



Gemeinde Dossenheim

**Städtebauliche
Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte II“**

Gestalten Sie mit...

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Jahr 2019 wurde das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ in Dossenheim in die Förderkulisse der städtebaulichen Erneuerung des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Die Gemeinde Dossenheim kann daher die seit Jahren im Gemeindegebiet betriebene städtebauliche Sanierung mit Unterstützung des Landes fortführen.

Zusammen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern möchten wir in den nächsten Jahren das Gebiet sanieren und zu einer lebendigen und starken Ortsmitte weiterentwickeln.

Im März 2020 wurde in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats die Abgrenzung des Sanierungsgebiets beschlossen, seit Anfang April 2020 ist die Satzung rechtswirksam.

Neben der Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Plätze und Straßen, der Modernisierung von Rathaus und Gemeindebücherei sollen und dürfen auch private Hauseigentümer und Anwohner in das Projekt einbezogen werden. Wir freuen uns über jeden Grundstückseigentümer, der sich mit einer Maßnahme beteiligt.

Wie Sie vorgehen sollten, um bei der Gebäudesanierung in den Genuss finanzieller Fördermittel zu kommen, erklären wir Ihnen in diesem Flyer. Zusätzlich können Sie sich auf der Homepage der Gemeinde informieren.

Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogrammes nutzen und dazu beitragen, dass Dossenheim attraktiv bleibt.

Gestalten Sie mit und nutzen Sie die Fördermöglichkeiten.



Ihr
David Faulhaber

Bürgermeister

Sanierungsziele

Innerörtliche Verbesserung der Nutzung

- Ersetzen störender Bausubstanz durch angepassten Neubau, mit Angeboten besonders für die Bevölkerungsgruppen, die eine zentrale Lage und die Nähe zu wichtigen Einrichtungen benötigen
- Neuordnungen zugunsten von öff. Freiflächen, Verbreiterung von Straßen, Verkehrsberuhigungen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfeldes
- Ausbau / Ergänzung nicht störender Gewerbe- u. Dienstleistungsbetriebe
- Beseitigung von Leerständen durch Wiedernutzung erhaltenswerter Bausubstanz

Räumlicher Entwicklungsschwerpunkt Gewerbebranche Möbelhaus / Raiffeisenplatz

- Freilegung der Bausubstanz und anschließende städtebaulich und gestalterisch abgestimmte Neubebauung zur Schaffung von Wohnnutzung mit Gewerbenutzungen im Erdgeschoss unter Berücksichtigung der Parkierungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit
- Schaffung weiterer Parkangebote (Park&Ride für den OEG-Bahnhof) mit Parkraumbewirtschaftung

Verbesserung der Standortbedingungen für das örtliche Gewerbe

- Sicherung und Stärkung der für die Versorgung der Wohnbevölkerung erforderlichen Läden und Dienstleistungen
- Schaffen von ausreichend Stellplätzen für die Kunden

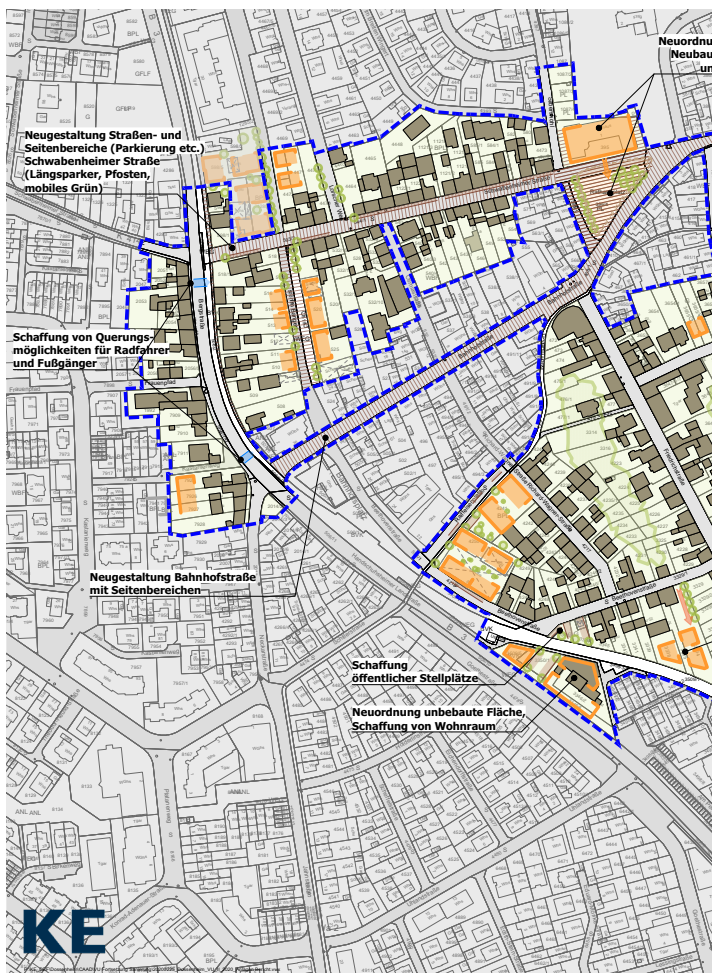
Verbesserung der Wohnnutzung

- Stärkung des Wohnstandortes durch Bebauen von brach liegenden oder fallenden Flächen (Nachverdichtung)
- Modernisierung bestehender Wohnhäuser zur Anpassung an den heutigen Standard hinsichtlich Energieverbrauch, Wohnqualität, Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- Verbesserung Wohnumfeld durch Gestalten öff. Raum und private Freiflächen

Umgestaltung der Straßen und Wegen

- Umgestaltung Rathausplatz in Abh. von Modernisierung / Umbau Rathausgebäudes einschl. Gebäudezugang
- Neuordnung ruhender Verkehr in den engen Straßen
- Erhöhung der Verkehrssicherheit

Sanierungsgebiet Neuordnungskonzept



Art der Förderung

Die Förderung **privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen** erfolgt durch Gewährung von Zuschüssen über das Landessanierungsprogramm (LSP) auf Antrag des Eigentümers. Auf eine Förderung besteht jedoch **kein** Rechtsanspruch.

Bei einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme sind wesentliche Mängel und Misstände des Gebäudes umfassend zu beseitigen (umfassende Modernisierung). Gestalterische Vorgaben und baugenehmigungsrechtliche, denkmalpflegerische sowie energetische Bestimmungen sind gegebenenfalls zu beachten.








Neuordnungskonzept

Baustruktur

-  Gebäudebestand
-  Neuordnungspotenziale
-  Abbruch

Verkehrs- und Freiflächen

-  Neugestaltung Zugangssituation
-  Schaffung Querungsmöglichkeiten
-  Neugestaltung öffentlicher Raum
-  Stellplätze
-  Stufenanlagen

Grünraum

-  Frei- und Grünraum
-  Rückwärtige Gartenbereiche
-  Baum Planung
-  Abgrenzung Sanierungsgebiet



Die Fördermaßnahme sollte auch im äußeren Erscheinungsbild des Gebäudes und damit im Ortsbild zu einer wesentlichen Aufwertung führen.

Sollte eine Teilmodernisierung bereits vor Kurzem erfolgt sein, können unter bestimmten Voraussetzungen die noch ausstehenden Restmaßnahmen gefördert werden.

Die Förderentscheidung erfolgt einzelfallbezogen.

Höhe der Förderung

Zuwendungsfähiger Aufwand für Modernisierung bzw. Umnutzung von Bestandsgebäuden

Die Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungs- bzw. Unterhaltungsaufwand zu unterscheiden. Folgender max. Kostenerstattungsbetrag kann vereinbart werden:

- Bei Erneuerung von Gebäuden (Modernisierungsmaßnahmen) **max. 25 %** der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt auf **50.000 €** (Förderhöchstbetrag pro Grundstück)
- Bei Modernisierung von Kulturdenkmälern, Erhöhung der Förderung auf **max. 35 %** der zuwendungsfähigen Kosten begrenzt auf **75.000 €** (Förderhöchstbetrag pro Grundstück)
- Die zu vereinbarende Modernisierungsvereinbarung muss zuwendungsfähige Kosten von **mind. 20.000 €** aufweisen
- Neubaumaßnahmen werden **nicht** gefördert

Bei **Ordnungsmaßnahmen** auf privaten Grundstücken, die den Zielen der Sanierung entsprechen, werden anfallende Kosten mit **max. 70%** ersetzt. Zur Bewilligung der Förderung ist die Vorlage von mind. 3 Vergleichsangeboten über die Abbruchkosten erforderlich. Der Förderhöchstbetrag pro Grundstück ist auf **20.000 €** begrenzt.

Die Städtebauförderung ist stets nachrangig zu anderen Fachförderungen.

Steuervorteil

Für Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch einen Sanierungszuschuss abgedeckt sind, gibt es Sonderabschreibungsmöglichkeiten nach dem Einkommensteuergesetzes (EStG), vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt:

- 1. Bei vermieteten Wohnungen / Gebäuden (§7h EStG):** Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren jeweils bis zu 9% und in den folgenden 4 Jahren bis zu 7% der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 100%)
- 2. Bei Eigennutzung (§10f EStG):** Im Jahr der Herstellung und in den folgenden 9 Jahren jeweils bis zu 9% der bescheinigten Sanierungskosten (= insgesamt bis zu 90%)

Auf Antrag des Eigentümers stellt die Gemeinde nach vertraglichem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung und baulicher Fertigstellung die Bescheinigung für die steuerliche Sonderabschreibung aus. Der formale Antrag, die vollständige Auskunft aller Angaben und die Vorlage von Belegen ist Voraussetzung für die Bescheinigung.

Auswirkungen der Sanierungssatzung

Bei allen Grundstücken im Sanierungsgebiet wird im Grundbuch ein sogn. Sanierungsvermerk eingetragen.

Genehmigungspflichtige Vorgänge (§§ 144, 145 BauGB)

- Grundstücksveräußerungen, Bestellung grundstücksbelastender Rechte, Baulasten, Grundstücksteilungen, Nutzungsänderungen, Abschluss von Mietverträgen über einem Jahr sind sanierungsrechtlich durch die Gemeinde zu genehmigen.
- Im Zuge der Prüfung über die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung einer Grundstücksveräußerung muss der Kaufpreis überprüft werden. Im Sanierungsgebiet ist die Genehmigung des Kaufvertrages zu versagen, wenn der vereinbarte Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Wert liegt. Die Geschäftsstelle Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ veranlasst dann die gutachterliche Bewertung des Kaufpreises.

Gemeindeeigenes Vorkaufsrecht (§ 24 BauGB)

- Die Gemeinde kann nach § 24 Absatz 3 BauGB das ihr im Sanierungsgebiet zustehende Vorkaufsrecht ausüben, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt und die Umsetzung der Sanierungsziele so erreicht werden können.

Sanierungsrechtlicher Ausgleichsbetrag (§ 152 BauGB)

- Die Sanierung „Ortsmitte II“ wird im „Klassischen Sanierungsverfahren“, dem Regelverfahren durchgeführt.
- Die Gemeinde ist nach dem BauGB verpflichtet, nach Abschluss der Sanierung die Eigentümer zu einem Geldbetrag (Ausgleichsbetrag) heranzuziehen, wenn durch Maßnahmen, die durch den Einsatz von Sanierungsmitteln bewirkt wurden, eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung des Grundstücks erfolgt ist. Nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird gutachterlich ermittelt, ob eine solche sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts stattfand.
- Eine vorzeitige Ablösung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ist möglich.
- Die Wertsteigerung an Gebäuden und die Gewährung eines Zuschusses aus Sanierungsfördermitteln für eine Modernisierungsmaßnahme hat auf die maßgebliche Bodenwertsteigerung keinen Einfluss. Außer Betracht bleiben auch solche Wertsteigerungen, die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen bewirkt hat. Gleiches gilt für Wertveränderungen durch die allgemeine Entwicklung im Immobilienmarkt.
- Ausgleichsbetragspflichtig ist der Grundstückseigentümer zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung, d. h. bei Abschluss der Sanierung.

Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlos Angebot der Sanierungsberatung der Gemeinde wahr.
2. Im Beratungsgespräch wird festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahmen ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten ein.
4. Handelt es sich um eine Baumaßnahme, für die ein Baugesuch erforderlich ist, so beauftragen Sie einen Architekten, der die Planung mit uns abstimmt, das Baugesuch vorbereitet und eine Kostenberechnung erstellt.
5. Reichen Sie die abgestimmten Unterlagen bei der Gemeinde ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird die genaue Höhe Ihres Zuschusses errechnet.
6. Dann schließen Sie mit der Gemeinde als Vertragspartner eine Modernisierungs- bzw. eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung werden die Zuschusshöhe, aber auch die auszuführenden Bauarbeiten genau geregelt.
7. Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
8. Sammeln Sie Ihre Rechnungen und reichen diese bei der Gemeinde ein. Es können auch anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase erfolgen.

Kontakte

Gemeinde Dossenheim Bürgermeisteramt

Rathausplatz 1
69221 Dossenheim

Kerstin Schmidt
kerstin.schmidt@dossenheim.de
Tel.: 06221 8651-48 (vormittags)
www.dossenheim.de

Jörg Ullrich
joerg.ullrich@dossenheim.de
Tel.: 06221 8651-40



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31
70174 Stuttgart

Mathias Ellessor
mathias.ellessor@lbbw-im.de
Tel.: 0721 35454-239
www.kommunalentwicklung.de

Julia Schütz
julia.schuetz@lbbw-im.de
Tel.: 0711 6454-2238



gefördert von:



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, ARBEIT UND WOHNUNGSBAU



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden