

Sanierungs - ABC

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 Hameln die übergreifende Verantwortung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

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

- Auskunftspflicht
- Baumaßnahmen
- ■ Erhaltungssatzung
- ■ Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge
- ■ Fördergrundsätze
- ■ Gestaltungssatzung
- ■ Sanierungssatzung
- ■ Sanierungsträger
- ■ Städtebauförderung
- ■ Steuerliche Abschreibungen
- ■ Vorkaufsrecht der Stadt
- ■ Zuwendungsfähige Maßnahmen

GOS.

Auskunftspflicht

Während der Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter gegenüber der Stadt Hameln 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 „Hameln Altstadt und Weserpromenade“ bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Der Stadt Hameln 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 so weit 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 Hameln 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 baulicher 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 Hameln gestellt.

Das Gesetz 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 müssen 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 Städtebauförderungsmiteln. Durch den Eigentümer ist ein Antrag auf Fördergelder bei der Stadt Hameln zu stellen. Der Antrag auf Förderung muss folgende Unterlagen beinhalten:

- Grundbuchauszug (dient als Eigentümersnachweis)
- Sanierungskonzept/Maßnahmenbeschreibung
- Baubeschreibung (Mängel und geplante Maßnahmen) mit Bauentwurf und Lageplan, Grundrissen und Schnitten, fotografischer Nachweis
- Je drei Angebote pro Gewerk

Bitte senden Sie den Antrag auf Förderung direkt an Herrn Bracht (bracht@hameln.de) von der Stadt Hameln.

Für Rückfragen stehen Ihnen die Ansprechpartner der GOS jederzeit gerne zur Verfügung.

Ein Bearbeitungsentgelt für Beratung, Antragstellung, Bewilligung und Auszahlung der Städtebauförderungsmittel durch den Sanierungsträger fällt nicht an.

Gestaltungssatzung

Die Stadt Hameln plant, die bedeutenden kulturhistorischen Strukturen des Stadtbildes durch eine **Gestaltungssatzung** sowie ein dazugehöriges Gestaltungshandbuch zu schützen.

Durch die Gestaltungssatzung werden bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten für einen Teil des Gemeindegebietes verwirklicht. Diese positive Gestaltungspflege kann sich auf besondere Anforderung an die Gestaltung von Gebäuden, Werbeanlagen, Einfriedungen sowie auch an den nicht überbaubaren Flächen wie z.B. Vorgärten beziehen. Gesetzliche Grundlage bildet die Niedersächsische Bauordnung in Verbindung mit dem Baugesetzbuch.

Bei der Förderung von privaten Maßnahmen wird die Gestaltungssatzung als verbindlich angesetzt. Sie wird für die äußere Gestaltung von Gebäuden und baulichen Anlagen im festgesetzten räumlichen Geltungsbereich gelten.

Sanierungssatzung

Ein Sanierungsgebiet wird durch Beschluss der Stadt Hameln 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 Hameln die GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH, Steinbrecherstraße 31a, 38102 Braunschweig 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 Hameln 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/ 230 410 61, E-Mail: rauf@gos-mbh.de)
- Herr Panagiotis Kiriakidis, stellv. Projektleitung
(Tel.: 05 31/ 230 410 62, E-Mail: kiriakidis@gos-mbh.de)
- Frau Christin Laubender, Sachbearbeitung
(Tel.: 05 31/ 230 410 60, E-Mail: laubender@gos-mbh.de)

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.

Steuerliche Abschreibungen

Nach §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungskosten 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 Hameln vorzulegen.

Vor **Durchführung** der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine vertragliche Regelung (**Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**) mit **der Stadt Hameln** 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 Hameln oder dem Sanierungsträger nicht übernommen werden.

Vorkaufsrecht der Stadt

Der Stadt Hameln steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Hameln Altstadt und Weserpromenade“ 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:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen einschließlich der Herstellung von barrierefreien Zugängen und Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes (z.B. Innenhöfe, Entsiegelung und Begrünung, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern);
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Beschichtungen sowie der Erhalt und die Ergänzung von Gestaltungselementen an Gebäuden;
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren;
- städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und -verträgliche Werbeanlagen;
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz;
- Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung zur Vermeidung von Eingriffen in denkmalgeschützte Fassaden und Fassadenteile;

- weitere Maßnahmen, die dem Erhalt des Denkmals und der Verbesserung des Stadtbildes dienen;
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

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.

Alle weiteren förderrechtlichen Regelungen können Sie der kommunalen Förderrichtlinie entnehmen.