

Sanierungsgebiet „Ortskern Zellerfeld“

Wissenswertes zum Stadtsanierungsprozess

1. Das Förderprogramm Lebendige Zentren (Städtebaulicher Denkmalschutz) Grundlagen, Ziele und Handlungsfelder

Maßnahmen der Stadtsanierung dienen dem Allgemeinwohl und haben grundsätzlich die Schaffung und Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zum Ziel. Schwerpunkte bilden insbesondere:

- Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, historischer oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Erhaltung und Umgestaltung von Straßen, Platz- und Grünräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung)
- bauliche Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, gewerblichen Leerständen
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentren-Entwicklung
- Klimaschutz / Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel (Verbesserung der grünen Infrastruktur)

2. Finanzierung einer Städtebauförderungsmaßnahme / Finanzierung der Gesamtmaßnahme „Ortskern Zellerfeld“

In der Vorbereitenden Untersuchung wurden Misstände ermittelt und Kosten in Höhe von 4.830.000,00 Euro für deren Behebung kalkuliert (siehe Vorbereitende Untersuchung 2017, S. 44; Kosten- und Finanzierungsübersicht). Hierbei liegt mit 3.145.000 € der Schwerpunkt auf privaten Maßnahmen und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Kunsthandwerkerhof und Oberharzer Bergwerkmuseum).

Grundsätzlich ist die Städtebauförderung eine Gemeinschaftsfinanzierung zu gleichen Teilen zwischen Bund, Land und Kommune (je 1/3). In den letzten Programmjahren konnte Clausthal-Zellerfeld von der Absenkung des kommunalen Eigenanteils von 1/3 auf 10% profitieren.

3. Sanierungsziele im Stadtsanierungsprozess „Ortskern Zellerfeld“

Das Hauptziel der Sanierung des Ortskerns liegt in der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz (Sanierung und Modernisierung) und der damit verbundenen Aufwertung des Stadtbildes.

4. Erneuerungskonzept

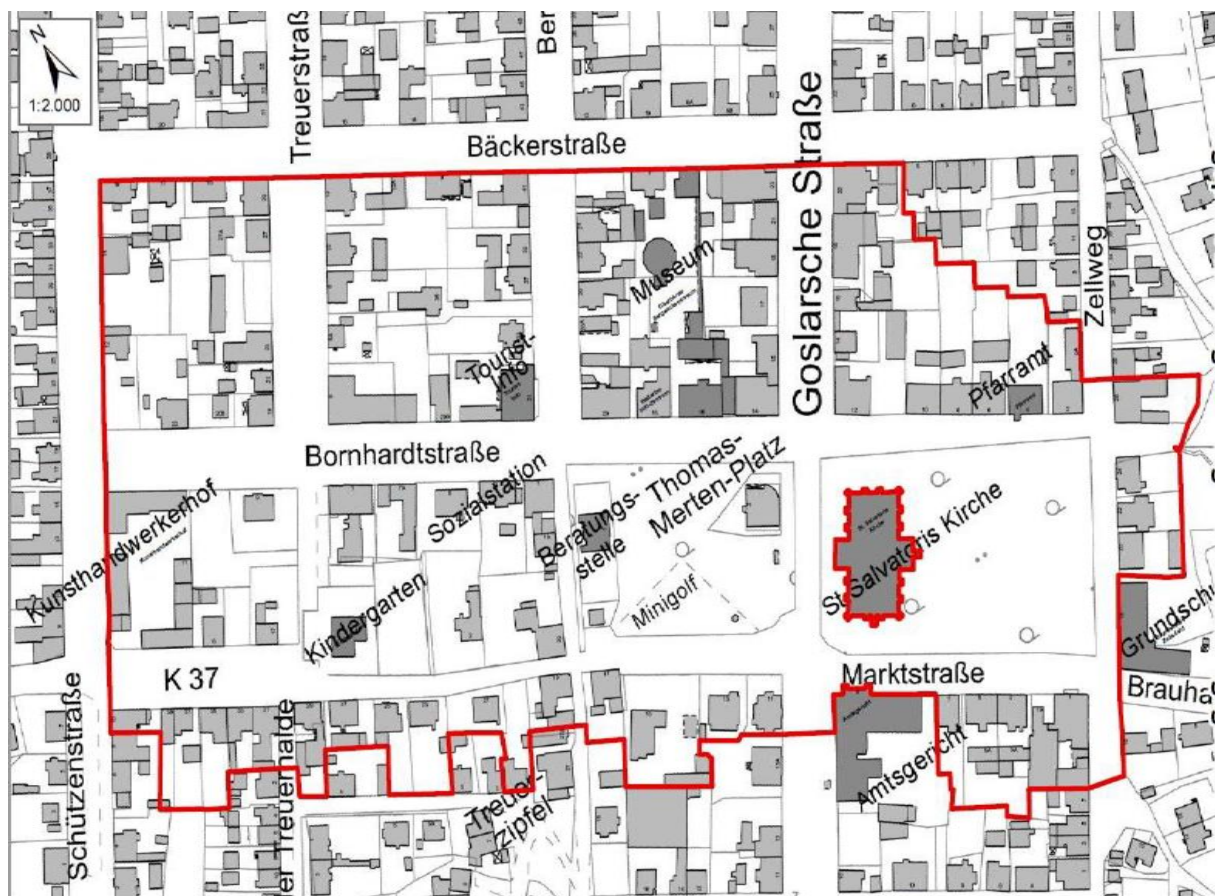
Private Maßnahmen:

- Denkmalgerechte und / oder ortstypische Fassadensanierung
- Steigerung der Energieeffizienz (Dämmung, Heizungs- und Elektroanlagen)
- Erneuerung der Sanitäreinrichtung
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen
- Anpassung Wohnungsgrundrisse / Raumzuschnitte

Öffentliche Maßnahmen:

- Umgestaltung des öffentlichen Freiraums: Thomas-Merten-Platz, Trebra-Terrassen
- Sanierung des öffentlichen Straßenraumes; hier: u.a. Bornhardtstraße, Marktstraße, Zellweg (Querschnittsveränderung des Straßenraums, Bordsteinabsenkung, Stellplatzneuordnung, Verkehrsberuhigung, Verbesserung der Materialien und Möblierung)

5. Abgrenzung Sanierungsgebiet



6. Rechte und Pflichten der Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten

- **Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen** (§ 137 BauGB): Die Sanierung soll mit den Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert und gleichzeitig sollen sie zur Mitwirkung angeregt werden (z.B. Workshops, Verfügungsfonds, Sanierungsbeirat).
- **Auskunftspflicht** (§ 138 BauGB): Während der Vorbereitung + Durchführung der Sanierung besteht für den Eigentümer, Mieter, Pächter gegenüber der Stadt oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht. Damit sollen mögliche Fehlentwicklungen frühzeitig vermieden werden.
- **Ausgleichsbetragspflicht des Eigentümers** (§ 154 BauGB): Mit Abschluss der Sanierung ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge von allen Grundstückseigentümern im Sanierungsgebiet zu erheben. Dies gilt nur sofern eine sanierungsbedingte Wertsteigerung bei den jeweiligen Bodenwerten festgestellt wird.

7. Baugenehmigungspflicht (inkl. Denkmalgenehmigung) versus Sanierungsgenehmigungspflicht

Den Unterschied zwischen beiden Genehmigungsarten verstehen viele Anwohner im Sanierungsgebiet nicht, sodass es häufiger vorkommt, dass kein Antrag auf Sanierungsgenehmigung gestellt wird. Dies hat aber zur Folge, dass die betroffenen Maßnahmen und Vorgänge bis zu einer abschließenden Entscheidung schwebend unwirksam sind. Um dies zu vermeiden, sind die Eigentümer frühzeitig über die Notwendigkeit und Voraussetzung der Sanierungsgenehmigung zu informieren. Bei Bauanträgen ist die Bauaufsichtsbehörde für die Genehmigung zuständig, hat aber gesondert von der Baugenehmigung das Einvernehmen mit der Gemeinde bzgl. der Sanierungsgenehmigung herzustellen.

Baugenehmigungspflichtige Vorhaben (z.B. Neuerrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen) sind in der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) geregelt, wohingegen Vorhaben und Rechtsvorgänge im Zuge der Sanierungsgenehmigung in §144 BauGB begründet sind.

Um den Stadtsanierungsprozess erfolgreich gestalten zu können, müssen private und öffentliche Maßnahmen koordiniert und abgestimmt werden. Das Baugesetzbuch schreibt daher im §144 die Genehmigungspflicht für bestimmte Vorhaben und Vorgänge in Sanierungsgebieten vor. Dazu zählen u.a.:

- Kaufverträge
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts
- Baumaßnahmen und wertsteigernde Maßnahmen
- Beseitigung von baulichen Anlagen
- Nutzungsänderungen
- Teilung von Grundstücken
- Miet- und Pachtverträge (> 1 Jahr)

Die Denkmalgenehmigung als Teil einer Baugenehmigung spielt bei Denkmälern (Einzel-, Gruppen- und Flächendenkmälern*) eine Rolle. Jeder Eigentümer eines

Denkmals ist verpflichtet, beabsichtigte bauliche Veränderungen gegenüber der Denkmalbehörde anzuzeigen bzw. zu beantragen. Dies ist auch dann der Fall, wenn ein Bauantrag oder eine Sanierungsgenehmigung nicht zwingend erforderlich ist. (z.B. Farbanstrich, Fenster).

* Der Begriff wird in §3 des Niedersächsisches Denkmalschutzgesetzes bestimmt: 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.

8. Bürgerbeteiligung im Rahmen von Stadtsanierungsprozessen: Wie und in welcher Form findet die Einbindung der Öffentlichkeit statt?

- Bürgerversammlungen (z.B. Dietzelhaus-Gespräch)
- Öffentlichkeitsveranstaltungen (u.a. Tag der Städtebauförderung)
- Quartiersspaziergänge
- Workshops
- Sanierungssprechstunde
- Pressemitteilungen, Flyer und Dokumentationen
- Ideen und Projekte der Bürgerinnen und Bürger zur Aufwertung des Ortskerns im Sanierungsgebiet mit Hilfe eines sog. Verfügungsfonds

9. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Was ist förderfähig? Was ist zu beachten?)

Häufig besteht das Problem, dass das bestehende Förderrecht sich für die Eigentümer zu komplex darstellt. Über eine kommunale Förderrichtlinie und über qualifizierte Beratungsgespräche sollte bei den Betroffenen ein Bewusstsein für die Stadtsanierung geschaffen werden. Die Sanierungswünsche der Eigentümer weichen nicht selten von den städtebaulichen Zielen aus diversen Gründen (Kosten, Alter, Familienplanung etc.) ab. Darum ist es wichtig, dass diese Gespräche frühzeitig mit den Eigentümern aufgenommen werden.

Im Förderprogramm Lebendige Zentren (Städtebaulicher Denkmalschutz) steht die Erhaltung des historischen Ortsbildes im Vordergrund. Die Stadt sollte deshalb über eine kommunale Förderrichtlinie festsetzen, dass nur bestimmte Materialien und Gestaltungsmerkmale anteilig über die Stadtsanierung gefördert werden. Dabei ist zu unterscheiden zwischen einer Fassaden-/ Dachsanierung und einer Gesamtmodernisierung (inkl. Wohn- und Nutzflächen). Regelmäßig werden pauschale Fördersätze in dieser Richtlinie festgelegt. Sie dient einerseits dazu über Förderinhalte zu informieren andererseits Mehraufwendungen bei der Sanierung abzufedern.

Fördergegenstände (private Maßnahmen):

- Denkmalgerechte Sanierung
- Energetische Maßnahmen
- Steigerung der Energieeffizienz (Dämmung, Heizungs- und Elektroanlagen)

- Erneuerung der Sanitäreinrichtung
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen
- Anpassung Wohnungsgrundrisse / Raumzuschnitte
- Gutachten zur Untersuchung der Missstände und Vorbereitung der Modernisierung (Modernisierungsgutachten, Fassadenkonzepte, Holzgutachten, Statikgutachten)

In einigen Fällen ist festzustellen, dass die Behebung städtebaulicher Missstände auf den Grundstücken, die finanziellen Möglichkeiten der Eigentümer übersteigen. Durch Bildung von Bauabschnitten können auch „kleine“ Maßnahmen gefördert und die Modernisierung insgesamt auf mehrere Zeitabschnitte gestreckt werden. Wichtig bei allen Fördermaßnahmen: Es darf nicht vor Antragsstellung mit den Baumaßnahmen begonnen werden. Ausnahme: Die Stadt hat schriftlich die Genehmigung zum vorzeitigen Maßnahmenbeginn erteilt.

Steuervorteile

Die Stadt Clausthal-Zellerfeld hat das Sanierungsgebiet per Beschluss förmlich festgelegt. Damit kommen die Regelungen der §§ 7h, 10f EStG zur Anwendung, wonach die Eigentümer erhöhte steuerliche Absetzungen geltend machen können. Grundlage ist ein Vertrag mit der Stadt (vor Baubeginn) in dem die geplanten Modernisierungsmaßnahmen vereinbart sind. Der Steuervorteil kann für sich allein oder auch in Verbindung mit Zuschüssen in Anspruch genommen werden.