

Aktualisierte Bürgerinformation, Stand April 2024



Thema dieser Ausgabe:

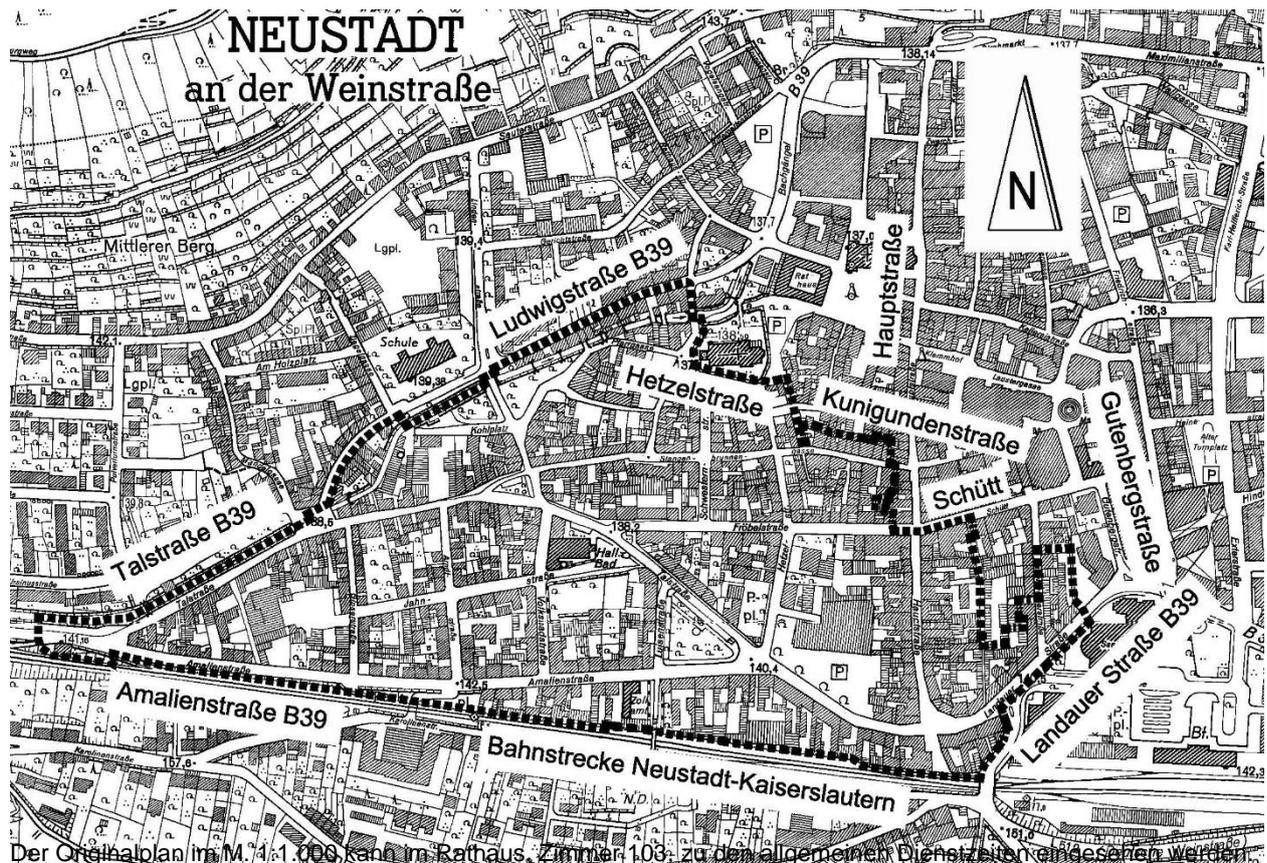
„Wichtige Grundlageninformationen zum neuen Sanierungsgebiet“

- A. Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung
- B. Sanierungsziele, durchgeführte und geplante Maßnahmen
- C. Rechtliche Auswirkungen des Sanierungsrechts
- D. Sanierungsförderung und steuerliche Vergünstigungen
- E. Vorgehensweise bei Modernisierungsvorhaben
- F. Beispiele für das Vorgehen bei Modernisierungsvorhaben im Sanierungsgebiet
- G. Ansprechpartner

A. Rechtswirksamkeit der Sanierungssatzung

Grundlage der Ausweisung eines jeden Sanierungsgebietes ist eine eingehende städtebauliche Analyse und Planung in Form eines Gutachtens. Dieses nennt sich in der Fachsprache des Baugesetzbuches (BauGB) „Vorbereitende Untersuchung“. Sie wurde in den Jahren 2007 und 2008 angefertigt und zum 11.11.2008 vom Stadtrat zustimmend angenommen.

Aufgrund der im Gebiet zwischen ehemaliger Talpost im Westen, Casimiranum im Norden und Hauptpost im Südosten festgestellten städtebaulichen Missstände wurde vorgeschlagen, per Satzung ein Sanierungsgebiet unter der Bezeichnung „Weststadt / südliche Altstadt“ festzusetzen. Es umfasst rund 19,9 ha und nachfolgenden Geltungsbereich:



Der Originalplan im M. 1:1.000 kann im Rathaus, Zimmer 103, zu den allgemeinen Dienstzeiten eingesehen werden.

Zum 29.05.2009 wurde die Sanierungssatzung wie ortsüblich in der Rheinpfalz öffentlich bekannt gemacht. Sie ist mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich. Nun gilt für 535 Flurstücke ein räumlich und zeitlich begrenztes „Sonderrecht“, das im Wortlaut des Baugesetzbuches unter den Paragraphen 136 bis 164b nachgelesen werden kann.

Der Stadtrat hat mit Verabschiedung der Sanierungssatzung am 11.11.2008 auch beschlossen, zur Durchführung der Sanierung (d.h. zur Anwendung des o.g. Sonderrechtes) eine Frist zu setzen. Sie beträgt 15 Jahre und beginnt am Tage der Bekanntmachung.

Die vorliegende Bürgerinformation wurde anlässlich der öffentlichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung verfasst und allen Grund- und Wohnungseigentümern zugestellt.

B. Sanierungsziele, durchgeführte und geplante Maßnahmen

Das o.g. Sanierungsgutachten hat ergeben, dass die West- bzw. Vorstadt aufgrund

- der Nähe zur attraktiven historischen Altstadt mit ihren Einkaufsmöglichkeiten,
- der Nähe zum Hauptbahnhof,
- der Dichte von fußläufig erreichbaren Einrichtungen des Gemeinbedarfs (wie Post, Saalbau, Stadtbücherei, VHS, Stadionbad, Kirchen, Behörden und Ärzten),
- der urbanen Nutzungsmischung (mit regem Vereinsleben) und
- der Gebäudesubstanz von hohem gestalterischem Wert

als Wohngebiet attraktiv entwickelt werden kann.

Es ist aber durch die Beeinträchtigungen der Bahn- und Bundesstraßenverkehre, durch fehlende private wie öffentliche Grün- und Spielflächen, durch Unterhaltungsmängel an Straßen und durch damit einhergehende Bausubstanzmängel und Leerstände als insgesamt sanierungsbedürftig einzustufen.

Folgende Leitlinien wurden daher zur Aufwertung des Sanierungsgebietes gefasst:

- Modernisierung des Wohn- und Arbeitsumfeldes,
- Aufwertung des Stadtbildes und der öffentlichen Räume,
- Stärkung als Einkaufsstandort (v. a. im Umfeld „Obere Hauptstraße“),
- Effizientere Flächennutzung,
- Verbesserung der Grün- und Umweltsituation sowie
- Soziale Integration, Partizipation und Kommunikation.

Was bedeutet das konkret?

Es wurden bereits einige Baumaßnahmen durchgeführt, über die wir Sie in der Stadtverwaltung (siehe „Ansprechpartner“) gerne im Einzelnen informieren. Unter anderem wurden

- viele Straßen im Gebiet saniert (Schwesternstraße, Arndtstraße, Hetzelstraße, Stangenbrunnengasse) und es erfolgte eine
- Sanierung der Fußgängerzone
- die Errichtung eines Spielplatzes auf dem TSG-Gelände und
- die Umgestaltung des Kleinen Kohlplatzes

Bis zum Ende der Laufzeit ist noch

- der Ausbau der Fröbelstraße geplant.



Bausubstanzmängel und Unterhaltungsmängel an Straßen prägen weite Teile der Weststadt

C. Rechtliche Auswirkungen des Sanierungsrechts

Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes nach dem sogenannten „umfassenden Verfahren“ des Baugesetzbuches (inkl. §§152 bis 156 BauGB) und unter Berücksichtigung der Vorschriften der §§144 und 145 BauGB treten einige Sonderbestimmungen in Kraft.

Nachfolgend die wichtigsten rechtlichen Auswirkungen im Überblick:

1. Sanierungsvermerk

Die Stadt hat dem Grundbuchamt zum Zwecke der Eintragung des sogenannten „Sanierungsvermerks“ eine Abschrift der Sanierungssatzung übermittelt, die eine Aufzählung der einzelnen Grundstücke im Sanierungsgebiet enthält. Die Eigentümer der Grundstücke erhalten durch das Grundbuchamt über die Eintragung des „Sanierungsvermerks“ entsprechende Mitteilungen. Der Vermerk dient als Hinweis auf die besonderen Rechtswirkungen der Sanierungssatzung. Das bedeutet jedoch nicht, dass unmittelbar Maßnahmen auf dem Grundstück selbst bevorstehen.

2. Gesetzliches Vorkaufsrecht

Der Stadt Neustadt an der Weinstraße steht ein gesetzliches Vorkaufsrecht an Grundstücken zu. D.h. sie kann Grundstücke im Verkaufsfall erwerben – aber nur, sofern sie zur Verwirklichung der Sanierungsziele für den öffentlichen Bedarf benötigt werden.

3. Genehmigungspflichtige Vorhaben

Es besteht eine Genehmigungspflicht für alle baulichen Vorhaben (Neubau und Modernisierung), für den Abbruch von Gebäuden, für Grundstücksteilungen, für Grundstücksverkäufe bzw. die Änderung von Erbbaurechten sowie für die Belastung von Grundstücken (Hypotheken, Grundschuldeintragungen etc.).

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße darf einem Bauherrn bzw. Eigentümer die Genehmigung versagen, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Es handelt sich hierbei um ein besonderes Genehmigungsverfahren („Sanierungsgenehmigung“) neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag – erhältlich beim Sachgebiet Bauverwaltung (siehe „Ansprechpartner“) – eingeleitet wird.

Wichtig:

Folgende Vorhaben unterliegen gemäß §144 BauGB der schriftlichen Sanierungsgenehmigung:

- Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage (einschließlich Werbeanlage) zum Inhalt haben,
- die Beseitigung baulicher Anlagen,
- die Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, auch wenn dafür eigentlich kein Bauantrag nötig wäre (gemeint ist z.B. der Austausch von Fenstern, der Dacheindeckung oder die Neugestaltung der Fassade),
- Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
- die Veräußerung eines Grundstücks,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts, wie z.B. Grundschuld, Nießbrauch, Grunddienstbarkeit,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Teilung eines Grundstücks,

- der Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird.

Lassen Sie sich in Zweifelsfällen bitte vom Sanierungsbüro oder den zuständigen städtischen Mitarbeitern beraten!

4. Kaufpreisprüfung

Im Rahmen der o.g. Genehmigung eines Grundstücksverkaufs hat die Stadt Neustadt an der Weinstraße gemäß §153 Abs.2 und §145 Abs.2 BauGB auch die Höhe des Kaufpreises zu überprüfen. Liegt der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück erheblich über dem sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert, so liegt eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des §145 Abs.2 BauGB vor. Die Stadt ist dann zur Versagung der Genehmigung verpflichtet.

Auf diese Weise soll zum einen sichergestellt werden, dass dem Käufer die Sanierung des neu erworbenen Objektes nicht durch einen überhöhten Kaufpreis erschwert wird, zum anderen sollen Bodenspekulationen – insbesondere zum Ende der 15jährigen Laufzeit der Sanierungsmaßnahme – verhindert werden. Denn während über die Laufzeit der Maßnahme hinweg die Eigentümer von Ausbaubeiträgen befreit sind, ist nach Aufhebung des Sanierungsgebietes grundsätzlich ein entsprechender Ausgleichsbetrag (für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen) fällig (vgl. auch nachfolgenden Aufzählungspunkt).

5. Ausgleichsbetrag

Steigert sich der Wert eines Grundstücks durch die Sanierung, so hat der Eigentümer nach Beendigung der Sanierung einen Ausgleichsbetrag zu entrichten. Die Ausgleichsbeträge verwendet die Stadt zur teilweisen Finanzierung der gesamten Maßnahmen. Dafür sind jedoch während der Laufzeit des Sanierungsgebietes keine Straßenausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zu entrichten. Dies gilt jedoch nicht für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.

Vorauszahlungen auf den Ausgleichsbetrag können durch die Gemeinde erhoben werden.

Die hier aufgezeigten Genehmigungsvorbehalte und Eingriffsmöglichkeiten wird mancher Eigentümer vielleicht als Einschränkung empfinden. Gleichzeitig werden aber durch u.a. kostenlose Bauberatungen, kommunale Zuschüsse und einkommenssteuerrechtliche Vergünstigungen viele Anreize geboten, um wieder gewinnbringend in die „eigenen vier Wände“ zu investieren.

Generell ist zu raten:

Sofern sie bauliche Veränderungen oder o.g. Rechtsvorgänge innerhalb des Sanierungsgebietes beabsichtigen, sollten Sie sich frühzeitig an den Sanierungsberater oder die Stadtverwaltung (siehe „Ansprechpartner“) wenden.

D. Sanierungsförderung und steuerliche Vergünstigungen

Private Baumaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen der Stadtsanierung erhalten werden sollen und Missstände oder wesentliche Mängel aufweisen, können durch Zuschüsse und durch einkommenssteuerliche Vergünstigungen gefördert werden. Diese bauliche Aufwertung der Gebäudesubstanz stellt einen wichtigen Beitrag für die Stadtentwicklung und das Stadtbild dar. In den letzten 10 Jahren wurde bereits eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt.

Man unterscheidet Instandsetzungsmaßnahmen und Modernisierungsmaßnahmen:

Instandsetzungsmaßnahmen zielen stets darauf ab, den Zustand wiederherzustellen, der bestand, als das Gebäude neu errichtet wurde. Zur Instandsetzung zählt die Beseitigung von Schäden, die sich durch das Alter und den Gebrauch des Gebäudes eingestellt haben. Instandsetzung ist also z.B. die Erneuerung des Außenputzes, die Renovierung von Anstrichen oder die aus Altersgründen notwendige Neueindeckung des Daches.

Unter Modernisierung versteht man dagegen alle Maßnahmen, die den Gebrauchswert des Gebäudes steigern und es an heutige Anforderungen für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

anpassen. Modernisierungsmaßnahmen sind z.B. die Verbesserung der Ausstattung im Bereich der Sanitär- und Elektroinstallation, Dämmmaßnahmen oder die Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

Im Zusammenhang mit der Modernisierung können auch damit verbundene Instandsetzungskosten in die Förderung einbezogen werden. Die Stadt kann Sanierungsförderungsmittel jedoch nur gewähren, wenn die entsprechenden Kosten für die Modernisierung nicht aus künftigen (Miet-)Erträgen oder durch angemessene Eigenmittel (mindestens 15% der Kosten) gedeckt werden können. In einer Förderungsberechnung, die vom Sanierungsberater angefertigt wird, sind also die erwarteten Erträge und die sich aus den Fremdmitteln ergebenden Kapitalkosten gegenüberzustellen. Der ungedeckte Rest der Baukosten (= unrentierlicher Anteil) kann von der Stadt übernommen werden.

Daneben ergeben sich interessante steuerliche Vergünstigungen. So können die Kosten von vertraglich mit der Stadt vereinbarten Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet nach §7h / §10f Einkommensteuergesetz (EStG) erhöht abgeschrieben werden. D.h. es können bis zu 100%, verteilt auf 10 bis 12 Jahre, abgeschrieben werden.

Im Einzelfalle sind auch Abbruchmaßnahmen förderfähig.

Wichtiger Hinweis:

Eine Förderung mit Mitteln aus dem Sanierungsprogramm kann nur erfolgen, wenn mit den Baumaßnahmen noch nicht begonnen wurde. Auf die Gewährung einer Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

E. Vorgehensweise bei Modernisierungsvorhaben

Wenn Sie innerhalb des Sanierungsgebietes die Modernisierung Ihres Gebäudes mit Zuschüssen planen, sollten Sie wie folgt vorgehen:

1. Besprechen Sie vor Maßnahmenbeginn Ihr geplantes Vorhaben mit der Stadtverwaltung oder dem Sanierungsbüro (siehe „Ansprechpartner“) und lassen Sie sich kostenlos beraten.
2. Der Sanierungsberater prüft die grundsätzliche Förderfähigkeit und vereinbart nach Bedarf weitere Abstimmungstermine. Er prüft, ob die Ziele der Sanierung eingehalten werden und ob ggf. Änderungen Ihrer Planung notwendig sind.
3. Auf Grundlage eines abgestimmten Entwurfs und einer vorliegenden Kostenschätzung ermittelt der Sanierungsberater eine mögliche finanzielle Förderung.
4. Die städtischen Gremien entscheiden über die finanzielle Förderung. Nach deren Zustimmung schließt die Stadt mit Ihnen einen sogenannten „Modernisierungsvertrag“, der sowohl die finanzielle Förderung als auch den Umfang der beabsichtigten Maßnahmen verbindlich festlegt.
5. Nach Vorliegen der Bau- bzw. der Sanierungsgenehmigung können Sie mit der Baumaßnahme beginnen.
6. Der Sanierungsberater überwacht stichprobenhaft die vertragsgemäße Umsetzung des Bauvorhabens.



Vorbildliche Modernisierungsmaßnahme in der Hauptstraße

7. Je nach entsprechender Vorlage der Rechnungen erhalten Sie von der Stadt die Zuschüsse ausbezahlt.

Die detaillierte Höhe der Zuschüsse wird durch eine sogenannte „Modernisierungsrichtlinie“ geregelt.

Wichtig:

Auch für die Inanspruchnahme der Steuervergünstigungen nach Einkommensteuergesetz (EStG) sind vor Baubeginn eine Bescheinigung der Stadt und die vertragliche Verpflichtung des Eigentümers zur Durchführung der Baumaßnahme im Sinne der Stadtsanierung nötig.

F. Beispiele für das Vorgehen bei Modernisierungsvorhaben im Sanierungsgebiet

Beispiel 1 für eine Maßnahme im Sanierungsgebiet: Durchführung einer umfassenden Sanierungsmaßnahme an einem selbstgenutzten Haus

Familie A. besitzt ein Haus im Sanierungsgebiet. Es besteht erheblicher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf. Außerdem möchte die Familie die zwei bestehenden Wohnungen zu einer großen gemeinsamen Wohnung umbauen und die Flächen im bisher nicht genutzten Dachgeschoß als Kinderzimmer nutzen.

Familie A. nimmt Kontakt mit der Stadtverwaltung auf. Es wird ein gemeinsamer Termin im Haus der Familie vereinbart, an dem auch der städtische Sanierungsberater und der Architekt der Familie teilnehmen. Gemeinsam werden die geplanten Maßnahmen besprochen:

Neben einer kompletten Renovierung der Bäder und der Küche sowie Eingriffen in den Grundriss im Erdgeschoss (Schaffung eines großen Wohnzimmers durch das Zusammenlegen von zwei kleineren Zimmern) ist vor allem der Ausbau des Dachgeschosses mit Wärmedämmung und Erneuerung der Dacheindeckung zu nennen. Die Fenster sind erst vor kurzem durch moderne Dreifachverglasung ausgetauscht worden und sollen erhalten bleiben; die komplette Fassade soll wirkungsvoll gedämmt werden, um Energieverluste zu minimieren.

In dem Gespräch wird der Familie die Vorgehensweise bei Sanierungsmaßnahmen erläutert. Da es sich um eine umfangreiche Sanierung handelt, besteht sogar die Möglichkeit, die Maßnahmen nach Abschluss eines Modernisierungsvertrags zwischen der Stadt und Familie A. durch einen städtischen Zuschuss zu fördern.

Der Architekt der Familie wird daher zunächst Baupläne und eine Maßnahmenbeschreibung mit Kostenschätzung bei der Stadt einreichen. Auf dieser Grundlage wird eine Sanierungsgenehmigung erteilt (bei der es bestimmte Vorgaben zum Beispiel bezüglich Farbe und Material der Dacheindeckung gibt). Gleichzeitig ist in unserem Fall auch eine Baugenehmigung erforderlich (wegen des Eingriffs in die Statik und der Umnutzung des DG als Wohnraum).

Parallel wird auf Grundlage der Angaben der Familie und des Architekten eine Berechnung des Kostenerstattungsbetrags (Zuschuss) durch den Sanierungsberater durchgeführt. Dabei wird anhand der Größe der Wohneinheit, der voraussichtlichen Kosten der Baumaßnahme und der ersparten Mieterträge die Höhe des Kostenzuschusses ermittelt. Die Berechnung ergibt im vorliegenden Fall, dass Familie A. für die Modernisierung ihres Hauses mit einem Zuschuss in Höhe von 25.000 € rechnen kann.

Die Familie schließt einen Modernisierungsvertrag mit der Stadt ab. Dieser hält genau fest, welche Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten in welchem Zeitraum durchgeführt werden. Daneben gibt es z.B. Festlegungen bezüglich der Auszahlung von Abschlagszahlungen, der Ausführung und der Gestaltung.

Die Erstattungsbeträge können je nach Baufortschritt von den Bauherren bei der Stadt angefordert werden. Familie A. kann vor Abschluss der Gesamtmaßnahme unter Vorlage der entsprechenden Nachweise bis zu zwei Abschlagszahlungen mit Zuschüssen erhalten. Nach Fertigstellung und Schlussabrechnung aller Baumaßnahmen wird Familie A. der noch offenstehende Restbetrag ausgezahlt.

Beispiel 2 für eine Maßnahme im Sanierungsgebiet: Einbau einer Dachgaube und neuer Fassadenanstrich

Herr B. kauft ein Zweifamilienhaus im Sanierungsgebiet.

Eine Wohnung möchte Herr B. selbst nutzen, die Dachgeschosswohnung war bis vor kurzem vermietet. Herr B. beabsichtigt, vor einer weiteren Vermietung kleinere Baumaßnahmen an der Dachgeschosswohnung vornehmen, um eine höhere Wohnqualität und damit bessere Vermietbarkeit zu erreichen. In der Wohnung werden die Fußböden teilweise ersetzt und in einem Zimmer soll auf der straßenabgewandten Seite eine neue Dachgaube für eine bessere Belichtung des Raums sorgen.

Da in diesem Zusammenhang ein Baugerüst an der Fassade gestellt werden muss, soll gleichzeitig die Fassade neu gestrichen werden.

Herr B. ruft bei der Stadt an und vereinbart einen Ortstermin. Bezüglich der Farbwahl an seinem Gebäude unmittelbar neben einem denkmalgeschützten Haus ist er sehr unschlüssig. Er bekommt daher eine kostenlose Beratung, bei der der Sanierungsberater der Stadt ihm verschiedene Farbvorschläge unterbreitet, die mit dem denkmalgeschützten Nachbarhaus harmonieren.

Auch bezüglich der Dachgaube erstellt das Büro eine Beratungsskizze.

Da es sich bei der Maßnahme um keine durchgreifende Modernisierung handelt, ist leider keine Bezuschussung möglich. Dennoch ist eine Sanierungsgenehmigung erforderlich.

Herr B. erhält von der Stadt ein Formblatt, das er ausgefüllt an die Stadtverwaltung zurücksendet. Darin macht er Angaben zur Art und Ausführung der Dachgaube mit einer Ausführungsskizze des Handwerkers und führt auch den geplanten Fassadenanstrich an.

Da er die Maßnahmen so ausführen möchte, wie sie im Vorfeld abgestimmt waren, erhält er kurzfristig eine Sanierungsgenehmigung. Diese enthält auch die vorab besprochenen Auflagen zur Farbwahl und zur Gestaltung der Dachgaube.

Beispiel 3 für eine Maßnahme im Sanierungsgebiet: Modernisierung eines vermieteten Mehrfamilienhauses

Familie C. besitzt im Sanierungsgebiet ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 6 Wohneinheiten. Die Wohnungen sind teilweise vermietet, zwei Wohnungen stehen aufgrund des schlechten baulichen Zustands leer. Familie C. plant umfassende Modernisierungsmaßnahmen:

Neben einer Dacherneuerung und –dämmung sind Fassadendämmarbeiten geplant. Weiterhin sollen die Fenster am kompletten Gebäude ausgetauscht werden. In den beiden leerstehenden Wohnungen werden außerdem neue Bäder eingebaut, neue Holzfußböden verlegt und die Elektroleitungen erneuert. Im rückwärtigen Bereich erhalten alle Wohnungen einen Balkon, der als Stahlkonstruktion an das Gebäude angebaut werden soll. Ein Architekt betreut die Baumaßnahmen.

Wie in den beiden vorigen Beispielen ist auch hier eine kostenlose Beratung durch die Stadt und den städtischen Sanierungsberater möglich. Gemeinsam mit dem Architekten werden alle Maßnahmen vor Ort durchgesprochen. Da es sich um eine umfassende Sanierung handelt,

wird eine Berechnung vom Sanierungsberater durchgeführt, ob ein städtischer Zuschuss gewährt werden kann.

Unabhängig davon, ob ein solcher Modernisierungszuschuss erhältlich ist oder die Kosten steuerlich geltend gemacht werden können, ist auch hier eine Sanierungsgenehmigung erforderlich. Der Architekt legt dazu den Antrag auf Sanierungsgenehmigung (Formular wurde beim Ortstermin übergeben) sowie zugehörige Pläne und eine kurze Baubeschreibung vor. Die Stadt erteilt daraufhin die Sanierungsgenehmigung mit verschiedenen Auflagen. Unter anderem ist in diesem Fall beim Einbau der neuen Fenster eine Teilung der Fensterflächen mit Einbau von Oberlichtern vorgeschrieben und eine Fassadendämmung ist im Bereich der geklinkerten und stark gegliederten Straßenfront nur als Innendämmung möglich. Weiterhin bestehen zum Beispiel besondere Anforderungen an Dachziegelmaterial und -farbe.

Bei der Berechnung des Kostenerstattungsbetrags hat sich inzwischen ergeben, dass im Gebäude eine Bezuschussung der Maßnahmen nicht möglich ist: Aus den hohen Mieteinnahmen lässt sich der Sanierungsaufwand in diesem Fall innerhalb weniger Jahre vollständig finanzieren. Jedoch ist es bei Abschluss eines Modernisierungsvertrags mit der Stadt möglich, dass sich Familie C. steuerlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten sichert. Zu diesem Zweck wird von der Stadt eine Bescheinigung ausgestellt, die dem Finanzamt vorgelegt werden muss. Dann kann Familie C. über 12 Jahre verteilt den Sanierungsaufwand zu insgesamt 100% von der Einkommenssteuer absetzen.

Wenn nun also alle Auflagen des Modernisierungsvertrags erfüllt werden, kann Familie C. erhebliche Steuereinsparungen erzielen.

F. Ansprechpartner

Zur Durchführung der Sanierung hat die Stadt das Büro Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt als Sanierungsberater hinzugezogen.

Im Auftrag der Stadt bietet das Büro allen Eigentümern und Pächtern eine kostenlose Beratung an. Die Mitarbeiter stehen Ihnen für alle städtebaulichen, gestalterischen und rechtlichen Fragen, insbesondere zur Erläuterung von Finanzierungs- und Förderungsmöglichkeiten, zur Verfügung. Eigentümer mit Modernisierungs-, Umbau- oder Neubauabsichten haben die Gelegenheit, sich noch vor der Beauftragung des Architekten skizzenhafte Beratungsvorschläge erarbeiten zu lassen.

Die Sanierungsberatung erfolgt durch:

Herr Michael Meyer und Herr Ingo Rohleder

Rittmannsperger Architekten GmbH
Ludwigshöhstraße 9, 64285 Darmstadt

Tel. 06151/9680-0, Fax: 06151/9680-12
e-mail: michael.meyer@rittmannsperger.de
e-mail: ingo.rohleder@rittmannsperger.de

Ebenso können Sie sich an die Ansprechpartner bei der Stadtverwaltung Neustadt an der Weinstraße wenden:

Frau Eva Wefel (in Sachen städtebauliche Planung und Beratung)

Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen, Abteilung Stadtplanung
Amalienstr. 6, 67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel. 06321/855-1137
e-mail: eva.wefel@neustadt.eu

Herr Christoph Hengst (in Sachen Sanierungsgenehmigung und Ausgleichsbeträge)

Fachbereich Stadtentwicklung & Bauwesen, Sachgebiet Bauverwaltung
Amalienstr. 6, 67434 Neustadt an der Weinstraße

Tel. 06321/855-1414

e-mail: oliver.brysch@neustadt.eu

Wir brauchen Sie!

Die erfolgreiche Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dient Ihnen und dem Wohl der Allgemeinheit! Wir bitten hierfür insbesondere um Ihre Mitwirkungsbereitschaft und um eine positive Einstellung.

Wir informieren Sie gerne!

Sofern Sie weitergehende Informationen wünschen oder Bedenken, Vorschläge oder sonstige Anregungen haben, wenden Sie sich bitte an die o.g. Ansprechpartner.