



Stadtsanierung Hornburg

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

bei zahlreichen Gebäuden von historischer Bedeutung sind im Laufe der Jahre Sanierungsstaus entstanden. Sie prägen unser Stadtbild im negativen Sinn. Eine Modernisierung ist oftmals aufwendig und kostspielig. Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ werden Kommunen in Niedersachsen vom Bund und vom Land Niedersachsen mit Fördermitteln unterstützt um denkmalgeschützte, stadtbildprägende oder bau- und kunsthistorisch bedeutende Gebäude und Straßen, Wege und Plätze zu erhalten. Der Stadt Hornburg ist es gelungen, mit der Altstadt in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, denn unsere Baudenkmale sind über die Region des Harzvorlandes hinaus für die Bau- und Kunstgeschichte in der Mitte Deutschlands bedeutsam.

Die räumliche Festlegung des Fördergebietes ist mit Ratsbeschluss vom 17.05.2010 als Sanierungsgebiet festgelegt worden.

Jetzt besteht die einmalige Chance, die einzigartige und wertvolle historische Bausubstanz in der Altstadt zu erhalten und im Sinne des Denkmalschutzes zu modernisieren. Insbesondere private Eigentümer sollen bei ihren Modernisierungsmaßnahmen unterstützt werden.

Ich bitte Sie herzlich um Ihre Beteiligung! Profitieren auch Sie persönlich von den Möglichkeiten des Förderprogramms! Eine erste Information bietet Ihnen dieses Faltblatt. Sprechen Sie gerne bei allen Fragen und Anregungen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Samtgemeinde Schladen und der BauBeCon Sanierungsträger GmbH an.

Mit freundlichen Grüßen

Ihre

Helga Küchler

Bürgermeisterin

Andreas Memmert

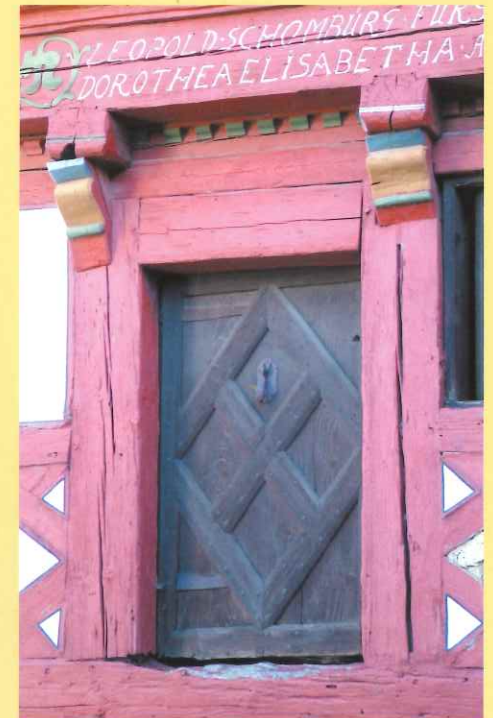
Stadtdirektor

Das Städtebauförderungsprogramm „Denkmalschutz West“

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Denkmalschutz West“ werden kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne in ihrer authentischen Form und strukturellen Gesamtheit erhalten und gleichzeitig entsprechend der zeitgemäßen Ansprüche der Menschen für die Zukunft entwickelt.

Die Ziele der Sanierung in Hornburg

Mit der Unterstützung des Bundes und des Landes Niedersachsen soll die historische Altstadt von Hornburg sowohl für seine Bewohner als auch für seine Besucher saniert und weiterentwickelt werden. Die Stadt Hornburg plant vor allen Dingen Maßnahmen zur Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen; erste Maßnahmen sind in den Straßenzügen Damm/Knick/Friedrich-Ebert-Platz geplant. Auch für private Eigentümer und Geschäftsinhaber im Sanierungsgebiet sind finanzielle Förderungen und steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen möglich. Privates Engagement ist für die Erreichung der Sanierungsziele in der historischen Altstadt von Hornburg zwingend notwendig. In diesem Faltblatt finden Sie Informationen zu den Fördermöglichkeiten.



Die förmliche Festlegung

Am 17.05.2010 beschloss der Rat der Stadt Hornburg die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, die durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Wolfenbüttel rechtsverbindlich wird. Daraus folgend ergeben sich für die Eigentümer im Sanierungsgebiet verschiedene Rechte, aber auch Pflichten bezüglich ihres Eigentums.

Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, aber auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich (bitte vor Beginn!) beim Sanierungsträger, ob eine Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Das Sanierungsverfahren | Der Sanierungsvermerk

Gemäß Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB Anwendung.

Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer wurde nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) - und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB - zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass den Eigentümern Kosten entstehen.

Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt abzuschließen.

Dies gilt auch, wenn Sie keine Fördermittel erhalten oder beantragen. Ohne diesen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag kann Ihnen bei Abschluss Ihrer Arbeiten keine Steuerbescheinigung ausgestellt werden. Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Steuerliche Vorteile für Baudenkmale | Steuerliche Vorteile in einem Sanierungsgebiet

Für Modernisierungsmaßnahmen an Kulturdenkmalen i. S. des niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes können steuerliche Vorteile gem. §§ 7i, 10f, 10g und 11b EStG in Anspruch genommen werden.

Dies ist nur ein allgemeiner, unverbindlicher Hinweis. Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, sich mit dem Denkmalpfleger in Verbindung zu setzen und sich von einem Steuerberater beraten zu lassen.

Was habe ich in einem 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 Stadt oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht, d. h. die betroffenen Bürger müssen der Stadt oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 Baugesetzbuch. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,

- ein Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist.

- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,

- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen.

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Samtgemeinde (Fachbereich Bauen) gestellt werden. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um bis zu drei Monate verlängert werden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (im Einvernehmen mit der Samtgemeinde) erteilt. In diesem Fall ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden. Unter bestimmten Voraussetzungen darf die Genehmigungspflicht um zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Samtgemeinde eine Versagungspflicht.

Benötige ich zusätzliche Genehmigungen?

Die Sanierungsgenehmigung durch die Samtgemeinde ersetzt nicht eine im Einzelfall notwendige Baugenehmigung, noch eine zwingend notwendige denkmalrechtliche Genehmigung.

Der Bauherr im Sanierungsgebiet muss daher zwei Anträge stellen: Den Antrag auf Sanierungsgenehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 BauGB und den Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung bzw. einen Bauantrag.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Mit Abschluss der Sanierung haben die Samtgemeinde und der Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z.B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.). Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern erörtert.

Wenn Sie weitere Fragen haben stehen Ihnen die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner zur Verfügung.



Ihre Ansprechpartner:

Wenn Sie Fragen zur Sanierung in Hornburg haben, oder eine Beratung für Ihr Eigentum wünschen, wenden Sie sich bitte an einen der folgenden Ansprechpartner:

*Herr Andreas Memmert - Stadtdirektor
Telefon: 05335/801-50
andreas.memmert@schladen.de*

Sanierungsträger

*BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Herr Gunnemann
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Telefon: 0421/32901-44 (Fax: - 22)
E-Mail: MGunnemann@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de*

Untere Denkmalschutzbehörde:

*Landkreis Wolfenbüttel
Herr Seehafer
Bahnhofstraße 11
38300 Wolfenbüttel
Telefon: 05331/84429*

**Sprechstunden des Sanierungsträgers: nach Vereinbarung jeden
1. und 3. Montag im Monat von 14.00 - 16.00 Uhr
im Rathaus der Stadt Hornburg**

Juni 2010

**Samtgemeinde Schladen
Stadt Hornburg
Am Weinberg 9
38315 Schladen
www.samtgemeinde-schladen.de**