

# Sanierungsgebiet „Friedrich-/Eduardstraße“

## Häufig gestellte Fragen (FAQ)

Nachfolgend werden einige bereits häufiger an die Gemeindeverwaltung gestellte Fragen zum Sanierungsgebiet beantwortet. Die dabei erwähnten Unterlagen finden Sie teilweise auf der Homepage der Gemeinde Salach [www.salach.de](http://www.salach.de) (Wohnen und Leben → Sanierungsgebiet → Wissenswert).

### **Wie ist das Sanierungsgebiet genau abgegrenzt?**

Das Sanierungsgebiet wird im Norden durch die Bahnlinie, im Osten durch das „Schachenmayr-Areal“, im Süden durch die Fils und im Westen durch das „Papierfabrik-Areal“ begrenzt. Der offizielle Abgrenzungsplan wurde im Salacher Boten vom 28.05.2009 zusammen mit der Sanierungssatzung veröffentlicht. Im Jahr 2016 ist eine geringfügige Änderung der Gebietsabgrenzung erfolgt, welche mit Abgrenzungsplan [\[www.salach.de\]](http://www.salach.de) im Salacher Boten vom 27.10.2016 veröffentlicht wurde.

### **Wieso brauchen wir überhaupt ein Sanierungsgebiet?**

Nach den von der Kommunalentwicklung im Auftrag der Gemeinde durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen weist das Gebiet „Friedrich-/Eduardstraße“ folgende Defizite auf, die im Rahmen des Sanierungsgebietes beseitigt werden sollen:

- Die öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Gehwege) weisen im Ausbau und bei der Gestaltung teilweise erhebliche Mängel auf.
- Die Friedrichstraße ist die einzige Zufahrt zum Gewerbeareal „Papierfabrik“, dadurch besteht eine große Belastung durch LKW-Verkehr.
- Die Eduardstraße ist die einzige Zufahrt zum westlichen „Schachenmayr-Areal“, auch hier besteht eine große Belastung durch LKW-Verkehr.
- Bei den Privatgebäuden besteht Modernisierungsbedarf unterschiedlicher Intensität.
- Es gibt keine ausreichenden Fußwegebeziehungen zwischen dem südlichen und dem nördlichen Ortsteil von Salach.
- Wohngebiete und Gewerbeflächen gehen im Westen und im Osten ohne Zäsur ineinander über.

### **Welche konkreten Maßnahmen sind im Sanierungsgebiet vorgesehen?**

Aufgrund der oben genannten Defizite ergeben sich folgende Sanierungsziele, die Bestandteile des Neuordnungskonzeptes „Friedrich-/Eduardstraße“ [\[www.salach.de\]](http://www.salach.de) sind:

- Herausnahme des Schwerlastverkehrs aus der Friedrich- und Eduardstraße durch die geplante Änderung der Verkehrserschließung der Gewerbeareale „Papierfabrik“ (Zufahrt von Westen über eine neue Filsbrücke in Verlängerung der Teckstraße) und „Schachenmayr“ (Zufahrt von Osten über die Süßener Straße) sowie anschließende Neugestaltung der Friedrich- und Eduardstraße
- Neugestaltung weiterer Straßen und Gehwege im übrigen Gebiet
- Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden
- Schaffung von Fußwegeverbindungen zwischen dem südlichen und dem nördlichen Ortsteil (Umgestaltung des „Dole“ zwischen Eduard- und Hermannstraße, Öffnung und Umgestaltung der vorhandenen Bahnunterführung zwischen „Kaffeegasse“ und „Papierfabrik-Areal“ sowie Herstellung einer Fußwegeverbindung zur Friedrichstraße bzw. Filsstraße mit einer neuen Fußgängerbrücke über die Fils)
- Anlage einer Grünzäsur zwischen Wohnbebauung Friedrichstraße und Gewerbeareal „Papierfabrik“, beispielsweise durch Bau eines Spielplatzes o.ä.

### **Auf welche Laufzeit ist das Sanierungsgebiet angelegt?**

Das Land Baden-Württemberg hat für das Sanierungsgebiet „Friedrich-/Eduardstraße“ einen Bewilligungszeitraum bis 31.12.2017 festgelegt (mittlerweile verlängert bis April 2020). Bis dahin müssen die mit Landesmitteln geförderten Maßnahmen spätestens durchgeführt und

abgerechnet sein. Allerdings ist auch ein früherer Abschluss des Sanierungsgebietes möglich. Dies könnte beispielsweise der Fall sein, wenn die Fördermittel aufgebraucht sind und/oder die gesteckten Sanierungsziele sich als nicht umsetzbar erweisen. Grundstückseigentümer, die Zuschüsse von der Gemeinde beantragen möchten, sollten dies daher relativ zeitnah tun.

### **Welche Vorteile haben Grundstückseigentümer durch die Sanierung?**

Durch die Umsetzung der Sanierungsziele soll eine Verbesserung des Wohnumfeldes bzw. der Wohnqualität erreicht werden, wovon sowohl Grundstückseigentümer als auch Mieter gleichermaßen profitieren. Grundstückseigentümer können von der Gemeinde attraktive Zuschüsse für die umfassende Modernisierung ihrer Gebäude erhalten. Außerdem bestehen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

### **Was müssen Grundstückseigentümer bei der Förderung von Privatmaßnahmen beachten?**

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die Förderrichtlinien in der Fassung vom 19.05.2009 / 25.10.2011 / 23.10.2012 [[www.salach.de](http://www.salach.de)], welche im Salacher Boten vom 08.11.2012 veröffentlicht wurden. Wichtig: Mit Privatmaßnahmen darf erst begonnen werden, wenn zuvor ein entsprechender Vertrag zwischen Gemeinde und Eigentümer abgeschlossen wurde. Wenn der Eigentümer schon vor Vertragsabschluss mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnt, kann kein Zuschuss mehr gewährt werden!

### **Wie läuft das Antragsverfahren für die Förderung von Privatmaßnahmen ab?**

Als erster Schritt findet stets ein Vorort-Beratungsgespräch zwischen Eigentümer und Gemeinde statt. In diesem Gespräch wird geklärt, welche Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümer beabsichtigt und ob diese Maßnahmen förderfähig sind. Termine für solche Beratungsgespräche können mit der Gemeindeverwaltung vereinbart werden. Interessierte Eigentümer wenden sich zur Terminabstimmung bitte an die Gemeindeverwaltung.

### **Wie hoch sind die Kosten des Sanierungsgebietes?**

Nach der vom Gemeinderat am 25.10.2011 beschlossenen Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden sich bei Umsetzung aller vorgesehenen Maßnahmen die Gesamtkosten voraussichtlich auf rund 9,4 Mio. Euro belaufen. Rund 3,5 Mio. Euro davon sollen durch Zuschüsse des Landes-Baden-Württemberg und des Verbandes Region Stuttgart sowie weitere Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Erschließungsbeiträge und Investitionskostenzuschüsse). Falls alle veranschlagten Einnahmen realisiert werden können, beträgt der von der Gemeinde zu tragende Abmangel rund 5,7 Mio. Euro.

### **Kommen durch das Sanierungsgebiet Kosten auf die Grundstückseigentümer zu?**

Für Grundstückseigentümer können in zweierlei Hinsicht Kosten anfallen:

1. Kosten können im Zusammenhang mit der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen am eigenen Gebäude entstehen. Die Gebäudemodernisierung erfolgt jedoch in aller Regel auf freiwilliger Basis, so dass der Eigentümer selbst steuern kann, ob und in welcher Höhe Kosten auf ihn zukommen. Von der Gemeinde werden die Modernisierungskosten nach Abschluss eines entsprechenden Vertrages zwischen Eigentümer und Gemeinde bezuschusst. Ferner können aufgrund der Lage des Gebäudes im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die nicht durch öffentliche Zuschüsse gedeckten Modernisierungskosten steuerlich geltend gemacht werden.
2. Die Sanierung Friedrich-/Eduardstraße wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die Erhebung von sogenannten „Ausgleichsbeträgen“ durch die Gemeinde nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme kann zu finanziellen Belastungen für Grundstückseigentümer führen.

### **Wieso müssen die Eigentümer im Sanierungsgebiet Ausgleichsbeträge bezahlen?**

Mit der Durchführung der Sanierung „Friedrich-/Eduardstraße“ werden eine nachhaltige Aufwertung dieses Quartiers und eine Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner angestrebt. Werden die Sanierungsziele realisiert, steigt erfahrungsgemäß der Wert der Privatgrundstücke im Sanierungsgebiet. Somit entsteht die Situation, dass die privaten Eigentümer von Verbesserungsmaßnahmen finanziell profitieren, die aus öffentlichen Geldern finanziert wurden. Die Gemeinde ist daher verpflichtet, diese sogenannten „sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen“ durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen abzuschöpfen und zweckgebunden zur Finanzierung des Sanierungsgebietes einzusetzen. Mit den Ausgleichsbeträgen wird der entstandene Vorteil abgeschöpft; es werden nicht die tatsächlichen Kosten umgelegt. Dafür entfällt jedoch die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB.

### **Wie hoch sind die Ausgleichsbeträge?**

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung des Grundstücks besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Gemeinde hat einen externen Sachverständigen mit der quartiersweisen Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung beauftragt. Die Ergebnisse dieses Gutachtens wurden den Eigentümern in der Info-Veranstaltung am 23.06.2009 vorgestellt und zusätzlich mit Schreiben vom 29.06.2009 allen Eigentümern mitgeteilt. Das vollständige Gutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Wichtig: Für die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird nur der Bodenwert berücksichtigt, der Gebäudewert ist nicht relevant.

### **Müssen Ausgleichsbeträge auch von Eigentümern bezahlt werden, die keine Zuschüsse von der Gemeinde beantragen?**

Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich von allen Grundstückseigentümern erhoben, bei denen eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eintritt - unabhängig davon, ob bei der Gemeinde ein Zuschuss für Privatmaßnahmen beantragt wird oder nicht.

### **Was sind weitere rechtliche Auswirkungen des Sanierungsgebietes?**

Außer der Erhebung von Ausgleichsbeträgen hat das Sanierungsgebiet insbesondere folgende weitere Auswirkungen rechtlicher Art:

- In die Grundbücher aller im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke wird ein Sanierungsvermerk eingetragen.
- Beim Verkauf von Grundstücken steht der Gemeinde ein allgemeines Vorkaufsrecht zu.
- Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge (z.B. Kauf oder Teilung eines Grundstücks) bedürfen der sanierungsrechtlichen Genehmigung der Gemeinde.
- Maßnahmen, die den Wert des Gebäudes erhöhen, bedürfen ebenfalls der sanierungsrechtlichen Genehmigung
- Der Verkauf privater Grundstücke unterliegt der Preiskontrolle der Gemeinde.

### **Wo gibt es weitere Informationen zum Sanierungsgebiet?**

Nähere Auskünfte zum Sanierungsgebiet „Friedrich-/Eduardstraße“ - insbesondere zur Förderung von Privatmaßnahmen - erteilt gerne Herr Eisele von der Gemeindeverwaltung (Zimmer 305, Tel. 4008-55, [f.eisele@salach.de](mailto:f.eisele@salach.de)).

Ausführliche Informationen zum Sanierungsgebiet – insbesondere auch die Förderrichtlinien für private Modernisierungs-/Ordnungsmaßnahmen - finden Sie auf der [Homepage](#) der Gemeinde Salach (Wohnen und Leben → Sanierungsgebiet → Wissenswert). Alternativ sind die Unterlagen auch in gedruckter Form im Rathaus (Broschürenständer auf dem Treppenabsatz zwischen EG und 1. OG) erhältlich.