

# Sanierungs – ABC

Das Sanierungsrecht ist ein räumlich, zeitlich und sachlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuch (§§ 136 bis 164 und 180/181 BauGB). Es gilt für besonders schwerwiegende, städtebauliche Problemstellungen. Das hohe öffentliche Interesse erfordert ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten. Das Sanierungsrecht überträgt der Stadt die übergreifende Verantwortung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Folgend sollen Begriffe erläutert werden, die in diesem Kontext oft genannt werden.

## „Sanierungs-ABC“: Informationen für **Eigentümer/Investoren** und **Pächter/Mieter**

- Ausgleichsbeträge
- Auskunftspflicht
- ■ Baudenkmal
- Baumaßnahmen
- ■ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen
- ■ Fördergrundsätze
- ■ Gebäudesteckbrief
- ■ Sanierungsrechtliche Genehmigung
- ■ Sanierungssatzung
- ■ Sanierungsträger
- ■ Sanierungsvermerk im Grundbuch
- ■ Städtebauförderung
- ■ Städtebaulicher Rahmenplan
- ■ Steuerliche Abschreibungen
- ■ Vorkaufsrecht der Stadt
- ■ Zuwendungsfähige Maßnahmen



Berg- und Universitätsstadt  
**Clausthal-Zellerfeld**

**GOS.**

## Ausgleichsbeträge (§ 154 BauGB)

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung und somit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme erhebt die Stadt Ausgleichsbeträge, um die Finanzierung der Sanierung zu gewährleisten. Die Stadt versucht durch Ausgleichsbeträge den Eigenanteil der Förderung wieder auszugleichen. Zur Berechnung dienen die Anfangs- und Endwerte der Bodenrichtwerte, die durch einen Gutachterausschuss ermittelt werden. Die Differenz der beiden Werte ergibt den Ausgleichsbetrag.

## Auskunftspflicht (§ 138 BauGB)

Während der Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter und Pächter gegenüber der Stadt und dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht über Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind.

Diese bezieht sich auf das Betreten von Grundstücken zur Erstellung von bspw. Gebäudesteckbriefen. In diesem Fall muss der Eigentümer eines Gebäudes seiner Mitwirkungspflicht nachkommen und der Stadt oder deren Beauftragten den Zugang zum Grundstück gewähren. Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz.

Weitere Informationen zur Auskunftspflicht und den damit verbundenen § 138, 139, 208 und 209 BauGB finden Sie in der Erläuterung zur Mitwirkungspflicht von Sanierungsbetroffenen.

## Baudenkmal (siehe § 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz)

Baudenkmale sind bauliche Anlagen oder eine Gruppe baulicher Anlagen, an denen wegen Ihrer geschichtlichen, künstlerischen, wissenschaftlichen oder städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht. Baudenkmale werden vom Landesamt für Denkmalpflege in das Verzeichnis der Bau- und Kunstdenkmale für Niedersachsen aufgenommen.

## Baumaßnahmen

Die Durchführung von Baumaßnahmen in einem festgesetzten Sanierungsgebiet bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Der Stadt obliegt es, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und für die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, wenn sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese vom einzelnen Eigentümer zügig und zweckmäßig durchgeführt werden. Zu den Baumaßnahmen gehören:

1. Modernisierung und Instandsetzung
2. Neubebauung und Ersatzbauten
3. Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

#### 4. Verlagerung oder Änderung von Betrieben

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)

Die Sanierung soll mit den Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden und gleichzeitig zur Mitwirkung anregen (z.B. durch Workshops, Verfügungsfonds, Sanierungsbeirat).

## Fördergrundsätze

Für alle Fördermittel gilt gleichermaßen:

- die Beantragung und Genehmigung müssen vor Baubeginn erfolgen
- die Maßnahme muss zweckmäßig und/oder wirtschaftlich vertretbar sein
- die Maßnahme muss den städtebaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen

Eigentümer haben keinen Rechtsanspruch auf Gewährung von Städtebauförderungsmitteln. Durch den Eigentümer ist ein formloser Antrag auf Förderung bei der Stadt zu stellen. Der Antrag sollte folgende Informationen enthalten:

- Name, Anschrift, Telefonverbindung des Antragsstellers
- Ort und Lage des Sanierungsobjektes (Stadt, Straße, Hausnummer)
- Ggf. Benennung des mit der planerischen Vorbereitung zu beauftragten Bauplanungsbüros.

Der formlose schriftliche Antrag des Eigentümers einschließlich

- der Fotodokumentation,
- der Planung (Vorentwurf),
- einer einfachen Maßnahmenbeschreibung (ggf. Modernisierungsvoruntersuchung),
- der Kostenermittlung, der Wohn- und Nutzflächenberechnung und, soweit bereits vorhanden, der Kostenangebote

ist bei der Stadt zu stellen. Die Stadt behält sich vor, für die Antragsbearbeitung weitere Unterlagen nachzufordern.

Über die Aufnahme in das Maßnahmenprogramm entscheidet die Stadt in Abstimmung mit dem Sanierungsträger. Ein Bearbeitungsentgelt für Beratung, Antragstellung, Bewilligung und Auszahlung der Städtebauförderungsmittel durch den Sanierungsträger fällt nicht an.

## Gebäudesteckbrief

Der Gebäudesteckbrief ist ein Sachbericht zur Untersuchung bzw. zur Bestandsaufnahme des vorherrschenden Ist-Zustandes des zu sanierenden Gebäudes. Er dient der Stadt sowohl als Übersicht über das Quartier und zur Definition einheitlicher Beurteilungsmaßstäbe für den Umgang mit sanierungsfähigen bzw. -würdigen Gebäuden als auch für die Aufnahme der baulichen Verfassung

der Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes „Ortskern Zellerfeld“ und liefert eine erste Entscheidungsgrundlage für die private Sanierungsförderung. Durch das Aufnehmen aller Mängel und Schäden am Gebäude und das Herausarbeiten der jeweiligen Chancen und Risiken, die sich daraus ergeben, bildet der Gebäudesteckbrief die stadtplanerische Grundlage für weitere Sanierungsmaßnahmen.

Erstellt wird ein Gebäudesteckbrief durch ein qualifiziertes Planungsbüro. Die Vergabe erfolgt nach Abstimmung zwischen der Stadt und dem Sanierungsträger durch die Stadt. Zur Beantragung und Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln ist kein Gebäudesteckbrief nötig. Des Weiteren sind Eigentümer im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen nicht verpflichtet, einen solchen Steckbrief erstellen zu lassen.

## Sanierungsrechtliche Genehmigung (§ 144 BauGB)

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten, wie dem Sanierungsgebiet „Ortskern Zellerfeld“, benötigen alle geplanten Vorhaben oder Rechtsvorgänge eine sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 144 BauGB. Die sanierungsrechtliche Genehmigung stellt keine Baugenehmigung dar. Diese ist bei baugenehmigungspflichtigen Bauvorhaben, separat bei der zuständigen Behörde zu beantragen.

Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird benötigt, um zu prüfen, ob das geplante Vorhaben bzw. der geplante Rechtsvorgang zu den Zielen des Sanierungsgebietes passen. Sollte für ein Vorhaben oder ein Rechtsvorgang im Sanierungsgebiet im Vorfeld keine sanierungsrechtliche Genehmigung eingeholt worden sein, sind diese formell rechtswidrig bzw. schwebend unwirksam.

Den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung finden Sie auf der Homepage der Stadt. Folgende Unterlagen sollten Sie mit dem Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung einreichen:

- Lageplan/Auszug aus Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Baugrundstückes
- Zeichnungen/Skizzen/Detailpläne
- Baubeschreibung
- denkmalschutzrechtliche Genehmigung (soweit erforderlich)

Die Entscheidung orientiert sich u.a. an den Sanierungszielen und dem aktuellen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.

Ausnahmen von der sanierungsrechtlichen Genehmigungspflicht bestehen dagegen für Unterhaltungsarbeiten am oder im Gebäude, die ausschließlich dem Bestandsschutz dienen. Hierunter fallen jedoch keine Modernisierungsarbeiten. Ebenfalls genehmigungsfrei ist die Fortführung der bisher ausgeübten Nutzung. Nutzungsänderungen sind dagegen genehmigungspflichtig.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Genehmigungspflicht wird empfohlen, sich vor Durchführung entsprechender baulicher Maßnahmen oder geplanten Nutzungsänderungen von der Stadt und dem Sanierungsträger GOS mbH beraten zu lassen.

## Sanierungssatzung

Ein Sanierungsgebiet wird durch den Beschluss der Stadt als Satzung förmlich festgelegt, wenn die Sanierung notwendig ist und im öffentlichen Interesse liegt. Die Notwendigkeit wird mit den vorbereitenden Untersuchungen nachgewiesen. Die Durchführung dieser Untersuchungen ist eine zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung, sofern nicht bereits andere hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen.

### **Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt vor allem voraus, dass nach § 136 BauGB**

- städtebauliche Missstände nachgewiesen werden, zu deren Behebung das Gebiet durch Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll und
- die einheitliche und zügige Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse liegt.

Gegenstand der Sanierungssatzung ist insbesondere die Festlegung

- der Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes als städtebauliche Gesamtmaßnahme,
- des gewählten Sanierungsverfahrens (umfassend oder vereinfacht) und damit die Festlegung, ob zur Finanzierung der Maßnahme Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern erhoben werden sowie
- des Umfangs der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB) zur Steuerung der städtebaulichen Erneuerung.

Mit dem Erlass der Sanierungssatzung beginnt auf der Grundlage der städtebaulichen Planung die eigentliche Durchführungsphase der Sanierung. Allerdings ergibt sich aus der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes kein Anspruch auf Förderung mit Städtebauförderungsmitteln. Hierzu bedarf es vielmehr noch der Aufnahme der Maßnahmen in ein Städtebauförderprogramm.

## Sanierungsträger

Zur Unterstützung der mit der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme verbundenen vielfältigen Aufgaben hat die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH aus Kiel als treuhänderischen Sanierungsträger gem. §§ 157 ff. BauGB beauftragt. Die GOS mbH besitzt die notwendigen Erfahrungen bei der Steuerung des Sanierungsprozesses durch seine Tätigkeit in Kommunen vergleichbarer Größenordnung.

Die GOS mbH handelt im Auftrag der Stadt und hat keine eigenwirtschaftlichen Interessen im Sanierungsgebiet. Mit seinem speziellen Fachwissen nimmt das Unternehmen insbesondere folgenden Aufgaben wahr:

- Beratung der Stadt bei der Erarbeitung, Fortschreibung und der inhaltlichen Abstimmung der städtebaulichen Planungen
- Beratung der Bürgerinnen und Bürger in allen verwaltungstechnischen, juristischen und finanziellen Fragen der Sanierung

- Vorbereitung und Koordination von Modernisierungs- und Erschließungs- sowie weiterer Ordnungsmaßnahmen
- Öffentlichkeitsarbeit
- Fördermittelbewirtschaftung und Einwerbung öffentlicher Mittel
- Erstellen von Nachweisen über die Verwendung der öffentlichen Mittel

Als Projektteam stehen Ihnen folgende Mitarbeiter zur Verfügung:

Herr C. Rauf, Projektleitung  
Telefon: 0531 / 230 410 61  
E-Mail: [322@gos-mbh.de](mailto:322@gos-mbh.de)

Frau C. Laubender, Sachbearbeitung  
Telefon: 0531 / 230 410 60  
E-Mail: [322@gos-mbh.de](mailto:322@gos-mbh.de)

## Sanierungsvermerk im Grundbuch

Die Stadt hat gemäß § 143 Abs. 2 BauGB dem zuständigen Grundbuchamt die beschlossene Sanierungssatzung mitgeteilt und gebeten, den sog. Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Die entsprechenden Eintragungen sind inzwischen erfolgt – die Betroffenen haben eine Mitteilung des Grundbuchamtes erhalten.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr, das betroffene Grundstück wird dadurch nicht „belastet“.

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht es der Stadt, den Sanierungsablauf erschwerenden Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen.

Nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht, ohne dass den Eigentümern Kosten entstehen.

## Städtebauförderung

Die städtebauliche Erneuerung und Entwicklung sind für die Kommunen mit erheblichen Kosten verbunden. Seit Anfang der 70er Jahre fördern daher Bund und Länder städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Städten und Gemeinden. Der Bundesgesetzgeber hat die Städtebauförderung als Gemeinschaftsfinanzierung von je 1/3 Bund, Land und Gemeinde gesetzlich und als Daueraufgabe bestätigt (§§ 164a und 164b BauGB).

Schwerpunkte der investiven und nachhaltigen Städtebauförderung sind:

1. Die Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege.

2. Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der Innenstädte, unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung (Nutzungsmischung) sowie von umweltschonenden, kosten- und flächensparenden Bauweisen.
3. Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände.

Über die positiven Wirkungen für die Stadtentwicklung hinaus haben Städtebauförderungsmittel erhebliche Anstoßeffekte auf private und öffentliche Investitionen.

## ISEK

Der (städtebauliche) Rahmenplan beinhaltet den städtebaulichen Teil der Entwicklungsplanung und konkretisiert die Entwicklungsziele für alle raumbezogenen Maßnahmen. Er stellt somit die konzeptionelle Grundlage für die räumliche und funktionale Entwicklung des Sanierungsgebietes „Ortskern Zellerfeld“ dar und sichert die Sanierungsziele langfristig ab.

Für die Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die im Verlaufe des Sanierungsverfahrens geplant und umgesetzt werden sollen, bildet der Rahmenplan einen fachübergreifenden Orientierungsrahmen.

So beinhaltet er eine Bestandsanalyse, die u.a. die gegebene städtebauliche Situation, die Nutzungs- und Bebauungsstruktur, die Grün- und Freiraumgestaltung und die Verkehrsinfrastruktur untersucht. Anhand einer Stärken-/ Schwächen-Analyse werden städtebauliche Ziele formuliert und Durchführungs- und Handlungskonzepte erarbeitet.

Der städtebauliche Rahmenplan ist keine Satzung wie der Bebauungsplan, sondern eine sog. „informelle Planung“ und seinem Wesen nach ein „Selbstbindungsplan“ der Stadt, der von allen Organen und Gremien zu berücksichtigen ist.

Als richtungsweisendes Planwerk, das keinen Rechtsnormcharakter hat und nicht Teil der förmlichen Bauleitplanung ist, besitzt der Rahmenplan ein hohes Maß an Flexibilität.

Er kann im weiteren Verfahren fortgeschrieben und weiterentwickelt werden und somit eine Anpassung an veränderte Gegebenheiten im Verlaufe des Verfahrens ermöglichen, ohne dass das Leitbild aus den Augen verloren geht.

## Steuerliche Abschreibungen

Nach §§ 7h, 10f und 11 des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden, soweit die Kosten nicht durch die Zuschüsse der Städtebauförderung gedeckt sind. Dem Finanzamt ist eine entsprechende Bescheinigung der Stadt vorzulegen.

Vor Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine vertragliche Regelung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) mit der Stadt abzuschließen – auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Wird vorab keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, so kann nach Baubeginn und Abschluss der Maßnahme die notwendige Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuergesetzes nicht erteilt werden.

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

## Vorkaufsrecht der Stadt

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Danach ist z.B. die Ausübung des Vorkaufsrechts zulässig zum Erwerb von Austausch- und Ersatzland, von Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung wie auch von Flächen, die für die Sanierung benötigt werden.

## Zuwendungsfähige Maßnahmen

Bei zuwendungsfähigen Maßnahmen kann es sich um Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen handeln.

1. Modernisierungsarbeiten, die den Gebrauchswert von Wohn- und/oder Geschäftsgebäuden dauerhaft erhöhen und der Wiederherstellung des zum bestimmungsgemäßen Gebrauch notwendigen und geeigneten Zustands dienen.
2. Instandsetzungsarbeiten, soweit sie nicht aufgrund von Vernachlässigung und Unterlassung durch den Eigentümer verursacht worden sind.

Zu den zuwendungsfähigen Maßnahmen zählen neben anderen insbesondere:

- Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen einschließlich der Herstellung von barrierefreien Zugängen und Maßnahmen zur Schaffung von familien-, alten- und behindertengerechten Wohnungen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung
- Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und zur Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes (z.B. Innenhöfe, Entsiegelung und Begrünung, Maßnahmen für das geordnete Abstellen von Fahrrädern, Kinderwagen, Krankenfahrstühlen, Gehilfen und Müllbehältern)
- Instandsetzungen von Fassaden und Fassadenteilen, von Dächern, Außenwänden, deren Bekleidungen und farbigen Beschichtungen sowie der Erhalt und Ergänzungen von Gestaltungselementen an Gebäuden
- Erneuerung von Fenstern und Haustüren
- städtebaulicher Mehraufwand für stadtbildtypische und -verträgliche Werbeanlagen
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz

- Optimierung von Anlagen zur Wärmeerzeugung und -verteilung zur Vermeidung von Eingriffen in denkmalgeschützte Fassaden und Fassadenteile
- weitere Maßnahmen, die dem Erhalt des Denkmals und der Verbesserung des Stadtbildes dienen
- Planungsleistungen zur Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungsuntersuchungen).

Zu den zuwendungsfähigen Kosten gehören auch die Baunebenkosten, wenn sie in einem unmittelbaren Zusammenhang zu den geförderten baulichen Maßnahmen entstehen.

Angemessene Arbeitsleistungen des Eigentümers gehören ebenfalls zu den zuwendungsfähigen Baukosten, soweit diese nicht über einen Betrag von 12 € je Stunde hinausgehen und nicht 30 % der sonstigen zuwendungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten überschreiten.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

Herr C. Rauf, Projektleitung  
Telefon: 0531 / 230 410 61  
E-Mail: [322@gos-mbh.de](mailto:322@gos-mbh.de)

Frau C. Laubender, Sachbearbeitung  
Telefon: 0531 / 230 410 60  
E-Mail: [322@gos-mbh.de](mailto:322@gos-mbh.de)