

Aktive Gemeinde

Bürgerinformation der Wählervereinigung Für Kobern-Gondorf-Dreckenach

STÄDTEBAUSANIERUNG: Riesige Chancen nur bei umfassender Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Vor drei Jahren erhielt die Ortsgemeinde die Chance, in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden. Die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Ortskern Kobern“ wurde 2004 noch von dem alten Ortsgemeinderat verabschiedet, es folgte die Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der Eigentümer.

Die Diskussionen eines Planentwurfes für den Ortskern und die vielen Rückfragen von Betroffenen belegen, wie wenig notwendiges Wissen in der Bürgerschaft vorhanden ist.

Was bedeutet eigentlich Sanierung? Welche Wirkungen hat der Sanierungsvermerk im Grundbuch? Welche Vorteile, welche Nachteile habe ich von der Städtebausanierung?

Zu diesen Fragen möchten wir Ihnen wichtige Informationen geben. Die Chance aus der Städtebausanierung werden wir nur nutzen können, wenn wir in breiter Diskussion in der Gemeinde Umgestaltungen und Verbesserungen in Angriff nehmen. Wir sind der Meinung, dass Sie dafür die Grundbegriffe und Rahmenbedingungen kennen sollten.


Michael Dötsch


Rudi Gilberg

**Mit uns immer
gut informiert!**

WICHTIGE INFORMATIONEN UND ERLÄUTERUNGEN - STÄDTEBAUSANIERUNG IM ORTSKERN VON KOBERN

Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Juli 2004 wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortskern Kobern“ rechtsverbindlich. Damit gilt innerhalb des Sanierungsgebietes das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuches.

Sanierungssatzung seit 2004 gültig

Für die betroffenen Eigentümer sind mit der Festlegung des Sanierungsgebietes verschiedene Rechte und Pflichten verbunden.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zielen auf die Behebung städtebaulicher Missstände. Das bedeutet: Ein ganzes Gebiet soll wesentlich verbessert, um- oder neu gestaltet werden.

Das Baugesetzbuch geht nicht von einzelnen Aktivitäten aus, sondern von umfassenden

Aufgaben, die in einem abgegrenzten Bereich möglichst ohne nachteilige Auswirkungen für Einzelne zu lösen sind.

Die Beteiligung der Betroffenen muss intensiv geführt werden

Die Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter und Pächter) ist während der gesamten Städtebausanierung intensiv (§ 137 Baugesetzbuch) zu führen. Alle von der Stadtsanierung Betroffenen sind in den Erneuerungsprozess einzubeziehen, über Konzepte und Vorhaben zu informieren und zur Mitwirkung anzuregen.

Der Sanierungsvermerk

Das Grundbuchamt versieht jedes Grundstück im Sanierungsgebiet mit einem Sanierungsvermerk. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebau-

Weitere Informationen in unserem Internetauftritt unter www.waehlervereinigung.de

Aktive Gemeinde

Bürgerinformation der Wählervereinigung Für Koborn-Gondorf-Dreckenach

recht nach den Paragraphen 136 und folgenden Baugesetzbuch zu beachten sind.

Rechtliche Veränderungen nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Ortsgemeinde möglich.

Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss der Gesamtmaßnahme automatisch gelöscht.

WAS HABE ICH IM SANIERUNGSGEBIET ZU BEACHTEN?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch **einige Pflichten** zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger Auskunftspflicht, das heißt, sie müssen der Gemeinde oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben beziehungsweise Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den Paragraphen 144 und 145 Baugesetzbuch. Danach muss ein Eigentümer eine Genehmigung bei der Ortsgemeinde einholen, wenn er zum Beispiel:

- sein Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen will,
- eine Hypothek aufnehmen will,
- einen Miet- / Pachtvertrag auf die Dauer

- von mehr als einem Jahr abschließen will,
- ein Gebäude errichten will,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen will, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist.
- Werbeanlagen anbringen will,
- Gebäude / Gebäudeteile beseitigen will,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt, zum Beispiel die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung durchführen will.

Vorkaufsrecht

Der Ortsgemeinde steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu.

Preisprüfung

Beantragt ein Eigentümer im Sanierungsgebiet die Genehmigung zu der Veräußerung von Grundstück und Gebäude, so hat die Ortsgemeinde eine Preisprüfung vorzunehmen. Denn beim Erwerb oder der Veräußerung eines Grundstückes darf grundsätzlich kein höherer Kaufpreis vereinbart werden, der den Sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert übersteigt. Dies soll den Käufer vor überhöhten Preisen schützen. Außerdem sichert die Preisprüfung die Gleichbehandlung aller Eigentümer bei der späteren Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

Ausgleichsbeträge

In einem Sanierungsgebiet werden keine Erschließungsbeiträge erhoben. Der Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen wird wie der Bau von Gemeinbedarfseinrichtungen oder die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen aus dem Sanierungshaushalt bezahlt.

Im Sanierungsgebiet werden keine Erschließungsbeiträge erhoben

Weitere Informationen in unserem Internetauftritt unter www.waehlervereinigung.de

Aktive Gemeinde

Bürgerinformation der Wählervereinigung Für Kobern-Gondorf-Dreckenach

Durch alle durchgeführten Maßnahmen können die Grundstücke im Sanierungsgebiet grundsätzlich an Wert zunehmen. Diese so genannte Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung muss - stark vereinfacht ausgedrückt - nach Beendigung der Sanierung durch die Gemeinde als Ausgleichsbetrag von den Grundstückseigentümern erhoben werden. Unberücksichtigt bleibt die Wertsteigerung des Gebäudes selbst.

Sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen führen zu Ausgleichsbeiträgen

Auskunft über die Sanierungsunbeeinflussten Anfangswerte im Sanierungsgebiet geben die so genannten Bodenrichtwerte. Diese werden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufpreissammlungen ermittelt und in Form von Bodenrichtwertkarten veröffentlicht.

WELCHE VORTEILE ERGEBEN SICH FÜR MICH ALS EIGENTÜMER IM SANIERUNGSGEBIET?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gelangt die Gemeinde in den Genuss von Städtebauförderungsmitteln. Hierdurch können Maßnahmen verschiedenster Art finanziell unterstützt werden. Dies betrifft sowohl Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus als auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden.

Steuerliche Vergünstigungen

Möglichkeiten, steuerliche Vergünstigungen für Gebäude in Sanierungsgebieten in Anspruch zu nehmen, finden sich in den Paragraphen 7 h, 10 f und 11 a Einkommensteuergesetz. Sie beschreiben die erhöhte steuerliche Absetzung von Herstellungs- oder Anschaffungskosten, die Steuerbegünstigung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden und die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand.

Steuerliche Vergünstigungen bietet das Einkommensteuergesetz

Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser steuerlichen Vorteile ist eine Bescheinigung der Ortsgemeinde.

Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude

Private Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen sind wesentliche Bestandteile von städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen. Sie tragen als Einzelmaßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bei.

Über die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen lassen sich einerseits schädliche Leerstände vermeiden oder beseitigen. Andererseits steht der Gemeinde in eigener Verantwortung ein wirkungsvolles Mittel zur Verfügung, um wichtige Anreize für private Investitionen zu schaffen.

Die Förderung der Modernisierung / Instandsetzung privater Gebäude im Rahmen der Städtebausanierung führt die Ortsgemeinde auf der Grundlage der verabschiedeten Modernisierungsrichtlinie durch. Der wesentliche Vorteil einer Modernisierungsrichtlinie liegt darin, dass die grundsätzlichen Voraussetzungen der Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen für sämtliche Beteiligten offen und nachvollziehbar werden.

Die Modernisierungsrichtlinie regelt:

- die Ziele, die mit den zu fördernden Maßnahmen angestrebt werden
- den Einsatzbereich (Sanierungsgebiet)
- die förderungsfähigen Maßnahmen
- die Fördervoraussetzungen
- die Art und Höhe der Förderung
- die Zahlungsweise des Förderbetrages
- das Förderverfahren.

Die Modernisierungsrichtlinie für den Ortskern Kobern wurde beschlossen

Die Modernisierungsrichtlinie wurde in erster Fassung am 10.12.2004 vom Ortsgemeinderat beschlossen und in der Sitzung am 13.02.2006 in einigen Punkten angepasst.

Weitere Informationen in unserem Internetauftritt unter www.waehlervereinigung.de

Aktive Gemeinde

Bürgerinformation der Wählervereinigung Für Koborn-Gondorf-Dreckenach

Eine Informationsveranstaltung dazu wurde ebenfalls in 2004 auf unseren Antrag beschlossen. Die Durchführung steht noch aus.

Förderungsanforderungen

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen kommen für Gebäude in Betracht, die bei der Durchführung der Sanierung erhalten bleiben sollen. Die Gebäude müssen Missstände und Mängel im Sinne des § 177 Baugesetzbuch aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern können für die Instandsetzung und Modernisierung Städtebaufördermittel von maximal 30 % der zuwendungsfähigen Kosten in Anspruch nehmen, wenn u.a.

- das Bauvorhaben im Sanierungsgebiet liegt,
- die Sanierungskosten geringer sind als die eines vergleichbaren Neubaus,
- eine vertragliche Vereinbarung mit der Ortsgemeinde unterschrieben wurde,
- und – ganz wichtig – bis dahin mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

Förderfähig sind umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. In § 3 der geltenden Modernisierungsrichtlinie sind zu den Oberbegriffen Rohbauarbeiten, Innenausbau, Außengestaltung, Außenanlagen / Erschließung und Nebenkosten förderfähige Arbeiten detaillierter aufgeführt.

Fördermittelgrundsätze

Für alle Fördermittel gilt gleichermaßen:

- Eigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf Fördermittel.
- Die Beantragung muss vor Baubeginn erfolgen.
- Anträge nimmt die Gemeinde entgegen.

CHANCEN DER STÄDTEBAU-SANIERUNG NUTZEN

Die Städtebausanierung bietet für unsere Ortsgemeinde die einmalige Möglichkeit, den Ort zu entwickeln, die Leerstände zu beseitigen und das Ausbluten des Ortskerns aufzuhalten und umzukehren.

Leerstände und das Ausbluten des Ortskerns sind zentrale Missstände

Wichtig ist, die Städtebausanierung als Ganzes zu begreifen. Das Anlegen einer Grünfläche hier, eine Gebäudesanierung dort, können für uns nicht das Ziel sein.

Hochwasserschutz in die Planungen einbeziehen

Auch der Hochwasserschutz ist bei der Städtebausanierung zu berücksichtigen. Daher haben wir diesen Punkt sehr bewusst in die Grundüberlegungen der Planungen wiederholt eingebracht. Wir bleiben bei diesem Thema am Ball, auch wenn bislang eine Umsetzung fehlt.

Wir haben Ihnen mit dieser Ausgabe der Aktiven Gemeinde sehr bewusst wichtige Begriffe zur Städtebausanierung erläutert. Auch über die nachteiligen Punkte möchten wir Sie nicht im Unklaren lassen. Dies zu kennen ist wichtig – für Sie als Bürgerinnen und Bürger, aber auch für den Ortsgemeinderat.

Wir möchten Sie gewinnen, die Städtebausanierung als tolle Chance für den Ort zu sehen. Die notwendige breite Diskussion in der Bürgerschaft hat aber gerade erst begonnen und muss intensiv fortgesetzt werden. Die Städtebausanierung werden wir **nur im Einvernehmen mit Ihnen** erfolgreich gestalten können.

Sprechen Sie uns an oder holen Sie sich weitere Informationen unter waeltervereinigung.de

Verantwortlich für den Inhalt

Wählervereinigung Für
Koborn-Gondorf-Dreckenach

Für Koborn-Gondorf-Dreckenach

Weitere Informationen in unserem Internetauftritt unter www.waeltervereinigung.de