

## FAQ zum Sanierungsgebiet „Ortskern Zellerfeld“ der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld

### 1. Wenn mir ein Haus im Sanierungsgebiet Zellerfeld gehört: Muss ich es sanieren?

Nein, Sie sind als Hausbesitzer nicht dazu verpflichtet Ihr Haus sanieren zu lassen. Allerdings gibt es im Rahmen eines Städtebauförderprogramms Anreize, einen hohen Sanierungstau durch finanzielle Zuschüsse kostengünstig zu beheben.

### 2. Wenn ich mein Haus sanieren möchte: Muss ich eine Förderung beantragen?

Nein. Allerdings können sich durch eine Förderung einige Vorteile für die Hausbesitzer ergeben, wie bspw. Kostenerstattungen oder steuerliche Vorteile (siehe Punkt 3). Trotz eines Verzichts auf Förderung sind die Gestaltungsrichtlinien bei Baumaßnahmen einzuhalten und sanierungsrechtliche Genehmigungen einzuholen.

### 3. Welche positiven oder negativen steuerlichen Effekte hat es, wenn ich mein Haus mit Sanierungsmitteln saniere, und welche hat es, wenn ich es ohne solche Mittel saniere?

Im Zusammenhang mit Sanierungsmaßnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen Steuerbefreiungen oder -vergünstigungen möglich. Entsprechende Beratungen erteilen auf Anfrage Finanzämter und Steuerberater.

Die Berg- und Universitätsstadt hat die Möglichkeit, Baumaßnahmen an Gebäuden im Sanierungsgebiet über die erhöhte Absetzung für Abnutzung (AfA) bei Mietwohngebäuden oder über den Abzug von Sonderausgaben bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden steuerlich zu unterstützen. Durch Minderung bei der Einkommensteuer kann sich hierdurch eine erhebliche Steuerersparnis ergeben. Abweichend von der AfA nach § 7 EStG in Höhe von 2 % bzw. 2,5 % im Jahr kann erhöhte AfA bis zu 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren abgesetzt werden.

### 4. Was muss ich tun und was muss ich vorlegen, wenn ich eine Förderung in Anspruch nehmen möchte?

Im Rahmen der Stadtsanierung bietet die Berg- und Universitätsstadt sanierungs- und modernisierungswilligen Eigentümern nach vorausgehender Abstimmung eine Beteiligung an den Kosten investiver Maßnahmen an. Grundsätzliche Voraussetzungen für eine Förderung sind:

- ein formloser Antrag mit der Beschreibung ihres Vorhabens bzw. der Umbaumaßnahmen
- die Bestätigung über eine Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren (Die Zweckbindungsfrist dient dem langfristigen Erhalt der geförderten sanierten Bausubstanz.)
- der Nachweis der Wirtschaftlichkeit der Maßnahme z.B. in Form eines Kosten-Leistungs-Nachweises
- der Nachweis, dass die Maßnahme der Sanierungszielsetzung entspricht (Dies kann in einem persönlichen Gespräch erörtert werden.)

Um eine Förderung in Anspruch zu nehmen, muss zuerst ein Antrag auf Förderung gestellt werden. Sinnvoll ist ein frühzeitiges Beratungsgespräch mit der Stadt oder dem Sanierungsträger, der GOS, zu den geplanten Baumaßnahmen und entsprechenden Fördermöglichkeiten. Zur Ermittlung der Förderung muss, je nach Art und Umfang der geplanten Baumaßnahmen, gegebenenfalls eine Schadensanalyse sowie ggf. ein mit der Denkmalpflege abgestimmtes Modernisierungs- und Instandhaltungskonzept vom Eigentümer erstellt werden. Dieses sollte wenn möglich z.B. mithilfe eines Architekturbüros oder einem anderen sachkundigen Planer geschehen.

Auf der Basis von z.B. Schadensanalyse und Modernisierung- und Instandhaltungskonzept erstellt der Sanierungsträger in Abstimmung mit dem Eigentümer ein Förderkonzept. Im Anschluss wird ein Instandsetzungs- und/oder Modernisierungsvertrag geschlossen. Danach dürfen die Arbeiten am Gebäude beginnen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung.

**5. Muss ich Holzfenster einbauen, auch wenn mein Haus kein Baudenkmal ist, und warum wäre dies ggf. erforderlich?**

Damit die Häuser in das allgemeine Stadtbild passen, wird durch die Berg- und Universitätsstadt der Einbau von Holzfenstern, auch bei Objekten die kein Baudenkmal sind, angestrebt. Der Einbau von Fenstern aus Kunststoff wird allein aus Klima- und Umweltschutzgründen üblicherweise nicht bezuschusst.

**6. Mit einer Förderung in welcher Höhe kann ich rechnen, wenn mein Haus im Sanierungsgebiet kein Baudenkmal ist?**

Eine pauschale Aussage lässt sich hierzu nicht treffen, da die Förderhöhe vom tatsächlichen Sanierungsaufwand abhängig ist. Je nach städtebaulichem Aufwand und Art der Maßnahme sind 20-30 % der förderfähigen Kosten, je nach Maßnahme und Kostenaufwand, allgemein üblich. In Ausnahmefällen und in Abstimmung mit der Berg- und Universitätsstadt können höhere Kostenanteile durch Fördermittel finanziert werden.

**7. Mit einer Förderung in welcher Höhe kann ich rechnen, wenn ich ein Baudenkmal im Sanierungsgebiet habe?**

Auch hier lässt sich keine pauschale Aussage treffen. Grundsätzlich ist der Fördermittelgeber allerdings eher dazu bereit, für die Sanierung von Baudenkmalern höhere Summen bereitzustellen als für Gebäude, die nicht als Denkmal erfasst sind. Bei besonders hohen städtebaulichen Missständen in exponierten Bereichen ist unter Umständen und nach vorheriger Abstimmung mit der Berg- und Universitätsstadt eine Kostenübernahme von bis zu 100 % möglich.

**8. Welche Vorteile hat eine Gestaltungssatzung?**

Zur Vereinfachung des allgemeinen Genehmigungsverfahrens ist eine Gestaltungssatzung für den Bereich des Sanierungsgebietes empfehlenswert, da diese für ein hohes Maß an Transparenz für Antragsteller sorgt. Eine Gestaltungssatzung enthält Vorgaben zur äußeren Gestaltung von Gebäuden auf der Grundlage von geschichtlichen und bauhistorischen Tatsachen, mit der Zielstellung ein harmonisches Stadtbild zu schaffen. Den sanierungswilligen Eigentümern soll die Gestaltungssatzung als Leitfaden für die gestalterischen Vorgaben einer Sanierung dienen.

**9. Inwieweit schränkt mich eine Gestaltungssatzung ein?**

Eine Gestaltungssatzung gibt den Eigentümern einen gewissen gestalterischen Handlungsrahmen vor, mit dem Ziel, das Stadtbild insgesamt aufzuwerten. Durch eine Gestaltungssatzung sollen grundsätzlich nur Maßnahmen unterbunden werden, die dem Stadtbild beeinträchtigen würden.

Die Sanierung und die Behebung von baulichen Missständen an sich wird durch die Gestaltungssatzung nicht eingeschränkt.

**10. Inwieweit gilt eine Gestaltungssatzung im Sanierungsgebiet auch nach dem Ende des Sanierungsprogramms weiter?**

Die Gestaltungssatzung ist vom Sanierungsgebiet getrennt zu betrachten.

Bei einer Gestaltungssatzung (auch als Örtliche Bauvorschrift bezeichnet) handelt es sich um eine eigenständige kommunale Satzung, die zur Aufstellung ein ähnliches Verfahren mit Beteiligung der Öffentlichkeit durchläuft, wie die Aufstellung eines Bebauungsplans. Sie gilt unabhängig von der Dauer der Sanierungsmaßnahme auch über dessen Ende hinaus, sofern der Rat der Stadt nichts anderes beschließt.

#### 11. Inwieweit gibt es Unterschiede in den Regelungen für Baudenkmale und für nicht unter Denkmalschutz stehende Gebäude?

Da die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Sanierungsgebiet das Hauptziel verfolgt, die vorhandene Bausubstanz zu sichern und somit das historische Stadtbild zu erhalten und aufzuwerten, ist es bei der Sanierung von Denkmalen besonders wichtig das ursprüngliche optische Erscheinungsbild zu sichern.

Im §8 des DSchG (Denkmalschutzgesetz) ist festgelegt, dass in der Umgebung eines Baudenkmals keine Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden dürfen, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

Somit gilt eine Gestaltungssatzung bei Baumaßnahmen an nicht denkmalrechtlich erfassten Gebäuden als Orientierung, um ein einheitliches Stadtbild zu schaffen.

Welche gestalterischen Anforderungen an Gebäude gestellt werden, die nicht selbst unter Denkmalschutz stehen, aber im näheren Umfeld von denkmalgeschützten Anlagen sind, sind im Rahmen der Erstellung der Gestaltungssatzung herauszuarbeiten.

#### 12. Wie wird die Ausgleichabgabe berechnet und wie hoch ist sie maximal?

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. Der sanierungsunberührte Anfangswert (zum Stichtag 22.12.2017) in Euro pro m<sup>2</sup>
2. Der sanierungsbedingte Endwert am jeweiligen Wertermittlungstichtag in Euro pro m<sup>2</sup>

Die Bebauung bzw. der Wert der Bebauung spielt bei dieser Bewertung keine Rolle, da es nur um die Bodenwertveränderung geht. Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz zwischen Anfangs- und Endwert. Die Eigentümer haben somit die Wertsteigerung des Bodens, der durch eine öffentliche Sanierungsmaßnahme erzielt wurde, als Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten. 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.

#### 13. Muss ich als Besitzer eines Hauses im Sanierungsgebiet auch dann eine Ausgleichabgabe zahlen, wenn ich gar keine Fördermittel in Anspruch nehme?

Zahlungspflichtig ist, wer zu dem Zeitpunkt, in dem die Aufhebung der Sanierungssatzung bekannt gegeben wird, Eigentümer eines Grundstücks ist, das im Sanierungsgebiet liegt. Anfallende Ausgleichsbeträge müssen von allen

- Grundstückseigentümern
- Mit- oder Teilgrundstückseigentümern
- Erben und Erbengemeinschaften von Grundstücken
- Eigentümern, deren Grundstück mit einem Erbbaurecht eines Dritten belastet ist, gezahlt werden.

Für die Zahlung ist nicht relevant, ob der Grundstückseigentümer eine Förderung erhalten hat.

#### 14. Wird das Sanierungsgebiet ausgeweitet und wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?

Die Erweiterung eines Sanierungsgebiets ist grundsätzlich möglich. In Zellerfeld war ursprünglich ohnehin beabsichtigt, den gesamten historischen Ortsteil Zellerfeld zum Sanierungsgebiet zu erklären. Lediglich aufgrund vorausgehender Abstimmungen mit dem Landesministerium als Fördermittelgeber wurde zunächst ein kleinerer Rahmen gewählt.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

GOS mbH - Treuhänderischer Sanierungsträger  
Frau C. Laubender  
Telefon: 0531 / 349 682 7  
E-Mail: 322@gos-mbh.de