

Vorwort

Liebe Mitbürger*innen,

die Gemeinde Jagstzell wurde im Jahr 2016 mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitte“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Im Jahr 2018 hat der Gemeinderat beschlossen, das Erweiterungsgebiet „Bergstraße“ in das bestehende Sanierungsgebiet aufzunehmen. Gleichzeitig erfolgte durch die beschlossene Satzungsänderung ein Verfahrenswechsel vom vereinfachten ins umfassende Sanierungsverfahren.

Bis heute wurden sowohl öffentliche Maßnahmen wie u.a. der Ausbau Schulsteige-Wacholderweg, Parkplatz Göpelscheuer, Treppenanlage Bergstraße als auch private Sanierungsmaßnahmen in Form von sanierungsbedingten Abbrüchen mit Neubebauung, Wohnraumschaffung durch Modernisierungen, u.v.m. erfolgreich umgesetzt oder sind aktuell in Umsetzung. Nach wie vor besteht die Möglichkeit für private Sanierungsmaßnahmen, Fördermittel des Landes zu beantragen und vom Landessanierungsprogramm zu profitieren.

Sofern Sie, als Eigentümer im Sanierungsgebiet die Möglichkeit nutzen möchten, kommen Sie möglichst zeitnah auf uns zu. Die Gemeindeverwaltung und die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE), die als Sanierungsberater für uns tätig ist, unterstützen Sie gerne bei Ihrem Vorhaben.

Ihr



Patrick Peukert
Bürgermeister

Fördervoraussetzungen

Die Gemeinde Jagstzell unterstützt Sie bei der Sanierung Ihres Hauses. Voraussetzung für die Förderung ist, dass mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen wurde und Sie sich vorher vertraglich gegenüber der Gemeinde verpflichtet haben, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Eine rückwirkende Förderung ist ausgeschlossen. Verpflichtend werden Zuschuss-höhe, Durchführungszeitraum, Leistungsumfang, Fassadengestaltung etc. in der Vereinbarung geregelt.

Grundsätzlich können alle Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen:

- Energetische Sanierungsmaßnahmen zur Wärmedämmung (Dach, Fassade, Wände, Fenster, Haustüren)
- Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
 - Sanitäre Einrichtungen (Bad, Dusche, WC)
 - Elektroinstallation
 - Ver- und Entsorgungsleitungen (Wasser, Abwasser, Strom)
 - Heizung
- Erweiterung eigenständiger Nutzungseinheiten
- Umnutzung von Haupt- und Nebengebäuden zur Schaffung von Wohnraum
- Sanierungsbedingte Gebäudeabbrüche
- Nicht förderfähig sind:
 - Instandhaltung / Unterhaltung von Gebäuden
 - Neubaumaßnahmen
 - Einrichtungsgegenstände, Möbel und Werkzeuge



Förderablauf

1. Terminvereinbarung mit der Gemeinde und der KE
2. Beratungstermin, abstimmen der geplanten Maßnahmen
3. Einreichung einer Kostenschätzung nach DIN 276 eines Planungsbüros und / oder mehrere Handwerkerangebote
4. Abschluss der Modernisierungs- / oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung unter Berücksichtigung der Ausgleichsbeträge
5. Durchführung der vereinbarten Maßnahmen
6. Einreichung der Rechnungen mit Zahlungsnachweisen, Teilzahlungen sind in der Regel möglich
7. Schlussabnahme durch die KE und Auszahlung Schlussrate
8. Ausstellung einer Bescheinigung für das Finanzamt bei Modernisierungsmaßnahmen auf Antrag des Eigentümers

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen wertsteigernde Veränderungen an den Gebäuden der Genehmigung der Gemeinde entsprechend den §§ 144 / 145 BauGB.

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde Jagstzell nach § 145 BauGB ersetzt nicht eine ggf. notwendige Baugenehmigung.

Mitmachen lohnt sich! Das Rathaussteam und die Kommunalentwicklung unterstützen Sie gerne.

Bitte nutzen Sie die Gelegenheit zu einem Gespräch mit der Gemeindeverwaltung und dem Sanierungsberater.



Förderung und Steuervergünstigungen

Fördergrundsätze bei privaten Maßnahmen

Im Rahmen des voraussichtlich noch bis Ende 2024 laufenden Sanierungsprogramms können Sie in 2023 noch einen Zuschuss für die Modernisierung und Instandsetzung oder Umnutzung Ihres Gebäudes erhalten und damit den Wert Ihres Eigentums nachhaltig erhöhen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Die Verbesserung der Energieeffizienz hat dabei einen besonderen Stellenwert. Des Weiteren sollen, entsprechend den Sanierungszielen, das Ortsbild verschönert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.

Die Modernisierung und Instandsetzung Ihres Gebäudes sollte umfassend sein, d.h. es sollten mehrere der nachfolgend beispielhaft aufgeführten Maßnahmen durchgeführt werden:

Der Gemeinderat hat am 27.06.2016 Fördergrundsätze für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen beschlossen:

Mit der Sanierungsförderung sollen fehlgenutzte oder funktionslose Gebäude wieder einer sinnvollen und dauerhaften Nutzung zugeführt werden. Die Entschädigung von sanierungsbedingten Abbrüchen mit nachfolgender Neubebauung kann zur Aufwertung des Wohnumfelds beitragen. Grundsätzlich können alle Erneuerungsmaßnahmen gefördert werden, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Die Gemeinde Jagstzell gewährt mit Unterstützung des Landes folgende Zuschüsse/Entschädigungen

Baumaßnahmen

- bei förderfähigen Baukosten bis 600 €/qm Wohnfläche 15 %
- bei förderfähigen Baukosten von 600 € - 800 €/qm Wohnfläche 25 %
- bei förderfähigen Baukosten von über 800 €/qm Wohnfläche 30 %

Das Mindestinvestitionsvolumen (förderfähige Baukosten) für eine Förderung beträgt 30.000 €. Für Restmaßnahmen gilt ein Mindestinvestitionsvolumen von 15.000 €. Der Höchstzuschuss ist bei umfassenden Maßnahmen auf 50.000 € und bei Restmaßnahmen auf 25.000 € begrenzt.

Kosten für sanierungsbedingte Gebäudeabbrüche werden bis zu 100 % entschädigt.

Kombination mit anderen Förderprogrammen

Unter bestimmten Voraussetzungen können die Zuschüsse aus dem Städtebauförderungsprogramm z.B. mit Förderprogrammen der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) und des Bundesamtes für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) kombiniert werden. Es erfolgt im Einzelfall eine Prüfung durch die KE, um eine Doppelförderung auszuschließen.

Bescheinigung zur Geltendmachung von Steuervergünstigungen

Das Geltend machen von Steuervergünstigungen gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) für Aufwendungen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitte“ setzt auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden einen Vertrag mit der Gemeinde Jagstzell voraus. Ihr Steuerberater wird Sie gerne über die gültige Bescheinigungsrichtlinie und ihre Anwendung in Baden-Württemberg informieren.

Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge

Nach dem besonderen Städtebaurecht (§ 154 BauGB) haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeträge. Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern. Es gibt Möglichkeiten der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

Beim Ausgleichsbetrag handelt es sich um den Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung ergibt (Endwert).

Grundstückskaufverträge im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden unter Anwendung des § 153 BauGB auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Aussicht auf die Durchführung bzw. die konkrete Realisierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme (d.h. ohne den sanierungsbedingten Mehrwert) ergeben würde. Darüber hinaus gehende Kaufpreisvereinbarungen sind nicht genehmigungsfähig. Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch Kaufpreis und Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Die Anfangs- und Endwerte und somit die "sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen" wurden vom Gutachterausschuss am 01.04. bzw. 31.07.2019 festgelegt und beschlossen. Die Fälligkeit des Ausgleichsbetrags ist nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme gem. § 154 (3) i.V.m. §§ 162 u. 163 BauGB. Es besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrags.

Wir beraten Sie gerne!

Gemeinde Jagstzell

Sabine Schlosser
07967 9060-14
sabine.schlosser@jagstzell.de
www.jagstzell.de



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Marcel Mühlbauer
07131 20350-20
marcel.muehlbauer@lbbw-im.de
www.kommunalentwicklung.de



Baden-Württemberg

MINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND WOHNEN

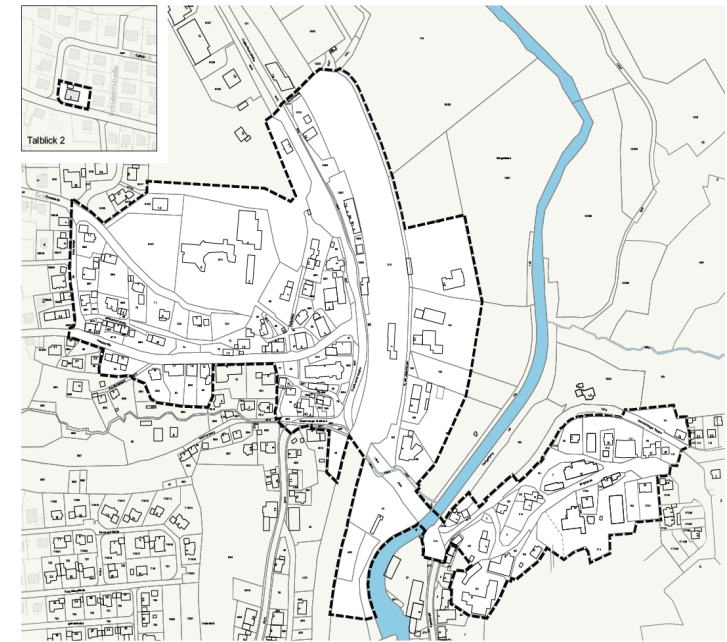


Bundesministerium
für Wohnen, Stadtentwicklung
und Bauwesen

Stand: März 2023

Fördermittel

für private Eigentümer
im Sanierungsgebiet
„Ortsmitte“



Infobroschüre



STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Wir beraten Sie gerne!