

Ich bin Eigentümer im Gebiet – Was sollte ich noch wissen?

Ausgewählte förderfähige Erneuerungsmaßnahmen



Wärmedämmung an Außenwänden, Decken und Dach



Erneuerung des Außenputzes und des Daches



Austausch von alten Fenstern und Türen



Einbau einer neuen Heizungsanlage und Warmwasserbereitung



Verbesserung der Sanitärbereiche



Erneuerung der Installationen: Elektro, Gas, Wasser, Abwasser



Veränderung der Raumnutzung und -größe



Erweiterung der Nutzfläche, z. B. durch kleine Anbauten oder Balkone

Sanierungsvermerk im Grundbuch (§ 143 Abs. 2 BauGB)

Wenn ein Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, wird dies im Zuge der Sanierungsatzung im Grundbuch vermerkt. Hierzu wird ein Sanierungsvermerk angelegt. Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, sondern lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Durch den Sanierungsvermerk wird klar, dass das Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt und die gesetzlichen Bestimmungen zu beachten sind. Mit der rechtskräftigen Sanierungsatzung ist eine Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich. Der Eintrag wird nach Abschluss der Sanierung und Aufhebung der Sanierungsatzung wieder gelöscht. Den Eigentümern entstehen keine Kosten.

Genehmigungspflicht (§§ 144 und 145 BauGB)

Wenn Sie als Eigentümer im Sanierungsgebiet beabsichtigen Veränderungen rund um Ihr Grundstück vorzunehmen, benötigen Sie gemäß Baugesetzbuch für bestimmte Vorhaben eine Genehmigung der Gemeinde. Diese Genehmigungspflicht kommt bspw. zum Tragen, wenn der Eigentümer beabsichtigt sein Grundstück zu verkaufen, eine Baulast einzutragen oder ein Gebäude abzurechen.

Ausgleichsbetrag (§ 154 BauGB)

Wenn die Gemeinde Maßnahmen, wie z. B. Straßengestaltungen, Schaffung neuer Gemeinbedarfseinrichtungen, durchführt, wird das Sanierungsgebiet aufgewertet. Dadurch kann sich auch der Wert der privaten, umliegenden Grundstücke erhöhen. Die Eigentümer im Sanierungsgebiet profitieren also von den Maßnahmen, die mit öffentlichen Fördergeldern finanziert werden. Entsteht am Sanierungsende ein nennenswerter Wertzuwachs (sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen), dann ist die Gemeinde gesetzlich dazu verpflichtet, einen Teil des Vorteils von den Eigentümern einzufordern. D. h. der Eigentümer hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten.

Darüber, ob überhaupt und in welcher Höhe ein Ausgleichsbetrag für einen Eigentümer entsteht und erhoben wird, kann zu diesem Zeitpunkt keine Aussage getroffen werden.

Die Feststellung, ob zum Abschluss der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen entstanden sind, steht in engem Zusammenhang mit dem Sanierungsverfahren, in welchem das geplante Sanierungsgebiet durchgeführt wird. Das Baugesetzbuch (§ 142 Abs. 4 BauGB) unterscheidet zwischen dem vereinfachten Sanierungsverfahren und dem Regelverfahren. Abhängig vom Sanierungsverfahren gibt es unterschiedliche Rahmenbedingungen in der Sanierungsdurchführung. So wird im Regelverfahren geprüft, inwieweit zum Abschluss der Sanierung sanierungsbedingte Bodenwerterhöhungen feststellbar und ggf. Ausgleichsbeträge zu erheben sind. Die Entscheidung über das Sanierungsverfahren liegt nicht im Ermessen der Gemeinde, sondern erfolgt auf Grundlage der vorbereitenden Untersuchungen und nach Diskussion der Ergebnisse im Gemeinderat.

Ihre Ansprechpartner

Sanierungsträger

die STEG Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart
www.steg.de



Ulrike Daten
Telefon: 0711 / 21068-151
ulrike.datan@steg.de

Lena Rüger
Telefon: 07131 / 9640-15
lena.rueger@steg.de



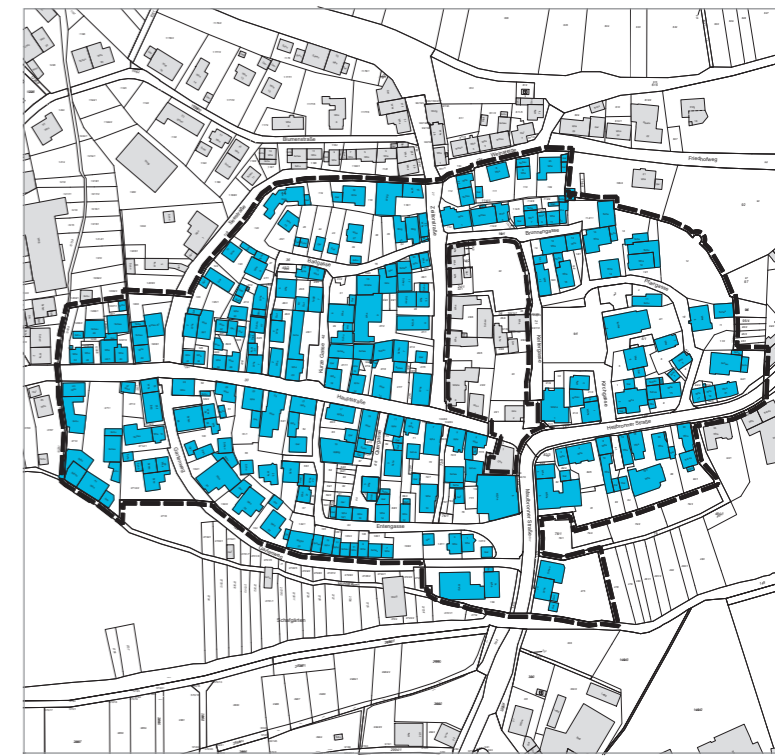
Gemeinde Pfaffenhofen

Rodbachstraße 15
74397 Pfaffenhofen
Telefon: 07046 / 9620-0
bma@pfaffenhofen-wuertt.de



Gemeinde Pfaffenhofen „Ortsmitte II“

Wissenswertes über die vorbereitenden Untersuchungen (§ 141 BauGB) und die Sanierung



Aus sprachlich-stilistischen Gründen und zur besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen auf die gleichzeitige Verwendung von Geschlechterformen verzichtet. Soweit nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gelten Begriffe gleichermaßen für männliche und weibliche Formen.

Gemeinde Pfaffenhofen - „Ortsmitte II“

Die Gemeinde Pfaffenhofen wurde mit dem Gebiet „Ortsmitte II“ zum 01.01.2021 in das Landessanierungsprogramm des Landes Baden-Württemberg aufgenommen. Der Förderrahmen für das in seiner genauen Abgrenzung noch festzulegende Sanierungsgebiet beträgt 1.333.333 Euro und lässt sich wie folgt aufteilen: Die Landesfinanzhilfen betragen 800.000 Euro. Die Gemeinde Pfaffenhofen trägt 533.333 Euro des Förderrahmens.

Bevor das Sanierungsgebiet „Ortsmitte II“ per Satzung förmlich festgelegt werden kann und Eigentümer im Sanierungsgebiet eine Förderung erhalten können, müssen hierfür gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) die vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Was es mit den vorbereitenden Untersuchungen auf sich hat, welche Rechte und Pflichten die Befragten und Eigentümer haben und sonstige Rahmenbedingungen, die es zu beachten gilt, können Sie diesem Flyer entnehmen.



10 häufige Fragen zu den vorbereitenden Untersuchungen und zur geplanten Sanierungsmaßnahme

1) Weshalb gibt es die vorbereitenden Untersuchungen?

Mit einer Sanierungsmaßnahme sollen städtebaulichen Missstände beseitigt werden. Das Baugesetzbuch gibt die Rahmenbedingungen vor, wie eine Sanierungsmaßnahme umzusetzen ist (§§ 136 ff. BauGB). So wird u. a. geregelt, dass die vorbereitenden Untersuchungen Voraussetzung für die Ausweisung eines Sanierungsgebiets sind. Mit ihrer Hilfe sollen Beurteilungsgrundlagen für die anstehende Sanierung gewonnen und die Sanierungsnotwendigkeit dargestellt werden.

Für die Beurteilungsgrundlagen werden im Rahmen von Ortsbegehungen städtebauliche Grundlagen aufgenommen wie z. B. die Bebauungsstruktur, Nutzungen im Gebiet, Gebäudezustände und Ortsbild. Diese Angaben werden verarbeitet, um städtebauliche Zielsetzungen mit Umsetzungsmöglichkeiten zu entwickeln. Das daraus resultierende Maßnahmenpaket wird u. a. in einer Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellt. Die vorbereitenden Untersuchungen wurden per Gemeinderatsbeschluss am 24.02.2021 eingeleitet. Der Beschluss wurde am 05.03.2021 ortsüblich in der Rundschau Mittleres Zabergäu bekannt gemacht.

2) Muss ich Auskunft geben?

Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene sind frühstmöglich zu beteiligen (§ 137 BauGB). § 138 BauGB gibt vor, dass Eigentümer, Mieter und Pächter dazu verpflichtet sind, der Gemeinde oder dem beauftragten Sanierungsträger, Auskunft zu erteilen. Wir setzen jedoch auf Ihre freiwillige Mitwirkungsbereitschaft und freuen uns, wenn Sie persönlich mit uns in den Dialog treten. Für das Gelingen der Sanierungsmaßnahme ist Ihre Mitwirkungsbereitschaft entscheidend. Mit Ihren Angaben tragen Sie zu einer Entwicklung bei, die auch Ihren Bedürfnissen entspricht.

3) Ich kann eine Frage im Fragebogen nicht beantworten. Was nun?

Falls Sie einmal unsicher sein sollten, wie eine Frage zu verstehen ist oder keine für Sie passende Antwort finden, dann melden Sie sich bitte bei uns. Wir helfen Ihnen gerne weiter. In der Regel genügt es aber, wenn Sie die am ehesten zutreffende Antwort ankreuzen oder eine erläuternde Anmerkung dazu schreiben.

4) Was passiert mit meinen Daten?

Ihre Angaben unterliegen dem Datenschutz und werden jederzeit vertraulich behandelt. Sie werden ausschließlich zu Zwecken der Sanierung verwendet. Die Weitergabe an unbeteiligte Dritte ist ausgeschlossen. Die Datenauswertung und Darstellung erfolgt ausschließlich in anonymisierter Form. Bitte beachten Sie hierzu auch die Hinweise zum Datenschutz, die den Befragungsunterlagen beiliegen.

5) Wer entscheidet über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets?

Das Untersuchungsgebiet in seiner jetzigen Abgrenzung wurde auf Grundlage planerischer Abwägungen und in enger Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung erarbeitet. Der Abgrenzungsvorschlag wurde im Gemeinderat beraten und mit Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen beschlossen. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen und auf Basis der gewonnenen Erkenntnisse wird die Gebietskulisse noch einmal überprüft. Die tatsächliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets kann kleiner, aber auch größer ausfallen. Für die Festlegung des Gebiets ist auch hier der Beschluss durch den Gemeinderat erforderlich.

6) Was bringt mir ein Sanierungsgebiet?

Mit der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme möchte die Gemeinde Pfaffenhofen den historisch gewachsenen Ortskern stärken und mit Blick auf den demographischen Wandel weiterentwickeln, um langfristig attraktive Wohnangebote für alle Altersgruppen gewährleisten zu können. Neben einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, z. B. durch gestalterische und verkehrsberuhigende Maßnahmen, steht vor allem die energetische Modernisierung der Gebäude und des Wohnungsbestandes im Fokus. Eigentümer, deren Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegt, haben die Aussicht darauf, für Maßnahmen, die den Zielen der Sanierung entsprechen, einen finanziellen Zuschuss zu erhalten und die steuerlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeit gemäß §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz in Anspruch zu nehmen.

7) Welche Maßnahmen können gefördert werden und wie hoch kann die Förderung ausfallen?

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können gemäß §§ 147 und 148 BauGB Abbruchmaßnahmen und Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierung, Instandsetzung) gefördert werden. Neubaumaßnahmen sind nicht förderfähig. Im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanie-

rungsgebiets sind durch den Gemeinderat die Förderbedingungen für private Abbruch- und Erneuerungsmaßnahmen zu beschließen. Das Baugesetzbuch und die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Baden-Württemberg, an deren Vorgaben sich die zu beschließenden Förderbedingungen für das geplante Sanierungsgebiet orientieren werden, bilden die Fördergrundlage. Zu den Förderbedingungen kann aktuell noch keine Auskunft gegeben werden.

8) Wann kann ich einen finanziellen Zuschuss beantragen?

Wenn die Sanierungssatzung durch den Gemeinderat beschlossen wurde und diese rechtskräftig ist, können private Erneuerungs- und Abbruchmaßnahmen gefördert werden. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass der genaue Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in diesem frühen Stadium und mit Blick auf die derzeitigen Rahmenbedingungen noch nicht absehbar ist. Bis dahin müssen zunächst die Befragungsergebnisse ausgewertet werden. Außerdem sind noch weitere Vorbereitungen und Entscheidungen notwendig.

9) Kann ich bereits jetzt mit einer Gebäudemodernisierung beginnen?

Für den Erhalt einer Förderung ist nicht nur die rechtskräftige Sanierungssatzung entscheidend. Wesentliche Voraussetzungen sind vor allem, dass Ihr Grundstück innerhalb des Sanierungsgebiets liegt und Sie vor dem Beginn der Maßnahmen eine Vereinbarung mit der Gemeinde Pfaffenhofen bzgl. des Maßnahmenumfangs und der Förderbedingungen abschließen.

Maßnahmen, die ohne vertragliche Grundlage begonnen oder bereits abgeschlossen wurden, können im Rahmen der Förderung nicht rückwirkend anerkannt werden und sind nicht steuerlich begünstigt.

10) Wer beantwortet mir meine weiteren Fragen?

Das Sanierungsverfahren bzw. die vorbereitenden Schritte werden durch die Gemeindeverwaltung koordiniert. Die Gemeinde Pfaffenhofen wird hierbei durch die STEG Stadtentwicklung GmbH unterstützt. Die Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und das Projektteam der STEG (die Kontaktdaten können Sie dem Flyer entnehmen) stehen Ihnen bei Fragen zu den vorbereitenden Untersuchungen oder zur Sanierung im Allgemeinen gerne zur Verfügung. Scheuen Sie sich nicht, mit uns Kontakt aufzunehmen.