

A

Städtebauliches Erneuerungsgebiet „Stadtzentrum“

Stand der Sanierungsmaßnahme

Für die Sanierungsmaßnahme „Stadtzentrum“ wurden von der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg (WHS) in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro Wick + Partner im Zeitraum von Juli bis Dezember 2009 vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt.

Vorbereitende Untersuchungen dienen gemäß § 141 BauGB dazu Beurteilungsgrundlagen hinsichtlich der Notwendigkeit der Sanierung, den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen sowie den allgemeinen Sanierungszielen und deren Durchführbarkeit zu gewinnen. Im Rahmen der VU wurden alle Eigentümer und Mieter mittels eines schriftlichen Fragebogens zur Sanierung im Gebiet befragt. Alle Grundstücke, Straßen und Plätze wurden bewertet und für alle Gebäude im Sanierungsgebiet wurde von Mitarbeitern der WHS und des Büros Wick + Partner eine Beurteilung des Gebäudezustands vorgenommen. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wurde ein erstes Maßnahmen- und Neuordnungskonzept erarbeitet; die Ergebnisse der VU wurden in einem Bericht zusammengefasst und dem Gemeinderat der Stadt Freiberg a.N. in seiner Sitzung am 09.02.2010 vorgestellt. Vom Gemeinderat wurde am 12.10.2010 ein Satzungsbeschluss über die Festlegung des Sanierungsgebietes und die Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren, unter Anwendung der Genehmigungspflicht gemäß § 144 BauGB, gefasst. Mit Veröffentlichung am 21.10.2010 in den Freiburger Nachrichten wurde die Satzung rechtskräftig.

Wichtig für Sie als Eigentümer

In den nächsten Wochen wird in die Grundbücher aller im Sanierungsgebiet gelegener Grundstücke ein „Sanierungsvermerk“ eingetragen. Der Sanierungsvermerk dokumentiert die Lage der Grundstücke in einem Sanierungsgebiet. Da die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB nicht ausgeschlossen wurde, unterliegen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der besonderen Sanierungsgenehmigung wie z.B. Verkauf des Grundstücks, Bestellung von Grunddienstbarkeiten, Hypotheken und Grundschulden, Grundstücksteilungen, Nutzungsänderungen, Anbringen von Werbeanlagen, bestimmte Miet- und Pachtverträge etc. Hierdurch wird gesichert, dass für den Zeitraum der Sanierung o.g. Vorhaben nicht ohne Kenntnis der Stadt Freiberg a.N. erfolgen und gewährleistet, dass negative Folgen für die Durchführung der Sanierung oder die Erreichung der Ziele ausgeschlossen werden können.

Förderrahmen und Laufzeit der Sanierungsmaßnahme Freiberg a.N. „Stadtzentrum“

Für die Erreichung der Sanierungsziele erhält die Stadt Freiberg a.N. bis zum Ende des Bewilligungszeitraums am 31.12.2018 Fördermittel aus dem Landessanierungsprogramm (LSP). Der Förderrahmen für die Sanierungsmaßnahme beträgt derzeit rund 1,7 Mio. Euro. Hiervon werden 60% vom Land Baden-Württemberg gezahlt, 40% der Mittel muss die Stadt Freiberg a.N. aufbringen.

Ziele der Sanierung

Die Ergebnisse der VU haben vor allem Handlungsbedarf bei öffentlichen Gebäuden und im öffentlichen Raum aufgezeigt. Die Sanierungsziele zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind u. a.:

- Verbesserung der Außenwirkung und Zugangssituation;
- Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität durch Neugestaltung des öffentlichen Raums;
- Stärkung der Funktion als Wohn- und Geschäftsstandort;
- Stärkung des zentralen Angebotes an sozialer Infrastruktur im Stadtzentrum;
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater und öffentlicher Gebäude;
- soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender bzw. untergenutzter Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung;
- Verbesserung der Stellplatzsituation durch Optimierung der Auslastung des vorhandenen Gesamtangebotes an Stellplätzen.

Private Modernisierungsmaßnahmen

Für private Modernisierungsmaßnahmen besteht die Möglichkeit, steuerliche Vorteile, zinsvergünstigte Darlehen und/oder Zuschüsse anderer Stellen in Anspruch zu nehmen.

a) Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommenssteuergesetz (EStG)

Für Aufwendungen an einem Gebäude in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Eigentümer erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten geltend machen; dies gilt auch für vom Eigentümer zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäude und Baudenkmale. Voraussetzung hierfür ist, dass sich der Eigentümer vor Baubeginn vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet hat, bestimmte Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Reine Instandhaltungsmaßnahmen, Gebäudeabbrüche und Neubauten können nicht berücksichtigt werden. Die Höhe der Abschreibung richtet sich nach der Höhe des Einkommens; nähere Auskünfte erteilen das zuständige Finanzamt oder ein Steuerberater.

b) Zuschuss und zinsverbilligtes Darlehen von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)

Unabhängig von der Lage eines Gebäudes in einem Sanierungsgebiet können für energieeffiziente Baumaßnahmen, Modernisierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur energetischen Erneuerung von Gebäuden Zuschüsse und/oder zinsverbilligte Darlehen der KfW in Anspruch genommen werden. Weitergehende Informationen können Sie unter www.kfw-förderbank.de abrufen.

Sanierungsberatung

Für die Durchführung der Sanierung hat die Stadt Freiberg a.N. die WHS beauftragt. Im Auftrag der Stadt Freiberg a.N. bietet die WHS den Eigentümern, Mietern und Pächtern im Sanierungsgebiet bei Bedarf eine kostenlose Beratung an und steht Ihnen für alle städtebaulichen, gestalterischen und sanierungsrechtlichen Fragen sowie Informationen zu den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Ansprechpartner sind:

Frau Waischnor, WHS
Tel.: 07141 / 149 281
E-mail:
maike.waischnor@wuestenrot.de

Herr Eisele, WHS
Tel.: 07141 / 149 332
E-mail:
hans.eisele@wuestenrot.de