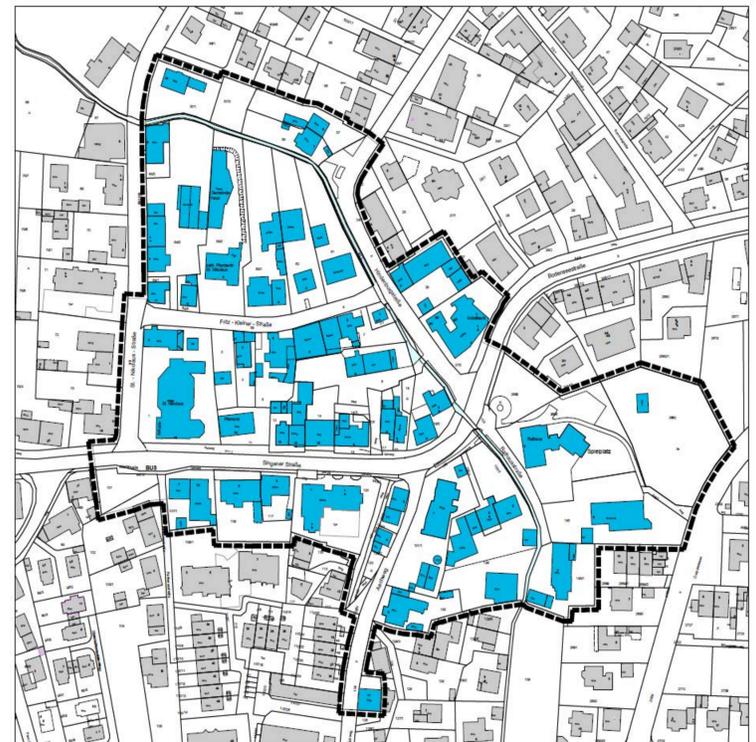




Städtebauliche Erneuerung

„Ortsmitte Böhringen“

»Gemeinsam etwas erreichen – gemeinsam die Ortsmitte erleben«



ISEK und Antragstellung

- › Bestandsaufnahme
- › Beurteilungsgrundlage
- › Antrag Städtebauförderung

2022

Die Städtebauförderung

- › Die Stadt Radolfzell stellt für das Gebiet „Ortsmitte Böhringen“ einen Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm.
- › Das Gebiet „Ortsmitte Böhringen“ wurde in das Bund-Länder Programm „Lebendige Zentren“ aufgenommen.

Vorbereitende Untersuchungen

- › Ortsbegehung
- › Bürgerbeteiligung
- › Sanierungssatzung

2023

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 Stadt mit ihren Bürgerinnen und Bürgern,
- › Nachhaltigkeit und Klimaschutz.

Sanierungsdurchführung

- › Planerische Konkretisierung
- › Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer
- › Umsetzung von Maßnahmen

2024

Sanierungsziele und Entwicklungsschwerpunkte „Ortsmitte Böhringen“

- › Aufwertung des Sanierungsgebiets
- › Aktivierung von Leerständen
- › Belebung der Ortsmitte
- › Entgegenwirken des Funktionsverlusts in der Ortsmitte

Herstellung und Gestaltung einer Ortsmitte

- › Umnutzung des Gebäudedenkmal zu einem Gemeinschaftshaus mit Dorfplatz
- › Bündelung von sozialer und Verwaltungsinfrastruktur
- › Umnutzung des Rathauses und ggf. des Umfelds für Nahversorgung
- › Schaffen von Aufenthaltsqualität im Bereich des Rathauses, der Platz- und der Grünfläche
- › Umgestaltung der Platzfläche an der St. Nikolaus Kirche

Vorraussichtlicher Abschluss

- › Abrechnung
- › Dokumentation
- › Satzungsaufhebung

2037

Erschließung und Verkehr

- › Ausbau der fußläufigen Verbindungen im Stadtteil und Gleichberechtigung des Fußgängerinnen- und Fußgängerverkehrs im öffentlichen Raum
- › Ordnen des ruhenden Verkehrs

Wohnen

- › Entwicklung des Bereichs nördlich der Fritz-Kleiner-Straße und Schaffung von Wohnraum inkl. besonderem Wohnen, betreutem Wohnen sowie Pflegestützpunkt

Freiraum und Klimaschutz - Grün-blaue Infrastruktur

- › Renaturierung und Inszenierung des Mühlbachs und des angrenzenden Grünraums
- › Freilegung des kanalisierten Bachlaufs
- › Gestaltung einer Retentionsfläche entlang des Bachs
- › Entsiegelung verschiedener Freiräume



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 Stadtverwaltung – **VOR** Auftragsvergabe bzw. Baubeginn.
- › Das Bauvorhaben und die Gestaltung sind mit der Stadtverwaltung 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.

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



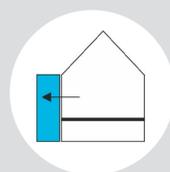
Neue Heizungsanlage und Warmwasserbereitung



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 Stadtverwaltung bei der Sanierungsdurchführung zu beachten hat.

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

Genehmigungspflicht

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

- › ihr/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 Grundbucheinträge nur mit Zustimmung der Stadtverwaltung möglich.

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

Ausgleichsbetrag

Durch die Sanierungsmaßnahmen der Stadtverwaltung, 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 Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden. Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs, dann ist die Stadtverwaltung gemäß § 154 Baugesetzbuch verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümerinnen und Eigentümern einzufordern. Ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für eine Eigentümerin oder einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann erst nach Ende des Bewilligungszeitraums festgestellt werden.

Eindrücke aus dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“

oben: Privater Gebäudebestand in der Rathausstraße 2 und 2a

unten links: Privater Gebäudebestand in dem Aachweg 4

unten Mitte: Privater Gebäudebestand in der Singener Straße 3

unten rechts: Privater Gebäudebestand in der Singener Straße 7



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 Mieterinnen und 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.

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 der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer und der Stadtverwaltung. 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 Stadtverwaltung zu beantragen, die die Eigentümerin oder der Eigentümer ihrem/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 Stadt 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

Eindrücke aus dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“

oben links und rechts: Symbolbilder der STEG

unten links: Privater Gebäudebestand aus der Sankt-Nikolausstraße 4

unten Mitte: Privater Gebäudebestand aus der Fritz-Kleiner-Straße 2

unten rechts: Privater Gebäudebestand aus der Singenerstraße 2



Eine gelungene Modernisierung

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





Wissenswertes für Eigentümer

Fördersätze

»Mit dem Fördergeld kann ich mein Elternhaus erhalten«



Mögliche Förderung

Das Land Baden-Württemberg hat für die Durchführung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Böhringen“ eine Förderung in Höhe von 2.500.000 € mit Mitteln aus dem Programm Lebendige Zentren (LZP) bewilligt. Die Stadt Radolfzell trägt dabei einen Eigenanteil von 533.333 €. Mit diesen Mitteln können auch Sie als Eigentümerin oder Eigentümer nach Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung Baumaßnahmen an Ihrem Gebäude vornehmen. Da nur begrenzte Fördermittel zur Verfügung stehen, ist eine Grundvoraussetzung für die Förderung, dass noch ausreichend Mittel vorhanden sind.

Selbstverständlich müssen alle geförderten Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen und wirtschaftlich sein. Auch die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften wie Baurecht oder Denkmalschutz muss gewährleistet sein.

Private Erneuerungsmaßnahmen werden bei Gebäuden mit einem Fördersatz von 30 % und einer Obergrenze von 40.000 € pro Gebäude bezuschusst, bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung mit einem Fördersatz von 40 % und einer Obergrenze von 50.000 € pro Gebäude. Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 20.000 € (Bagatellgrenze).

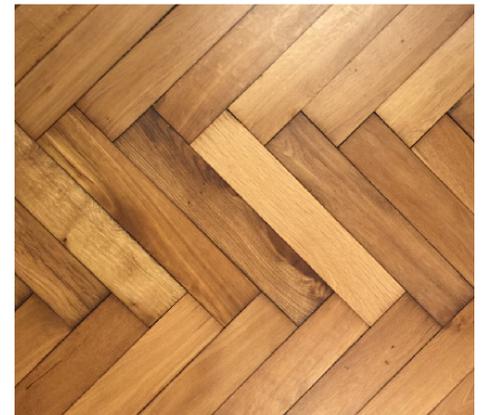
Private Ordnungsmaßnahmen werden beim Abbruch mit anschließender Neubebauung bzw. Neugestaltung mit einem Fördersatz von 100 % und einer Obergrenze von 40.000 € bezuschusst. Das Mindestinvestitionsvolumen beträgt 10.000 € (Bagatellgrenze).

Es erfolgt eine Deckelung der Förderung aller Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen pro Grundstück bei insgesamt maximal 100.000 €.

Gebäude aus dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“
 oben Mitte: Privater Gebäudebestand aus der Singenerstraße 14
 oben rechts: Privater Gebäudebestand aus der Fritz-Kleiner-Straße 10
 Mitte: Symbolbilder der STEG
 unten rechts: Privater Gebäudebestand aus der Rathausstraße 7

Eigenleistung und andere Förderung

Eigenleistungen können angerechnet werden, wenn sie schriftlich vereinbart und nachgewiesen sind. Hierzu gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst oder von ihren Angehörigen erbracht werden. Sollten Sie andere Förderprogramme in Anspruch nehmen wollen, können diese die Städtebauförderung reduzieren oder gar ausschließen. Informieren Sie sich deshalb vorher beim Sanierungsträger über mögliche Auswirkungen. Übrigens: die Darlehensvarianten der KfW-Bank sind in der Regel förderunschädlich.



Fördersätze einer Gebäudemodernisierung

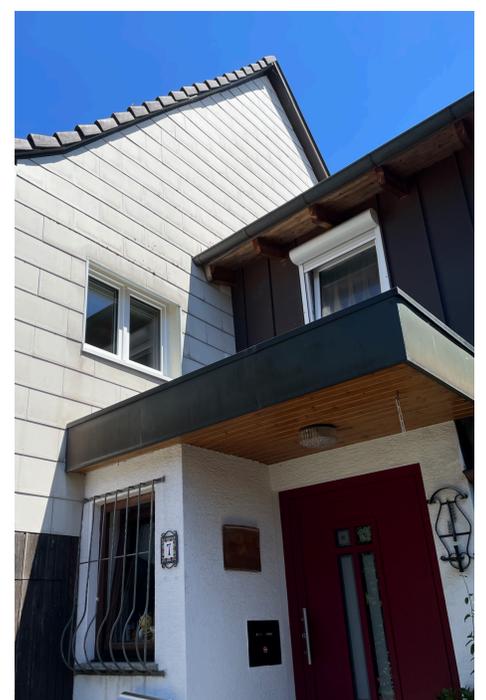
- > Erneuerung eines Gebäudes: 30 % max. 40.000 € pro Gebäude
- > Erneuerung eines Gebäudes mit besonderer Bedeutung (ortsbildprägend, Kulturdenkmal, etc.): 40 % max. 50.000 € pro Gebäude
- > Ab 4 Nutzungseinheiten: + 10.000 € pro Nutzungseinheit
- > Mindestinvestition (Bagatellgrenze): 20.000 €

Fördersätze bei Abbruch und Abbruchfolgekosten

- > Abbruch mit anschließender Neubebauung bzw. Neugestaltung: 100 % max. 40.000 €
- > Mindestinvestition (Bagatellgrenze): 10.000 €

Deckelung der Fördersätze

Deckelung der Förderung aller Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen pro Grundstück bei insgesamt max. 100.000 €





Öffentliche Sanierungsmaßnahmen

Förderung öffentlicher Maßnahmen

»Durch die Neugestaltung wird die Gemeinschaft gefördert«



Die Rolle der Stadt Radolfzell

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

Ordnungsmaßnahmen sind:

- › Die Bodenordnung,
- › kommunaler Grunderwerb,
- › Umzüge von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie 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.

Gebäude aus dem Sanierungsgebiet „Ortsmitte Böhringen“

oben und Mitte: Fritz-Kleiner-Straße 3

unten rechts: Milchhäusle

unten Mitte: Mühlbach

unten links: Narrenbrunnen

