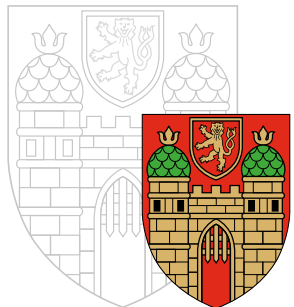


Sanierungsgebiet In der Alderstadt



- Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
„In der Alderstadt“

Informationen für Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet: „In der Alderstadt“

Was bedeutet Sanierung?

Der Rat der Stadt Hachenburg hat am 23.10.2017 die Ausweisung des Sanierungsgebietes „In der Alderstadt“ beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde am 07.11.2017 veröffentlicht. Daher möchten wir Ihnen kurz erläutern, was unter Sanierung zu verstehen ist.

Sanierungsmaßnahmen dienen nach der Formulierung des Baugesetzbuches der Beseitigung „städtebaulicher Missstände“.

Das besondere Städtebaurecht eröffnet hierzu eine Vielzahl von Möglichkeiten. Diese Maßnahmen werden auf der Grundlage eines gebietsbezogenen Sanierungskonzeptes in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durchgeführt. Die Sanierungsziele werden von der Stadt Hachenburg formuliert und sind die künftige Entscheidungsgrundlage. **Die Ortskernsanierung „In der Alderstadt“** wird in den kommenden Jahren folgende Schwerpunkte haben:

1. Die Modernisierung öffentlicher und privater Bausubstanz und
2. Die Gestaltung von öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
„In der Alderstadt“

Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Lebens- und Wohnqualität im Kernbereich des Stadtteils Altstadt wesentlich zu verbessern. Um das Erreichen dieses Ziels auch finanziell zu unterstützen, wird die Stadt im Rahmen der kommunalen Richtlinien zur Bezuschussung von privaten Maßnahmen der Gestaltung und Instandsetzung baulicher Anlagen im Stadtteil Altstadt in den kommenden 10 Jahren finanzielle Mittel aufbringen.

Weitere Hinweise:

Die Ortskernsanierung „In der Alderstadt“ wird im sog. „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, d. h. es fallen **keine** Ausgleichsbeträge i. S. der §§ 153 ff. BauGB bei Abschluss der Sanierungsmaßnahme an.

Das „Sanierungsgebiet“ ist durch Satzung förmlich festgelegt worden.

Im Grundbuch wird gemäß § 143 Abs. 2 BauGB kein sogenannter „Sanierungsvermerk“ eingetragen, da in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 ausgeschlossen ist.

Fördermöglichkeiten

Förderung mit Zuschuss gem. der Richtlinie der Stadt Hachenburg zur Bezuschussung von privaten Maßnahmen der Gestaltung und Instandsetzung baulicher Anlagen im Stadtteil Altstadt.

Bei Gebäuden im Stadtteil Altstadt besteht im Einzelfall die Möglichkeit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem kommunalen Förderprogramm. Das Gebäude muss in der Richtlinie



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
„In der Alderstadt“

der Stadt Hachenburg als förderwürdiges Gebäude mit historischem oder ortsbildprägendem Charakter gekennzeichnet sein. Die Förderung beträgt 25 % der Investitionskosten, im Höchstfall 10.225,00 € pro Gebäude.

Erhöhte steuerliche Sonderabschreibungen gemäß § 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)

Nach o.g. Regelung kann der Steuerpflichtige, abweichend von § 7 Absatz 4 (und 5 EStG), im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils bis zu 9 Prozent und in den nachfolgenden vier Jahren jeweils bis zu 7 Prozent der Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 Baugesetzbuch absetzen.

Voraussetzung für eine Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach dem EStG sind:

- **die Lage des Gebäudes innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „In der Alderstadt“** sowie
- **der Abschluss einer Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung** zwischen Eigentümer und Stadt **vor** Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten.

Nach vertragsgemäßigem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen und Prüfung der Schlussabrechnung durch die Verwaltung erhält der Eigentümer eine Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt von der Stadt ausgestellt.



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
„In der Alderstadt“

Die steuerliche erhöhte Abschreibung ist an den Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer gebunden!

Die genannten Maßnahmen dienen dazu, die Sanierungsziele zu erreichen und die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme „In der Alderstadt“ zu erleichtern.

Rechte und Pflichten

Künftig sind folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge durch die Stadt zu genehmigen:

1. Vorhaben und sonstige Maßnahmen gemäß § 14 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 29 BauGB.

Dies bedeutet, dass wesentlich wertsteigernde oder sonstige Veränderungen der Gebäude wie An-/Umbauten und insbesondere Änderungen an der Fassade im Vorfeld bei der Stadt gemäß § 144 BauGB zu beantragen und zu genehmigen sind, auch wenn die Maßnahme grundsätzlich keiner Baugenehmigung bedarf.

2. Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung von Grundstücken und Gebäuden, die für mehr als ein Jahr abgeschlossen werden, wie z. B. Verpachtung und sonstige schuldrechtliche Verträge

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn in irgendeiner Form das Erreichen der Sanierungsziele erschwert oder undurchführbar wird.



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
“In der Alderstadt“

Hier sind einige Beispiele für wertsteigernde Maßnahmen aufgeführt die im Sanierungsgebiet ab sofort genehmigungspflichtig sind.

Abriss:	Von Gebäuden und Teilen davon
Ausbau:	Von bisher ungenutzten Räumlichkeiten
Dachhaut:	Neu eindecken, Umdecken von Teilflächen
Dachfenster:	Einbau, Veränderung
Energiesparende Maßnahmen:	Zusätzliche Isolierungen
Fassade:	Neuanstrich, Verkleidung, Verklinkerung, Verputz, energetische Sanierung
Fenster:	Erneuerung/Austausch
Werbeanlagen:	Anbringung, Veränderung

Maßnahmen, die ausschließlich der Instandhaltung dienen, wie z. B. Erneuerung der Tapeten und Innenanstrich sind nicht genehmigungsbedürftig!

Genehmigungen nach dem Baugesetzbuch und der Landesbauordnung bleiben hiervon unberührt.

Wie ist das Vorgehen?

1. Information und Beratung

Nehmen Sie Kontakt zur Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg auf und vereinbaren



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
„In der Alderstadt“

Sie einen kostenlosen Vor-Ort-Beratungstermin mit der Bauabteilung der Verbandsgemeindeverwaltung sowie dem Sanierungsberater der Stadt, der MAP Consult GmbH/Oppenheim.

2. Antragstellung

Die Antragsunterlagen und Förderrichtlinien erhalten Sie bei der Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg. Im Antrag müssen Sie u.a. das Vorhaben beschreiben und die damit verbundenen Kosten benennen.

3. Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Die eingereichten Unterlagen werden durch die Verbandsgemeindeverwaltung sowie den Sanierungsberater geprüft und eine Modernisierungsvereinbarung vorbereitet.

4. Durchführung der Modernisierungs-/ Instandsetzungsarbeiten

Nach Abschluss der schriftlichen Modernisierungsvereinbarung kann mit der Umsetzung der Maßnahme begonnen werden.

Ihre Ansprechpartner

Bei Fragen zur Sanierung „In der Alderstadt“ wenden Sie sich bitte an:

Frau Katrin Lück

Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg

Telefon: 02662 801176

E-Mail: k.lueck@hachenburg-vg.de



Stadt Hachenburg
Stadtteil Altstadt: Sanierungsgebiet
„In der Alderstadt“

oder dem von der Stadt Hachenburg beauftragten Sanierungsberater

MAP-Consult GmbH, Oppenheim

Herrn Michael Jahn

Telefon: 06133 926343,

E-Mail m.jahn@map-consult.de

Karte des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „In der Alderstadt“ im Stadtteil Altstadt der Stadt Hachenburg



Quelle:

Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes „In der Alderstadt“

MAP Consult GmbH/Oppenheim in Kooperation mit BBP Stadtplaner -Landschaftsplaner/Kaiserslautern, Juli 2017