

Sanierungs – ABC (Auszug)

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

„Sanierungs-ABC“: Informationen für Eigentümer/Investoren und Pächter/Mieter

- ■ **Ausgleichsbeträge**
- **Auskunftspflicht**
- **Baumaßnahmen**
- ■ Beratung
- Duldungspflicht des Mieters
- Duldungsverweigerung aus Härtegründen
- ■ **Erhaltungssatzung**
- ■ **Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge**
- Entschädigungsanspruch
- ■ **Fördergrundsätze**
- ■ Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
- ■ Genehmigungspflichtigen Grundstücksverkehr
- ■ Genehmigungspflichtige Bauvorhaben
- ■ Gestaltungssatzung
- Härteausgleich
- ■ Höhe und Art der Förderung
- Mietvertragskündigung
- Mietzinsminderung
- Modernisierungsankündigung
- ■ Preisprüfung durch die Stadt
- Prüfungsrecht des Mieters
- ■ **Sanierungssatzung**
- ■ **Sanierungsträger**
- ■ **Sanierungsvermerk im Grundbuch**
- Sozialplan - Gesetzliche Basis
- ■ **Städtebauförderung**
- ■ **Städtebaulicher Rahmenplan**
- ■ **Steuerliche Abschreibungen**
- ■ Vorbereitende Untersuchungen
- ■ **Vorkaufsrecht der Stadt**
- ■ **Zuwendungsfähige Maßnahmen**

Ausgleichsbeträge

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme sind Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet zur Finanzierung der Sanierung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen (nach § 154 BauGB) an die Stadt verpflichtet.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke werden vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Auf Antrag des Zahlungspflichtigen kann bereits vor Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahmen z.B. die Ablösung des Ausgleichsbetrages oder die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages durchgeführt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Stadt bereits Vorstellungen über die Sanierungsziele für das betreffende Grundstück ermittelt hat und sich die sanierungsbedingten Werterhöhungen abschätzen lassen.

Auskunftspflicht

Während der Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter gegenüber der Stadt und dem Sanierungsträger Auskunftspflicht über Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz.

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:

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

Erhaltungssatzung

Bei dem städtebaulichen Erhaltungsrecht handelt es sich um ein Rechtsinstrument, mit dem die Stadt die bauliche Entwicklung zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Milieuschutz) sowie den sozialverträglichen Ablauf einer städtebaulich erforderlichen Umstrukturierung in dem durch Satzung förmlich festgelegten Geltungsbereich der Erhaltungssatzung weitgehend beeinflussen kann.

Als wesentliche Elemente der zu schützenden städtebaulichen Gestalt kommen z.B. in Betracht

- die Wahrung bestimmter Maßstäbe bei der Dimensionierung der baulichen Anlagen
- die geschlossenen Stadträume
- die individuelle Fassadengestaltung unter Wahrung bestimmter Ordnungsprinzipien.

Im Gebiet einer Erhaltungssatzung werden daher Abbruch, Änderung, Nutzungsänderung und Errichtung von baulichen Anlagen unter einen grundsätzlichen Genehmigungsvorbehalt der Stadt gestellt.

Das Baugesetz enthält - im Unterschied zur Sanierungssatzung - keine Befristung der Erhaltungssatzung. Insoweit können durch die Erhaltungssatzung auch die Ergebnisse einer städtebaulichen Sanierung langfristig gesichert werden.

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).

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.

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 nachgewiesen. Die Durchführung dieser 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) 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.

Sanierungsträger

Zur Unterstützung der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme verbundenen vielfältigen Aufgaben hat die Stadt Winsen (Luhe) die GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH aus Kiel als treuhänderischen Sanierungsträger gem. §§ 157 ff BauGB beauftragt. Das Unternehmen besitzt die notwendigen Erfahrungen bei der Steuerung des Sanierungsprozesses durch seine Tätigkeit in Kommunen vergleichbarer Größenordnung.

Die GOS mbH 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
- 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

Als Projektteam stehen Ihnen folgende Mitarbeiter der GOS zur Verfügung:

- Herr Christian Rauf, Projektleitung
(Tel.: 05 31/ 34 99 439, E-Mail: rauf@gos-gsom.de)
- Frau Anna Weber, Sachbearbeitung
(Tel.: 05 31/ 34 99 863, E-Mail: weber@gos-gsom.de)

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Die Stadt Winsen (Luhe) 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.

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.

Städtebaulicher Rahmenplan

Der (städtebauliche) Rahmenplan beinhaltet den städtebaulichen Teil der Entwicklungsplanung und konkretisiert die Entwicklungsziele für alle raumbezogenen Maßnahmen. Er stellt somit die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung des Sanierungsgebietes "Innenstadt" dar und sichert die Sanierungsziele langfristig ab.

Für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die im Verlaufe des Sanierungsverfahrens geplant und umgesetzt werden sollen, bildet der Rahmenplan einen fachübergreifenden Orientierungsrahmen.

So beinhaltet er eine Bestandsanalyse, die u.a. die gegebene städtebauliche Situation, die Nutzungs- und Bebauungsstruktur, die Grün- und Freiraumgestaltung und die Verkehrsinfrastruktur untersucht. Anhand einer Stärken-/ Schwächen-Analyse werden städtebauliche Ziele formuliert und Durchführungs- und Handlungskonzepte erarbeitet.

Der städtebauliche Rahmenplan ist keine Satzung wie der Bebauungsplan, sondern eine sog. "informelle Planung" und seinem Wesen nach ein "Selbstbindungsplan" der Stadt, der von allen Organen und Gremien zu berücksichtigen ist.

Als richtungsweisendes Planwerk, das keinen Rechtsnormcharakter hat und nicht Teil der förmlichen Bauleitplanung ist, besitzt der Rahmenplan ein hohes Maß an Flexibilität.

Er kann im weiteren Verfahren fortgeschrieben und weiterentwickelt werden und somit eine Anpassung an veränderte Gegebenheiten im Verlaufe des Verfahrens ermöglichen, ohne dass das Leitbild aus den Augen verloren geht.

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.

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

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.

Zuwendungsfähige Maßnahmen

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 Maßnahmen zählen neben anderen insbesondere:

- Bauwerkstrockenlegung
- Wiederherstellung der Standsicherheit des Gebäudes
- Holzschutzarbeiten an der Tragwerkskonstruktion
- Dacherneuerung
- Fassadensanierung, Fenster, Türen
- Wiederherstellung/Erneuerung innerer Bauteile
- Einbau/Erneuerung von Anlagen der technischen Versorgung (Heizung, Sanitär, Elektro)
- Wärmeschutz- und Schallschutzmaßnahmen
- Verbesserung von Grundrisszuschnitten und Funktionsabläufen in Gebäuden

Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören auch die Baunebenkosten, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den geförderten baulichen Maßnahmen entstehen. Selbsthilfeleistungen des Eigentümers in Form von Sach- und Arbeitsleistungen gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen Baukosten.