

FAQ zum Sanierungsgebiet **„Ortskern Zellerfeld“** **der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld**

1. Wenn mir ein Haus im Sanierungsgebiet Zellerfeld gehört: Muss ich es sanieren?

Nein, Sie sind als Hausbesitzer nicht dazu verpflichtet Ihr Haus sanieren zu lassen. Allerdings gibt es im Rahmen eines Städtebauförderprogramms Anreize, einen hohen Sanierungstau durch finanzielle Zuschüsse kostengünstig zu beheben.

2. Wenn ich mein Haus sanieren möchte: Muss ich eine Förderung beantragen?

Nein. Allerdings können sich durch eine Förderung einige Vorteile für die Hausbesitzer ergeben, wie bspw. Kostenerstattungen oder steuerliche Vorteile (siehe Punkt 3). Trotz eines Verzichts auf Förderung sind die Gestaltungsrichtlinien bei Baumaßnahmen einzuhalten und sanierungsrechtliche Genehmigungen einzuholen.

3. Welche positiven oder negativen steuerlichen Effekte hat es, wenn ich mein Haus mit Sanierungsmitteln saniere, und welche hat es, wenn ich es ohne solche Mittel saniere?

Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen Steuerbefreiungen oder -vergünstigungen möglich. Entsprechende Beratungen erteilen auf Anfrage Finanzämter und Steuerberater.

Die Berg- und Universitätsstadt hat die Möglichkeit, Baumaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet über die erhöhte Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Mietwohngebäuden oder über den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich zu unterstützen. Durch Minderung bei der Einkommensteuer kann sich hierdurch eine erhebliche Steuerersparnis ergeben. Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 % bzw. 2,5 % im Jahr kann eine erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.

4. Was muss ich tun und was muss ich vorlegen, wenn ich eine Förderung in Anspruch nehmen möchte?

Im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortskern Zellerfeld“ haben Eigentümer die Möglichkeit Fördermittel für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an ihren Gebäuden zu beantragen.

Der formlose schriftliche Antrag des Eigentümers einschließlich

- der Fotodokumentation,
- der Planung (Vorentwurf),
- einer einfache Maßnahmenbeschreibung, (ggf. Modernisierungsvoruntersuchung)
- der Kostenermittlung, der Wohn- und Nutzflächenberechnung und, soweit bereits vorhanden, der Kostenangebote

ist bei der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zu stellen. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld behält sich vor, für die Antragsbearbeitung weitere Unterlagen nachzufordern.

Vor Antragstellung soll eine Beratung durch den Sanierungsträger und ggf. der Denkmalschutzbehörde durchgeführt werden. Im Regelfall erfolgt im Rahmen dieser Beratung eine Vor-Ort-Begutachtung, ggf. unter Einbeziehung von behördlichen Vertretern des Bau- und Ordnungsamtes. Die Begutachtung soll feststellen, ob und inwieweit die geplanten Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel und zur Erreichung der Sanierungsziele geeignet sind und eine Restnutzungsdauer des Förderungsgegenstandes von mindestens 30 Jahren gewährleistet werden kann.

Im Anschluss wird ein Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsvertrag geschlossen. Danach dürfen die Arbeiten am Gebäude beginnen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

5. Mit einer Förderung in welcher Höhe kann ich rechnen?

Eine pauschale Aussage lässt sich hierzu nicht treffen, da die Förderhöhe vom tatsächlichen Sanierungsaufwand abhängig ist. Erst nach Vorlage von Angeboten, Kostenvoranschlägen und -schätzungen kann eine genaue Fördersumme ermittelt werden.

Die Zuwendungen werden als pauschalierter Zuschuss in Höhe eines prozentualen Anteils von den förderungsfähigen Kosten in folgender Höhe gewährt:

- 30% Regelfördersatz (Anteil an den insgesamt berücksichtigungsfähigen Kosten), Höchstbetrag 30.000,00 €

Für Gebäude, die auf der Liste denkmalgeschützter Gebäude stehen, kann aufgrund deren geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung eine erhöhte Förderung gewährt werden:

- 40 % Fördersatz (Anteil an den insgesamt berücksichtigungsfähigen Kosten) Höchstbetrag beträgt 50.000,00 €

Die Höchstgrenzen beziehen sich auf die Kostenerstattung/en an die Eigentümerin oder den Eigentümer je Gebäude während der gesamten Dauer der Gesamtmaßnahme.

Insbesondere bei umfassenden und kostenintensiven Gebäudeverbesserungen kann die Ermittlung der Förderung auch über den Kostenerstattungsbetrag auf der Grundlage des jährlichen Gesamtertrages des Gebäudes (Gesamtertragsberechnung) ermittelt werden.

6. Inwieweit gibt es bei der Gestaltung für Baudenkmale und für nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude Unterschiede?

Da die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Sanierungsgebiet das Hauptziel verfolgt, die vorhandene Bausubstanz zu sichern und somit das historische Stadtbild zu erhalten und aufzuwerten, ist es bei der Sanierung von Denkmalen besonders wichtig das ursprüngliche optische Erscheinungsbild zu sichern.

Im §8 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) ist festgelegt, dass in der Umgebung eines Baudenkmal keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmal beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmal sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

7. Wie wird der Ausgleichsbetrag berechnet und wie hoch ist er maximal?

Nach Abschluss der Sanierung sind laut Gesetz von Eigentümern der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke Ausgleichsbeträge zu zahlen. Zunächst werden durch einen unabhängigen Gutachterausschuss die Grundstückswerte ermittelt:

1. Der sanierungsunberührte Anfangswert (zum Stichtag 22.12.2017) in Euro pro m²
2. Der sanierungsbedingte Endwert am jew. Wertermittlungstichtag in Euro pro m²

Die Bebauung bzw. der Wert der Bebauung spielt bei dieser Bewertung keine Rolle, da es nur um die Bodenwertveränderung geht. Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert. Die Eigentümer haben somit die Wertsteigerung des Bodens, der durch eine öffentliche Sanierungsmaßnahme erzielt wurde, als Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten. Die konjunkturbedingten Wertänderungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Auf Antrag des Eigentümers ist unter bestimmten Voraussetzungen die Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen möglich. Im Gegenzug sind durch die Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten in der Regel keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

8. Muss ich als Besitzer eines Hauses im Sanierungsgebiet auch dann eine Ausgleichabgabe zahlen, wenn ich gar keine Fördermittel in Anspruch nehme?

Zahlungspflichtig ist, wer zu dem Zeitpunkt, in dem die Aufhebung der Sanierungssatzung bekannt gegeben wird, Eigentümer eines Grundstücks ist, das im Sanierungsgebiet liegt. Anfallende Ausgleichsbeträge müssen von allen

- Grundstückseigentümern
- Mit- oder Teilgrundstückseigentümern
- Erben und Erbengemeinschaften von Grundstücken
- Eigentümern, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist, gezahlt werden.

Für die Zahlung ist nicht relevant, ob der Grundstückseigentümer eine Förderung erhalten hat.

9. Wird das Sanierungsgebiet ausgeweitet und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?

Die Erweiterung eines Sanierungsgebiets ist grundsätzlich möglich. In Zellerfeld war ursprünglich ohnehin beabsichtigt, den gesamten historischen Ortsteil Zellerfeld zum Sanierungsgebiet zu erklären. Lediglich aufgrund vorausgehender Abstimmungen mit dem Landesministerium als Fördermittelgeber wurde zunächst ein kleinerer Rahmen gewählt.

10. Was ist ein Gebäudesteckbrief?

Der Gebäudesteckbrief ist ein Sachbericht zur Untersuchung bzw. zur Bestandaufnahme vorherrschenden Ist-Zustand des zu sanierenden Gebäudes. Er stellt die baulichen Missstände des Gebäudes in einem Sachbericht dar und dient in diesem Zuge auch als stadtplanerische Grundlage für eventuell durchzuführende Maßnahmen am Gebäude und zur Übersicht über das Quartier.

11. Warum brauche ich einen Gebäudesteckbrief und wer erstellt diesen?

Der Stadt dient der Gebäudesteckbrief sowohl als Übersicht über das Quartier und der Definition einheitlicher Beurteilungsmaßstäbe für den Umgang mit sanierungsfähigen bzw.-würdigen Gebäuden als auch der Aufnahme der baulichen Verfassung der Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Zellerfeld“ und liefern eine erste Entscheidungsgrundlage für private Sanierungsförderung. Durch das Aufnehmen aller Mängel und Schäden am Gebäude und das Herausarbeiten der jeweiligen Chance und Risiken, die sich daraus ergeben bildet der Gebäudesteckbrief die stadtplanerische Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen.

Erstellt wird ein Gebäudesteckbrief durch ein qualifiziertes Planungsbüro. Die Vergabe erfolgt nach Abstimmung zwischen der Stadt und dem Sanierungsträger durch die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

GOS mbH - Treuhänderischer Sanierungsträger
Frau C. Laubender
Telefon: 0531 / 230 410 60
E-Mail: 322@gos-mbh.de