

Sanierungsgebiet „Die Höfe“

Grundlage der Sanierung

Mit Wirkung vom 24.03.2016 ist die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet „Die Höfe“ in Kraft getreten. Vorbereitende Untersuchungen, in denen Mängel und Defizite, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes aufgezeigt wurden, gingen der förmlichen Festlegung voraus. Den Schwerpunkt bildet das Bestreben, unter Berücksichtigung der historischen Bedeutung dieses Ensembles für die Gesamtstadt, eine modernen Ansprüchen an das Wohnen gerecht werdende bauliche und städtebauliche Erneuerung zu erreichen. Mit dem „Integrierten Entwicklungskonzept Westliche Innenstadt“ aus dem Jahr 2011 wurden städtebauliche und bauliche Entwicklungsziele auch für dieses Stadtquartier formuliert. Mit der Rahmenplanung, die bis Mitte 2017 erarbeitet, diskutiert und abgestimmt sein wird, werden die Sanierungsziele weiter präzisiert und dienen als Grundlage für die Entwicklung und Realisierung konkreter baulicher Erneuerungsvorhaben.

Schwerpunkte der Sanierung

Der Schwerpunkt der städtebaulichen Sanierung liegt hier in der behutsamen Weiterentwicklung des Quartiers und einer nachhaltigen Stärkung der Wohnungsstrukturen zur Aufrechterhaltung des attraktiven innerstädtischen Wohnungsangebots. Hierzu ist eine abgestufte Anpassung an heutige Wohnstandards erforderlich. Durch Maßnahmen zur Erneuerung und Aufwertung von Straßen, Wegen und Freiflächen soll die denkmalpflegerische Bedeutung dieses Quartiers hervorgehoben und herausgearbeitet werden. Es geht um eine Aufwertung und Attraktivierung des öffentlichen Raumes sowohl für die Bewohnerschaft als auch für die Gesamtstadt. Seit 2015 wird die Umsetzung dieser Vorhaben mit Fördermitteln des Bund-Länder-Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2019 „Lebendige Zentren“) 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 „Die Höfe“ in Wolfsburg wird gemäß der Satzung im „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt. Das heißt, die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts nach Baugesetzbuch (§ 136 ff. BauGB) für Sanierungsgebiete finden hier Anwendung, nicht jedoch die Vorschriften über die Erhebung von sogenannten „Ausgleichsbeträgen“.

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 – 151 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 „Die Höfe“ in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ (seit 2019 „Lebendige Zentren“) 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. In diesem Sanierungsgebiet ist es darüber hinaus unter bestimmten Voraussetzungen möglich, Zuschüsse für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu erhalten.

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.

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 Genehmigung

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

Ansprechpartner Sanierungsgebiete

Frau Berdien
Tel: 05361 28-2118
Rathaus B, Zimmer B 317

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).