

Sanierungsförderung

Private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, die im Rahmen der Stadtsanierung erhalten werden sollen und Mängel oder wesentliche Schäden aufweisen, können durch Zuschüsse und Darlehen sowie durch einkommensteuerliche Vergünstigungen gefördert werden. Hierbei ist zu beachten, dass auf die Gewährung einer Förderung kein Anspruch besteht.

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, der Einbau von Fenstern mit Isolierverglasung oder Verbesserung der Wohnungsgrundrisse.

Im Zusammenhang mit der Modernisierung können auch damit verbundene Instandsetzungskosten in die Förderung einbezogen werden.

Die Stadt kann Sanierungsförderungsmittel gewähren, wenn die entsprechenden Kosten für die Modernisierung nicht aus künftigen Erträgen oder durch angemessene Eigenmittel (mindestens 15 % der Kosten) gedeckt werden können. In einer Förderungsberechnung 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.

Ungestaltete Freiflächen im privaten Bereich



Sanierungsrecht

Die Sanierung erfolgt auf der Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB).

Das bedeutet, dass alle Vorhaben - ob sie bezuschusst werden oder nicht - den Sanierungszielen nicht widersprechen dürfen. Die Haus- und Grundstückseigentümer müssen also die Planung für das Sanierungsgebiet beachten. Nur auf diese Weise kann das gemeinsame Ziel verwirklicht und die für die Vorstadt gewünschte Strukturverbesserung erreicht werden.

So unterliegen gemäß § 144 BauGB bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge der besonderen Sanierungsgenehmigung, wie z.B.: Neubau, Modernisierung und Abriss von Gebäuden, Kaufverträge, Bestellung von Grunddienstbarkeiten, Hypotheken und Grundschulden, Grundstücksteilungen, Nutzungsänderungen, Anbringung von Werbeanlagen, bestimmte Miet- und Pachtverträge etc.

Nähere Erläuterungen hierzu finden Sie im Faltblatt "Zu den Rechten und Pflichten von Eigentümern im Sanierungsgebiet Groß-Umstadt - Vorstadt".

Weiterhin von Bedeutung im Sanierungsrecht ist die Erhebung von sog. Ausgleichsbeträgen gemäß § 152 ff BauGB. Darin ist festgelegt, dass die Gemeinde vom Eigentümer aufgrund der Bodenwertsteigerungen einen Ausgleichsbetrag zu erheben hat. Der Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung, die sich im Laufe der Sanierungsmaßnahme ergibt. Die allgemeine (konjunkturell bedingte) Änderung der Bodenwerte hingegen wird nicht berücksichtigt.

Gestalterische Mängel an der Gebäudesubstanz



Sanierungsberatung

Zur Durchführung der Sanierung hat die Stadt das Büro Rittmannsperger + Partner GmbH aus Darmstadt als Sanierungsbeauftragten eingesetzt.

Im Auftrag der Stadt bietet der Sanierungsbeauftragte allen Eigentümern, Mietern und Pächtern eine kostenlose Beratung an. Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen des Sanierungsbüros 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.

Gebäudemodernisierungen ...



Untergenutzte Freifläche im Zentrum



... sind in vielen Teilbereichen erforderlich.



Ungeordnetes Parken vor historischer Bebauung



Stadtsanierung Groß-Umstadt - Vorstadt

Bürgerinformation



Georg-August-Zinn-Straße September 2004

Sanierungsberatung



Magistrat der Stadt
Groß-Umstadt
Markt 1
64823 Groß-Umstadt
Fon (06078) 781 0

Sprechzeiten: Donnerstag, 14:30 Uhr bis 18:00 Uhr

a

Rittmannsperger + Partner
GmbH
Ludwigshöhstraße 9
64285 Darmstadt
Fon (06151)96800 Fax 968012

Ansprechpartner:

Dipl.-Ing. Paul Heiliger
Dipl.-Kfm. Gerald Lang
Dipl.-Ing. Wolfgang Schönegege

Groß-Umstadt Bauverwaltung (FB 5) 06078-781221
Groß-Umstadt Bauverwaltung (FB 5) 06078-781215
Rittmannsperger + Partner GmbH 06151-968036

Herausgeber:

Magistrat der Stadt Groß-Umstadt
Verantwortlich: Dipl.-Ing. Paul Heiliger

Konzeption, Text, Fotos:

Rittmannsperger + Partner GmbH
Dipl. Ing. Michael Meyer, Wolfgang Schönegege, Valentina Vsnjic



Groß-Umstadt

Liebe Mitbürgerinnen, liebe Mitbürger,

Seit 1988 haben das Land Hessen und die Stadt Groß-Umstadt viel Geld investiert, um die „Altstadt“ rund um den Marktplatz und die Kirche zu sanieren. Ca. 26 Mio. DM wurden bis 1995 in zahlreiche öffentliche und private Projekte gesteckt, die nur durch diesen Aufwand nachhaltig gesichert und erhalten werden konnten. Damit einher ging die Wertsteigerung einzelner Objekte, die Verbesserung der Lebensqualität und eine erhebliche Aufwertung unserer Innenstadt für die Anwohner und unsere Gäste.

Der Blick auf Fotos aus der Zeit „davor“ lassen, unschwer erkennen, dass rund um den Marktplatz Gebäude und Plätze liebevoll instand gesetzt worden sind, im Pfarrhof alte und neue Wohnräume entstanden und Freiflächen geschaffen worden sind. Selbst der Marktplatz wurde neu gestaltet und von einer alten „Buckelpiste“ zu einem lebendigen Freizeittreff umfunktioniert. Heute gehen wir ganz selbstverständlich durch den gepflasterten Rosa-Heinz-Weg oder durch die Gasse „In der Fahrt“ zur Stadthalle, zur Stadtbücherei oder umgekehrt zum Arzt oder Bäcker. Mehrere kleine Schleichwege zwischen Altstadtparkplatz führen zur Innenstadt, wer will, kann sogar durch den Pfarrhof schlendern und die begrünte Hinterhofatmosphäre, auf dem Weg zum Wochenmarkt, genießen.

Mit dem Auto kann man nach wie vor zum, aber nicht mehr über den Marktplatz fahren, der Kaffeehausgästen, Kindern und Senioren zum Zeitvertreib vorbehalten ist und in dieser Funktion längst Wert geschätzt wird. Freundliche Häuserfassaden, farbig lebendige Straßenbeläge und immer noch viele kleine Läden prägen die Stimmung in der historischen Altstadt. Längst ist das Neue selbstverständlich, immer mehr Besucher erkennen das bei den regelmäßigen Stadtführungen bewundernd an.

Umgestaltungsvorschlag am Mühlbach



Doch wir wollen uns auf diesem Erfolg nicht ausruhen! Deshalb haben wir nach der Durchführung der vorbereitenden Untersuchung und der Entwicklung von Planungszielen am 03.08.2004 die Vorstadt als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt. In einem zweiten Schritt ist die Erweiterung des Sanierungsgebietes um das Bahnhofsumfeld vorgesehen. Gerade in der südlich des ursprünglichen Sanierungsgebietes gelegenen Vorstadt sowie rund um den Bahnhof bedarf es einer konzentrierten Anstrengung aller, um auch hier die Erfolge zu wiederholen.

So könnte an der Ecke Obergasse/ Hintergasse ein gestalteter Platz mit Brunnen als attraktivem Anziehungspunkt für Bürger und Gäste unserer Stadt entstehen. Stellen Sie sich vor, im Schatten eines Baumes zu sitzen und die Ruhe zu genießen! Das gleiche könnte beim Eiscafé Tivoli gelingen. Auch hier könnte ein schöner großer Platz entstehen!

Oder unser Mühlbach! Dort, wo er unter der Georg-August-Zinn-Straße verläuft, ist er gar nicht wahrnehmbar. Hier könnte man sich vorstellen, einen Platz mit Zugang zum Wasser zu schaffen. Gleichzeitig wäre dies ein hervorragendes, städtebaulich schön gestaltetes Entrée zur Innenstadt!

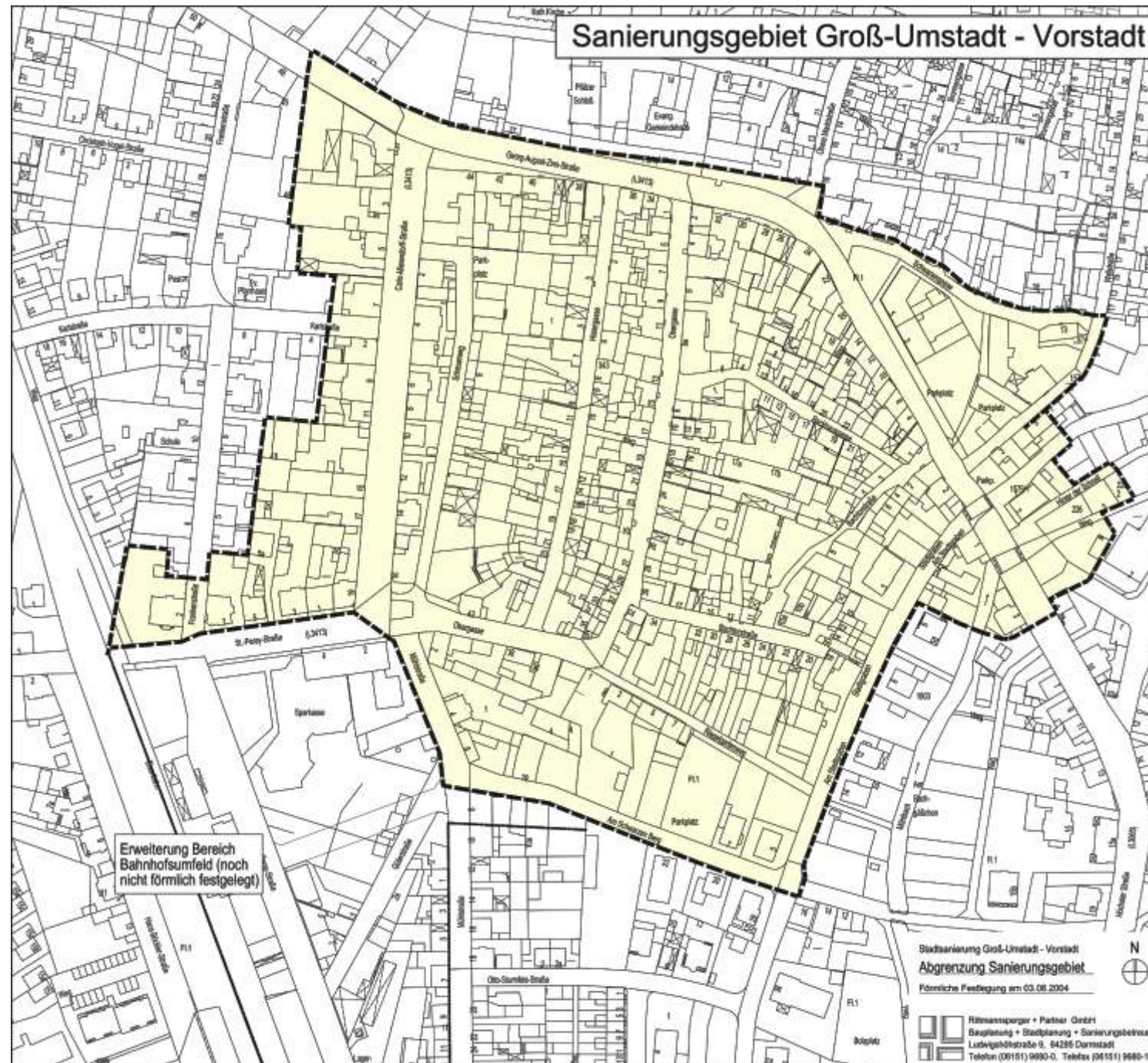
Aber auch weniger spektakuläre Maßnahmen können dazu beitragen, unser Stadtbild noch besser zu gestalten. Hierzu bedarf es der gemeinsamen Anstrengung und Ihrer aller Mitarbeit.

Mit der Neuausweisung der Vorstadt und gegebenenfalls später auch des Bahnhofsumfeldes schaffen wir die Voraussetzungen hierfür. Öffentliche Mittel und steuersparende Abschreibungsmöglichkeiten werden dadurch möglich.

So kann jeder dazu beitragen, unsere Stadt noch attraktiver zu gestalten und ich freue mich auf eine gute Zusammenarbeit.

Herzlichst

Ihr Wilfried Köbler
(Bürgermeister)
Groß-Umstadt, im Oktober 2004



Vorbereitende Untersuchungen

Die vorbereitenden Untersuchungen zur Festlegung als Sanierungsgebiet zeigen erhebliche städtebauliche Missstände auf:

- Die Vorstadt ist durch die stark befahrene Georg-August-Zinn-Straße von der Altstadt abgetrennt. Aufgrund dieser Verkehrszäsur ist die funktionale Verknüpfung der Stadtgebiete wesentlich eingeschränkt, was sich negativ auf die Qualität der Wohn- und Geschäftsnutzung in der Vorstadt auswirkt.
- Ein vermehrter Leerstand an Wohn- und Geschäftsgebäuden, sowie eine vernachlässigte Bausubstanz infolge fehlender Modernisierung deuten auf eine anhaltende Negativentwicklung hin.
- Die äußerst hohe bauliche Verdichtung mit zum Teil 90%iger Überbauung der Grundstücksflächen sowie zahlreiche ungenutzte Nebengebäude sind Indiz für einen veralteten Wohnstandard.
- Im Bereich des Bahnhofes und seiner Umgebung sind große Flächen bezüglich ihrer zentralen städtischen Lage nicht standortgerecht genutzt. Eine Neustrukturierung des gesamten Bahnhofsumfeldes mit seinem direkten Umfeld ist erforderlich.
- Strukturelle Mängel, insbesondere im Bereich der Freiflächen, kennzeichnen die Blöcke zwischen Schwanengasse, Wallstr. und Georg-August-Zinn-Straße.

Sanierungsziele und Maßnahmen

Die festgelegten städtebaulichen Missstände sind einerseits durch eine Verkehrsreduzierung, andererseits durch die funktionale Aufwertung der einzelnen Teilbereiche zu beheben.

- Voraussetzung für die optimale Aufwertung der Vorstadt als Wohn- und Einkaufsstandort ist ein quartiersverträgliches Verteilen des Verkehrsaufkommens. Priorität hat die Fertigstellung der Nordtangente und Überarbeitung des derzeitigen Verkehrsleitsystems sowie die Entlastung der Georg-August-Zinn-Str. vom überörtlichen Durchgangsverkehr.
- Die Attraktivität des Wohnens soll einerseits durch die Sanierung und Modernisierung (natürliche Belichtung und Belüftung) von Wohngebäuden sowie durch die Schaffung von Frei-, Erholungs- und Spielflächen verbessert werden. Die ortstypische Nutzungsmischung (Arbeiten und Wohnen) soll stabilisiert und die Funktion des Einzelhandels für die Gesamtstadt gestärkt werden. Die Versorgungsfunktion des Stadtzentrums soll durch eine Bündelung von Dienstleistungsangeboten wie Kultur-, Sozial- und Freizeiteinrichtungen gesichert werden.
- Zur Aufwertung der Stadtgestalt auch für touristische Zwecke gilt es, die stadtbildprägende Bebauung aufzuwerten sowie historische Baustrukturen wiederzubeleben.
- Die Verbesserung der Grün- und Umweltsituation soll durch Entsiegelung von Flächen im öffentlichen und privaten Raum erreicht werden. Mit der Verbindung und Belebung der Grünräume entlang des Mühlbachs (Renaturierung) soll ein Ausgleich für fehlende Freiräume in der Vorstadt geschaffen werden.

Ungestaltete, untergenutzte Verkehrsfläche im Bahnhofsbereich

