



Ortskernsanierung Rhaunen



O
R
T
S
K
E
R
N

Daten

- Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz im Jahr 2007
- die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß §§ 136 ff BauGB wurden im Jahr 2007 durchgeführt
- am 03.03.2008 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
- die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (Rechtskraft) fand am 12.03.2008 statt
- Größe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ca. 6,97 ha
- geschätztes Gesamtvolumen der Maßnahme ca. 4,6 Mio. EUR

Förderung

Der Erfolg der Sanierung hängt entscheidend von der Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer im Sanierungsgebiet ab. Die Gemeinde kann im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Sanierungsmittel private Sanierungsmaßnahmen bezuschussen. Ein Rechtsanspruch des Grundstückseigentümers auf eine finanzielle Förderung besteht allerdings nicht. Hierüber entscheidet der Ortsgemeinderat im Einzelfall. In jedem Fall ist eine Förderung an die Voraussetzung gebunden, dass die Maßnahme nicht bereits vor abschließender Klärung der förderungsrechtlichen Fragen, bzw. vor Abschluss einer Modernisierungs- oder Ordnungsmaßnahmenvereinbarung begonnen wurde!

Förderungsrechtlich anerkannt wird die umfassende und durchgreifende Modernisierung eines Gebäudes. Die Förderfähigkeit der Maßnahmen wird durch den Sanierungsbeauftragten im Einzelnen geprüft. Eine Förderung erfolgt in der Regel in Form eines Zuschusses. Alternativ oder zusätzlich können besondere Steuervergünstigungen nach § 7h EStG in Anspruch genommen werden.

Bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen unterscheidet man zwischen:

Ordnungsmaßnahmen

Für die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen – in der Regel Abbruchmaßnahmen – ist gemäß § 147 BauGB grundsätzlich die Gemeinde zuständig. Sie kann die Durchführung aber per Vertrag auch ganz oder teilweise auf den Grundstückseigentümer übertragen. Dies gilt vor allem bei erforderlichen Abbruchmaßnahmen. Die Kosten von Abbruchmaßnahmen können bis zu 100% im Rahmen der Sanierung übernommen werden.

Baumaßnahmen

hierzu gehören:

- Modernisierungsmaßnahmen / Sanierungsmaßnahmen
Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen in vorhandenen Gebäuden, die den Gebrauchswert nachhaltig erhöhen. Modernisierungsmaßnahmen sind grundsätzlich zwendungsfähig.
- Instandsetzungsmaßnahmen
Behebung von Mängeln, die in Folge von Abnutzung, Alterung oder äußerem Einwirken an Gebäuden entstanden sind. Instandsetzungsmaßnahmen sind nur in Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen förderfähig.
- Instandhaltungsarbeiten
Laufende bauliche Unterhaltung eines Gebäudes. Die Kosten dieser Arbeiten werden nur gefördert, wenn sie durch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten hervorgerufen werden.

Was kann gefördert werden?

Zuschüsse können insbesondere für folgende Maßnahmen bewilligt werden:

- Abriss von Gebäuden oder Teilen davon,
- Aus- und Umbau ungenutzter Räumlichkeiten,
- Neueindeckung von Dächern,
- Einbau und Veränderung von Fenstern und Türen,
- Neuanstrich, Verkleidung, Verklammerung, Verputzen oder zusätzliche Isolierung von Fassaden,
- Neueinbau, Umbau, Verbesserung von Heizungen,
- Neubau/Umbau von sanitären Anlagen sowie
- wesentliche Investitionen im Innenausbau.

Bitte beachten Sie:

Maßnahmen, die ausschließlich der Verschönerung des Gebäudes dienen (wie z.B. Erneuerung der Tapeten oder Anstrich der Fassade ohne begleitende Maßnahmen) können leider nicht gefördert werden.

Verfahren

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, mit denen ein Gebiet durch die Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen "Vorbereitenden Untersuchungen" werden die Sanierungsziele formuliert und in einem Sanierungsrahmenplan dargestellt.

Den gesetzlichen Rahmen für die Sanierung bilden die Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB). Der Ablauf einer Sanierungsmaßnahme ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Rechte und Pflichten

Für die Eigentümer der betroffenen Grundstücke ergeben sich aus der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme jedoch auch bestimmte rechtliche Folgen. Gemäß §§ 144 und 145 BauGB bedürfen bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge wie Erwerb, Beleihung, wertsteigernde Veränderungen, die ansonsten nicht genehmigt werden müssen, im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Mit Abschluss der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke an der Finanzierung der Maßnahme beteiligt. Der von Ihnen zu zahlende Ausgleichsbetrag dient der anteiligen Refinanzierung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und stellt die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung eines Grundstücks dar, die der Eigentümer nicht selbst aus eigenen Mitteln bewirkt hat.

Die Bestimmung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung erfolgt nach den gesetzlich festgelegten Grundsätzen für die Wertermittlung und mit Hilfe von gerichtlich anerkannten Bewertungsverfahren. Der Gesetzgeber hat den Ausgleichsbetrag, seine Bemessung und Erhebung in den §§ 154 ff BauGB geregelt.

Zu beachten ist, dass andererseits in einem Sanierungsgebiet keine Beiträge für den Ausbau oder die Herstellung von Erschließungsanlagen erhoben werden dürfen.

Beispiele von Modernisierungsmaßnahmen

Im Rahmen der Sanierung kann die Modernisierung von privaten Gebäuden mit öffentlichen Mitteln gefördert werden.

Einige gelungene Modernisierungsmaßnahmen sehen Sie hier.



Hauptstraße 21



Salzengasse 4



Hauptstraße 8



Unterdorf 18

R
H
A
U
N
E
N





Die Ortskernsanierung

Elne Zukunftsaufgabe

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Rheinland-Pfalz eröffnet der Ortsgemeinde Rhaunen große Entwicklungsmöglichkeiten. Mit dieser Entscheidung ist für einen mehrjährigen Zeitraum die wesentliche finanzielle Beteiligung von Land und Ortsgemeinde bei der Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen gesichert.

Neben der öffentlichen wird damit auch die Förderung privater Sanierungs- und Renovierungsmaßnahmen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Sanierungsgebietes ermöglicht.

Die Förderungsmöglichkeiten beschränken sich nicht nur auf Maßnahmen der öffentlichen Hand. Für das Gelingen der Sanierung ist von Bedeutung, dass auch private Bausubstanz erneuert und instandgehalten wird.

Beurteilungsmaßstab im Rahmen der Stadterneuerung wird dabei immer das verträgliche "Sich-Einfügen" in den städtebaulichen Zusammenhang sein. Dabei ist insbesondere ein behutsamer Umgang mit der vorhandenen historischen Bausubstanz eingeschlossen.

Das vorliegende Falblatt soll Sie, liebe Bürgerinnen und Bürger, über die Möglichkeiten der Förderung von privaten Sanierungsmaßnahmen informieren.

Über diese Grundinformationen hinaus bietet die Ortsgemeinde Rhaunen die Möglichkeit einer individuellen fachlichen Beratung zu Baugestaltungs- wie auch zu Förderungsfragen für Jedermann an.

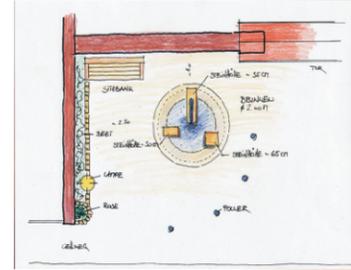
Ob Ihr Haus oder Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, kann Ihnen im Zweifelsfall die Bauverwaltung sagen.



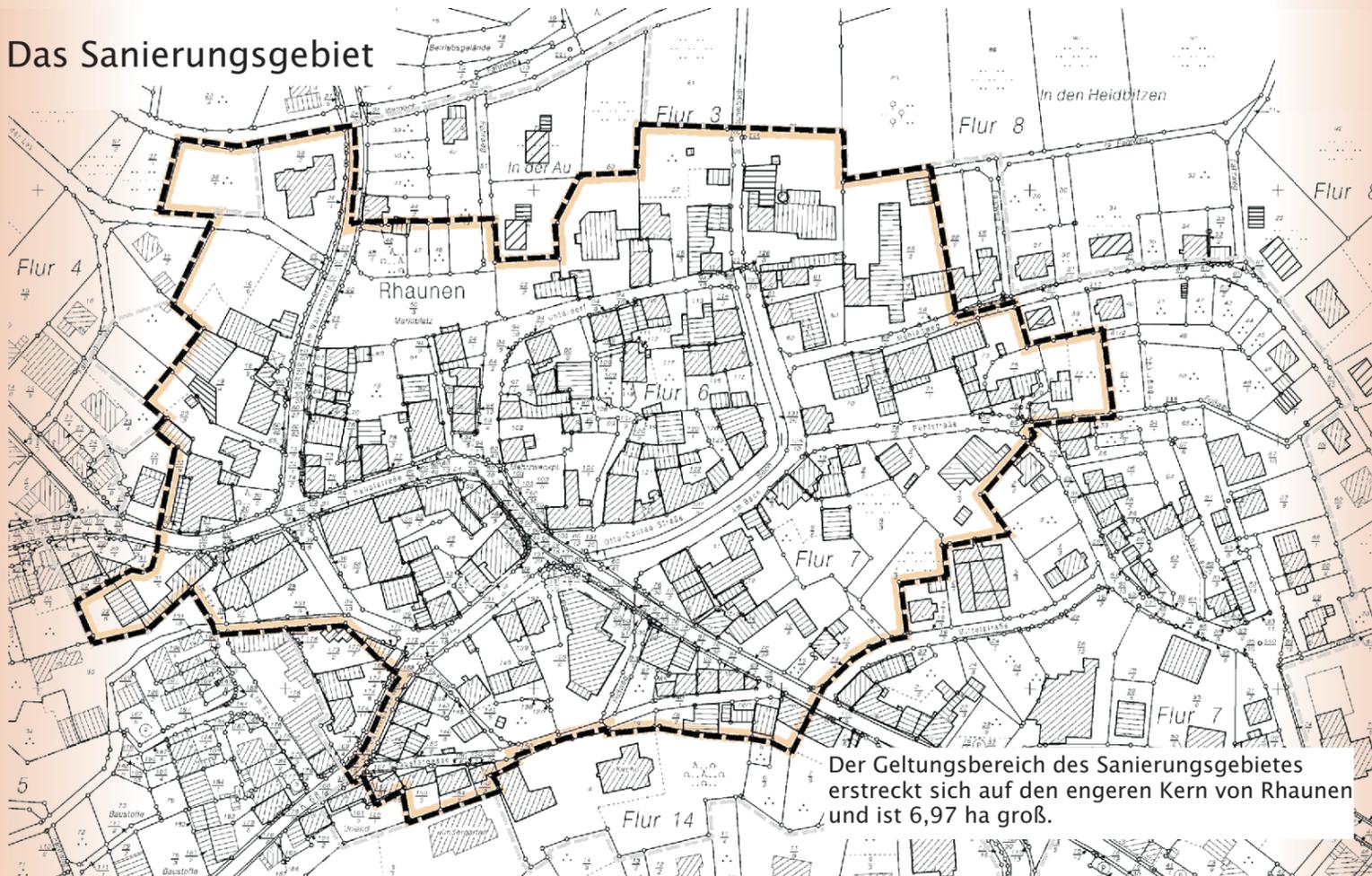
Beispiel einer öffentlichen Sanierungsmaßnahme in der Gemeinde Saulheim/ Rheinhessen



- Abbruch eines alten Wirtschaftsgebäudes
- Anlage eines öffentlichen Parkplatzes mit Brunnenanlage im Dorfkern



Das Sanierungsgebiet



Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes erstreckt sich auf den engeren Kern von Rhaunen und ist 6,97 ha groß.

Ihre Ansprechpartner

Sollten Sie weitere Fragen bezüglich der Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet haben, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Ortsgemeinde Rhaunen
Ortsbürgermeister Manfred Klingel
Blumenstraße 7
55624 Rhaunen
Telefon: 06544/ 8608
Fax: 06544/ 9919041
E-Mail: ortsbuergermeister@rhaunen.de

Verbandsgemeindeverwaltung Rhaunen
Herr Udo Allmann
Zum Idar 21 und 23
55624 Rhaunen
Telefon: 06544 / 181-51
Fax: 06544 / 181-55
E-Mail: udo.allmann@vg-rhaunen.de
Web: www.vg-rhaunen.de

Planungsbüro Bachtler Böhme + Partner
Herr Frank Böhme (Sanierungsberater)
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158-0
Fax: 0631 / 36158-22
E-Mail: f.boehme@bbp-kl.de



Ortskernsanierung Rhaunen



Informationen zur Ortskernsanierung

O
R
T
S
K
E
R
N
R
H
A
U
N
E
N

gefördert durch das Land Rheinland-Pfalz

