

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



Benötige ich zusätzlich eine Baugenehmigung?

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



Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung ist bei der Stadt Barsinghausen (Fachdienst Planen und Bauen) zu stellen. 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 der Stadt Barsinghausen erteilt. *In diesem Fall* ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Bauaufsichtsbehörde zu entscheiden. Unter bestimmten Voraussetzungen darf die Genehmigungsfrist 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 auch unter Auflagen befristet oder auch bedingt erteilt werden.



Was sind Ausgleichsbeträge?

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass zum Abschluss der Sanierung seitens der Stadt zu prüfen ist, ob die Grundstücke im Sanierungsgebiet eine sanierungsbedingte Wertsteigerung, nur auf den Bodenwert bezogen, erfahren haben.

Nach Abschluss der Sanierung prüfen die Stadt Barsinghausen und der Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben haben (Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung). Nach dem besonderen Städtebaurecht werden die Eigentümer, für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke, zur Zahlung eines entsprechenden Ausgleichsbetrages an die Gemeinde herangezogen. Dafür werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (NKAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) erhoben.

Der Ausgleichsbetrag wird zur Finanzierung der Sanierung verwendet. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern erörtert.

Ihre Ansprechpartner

Stadt Barsinghausen
Fachdienst Planen und Bauen
Bergamtstraße 5 | 30890 Barsinghausen
www.barsinghausen.de



Barbara Boss
Telefon: 0 51 05 / 774- 23 52 (Fax- 23 89)
E-Mail: barbara.boss@stadt-barsinghausen.de

Anne-Katrin Beyer
Telefon: 0 51 05 / 774- 22 32 (Fax- 23 89)
E-Mail: Anne-Katrin.Beyer@stadt-barsinghausen.de

Sanierungsträger
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1 | 28359 Bremen
Ansprechpartner: **Lothar Andert**
Telefon: 04 21 / 3 29 01- 34 (Fax - 11)
E-Mail: LAndert@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Ein Unternehmen der DSK-Gruppe

Impressum

Herausgeber: Stadt Barsinghausen, Der Bürgermeister
Fachdienst Planen und Bauen

Fotos: Städtebauliche Aufnahmen Barsinghausen:
Planungsbüro Petersen

Luftbild: LGN Niedersachsen, Hannover 

Karte: GLL, Hannover

Die Karte kann auf Wunsch auch im Original (d. h. mit größerer Darstellung) beim Fachdienst Planen und Bauen eingesehen werden)

Gestaltung: Dipl. Des. Petra Kamerowski

Stand: April 2010



barsinghausen

...hier geht's bergauf!

Wichtige

Informationen





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

zu unserer ersten Bürgerversammlung für das Sanierungsgebiet „Goethestraße/Bahlsen“ sind mehr als 100 Bewohner gekommen. Darüber haben wir uns sehr gefreut, denn nur wenn wir gemeinsam an Veränderungen arbeiten, entsprechen die Ergebnisse auch gemeinsamen Zielen. Die Zusammenarbeit der Bewohner und der

Verwaltung sind die Grundlage für ein erfolgreiches Ergebnis. In diesem Informationsfaltblatt informieren wir Sie nun über die gesetzlichen Rahmenbedingungen. Um den Sanierungsbedarf zu ermitteln, werden vom Gesetzgeber „vorbereitende Untersuchungen“ gefordert, die Missstände und dringende Verbesserungen für das Quartier Bahlsen/Goethestraße beschreiben. Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen werden Entwicklungsziele formuliert, die wiederum die Grundlage für das „förmlich festgelegte Sanierungsgebiet“ bilden. Diese Schritte sind inzwischen abgeschlossen. Für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet ergeben sich Vorteile (z. B. Fördermöglichkeiten von Modernisierungsmaßnahmen), aber auch gesetzliche Vorgaben, die es zu beachten gilt. In dieser Information haben wir alles Wesentliche zusammengefasst. Detaillierte Informationen zur Sanierungssatzung, zum Geltungsbereich, zu den vorliegenden Untersuchungen und das Antragsformular zur sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 Baugesetzbuch finden Sie im Internet unter: [www. Barsinghausen.de](http://www.Barsinghausen.de) (Pfad: Bauen, Wohnen & Umwelt | Stadtentwicklung | Soziale Stadt). Wenn Sie weitergehende Fragen (auch zu eigenen Maßnahmen) oder Anregungen zur Sanierung haben, stehen Ihnen die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner zur Seite.

Walther Zieseniß

Walther Zieseniß | Bürgermeister



Das Förderprogramm „Die Soziale Stadt“

Am 18. 07. 2009 wurde das Sanierungsgebiet „Goethestraße-Bahlsen“ förmlich festgelegt und in das Bund-Länder-Programm „Die Soziale Stadt“ aufgenommen. Das Städtebauförderprogramm „Die Soziale Stadt“ will eine nachhaltige Verbesserung von Stadtteilen mit besonderen städtebaulichen, sozialen und wirtschaftlichen Defiziten erreichen. Im Gegensatz zur traditionellen Stadterneuerung sollen sich sozial-, umwelt-, kulturpolitische sowie wohnungswirtschaftliche Anforderungen und städtebauliche Aufgaben ergänzen. Die folgende Karte zeigt die Grenze des Sanierungsgebietes. Die Durchführung der Sanierung „Goethestraße-Bahlsen“ ergibt für die Eigentümer Rechte und Pflichten bezüglich ihres Eigentums, die wir nachfolgend erläutern.



Das Sanierungsverfahren/ Der Sanierungsvermerk

Gemäß der Sanierungssatzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 136–164 Anwendung. Zur Sicherung der Sanierungsziele wird durch das Grundbuchamt ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt 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 des Sanierungsverfahrens wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Abgrenzung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Goethestraße-Bahlsen“



Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet ?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet verschiedene bauliche und strukturelle Maßnahmen finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl stadtplanerische Maßnahmen, Maßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, als auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen oder steuerlicher 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 unbedingt vor Beginn!) beim Sanierungsträger, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.



Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet ?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie erhaltende und gestaltende Aufwendungen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Nur auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages kann Ihnen eine Bescheinigung im Sinne des § 7h EStG ausgestellt werden. Wir empfehlen daher ausdrücklich, einen Steuerberater zu Rate zu ziehen. Diese Hinweise sind als allgemeine Informatio-

nen 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 bietet den Eigentümern Vorteile und Schutz, aber auch Verpflichtungen. Dies sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Beteiligte gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht. D. h. die betroffenen Bürger müssen der Gemeinde 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 des Baugesetzbuches. Eigentümer müssen eine Genehmigung bei der Gemeinde einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf bestimmte Zeit 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,