

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

unsere erste Veranstaltung für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“ wurde zahlreich besucht. Darüber habe ich mich sehr gefreut, denn wenn wir gemeinsam an Veränderungen arbeiten, entsprechen die Ergebnisse auch gemeinsamen Zielen.

Die Zusammenarbeit zwischen den Bewohnern, der Kommunalpolitik und der Verwaltung ist die Grundlage für ein erfolgreiches Ergebnis.

In diesem Informationsfaltblatt berichte ich über die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Sanierung.

Um den Sanierungsbedarf zu ermitteln, werden vom Gesetzgeber „vorbereitende Untersuchungen“ gefordert, die Missstände und dringende Verbesserungen für das Quartier „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“ beschreiben.

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen werden Entwicklungsziele formuliert, die wiederum die Grundlage für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet bilden. Diese Schritte sind inzwischen abgeschlossen. Für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet ergeben sich Vorteile (s. Rückseite), aber auch gesetzliche Vorgaben, die es zu beachten gilt.

In diesem Flyer ist alles Wesentliche zusammengefasst. Detaillierte Informationen zur Sanierungssatzung, zum Geltungsbereich, zu den vorliegenden Untersuchungen und zum Antragsformular der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch finden Sie im Internet unter: www.ahrensburg.de (Pfad: Bauen & Umwelt|Stadtplanung|Städtebauförderung Innenstadtkonzept).

Wenn Sie weitergehende Informationen wünschen, stehen Ihnen die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner zur Seite.

Michael Sarach
Bürgermeister

Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Am 18. 07. 2014 wurden die vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Sanierungsgebiet „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“ eingeleitet. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innenstadt/Schlossbereich erfolgte zum 05. Juni 2018.

Mit der VU wurde das Gebiet in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Das Programm zielt nicht nur auf den Erhalt einzelner historischer Gebäude, sondern ganze Straßenzüge, Plätze, historische Stadtkerne oder Stadtquartiere ab. Aufgabe des Städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter in ihrer Gesamtheit zu erhalten.

Einzigartig für Schleswig-Holstein ist der barocke Stadtgrundriss der Ahrensburger Innenstadt. Im Stadtbild ist dies am Rondeel mit seinen daraufhin zulaufenden „drei Strahlen“ (Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee), der Anlage der Großen Straße und des Ahrensburger Schlossensembles zu erkennen.

Aufgrund des stetigen Wachstums in der Vergangenheit finden sich heute viele jüngere Gebäude der letzten Jahrzehnte in der Innenstadt. Gleichzeitig gibt es denkmalgeschützte Gebäude, zum Teil aus den letzten Jahrhunderten. Diesen Bestand gilt es zu erhalten.

Der Schwerpunkt der Städtebauförderung in Ahrensburg liegt auf der Sanierung, Modernisierung und Aufwertung des öffentlichen Raumes sowie öffentlicher Gebäude. Beispiele hierfür sind die Sanierung des Rathauses und der Hamburger Straße. Anhand des städtebaulichen Zielkonzeptes sollen insbesondere Freiräume gestaltet, innerstädtische Räume mit einander verbunden, Lösungen für den ruhenden Verkehr gefunden und das Stadtbild weiter qualifiziert werden. Um dies zugewährleisten ist eine Sanierung im umfassenden Verfahren erforderlich.

Das Sanierungsgebiet

Die folgende Karte zeigt die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Aus der Durchführung der Sanierung „Innenstadt/Schlossbereich“ ergeben sich für die Eigentümer Rechte und Pflichten bezüglich ihres Eigentums, die ich nachfolgend erläutere.

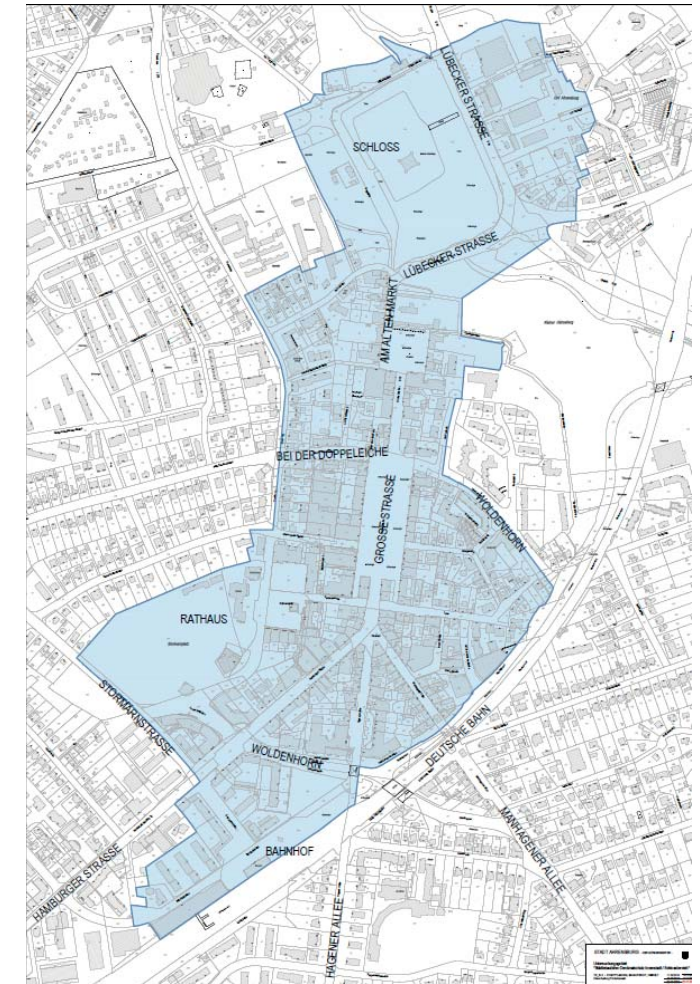


Abb. Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“
Quelle: Stadt Ahrensburg 2018

Das Sanierungsverfahren/ Der Sanierungsvermerk

Gemäß der Sanierungssatzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Bau-gesetzbuches (BauGB) §§ 136 – 164 Anwendung. Zur Sicherung der Sanierungsziele wird durch das Grund-buchamt ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes einge-tragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich fest-gelegten Sanierungsgebiet liegt und dass die Be-stimmungen des BauGB – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff BauGB – zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wieder gelöscht, ohne dass den Eigen-tümern Kosten entstehen.

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes bietet den Eigen-tümern Vorteile und Schutz, aber auch Verpflichtun-gen, wie insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Beteiligte gegenüber der Stadt oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht. D. h. die betroffenen Bürger müssen der Stadt oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 & 145 BauGB.

Eigentümer müssen eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbau-recht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- ein Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern.

Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können verschie-dene bauliche und strukturelle Maßnahmen finanziell geförd-ert werden. Dabei kommen sowohl stadtplanerische Maß-nahmen, Projekte des Hoch- und Tiefbaus, als auch private Modernisierungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden in Betracht.

Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen oder steuerlicher Vorteile ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt bzw. dem Sanierungsträger und den Eigentümern vor Beginn der Maßnahme.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet pla-nen, informieren Sie sich bitte (unbedingt vor Beginn) bei der Stadt, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit be-steht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträg-lich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht!

Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes (EstG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungs-kosten sowie erhaltende und gestaltende Aufwendungen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden.

Nur auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages kann Ihnen eine Bescheinigung im Sinne des § 7h EstG ausgestellt werden.

Ich empfehle Ihnen daher ausdrücklich, einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

Diese Hinweise sind als allgemeine Informationen zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtig-keit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Kontakt

Kay Renner
Telefon: 04102 77242
Fax: 04102 77167
kay.Renner@ahrensburg.de

Anja Schwarz
Telefon: 04102 77 229
Fax: 04102 77 167
anja.schwarz@ahrensburg.de

Formulare/Dokumente

www.ahrensburg.de

- Bauen & Umwelt --> Stadtplanung --> Städtebauförderung
Innenstadt/Schlossbereich --> aktuelle Informationen und
Dokumente