

Sanierungsgebiet „Wolfsburg – Handwerkerviertel“

Grundlage der Sanierung

Mit Wirkung vom 04.07.2009 ist die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Handwerkerviertel in Kraft getreten. Umfangreiche vorbereitende Untersuchungen, in denen Mängel und Defizite, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes aufgezeigt wurden, gingen der förmlichen Festlegung voraus. Mit dem Neuordnungskonzept und der Rahmenplanung aus dem Jahr 2011 wurden städtebauliche und bauliche Sanierungsziele formuliert. Diese Ziele werden in Abständen überprüft und ggf. den demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen angepasst werden müssen.

Schwerpunkte der Sanierung

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung liegt hier in der behutsamen Weiterentwicklung des Quartiers. Die vorhandenen Qualitäten eines „Quartiers der kurzen Wege“ sollen gleichermaßen durch eine zeitgemäße Weiterentwicklung der kleinteiligen Handwerkerstruktur, eine Stärkung des Wohnens wie auch durch die weitere Entwicklung als Ort für Wissenschaft und Bildung verstärkt und in der Gesamtstadt wahrgenommen werden. Durch Maßnahmen zur Erneuerung und Aufwertung von Straßen und Plätzen, Umbau und Neubau von Gebäuden der Berufsbildenden Schulen und der Ostfalia-Hochschule sowie durch Planungen zur städtebaulichen Entwicklung des Quartiers werden hierfür die Grundlagen geschaffen. Seit 2015 wird die Umsetzung dieser Vorhaben mit Fördermitteln des Bund-Länder-Programms Stadtumbau West finanziell gefördert.

Doch welche **rechtlichen Auswirkungen** hat die Ausweisung dieses Sanierungsgebietes für Sie als Eigentümer(in), Erbbaurechtnehmer(in), als Gewerbetreibender oder als Bewohner(in):

Sanierung - Rechtliche Grundlagen

Form der Sanierung

Die laufende Sanierungsmaßnahme „Handwerkerviertel“ in Wolfsburg wird gemäß der Satzung im "umfassenden Verfahren" durchgeführt. Das heißt, die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts nach Baugesetzbuch (§136 ff. BauGB) für Sanierungsgebiete und die Vorschriften über die Erhebung von so genannten "Ausgleichsbeträgen" finden hier Anwendung. Weitere Ausführungen dazu finden Sie weiter unten.

Sanierungsvermerk

Nach der Beschlussfassung der Satzung ist durch das Grundbuchamt die Eintragung eines "Sanierungsvermerks" in die betroffenen Grundbücher erfolgt. Mit der Eintragung des Sanierungsvermerks wird kenntlich gemacht, dass das jeweilige Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und damit die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 – 156a bzw. 164b BauGB anzuwenden sind. Die Eintragung dient der Sicherung und Steuerung der Sanierung. **Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter und übt keine eigene Rechtskraft aus.**



Städtebauförderung und steuerliche Abschreibung

Durch die Aufnahme des Sanierungsgebiets „Handwerkerviertel“ in das Bund-Länder-Programm Stadtbau West erhält die Stadt Wolfsburg Städtebaufördermittel. Diese Mittel werden in erster Linie zur Umsetzung der Sanierungsziele in öffentliche Maßnahmen investiert, kofinanziert durch Mittel aus dem städtischen Haushalt.

Für private Bauherren **besteht die Möglichkeit einer indirekten Förderung durch die steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.** Vor Durchführung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss dazu in jedem Fall eine vertragliche Regelung mit der Stadt geschlossen werden. Bitte kontaktieren Sie zu diesem Thema zwingend auch Ihren Steuerberater, da keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hier vorgenommenen grundsätzlichen Ausführungen in Bezug auf den konkreten Einzelfall übernommen werden kann!

Für den Umbau von Straßen und Plätzen entfallen im Sanierungsgebiet die an sich gesetzlich vorgeschriebenen Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Die entstehenden Kosten werden durch Städtebaufördermittel und Eigenmittel der Stadt finanziert. Darüber hinaus kommen Einnahmen aus der Sanierung zum Einsatz (z. B. Ausgleichsbeträge - siehe weiter unten).

Pflichten der Eigentümer

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets kommen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer auch Verpflichtungen zu. So müssen diese gem. §144 BauGB für bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, neue Pacht- oder Mietverträge, Änderungen der Eigentumsverhältnisse sowie für die Belastungen von Grundstücken bei der Kommune jeweils eine Sanierungsgenehmigung einholen. Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz Berechtigte sowie ihre Beauftragten gegenüber der Gemeinde eine Auskunftspflicht (§138 BauGB). Dies betrifft alle Auskünfte, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt werden.

Sanierungsrechtliche Genehmigungen

Um sicherzustellen, dass die zuvor für das Sanierungsgebiet erarbeiteten Sanierungsziele auch erreicht werden können, unterliegen bestimmte Vorhaben und Vorgänge im Sanierungsgebiet einer besonderen Genehmigungspflicht. Die so genannte "Sanierungsgenehmigung" ist zusätzlich zu einer eventuell erforderlichen Baugenehmigung einzuholen.

Wofür benötige ich eine sanierungsrechtliche Genehmigung?

Eigentümer müssen eine sanierungsrechtliche Genehmigung einholen, wenn sie zum Beispiel:

- ein Gebäude errichten wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden oder einzelner Nutzungseinheiten beabsichtigen (zum Beispiel die Umwandlung von Wohnungen in Büros),
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen, die erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen nach sich ziehen (auch wenn dafür keine Baugenehmigung erforderlich ist)
- ein Gebäude abbrechen wollen,



- ihr Grundstück oder eine Nutzungseinheit verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen oder verkaufen wollen,
- einen befristeten Miet- oder Pachtvertrag abschließen, bei dem die vereinbarte Laufzeit die Dauer von einem Jahr übersteigt,
- einen unbefristeten Miet- oder Pachtvertrag abschließen, bei dem die Kündigungsfrist länger als ein Jahr beträgt,
- eine Mietvertragsverlängerung abschließen, die auf länger als ein Jahr befristet ist,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen,
- ein Grundstück mit einer Grundschuld oder einer Hypothek belasten wollen.

Diese o. g. Aufzählung ist nicht abschließend. Es wird daher empfohlen, vor einer Maßnahme oder einem Rechtsgeschäft Kontakt mit den zuständigen Ansprechpartnern im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung aufzunehmen.

Ansprechpartnerin Sanierungsgebiete

Frau Rosse
Tel: 05361 28-2942
Rathaus B, Zimmer B 307

Wie erhalte ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung ist schriftlich im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg zu stellen. Üblicherweise entscheidet die Verwaltung innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen über die Genehmigung. Die Frist kann jedoch um maximal drei Monate verlängert werden, wenn die Prüfung innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden kann.

Wie verhält sich die Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung?

Wenn für ein Vorhaben im Sanierungsgebiet sowohl eine baurechtliche als auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist, werden beide Sachverhalte geprüft. Über die baurechtliche Genehmigung ist innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden. Wenn die Prüfung in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden kann, ist eine Verlängerung um zwei weitere Monate möglich.

Es ist zu beachten, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung für baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben nicht die notwendige Baugenehmigung oder andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen ersetzt.

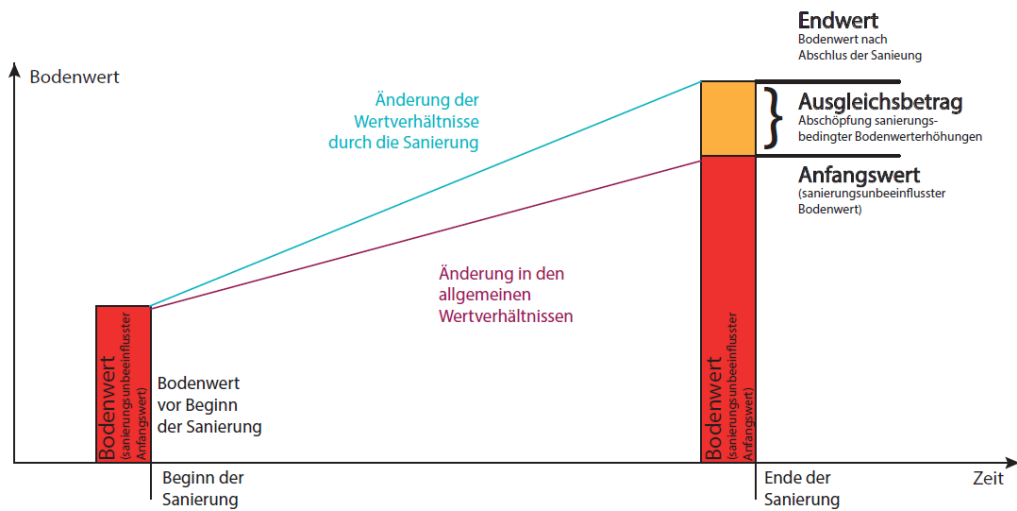
Und schließlich ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung auch dann einzuholen, wenn für das jeweilige Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist (vgl. die Aufzählung weiter oben).

Ausgleichsbeträge

Die Eigentümer im Sanierungsgebiet sind an der Finanzierung der Sanierung zu beteiligen. Nach Abschluss der Sanierung wird geprüft, ob im Sanierungsgebiet sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen stattgefunden haben. Diese ergeben sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grundstücks vor und nach Abschluss der Sanierung, und zwar unbeachtlich der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise.



Ermittlung des Ausgleichsbetrags



Nach dem Besonderen Städtebaurecht hat die Eigentümerin oder der Eigentümer für diese, ausschließlich durch die Sanierung verursachten Wertsteigerungen seines Grundstücks, einen so genannten "Ausgleichsbetrag" an die Gemeinde zu zahlen, wenn, wie hier im Handwerkerviertel, die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel nach Abschluss der Sanierung per Bescheid erhoben. Es besteht aber auch die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig per Vertrag abzulösen.

Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden und dienen der Finanzierung der Sanierung.

Die Ausgleichsbetragspflicht besteht nur für Eigentümerinnen und Eigentümer, nicht für Erbbaurechtsnehmerinnen oder Erbbaurechtsnehmer.

Die Rechtsgrundlage für die Erhebung und Festsetzung der Ausgleichsbeträge ist in den §§ 154 und 155 des BauGB verankert.

