



Gemeinde Grafenau

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen

„Ulrichstein“

Grundlagen

- Antragstellung: 27.10.2017

Neuordnungskonzept



Zielsetzung / Maßnahmen

- Neustrukturierung und Umnutzung vorgenuzter Brachflächen
- Neuerschließung ungenutzter Freiflächen
- Aufwertung Wohnumfeld
- Schaffung eines neue Wohngebietes

Grundlagen

- Bewilligung des Neuantrags: 05.06.2018
- Bewilligungszeitraum: 01.01.2018 - 30.04.2027
- Förderrahmen: 1.166.667 €
- Finanzhilfe (60%): 700.000 €
- Anteil Gemeinde (40%): 466.667 €

Bedeutung eines Sanierungsgebiets für Eigentümer

Einschränkungen für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet

- Eintragung des **Sanierungsvermerks** im Grundbuch
- Beantragung einer **sanierungsrechtlichen Genehmigung** auch für Maßnahmen, die keine baurechtliche Genehmigung benötigen, wie z. B.
 - wertsteigernde Maßnahmen
 - Befristete Mietverträge über 1 Jahr
 - Grundstückskaufverträge
- Allgemeines **Vorkaufsrecht** der Gemeinde

Bedeutung eines Sanierungsgebiets für Eigentümer

Einschränkungen für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet

- **Ausgleichsbetrag**
 - Eigentümer haben die **sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen** aufgrund von öfftl. durchgeführten Sanierungsmaßnahmen an Gemeinde zu zahlen. Gemeinde muss diese Einnahmen zu 60% zur Refinanzierung der Sanierung wieder an Land abgeben.
- **Erschließungsbeträge werden in diesem Bereich nicht erhoben!**
- **Kaufpreisbindung:** jeder Kaufvertrag ist von der Gemeinde sanierungsrechtlich zu genehmigen, bedeutet:
 - Kaufpreis darf nicht über tatsächlichem Wert (Anfangswert) liegen
 - Gemeinde prüft dies anhand eines Gutachtens (keine Kosten für Private)

Bedeutung eines Sanierungsgebiets für Eigentümer

Vorteile/Chancen für Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet

- Schaffung von **Wohnbaugrundstücken** voll erschlossen (Kosten für B-Plan, Vermessung, usw. trägt Gemeinde)
- Erhöhte **steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** für Modernisierungsmaßnahmen
- Möglichkeit **Fördermittel** für Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmen in Anspruch zu nehmen

Zeitschiene

- **18.03.2020:** Beschluss über den Beginn der Vorbereitende Untersuchungen
- **März / April 2020:** Anhörung Träger öffentlicher Belange
- **Juli 2020:** Eigentümergegespräche
- Zusammenfassung aller Ergebnisse im VU-Bericht
- Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet (Satzungsbeschluss)

Was haben Sie in den nächsten Jahren mit Ihrem Grundstück vor?

Fragen / Hinweise / Anregungen

LBBW Immobilien

Kommunalentwicklung GmbH

Fritz-Elsas-Straße 31

70174 Stuttgart

Manuela Bader, Bachelor of Laws

KE

**Menschen
Ideen
Lösungen**