

Stadtsanierung in Friesoythe

Sanierungsgebiet „Innenstadt Friesoythe“

Programm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Informationen über die rechtlichen Auswirkungen aus der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Friesoythe“

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Friesoythe“ wurde in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen 2015 aufgenommen. Nach der Programmaufnahme hat der Rat der Stadt Friesoythe am 14. Oktober 2015 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Friesoythe“ gefasst.

Die genaue Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes mit den betroffenen Grundstücken können Sie dem beigefügten Übersichtsplan entnehmen.

Zukünftig wollen wir Sie in unregelmäßigen Abständen über wichtige Vorhaben, städtebauliche Planungen und die rechtlichen Rahmenbedingungen informieren.

In diesem 1. Bürgerbrief möchten wir Sie über das Inkrafttreten der Sanierungssatzung und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten für die Bewohner und Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet informieren. Falls das eine oder andere nicht verständlich sein sollte, oder Sie konkrete Fragen zur Sanierung haben, wenden Sie sich bitte an den Fachbereich Stadtentwicklung. Namen und Anschriften der Ansprechpartner finden Sie am Ende dieses Bürgerbriefes.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist eine gemeinsame Aufgabe aller Beteiligten. Sie zielt darauf ab, in einem begrenzten Zeitraum (ca. 8 Jahre) mit besonderem Einsatz und den zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln ein Gebiet zu sanieren und zu entwickeln.

Das Zusammenwirken von Stadt und Bürgern ist wesentliche Voraussetzung für einen Erfolg der Sanierung. Diese Zusammenarbeit zwischen allen Sanierungsbeteiligten soll in erster Linie auf freiwilliger Grundlage erfolgen. Ein fairer Ausgleich zwischen öffentlichen und privaten Interessen entsteht jedoch nicht automatisch und nicht in jedem Fall. Das Sanierungsrecht enthält daher eine Reihe von Vorschriften, die für die weitere Vorbereitung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen von besonderer Bedeutung sind.

1. Stadtsanierung und das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet (Sanierungsvermerk)

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen fasste der Rat der Stadt Friesoythe am 14. Oktober 2015 den Beschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Friesoythe“. Mit der öffentlichen Bekanntmachung wurde die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes am 10. Dezember 2015 rechtsverbindlich. Nach § 143 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadt Friesoythe dem zuständigen Grundbuchamt die Satzung mitgeteilt und gebeten, den sogenannten Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt ohne erneute Beteiligung des Eigentümers.

Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter.

Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass Ihr Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des BauGB – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. – zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens in Ihrem Grundbuch gelöscht, ohne dass Ihnen Kosten entstehen.

2. Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die finanzielle Unterstützung des Bundes und des Landes Niedersachsen sollen in einem Zeitraum von etwa 8 Jahren eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Als nächster Verfahrensschritt werden die planerischen Grundlagen erarbeitet, mit den Bürgern erörtert und danach in den städtischen Gremien beraten.

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (= Fördergebiet) und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können Maßnahmen verschiedenster Art finanziell unterstützt werden. Grundsätzlich können sowohl städtische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus als auch private Bau- und Ordnungsmaßnahmen bezuschusst und mitfinanziert werden. Für eine Bezuschussung privater Gebäude durch Städtebauförderungsmittel ist es erforderlich, dass eine für das Stadtbild prägende Bedeutung des Bauwerks vorliegt. Eine Liste ortsbildprägender Gebäude, die die förderfähigen Gebäude beinhaltet, ist Grundlage hierfür. Diese Liste wird derzeit erarbeitet und ist bei der Stadt Friesoythe einzusehen.

Im Einzelfall kann es sich um umfangreiche Modernisierungen, um Teilmodernisierungen aber auch um Abbruchmaßnahmen handeln. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist in jedem Fall der Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt Friesoythe und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Selbstverständlich müssen Städtebauförderungsmittel in ausreichender Höhe bereitstehen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Bitte informieren Sie

sich rechtzeitig „**vor Beginn**“ der geplanten privaten Maßnahmen bei der Stadt über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten.

Besondere Hinweise:

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass über die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen **vor** Maßnahmebeginn eine vertragliche Regelung (**Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag**) – auch wenn **keine** Fördermittel eingesetzt werden – mit der Stadt abzuschließen ist. Wird vorab keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, so kann nach Baubeginn und Abschluss der Maßnahme keine Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuerrechts ausgestellt werden.

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

3. 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 Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Stadt eine Auskunftspflicht, d. h. sie müssen der Stadt alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigt.

Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz.

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 und 145 BauGB.

Zur Absicherung der mit der Gebietsfestlegung durch die Stadt Friesoythe verfolgten Sanierungsziele, bedürfen nach § 144 BauGB u. a. folgende Vorhaben und Rechtsvorgänge einer **vorherigen** Genehmigung durch die Stadt:

1. Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und in baulichen Anlagen (Durchführung von Baumaßnahmen).
 - Veränderungen von Öffnungen für Fenster und Türen;
 - Austausch von Fensterläden und Rollläden;
 - Veränderungen von Außenwandverkleidung, Verblendungen und Außenputz;
 - Veränderungen und Erneuerungen von Dacheindeckungen;
 - Veränderungen im Grundriss (Raumaufteilung des Gebäudes);
 - Abbruchmaßnahmen.
2. Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes oder des Gebäudes (Miet- und Pachtverträge) mit einer Laufzeit oder Kündigungsfrist von mehr als 1 Jahr (einschließlich Vertragsverlängerungen).
3. Die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstückes / Wohnungseigentums und die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Erbbau-rechtes.
4. Belastungen von Grundstücken / Wohnungseigentum (Grundschuld- und Hypothekenbestellung, Eintragungen von Grunddienst- und Dienstbarkeiten).
5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung begründet wird (Tausch- / Schenkungsverträge).
6. Die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten.
7. Jegliche Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder -vereinigungen, Flurstückszerlegungen).

4. Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Die Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahme bei der Stadt Friesoythe, Fachbereich 3 - Bereich 60 - Bauverwaltung, Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe zu beantragen. Sofern bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen der beurkundende Notar zur Vertragsdurchführung bevollmächtigt wird, ist auch dieser zur Antragstellung berechtigt.

Über die Genehmigung ist binnen 1 Monats nach Eingang des Antrages 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. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt eine Versagungspflicht.

Besonderer Hinweis:

Sanierungs- und Baugenehmigung

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde nach § 145 BauGB ersetzt nicht die Baugenehmigung. Für die Bearbeitung und Genehmigung des Bauantrages ist auch im Sanierungsgebiet die Baugenehmigungsbehörde zuständig. Der bauwillige Eigentümer im Sanierungsgebiet muss deshalb zwei Anträge stellen: den Antrag auf Genehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 und 145 BauGB und den Bauantrag. Die Antragstellung nach §§ 144 und 145 BauGB kann formlos durch schriftlichen Antrag oder mit Hilfe eines bei der Stadt vorliegenden Antragsformulars erfolgen.

5. Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge

1. Spätestens mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Stadt gesetzlich verpflichtet, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben.

Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger, und zwar in Höhe eines Betrages, der dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens **vor** und **nach** der Sanierung entspricht. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer – stark vereinfacht ausgedrückt – für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungsbeiträge.

2. Grundstücksgeschäfte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unterliegen einer besonderen Kontrolle und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden unter Anwendung des § 153 BauGB auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergeben würde. Darüber hinaus gehende Kaufpreisvereinbarungen darf die Stadt nicht genehmigen. Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, von diesem durch einen Verkauf abgeschöpft werden und der Käufer durch Kaufpreis und Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Die Wertermittlungen der „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“ übernimmt der **Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oldenburg-Cloppenburg beim Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen** vor. Ob und in welcher Höhe überhaupt sanierungsbedingte Wertsteigerungen zu erwarten sind, kann zum heutigen Zeitpunkt verbindlich nicht gesagt werden.

Besonderer Hinweis:

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und Ausbaubeiträge von dem Nieders. Kommunalen Abgabengesetz (NKAG)

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.

Schlusswort

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

in diesem Bürgerbrief konnten wir Ihnen nur einige wichtige Informationen im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes übermitteln. Jeder einzelne Fall bedarf einer individuellen Beratung durch unsere Fachämter. Bitte nutzen Sie diese Gelegenheit, denn nur in enger Zusammenarbeit zwischen Ihnen und der Stadt Friesoythe kann eine effektive Stadtsanierung zum Wohle aller Betroffenen durchgeführt werden.

Friesoythe, 14. März 2016

Stadt Friesoythe
Der Bürgermeister

Sven Stratmann

Ansprechpartner

Stadt Friesoythe
Fachbereich 3 - Stadtentwicklung -
Bereich 60 - Bauverwaltung -
Frau Kreye
Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe
Telefon: 04491-9293-329
Fax: 04491-923-300
E-Mail: kreye@friesoythe.de

