

Fachbegriffe kurz erklärt

Abschluss der Sanierung

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erstreckt sich über viele Jahre und wird schrittweise umgesetzt. Der Abschluss der Maßnahme erfolgt durch die Aufhebung der Sanierungssatzung. Die Aufhebung der Sanierungssatzung ist (unter bestimmten Voraussetzungen) auch für Teilgebiete oder für einzelne Grundstücke möglich. Sobald die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich ist, werden im Grundbuch die Sanierungsvermerke gelöscht.

Ausgleichsbetrag

Nach Abschluss der Sanierung sind laut Gesetz von Eigentümern der im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke Ausgleichsbeträge zu zahlen. Zunächst werden durch einen unabhängigen Gutachterausschuss die Grundstückswerte ermittelt: (1.) Den Wert des Grundstückes ohne Sanierungsmaßnahmen (Anfangswert pro qm in Euro), sowie (2.) der Wert des Grundstückes durch öffentliche Sanierungsmaßnahmen (Endwert pro qm in Euro) am jeweiligen Wertermittlungstichtag. Die Bebauung bzw. der Wert der Bebauung spielt bei dieser Bewertung keine Rolle.

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz des Anfangswertes zum Endwert, d. h., Eigentümer haben die Wertsteigerung des Bodens, der durch eine öffentliche Sanierungsmaßnahme erzielt wurde, als Ausgleichsbetrag zu bezahlen. Die konjunkturbedingten Wertänderungen dürfen nicht berücksichtigt werden. Auf Antrag des Eigentümers ist unter bestimmten Voraussetzungen die Umwandlung des Ausgleichsbetrages in ein Tilgungsdarlehen möglich. Im Gegenzug sind durch die Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten in der Regel keine Erschließungsbeiträge zu zahlen.

Genehmigungspflichtige Vorhaben (in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet)

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt. Dazu zählen z. B.

- Verträge zur Veräußerung eines Grundstückes oder eines Erbbaurechts
- Die Belastung von Grundstücken im Grundbuch
- Baumaßnahmen und wertsteigernde Maßnahmen
- Die Teilung eines Grundstückes
- Bestimmte Miet- und Pachtverträge
- Beseitigung von baulichen Anlagen
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge (in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet)

Genehmigungsfreie Vorhaben und Rechtsvorgänge sind z. B. Verträge zum Zweck der Vorwegnahme der Erbfolge und Miet-/Pachtverträge mit geringerer Laufzeit als einem Jahr sowie Unterhaltungsarbeiten.

Gesetzliche Grundlagen der Stadtsanierung

Gesetzliche Grundlagen der Stadtsanierung bilden das Baugesetzbuch, die Städtebauförderungsrichtlinien, die Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch der Bundesländer sowie ergänzende Erlasse der Ministerien.

Integriertes Handlungskonzept

In Integrierten Handlungskonzepten werden Maßnahmen und Projekte zur Erreichung von Stadtentwicklungszielen festgelegt. Zentraler Gesichtspunkt ist die Verknüpfung von städtebaulichen, wirtschaftlichen, ökologischen sowie kulturellen und sozialen Maßnahmen, mit denen die Grundlagen für nachhaltige Entwicklungsprozesse in Sanierungsgebieten geschaffen werden. Die im Integrierten Handlungskonzept beschriebenen Maßnahmenvorschläge sind kein starres Maßnahmenwerk, sondern werden beständig überprüft und angepasst.

Ordnungsmaßnahmen

Ordnungsmaßnahmen sind Aufgabe der Stadt. Hierzu gehören u. a.:

- Der Erwerb von Grundstücken
- Ggf. der sanierungsbedingte Umzug von Bewohnern und Betrieben
- Abbruchmaßnahmen
- Die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen (Straße, Wege, Plätze)

Die Stadt kann die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen.

Rahmenplan/Städtebaulicher Rahmenplan

Der Rahmenplan stellt die Leitlinien (Ziele) für die städtebauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet für einen längeren Zeitraum dar. Er fasst die Aspekte der künftigen Nutzung (Art und Maß der baulichen Nutzung, private und öffentliche Flächen, sonstige Flächennutzung), der verkehrlichen Entwicklung (fließender und ruhender Verkehr, Fußgängerverkehr) und der gestalterischen Absichten in der Stadterneuerung zusammen. Er führt nach verwaltungsinterner Abstimmung und Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange den Planungsansatz der Vorbereitenden Untersuchungen fort, bezeichnet konkrete Planungsansätze und fügt aktuelle Informationen in den Entwicklungsvorschlag ein.

Seinem Charakter nach ist der Rahmenplan eine informelle Planung und Grundlage für:

- Die Beteiligung der betroffenen Bürger im Sanierungsgebiet und Erörterung der Sanierungsmaßnahmen bis zur Sozialplanung
- Die Ausformulierung von Zweck und Zielen der Sanierung
- Die Beurteilung und Entscheidung über Baugesuche, sanierungsrechtliche Genehmigungen, städtebauliche Einzelvorhaben und die Beantragung von Finanzhilfen

Darüber hinaus bildet der Rahmenplan die Geschäftsgrundlage zwischen der Stadt und dem Innenministerium für die förderrechtliche Abwicklung der Sanierung.

Sanierungssatzung

Ein Sanierungsgebiet wird von der Stadt oder Gemeinde durch Beschluss mit einer Sanierungssatzung festgelegt. Das wird so begrenzt, dass die Sanierung zweckmäßig durchgeführt werden kann und die Ziele der städtebaulichen Entwicklung erreicht werden können.

Sanierungsgenehmigung

Sanierungsgenehmigungen sind erforderlich, wenn Eigentümer in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Veränderungen an ihren Grundstücken vornehmen möchten, die genehmigungspflichtig sind (siehe unter Genehmigungspflichtige Vorhaben). Sanierungsgenehmigungen im Sinne von § 144 BauGB sind bei der Stadt/Gemeinde zu beantragen. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann diese Frist um drei 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 zuwider läuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt/Gemeinde eine Versagungspflicht.

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

Sanierungsträger

Der Sanierungsträger unterstützt die Stadt als Treuhänder bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen. Zu den zentralen Aufgaben eines Sanierungsträgers gehören die Vorbereitung städtebaulicher Planungen, die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens, die Vorbereitung notwendiger Anträge auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinien, Durchführung und Abwicklung des Grunderwerbs für das Treuhandvermögen, die Aufstellung von Wirtschaftsplänen, die Beratung von Eigentümern und Investoren einschließlich vertraglicher Regelungen sowie das Zurverfügungstellen aller im Zusammenhang mit der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme notwendigen Informationen.

Bei allen Verfahrens- und Durchführungsschritten steht die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit den Bürgerinnen und Bürgern und der Gemeinde im Vordergrund. In individuellen Beratungsgesprächen vor Ort kann eine direkte individuelle Betreuung der Bürger, aber auch der Kommune gewährleistet werden.

Sanierungsvermerk

Mit der öffentlichen Bekanntmachung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes wird das Sanierungsgebiet rechtsverbindlich. Die Stadt/Gemeinde teilt nun dem zuständigen Grundbuchamt die Satzung mit und veranlasst, den so genannten Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt ohne Beteiligung des Eigentümers.

Mit dem Sanierungsvermerk im Grundbuch wird kenntlich gemacht, dass das jeweilige Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und damit die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht – zu beachten sind. Die Eintragung hat nur hinweisenden Charakter und belastet das Grundbuch nicht. Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens aus den Grundbüchern gelöscht, ohne dass den Eigentümern Kosten entstehen.

Städtebauförderungsmittel

Die im Rahmen der Sanierung eingesetzten Städtebauförderungsmittel setzen sich jeweils zu einem Drittel aus Bundes-, Landes- und Mitteln der Gemeinde zusammen. Die Bundes- und Landesmittel werden jährlich bewilligt und sind von der Stadt/Gemeinde zu ergänzen.

Steuerbefreiungen/Steuervergünstigungen im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen

Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen Steuerbefreiungen oder -vergünstigungen möglich. Entsprechende Hinweise erteilen auf Anfrage Finanzämter, Steuerberater und unverbindlich auch der Sanierungsträger.

Vorbereitende Untersuchungen

Zur Feststellung und Begründung der Notwendigkeit städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und zur Begründung des Antrags auf Förderung durch Bund und Land sind laut Baugesetzbuch Untersuchungen durchzuführen, die die Funktions- und Substanzschwächen im untersuchten (städtischen) Gebiet dokumentieren und aufzeigen. Diese Untersuchungen werden als Vorbereitende Untersuchungen bezeichnet. Im Abschluss des Untersuchungsberichtes wird durch die Gutachter ein städtischer Bereich als Sanierungsgebiet vorgeschlagen, in dem die städtebaulichen Mängel besonders störend, belastend oder negativ ausgeprägt sind und eine Sanierung dringend erforderlich ist.