



Ortsverbund Mittlere Aisch - Östlicher Steigerwald

Dachsbach, Gerhardshofen, Münchsteinach, Uehlfeld, Vestenbergsgreuth



Informationen der Gemeinde Gerhardshofen zum Sanierungsgebiet Altort Gerhardshofen

Liebe Bürgerinnen und Bürger von Gerhardshofen,

Die Gemeinde Gerhardshofen hat sich zum Ziel gesetzt, den Altort Gerhardshofens als attraktiven und lebendigen Mittelpunkt der Gemeinde zu stärken. Dazu sollen in den kommenden Jahren städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt und Anreize für private Baumaßnahmen geschaffen werden.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altort Gerhardshofen“ werden die formalen Voraussetzungen zur Durchführung der Sanierung geschaffen. Mit diesem Merkblatt möchten wir Sie über den Stand des Verfahrens informieren, Fragen beantworten und Ihr Interesse wecken, sich an der Umsetzung der Sanierungsziele zu beteiligen.

Jürgen Mönius, 1. Bürgermeister

Stand des Verfahrens

Im Jahr 2013 hat sich die Gemeinde Gerhardshofen gemeinsam mit Dachsbach zur Aufnahme in das Förderprogramm 'Kleinere Städte und Gemeinden' beworben. Im Jahr 2015 wurde der Ortsverbund um die Gemeinden Münchsteinach, Uehlfeld und Vestenbergsgreuth erweitert. Nach Aufnahme in das Förderprogramm wurden für den Altort die Vorbereitenden Untersuchungen zur Altortsanierung im Jahr 2014 begonnen und in diesem Frühjahr abgeschlossen. Diese Ergebnisse und die notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen sind in einem Rahmenplan eingetragen.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung tritt die Gemeinde Gerhardshofen in die Durchführungsphase der Altortsanierung ein. Diese wird sich voraussichtlich über mindestens 15 Jahre erstrecken.

Wozu dient die Sanierungssatzung für den Altort Gerhardshofen?

Durch die Sanierungssatzung legt die Gemeinde ein Gebiet, in dem städtebauliche Defizite bestehen und 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 festgesetzten Sanierungsgebietes?

Die Abgrenzung des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes ist auf der Karte ersichtlich. Alle Unterlagen zur Altortsanierung von Gerhardshofen können im Rathaus Gerhardshofen eingesehen werden.

Das Gebiet hat ca. 17,7 ha. Im Westen wird dieses von Aisch und Vahlenmühlbach, im Norden von Tankstelle und Friedhof, im Süden und Osten von Bahnradweg und Vahlenmühlbach begrenzt.

Welche Sanierungsziele verfolgt die Gemeinde Gerhardshofen und welche Maßnahmen sind geplant?

Ziel der Sanierungsmaßnahme im Altort von Gerhardshofen ist eine langfristige, nachhaltige Erhaltung des Altortes als Wohn- und Arbeitsstandort.

Durch die Beibehaltung der Ortsdurchfahrt der B 470 und die zu erwartende Erhöhung der Verkehrszahlen müssen besonders im Bereich der Ortsdurchfahrt große Anstrengungen unternommen werden, um die bestehende Bausubstanz zu erhalten und langfristig zu nutzen.

Im Weiteren soll durch Verbesserungen im Wohnumfeld und im Bereich Freizeit und Erholung die Attraktivität des Altortes als Wohnstandort gesteigert werden.

Noch vorhandene Einrichtungen der Dorfgemeinschaft, wie Rathaus, Gasthäuser und kirchliche Einrichtungen sollen langfristig gestärkt werden und erhalten bleiben. Ergänzungen sollen mit dem Bürgersaal, Jugendräumen, Vereinsräumen u. A. erfolgen.

Zentrale Einrichtungen des Dorfes sollen auch langfristig im Altort verbleiben.

Mit der Städtebauförderung wurden bereits die Umgestaltung der Randbereiche des Ortseingangs von Neustadt sowie der behindertengerechte Umbau der Bedarfsampelanlage in der Ortsmitte ausgeführt.

Gemeinde Gerhardshofen
Herr Jürgen Mönius
1. Bürgermeister
Marktplatz 1
91466 Gerhardshofen
Tel.: 09163 / 575
gerhardshofen@vg-uehlfeld.de

VG Uehlfeld
Fr. Gaby Popp
Bauamt
Rosenhofstraße 6
91486 Uehlfeld
09163 / 99 90-22
popp@vg-uehlfeld.de

Büro Frieder Müller-Maatsch
Fr. Schimmel, Hr. Müller-Maatsch
Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Marktplatz 2
96152 Burghaslach
09552 / 920 800
info@mm-planung.de

Nicht alle vorgeschlagenen Maßnahmen werden sich zeitnah umsetzen lassen. Abhängig von den zur Verfügung stehenden öffentlichen Mitteln, der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer etc. wird der Gemeinderat über jede Maßnahme einzeln entscheiden.

Sind Sanierungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken vorgesehen?

Die von der Gemeinde geplanten Bau- und 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 der Gemeinde Gerhardshofen, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und gemeinsame Lösungen gefunden werden.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Altortsanierung enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichen Interesse sind, Bebauungs- und Nutzungsvorschläge. Diese werden als Grundlage für weitere Abstimmungen betrachtet, haben als Ziele jedoch keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus den Darstellungen des Rahmenplans kann weder ein Baurecht noch ein Bauzwang abgeleitet werden.

Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen können finanziell unterstützt werden. Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten. Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, setzen Sie sich bitte rechtzeitig mit der Gemeinde in Verbindung!

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

Welche privaten Maßnahmen können unterstützt werden?

Grundsätzlich gilt: Eine förderfähige Maßnahme muss den Zielen der Sanierung entsprechen und einen Beitrag zur Aufwertung des Altortes Gerhardshofen leisten.

Um einen finanziellen Anreiz auch für kleinere Maßnahmen zu bieten, plant die Gemeinde Gerhardshofen 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 Rollläden, 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 und/oder energetische Verbesserung ergibt.

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! Die Beratung durch das mit der Sanierung beauftragte Büro ist für Sie kostenfrei.

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 Zuwendungsantrag an die Regierung von Mittelfranken stellen und vor Beginn der Maßnahme eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde Gerhardshofen 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. **Allerdings ist eine Vereinbarung mit der Gemeinde erforderlich, die vor Beginn der Maßnahme geschlossen werden muss.**

Dazu 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 der Gemeinde Gerhardshofen 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 zu können und um auszuschließen, dass private Vorhaben den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen zuwider laufen, besteht im Sanierungsgebiet „Altort Gerhardshofen“ 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 anzeigespflichtig 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?

Die Gemeinde Gerhardshofen teilt dem Grundbuchamt die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mit, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im „Altort Gerhardshofen“ durchgeführt werden und die Bestimmungen des § 144 BauGB zu beachten sind.

Das Grundbuchamt trägt daraufhin 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.

Kommen durch die städtebauliche Sanierung zusätzliche Kosten auf mich zu?

Die Altortsanierung Gerhardshofen 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 der Gemeinde Gerhardshofen (ABS) erhoben werden müssen, ist im Einzelfall zu prüfen.

Mehrkosten gegenüber dem ortsüblichen Ausbaustandard (z. B. einen hochwertigeren Ausbau, Begrünungen, Möblierungen) sind durch die Städtebauförderung gedeckt.

Ausblick

Die Gemeinde Gerhardshofen hat im Dezember 2015 ihren Bedarf an Städtebauförderungsmitteln für das Programmjahr 2016 angemeldet.

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