

1. Wie ist der aktuelle Stand des Verfahrens?

Die 2016 eingeleiteten Vorbereitenden Untersuchungen zur Ortskernsanierung sind abgeschlossen. Durch sie konnten Stärken und Schwächen ermittelt und die Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im „Ortskern Münchaurach“ aufgezeigt werden. Die Beseitigung der beschriebenen Mängel liegt im öffentlichen Interesse. Ideen aus Ortsrundgängen, Vorträgen und Workshops sind in die Planung eingeflossen.

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 in den kommenden Jahren weiterentwickelt und umgesetzt werden.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung beginnt die Durchführungsphase der städtebaulichen Sanierung, die sich voraussichtlich über einen Planungshorizont von mindestens 15 Jahren erstreckt.

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

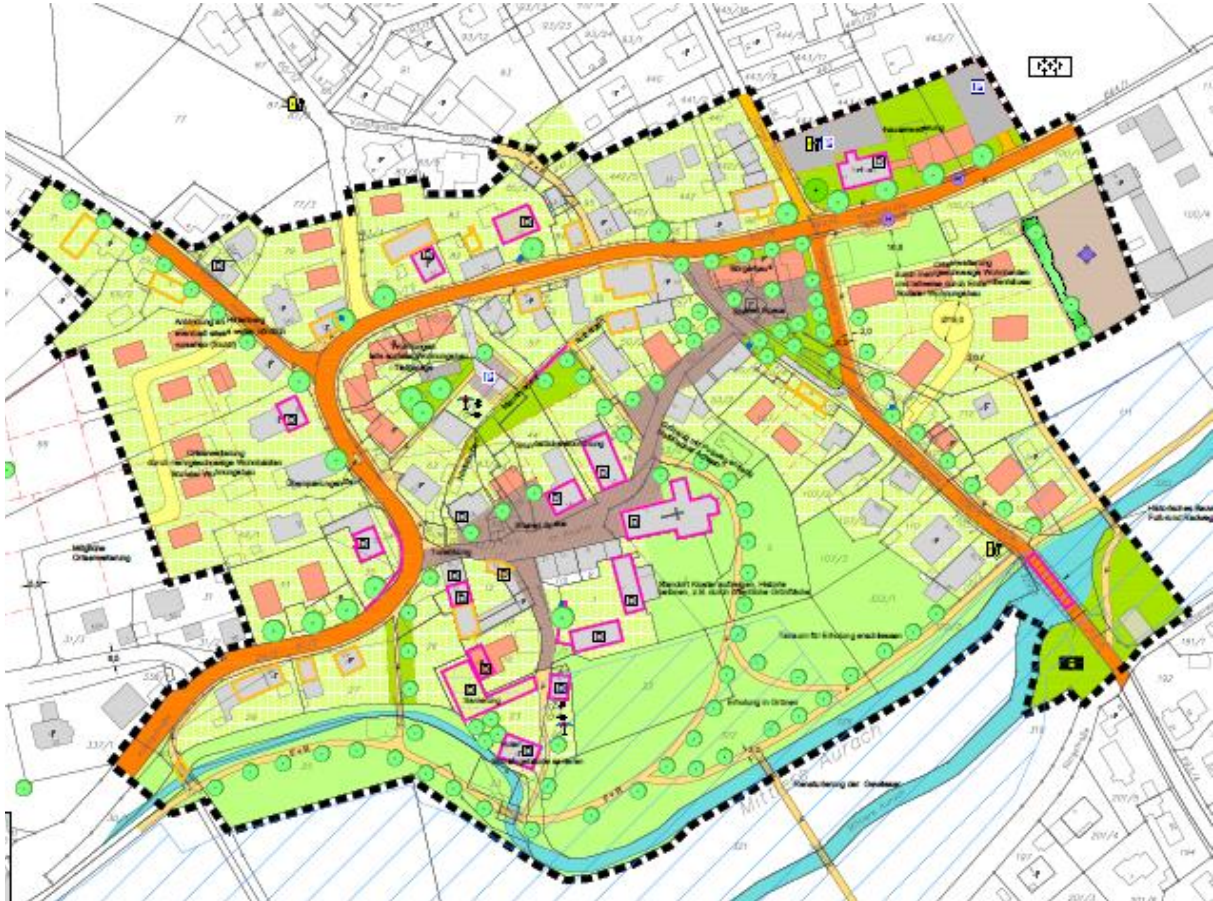
2. Wozu dient die Sanierungssatzung für den „Ortskern Münchaurach“?

Durch die Sanierungssatzung legt die Gemeinde ein Gebiet, das sie stärken möchte und 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). Die Festlegung eines Sanierungsgebietes ist auch Voraussetzung für eine steuerliche Abschreibung von privaten Investitionen.

3. Liegt mein Grundstück innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets?

Die Sanierungssatzung und ein Lageplan, in dem alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb des Sanierungsgebiets „Ortskern Münchaurach“ bezeichnet sind, wurden im Amtsblatt vom 27.02.2020 veröffentlicht. Es umfasst ca. 11 ha und umgreift in etwa den historischen Ortskern.

Als Sanierungsgebiet wird jenes Gebiet festgelegt, in dem „städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ durchgeführt werden sollen. **Es bedeutet nicht**, dass ein Haus, das im Sanierungsgebiet liegt, auch sanierungsbedürftig ist und folglich saniert werden soll.



4. 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 natürlich im ausdrücklichen Interesse der Gemeinde Aurachtal, dass private Eigentümer an der Umsetzung der Sanierungsziele mitwirken. Plant ein Grundstückseigentümer bauliche Veränderungen, sollen diese nach Möglichkeit unterstützt und wenn möglich, gemeinsame Lösungen gefunden werden, die sowohl den privaten als auch den öffentlichen Belangen gerecht werden. Ein sehr wichtiges Instrument dazu wird das kommunale Förderprogramm, auch „Fassadenprogramm“

genannt, das im Juni 2020 beschlossen wurde, sein. Es ermöglicht, durch Firmenleistungen erbrachte private Investitionen bei Gebäuden und auch Freiflächen bis zu 30% zu fördern. Bei Eigenleistungen kann eine Materialförderung bis zu 50% erfolgen.

Der städtebauliche Rahmenplan zur Ortskernsanierung enthält für einzelne private Grundstücke, deren Entwicklung von besonderem städtebaulichem Interesse wäre, Bebauungs- und Nutzungsvorschläge. Diese sind als Ideen / 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 Recht noch ein Zwang abgeleitet werden.

5. Welche Sanierungsziele verfolgt die Gemeinde und welche Maßnahmen sind geplant?

Ziel der Sanierung ist die Aufwertung des historischen Ortskerns als Wohn- und Aufenthaltsbereich. Dafür sollen innerörtliche Grünbereiche entwickelt, Fuß- und Radwegeverbindungen verbessert oder neu geschaffen werden, Verkehrsprobleme (fließender und ruhender Verkehr) behoben, Barrierefreiheit hergestellt und neue Funktionen geschaffen werden.

Konkret beabsichtigt ist es, in den nächsten Jahren die Königstraße 28 zu einer öffentlichen Begegnungsstätte für Veranstaltungen, Vereine und kulturelle Angebote umzubauen. Der Platz (Kriegerdenkmal und oberhalb der Feuerwehr) an der Einmündung Fürther Straße - Königstraße soll begrünt werden und Raum für Aufenthalt bieten. In diesem Zusammenhang soll die verkehrliche Situation verbessert werden. Weiterhin ist geplant, die Straße „Im Kloster“ verkehrlich zu verbessern.



6. Welche sanierungsrechtlichen Vorgaben sind zu beachten?

a. Auskunftspflicht

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

b. Genehmigungspflicht

Um die mit dem Erlass der Sanierungssatzung verfolgten Ziele umsetzen und private Vorhaben, die den von der Gemeinde geplanten Maßnahmen entgegenstehen könnten, ausschließen zu können, besteht im Sanierungsgebiet „Ortskern Münchaurach“ eine sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht. Zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 und 2 BauGB gehören u.a.:

- 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),
- die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks (erweitertes Vorkaufsrecht der Gemeinde; Eintritt in den Vertrag zu gleichen Bedingungen),
- die Teilung eines Grundstücks.

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

7. Wer erteilt diese 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.

8. Was bedeutet der Eintrag eines Sanierungsvermerks?

Die Gemeinde Aurachtal hat dem Grundbuchamt gemäß den Vorgaben des § 143 Absatz 2 BauGB die rechtsverbindliche Sanierungssatzung mitgeteilt, damit Grundbuchamt und alle interessierten Personen Kenntnis davon erhalten, dass städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im „Ortskern Münchaurach“ durchgeführt werden und die Bestimmungen des § 144 BauGB zu beachten sind.

Das Grundbuchamt hat daraufhin in das Grundbuchblatt der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke einen Sanierungsvermerk eingetragen. Dieser hat lediglich hinweisenden Charakter und belastet das Grundstück nicht. Ein Sanierungseintrag sperrt weder andere Eintragungen noch besetzt er eine Rangstelle. Er entfaltet auch keine Rechtswirkung, sondern er weist lediglich auf die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB hin. Er wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

9. Welche Vorteile hat ein Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen im „Ortskern Münchaurach“ können finanziell unterstützt werden. Für private Vorhaben bestehen darüber hinaus 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 nachträglich nicht gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

10. Können private Maßnahmen unterstützt werden?

Wenn die private Maßnahme den „Zielen der Ortskernsanierung entspricht und einen Beitrag zur Aufwertung des Ortskerns“ leistet, kann eine finanzielle Förderung beantragt werden. Dafür hat die Gemeinde Aurachtal im Juni 2020 ein „Kommunales Förderprogramm zur Durchführung von Gestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung (Fassadenprogramm)“ erlassen.

11. Gibt es erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes (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 vor Beginn der Maßnahmen eine Modernisierungs-/ Instandsetzungsvereinbarung mit der Gemeinde abzuschließen. Zusätzlich empfehlen wir Ihnen, einen Steuerberater oder Ihr zuständiges Finanzamt zu konsultieren.

12. Kommen aufgrund der städtebaulichen Sanierung zusätzliche Kosten auf mich zu?

Die Sanierungsmaßnahme „Ortskern Münchaurach“ wird im sogenannten „vereinfachten“ Verfahren durchgeführt werden. Für die privaten Grundstückseigentümer bedeutet dies, dass nach Abschluss des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeiträge im Sinne des § 154 BauGB erhoben werden.

Straßenausbaubeiträge wurden ab dem Jahr 2018 für neue Maßnahmen abgeschafft. Somit fallen auch hier keine Kosten an, wenn eine Straßenverbesserung erfolgt.

13. Muss sich ein künftiger, aus anderen Personen zusammengesetzter Gemeinderat auch an diese Beschlüsse bzw. diese Satzung halten?

Jeder Gemeinderat ist in seiner Entscheidung frei und kann auch Beschlüsse aufheben oder ändern, wenn es erforderlich ist. Das Sanierungsverfahren ist jedoch per Satzung geregelt worden, also einer allgemeingültigen, öffentlich-rechtlichen Rechtsnorm, an die die Gemeinde mit ihren Organen, also auch der Gemeinderat selbst, gebunden ist, auch über eine Wahlperiode hinaus. Ihre Aufhebung oder Änderung „einfach so“ würde gegen das Willkürverbot des Artikels 3 des Grundgesetzes und gegen das Rechtsstaatsgebot des Artikels 20 Abs. 3 des Grundgesetzes verstoßen.

Fazit:

Der Städtebauliche Rahmenplan ist lediglich ein Vorschlag, wie Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können, siehe hierzu auch Frage 4.

Sanierungsmaßnahmen der Gemeinde beschränken sich auf öffentliche Flächen.

Die städtebauliche Sanierung ist ein Angebot an die Eigentümer im „Ortskern Münchaurach“ mit Hilfe von direkt ausbezahlten Fördermitteln oder durch steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten, gemeinsam mit der Gemeinde einen zukunftsfähigen Ortskern zu schaffen.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Fragen-Antworten einige Unsicherheiten nehmen zu können.

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Schumann

Klaus Schumann

