

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes bringen dem Eigentümer Vorteile und dienen seinem Schutz, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitungen und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter (oder auch deren Berechtigte) 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 Sanierungsmaßnahmen benötigen.

Genehmigungspflicht

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

- sein Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen will,
- eine Hypothek aufnehmen will,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf bestimmte Zeit 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 Fassaden verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist,
- Werbeanlagen anbringen will,
- Gebäude abbrechen will,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt, z.B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung durchführen will.

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung ist vor Beginn (!) der Maßnahme zu stellen. Über die Sanierungsgenehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrags zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um 3 Monate verlängert werden. 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. Sie kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt eine Versagungspflicht.

Die Antragstellung für die Sanierungsgenehmigung kann durch schriftlichen Antrag oder mit Hilfe eines bei der Stadt vorliegenden Antragsformulars erfolgen.

Hinweis: Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht die Baugenehmigung. Für die Bearbeitung und Genehmigung des Bauantrages ist auch im Sanierungsgebiet die Baugenehmigungsbehörde zuständig.



Bodenwertermittlung und Ausgleichsbeträge

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, sogenannte „Ausgleichsbeträge“ von allen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet, die der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes der Grundstücke entspricht. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung, nicht hingegen die allgemeine Bodenwertsteigerung.

Die Ermittlung der „sanierungsbedingten Bodenwert-erhöhung“ erfolgt durch ein unabhängiges Gremium, dem Gutachterausschuss der Grundstückswerte. In welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesagt werden.

Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge nach BauGB

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 etc.) keine Anliegerbeiträge von den Grundstückseigentümern erhoben.



STADT QUAKENBRÜCK



STADT QUAKENBRÜCK

Ihre Ansprechpartner:

Stadt Quakenbrück

Stadt Quakenbrück | Markt 1 | 49610 Quakenbrück

Ansprechpartner: Heinz Korte

Telefon: 05431/182-143

E-Mail: Korte@artland.de

Quartiersmanagement

Ibis Institut | Duisburg

Ansprechpartner: Mareike Schmidt

Telefon: 0203/3064987

E-Mail: mareike.schmidt@ibis-institut.de

Sanierungsträger

BauBeCon

Sanierungsträger GmbH | Bremen

Ansprechpartner: Kathrin Mackowiak

Telefon: 0421/32901-74

E-Mail: KMackowiak@baubeconstadtsanierung.de



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Impressum

Herausgeber: Stadt Quakenbrück · BauBeCon

Fotos: Planungsbüro Hahm GmbH · Texte: BauBeCon

Gestaltung: Artland Design



Bürgerinformation

Das Sanierungsgebiet Neustadt-West



Wichtige Unterlage – bitte aufbewahren



STADT QUAKENBRÜCK

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass es der Stadt Quakenbrück nach vielen Jahren gelungen ist, mit dem Erweiterungsgebiet „Neustadt-West“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Die Soziale Stadt“ aufgenommen zu werden. Das bedeutet, dass wir das bestehende Sanierungsgebiet „Neustadt“ um diesen Bereich erweitern. Die genaue Grenze des Erweiterungsgebietes mit den betroffenen Grundstücken können Sie dem abgebildeten Lageplan entnehmen.

Für Sie als Eigentümer bietet sich nun die Möglichkeit, Fördergelder für die Modernisierung Ihres Gebäudes einzuwerben. Gleichzeitig können die öffentlichen Verkehrsanlagen umfassend erneuert und städtebauliche Defizite abgebaut werden. Nicht zuletzt wird das bereits erfolgreich etablierte Quartiersmanagement seine Arbeit sowie die bestehenden Strukturen des sozialen Netzwerkes in der Neustadt auf das Erweiterungsgebiet ausdehnen können. All diese Maßnahmen dienen dazu, eine nachhaltige Stabilisierung und Aufwertung des gesamten Stadtteils zu erreichen und somit die Lebensverhältnisse der Bürgerinnen und Bürger zu verbessern.

Mit Veröffentlichung der Sanierungssatzung durch die Stadt Quakenbrück im März 2015 wird das Erweiterungsgebiet förmlich festgelegt. Mit diesem Faltblatt möchten wir Ihnen einen ersten Überblick über die rechtlichen Zusammenhänge und die für Sie persönlich denkbaren Fördermöglichkeiten geben.

Es ist uns wichtig, Sie alle in den Gestaltungsprozess mit einzubeziehen. Wir würden uns freuen, wenn Sie sich auch in Zukunft rege an dem Sanierungsprozess beteiligen würden. Nutzen Sie Ihre Chance und sprechen Sie uns an.



Paul Gärtner,
Bürgermeister



Claus-Peter Poppe,
Stadtdirektor

Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können sowohl stadtplanerische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, als auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden finanziell gefördert werden. Zu den förderfähigen Maßnahmen an Gebäuden zählen z.B.:

- **Dachneueindeckungen**
- **Wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich**
- **Erneuerung der Fenster**

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist in jedem Fall der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen Ihnen und der Stadt Quakenbrück vor Beginn der geplanten Maßnahmen. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf eine Förderung besteht nicht! Bitte informieren Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn bei der Stadt oder unserem Sanierungsträger.

Des Weiteren können Sie als Eigentümer bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Kosten für den Erhaltungsaufwand nach den §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes erhöht steuerlich absetzen. Auch hierfür ist vor Baubeginn der Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und Ihnen erforderlich. Ohne einen Modernisierungsvertrag kann Ihnen keine steuerrechtliche Bescheinigung ausgestellt werden. Bitte informieren Sie sich im Einzelfall frühzeitig bei Ihrem Steuerberater und/oder sprechen Sie uns an.



Das Sanierungsgebiet Neustadt-West

