden im Rahmen von Ortsbegehungen städtebauliche Grundlagen aufgenommen wie z. B. die Bebauungsstruktur, Nutzungen im Gebiet, Gebäudezustände und Ortsbild. Diese Angaben werden verarbeitet, um städtebauliche Zielsetzungen mit Umsetzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Das daraus resultierende Maßnahmenpaket wird u. a. in einer Kosten und Finanzierungsübersicht dargestellt.

###  „ Was ist ein Sanierungsgebiet?“ (§§ 136 ff Baugesetzbuch)

**2**

**2**

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt der Gemeinde Rechtsinstrumente an die Hand, um die Beseitigung von städtebaulichen Missständen mit einer Sanierungsmaßnahme anzugehen und wichtige städtebauliche Zielsetzungen zu verfolgen. Der Gemeinderat plant hierfür die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte“ als Satzung (§ 142 Abs. 3 BauGB). Mit der Veröffentlichung der Sanierungssatzung gelten für das Sanierungsgebiet die Be­stimmungen des besonderen Städtebaurechts.

### „Was ist die sanierungsrechtliche Genehmigung?“ (§§ 144, 145 BauGB)

**3**

Will ein Eigentümer sein Gebäude im Sanierungsgebiet verkaufen, abbrechen oder neu bauen, benötigt er eine sanierungsrechtliche Genehmigung der Gemeinde. Dabei wird geprüft, ob das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung entspricht. Es besteht auch eine Genehmigungspflicht für andere Vorgänge z. B. eine Grundstücksteilung, die Aufnahme einer Hypothek oder eine Baulasteintragung. Gleiches gilt für den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages, eine Nutzungsänderung, wertsteigernde Maßnahmen wie die Instandsetzung und Modernisierung eines Gebäudes, auch wenn kein Bauantrag erforderlich ist.

### „Kauft die Gemeinde alle Grundstücke mit Vorkaufsrecht?“ (§ 24 BauGB)

**4**

Es besteht ein Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde, das sich jedoch nicht auf Teileigentum bezieht. Über die Ausübung eines Vorkaufsrechts kann die Gemeinde aber nur Grunstücke erwerben, für die ein städtebauliches Ziel definiert wurde, das dem Allgemeinwohl dient.

### „Wie hoch fällt der Ausgleichsbetrag aus?“ (§ 154 BauGB)

**5**

Durch Erschließungen von neuen Grundstücken oder der Verbesserung des Wohnumeldes wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich der Bodenwert der privaten Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den staatlich geförderten Maßnahmen. Ist zum Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs an den Grundstücken entstanden, muss die Gemeinde einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einfordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag entsteht und erhoben wird, kann jedoch zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorhergesagt werden.

### „Was bedeutet die Preisprüfung beim Grunderwerb?“ (§ 153 BauGB)

**6**

Die Gemeinde muss bei allen Grundstückskaufverträgen sicherzustellen, dass der Grundstücksverkehr zum sanierungsunbeeinflussten Bodenwert erfolgt (§ 153 Abs. 2 BauGB). Die Preisprüfung trägt zur Preisstabilität im Sanierungsgebiet bei und verhindert, dass ungerechtfertigte – durch die Allgemeinheit finanzierte – Werterhöhungen realisiert werden.

### „Wie hoch sind die Zuschüsse bei Sanierungsmaßnahmen?“

**7**

Grundstückseigentümer können für vertraglich vereinbarte Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden Zuschüsse erhalten. Die Kosten für sanierungsbedingte Abbruchmaßnahmen können ebenfalls erstattet werden. Wie hoch die Zuschüsse sind, wird im Sommer vom Gemeinderat beschlossen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht jedoch nicht. Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln ist immer eine schriftliche Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vor Beginn der Maßnahme, also vor der Beauftragung von Handwerkern oder Baufirmen.

### „Gibt es auch steuerliche Vorteile?“ (§§ 7 h, 10 f und 11 a EStG)

**8**

Im Einkommensteuergesetz sind besondere Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verankert – auch für ein eigengenutztes Gebäude. Voraussetzung ist eine Erneuerungsvereinbarung mit der Gemeinde. Nach Bauabschluss ist eine Steuerbescheinigung bei der Gemeinde zu beantragen, die der Eigentümer seinem Finanzamt vorlegt.

### „Wer beantwortet mir meine weiteren Fragen?“

**9**

Das Sanierungsverfahren wird von der Gemeindeverwaltung koordiniert und von der STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart mitbetreut. Die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und der STEG stehen Ihnen selbstverständlich gerne Rede und Antwort zu allen Anliegen, die die vorbereitenden Untersuchungen oder die Sanierung im Allgemeinen betreffen.