Sanierung Vaihingen 3 -Dürrlewang-

Soziale Stadt – Investitionen im Quartier

Herzlich Willkommen zur Informationsveranstaltung

Christine Tritschler

Modernisierungsbetreuung

Aufgaben der Modernisierungsbetreuung:

- Beratung von privaten und öffentlichen Eigentümern im Sanierungsgebiet
- Koordination zwischen Eigentümer/ Architekt, dem Energieberater und den städtischen Ämtern bei Modernisierungsmaßnahmen
- Vorbereitung der Verträge mit der Stadt
- Prüfung der Durchführung von Maßnahmen

Beispiele für private Modernisierungsmaßnahmen

Beispiele für private Modernisierungsmaßnahmen

Beispiele für Ordnungsmaßnahmen

Voraussetzung für eine Modernisierungsberatung:

- Sie sind Eigentümer eines Gebäudes im Sanierungsgebiet?
- Sie beabsichtigen Ihr Gebäude in den nächsten 2 Jahren zu modernisieren?
- Sie haben **noch nicht** mit den Modernisierungsmaßnahmen begonnen bzw. einen Handwerkbetrieb beauftragt?

Eigentümer

↓ **informiert** (per Telefon, Fax oder Email)

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung, Frau Mössner

↓ **beauftragt**

Büro ORplan

Frau Tritschler, Modernisierungsbetreuerin

Die 2 Stufen der Modernisierungsberatung:

1. Erstberatung

- Ortstermin mit dem Eigentümer/ Architekten
- Besichtigung aller Nutzungseinheiten einschließlich Keller und Bühne soweit möglich
- Abstimmung der geplanten Maßnahmen
- Der Modernisierungsbetreuer klärt den Eigentümer darüber auf:
  - welche Maßnahmen empfohlen werden und wie hoch die Modernisierungskosten ungefähr sein werden.
  - welche Maßnahmen baugenehmigungspflichtig werden könnten
  - welche Maßnahmen erforderlich wären, um eine Förderung über Sanierungsmittel zu erhalten.

oder: welche Unterlagen erforderlich sind um eine „Nullvereinbarung“ (Vertrag zur steuerlichen Abschreibung von Modernisierungsmaßnahmen) vorzubereiten.

oder: welche Unterlagen erforderlich sind um einen „Ordnungsmaßnahmenvertrag“ (Vertrag zur Förderung von Abbruchkosten) vorzubereiten.

Was ist eine Nullvereinbarung?

Im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung von Modernisierungsmaßnahmen.

- Bei Eigennutzung dürfen Eigentümer die Modernisierungskosten zu 90 %, verteilt auf 10 Jahre zu 9 % sonderabschreiben (§§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz)
- Bei Vermietung dürfen Eigentümer die Modernisierungskosten zu 100 %, verteilt auf 8 Jahre zu 9 % und nochmals 4 Jahre zu 7% sonderabschreiben
- Es dürfen alle Baukosten gelten gemacht werden (Handwerkerstunden und Material)
- Eigenleistungen sind nicht bescheinigungsfähig
- Eventuelle Fördermittel sind nicht bescheinigungsfähig und werden von den bescheinigungsfähigen Kosten abgezogen, d.h. auch bei Förderung über das Sanierungsgebiet dürfen die nicht geförderten Kosten abgeschrieben werden
- Um von der Sonderabschreibung profitieren zu können, muss eine Nullvereinbarung mit der Stadt vor Maßnahmenbeginn (maßgeblich ist das Beauftragungsdatum) abgeschlossen werden

2. Modernisierungsbericht (nur bei geplanten umfassenden Modernisierungen)

- Voraussetzung: Das Gebäude muss insgesamt zugänglich sein
- Der Zustand des Gebäudes wird in dem Bericht schriftlich festgehalten.
- Die Nutzung des Gebäudes wird festgehalten (z.B. Eigennutzung/ Vermietung)
- Bei Vermietung von Wohnraum: die Mietsituation wird festgehalten (z.B. Dauer Mietverhältnisse, Leerstand, etc.) und mit dem Eigentümer abgestimmt, inwieweit die geplanten Modernisierungsmaßnahmen Einfluss auf die Mietverhältnisse haben (z.B. ist eine Bewohnbarkeit bei Modernisierung gegeben, mit welchen Mieterhöhungen haben die Mieter zu rechnen, etc.)
- Die von der Modernisierungsbetreuerin empfohlenen Maßnahmen werden mit den geschätzten Kosten, die bei Durchführung durch Handwerkfirmen entstehen könnten, zusammengestellt. Die Kostenschätzung wird dem Bericht hinzugefügt.
- Von den geschätzten Bruttobaukosten wird der mögliche Kostenerstattungsbetrag über Sanierungsmittel errechnet.
- Der Eigentümer wird darüber informiert, welche Unterlagen der Modernisierungs-betreuerin zur Vorbereitung einer Modernisierungsvereinbarung vorgelegt werden müssen.

Was ist eine umfassende Modernisierung?

Bei der Modernisierung des Gebäudes:

- müssen — mindestens die energetischen Auflagen der Stadt Stuttgart erfüllt werden. (Vollwärmeschutz an der Fassade im Dach und gegen unbeheizte Räume, Wärmeschutz in den Fenstern, Haustüren, moderne Heizungsanlage).
- müssen — pro Wohneinheit ein separates Bad, eine separate Küche und Wohnräume mit ausreichender Größe und Höhe geschaffen werden (sofern erforderlich)
- sollten — die haustechnischen Anlagen (z.B. Elektrik) und die sanitären Einrichtungen (z.B. Bad, sanitäre Leitungen) dem heutigen Standard angepasst werden (sofern erforderlich).
- sollten — versiegelte und überbaute Hofflächen neu gestaltet werden (z.B. mit Pflasterungen, Anpflanzungen, Mülleinhausungen und Fahrradständern)
- können — alle weiteren Modernisierungsmaßnahmen wie z.B. Gips-, Tapezier- und Malerarbeiten bei einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme mit gefördert werden.
- können — Kellerräume saniert werden und Waschräume eingerichtet werden
- können — nicht ausgebaute Bühnen als Wohnraum ausgebaut werden.
- können — Balkonanlagen instand gesetzt oder neu errichtet werden.

Beispiele für die Berechnung des Kostenerstattungsbetrages:

Modernisierungen:

Bruttobaukosten (Modernisierungskosten/ Planungsleistungen): 100.000,- €

Fördersatz von 25% bei Erfüllung der Kriterien eines KfW-Effizienzhaus 115 auf Basis der EnEV 2009 (Basisförderung): 25.000,- €

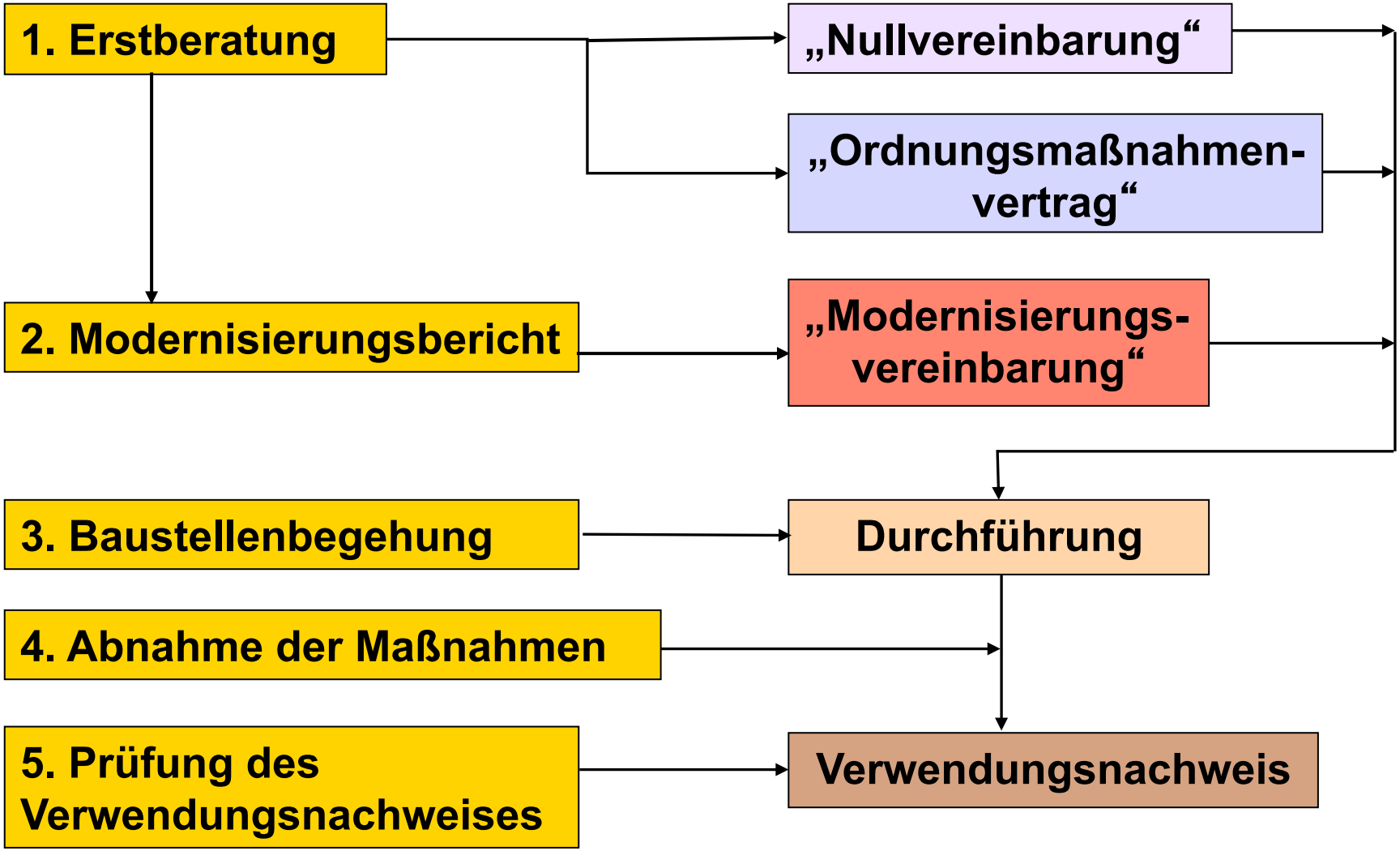
Fördersatz von 35% bei Erfüllung der Kriterien eines KfW-Effizienzhaus 100 auf Basis der EnEV 2009 (Basisförderung): 35.000,- €

Bei erhaltenswerten Gebäuden (Denkmalschutz) energetische Sanierung der veränderbaren Bauteile (sog. Einzelbauteilnachweis) Basisförderung von 25% + 15% Zuschlag: 40.000,- €

Ordnungsmaßnahmen:

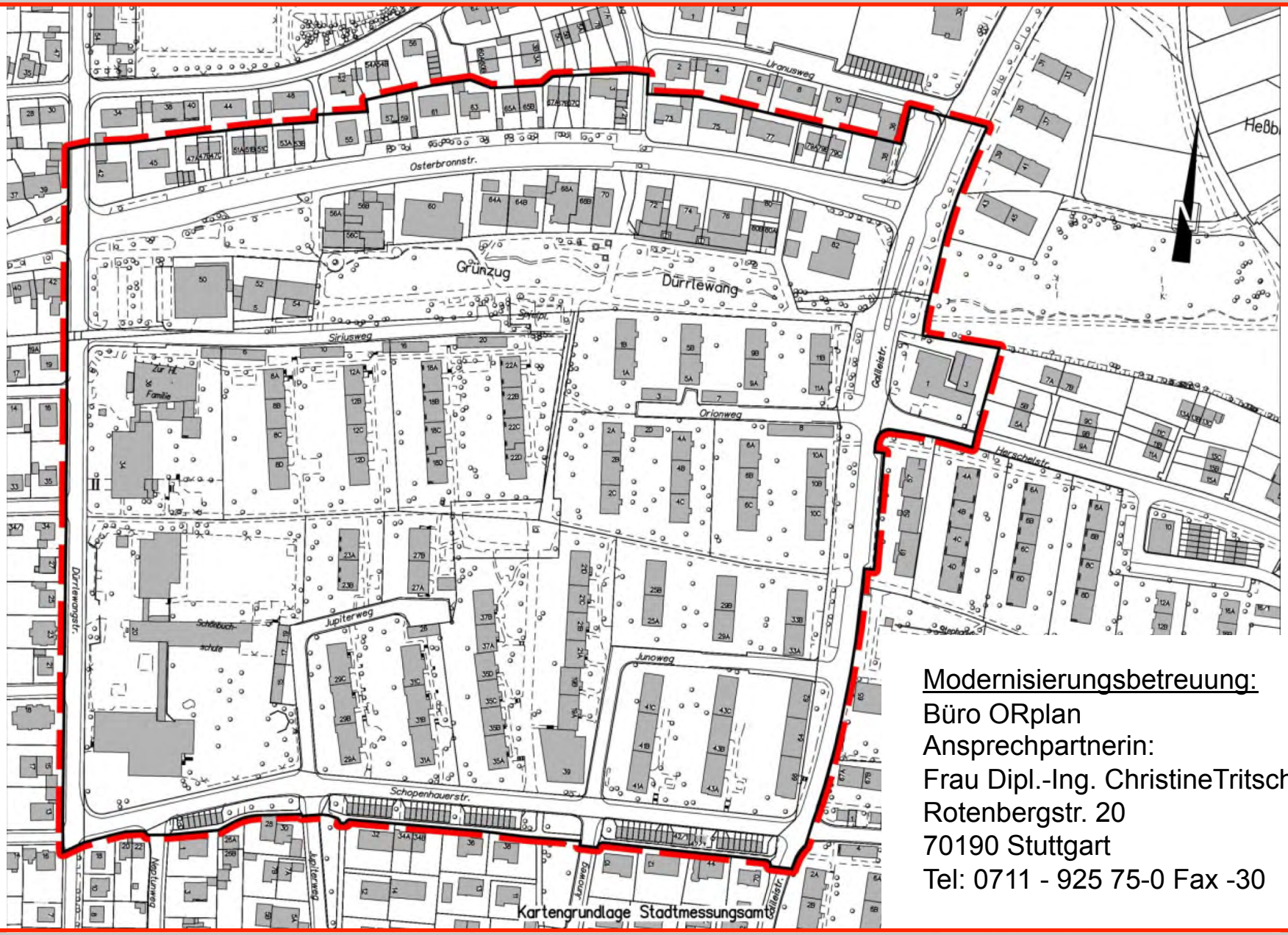
Bruttobaukosten (Abbruchkosten/ Planungsleistungen): 100.000,- €

Fördersatz für Abbruch von Gebäuden/ überbauten Flächen (100%): 100.000,- €


1. Erstberatung
„Nullvereinbarung“
„Ordnungsmaßnahmen-vertrag“
2. Modernisierungsbericht
„Modernisierungs-vereinbarung“
3. Baustellenbegehung
Durchführung
4. Abnahme der Maßnahmen
5. Prüfung des Verwendungsnachweises
Verwendungsnachweis

Nach Abschluss des Vertrages:

- kann der Eigentümer/ Architekt die Handwerkerfirmen beauftragen bzw. mit Eigenleistungen beginnen.
- führt die Modernisierungsbetreuerin regelmäßige Baustellentermine je nach Bauzeitlänge durch.
- nach dem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen prüfen der Projektleiter des Amtes für Stadtplanung und Stadterneuerung und die Modernisierungsbetreuerin die vertragsgemäße Durchführung.
- Der Kostenerstattungsbetrag aus Sanierungsfördermittel wird spätestens nach Abschluss aller Prüfungen ausbezahlt.



Modernisierungsbetreuung:
Büro ORplan
Ansprechpartnerin:
Frau Dipl.-Ing. ChristineTritschler
Rotenbergstr. 20
70190 Stuttgart
Tel: 0711 - 925 75-0 Fax -30