

**Sanierung Stuttgart 28
-Bismarckstraße-**

**Herzlich Willkommen zur
Informationsveranstaltung
am 29. April 2014**

**Teil 1
Martin Holch**

Ablauf der Informationsveranstaltung

- Teil 1 - Herr Holch - Begrüßung und allgemeine Informationen**
- Teil 2 - Herr Schuster - Sanierungsverfahren Stuttgart 28**
- Teil 3 - Büro Binder - Modernisierungsbetreuung**
- Teil 4 - Fragerunde**

Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die **ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände** wesentlich **verbessert oder umgestaltet** wird (§ 136 Baugesetzbuch).

Seit den siebziger Jahren können Gebiete, die städtebauliche und andere Missstände und Mängel aufweisen, als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

Rechtsgrundlagen

- §§ 136 – 171e des **Baugesetzbuches** (BauGB)
- **Städtebauförderungsrichtlinien des Landes** (StBauFR)

Bei der Landeshauptstadt Stuttgart ist das

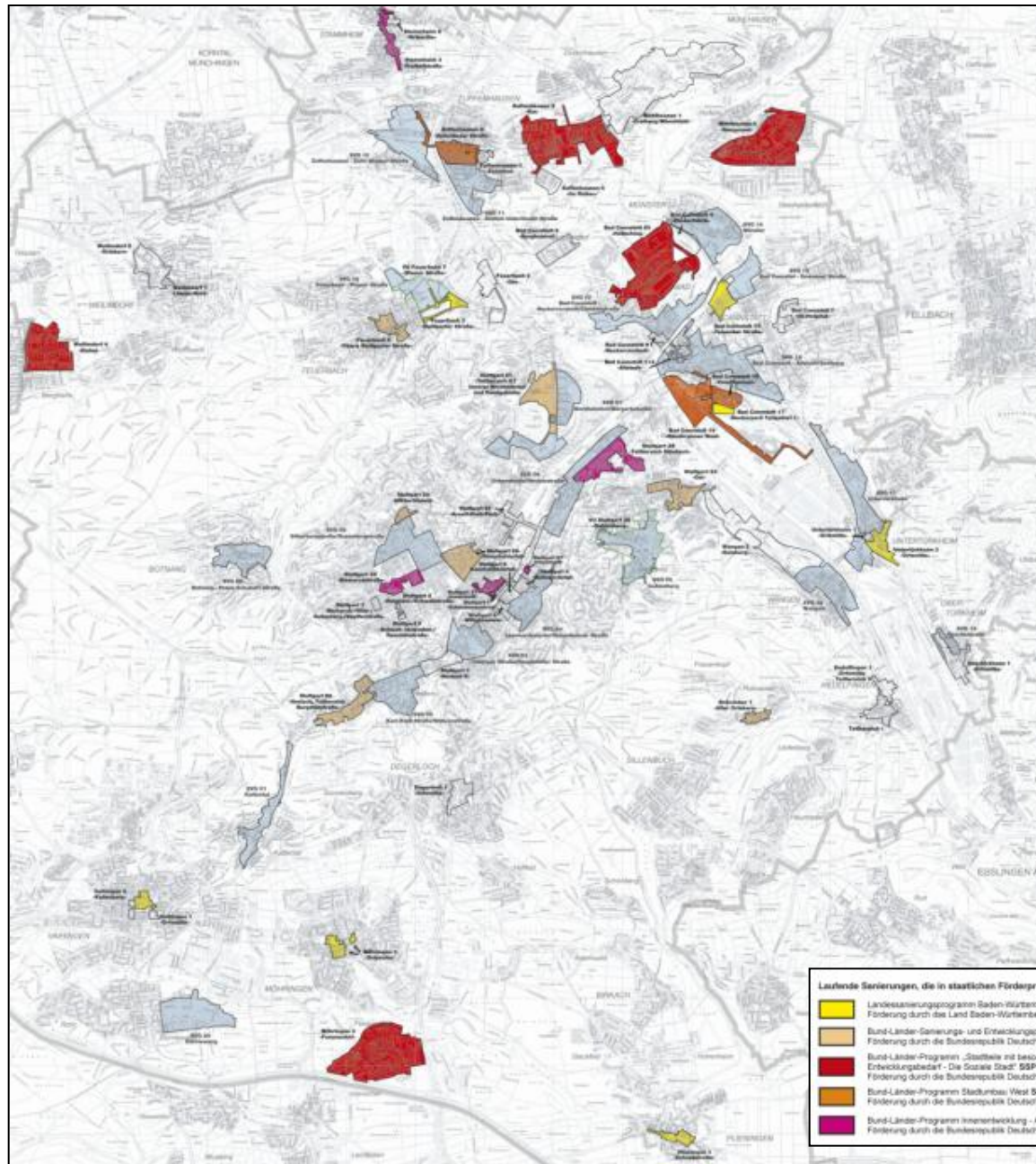
Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung

für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen zuständig.

Projektleiter von Stuttgart 28 -Bismarckstraße- und Ihr
Ansprechpartner ist Herr **Thomas Schuster**

Stadterneuerung in Stuttgart

Stadtweit rund 20 laufende Verfahren in verschiedenen Programmen der Stadterneuerung



Laufende Sanierungen, die in staatlichen Förderprogrammen finanziert werden	Sonstige Gebiete der städtebaulichen Erneuerung
Landesenergieprogramm Baden-Württemberg LSP Förderung durch das Land Baden-Württemberg	Die Stadterneuerungsvorhabengebiete (SVG) können auch als Sanierungsverdachtsgebiete bezeichnet werden. Ihre Abgrenzungen bilden somit die Richtschnur für die Festlegung künftiger Sanierungsgebiete. In den SVG bestehen keine gesonderten Fördermöglichkeiten. Für die Eigentümer von Gebäuden in den SVG gelten in dieser Hinsicht die geltenden Rahmenbedingungen wie im übrigen Stadtgebiet. Der einzige Unterschied besteht in einem besonderen Vorkaufrecht der Stadt gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB).
Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm SEP Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg	Aktuelle vorbereitende Untersuchungen (VU), die nach § 141 BauGB Sanierungsmaßnahmen vorgeschrieben sind
Bund-Länder-Programme „Städte mit besonderen Entwicklungsbedarf - Die Soziale Stadt“ SSP Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg	Sanierungsgebiete, in denen die Stadterneuerung bereits durchgeführt wurde und deren Sanierungsatzung aufgehoben ist
Bund-Länder-Programme Stadtlumbus West BWL Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg	
Bund-Länder-Programme Innenentwicklung - Aktive Stadt- und Ortskernzentren ASP Förderung durch die Bundesrepublik Deutschland und das Land Baden-Württemberg	

Das Sanierungsgebiet Stuttgart 28 -Bismarckstraße- wurde in das Bund-Länder-Programm „**Innenentwicklung -Aktive Stadt- und Ortsteilzentren**“ (ASP) aufgenommen.

Förderrahmen:

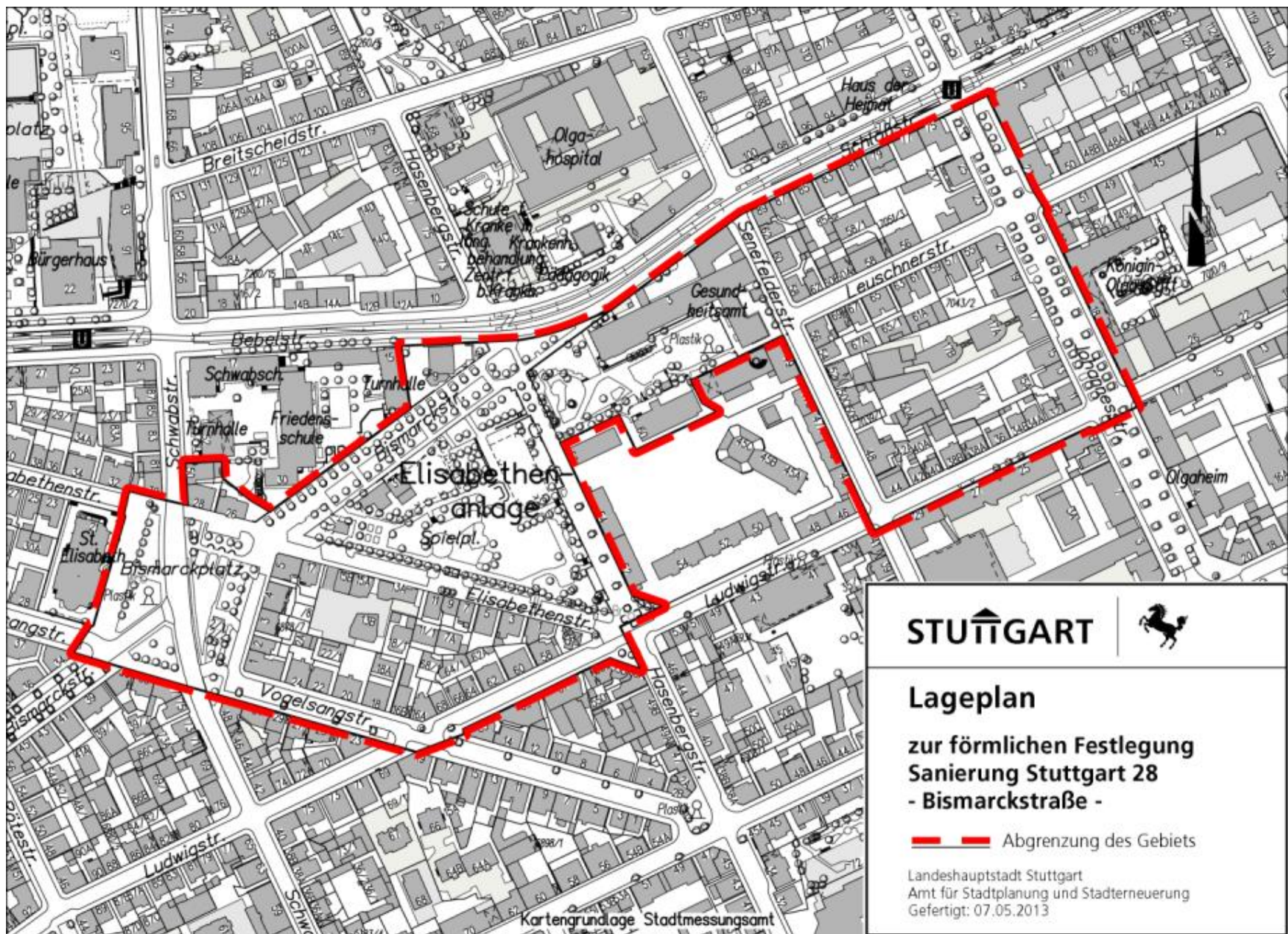
2,83 Mio.€

Größe: 9,3 ha

Laufzeit:

ca. 10 Jahre





Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme gliedert sich in die drei Abschnitte:

1. Vorbereitung

2. Durchführung

3. Abrechnung



Sanierungsvermerk

Der Sanierungsvermerk hat für den Eigentümer keine unmittelbaren Auswirkungen. Er dient lediglich als Hinweis an andere Ämter und an Notare, dass für bestimmte, das Grundstück betreffende, Vorhaben und Rechtsvorgänge eine **sanierungsrechtliche Genehmigung** zu beantragen ist.

Genehmigungspflicht

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben.
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen.
- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Die Bestellung einer Grundschuld.
- Die Teilung eines Grundstückes.

Vorkaufsrecht

Die Gemeinde kann nach §24 das allgemeine und nach §25 BauGB das besondere Vorkaufsrecht ausüben.

Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme umfasst:

- Die **Umsetzung baulicher Maßnahmen** unter Beachtung der in der Satzung festgelegten Sanierungsziele und
- die **finanzielle Förderung** dieser baulichen Maßnahmen mit Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt.

Gefördert werden **Bau- und Ordnungsmaßnahmen.**

Dazu mehr im Anschluss

Die Abrechnung einer Sanierungsmaßnahme umfasst:

- Die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets mittels Aufhebungssatzung,
- die Löschung des Sanierungsvermerks im Grundbuch und
- das Erheben von Ausgleichsbeträgen zur Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung.

Ausgleichsbetrag

Nach §154 BauGB hat der Eigentümer zum Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Erfüllung der Aufgaben der Gemeinde

Die Gemeinde kann sich zur Erfüllung von Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung geeigneter Beauftragter bedienen.

In Stuttgart sind dies in der Regel

- der Modernisierungsbetreuer
- der Energieberater
- die Geschäftsführung der Bürgerbeteiligung

**Sie planen eine Modernisierung oder einen Abbruch?
Nehmen Sie frühzeitig mit uns Kontakt auf.**

- Modernisierungsvereinbarung
- Ordnungsmaßnahmenvertrag
- Steuervorteile

- Details im Anschluss

Steuervorteile gemäß Einkommensteuergesetz

Das Einkommensteuergesetz (§ 7 h / 10 f) sieht vor, dass der Eigentümer eines Gebäudes oder einer Wohnung in einem Sanierungsgebiet, **Modernisierungs- und Instandsetzungskosten steuerlich absetzen** kann.

Bei:

- Eigennutzung 10 Jahre lang jährlich 9 %
- Vermietung 8 Jahre lang 9 % und nochmals 4 Jahre lang 7 %

Dies betrifft den Teil der Modernisierungsaufwendungen, der nicht durch öffentliche Zuschüsse gedeckt wurde.

Wichtig: Nullvereinbarung

Möchten Sie keine Förderung in Anspruch nehmen und **nur von den steuerlichen Absetzungsmöglichkeiten Gebrauch machen,**

so ist dennoch vor Erteilung der ersten Bauaufträge eine sogenannte Nullvereinbarung mit der Stadt abzuschließen.

Auf Basis dieser Vereinbarung werden nach Abschluss der Maßnahmen gegenüber dem Finanzamt die Kosten bescheinigt.

Hinweis:

Nicht alle sanierungsrechtlich förderfähigen Maßnahmen sind gleichzeitig auch steuerlich bescheinigungsfähig.

Dies gilt insbesondere für Umnutzungen, An- und Ausbauten sowie Arbeiten an Außenanlagen.

Lassen Sie sich daher rechtzeitig beraten!