

40 JAHRE

STÄDTEBAUFÖRDERUNG
IN BAYERN

Aufbruch
Bayern

Zukunft Bauen

Informationen des Marktes Weisendorf zur städtebaulichen Sanierung der „Ortsmitte Weisendorf“



Sehr geehrte Mitbürgerinnen, sehr geehrte Mitbürger,

der Markt Weisendorf hat es sich zum Ziel gesetzt, das Zentrum Weisendorfs als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Marktgemeinde zu stärken. Dazu sollen in den kommenden Jahren städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und Anreize für private Baumaßnahmen geschaffen werden.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ wurden die formalen Voraussetzungen zur Durchführung der Sanierung geschaffen. Mit diesem Merkblatt möchten wir Sie über den aktuellen Stand des Verfahrens informieren, offene Fragen beantworten und Ihr Interesse wecken, sich an der Umsetzung der Sanierungsziele zu beteiligen.

Ihr
Alexander Tritthart
1. Bürgermeister



Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens?

Die im Februar 2011 eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung sind abgeschlossen. Durch sie konnten Stärken und Schwächen ermittelt und die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in der „Ortsmitte Weisendorf“ aufgezeigt werden. Die Beseitigung der beschriebenen Mängel liegt im öffentlichen Interesse.

Nach Behandlung der zu den Planentwürfen vorgebrachten Anregungen hat der Gemeinderat den

Ergebnisbericht der Vorbereitenden Untersuchungen und die allgemeinen Ziele der Sanierung gebilligt. Diese sollen gemeinsam mit allen Betroffenen in den kommenden Jahren weiter entwickelt und umgesetzt werden.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung tritt der Markt Weisendorf in die Durchführungsphase der städtebaulichen Sanierung ein, die sich voraussichtlich über mindestens 15 Jahre erstreckt.

Wozu dient die Sanierungssatzung für die „Ortsmitte Weisendorf“?

Durch die Sanierungssatzung legt die Gemeinde ein Gebiet, in dem städtebauliche Defizite beseitigt werden sollen, förmlich als Sanierungsgebiet fest. Dies ist Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und für die Gewährung von Fördermitteln entsprechend den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR).

Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets?

Die Sanierungssatzung und ein Lageplan, in dem alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“ bezeichnet sind, wurden im Amtsblatt vom 29.02.2012 veröffentlicht. Alle Unterlagen zur Ortskernsanierung können im Rathaus Weisendorf oder auch im Internet unter www.weisendorf.de eingesehen werden.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets entspricht der Abgrenzung des rund 36,5 ha großen Untersuchungsgebiets „Ortsmitte Weisendorf“, das von der katholischen Kirche St. Josef im Westen bis zum Auslass des Mühlweiher im Osten und vom ehemaligen Gasthaus „Zur Schwane“ im Norden bis zum Reuther Weg im Süden reicht. Um das Sanierungsgebiet zu erweitern, wären weitere Vorbereitende Untersuchungen erforderlich.

Welche Sanierungsziele verfolgt der Markt Weisendorf und welche Maßnahmen sind geplant?

Ziel der Sanierung ist es, bausubstanzielle und gestalterische Mängel zu beheben, das Ortsbild zu verbessern, den Ortskern als zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln, die Ortsmitte als Wohnstandort aufzuwerten, Verkehrsprobleme zu beheben und den Seebachgrund mit Schlosspark, Bad- und Mühlweiher als wichtigen Grünzug zu erhalten und erlebbar zu machen.

Konkret beabsichtigt ist z.B. die Umgestaltung des Marktplatzes, die Umgestaltung der Randbereiche der Höchstader Straße und der Hauptstraße, die Verbesserung von Wegeverbindungen, die Sanierung des Schlossparks, der Vorstadtstraße, der Kirchenstraße oder des Reuther Wegs.

Nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen werden sich zeitnah umsetzen lassen. Abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc. wird der Marktgemeinderat über jede Maßnahme einzeln entscheiden und gemeinsam mit den Betroffenen die allgemeinen Sanierungsziele präzisieren.

Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die von der Gemeinde geplanten Ordnungsmaßnahmen beschränken sich auf öffentliche Flächen. Baumaßnahmen auf privaten Grundstücken, z.B. die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Neu- oder Ersatzbauten, oder die Verlagerung und Änderung von Betrieben, bleiben den Eigentümern überlassen. Niemand wird zu Veränderungen an seinem Anwesen gedrängt oder verpflichtet!

Es liegt im ausdrücklichen Interesse des Marktes Weisendorf, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gerecht werden.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Ortskernsanierung enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichem Interesse wäre, Bebauungs- und Nutzungsvorschläge. Diese sind als Grundlage für weitere Abstimmungen zu betrachten und entfalten im Gegensatz zu einem Bebauungsplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Rahmenplans allein kann weder ein Baurecht noch ein Bauzwang abgeleitet werden.

Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen in der „Ortsmitte Weisendorf“ können finanziell unterstützt werden. Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte rechtzeitig und vorab bei der Gemeinde!

Bereits vorgenommene oder begonnene Maßnahmen können nicht nachträglich gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Welche privaten Maßnahmen können unterstützt werden?

Grundsätzlich gilt: Die Maßnahme muss den Zielen der Sanierung entsprechen und einen Beitrag zur Aufwertung der „Ortsmitte Weisendorf“ leisten.

Um einen finanziellen Anreiz auch für kleinere Maßnahmen bieten zu können, plant der Markt Weisendorf die Aufstellung eines Kommunalen Förderprogramms. Im Rahmen dieses Programms sollen z.B. Veränderungen von Fassadenöffnungen für Fenster und Türen, der Austausch von Türen, Fensterläden und Rolläden, Veränderungen von Außenwandverkleidungen/Verblendungen/Außenputz, Veränderungen und Erneuerungen von Dacheindeckungen oder Veränderungen von Hof- und Freiflächen einschließlich ihrer Einfriedungen unterstützt werden, wenn sich dadurch eine gestalterische Verbesserung ergibt.

Nach vorhergehender Beratung können im Rahmen des Kommunalen Förderprogramms maximal 30% der anerkannt förderfähigen Kosten für oben genannte Maßnahmen bezuschusst werden. Über Einzelheiten werden wir Sie gesondert informieren.

Bereits vor Verabschiedung des Kommunalen Förderprogramms kann über die finanzielle Unterstützung privater Maßnahmen entschieden werden. Bitte wenden Sie sich dazu an die Gemeinde und vereinbaren Sie einen Beratungstermin vor Ort!

Umfassende Sanierungsmaßnahmen können auch separat als Baumaßnahme gefördert werden, wenn es sich um Anwesen mit besonderer städtebaulicher Bedeutung handelt. Der Eigentümer muss dazu über die Gemeinde einen Bewilligungsantrag an die Regierung von Mittelfranken stellen und vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit dem Markt Weisendorf treffen.

Welche erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bestehen?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Dazu ist ebenfalls **vor Beginn** der Maßnahmen eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen.

Zusätzlich empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.

Welche sanierungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

1 Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Berechtigte (auch deren Beauftragte) gegenüber dem Markt Weisendorf Auskunftspflicht. Das heißt, sie müssen der Gemeinde alle Auskünfte erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung benötigt werden. Dabei werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem Datenschutz.

2 Genehmigungspflicht

Um die mit dem Erlass der Sanierungssatzung verfolgten Ziele umsetzen und ausschließen zu können, dass private Vorhaben den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen zuwider laufen, besteht im Sanierungsgebiet „Ortsmitte Weisendorf“ eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB gehören:

- die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen, die einer bauaufsichtlichen Genehmigung bedürfen oder die bei der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen,
- die Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht baugenehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder eines Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird, z.B. Miet- oder Pachtverträge,
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, z. B. Grunddienstbarkeiten, dingliche Vorkaufsrechte, Nießbrauchsrechte, Dauerwohn- oder Nutzungsrechte nach Wohneigentumsgesetz, Hypotheken, Grundschulden,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks.

Die Pflicht zur Einholung weiterer Genehmigungen nach gültigem Recht (z.B. Baugenehmigung, denkmalschutzrechtliche Genehmigung) bleiben von dieser Regelung unberührt.

Wer erteilt die Sanierungsgenehmigung und unter welcher Maßgabe?

Über den Antrag auf Sanierungsgenehmigung entscheidet die Gemeinde.

Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Die Sanierungsgenehmigung wird in der Verwaltungspraxis unbürokratisch und bei Bauvorhaben grundsätzlich innerhalb einer Frist von zwei Monaten erteilt. Bei Rechtsvorgängen, wie z.B. Kaufverträgen, beträgt die gesetzlich vorgeschriebene Frist einen Monat.

Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?

Der Markt Weisendorf teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in der „Ortsmitte Weisendorf“ durchgeführt werden und die Bestimmungen des § 144 BauGB zu beachten sind.

Das Grundbuchamt trägt darauf hin in das Grundbuch der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen Sanierungsvermerk ein. Dieser hat lediglich hinweisenden Charakter und belastet das Grundstück nicht. Er wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Ansprechpartner

Markt Weisendorf
Herr Alexander Tritthart
1. Bürgermeister
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf
Tel. 09135 – 71 20 11
www.weisendorf.de

Markt Weisendorf
Herr Engelbert Söhnlein
Bauamt
Gerbersleite 2
91085 Weisendorf
Tel 09135 – 71 20 20
www.weisendorf.de

Kommen durch die städtebauliche Sanierung zusätzliche Kosten auf mich zu?

Die Ortskernsanierung Weisendorf soll im so genannten „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden. Für die privaten Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeiträge im Sinne des § 154 BauGB erhoben werden.

Ob im Zuge der geplanten Ordnungsmaßnahmen möglicherweise Ausbaubeiträge nach der gültigen Ausbaubeitragssatzung des Marktes Weisendorf (ABS) erhoben werden müssen, ist im Einzelfall zu prüfen.

Mehrkosten gegenüber dem örtlichen Ausbaustandard (z.B. durch die Verwendung von Pflaster- statt Asphaltbelägen, Begrünungen, Möblierungen) sind durch die Städtebauförderung gedeckt. Gegenüber den in der ABS festgelegten Beträgen kommen keine zusätzlichen Kosten auf die Eigentümer zu.

Ausblick

Der Markt Weisendorf hat im Dezember 2011 seinen Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2012 und die drei Fortschreibungsjahre angemeldet.

Mit hoher Priorität sollen die Aufstellung des kommunalen Förderprogramms inklusive Gestaltungsrichtlinien, die Erstellung eines gesamtörtlichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel, die Umgestaltung der Höchstadter Straße, die Sanierung des Schlossparks und die Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes weiterverfolgt werden.

Gerne werden wir Sie über den weiteren Verlauf der Ortskernsanierung informieren. Für Rückfragen, Anregungen und ein persönliches Gespräch stehen wir Ihnen jederzeit zur Verfügung.