

## Sanierung Ludwigshafen Oggersheim

### Ziel und Zweck:

Die Stadterneuerung ist bemüht städtebauliche Missstände im Ortskern zügig zu beheben und auf **längere Sicht stabile Wohn- und Lebensverhältnisse zu schaffen**.

### Finanzielle Förderung von Sanierungsmaßnahmen - Modernisierungen

Bei einer Modernisierung, d.h. einer wertsteigernden Maßnahme, (z.B. Grundrissveränderungen, Ausstattungsverbesserungen, Erneuerung der Haustechnik und Gestaltungsmaßnahmen), sei es eines Wohnhauses oder Geschäftshauses sowie dem Umbau einer Scheune zum Wohnhaus können **Zuschüsse** oder in Form von **zinsgünstigen Darlehen** gewährt werden.

Voraussetzung für die Gewährung von Städtebauförderungsmitteln ist neben dem Vorliegen von städtebaulichen Missständen, die Entwicklung von entsprechenden Lösungsansätzen in Form von Planungskonzepten, die sich in die Sanierungszielsetzung einfügen. Zudem hängt die **Gewährung von Städtebauförderungsmitteln auch von den jährlich zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln ab**.

### Finanzielle Förderung von Sanierungsmaßnahmen - Ordnungsmaßnahmen

Sollten Sie städtebaulich nicht erhaltenswerte Gebäude abbrechen wollen, so kann die Stadterneuerung Ludwigshafen die Kosten für solche **so genannten Ordnungsmaßnahmen zu 100 %** übernehmen. Ziel ist es, neben der baulichen Qualität auch die Lebensqualität durch mehr Freiraum und Grün im Oggersheimer Ortskern zu erhöhen. Ebenso übernehmen wir die Kosten von **Bodenordnung** zur Verbesserung der privaten Grundstücksverhältnisse wie Grundstückszuschnitt oder Grundstücksgröße

### Steuerliche Vergünstigungen und Abschreibungsmöglichkeiten

Zu den oben genannten Finanzhilfen erhalten Investoren in Sanierungsgebieten zusätzlich noch einige lohnende **steuerliche Vergünstigungen**.

Nach **§ 7h** des **Einkommensteuergesetz** kann der steuerpflichtige Eigentümer eines **Miethauses** ab dem Jahr der Herstellung **acht Jahre lang neun Prozent und dann weitere**

**vier Jahre sieben Prozent der Herstellungskosten für Modernisierung** und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich absetzen.

Für **eigen genutzten Wohnraum** gibt es nach **§ 10 f Einkommensteuergesetz** die **Möglichkeit 90 % der Aufwendungen am Gebäude zehn Jahre** lang als Sonderausgaben geltend zu machen.

**Voraussetzung** hierfür ist ein Modernisierungs- / Instandsetzungsgebot oder eine **vertragliche Vereinbarung** zwischen dem Eigentümer und der Kommune vor Maßnahmenbeginn.

#### Genehmigungspflichtige Vorhaben und Auskunftspflicht:

Folgende Maßnahmen bedürfen innerhalb eines Sanierungsgebietes einer sanierungsrechtlicher Genehmigung:

- Maßnahmen gemäß § 14 Baugesetzbuch – insbesondere wertsteigernde Maßnahmen z.B. **Modernisierungsmaßnahmen**
- Vereinbarungen, durch die ein **schuldrechtliches Vertragsverhältnis** über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder eines Gebäudes auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr
- der **Verkauf** eines Grundstücks
- ein das Grundstück **belastendes Recht**, sofern die Belastung nicht der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des §148 Abs. 2 Baugesetz steht
- die Eintragung, Änderung oder Aufhebung einer **Baulast**
- die **Teilung eines Grundstücks**

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüft die Stadterneuerung, ob ein Vorhaben den Zielen der Sanierungsplanung (aufgeführt im Sanierungsrahmenplan) entspricht oder den Zielen der Sanierung zuwider läuft.

Laut Baugesetzbuch sind Mieter, Pächter und Eigentümer verpflichtet über Tatsachen Auskunft zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes erforderlich sind.

#### Ausgleichsbetragsverfahren und Kaufpreisprüfung

Straßenausbaumaßnahmen (z.B. Verkehrsberuhigung Gassenquartier – Aichgasse, Geistgasse, Kapellengasse und Hafnergasse) werden im klassischen Sanierungsgebiet mit Städtebaufördermitteln finanziert. Eine direkte Umlegung der Kosten auf die Anlieger bleibt aus.

Eine Kostenberücksichtigung findet allerdings bei Berechnung der grundstücksbezogenen Wertsteigerung durch die Sanierung statt.

Dieser so genannte **Ausgleichsbetrag** spiegelt die Maßnahmen im Umfeld der Sanierungsadresse sowie Ordnungsmaßnahmen auf dem Grundstück wieder. Die **Differenz** zwischen dem so genannten **Anfangswert**, dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und dem so genannten **Endwert**, den Wert, den das Grundstück sanierungsbedingt erlangt hat, wird abgeschöpft.

Beispiel:

Sollte z.B. eine sanierungsbedingte Wertsteigerung eines Grundstücks von 20% ermittelt worden sein, so steigt der Endwert am Ende der Sanierung im Vergleich zum Anfangswert um 20%. Liegt der Anfangswert beispielsweise bei 180 Euro / Quadratmeter hat der Eigentümer am Ende pro Quadratmeter Grundstück 36 Euro zu zahlen. Wird der Ausgleichsbetrag zu einem früheren Zeitpunkt bezahlt, so wird der Wert entsprechen abgezinst. Im Falle von anstehenden Ordnungsmaßnahmen werden die Kosten, z.B. eines Schuppenrückbaus, grundsätzlich mit dem ausstehenden Ausgleichsbetrags verrechnet.

Durch die so genannte **Kaufpreisprüfung** innerhalb der Genehmigungspflicht durch die Gemeinde innerhalb eines Sanierungsgebiets wird die Zahlung überhöhter Kaufpreise, die schon sanierungsbedingte Wertsteigerungen enthalten, verhindert. Dadurch werden Störungen durch Bodenspekulationen verhindert.

Näher Informationen erhalten Sie bei der Abteilung Stadterneuerung

**im Rathaus:** 3. OG, Großraum

Telefon: 06 21/ 5 04 - 30 44, Jutta Timm  
06 21/ 5 04 – 29 44, Magdalene Löbbert  
06 21/ 5 04 – 29 65, Bärbel Mazurkiewicz

Erreichbarkeit: Mo-Do 9:00-13:30 Uhr und Fr 10-13:30 Uhr