

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde



Bürgerinformation | 2. März 2017

Dipl.-Ing. Architekt Thomas Thiele | Freiburg | Heidelberg

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

AGENDA

- ▶ Ergebnisse Vorbereitende Untersuchungen
- ▶ Verfahren | Förmliche Festlegung
- ▶ Abgrenzung Sanierungsgebiet
- ▶ Förderung



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Warum Städtebauliche Sanierung?

Städtebauliche Sanierung hat zum Ziel, städtebauliche Missstände und Funktionsschwächen in den überbauten Stadt- und Ortsteilen zu beheben.



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Ablauf | Status Vorbereitenden Untersuchungen + Sanierungssatzung

Versendung der Fragebögen Ende August 2015

Begehung im August | September 2015

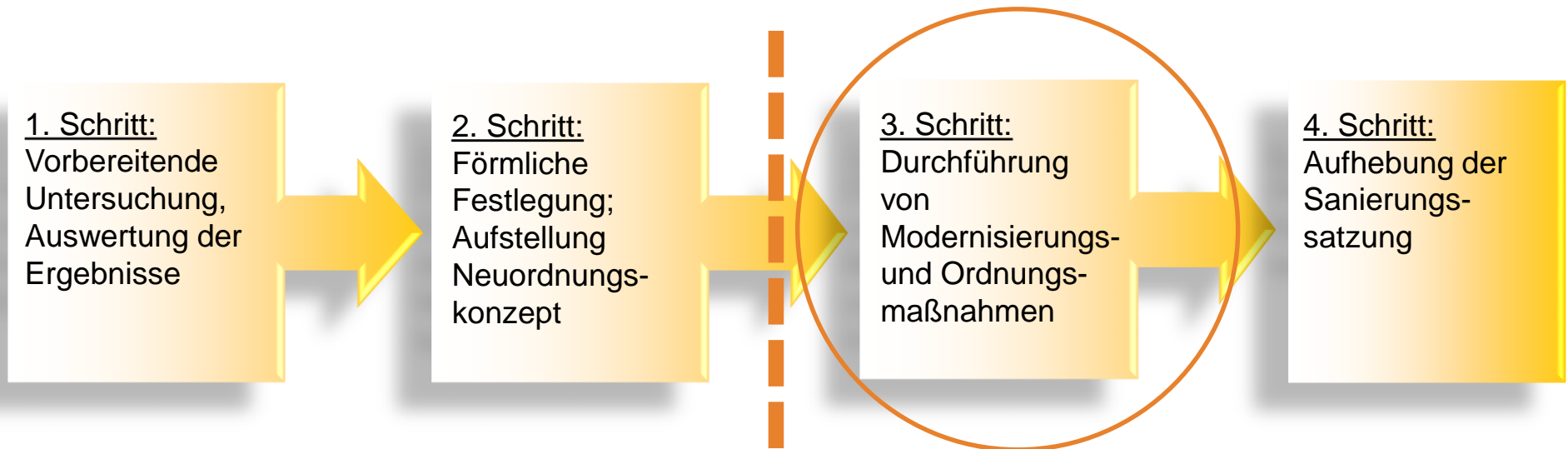
Ausarbeitung der VU bis Juni 2016

**Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
November 2016**

**Informationsveranstaltung / Bürgerinformation
März 2017**

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Umsetzungszeitraum: ca. 10 - 15 Jahre



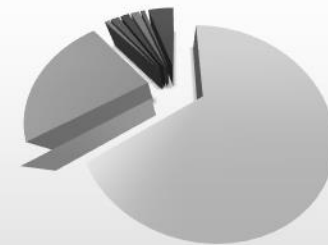
8. November 2016: Satzungsbeschluss der Gemeindevertretung zur „Förmlichen Festlegung“ des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Kerngemeinde“

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung VU

- ▶ vom 3. September 2015 bis Ende 2015
- ▶ Rücklauf von 121 Fragebögen (von 445)
→ gute Mitwirkungsbereitschaft, ca. 28%
- ▶ Rücklauf von ca. 240 Personen
 - hohe Eigentumsquote
überwiegend Alteigentümer (ab 12 Jahren, 75%)
 - Überalterung (Altersgruppe ab 61 Jahren):
- Untersuchungsgebiet 34%
(Gemeinde 23,4%, Kreis Bergstraße 21,2%)

Eigentumsverhältnisse



- Alleineigentümer
- Anteilseigentümer zu einem Anteil von:
 - 50%
 - 30%
 - 33%

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

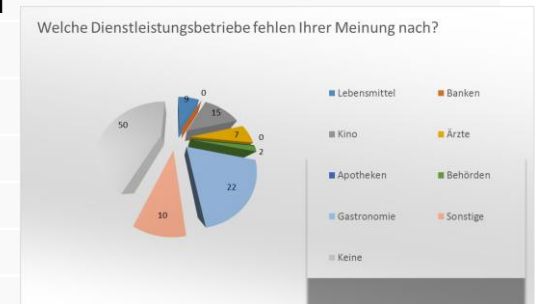
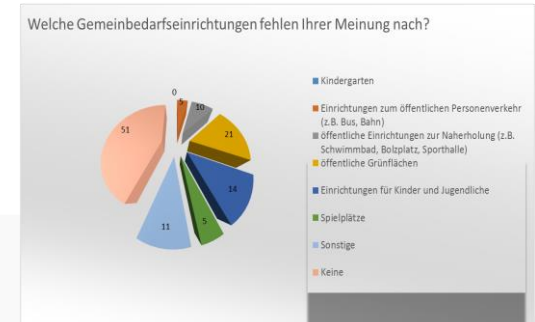
Bürgerbeteiligung VU

Was gefällt nicht in Birkenau?

Verkehrsbelastung durch Durchgangsverkehr
 Billigsupermärkte
 Leerstand im Ortskern
 Kein Baggersee
 geschlossener Schlosspark
 Keine Einrichtung für große Veranstaltung
 Baulücken erst schließen vor Neubauten außerhalb
 Keine Aktivitäten/ Kulturangebot
 Zu schnelle Autos
 Mangel an Parkplätzen
 Alter Ortskern
 Kein Ortsmittelpunkt
 Schlechtes Mobilfunknetz
 Zu enge Gehwege
 Keine Einkaufsstraße
 Altenheim nicht im Ortszentrum

Wünsche?

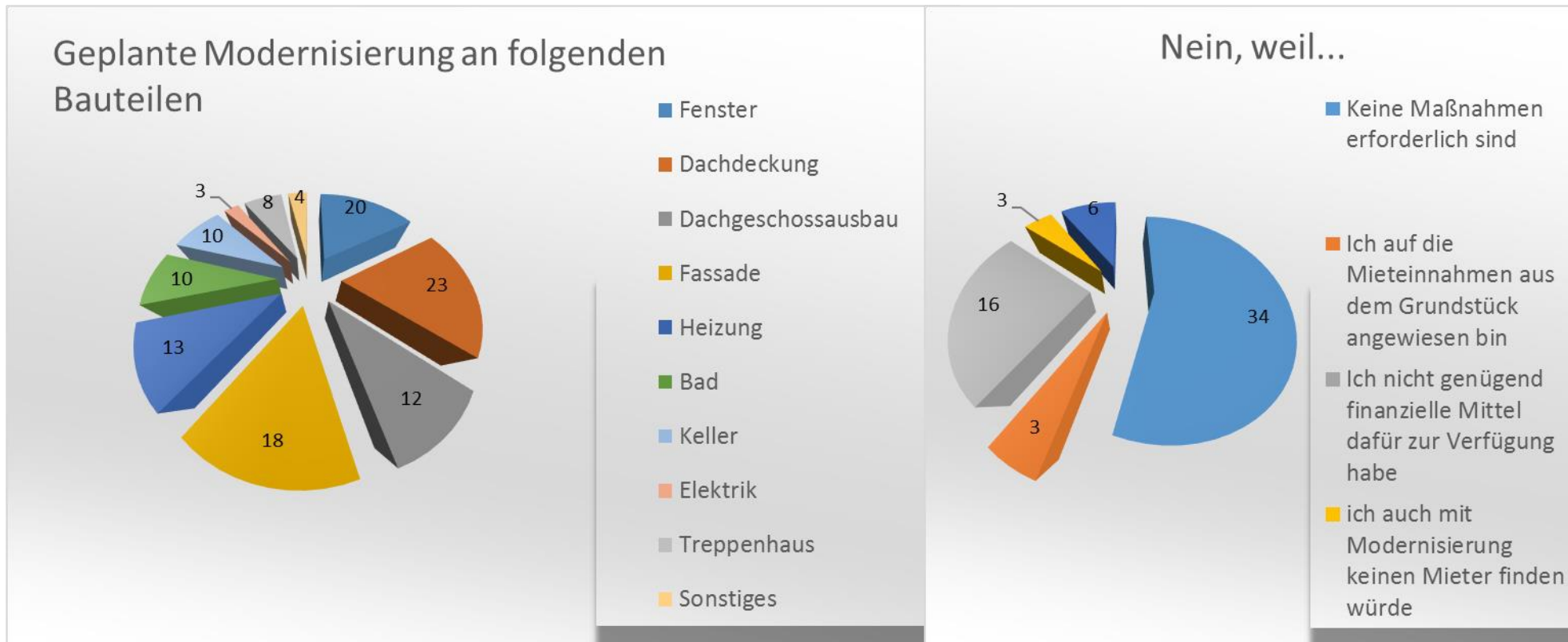
Parkplätze
 Betreuung von unbewohnten Häusern
 Blitzanlage
 Bäume an Waldgrenze schneiden
 Umgehungsstraße/ Tunnel
 Textilgeschäft
 Haushaltsgeschäft
 Verkehrsberuhigung
 Schlosspark öffnen
 Belebung des Dorfplatzes
 Biergarten
 Gastronomie
 Bessere Erschließung von Neubaugebieten
 Bessere Fahrradwege
 Einkaufsstraße
 Ausbau Gehwege



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Bürgerbeteiligung VU

Umsetzungszeitraum: frühestens in 1 Jahr



Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Ergebnisse VU - Bestandsanalyse

Bsp. VU Plan 6
Gebäudezustand +
Modernisierungserfordernis

keine / geringe Schäden
ca. 18,5%

mittl. Sanierungsbedarf
ca. 74,5%

erhebl. Sanierungsbedarf
ca. 7%



Ergebnis VU: städtebauliche Mängel und Konflikte

- Baustruktur (Bebauungsdichte und Gemengelagen)
 - Nutzungsstruktur (Erhalt und Ausbau der bestehenden Versorgungsstrukturen)
 - Verkehrssituation (Belastung fließender und ruhender Verkehr)
 - Es besteht ein erheblicher Sanierungsbedarf an den Gebäuden
 - Allgemeiner Sanierungsbedarf bei über 70% der Hauptgebäude
 - Für etwa 84% der Gebäude besteht energetischer Sanierungsbedarf
 - Es besteht die Gefahr der Überalterung
 - Es besteht eine gute Mitwirkungsbereitschaft
- **Die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch ist somit gerechtfertigt.**

Ergebnis VU: Zielstellungen Sanierungsverfahren

- Nachhaltiger Erhalt der Bebauungs- und Gebäudestruktur durch Modernisierung und Instandhaltung der Gebäudesubstanz - im Vordergrund steht die energetische Sanierung.
- In Teilbereichen Entkernung und Neuordnung von Grundstücken
- In Teilbereichen Entflechtung von Gemengelagen
- Behutsame Nachverdichtung und Umnutzung von Nebengebäuden
- Neugestaltung des öffentlichen Straßenraums
- Verkehrsentlastung der Ortsdurchfahren
- Sicherung der Grundversorgungsstruktur

Verfahren | 1 Satzung

Für die Durchführung der Sanierung stehen **zwei Verfahrensvarianten** zur Auswahl:

- das „**klassische Verfahren**“ (umfassendes oder Normalverfahren), wenn die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB erforderlich ist (kommt zur Anwendung, wenn wesentliche Bodenwertsteigerungen im Rahmen von Neuordnungen zu erwarten sind).
- das „**vereinfachte Verfahren**“, wenn die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch nicht erschwert wird

Verfahren | 2 Satzung

Im Untersuchungsgebiet sind

- keine umfassenden Nutzungsänderungen, Umstrukturierungen und Bodenordnungsmaßnahmen notwendig
- Es werden keine höherwertigen Nutzungen im Sinne einer flächenhaften Umstrukturierung ermöglicht.
- Die Sanierungsziele beziehen sich im wesentlichen auf den Substanzerhalt und Aufwertung des Ortsbildes
- **Die Sanierung in Birkenau ist im „vereinfachten Verfahren“, durchzuführen.
Empfohlen wird die Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB im Hinblick auf die Genehmigungspflicht für Vorhaben gemäß §144 Abs. 1.**

Verfahren | 3 Satzung

- **Keine** Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB → **damit auch keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen!**
- **Anwendung der Bestimmungen des §144 BauGB**
 - **Genehmigungsvorbehalt für Maßnahmen gemäß § 144 Abs. 1**
 - **Keine Anwendung für Maßnahmen nach § 144 Abs. 2, z. B.:**
 - Grundstücksveräußerung
 - Grundschuld
 - Baulasten
 - Grundstücksteilung usw.

Verfahren | 4 Satzung - Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 Abs. 1

Der Genehmigungsvorbehalt betrifft folgende Maßnahmen:

- **Genehmigungsvorbehalt** für Vorhaben (im Sinne § 29 BauGB), die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben
- **Genehmigungsvorbehalt** für erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Grundstücken
- Nicht betroffen sind die Grundstücksveräußerung, die Bestellung von Grundschulden, Baulasten oder Grundstücksteilungen usw. (§ 144 Abs.2)

Verfahren | 5 Satzung - Genehmigung gemäß § 145 BauGB

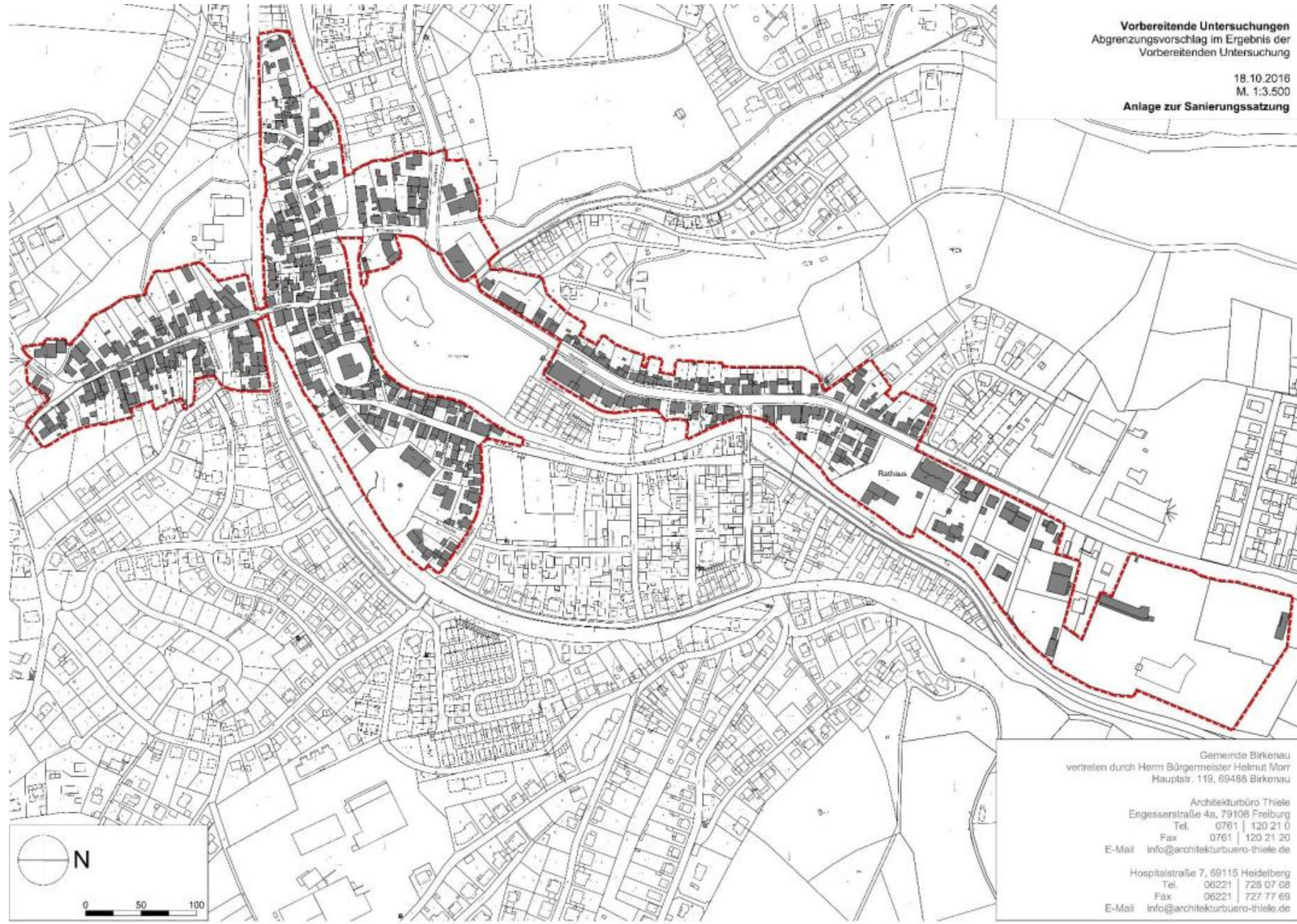
- **Zielstellung:** Sicherung der Umsetzung der in der VU genannten Ziele
- § 145 BauGB: Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert oder den Zielen der Sanierung zuwiderläuft
- Möglich ist Entschädigungsverzicht durch Eigentümer (§ 145 Abs. 3)
- Möglich ist Genehmigung unter Auflagen oder mit städtebaulichen Vertrag (§ 145 Abs. 4)

Verfahren | 6 Satzung - Sanierungsvermerk

- Der Sanierungsvermerk nach § 143 Bau GB dient lediglich der Information, dass ein Sanierungsverfahren durchgeführt wird („hinweisender Charakter“).
- Der Sanierungsvermerk hat keine Rangstelle im Grundbuch und er entfaltet keine eigenständige Rechtswirkung gegenüber Rechtsinhabern / Grundstückseigentümern.
- Der Sanierungsvermerk wird nur für den Zeitraum der Durchführung der Sanierung eingetragen. Der Durchführungszeitraum beträgt in der Regel 10 bis 15 Jahre.
- Mit Aufhebung der Sanierungssatzung wird der Sanierungsvermerk automatisch gelöscht (§ 162 BauGB).

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Abgrenzung
Satzungsgebiet
Größe ca. 17,5 ha



Fördermöglichkeiten innerhalb des Sanierungsgebietes

- ▶ Förderung im Programm der Dorfentwicklung des Landes Hessen
- ▶ „Förderung“ von privaten Maßnahmen durch die erhöhten Abschreibungsmöglichkeiten in Sanierungsgebieten
- ▶ Für **Baudenkmäler** besteht die steuerliche Vergünstigung unabhängig einer Sanierungssatzung gemäß §§ 7i, 10f und 11b EStG.
- ▶ **Kombination von Dorferneuerung und erhöhter steuerlicher Abschreibung ist möglich!**
- ▶ **Weitere Programme:** Förderung durch Zuschüsse und zinsverbilligte Darlehen , z.B. KfW-Bank, BAFA

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Dorfentwicklung Birkenau - Infolyer



Umfang der Förderung

- Die Förderquote liegt bei 35 % der bewilligten förderfähigen Netto-Kosten und maximal 45.000 Euro je Objekt
- Die förderfähigen Kosten müssen je Antrag mindestens 10.000 Euro netto betragen
- Bewilligung des Förderantrags und Festsetzung des Zuschusses erfolgt durch den Kreis Bergstraße
- Bewilligung erfolgt auf Basis eines vollständigen Förderantrags und je nach Verfügbarkeit der Zuschussmittel
- Die Auszahlung der Zuschüsse erfolgt nach Vorlage bezahlter Rechnungen für die bewilligten Maßnahmen und einer baufachlichen Prüfung vor Ort nach Abschluss der Maßnahme
- Die Zuschüsse müssen **nicht** zurückgezahlt werden

Wir beraten Sie gerne !

Kreis Bergstraße

Dorf- und Regionalentwicklung, L-3/3
Herr Michael Kramer
Tel. +49 (0)6252 / 15-5986
Fax +49 (0)6252 / 15-5050
michael.kramer@kreis-bergstrasse.de

Gemeinde Birkenau

Hauptstraße 119,
69488 Birkenau

Frau Michaela Bauer
Tel. 06201 / 397-46
m.bauer@gemeinde-birkenau.de

Frau Christina Nolden
Tel. 06201 / 397-51
c.nolden@gemeinde-birkenau.de

Beratendes Planungsbüro

BINDER - JARCZYK
ARCHITEKTEN
Darmstadt

Herr Matthias Binder
Tel. 06151 – 663343
Fax 06151 – 663055
www.b-j-a.de



DORFENTWICKLUNG BIRKENAU

in den Ortsteilen Birkenau,
Nieder-Liebersbach,
Reisen, Löhrbach, Hornbach und
Buchklingen sowie den Weilern
Kallstadt, Schimbach und
Schnorrenbach

2012 - 2021

Gemäß Einkommensteuergesetz (EStG) können die Kosten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten steuerlich geltend gemacht werden:

- § 7h EStG: erhöhte Absetzung von Modernisierungskosten bei Vermietungsobjekten bis zu **100 %** der bescheinigten Kosten innerhalb eines Zeitraums von **12 Jahren**.
- § 11a EStG: Verteilung von Erhaltungsaufwand auf 2 - 5 Jahre möglich.
- § 10f EStG: erhöhter Abzug von Modernisierungs- und Erhaltungsaufwendungen als Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden bis zu **90 %** innerhalb von **10 Jahren**.
- Bei Baudenkmälern gilt § 7i EStG sowie § 10f und 11b EStG entsprechend.

Private „Fördermöglichkeiten“ | nach Satzungsbeschluss

Modernisierung / Instandsetzung: im Einzelnen sind folgende Verbesserungen in Wohngebäuden im Rahmen einer Gesamtkonzeption grundsätzlich förderfähig:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Wärmedämmung
z.B. Fassade, Fenster, Dach | <input type="checkbox"/> Modernisierung Elektroinstallation
z.B. Leitungsnetz |
| <input type="checkbox"/> Heizungsmodernisierung
z.B. zentrale Heizungsanlage,
Warmwasserversorgung | <input type="checkbox"/> Verbesserung Lärmschutz
z.B. Schallschutzfenster |
| <input type="checkbox"/> Änderung Wohnungsgrundriss
Verbesserung der Funktionsabläufe
in der Wohnung | <input type="checkbox"/> Instandsetzung der Gebäudesubstanz/
Fassade/Dach |
| <input type="checkbox"/> Verbesserung der sanitären
Einrichtungen
z.B. erstmaliger Einbau von Bad und WC | <input type="checkbox"/> Wiederherstellung des städtebaulich
gebotenen Zustandes
Bau von Stellflächen, Garagen etc. |

Steuerliche Abschreibung | Voraussetzungen

- ▶ Lage des Gebäudes in einem Sanierungsgebiet
- ▶ Das Gebäude muss modernisierungs- oder instandsetzungsbedürftig im Sinne des § 177 BauGB sein.
- ▶ Die Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen sollen die Mängel und Missstände nachhaltig beheben bzw. beseitigen.
- ▶ Grundsätzlich nicht förderfähig sind z.B. Luxussanierungen oder bereits begonnene Maßnahmen

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Steuerliche Abschreibung | Verfahren

1. Formlose schriftliche Beantragung mit Nennung Objekt / geplante Maßnahmen / Kosten / Durchführungszeitraum; Antragssteller ist Eigentümer
2. Abstimmung der Maßnahme mit der Gemeinde und dem Sanierungsbeauftragten, ggfs. in einem zu vereinbarenden Ortstermin
3. Weitere Konkretisierung, ggfs. Entwurfsskizze und Kostenschätzung, Festlegung der Planungsvorgaben; ggfs. Baugenehmigungsverfahren
4. Abschluss der Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde → **danach Baubeginn**
5. Durchführung der Baumaßnahmen im vereinbarten Zeitraum
6. „Schlussabrechnung“ der Maßnahme, förderrechtliche Abnahme; Ausstellung der Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Wir beraten Sie gerne!

▶ Gemeinde Birkenau
Hauptstraße 119
69488 Birkenau

Frau Michaela Bauer
Tel. 06201 / 397-46
m.bauer@gemeinde-birkenau.de

Frau Tina Meyer
Tel.: 06201 / 397-48
t.meyer@gemeinde-birkenau.de

▶ Sanierungsbetreuer
Architekturbüro Thiele
Engesser Straße 4a
79108 Freiburg

Herr Thomas Thiele
Tel. 0170 / 487 90 57
sanierung@architekturbuero-thiele.de

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde

Sanierungsgebiet - Infolyer

Was kann gefördert werden?

Wärmedämmung
z.B. Fassade, Fenster, Dach

Modernisierung Elektroinstallation
z.B. Leitungsnetz

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

eine positive städtebauliche Entwicklung unserer Gemeinde liegt uns allen am Herzen.

Mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Ortsmitte Kerngemeinde Birkenau“ im November 2016 hat unsere Gemeinde einen wichtigen Schritt zur Erhaltung und Entwicklung des schönen historischen Ortskerns von Birkenau vollzogen.

Ein wichtiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Aufwertung des Ortsbildes und Stärkung der Wohn- und Arbeitsfunktionen.

Der Modernisierung und Sanierung des privaten Gebäudebestandes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu.

Die vorliegende Informationsbroschüre möchte Ihnen einen Überblick darüber geben, wie wir Sie bei der Durchführung baulicher Maßnahmen an Ihrem Gebäude und bei der Beantragung von Fördermitteln unterstützen können.

Mit der Modernisierung und Sanierung Ihres Gebäudes leisten Sie nicht nur einen wichtigen Beitrag zur Aufwertung des Ortsbildes, sie erhöhen auch den Wert Ihrer Immobilie, verringern zumeist den Energieverbrauch und tragen damit zum Klimaschutz bei.



Ihr Bürgermeister
Helmut Morr

Steuerliche Vorteile in Sanierungsgebieten

Mit der förmlichen Festsetzung eines Sanierungsgebietes nach dem BauGB können die erhöhten steuerlichen Abschreibungen nach dem Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch genommen werden:

- Für vermietete oder betrieblich genutzte Gebäude gilt §7h EStG: Erhöhte Absetzung der Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von bis zu 100% innerhalb eines Zeitraums von 12 Jahren.
- Für selbstgenutzte bzw. selbstbewohnte Gebäude gilt §10f EStG: erhöhter Abzug von Aufwendungen als Sonderausgaben bis zu 90% innerhalb von 10 Jahren.
- Gemäß §11 a EStG ist außerdem die Verteilung von Erhaltungsaufwand auf 2-5 Jahre möglich.
- Wichtig: Bei Baudenkmälern gelten besondere steuerliche Regelungen.

Welche Maßnahmen sind steuerlich begünstigt?

Grundsätzlich können nur Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen i.S. des §177 BauGB geltend gemacht werden. Das heißt bei den geplanten Maßnahmen muss es sich grundsätzlich um Vorhaben handeln, die eine nachhaltige Aufwertung der Bausubstanz und eine Nutzungsverbesserung bewirken.

Das zu modernisierende Objekt muss nach seiner inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel und/oder Missstände i.S. des §177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung nur durch eine Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Verfahren und Antragstellung

Um die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen steuerlich geltend machen zu können, benötigen Sie eine Steuerbescheinigung der Gemeinde, die die Höhe der Modernisierungskosten bescheinigt.

Ablauf:

- Formloser schriftlicher Antrag bei der Gemeinde oder beim Sanierungsbeauftragten.
- Feststellung der Modernisierungsbedürftigkeit des Gebäudes.
- Abschluss einer schriftlichen Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde.
- Nach Beendigung der Maßnahme: Beantragung und Ausstellung der Steuerbescheinigung.
- Wichtig: Erst nach Abschluss der Vereinbarung kann mit dem Vorhaben begonnen werden! Als Maßnahmebeginn gelten bereits die Auftragsvergabe und der Materialeinkauf!
- Zuvor sind die geplanten Maßnahmen mit dem Sanierungsbeauftragten bzw. der Gemeinde abzustimmen.

Kombination mit der Förderung aus der Dorferneuerung

Zur Förderung der Dorferneuerung Birkenau gewährt das Land Hessen Zuwendungen für private Maßnahmen. Die Fördermittel können über die Gemeinde Birkenau beantragt werden. Eine Kombination mit den erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet ist möglich!

Voraussetzung ist auch hier, dass die Bewilligung der Förderung vor Baubeginn vorliegen muss!

Verbesserung Lärmschutz z.B. Schallschutzfenster

Instandsetzung der Gebäudesubstanz / Fassade / Dach

Wiederherstellung des städtebaulich gebotenen Zustandes, z. B. Bau von Stellflächen, Garagen etc.



SANIERUNGSGEBIET
„ORTSMITTE KERNGEMEINDE
BIRKENAU“

Sanierungsbeauftragter
Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele
Jesser Strasse 4a, 79108 Freiburg
0170 / 487 90 57
@architekturbuero-thiele.de

Förderungsmöglichkeiten
Privater Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen

Gemeinde Birkenau | Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach den Vorschriften des BauGB | Ortsmitte Kerngemeinde



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!