

**Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen;  
Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen nach § 137 BauGB;  
Bürgerinformation**

Sehr geehrte Bürgerinnen, sehr geehrte Bürger,

der Gemeinderat Gochsheim erwägt zur Ortskernentwicklung des Ortsteiles Gochsheim ein neues förmliches Sanierungsgebiet mit Sanierungssatzung zu beschließen.

Diese städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist ein klassisches Instrument zur Aufwertung von Stadt- und Ortskernen und zur Behebung von städtebaulichen Missständen.

Es liegen derzeit Substanzschwächen vor, da der historische Ortskern mit seiner vorhandenen Bebauung und seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden Bevölkerung teilweise nicht entspricht (z. B. sanierungsbedürftige Baudenkmäler, vorhandene Bausubstanz entspricht nicht baulichen oder energetischen Standards). Des Weiteren liegen Funktionsschwächen vor, da das Gebiet die Aufgaben, die ihm nach ihrer Lage und Funktion obliegen, teilweise nicht mehr erfüllen können oder in der Erfüllung beeinträchtigt sind (z.B. Leerstände ganzer Anwesen oder Teilleerstände).

Als vorläufige Ziele der Sanierung werden angestrebt:

- zeitgemäße Instandsetzung und Modernisierung des vorhandenen und erhaltenswerten Wohnungsbestandes sowie von Nebengebäuden und Scheunen
- gezielte Entkernung bzw. Abbrüche von nicht erhaltenswerten Haupt- und Nebengebäuden
- Erhalt des Ortsbildes
- gestalterische Aufwertung der öffentlichen Erschließungsbereiche und der öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Innenentwicklung

Als Grundlage hierfür sind sogenannte Vorbereitende Untersuchungen (Fortschreibung) gemäß § 141 Absatz 3 BauGB durchzuführen. Mit der Durchführung der Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das architektur + ingenieurbüro Perleth, Schweinfurt beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, mittels einer Bestandsaufnahme und Analyse die in einem zuvor festgelegten Untersuchungsgebiet vorherrschenden sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge zu identifizieren und zu werten, um somit eine Beurteilungsgrundlage über die Notwendigkeit der Sanierung zu gewinnen.

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich über den Ortskern.

Der Abgrenzungsplan liegt in der Zeit vom

**03.01.2022 bis 04.02.2022**

im Rathaus der Gemeinde Gochsheim (Am Plan 4-6, Bauamt, Zimmer 16/17, 97469 Gochsheim) während der allgemeinen Dienstzeiten zur Einsichtnahme öffentlich aus. Dort kann sich jedermann über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchungen und die voraussichtlichen Auswirkungen informieren. Es besteht die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung.

Eine vorherige telefonische Terminvereinbarung (09721/6444-38) wird empfohlen.

Die ausliegenden Unterlagen können auch auf der Homepage unter [www.gochsheim.de](http://www.gochsheim.de) und der Rubrik > Bauen & Wohnen < eingesehen werden.

Ein Sanierungsgebiet wird als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Der Erlass einer Sanierungssatzung ist grundsätzlich Voraussetzung für die Förderung der Durchführung der Sanierung (Ordnungs- und Baumaßnahmen) innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Die Gemeinde Gochsheim möchte des Weiteren mit der förmlichen Festlegung eines neuen Sanierungsgebietes seinen Bürgern den Anreiz bieten, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren. In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann der Eigentümer eines Gebäudes nach den §§ 7h, 10f und 11 a des Einkommensteuergesetzes Herstellungskosten sowie Erhaltungsaufwand an Gebäuden erhöht steuerlich absetzen.

Um diese steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen zu können, muss zunächst eine Modernisierungsvereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen werden, die Art und Umfang der Sanierungsarbeiten festlegt. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten reicht der Eigentümer dann die gesammelten Rechnungen bei der Gemeinde ein. Die Gemeinde prüft die Rechnungen und bescheinigt dem Eigentümer, dass die eingereichten Kosten bei der Sanierung des Gebäudes entstanden sind und die Sanierung des Gebäudes den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht. Diese Bescheinigung kann der Eigentümer anschließend im Rahmen seiner Steuererklärung beim Finanzamt vorlegen und somit die steuerliche Abschreibungsmöglichkeit nutzen.

Wegen der Besonderheiten des Steuerrechts wird bei Maßnahmen in einem Sanierungsgebiet eine Beratung durch einen Steuerberater oder durch eine vergleichbare Institution dringend empfohlen.

Gochsheim, 15.12.2021

*gez.*

Manuel Kneuer  
Erster Bürgermeister