

Stadt der Speere Schöningen

April | 2009

1



Das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ werden auf der Grundlage eines gebietsbezogenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes in einem abgegrenzten Stadtumbaugebiet Maßnahmen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen gefördert.

Die Ziele der Sanierung in Schöningen

Mit finanzieller Unterstützung aus Mitteln des Bundes und des Landes soll das Zentrum der Stadt Schöningen insbesondere als Anziehungspunkt für Touristen (auch im Hinblick auf die Eröffnung des Erlebniszentrums zum Fundkomplex „Schöninger Speere“) und als Zentrum für Reisende rund um den Elm städtebaulich weiterentwickelt werden.

Die Stadt Schöningen plant vor allen Dingen Maßnahmen zur Neugestaltung von Straßen und Plätzen. Erste Maßnahme wird voraussichtlich die Sanierung der Oberen Niedernstraße sein.

Aber auch für private Eigentümer und Geschäftsinhaber im Sanierungsgebiet sind (unter bestimmten Voraussetzungen) finanzielle Förderungen und steuerliche Vorteile bei der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen möglich. Private Maßnahmen tragen gleichermaßen zur Attraktivitätssteigerung des Zentrums von Schöningen bei. In diesem Falblatt finden Sie die Informationen zu den Fördermöglichkeiten.

Die Vorbereitenden Untersuchungen

Ein weiterer Schritt zur Vorbereitung der Sanierung in Schöningen war die Durchführung so genannter Vorbereitender Untersuchungen. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Durch sie werden die städtebaulichen Missstände in einem bestimmten Gebiet (hier unser Ortszentrum) festgestellt. Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen 2008 wurde dem Rat der Stadt Schöningen vorgeschlagen, einen bestimmten Bereich als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auszuweisen.

Die förmliche Festlegung

Am 12. 03. 2009 beschloss der Rat der Stadt Schöningen die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung, das durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landkreises Helmstedt rechtsverbindlich wird. Daraus folgend ergeben sich für die Eigentümer im Sanierungsgebiet verschiedene Rechte, aber auch Pflichten bezüglich ihres Eigentums.

Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet ?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl städtebauliche Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, aber auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich (**bitte vor Beginn!**) beim Sanierungsträger, ob eine Fördermöglichkeit besteht.

Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Das Sanierungsverfahren/ Der Sanierungsvermerk

Gemäß Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung.

Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer wurde nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass den Eigentümern Kosten entstehen.



Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet ?

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

Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt abzuschließen. Dies gilt auch, wenn Sie keine Fördermittel erhalten oder beantragen. Ohne diesen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag kann Ihnen bei Abschluss Ihrer Arbeiten keine Steuerbescheinigung ausgestellt werden.

Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten ?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, 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 oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht, d. h. die betroffenen Bürger müssen der Stadt oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 Baugesetzbuch. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- ein Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist.
- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,

- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen.

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung ?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Stadt (Fachbereich Umwelt, Planen und Bauen) gestellt werden. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um bis zu drei Monate verlängert werden.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde (im Einvernehmen mit der Stadt) erteilt. In diesem Fall ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden.

Unter bestimmten Voraussetzungen darf die Genehmigungspflicht um zwei 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.

Benötige ich zusätzlich eine Baugenehmigung ?

Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung. Der Bauherr im Sanierungsgebiet muss daher zwei Anträge stellen: Den Antrag auf Sanierungsgenehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 BauGB *und* den üblichen Bauantrag.

Was sind Ausgleichsbeträge ?

Mit Abschluss der Sanierung haben die Stadt und der Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Beiträge nach dem Niedersächsischen Kommunalabgabengesetz (NKAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.). Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern erörtert.

Wenn Sie weitere Fragen haben stehen Ihnen die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner zur Verfügung.

Stadt der Speere **Schöningen**

Ihre Ansprechpartner

Wenn Sie Fragen zur Sanierung in Schöningen haben, oder eine Beratung für Ihr Eigentum wünschen, wenden Sie sich bitte an einen der folgenden Ansprechpartner:

Stadtverwaltung Schöningen

Markt 1 • 38364 Schöningen

www.schoeningen.de

Fachbereich Umwelt, Planen und Bauen

Herr Fiedler

Telefon: 0 53 52 | 5 12- 173 (Fax: - 198)

E-Mail: dieter.fiedler@schoeningen.de

Fachbereich Stadtentwicklung

Herr Hoffmann

Telefon: 0 53 52 | 5 12- 119 (Fax: - 198)

E-Mail: thomas.hoffmann@schoeningen.de

Sanierungsträger

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Herr Gunnemann

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Telefon: 04 21 | 3 29 01- 44 (Fax: - 22)

E-Mail: MGunnemann@baubeconstadtsanierung.de

www.baubeconstadtsanierung.de



BauBeCon

Sanierungsträger GmbH

