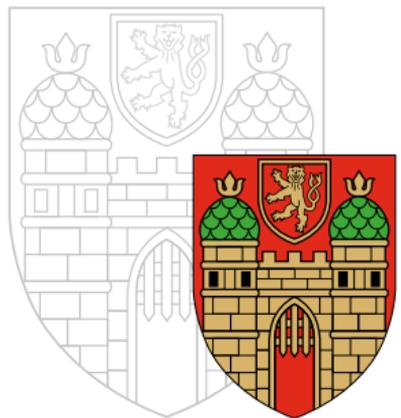


Stadt Hachenburg
Stadtumbau:
Sanierungsgebiet
Stadtkern II



- Stadt Hachenburg
Stadtkern II



Stadt Hachenburg
Stadtumbau:
Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

Informationen für Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Sanierungsgebiet: „Stadtkern II“

Was bedeutet Sanierung?

Der Rat der Stadt Hachenburg hat am 01. April 2019 die Ausweisung des Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ beschlossen. Die Sanierungssatzung wurde am 12. April 2019 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 Stadtumbaumaßnahme „Stadtkern II“ wird in den kommenden Jahren folgende Schwerpunkte haben:

1. Die Modernisierung öffentlicher und privater Bau- substanz und
2. Die Gestaltung von öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen



Stadt Hachenburg

Stadtumbau:

Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

Ziel dieser Maßnahmen ist es, die Lebens- und Wohnqualität im Kernbereich der Innenstadt wesentlich zu verbessern. Um das Erreichen dieses Ziels auch finanziell zu unterstützen, hat der Stadtrat am 23. September 2019 eine Richtlinie zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Stadtkern II“ beschlossen. Die Richtlinie wurde am 18. Oktober 2019 im „Inform Nr. 42“ veröffentlicht.

Weitere Hinweise:

Die Stadtumbaumaßnahme „Stadtkern II“ wird im sogenannten „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, d. h. es fallen keine Ausgleichsbeträge im Sinne 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 gemäß der Richtlinie der Stadt Hachenburg zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes „Stadtkern II“ in Hachenburg.

Bei Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes besteht im Einzelfall die Mög-



Stadt Hachenburg

Stadtumbau:

Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

keit zur Inanspruchnahme von Fördermitteln aus dem Bund/Länderprogramm „Stadtumbau“. Das Gebäude muss in der Richtlinie der Stadt Hachenburg als förderwürdiges Gebäude mit historischem oder ortsbildprägendem Charakter gekennzeichnet sein. Die Förderung beträgt 25 % (bei Einzeldenkmalen 35 %) der Investitionskosten, im Höchstfall 30.000,00 € 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 Fördermittel sowie der erhöhten steuerlichen Abschreibung nach dem EStG sind:

- **die Lage des Gebäudes innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“** sowie
- **der Abschluss einer Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung** zwischen Eigentümer und Stadt **vor** Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungs-Arbeiten.



Stadt Hachenburg
Stadtumbau:
Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

Nach vertragsgemäßem Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen und Prüfung der Schlussabrechnung durch die Verwaltung erhält der Eigentümer eine Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt von der Stadt ausgestellt. 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 städtebaulich Sanierungsmaßnahme „Stadtkern II“ 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

Stadtumbau:

Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

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, Verschieferung, 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.



Stadt Hachenburg
Stadtumbau:
Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

Wie ist das Vorgehen?

1. Information und Beratung

Nehmen Sie Kontakt zur Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg auf und vereinbaren 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.



Stadt Hachenburg
Stadtumbau:
Sanierungsgebiet „Stadtkern II“

Ihre Ansprechpartner

Bei Fragen zur Sanierung „Stadtkern II“
wenden Sie sich bitte an:

Frau Katrin Lück

Verbandsgemeindeverwaltung Hachenburg

Telefon: 02662 801176

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

oder den von der Stadt Hachenburg
beauftragten Sanierungsberater

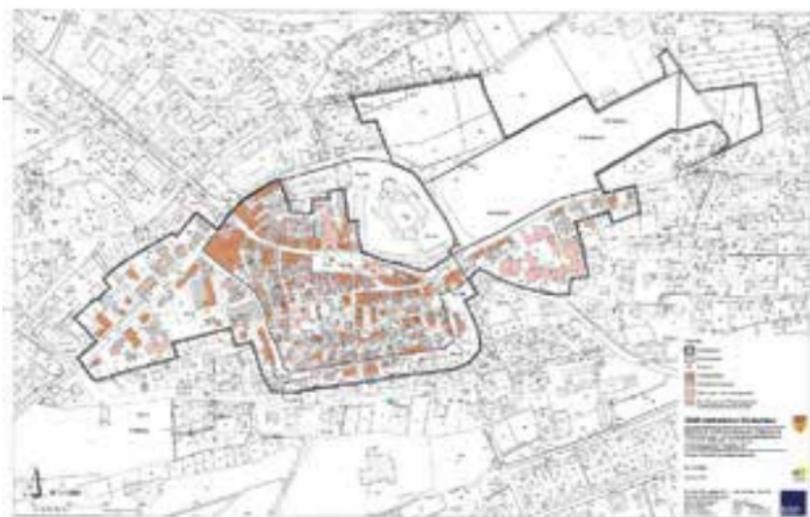
MAP-Consult GmbH, Oppenheim

Herrn Michael Jahn

Telefon: 06133 926343,

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

Karte des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Stadtkern II“ der Stadt Hachenburg



Quelle:

„Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes „Stadtkern II“

BBP Stadtplaner-Landschaftsplaner/Kaiserslautern, April 2019