

Niederschrift über die Sitzung des Marktgemeinderates Nordhalben am Dienstag, 17. Januar 2023, 19.00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Nordhalben

Vorsitzender: 2 Bürgermeister Ludwig Pötzingler
Schriftführer: Gernar Müller

Der Vorsitzende erklärte die Sitzung um 19.00 Uhr für eröffnet. Er stellte fest, dass sämtliche Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden und dass Zeit, Ort und Tagesordnung der öffentlichen Sitzung gemäß § 52 Bayer. Gemeindeordnung (GO) ortsüblich bekannt gemacht worden sind.

Von den **13** Mitgliedern (einschließlich Vorsitzender) des Marktgemeinderates sind **10** anwesend:

	3. BM Michael Wunder
	MGR Hans Blinzler
MGR Bernd Daum	MGR Manfred Köstner
	MGR Margarete Wunder-Blinzler
MGR Ralf Ellinger	MGR Luisa Hertel
MGR Michael Franz	MGR Julian Wachter

Es fehlen entschuldigt: 1 BM Michael Pöhnlein; MGR Horst Wolf gen. Schmidt;
MGR Albert Färber

Es fehlen unentschuldigt: ./.

Weiterhin anwesend: Frau Geschäftsleiterin Stefanie Birke; Frau Nadine Köstner (Kämmerei); Herr Fabian Höhne und Frau Katharina Eber (Büro DSK, Nürnberg), zu TOP 02.; Herr Norbert Köhler, Ing.-Büro IVS, Kronach, zu Top 03.

Der Vorsitzende stellte fest, dass der Marktgemeinderat somit nach Art. 47 Abs. 2/3 GO -Art. 34 Abs. 1 KommZG- beschlussfähig ist.

Die letzte Sitzungsniederschrift wurde ohne Einwände genehmigt.

TOP 01. Informationen des Bürgermeisters

- Hier teilte der zweite BM mit, dass für die Baumaßnahmen Trinkwasserversorgung Heinersberg und Neumühle die Baugrunduntersuchungen an das Büro Ruppert & Felder, Bayreuth, zum Angebotspreis von 11.038,44 € vergeben wurden. Die Vergabe der Kampfmittelvorerkundungen erfolgte an das Büro Luftbilddatenbank Dr. Carls GmbH, Estenfeld, zum Angebotspreis von 9.490,00 €.
- Im Rathaus finden regelmäßige Sprechstunden eines Hörgeräteakkustikers statt.

TOP 02. Kommunales Förderprogramm:

a) Vorstellung des Büros DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH durch Herrn Fabian Höhne und Frau Katharina Eber

Anhand einer ausführlichen Power-Point-Präsentation stellten Herr Höhne und Frau Eber das Büro DSK vor und erläuterten Art, Umfang, Gestaltung, Umsetzung und Vorgehensweise in Sachen kommunales Förderprogramm. Wichtig ist die Kommunikation und Koordination mit der Bevölkerung und verschiedenen Ansprechpartnern (Gemeindeverwaltung, Büro Linß+Pecher etc.). Alles soll möglichst unbürokratisch ablaufen. Das Büro wird sich im Ort vorstellen um bei der Bevölkerung bekannt zu werden. Dann wird es eine Informationsveranstaltung geben (z.B. zur/über Handhabung Gestaltungssatzung) und eine entsprechende Broschüre. Die Präsentation ist der Niederschrift als Anlage beigelegt.

z.K.

b) Antrag auf Förderung des kommunalen Förderprogramms (2023) bei der Regierung; hier Beratung und Beschlussfassung

Das angedachte kommunale Förderprogramm wurde hinsichtlich Art, Umfang, Laufzeit etc. ausführlich erläutert; das Gremium fasste den

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben beschließt, für das Kommunale Förderprogramm für private Sanierungen 130.000,00 € in den Haushalt 2023, 2024 und 2025 aufzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, in gleicher Höhe die Förderanträge bei der Regierung von Oberfranken zu stellen. Die Förderquote beträgt 80 %.

10 : 0

TOP 03. Bauleitplanung RaiBa Bürgersolarpark Nordhalben

a) Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen; Beratung und Beschlussfassung

(Vorstellung der eingegangenen Stellungnahmen durch Herrn Norbert Köhler, Ing.- Büro IVS, Kronach)

Der Vorsitzende begrüßte zu diesem Tagesordnungspunkt Herrn Norbert Köhler vom Ingenieurbüro IVS, Kronach. Dieser brachte die eingegangenen Stellungnahmen, die er im Detail erläuterte, zur Kenntnis. Nach eingehender Abwägung im Gremium fasste der Marktgemeinderat folgende Beschlüsse zu den einzelnen Stellungnahmen:

1. Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 60:

-Es wird eine Darstellung der Module und deren Lage empfohlen-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme von der Regierung von Oberfranken, Sachgebiet 60, vom 14. Oktober 2022 zur Kenntnis. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

10 : 0

2. Staatliches Bauamt Bamberg, Abteilung 1, Sachgebiet 12:

-Es wird auf die Lage nahe der Staatsstraße 2207 und einzuhaltender Abstände hingewiesen-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme vom Staatlichen Bauamt Bamberg vom 19. Oktober 2022 zur Kenntnis. Die Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen und berücksichtigt.

10 : 0

3. Kreisbrandinspektor Harald Schnappauf, Tschirn:

-Der Kreisbrandinspektor weist auf die Belange des abwehrenden Brandschutzes hin-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme von Kreisbrandinspektor Harald Schnappauf, Tschirn, vom 24. Oktober 2022 zur Kenntnis. Den Forderungen des abwehrenden Brandschutzes wird Rechnung getragen.

10 : 0

4. Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth

-Die Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, weist darauf hin, dass bei dem Antreffen von altbergbaulichen Relikten das Bergamt Nordbayern zu verständigen ist-

Beschluss:

Die Stellungnahme der Regierung von Oberfranken, Bergamt Nordbayern, Bayreuth, vom 27. Oktober 2022 wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis auf möglichen Altbergbau wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

10 : 0

5. Elektrizitätsgenossenschaft Nordhalben und Umgebung eG, Nordhalben

-Die EG Nordhalben und Umgebung eG verweist darauf, dass grundsätzlich keine Einwände bestehen solange der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb ihrer Anlagen nicht beeinträchtigt werden. Es werden Hinweise zum Schutzzonenbereich von Stromkabeln und der 20-KV-Freileitung gegeben. Auflagen zur Unfallverhütung werden aufgeführt.-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme der Elektrizitätsgenossenschaft Nordhalben und Umgebung eG vom 04. November 2022 zur Kenntnis. Leitungsbestand und Hinweise dazu werden in die Planunterlagen eingearbeitet.

10 : 0

6. Wasserwirtschaftsamt Kronach**6.1. Altlasten und schädliche Bodenveränderungen**

-Der Vorhabenbereich liegt außerhalb bekannter Altlastenflächen. Zum Teil liegen Böden mit sehr hoher Bedeutung für die natürliche Bodenfunktion vor.-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kronach vom 07. November 2022 zur Kenntnis. Den Forderungen des Wasserwirtschaftsamtes hinsichtlich des Bodenschutzes wird nachgekommen. Die Hinweise dazu werden in die Planunterlagen aufgenommen.

10 : 0

6. Wasserwirtschaftsamt Kronach**6.2. Wasserversorgung, Wasserschutzgebiete**

-Ein Anschluss an die Wasserversorgung ist nicht erforderlich. Es ist nicht von hohen Grundwasserständen zu rechnen.-

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. Die Angaben zu Wasserversorgung und Wasserschutzgebieten werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

10 : 0

6. Wasserwirtschaftsamt Kronach**6.3. Abwasserentsorgung, Gewässerschutz**

-Das Wasserwirtschaftsamt gibt Hinweise zum Umgang mit Niederschlagswasser und äußert sich zur Reinigung der Photovoltaikmodule sowie zu verzinkten Flächen.-

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung zum Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass verzinkte Flächenelemente nach Möglichkeit zu beschichten sind.

10 : 0

6. Wasserwirtschaftsamt Kronach**6.4. Oberirdische Gewässer**

-Zu oberirdischen Gewässern ergeben zwei Hinweise sowie eine Feststellung-

Beschluss:

Die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes wird zur Kenntnis genommen.

10 : 0

7. Deutsche Telekom Technik GmbH, Bayreuth

-Die Deutsche Telekom Technik GmbH verweist auf bestehende Telekommunikationsanlagen. Es bestehen keine grundsätzlichen Einwände, solange die Telekommunikationsanlagen sowohl in Bestand als auch in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt werden.-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 10. Oktober 2022 zur Kenntnis. Die Angaben der Telekom werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

10 : 0

8. Landratsamt Kronach**8.1. Naturschutzrecht**

-Das Referat „Naturschutzrecht“ äußert keine grundsätzlichen Einwände. Es werden drei Korrekturanmerkungen (private Ausgleichsflächen, Streuobstbäume, Extensivgrünland) vorgebracht.-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme des Landratsamtes Kronach vom 11. November 2022 zur Kenntnis. Den Forderungen des Referats „Naturschutzrecht“ wird nachgekommen.

10 : 0

8. Landratsamt Kronach**8.2. Verkehrsrecht**

-Das Referat „Verkehrsrecht“ bringt einige redaktionelle Hinweise vor. Es wird empfohlen, die Festsetzung 2.2. in Bezug auf die mögliche Beeinträchtigung des Verkehrs zu konkretisieren.-

Beschluss:

Die Stellungnahme des Referats „Verkehrsrecht“ wird zur Kenntnis genommen. Den Forderungen des Referats wird nachgekommen.

10 : 0

9. Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach

-Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Coburg-Kulmbach äußert aus forstwirtschaftlich-fachlicher Sicht keine Einwendungen gegen das Vorhaben. Aus landwirtschaftlich-fachlicher Sicht werden Bedenken gegen die Maßnahme geäußert.-

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben nimmt die Stellungnahme von dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Coburg-Kulmbach vom 11. November 2022 zur Kenntnis. Im Zuge einer sachgerechten Abwägung wird der Nutzung erneuerbaren Energien i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB Vorrang vor den Belangen der Landwirtschaft gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8b BauGB eingeräumt. Ein Hinweis auf die Gewährleistung der Zufahrt zu landwirtschaftlichen Flächen wird in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

10 : 0

10. Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kronach

-Der Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kronach gibt einige Hinweise für eine landschaftsverträgliche Planung.

Beschluss:

Die Stellungnahme des Bund Naturschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Kronach, vom 19. November 2022 wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die Planunterlagen aufgenommen. Der Erzeugung regenerativer Energie wird im vorliegenden Fall Vorrang eingeräumt vor der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung. Es handelt sich lediglich um eine temporäre Flächenumnutzung. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10 : 0

b) Öffentliche Auslegung; hier: Beratung und Beschlussfassung**Beschluss**

Der Marktgemeinderat Nordhalben billigt den vom Ingenieurbüro gefertigten Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit den sich aus den Beschlüssen zu den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung ergebenden Änderungen.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Sondergebiet „RaiBa Bürgersolarpark Nordhalben“ jeweils mit Begründung ist

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Parallel dazu sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut zu beteiligen. Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren fortzuführen.

10 : 0

TOP 04. Stadtumbaumanagement

a) Antrag auf Förderung eines Verfügungsfonds durch die Regierung;

Beratung und Beschlussfassung

Für das angedachte Projekt „Landleben auf Probe“ (Nordhalben-Village) soll ein Verfügungsfonds in Höhe von 10.000,00 € eingerichtet werden, für den ein Zuschuss beantragt werden soll. Gespräche mit der Regierung fanden bereits statt; der Fördersatz läge bei 80%

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben beschließt, für den Verfügungsfonds Städtebau 10.000,00 € in den Haushalt 2023 aufzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, in gleicher Höhe den Förderantrag bei der Regierung von Oberfranken zu stellen. Die Förderquote beträgt 80 %.

10 : 0

b) Förderantrag Schwedengasse 5 und 7 – Rückbau/Teilrückbau und Ordnungsmaßnahmen; Beratung und Beschlussfassung

Die hier angedachten Maßnahmen wurden erläutert, Unterstützung erhält die Gemeinde hier vom Büro Linß+Pecher.

Hinsichtlich Schwedengasse 5 und Nebengebäude war 3 BM Michael Wunder der Meinung, hier zu versuchen, eine Lösung zusammen mit dem Anwesen Schwedengasse 3 zu finden.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben beschließt, für den Rückbau des Anwesens Schwedengasse 7 mit Nebengebäude sowie den Rückbau der Nebengebäude auf dem Grundstück Schwedengasse 5 150.000,00 € in den Haushalt 2023 aufzunehmen. Die Verwaltung wird beauftragt, in gleicher Höhe den Förderantrag (Flächenentsiegelung) bei der Regierung von Oberfranken zu stellen. Die Förderquote beträgt 90 %.

10 : 0

TOP 05. Antrag Initiative gegen die Wasserverbrauchsgebührenerhöhung aus der Bürgerversammlung 2022;

hier: Beratung und Beschlussfassung

Durch den zweiten BM wurde die Sachlage hinsichtlich der Wasserversorgung und des Wasserpreises und deren Entwicklung in den letzten Jahren ausführlich dargelegt. Der Wasserpreis beruht auf Berechnungen und Kalkulation des Bayerischen Kommunalen Prüfungsverbandes und hätte bereits im Jahr 2017 aufgrund der dringend anstehenden Sanierungsmaßnahmen an der Wasserversorgung auf die aktuelle Höhe angehoben werden müssen. Alternativ hätte man Ausgleichsbeiträge von den Bürgern verlangen müssen. Die Kalkulationen des Prüfungsverbandes können für jeden verständlich in der Gemeindeverwaltung eingesehen werden. Nachdem der Markt Nordhalben Konsolidierungsgemeinde ist und die Wasserversorgung kostendeckend arbeiten muss, bleibt kein Spielraum für eine Änderung oder Rücknahme des aktuellen Wasserpreises.

Die Angelegenheit Wasserversorgung wurde rückblickend auf die Entwicklung in den letzten Jahren noch einmal ausführlich und kritisch erläutert und diskutiert (Wasserverluste, verschobene/nichtgetätigte Sanierungen/Investitionen, Angelegenheit Quellen, nicht angeforderte/ abgerufene Zuschüsse usw.). Nachdem es keinen „Schuldigen“ bzw. bezifferbaren Schaden gibt, war MGR Julian Wachter der Meinung, die Vergangenheit ruhen zu lassen und jetzt optimistisch nach vorne zu sehen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben beschließt, keine Änderung der beschlossenen Wasser/ Abwasser- und Kanalgebühren vorzunehmen. Die Kalkulationen des BKPV werden in der Gemeindeverwaltung zur Einsicht bereitgelegt.

9 : 1

TOP 06. Nordwaldhalle

hier: Anpassung der Hallenbenutzungsgebühren für auswärtige Vereine und Veranstalter aufgrund steigender Energiekosten; Beratung und Beschlussfassung

Durch die Verwaltung war eine neu kalkulierte Preisliste vorgelegt worden; MGR Luisa Hertel verwies diesbezüglich auf die Nutzungsgebühren für die Bar, die auch für die örtlichen Nutzer / Veranstalter gelten sollten.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben beschließt, die Anpassung der Preise für auswärtige Vereine und Veranstalter wie von der Gemeindeverwaltung vorgeschlagen vorzunehmen. Die Anpassung gilt rückwirkend ab 01.01.2023

10 : 0

TOP 07. Strombündelausschreibung KUBUS für die Jahre 2024 – 2026

hier. Beratung und Beschlussfassung

2 BM Ludwig Pötzingler erläuterte den Sachverhalt. Die Gemeinde Nordhalben hat einen Stromliefervertrag mit der EG Nordhalben für das Jahr 2023. Die Ausschreibung betrifft die kommenden Jahre 2024 bis 2026 und man gehe hier davon aus, dass bis dahin Strom aus dem geplanten Solarpark zur Verfügung steht, mit entsprechenden Konditionen.

Beschluss:

Der Marktgemeinderat Nordhalben hat die Strombündelausschreibung 2024 – 2026 der Firma KUBUS zur Kenntnis genommen. Aufgrund der sich abzeichnenden Entwicklung im Bereich Nordhalben hinsichtlich der Gewinnung von Strom aus erneuerbaren Energien wird von einer Beteiligung an der KUBUS-Strombündelausschreibung 2024 – 2026 Abstand genommen.

10 : 0

TOP 08. Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes des Marktes Nordhalben

hier: Beratung und Beschlussfassung

Die Fortschreibung des Haushaltskonsolidierungskonzeptes war den Ratsmitgliedern zugegangen und wurde im Gremium erörtert, erläutert und diskutiert. Nachdem sich verschiedene

Änderungswünsche, Ergänzungen und redaktionelle Änderungen ergaben, wurde die Angelegenheit auf die nächste Sitzung verschoben.

o.B.

TOP 09. Sonstiges

- MGR Luisa Hertel bat, beim Weg und beim Parkplatz des Naturerlebnisbades die Wasserab- und einläufe und Rinnen zu reinigen bzw. Instand zu setzen.



Ludwig Pötzing
2 Bürgermeister



Gernar Müller
Schriftführer



DSK

**STADT
ENTWICKLUNG**

Für Kommunen. Deutschlandweit. Seit 1957.

Vorstellung im Gemeinderat am 17.01.2023 in Nordhalben

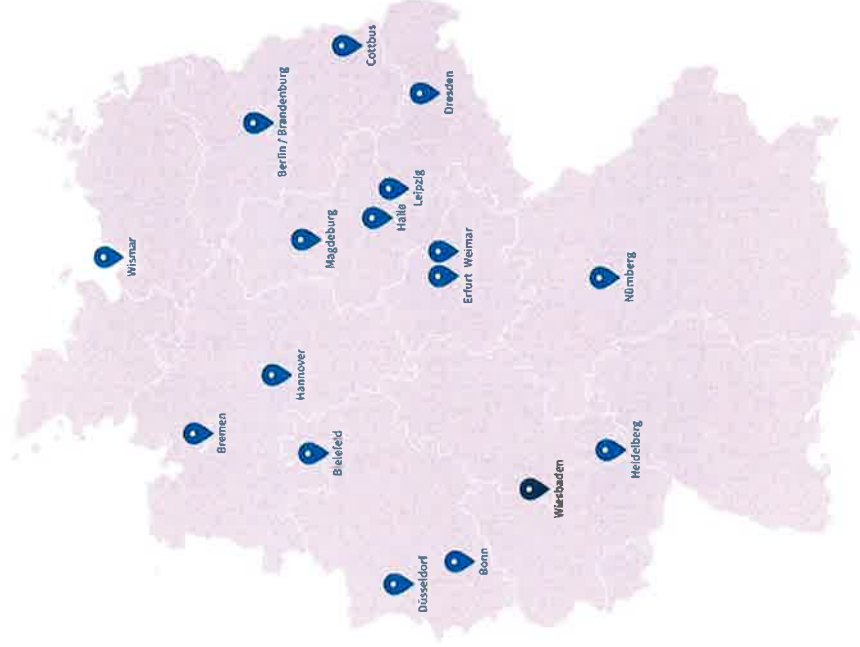
Standorte

17 Standorte

Berlin, Bielefeld, Bonn, Bremen, Cottbus, Dresden,
Düsseldorf, Erfurt, Halle, Hannover, Heidelberg,
Leipzig, Magdeburg, Nürnberg, Weimar, Wismar

Zentrale in Wiesbaden

14 Projektbüros



Kurzprofil



gegründet
1957



Eigenkapital
2 Mio. Euro



einzigster bundesweit tätiger Stadtentwickler
in 16 Bundesländern



Projekte
über 1.000




verwaltetes Treuhandvermögen
über 4,7 Mrd. Euro

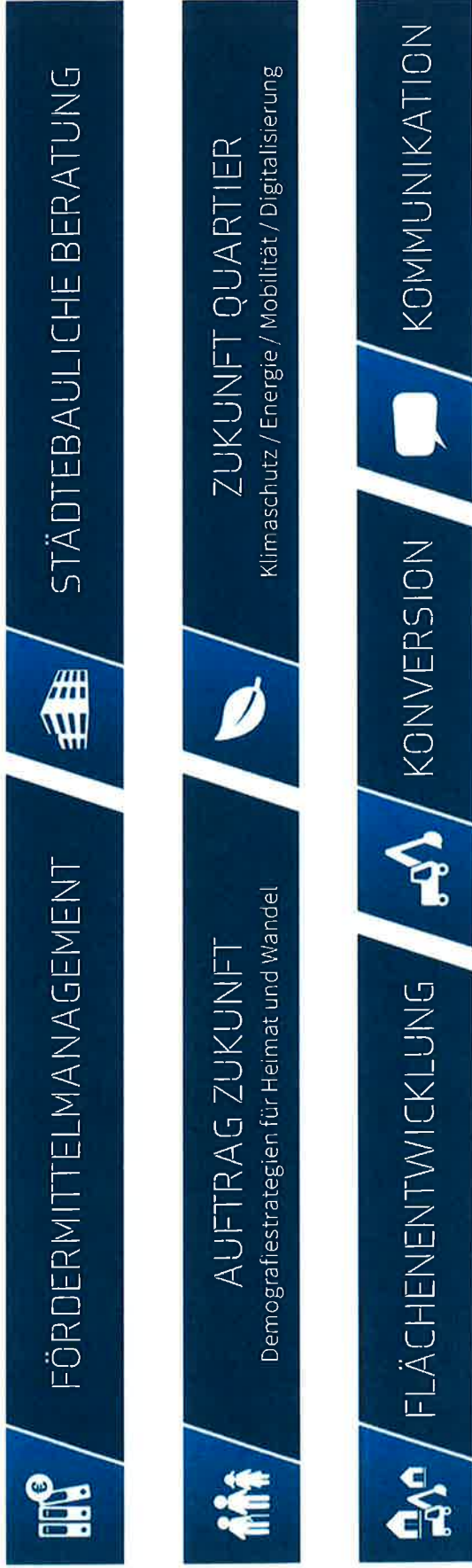


hoher Akademikeranteil

Stadtplaner, Raumplaner, Architekten, Geografen, Ingenieure,
Archäologen, Kaufleute, Juristen, Immobilienspezialisten,
Kommunikationsfachleute, Sozialwissenschaftler.

Mitarbeiter*innen
rund 215 

Unsere Leistungen



Unsere Leistungen



Kurzvorstellung der DSK

Bearbeitungsteam



Fabian Höhne

- Funktion: Teamleiter Stadtentwicklung Bayern
- Akademischer Grad: Dipl.-Wirts.-Ing. (FH) - Bautechnik



Katharina Eber

- Funktion: Projektbearbeiterin
- Akademischer Grad: M. A. Kulturgeographie



Nathalie Weber
Dipl.-Ing. Architektin (FH)



Dr. Frank Burlein
Diplom-Geograph
Stadtplaner



Dina Michel

- Funktion: Projektbearbeiterin
- Akademischer Grad: B. A. Stadt- und Regionalmanagement

Bearbeitungsteam



Fabian Höhne

- Funktion: Teamleiter Stadtentwicklung Bayern
- Dipl.-Wirt.-Ing. (FH) – Bautechnik
- Bürostandort: Nürnberg
- Berufsjahre seit Ausbildungsende: 8 Jahre

Referenzen (Auswahl)

- Stadtumbaumanagement Wackersdorf / Oberpf.
- Stadtumbaumanagement Wilhermsdorf / Mittelfr.
- Sanierungsträgerschaft Pleystein / Oberpf.
- Vorbereitende Untersuchungen Markt Oberkotzau
- Stadtumbaumanagement Tettau



Katharina Eber

- Funktion: Projektbearbeiterin
- M.A. Kulturgeographie
- Bürostandort: Nürnberg
- Berufsjahre seit Ausbildungsende: 1 Jahr

Referenzen (Auswahl)

- Vorbereitende Untersuchung Markt Oberkotzau
- Machbarkeitsstudie und Immobilienwirtschaftliche Bewertung „Schloss Mainberg“, Schonungen / Unterfr.
- Sanierungsträgerschaft in Roding / Oberpf.
- Stadtumbaumanagement Tettau

Aufgabenverständnis und Leistungsspektrum

Aktuelle bayerische Referenzen der DSK



Wackersdorf / Sanierungsträger

Eigentümerberatungen, Abschluss Modernisierungsvereinbarungen, Unterstützung kommunaler Bauvorhaben, städtebauliche Beratungen, umfangreiche Öffentlichkeitsarbeit

Bearbeitung: seit: 2021

Roding / Altstadtsanierung

Städtebauliche Sanierung, Gesamtkoordination der Maßnahme, Eigentümerberatung, Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen, Fördermittelmanagement

Bearbeitung seit: 2003

Aufgabenverständnis und Leistungsspektrum

Leistungsspektrum Sanierungsberatung

Vorbereitung der Sanierung

- Auswertung der vorliegenden **Bestandsaufnahmen** und Strukturuntersuchungen (ggf. deren Ergänzung),
- Aufstellung eines **Zeit- und Maßnahmenprogramms**
- **Mitarbeit** bei städtebaulichen Planungen und bei der Festlegung von Sanierungsabschnitten,
- **Erörterung** nach § 137 BauGB (Eigentümer) über die Neugestaltung des Sanierungsgebietes
- **Koordinierung** der Mitwirkung anderer öffentlicher Aufgabenträger im Sanierungsgebiet (§ 139 BauGB).

Öffentlichkeitsarbeit

Planung und Durchführung von Erschließungs- und Tiefbaumaßnahmen

- **Projektsteuerung und -koordinierung** der für die Erschließung notwendiger Maßnahmen.

Modernisierungs- und Baumaßnahmen

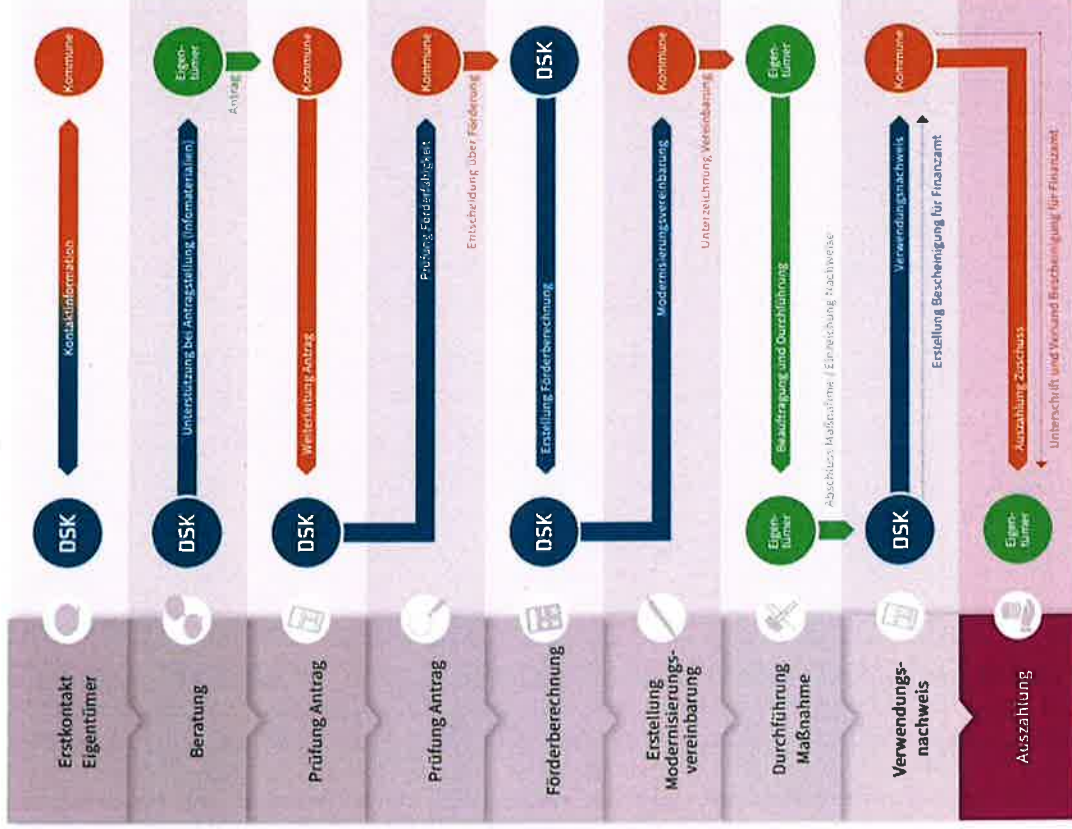
- Verhandlungen mit Eigentümern mit dem Ziel des Abschlusses von **Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen**
- Finanzwirtschaftliche **Beratung** von Eigentümern bei der Modernisierung und bei Baumaßnahmen im Sanierungsgebiet; Unterstützung bei der Beantragung von **Fördermitteln**;
- **Stellnahmen** zu Bauvorhaben sowie zu genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB;
- **Überwachung** der Bauvorhaben im Sanierungsgebiet auf Übereinstimmung mit den allgemeinen Planungsgrundsätzen;

Finanzwirtschaftliche Betreuung

- Ermittlung der **Kosten** und Erstellung von **Finanzierungsübersichten** entsprechend den Rechts- und Verwaltungsvorschriften;
- **Beratung und Unterstützung** der Gemeinde in allen die Sanierung betreffenden Finanzierungsangelegenheiten
- **Unterstützung** der Verwaltung bei Beantragung, Abruf und **Bewirtschaftung** der Finanzierungs- und Förderungsmittel und **Erstellung von Verwendungsnachweisen**;

Ablauf Private Modernisierungsmaßnahmen

- Kommunales Förderprogramm
- Bescheinigung steuerliche Begünstigung §§ 7h, 10f EStG



Kommunales Förderprogramm Markt Nordhalben

Grundsätze der Förderung

- Grundsätzlich 30 % d. förderfähigen Kosten je Einzelobjekt (66.666,67 €)
- Max. Fördersatz 20.000 € (mind. 5.000 €)
- 18 % Baunebenkosten
- Bei Eigenleistung lediglich Materialkosten förderfähig
- Förderfähige Maßnahmen:
 - Fassade einschl. Fenster/Türen, Dächer
 - Einfahrten, Einfriedung, Außentreppen
 - Maßnahmen zur Flächenentsiegelung
 - Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit
- Nicht förderfähig:
 - Ordnungsgemäßer Bauunterhalt
 - Rein energetische Sanierung
 - Umfassende Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen
kein Bestandteil des Kommunalen Förderprogramms

Ergänzung: Steuerliche Sonderabschreibung lt. §7h + §10f EstG

Einkommensteuergesetz (EStG)

§ 7h Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
= Kapitalanleger

§ 10f Steuerbegünstigung für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmale und Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
= Eigennutzer

Für Kapitalanleger:innen (Vermietung)

Sanierungskosten durch Abschreibungen absetzbar

9 % pro Jahr im 1.-8. Jahr

7 % pro Jahr im 9.-12. Jahr

gesamt 100 % innerhalb von 12 Jahren

Altbauanteil* linear mit 2,0 % (ab Baujahr 1925)

bzw. 2,5 % (bis Baujahr 1924) absetzbar

Für Eigenutzer:innen

Sanierungskosten als Sonderausgaben absetzbar

9 % pro Jahr im 1.-10. Jahr

gesamt 90 % innerhalb von 10 Jahren

Altbauanteil* nicht absetzbar

* Altbauanteil = Gebäudewert vor der Sanierung, ohne Grundstückswert

Rechenbeispiel



Das Ehepaar Stefanie und Stefan Steuerbeispiel (verheiratet, keine Kinder, gemeinsam veranlagt) bekommt ein stark Sanierungsbedürftiges Haus in ihrer Heimatgemeinde zum Kauf angeboten.

Sie könnten das Gebäude aus dem Jahr 1933 für **50.000 Euro** kaufen (25.000 € Grund, 25.000 € Altbau), müssten aber noch rund **226.500 Euro** investieren, um es auf heutigen Wohnstandard zu sanieren.

Aufgrund des Kommunales Förderprogrammes erhält Familie Steuerbeispiel **26.490,00€** Zuschuss zu der Sanierung.

(Diese werden bei der steuerlichen Sonderabschreibung abgezogen)

Fall A: Vermietung

Da das Ehepaar Steuerbeispiel in sicheren und gut bezahlten Arbeitsverhältnissen in der nächsten Großstadt ist, überlegt es, das Haus vorerst zu vermieten.

Die Mieteinnahmen betragen **15.000 Euro** im Jahr.

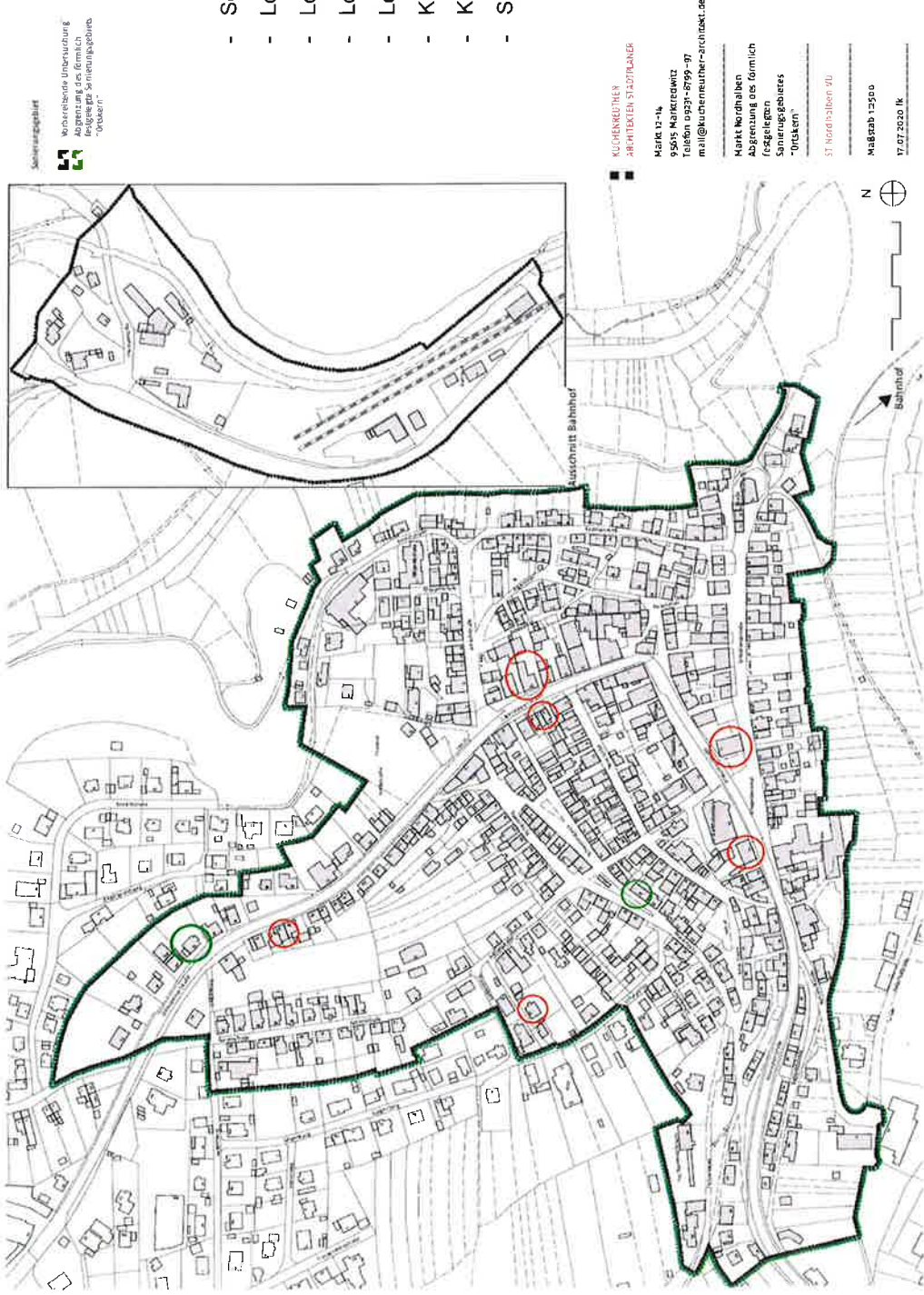
vermietung §	Standard Altbau	Sanierungsgebiet (§ 7h EStG) Baudenkmal (§ 7i EStG)
zu versteuerndes Gehalt + Mieteinnahmen = zu versteuerndes Einkommen	75.000,00 Euro 15.000,00 Euro 90.000,00 Euro	75.000,00 Euro 15.000,00 Euro 90.000,00 Euro
Baujahr Gebäude	1933	1933
	Normalabschreibung 2 %	Normalabschreibung 2 %
Gesamtkaufpreis der Immobilie		
Anteil Grundstück 10 %	250.000,00 Euro	250.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Abschreibungszeitraum 12 Jahre		
Abschreibung Altbau (2 %)	54.000,00 Euro	6.000,00 Euro
Sonderabschreibung	- Euro	200.000,00 Euro
Steuervorteil nach 12 Jahren	20.952,00 Euro	76.905,00 Euro
	= ca. 8,5 % des Kaufpreises	= ca. 31 % des Kaufpreises

Fall B: Eigennutzung

Familie Steuerbeispiel
möchte wieder zurück in
ihre alte Heimat ziehen
und bewohnt das Haus
nach der Sanierung
selbst.

Eigennutzung	Standard Altbau	Sanierungsgebiet (§ 10f EStG) Baudenkmal (§ 10f EStG)
zu versteuerndes Gehalt	75.000,00 Euro	75.000,00 Euro
Baujahr Gebäude	1933	1933
Gesamtkaufpreis der Immobilie	250.000,00 Euro	250.000,00 Euro
Anteil Grundstück 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Bausubstanz 10 %	25.000,00 Euro	25.000,00 Euro
Anteil Sanierung 80 %	200.000,00 Euro	200.000,00 Euro
Sonderausgabennutzung 10 Jahre	- Euro	180.000,00 Euro
Steuervorteil nach 10 Jahren	- Euro	60.894,00 Euro = ca. 25 % des Kaufpreises

Sanierungsgebiet „Ortskern Nordhalben“ – Sanierungsberatungen



- Schwedengasse 27 (Steuerbescheinigung)
- Lobensteiner Str. 5
- Lobensteiner Str. 16
- Lobensteiner Str. 39a
- Lobensteiner Str. 48 (Steuerbescheinigung)
- Kronacher Str. 7
- Kronacher Str. 14
- Schulgarten 16

Kontakt



Fabian Höhne

Teamleiter Stadtentwicklung

Büro Nürnberg

Ötterichweg 7

90411 Nürnberg

Telefon 0911 960469-13

E-Mail fabian.hoehne@dsk-gmbh.de



Katharina Eber

Projektbearbeiterin

Büro Nürnberg

Ötterichweg 7

90411 Nürnberg

Telefon 0911 960469-20

E-Mail katharina.eber@dsk-gmbh.de