

Ein Jahr Sanierungsstelle

— Erster Anlaufpunkt für Eigentümer, die ein Objekt in einem der Sanierungsgebiete „Altstadt“ oder „Erweiterungsgebiet der Altstadt“ besitzen, ist die Sanierungsstelle der Stadt Bad Kissingen. Seit einem Jahr gibt es dort Informationen über Ablauf und Voraussetzungen für eine erhöhte steuerliche Abschreibung ebenso, wie über einen möglichen Zuschuss für Sanierungsmaßnahmen. Außerdem vermittelt diese Vor-Ort-Termine bei konkreten Sanierungsvorhaben.

Herr Dr. Weiß, Miteigentümer eines Objekts in der Hartmannstraße, hat als einer der ersten mit der Sanierungsstelle Kontakt aufgenommen. Nach Zusendung erster Skizzen, wie das Gebäude innen wie außen saniert werden soll, wurde mit Stefan Schlicht ein Termin zur Besichtigung des Objekts vereinbart. Stefan Schlicht vom Büro Schlicht Lamprecht Architekten in Schweinfurt arbeitet für die Stadt Bad Kissingen als Sanierungsberater. Zusammen mit den Eigentümern wurden die geplanten Maßnahmen vorgestellt und erörtert, welche davon voraussichtlich erhöht steuerlich abschreibbar sind. So wurde zum Beispiel beraten, welche Wandfarbe oder Fenster am besten für das Gebäude verwendet werden können, um den historischen Charakter des Gebäudes – und im weiteren Sinne auch des Stadtbilds – zu bewahren bzw. wiederherzustellen. Das Gebäude wurde wahrscheinlich Ende des 19., Anfang des 20. Jahrhunderts erbaut und vormals als Kloster genutzt.

Nach Prüfung der erforderlichen Unterlagen wurde vor Beginn der Baumaßnahmen eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Eigentümergemeinschaft und der Stadt abgeschlossen. Mit dieser wurde der Startschuss gegeben. Das Stadtblatt hat Dr. Bernd Weiß, der im Namen der Eigentümergemeinschaft spricht, ein paar Fragen gestellt:

Herr Dr. Weiß, im Namen einer Eigentümergemeinschaft haben Sie ein Objekt in Bad Kissingen im Sanierungsgebiet erworben. Aus welchen Gründen haben Sie sich für dieses Gebäude in Bad Kissingen entschieden? Was hat Sie an dem Objekt reizt?

Das Gebäude war der „Tipp“ eines guten Bekannten. Es wurde

über die Maklerabteilung der Sparkasse angeboten und der Bekannte wusste, dass wir ein Bestandsgebäude suchen, das wir herrichten und vermieten wollen. Wir haben uns dann nach einer Begutachtung auch recht schnell entschieden, weil zum einen die Grundsubstanz wirklich gut war und zum anderen der Baukörper das Potential hat, ihm wieder ein schönes ansprechendes Gesicht zu geben. Das macht nicht nur uns Spaß, sondern ist auch ein Argument für eine gute Vermietbarkeit. Die Lage in Innenstadtnähe kam dazu, und die Größe war schlicht perfekt für das, was wir uns vorgestellt haben.

Wie sind Sie auf das Sanierungsgebiet mit den damit verbundenen Möglichkeiten aufmerksam geworden?

Bereits bei den Kaufverhandlungen hatte ich mich danach erkundigt, ob es besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, beispielsweise ein Sanierungsgebiet, gäbe. Damals war das Gebiet zwar noch nicht rechtskräftig ausgewiesen, aber ich habe erfahren, dass da etwas kurz vor der Ausweisung steht. Das war Grund für uns, den Beginn der Bauarbeiten erst einmal zurück zu stellen und auf die Stadtverwaltung zu zugehen. Man muss sagen, dass das dann insgesamt vom zeitlichen Ablauf her für uns eine Punktlandung war, und dass wir auch von Anfang an bei der Stadt sehr gut beraten worden und über die Schritte auf dem Laufenden gehalten worden sind.

Als Erstinformation für die Eigentümer in den Sanierungsgebieten wurde ein Ratgeber herausgegeben, ebenso finden sich auf der Homepage der Stadt Bad Kissingen weitere Infos. Dort wird auch über die Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung informiert. War dies ein besonderer Anreiz, in dieses Objekt zu investieren?

Das Objekt selbst hat uns, wie schon erwähnt, von sich aus gut gefallen. Es ist bei solchen Gebäuden auch nicht selten, dass es besondere Abschreibungsmöglichkeiten gibt – entweder als Einzeldenkmal, was hier nicht der Fall ist, oder im Sanierungsgebiet, was in vielerlei Hinsicht schöner ist. Wir hätten das Gebäude zwar ohnehin saniert, aber die Abschreibungsmöglichkeiten und auch die Beratung durch die

Stadt machen da vieles einfacher und man investiert dann auch von sich aus lieber.

Sie sind mitten in der Sanierungsphase. Haben Sie Anregungen an die Stadt bezüglich des Ablaufs eines Sanierungsprozesses?

Wir waren sehr froh, dass die Stadt von Anfang an offen und ansprechbar war und wir deshalb

kaum Zeit verloren haben, obwohl wir bewusst auf das Inkrafttreten der Sanierungssatzung gewartet haben. Von daher haben wir als die ersten, die im Gebiet sanieren, nichts zu bemängeln, aber auch keine großen Verbesserungsvorschläge – einfach, weil es bei uns wunderbar gepasst hat. Ich denke, die Stadt ist da auf dem richtigen Weg.

Vielen Dank für das interessante Gespräch. Wir sind gespannt auf das fertiggestellte Gebäude.



Vor der Sanierung: Gebäude mit Sanierungspotenzial. Foto: Dr. Bernd Weiß



Während der Sanierung: Von außen ersichtlich sind neue Fenster und Balkontüren

HINTERGRUND

Seit März 2019 gibt es in der Stadt Bad Kissingen zwei Sanierungsgebiete („Altstadt“ und „Erweiterungsgebiet der Altstadt“). Als Voraussetzung für die sogenannte „förmliche Festlegung“ von Sanierungsgebieten wurden vorbereitende Untersuchungen, also eine Art Bericht, erarbeitet. In diesem wurden städtebauliche und funktionale Mängel in beiden Gebieten festgestellt.

In einem Sanierungsgebiet gibt es für bestimmte Sanierungsmaßnahmen die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch Zuschüsse aus dem kommunalen Förderprogramm. Davon Gebrauch machen können Eigentümer, die ein Objekt in einem Sanierungsgebiet besitzen.

Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Stadt Bad Kissingen, Stichwort „Sanierungsgebiet“ und bei der Sanierungsstelle. Die Sanierungsstelle können Sie per Mail unter sanierungsgebiet@stadt.badkissingen.de oder unter der Telefonnummer T +49 (0) 971 807-3232 erreichen.