

Sanierungsbrief Nr. 10

August 2011

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Könnern-Stadtkern“!

Im vergangenen Jahr wurde der **1. Bauabschnitt zur Neugestaltung des Leninplatzes** abgeschlossen. Die Finanzierung erfolgte mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und Städtebaufördermitteln. Hierbei ist u. a. auf dem Grundstück Leninplatz 15 ein öffentlicher Parkplatz entstanden, der zukünftig den gesamten Parkverkehr des Platzes sightgeschützt hinter einer Mauer aufnehmen wird. Der Platz gewinnt so wesentlich an Aufenthaltsqualität. Für die folgenden Jahre ist die Stadt Könnern bemüht, weitere Fördermittel zu erhalten, um den Leninplatz und andere Straßen fertig stellen zu können. Weil das bisherige Förderprogramm des Landes „Städtebauförderung im ländlichen Bereich“ beendet wurde, ist die Stadt in ein neues Bundesländer-Programm „**Förderung kleinerer Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke**“ aufgenommen worden. Für Sie als Grundeigentümer kommt es dadurch zu keinen Änderungen.

In den kommenden Monaten werden die Sanierungsziele für die Altstadt durch einen **städtebaulichen Rahmenplan** konkretisiert, dessen Entwurf öffentlich ausgelegt wird. Der städtebauliche Rahmenplan macht Aussagen zum erreichten Stand der Stadtsanierung und konkretisiert die Sanierungsziele und -maßnahmen bis zum Abschluss der Gesamtmaßnahme. Der Rahmenplan stellt damit auch eine Bestandsaufnahme dar und sagt im Ergebnis aus, welche Projekte mit welchen Kosten bis zur Fertigstellung der Stadtsanierung noch durchzuführen sind. Damit hat der beschlossene städtebauliche Rahmenplan auch Auswirkungen auf die Höhe der Bodenrichtwerte nach Abschluss der Stadtsanierung, die durch den Gutachterausschuss des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation bestimmt werden.

Die Differenz zwischen **Anfangswert** (= Bodenrichtwert, wenn die Durchführung der Stadtsanierung nicht beabsichtigt und durchgeführt worden wäre) und **Endwert** (= Bodenrichtwert unter Berücksichtigung der Neuordnung im Sanierungsgebiet entsprechend der Sanierungsziele und -maßnahmen) stellt den Wertzuwachs pro m² Grundstücksfläche dar, der durch die einzelnen Sanierungsmaßnahmen im Gebiet bewirkt wurde. Wert erhöhende Maßnahmen, die Sie an Ihrem Gebäude selbst ausgeführt oder beauftragt haben, wirken sich natürlich nicht auf die Höhe des Endwertes aus. Die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert wird **Ausgleichsbetrag** genannt und muss von jedem Grundeigentümer im Sanierungsgebiet nach Abschluss der Stadtsanierung entsprechend § 154 Absatz 3 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) gezahlt werden.

Der Gesetzgeber hat den Städten in § 154 Absatz 3 Satz 2 BauGB auch die Möglichkeit gegeben, die Zahlung von Ausgleichsbeträgen vorzeitig zuzulassen. Diese vorzeitige Zahlung des Ausgleichsbetrages bzw. die Ablösung des Ausgleichsbetrages – kurz **Ablösung** – genannt, bietet verschiedene Vorteile und soll in Könnern zur Anwendung kommen:

1. Der Ablösebetrag ist im Vergleich zum Ausgleichsbetrag geringer, da er abgezinst (reduziert) werden kann. Grundsätzlich gilt: Je eher Sie vor Abschluss der Stadtsanierung den Ablösebetrag vollständig zahlen, umso höher fällt auch die Abzinsung aus.
2. Der Ausgleichsbetrag wird nach Abschluss der Sanierung mit einem Bescheid angefordert und ist innerhalb eines Monats zu zahlen. Über die Zahlung des Ablösebetrages treffen Sie hingegen eine Vereinbarung mit der Stadt, in der Sie auch die Ratenhöhe bestimmen können.
3. Bei unvorhergesehenen Umständen, wie z. B. Krankheit oder Arbeitslosigkeit, können Sie von der Ablösevereinbarung zurücktreten. Der bis dahin gezahlte Betrag wird dann auf den später zu zahlenden Ausgleichsbetrag mit angerechnet.

Weil die Möglichkeit **steuerlicher Abschreibungen** für Instandsetzungs- und Sanierungsarbeiten an Gebäuden im Sanierungsgebiet (§ 7h EStG) noch nicht so intensiv genutzt wird, möchte ich abschließend noch einmal kurz das Verfahren erklären:

- Sie beantragen eine sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt nach §§ 144, 145 BauGB und die denkmalschutzrechtliche Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz (DenkmSchG) beim Landkreis. Beim Ausfüllen beider Anträge sind wir Ihnen gern behilflich. In Einzelfällen kann es auch erforderlich werden, eine Baugenehmigung beim Landkreis (Bauordnungsamt) zu beantragen, die dann die anderen Genehmigungen mit umfasst.
- Sie reichen eine Kostenberechnung oder Angebote, die in Übereinstimmung mit der sanierungs- und denkmalschutzrechtlichen Genehmigung stehen, bei der Stadt ein.
- Daraufhin wird eine Vereinbarung zwischen Ihnen und der Stadt abgeschlossen, in der Sie sich zur Durchführung der Baumaßnahme verpflichten. Die Stadt verpflichtet sich im Gegenzug zur Ausstellung einer Bescheinigung nach der Baufertigstellung.
- Nun können Sie die Baumaßnahme beauftragen.
- Nach Baufertigstellung reichen Sie Originalrechnungen und Zahlungsbelege in Kopie bei der Stadt ein. Diese stellt Ihnen eine Bescheinigung über die nachgewiesenen Kosten aus, die sie Ihrer nächsten Einkommensteuererklärung beilegen. Die eingereichten Unterlagen erhalten Sie zusammen mit der Bescheinigung zurück.

Steuerliche Abschreibungen in Sanierungsgebieten nach § 7h EStG können alle Grundeigentümer in Anspruch nehmen, die Einkommensteuer zahlen, ein Grundstück im Sanierungsgebiet besitzen und an diesem abgestimmte Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen durchführen. Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an Ihren Steuerberater.

Für alle anderen Fragen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme stehen, beraten Sie gern **Herr Lösel** von der Stadtverwaltung (034691–515105) und **Herr Gilbert** vom Sanierungsträger SALEG (0345–2051635). Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass zukünftig alle Sanierungsbriefe auch auf der Internetseite der Stadt www.stadt-koennern.de erscheinen werden.

Ihr

Rainer Sempert
Bürgermeister