



2011/2

Informationen für EigentümerInnen im Sanierungsgebiet der Stadt Friedberg

**ALTSTADTSANIERUNG FRIEDBERG**

**1985 - 2014**

*Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,*

*Sie sind EigentümerInnen eines Grundstücks im Sanierungsgebiet der Stadt Friedberg? Dann möchte ich Sie hiermit nochmals über die Inhalte, Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Friedberger Altstadt informieren:*

*Die Friedberger Altstadt wurde, wie Sie vielleicht wissen, 1985 in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen“ aufgenommen. Im Rahmen dieses Programms wurden seither umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt, die zur Verbesserung der städtebaulichen Situation in unserer Altstadt geführt haben.*

*Zahlreiche modernisierte Privatgebäude, neu geschaffene kulturelle Einrichtungen wie unser Bibliothekszentrum Klosterbau, die Neugestaltung des Synagogenplatzes oder die Umgestaltung des Schulhofs der Gemeinsamen Musterschule - alle diese Maßnahmen sind ganz oder teilweise aus Städtebaufördermitteln finanziert worden und haben damit ihren Beitrag zur Aufwertung des gesamten Gebietes geleistet.*

*Nach 25 Jahren neigt sich die Altstadtsanierung im Jahr 2014 dem Ende zu. Dies konnten Sie bereits zahlreichen Presseartikeln entnehmen, die sich im letzten Jahr dem Thema gewidmet haben.*

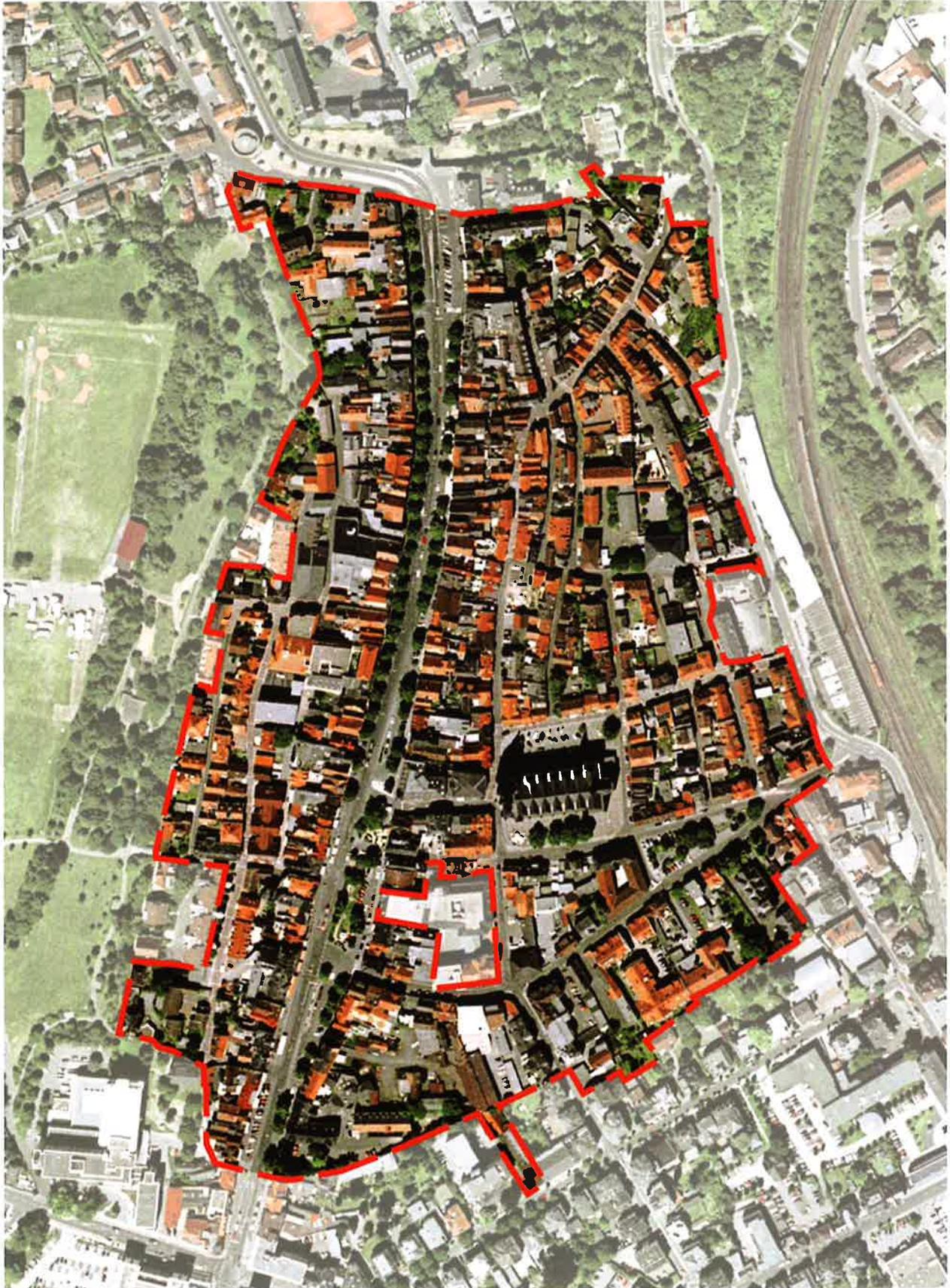
*Mit dieser Broschüre möchten wir Sie informieren über die Fördermöglichkeiten die Sie aufgrund der Lage Ihres Grundstücks innerhalb des Sanierungsgebietes haben, sowie über die gesetzliche Verpflichtung der Stadt Friedberg zur Erhebung von Ausgleichsbeträgen und über die Möglichkeit einer vorzeitigen Entlassung aus der Sanierung.*

*Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter unseres Sanierungsbüros stehen Ihnen gerne zu all diesen Themen mit Rat und Tat zur Seite.*

*Mit freundlichem Gruß*

*Michael Keller  
Bürgermeister*

## Das Sanierungsgebiet



## **Was sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen?**

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 Baugesetzbuch (BauGB) Maßnahmen, durch die in einem definierten Gebiet bestehende städtebauliche Missstände und Mängel beseitigt werden. Darunter versteht man u.a. Mängel in der Bausubstanz, unzureichende Belichtung und Belüftung der Wohn- und Arbeitsstätten, fehlende grundstücksbezogene Freiflächen mit angemessener Aufenthaltsqualität, Defizite an öffentlichen Spielplätzen und Konflikte durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe.

Im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen wurden und werden Häuser modernisiert und instandgesetzt, Innenhöfe entkernt und begrünt, Straßenräume saniert und gestaltet und öffentliche Plätze neu geschaffen. Alle diese Maßnahmen tragen dazu bei, ein Stadtquartier lebenswerter und attraktiver zu machen. Zahlreiche EigentümerInnen haben seit dem Beginn der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme 1985 von der Möglichkeit einer Förderung Gebrauch gemacht. Darüber hinaus hat die Stadt Friedberg in viele öffentliche Infrastruktureinrichtungen, wie das Bibliothekszentrum Klosterbau oder auch in die Umgestaltung von Straßen und Gedenkstätten wie den Synagogenplatz oder auch in den Spielplatz in der Kleinen Klostersgasse sowie in den Schulhof der Gemeinsamen Musterschule investiert.

In der Friedberger Altstadt wurden in den letzten Jahren zahlreiche Maßnahmen durchgeführt, die ohne den Einsatz von Sanierungsfördermitteln nicht hätten finanziert werden können. Bis zum Abschluss im Jahre 2014 können auch zukünftig weitere private und öffentliche Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes durchgeführt werden.

Während der Durchführung der Sanierung haben die EigentümerInnen von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes die Möglichkeit, für Ordnungs- und/oder Modernisierungsmaßnahmen eine Förderung zu erhalten.

An Stelle einer direkten finanziellen Förderung haben GrundstückseigentümerInnen im Sanierungsgebiet die Möglichkeit, abgestimmte bauliche Maßnahmen erhöht steuerlich abzuschreiben. Dabei können über einen Zeitraum von 12 Jahren bis zu 100% der aufgewendeten Summe gem. § 7h-i EStG abgeschrieben werden.

## **Verpflichtungen der EigentümerInnen von Grundstücken im Sanierungsgebiet**

Neben der Möglichkeit für bestimmte bauliche Maßnahmen eine direkte Förderung zu bekommen bzw. diese Kosten steuerlich geltend zu machen, bestehen nach dem BauGB aber auch Verpflichtungen von Seiten der EigentümerInnen, die sich aus der Lage ihrer Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes ergeben.

## **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB**

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die in § 14 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben\* und sonstigen Maßnahmen;
2. 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.\*\*

(2) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde

1. die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks und die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts;
2. die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts; dies gilt nicht für die Bestellung eines Rechts, das mit der Durchführung von Baumaßnahmen im Sinne des § 148 Abs. 2 im Zusammenhang steht;
3. ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine Verpflichtung zu einem der in Nummer 1 oder 2 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird; ist der schuldrechtliche Vertrag genehmigt worden, gilt auch das in Ausführung dieses Vertrags vorgenommene dingliche Rechtsgeschäft als genehmigt;
4. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
5. die Teilung eines Grundstücks.

\* Dazu gehören insbesondere bauliche Veränderungen oder die Beseitigung von Gebäuden sowie wertsteigernde Maßnahmen.

\*\* Hierzu gehören unter anderem Miet- und Pachtverträge, Übergabeverträge, Kaufverträge und Grundschuldbestellungen.

## Fördermöglichkeiten

### Direktförderung

Grundsätzlich besteht nach wie vor die Möglichkeit einer direkten finanziellen Förderung von Ordnungs- (Rückbau und Abbruch) und Modernisierungsmaßnahmen. Voraussetzungen hierfür sind, dass die Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen und ausreichend Sanierungsfördermittel vorhanden sind. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht jedoch nicht.

### Erhöhte steuerliche Abschreibung

An Stelle einer Direktförderung haben die EigentümerInnen auch die Möglichkeit, aufgrund der Lage ihrer Grundstücke im Sanierungsgebiet abgestimmte bauliche Investitionen gem. § 7h-i EStG erhöht steuerlich geltend zu machen. Dabei können über einen Zeitraum von 12 Jahren bis zu 100% der aufgewendeten Investition abgeschrieben werden. Die Abschreibung selbst erfolgt im Rahmen der Einkommensteuererklärung und umfasst in den ersten 8 Jahren 9% und in den darauf folgenden 4 Jahren 7% der aufgewendeten Summe.

Grundlage hierfür ist der Abschluss einer Vereinbarung mit der Stadt Friedberg vor Baubeginn nach vorheriger Abstimmung der beabsichtigten Maßnahmen. Nach Fertigstellung ist eine Abrechnung mit den erforderlichen Unterlagen vorzulegen. Anschließend erfolgt die Prüfung durch das Sanierungsbüro sowie die Ausstellung einer Bescheinigung der Stadt Friedberg über die tatsächliche Höhe der investierten Summe.

Voraussetzungen hierfür sind, dass:

- die Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen (vorherige verbindliche Abstimmung mit dem Sanierungsbüro),
- ein zeitgemäßer Standard mit den Investitionen erreicht wird,
- mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde,
- das Grundstück noch nicht aus der Sanierung entlassen ist.

## **Entlassung aus der Sanierung**

EigentümerInnen von Grundstücken in der Friedberger Altstadt haben die Möglichkeit, vor Abschluss der Sanierung aus dem Sanierungsverfahren und somit auch aus dem Sanierungsgebiet entlassen zu werden, sofern keine weiteren Sanierungsziele für das Grundstück bestehen.

Im Rahmen der Entlassung des Grundstücks werden die EigentümerInnen eines Grundstücks aufgefordert, einen Ablösebetrag zu entrichten.

## **Entlassung nach Abschluss der Sanierung**

Die Stadt Friedberg ist gem. Baugesetzbuch dazu verpflichtet, die sanierungsbedingten Wertsteigerungen des Bodenwertes von den EigentümerInnen einzufordern - den sogenannten Ausgleichsbetrag. Im Zuge der Aufhebung der Sanierungssatzung wird dieser per Bescheid von den EigentümerInnen erhoben.

## **Ausgleichsbetrag**

Durch die in den vergangenen Jahren durchgeführten Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. Entkernung und Begrünung von Innenhöfen, Sanierung und Umgestaltung von Straßen und öffentlichen und privaten Gebäuden, wurden in dem Sanierungsgebiet zahlreiche städtebauliche Missstände beseitigt. Diese Maßnahmen haben zu einer nachhaltigen Aufwertung des Wohnumfeldes, der Geschäftszonen und der Infrastruktur geführt und damit eine Erhöhung des Immobilienwertes und eine bessere Vermarktung des Grundstücks bewirkt.

Da die Finanzierung dieser Maßnahmen mit öffentlichen Fördermitteln erfolgte, verpflichtet der Gesetzgeber die Städte, von den EigentümerInnen für diesen Wertzuwachs einen Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 1 BauGB zu erheben. Dieser sanierungsbedingte Wertzuwachs bezieht sich dabei aber ausschließlich auf den Bodenwert des Grundstücks, nicht aber auf die baulichen Anlagen und Gebäude.

## **Wer muss den Ausgleichsbetrag bezahlen?**

Ausgleichsbeträge müssen von allen GrundstückseigentümerInnen, Mit- oder TeileigentümerInnen, Erben und Erbengemeinschaften und EigentümerInnen, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist, gezahlt werden. Dabei ist es unerheblich, ob der/die EigentümerInnen Fördermittel erhalten haben oder nicht. Als EigentümerInnen gelten die in dem jeweiligen Grundbuch benannten Personen.

### **Wie wird der Ausgleichsbetrag ermittelt?**

Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ist die Grundlage für die Berechnung des Ausgleichsbetrages. Die Bodenwertsteigerung ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, den das Grundstück hätte, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (**Anfangswert**), und dem Bodenwert, der sich nach der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes, also nach Abschluss der Sanierung ergibt (**Endwert**). Die Ermittlung der Anfangs- und Endwerte erfolgt zum gleichen Stichtag, nämlich zum Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen. Damit wird sichergestellt, dass sich die normale Bodenwertentwicklung nicht auf den Endwert auswirkt, sondern völlig unberücksichtigt bleibt.

Bei der Bewertung des Endwertes sind sowohl die zum Zeitpunkt der Erhebung des Ausgleichsbetrages durchgeführten Maßnahmen als auch die bis zum Abschluss der Sanierung noch durchzuführenden Maßnahmen einzubeziehen. Die Berechnung der Anfangs- und Endwerte erfolgt in der Regel durch einen Sachverständigen oder den unabhängigen Gutachterausschuss.

### **Wann muss der Ausgleichsbetrag bezahlt werden?**

Für die Erhebung des Ausgleichsbetrages gibt es zwei mögliche Verfahrenswege:

- nach Abschluss der Sanierung durch Bescheid bzw.
- während der Durchführung des Sanierungsverfahrens als vorzeitige Ablösung.

### **Vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsverfahren**

Die Stadt Friedberg bietet allen EigentümerInnen von Grundstücken im Sanierungsgebiet die Möglichkeit auf vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsverfahren. Hierzu muss von den EigentümerInnen ein entsprechender Antrag gestellt werden; das hierfür notwendige Formular finden Sie auf der letzten Seite dieser Information. Eine Entlassung ist dann möglich, wenn keine (weiteren) Sanierungsziele für das Grundstück bestehen.

Im Rahmen der vorzeitigen Entlassung besteht die Möglichkeit, die Kosten im Vergleich zu dem nach Abschluss der Sanierung zu erhebenden Ausgleichsbetrag zu reduzieren. Die vorzeitige Ablösung wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag (Ablösevereinbarung) zwischen EigentümerInnen und der Stadt Friedberg schriftlich vor Abschluss der Sanierung geregelt.

Im Falle einer vorzeitigen Ablösung bietet die Stadt Friedberg den EigentümerInnen der Grundstücke im Sanierungsgebiet derzeit die Möglichkeit, den Ablösebetrag zu reduzieren. Die Reduzierung richtet sich hierbei insbesondere nach dem Zeitpunkt des Abschlusses der Ablösevereinbarung.

**Wie hoch sind die Reduzierungen im Falle einer vorzeitigen Entlassung?**

<b>Ablösebetrag bei Abschluss der Ablösevereinbarung bis zum...</b>	
<b>Frist</b>	<b>Abschlag</b>
ab 01.07.2011 bis 31.12.2011	3%
ab 01.01.2012 bis 30.06.2012	2%

Voraussetzungen hierfür sind, dass

- für das Grundstück die Sanierungsziele erfüllt sind und es aus der Sanierung entlassen werden kann (Informationen hierzu erteilt auf Anfrage das Sanierungsbüro),
- ein Antrag auf vorzeitige Entlassung von den EigentümerInnen gestellt wird,
- eine Ablösevereinbarung innerhalb der vorgegebenen Fristen abgeschlossen wird.



## Benötigen Sie Informationen zu Fragen wie:

- Befindet sich mein Grundstück im Sanierungsgebiet?
- Gibt es noch Möglichkeiten einer Förderung für Maßnahmen an meiner Immobilie?
- Wann wird die Sanierung beendet?
- Kann mein Grundstück vorzeitig entlassen werden?
- Wie hoch ist der Ausgleichsbetrag?

Dann wenden Sie sich bitte an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Naussaischen Heimstätte im Sanierungsbüro.

## Ansprechpartner

Sanierungsbüro der Stadt Friedberg  
NH|ProjektStadt  
eine Marke der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt,  
Augustinergasse 9, 61169 Friedberg

Yvonne Woll  
Tel.: (06031) 6 20 14, Mobil (0170) 8 54 13 72  
e-Mail: [yvonne.woll@nh-projektstadt.de](mailto:yvonne.woll@nh-projektstadt.de)

Jens Hettmann  
Tel.: (06031) 6 20 14, Mobil (0151) 14 84 31 73  
e-Mail: [jens.hettmann@nh-projektstadt.de](mailto:jens.hettmann@nh-projektstadt.de)

Bürozeiten: Montag, Dienstag und Donnerstag von 9 Uhr - 14 Uhr

