

Sanierungsmaßnahme „Südlicher Ortskern“

Infoblatt für EigentümerInnen

Im Mai 2025 wurde die Gemeinde Königsfeld mit dem Gebiet „Südlicher Ortskern“ im Hauptort Königsfeld in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen. Für die zukunftsfähige Entwicklung des Gebiets sowie zur Behebung städtebaulicher Missstände stehen der Gemeinde hierdurch in den kommenden Jahren Finanzhilfen des Landes zur Verfügung. Schwerpunkte der städtebaulichen Erneuerung sind insbesondere die Neugestaltung der öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen sowie die (energetische) Aufwertung des vorhandenen Gebäudebestands.

Die rechtliche Grundlage für die geplante Entwicklung sowie die Behebung städtebaulicher Missstände durch gezielten Einsatz der Fördermittel und eine geordnete städtebauliche Entwicklung stellt eine Sanierungssatzung nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) dar. Diese wird durch einen entsprechenden Beschluss des Gemeinderates beschlossen. Entscheidungsgrundlage hierfür stellen die sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB dar.

Bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Gemeinde Königsfeld von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung (KE) aus Stuttgart unterstützt.

Die Antworten zu häufigen Fragen im Zusammenhang mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der Sanierungssatzung haben wir im Folgenden für Sie zusammengefasst.

Wozu dienen die „Vorbereitenden Untersuchungen“?

Mit einer Sanierungsmaßnahme sollen städtebauliche Missstände beseitigt werden. Im Baugesetzbuch (BauGB) ist geregelt, dass vor Festlegung eines Sanierungsgebietes die Vorbereitenden Untersuchungen notwendig sind, um das Sanierungserfordernis darzulegen. Vor diesem Hintergrund findet eine Beteiligung der Sanierungsbetroffenen (Eigentümer, ggf. auch Mieter, Pächter etc.) statt, um soziale, strukturelle und städtebauliche Zusammenhänge zu erfassen. Die Vorbereitenden Untersuchungen zum Gebiet „Südlicher Ortskern“ haben mit dem Einleitungsbeschluss des Gemeinderates begonnen, der am 22.08.2025 öffentlich bekannt gemacht wurde.

Besteht eine Auskunftspflicht?

Grundsätzlich besteht im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine Auskunftspflicht für Eigentümer, Mieter und Pächter (§ 138 BauGB). Wir setzen jedoch ganz auf eine freiwillige Beteiligung und freuen uns, wenn Sie persönlich mit uns in den Dialog treten. Mit

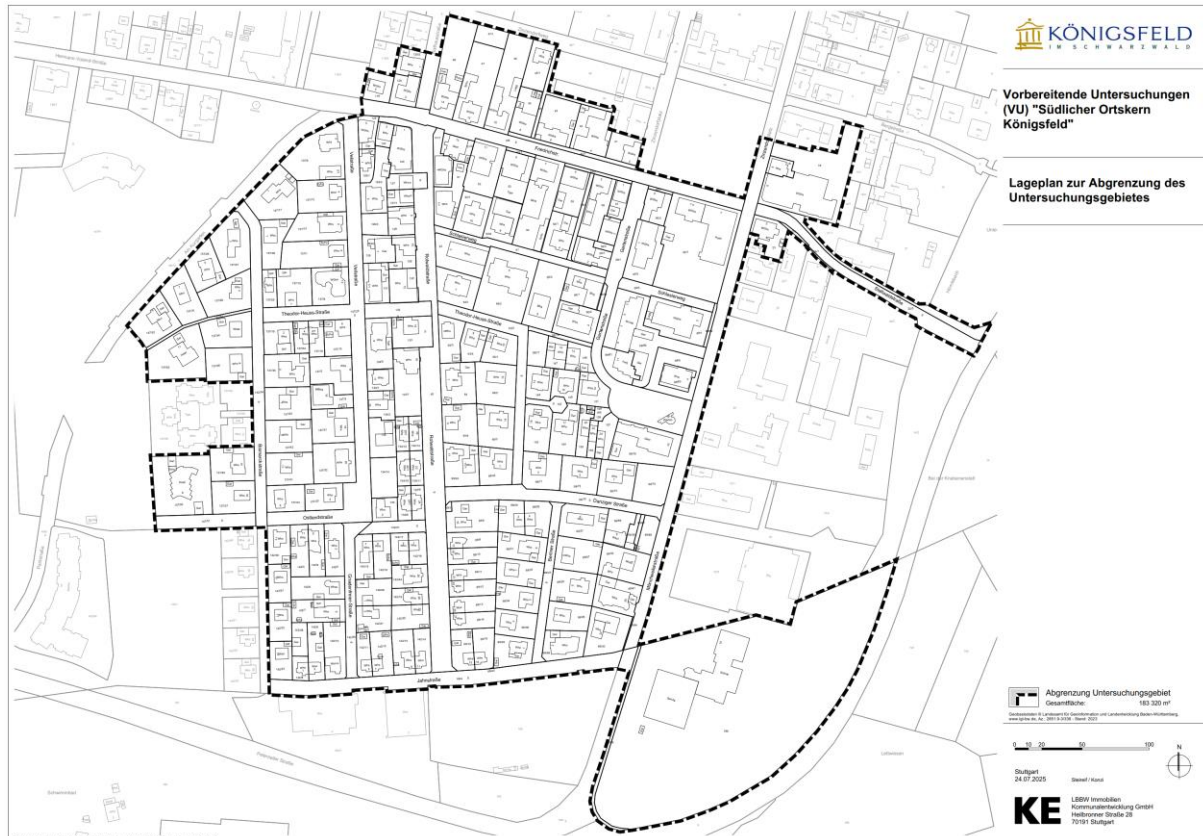
Ihren Angaben können Sie zu einer Entwicklung beitragen, die auch Ihren persönlichen Bedürfnissen gerecht wird.

Was passiert mit meinen Daten?

Die von Ihnen bereitgestellten Informationen werden in nicht personalisierter Form ausgewertet und entsprechend den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen verarbeitet. Die Erkenntnisse über die Gebäude- und Bevölkerungsstruktur fließen in die Planung ein und werden ausschließlich für die Vorbereitenden Untersuchungen bzw. die Durchführung der Sanierungsmaßnahme verwendet. Soweit erforderlich, werden wir Ihre Daten an die an der Sanierungsmaßnahme beteiligten Planungsbüros, Firmen und Gutachter übermitteln.

Wer entscheidet über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets?

Die Vorbereitenden Untersuchungen erstrecken sich auf das gesamte vom Gemeinderat beschlossene Untersuchungsgebiet. Die KE erarbeitet auf Basis der Ergebnisse anschließend einen Vorschlag für die Sanierungsabgrenzung. Die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes wird anschließend durch den Gemeinderat beschlossen.



Untersuchungsgebiet gem. Einleitungsbeschluss für die Vorbereitenden Untersuchungen mit Rechtskraft vom 22.08.2025

Wie kann ich als EigentümerIn von einem Sanierungsgebiet profitieren?

Durch die Sanierungsmaßnahme soll der südliche Ortskern Königsfelds zukunftsfähig entwickelt und aufgewertet werden. Dies umfasst auch die Modernisierung des privaten Gebäudebestands. **Selbstverständlich besteht keine Pflicht für private EigentümerInnen, sich an der Sanierungsmaßnahme zu beteiligen.** In einem Sanierungsgebiet haben die EigentümerInnen jedoch die Möglichkeit, bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen, erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für private Modernisierungskosten in Anspruch zu nehmen.

Entsprechend den §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG) können in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten folgende Sonderabschreibungsmöglichkeiten gewährt werden*:

- **Bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden (§7h EStG):**
In den ersten 8 Jahren jeweils bis zu 9 % und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 % der bescheinigten Sanierungskosten
- **Bei Eigennutzung (§10f EStG):**
In den ersten 10 Jahren jeweils bis zu 9 % der bescheinigten Sanierungskosten

*) vorbehaltlich der Prüfung und Gewährung durch das Finanzamt

Wann kann ich die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen?

Die Inanspruchnahme von Sonderabschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet ist erst möglich, wenn die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat beschlossen wurde. Der Beschluss wird öffentlich bekannt gegeben.

Außerdem muss vor Beginn der Modernisierungsmaßnahme mit der Gemeinde ein Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) über den Umfang der Maßnahme geschlossen werden. Grundvoraussetzung ist eine umfassende Modernisierung des Gebäudes. **Kosten für Maßnahmen, die ohne vertragliche Grundlage begonnen wurden, können nicht steuerlich geltend gemacht werden.** Ein Rechtsanspruch auf Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung besteht nicht.

Welche Modernisierungsmaßnahmen sind bescheinigungsfähig?

Bescheinigungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, z.B.:

- Baukosten für Baumaßnahmen, die den Sanierungszielen entsprechen (z. B. Einbau Zentralheizungsanlage, Fassaden- und Dachsanierung, Austausch alter Fenster und Türen, Erneuerung der Sanitär- und Elektroinstallationen, Dämmmaßnahmen, altersgerechter Umbau, notwendiger Innenausbau ...)
- Baunebenkosten (z. B. Honorare für Architekturbüros und Fachplanungsbüros, Gutachten, ...)
- Sondernutzungsgebühren (z. B. für Gerüstaufstellung)
- Material und Betriebskosten, Aufwendungen für Arbeitsgeräte

Nicht bescheinigungsfähig sind u.a.:

- Reine Unterhaltungs- und Instandhaltungsarbeiten („Schönheitsreparaturen“)
- Eigenleistungen
- Ausstattung, Mobiliar (z.B. Einbauküche, Beleuchtung)
- Luxusmodernisierungen

Grundlage stellen die Bescheinigungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (Gemeinsame Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau und des Ministeriums für Finanzen für die Anwendung der §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG)) dar.

Welche speziellen Regelungen gelten im Sanierungsgebiet?

Genehmigungspflichtige Vorhaben

Um zu verhindern, dass Vorgänge im Sanierungsgebiet den vom Gemeinderat beschlossenen Sanierungszielen zuwiderlaufen oder deren Umsetzung erheblich erschweren, schreibt das Baugesetzbuch im § 144 die Genehmigungspflicht auch für Vorhaben und Vorgänge in den Sanierungsgebieten vor, die außerhalb von Sanierungsgebieten ggf. keiner Genehmigungspflicht unterliegen, z.B.

- Die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung einer baulichen Anlage
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von baulichen Anlagen, z.B. Anstrich, Erneuerung Dacheindeckung, Erneuerung Heizung etc.
- Einrichtung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Die Teilung eines Grundstücks
- Die Begründung oder Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen, z.B. die Grundschuldseintragung
- Der Abschluss schuldrechtlicher Verträge, z.B. die Eintragung eines Vorkaufsrechts
- Die Veräußerung von Grundstücken

Im Fall genehmigungspflichtiger Rechtsvorgänge wie z.B. Veräußerung eines Grundstücks oder Bestellung einer Grundschuld wird die sanierungsrechtliche Genehmigung üblicherweise über das Notariat, bei dem der entsprechende Vertrag geschlossen wurde, beantragt. Das Notariat wird über den im Grundbuch eingetragenen *Sanierungsvermerk* über die Lage des Grundstücks im Sanierungsgebiet informiert.

Sanierungsvermerk

Nach § 143 Abs. 2 BauGB ist mit Rechtskraft der Sanierungssatzung der Sanierungsvermerk in die Grundbücher, in Abteilung II, der betroffenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung erfolgt ohne Beteiligung der EigentümerInnen auf Antrag der Gemeinde.

Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (dies geschieht durch Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und Löschung entstehen den EigentümerInnen keine Kosten.

Wer kann mir weitere Fragen zur Sanierung beantworten?

Die vorbereitenden Untersuchungen werden von der Gemeinde Königsfeld koordiniert und von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) mitbetreut. Die Mitarbeiter der Gemeinde und der KE stehen Ihnen gerne Rede und Antwort zu allen Anliegen, die die Vorbereitenden Untersuchungen oder die Sanierungsmaßnahme im Allgemeinen betreffen.

Nehmen Sie gerne Kontakt mit uns auf!

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Frau Martina Steireif
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart
Tel.: 0711 6454 – 2173
E-Mail: martina.steireif@lbbw-im.de

Gemeinde Königsfeld – Ortsbauamt

Herr Ortsbaumeister Gregor Schenk
Rathausstraße 2
78126 Königsfeld
Tel.: 07725 8009 – 40
E-Mail: gregor.schenk@koenigsfeld.de