

## Informationen Stadtsanierung

### Vorwort Stadtsanierung, Rechte und Pflichten

Das Sanierungsrecht ist ein räumlich, zeitlich und sachlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuches (§§ 136 bis 164 und 180,181 BauGB). Es gilt für schwerwiegende, städtebauliche Herausforderungen. Das hohe öffentliche Interesse erfordert ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten. Das Sanierungsrecht überträgt der Stadt die übergreifende Verantwortung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

### Städtebauförderung

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung ist für die Kommunen mit erheblichen Kosten verbunden. Seit Anfang der 70er Jahre fördern daher Bund und Länder städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Städten und Gemeinden. Der Bundesgesetzgeber hat die Städtebauförderung als Gemeinschaftsfinanzierung von je 1/3 Bund, Land und Gemeinde gesetzlich verankert und als Daueraufgabe bestätigt (§§ 164a und 164b BauGB).



Schwerpunkte der investiven und nachhaltigen Städtebauförderung sind:

1. Die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.
2. Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der Innenstädte, unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie von umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen.
3. Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

Über die positiven Wirkungen für die Stadtentwicklung hinaus haben Städtebauförderungsmittel erhebliche Anstoßeffekte auf private und öffentliche Investitionen, die wiederum erhebliche Beschäftigungseffekte bei der regionalen Bauwirtschaft auslösen.

### 1. Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht, d.h., sie müssen der Gemeinde oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigen. Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz.

### 2. Baumaßnahmen

Die Durchführung von Baumaßnahmen in einem festgesetzten Sanierungsgebiet bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Der Stadt obliegt es, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und für die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder soweit nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Zu den Baumaßnahmen gehören:

- die Modernisierung und Instandsetzung,
- die Neubebauung und Ersatzbauten,
- die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

In der Regel sind drei Angebote einzuholen gem. den Vergabevorschriften für öffentliche Mittel.

### **3. Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge**

Nach § 154 Abs. 1 BauGB werden im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z.B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze usw.) keine Anliegerbeiträge von den Grundstückseigentümern erhoben. Es wird auch kein Kostenerstattungsbetrag nach § 135a BauGB für Ausgleichsmaßnahmen erhoben.

Das Recht, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht Erschließungsanlagen im o.g. Sinne sind, bleibt unberührt. Dies gilt insbesondere für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser (§ 127 Abs. 4 BauGB).

Es werden sogenannte Ausgleichsbetrag erhoben (siehe unten).

### **4. Sanierungsausgleichsbeträge**

Gemäß § 154 Abs. 1 Baugesetzbuch hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstückes zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Euro zu entrichten. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages liegt nicht im Ermessen der Stadt Elsfleth. Der Ausgleichsbetrag stellt vielmehr eine zweckgebundene Einnahme dar, welche ebenfalls im Sanierungsgebiet reinvestiert werden muss.

Auf der Grundlage eines unabhängigen Gutachtens wird die Bodenwerterhöhung, insbesondere bezüglich Bebauung, Umfeld, Struktur und Nutzung, ermittelt. Die Erhöhung des Bodenwertes besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung nicht durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Es handelt sich somit um einen Ausgleich für die Werterhöhung, die Ihr Grundstück durch die Sanierung erfahren hat.

### **5. Fördergrundsätze**

Für alle Fördermittel gilt gleichermaßen:

- die Beantragung und Genehmigung muss **vor** Baubeginn erfolgen,
- die Maßnahme muss zweckmäßig und/oder wirtschaftlich vertretbar sein,
- die Maßnahme muss den städtebaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen.

Eigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln. Durch den Eigentümer ist ein formloser Antrag „auf Aufnahme in das Maßnahmenprogramm“ bei der Stadt zu stellen.

Der Antrag soll enthalten:

- Name, Anschrift, Telefonverbindung des Antragstellers,
- Ort und Lage des Sanierungsobjektes (Stadt, Straße, Hausnummer),
- kurze Beschreibung der zur Förderung beantragten baulichen Maßnahmen,
- Benennung des mit der planerischen Vorbereitung zu beauftragenden Bauplanungsbüros.

Über die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm entscheidet die Stadt in Abstimmung mit dem Sanierungsträger. Ein Bearbeitungsentgelt für Beratung, Antragstellung, Bewilligung und Auszahlung der Städtebauförderungsmittel durch den Sanierungsträger fällt nicht an.

Zuwendungsfähig sind:

1. Modernisierungsarbeiten, die den Gebrauchswert von Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden dauerhaft erhöhen und der Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch notwendigen und geeigneten Zustandes dienen.
2. Instandsetzungsarbeiten, soweit sie nicht aufgrund von Vernachlässigung und Unterlassung durch den Eigentümer verursacht worden sind.

Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören auch die Baunebenkosten, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den geförderten baulichen Maßnahmen entstehen.

Die Stadt Elsfleth hat eine Modernisierungsrichtlinie beschlossen, in der das Verfahren zur Förderung privater Eigentümer im Sanierungsgebiet sowie die einheitlichen Förderquoten festgelegt wurden.

## **6. Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB**

Aufgrund der Satzung wird im Sanierungsgebiet „Elsfleth-Innenstadt“ von der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht Gebrauch gemacht.

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 und 145 Baugesetzbuch. Danach muss ein Eigentümer eine Genehmigung bei der Gemeinde / bei der Baugenehmigungsbehörde einholen, wenn er z. B.:

- ein Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen will,
- eine Hypothek aufnehmen will, einen Miet- oder Pachtvertrag von mehr als einem Jahr abschließen will,

- ein Gebäude errichten will, an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen will, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern,
- Werbeanlagen angebracht werden sollen,
- ein Bauvorhaben plant, Gebäude errichtet oder abgebrochen werden sollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, wie z.B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Dies mag auf den ersten Blick so aussehen, als ob stark in die Rechte der Eigentümer/innen eingegriffen wird. Tatsächlich sind der Gemeinde durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft.

## **7. Sanierungssatzung**

Ein Sanierungsgebiet wird durch Beschluss der Stadt als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch nachgewiesen. Die Durchführung dieser Vorbereitenden Untersuchungen ist zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung, sofern nicht bereits andere hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt vor allem voraus, dass nach § 136 Baugesetzbuch:

- städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll und
- die einheitliche und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt.

Gegenstand der Sanierungssatzung ist insbesondere die Festlegung:

- der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als städtebauliche Gesamtmaßnahme,
- des gewählten Sanierungsverfahrens (umfassend oder vereinfacht, hier: umfassend) und damit die Festlegung, ob zur Finanzierung der Maßnahme Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern erhoben werden sowie
- des Umfangs der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB) zur Steuerung der städtebaulichen Erneuerung.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung beginnt auf der Grundlage der städtebaulichen Planung die eigentliche Durchführungsphase der Sanierung. Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes kein Anspruch auf Förderung mit Städtebauförderungsmitteln. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahme in ein Städtebauförderungsprogramm.

## **8. Sanierungsberater**

Zur Unterstützung der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme verbundenen vielfältigen Aufgaben hat die Stadt Elsfleth die BauBeCon Sanierungsträger GmbH aus Bremen als Sanierungsberater gem. §§ 157 ff BauGB beauftragt. Das Unternehmen besitzt die notwendigen Erfahrungen bei der Steuerung des Sanierungsprozesses durch seine Tätigkeit in Kommunen vergleichbarer Größenordnung und mit vergleichbaren städtebaulichen Missständen und Sanierungszielen.

Die BauBeCon handelt im Auftrag der Stadt und hat keine eigenwirtschaftlichen Interessen im Sanierungsgebiet. Mit seinem speziellen Fachwissen nimmt das Unternehmen insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- Beratung der Stadt bei der Erarbeitung, Fortschreibung und der inhaltlichen Abstimmung der städtebaulichen Planungen,
- Beratung der Bürgerinnen und Bürger in allen verwaltungstechnischen, juristischen und finanziellen Fragen der Sanierung und insbesondere bei privaten Sanierungsmaßnahmen unter Hinzunahme eines Förderzuschusses oder der erhöhten steuerlichen Abschreibung,
- Vorbereitung und Koordinierung von Modernisierungs- und Erschließungs- sowie weiterer Ordnungsmaßnahmen,
- Öffentlichkeitsarbeit,
- Fördermittelbewirtschaftung und Einwerbung öffentlicher Mittel,
- Ausführen von Nachweisen über die Verwendung der öffentlichen Mittel.

Aus dem Projektteam steht Ihnen folgender Mitarbeiterin der BauBeCon zur Verfügung:  
Projektleitung: Herr Greiner, Tel.: 0421 32901 27; E-Mail: [kgreiner@baubeconstadtsanierung.de](mailto:kgreiner@baubeconstadtsanierung.de)

## **9. Sanierungsvermerk im Grundbuch**

Die Stadt Elsfleth hat gemäß § 143 Abs. 2 BauGB dem zuständigen Grundbuchamt die beschlossene Sanierungssatzung mitgeteilt und gebeten, den sog. Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die entsprechenden Eintragungen sind inzwischen erfolgt - die Betroffenen haben darüber eine Mitteilung des Grundbuchamtes erhalten.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr, das betroffene Grundstück wird dadurch nicht „belastet“.

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht es der Stadt, den Sanierungsablauf erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen.

Nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht, ohne dass den Eigentümern Kosten entstehen.

## **10. Steuerliche Abschreibungen**

Nach §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden, soweit die Kosten nicht durch die Zuschüsse der Städtebauförderung gedeckt sind. Dem Finanzamt ist eine entsprechende

Bescheinigung der Stadt vorzulegen. Fragen hierzu möchten Sie direkt an den Sanierungsberater (siehe oben) richten.

Vor Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine vertragliche Regelung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) mit der Stadt abzuschließen – auch wenn keine Fördermittel der Stadtsanierung eingesetzt werden.

Wird vorab keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, so kann nach Baubeginn und Abschluss der Maßnahme die notwendige Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuergesetzes nicht erteilt werden.

Es wird ferner ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier gegebenen Hinweise keine steuerliche Beratung ersetzen und gegebenenfalls weitere Auskünfte von einem Steuerberater einzuholen sind. Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann von der Stadt oder dem Sanierungsträger nicht übernommen werden.

### **11. Vorkaufsrecht der Stadt**

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Danach ist z.B. die Ausübung des Vorkaufsrechts zulässig zum Erwerb von Austausch und Ersatzland, von Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung wie auch von Flächen, die für die Sanierung benötigt werden.

### **Schlusswort: Wir möchten mit Ihnen zusammenarbeiten!**

Stadtsanierung kann nur erfolgreich sein, wenn alle Beteiligten vertrauensvoll zusammenarbeiten.

Deshalb ist im § 137 des Baugesetzbuches geregelt, dass die Sanierung mit allen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden soll und die Betroffenen im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Nachfolgend ist ein Formular für die Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zum Download bereitgestellt