



Vorbereitende Untersuchungen Borkum Kurviertel

Bedeutung eines Sanierungsgebietes

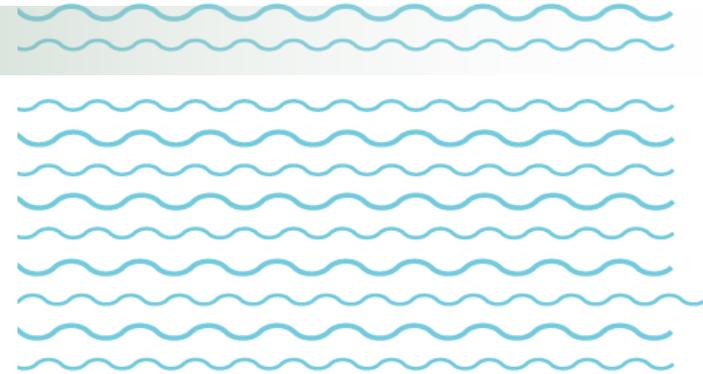
Juliane Brandt, Rolf Schütte
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Online-Dialog 05.05.2021





Borkum Kurviertel

Sanierungsrecht Borkum Kurviertel



Übersicht

1. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen
2. Voraussetzungen für ein Sanierungsgebiet
3. Gebäudemodernisierungen
4. Sanierungsvermerk
5. Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB
6. Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsbeträge



Borkum Kurviertel

1. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen



Vorbereitung
(Bedarfsermittlung)

Durchführung
(grundstücksbezogene, Bau-
und soziale Maßnahmen)

Abschluss
(Abwicklung der Sanierung)



Borkum Kurviertel

1. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen



1. Vorbereitung (Aufgabe der Gemeinde)

- **Vorbereitende Untersuchungen**
- Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets/Satzung
- Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- Städtebauliche Planung
- Erörterung der beabsichtigten Sanierung
- Sozialplan

2. Durchführung

- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- Fortlaufenden Aufgaben der Vorbereitung
- Bodenordnung
- Freilegung von Grundstücken
- Modernisierung und Instandsetzung
- Änderung von Erschließungsanlagen
- Gemeinbedarfseinrichtungen
- Maßnahmen zum Ausgleich
- Verlagerung und Änderung von Betrieben
- Sonstige Maßnahmen

Vorbereitung
(Bedarfsermittlung)

Durchführung
(grundstücksbezogene, Bau-
und soziale Maßnahmen)

Abschluss
(Abwicklung der Sanierung)

3. Abschluss

- Aufhebung der Sanierungssatzung
- Erhebung der Ausgleichsbeträge
- Abrechnung der Sanierungsmaßnahme



Borkum Kurviertel

1. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen



Zweck der Vorbereitenden Untersuchungen

- Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu festzustellen, ob und in welchem Verfahren ein Sanierungsverfahren in einem ausgewählten Bereich durchgeführt werden soll. Zunächst sind dazu die Beurteilungsgrundlagen zur **Feststellung der städtebaulichen Missstände** und der Notwendigkeit der Sanierung für das Untersuchungsgebiet zu erarbeiten.
- Nur eine qualitativ umfassende und hochwertige Vorbereitung gewährleistet eine zügige Behebung der städtebaulichen Missstände innerhalb der Durchführung der Sanierung.



Borkum Kurviertel

1. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen



- Die Vorbereitung der Sanierung und die damit verbundenen Vorbereitenden Untersuchungen sind **Aufgabe der Gemeinde**. Die VU kann die Gemeinde auf Sanierungsträger oder sonstige Beauftragte übertragen.
- Die VU und die Festlegung als Sanierungsgebiet werden durch **förmlichen Beschluss der Gemeinde** eingeleitet. Das zuständige Beschlussorgan bestimmt sich nach dem jeweiligen Kommunalrecht.



Borkum Kurviertel

1. Bedeutung der Vorbereitenden Untersuchungen



- Das Untersuchungsgebiet kann flächenmäßig etwas großzügiger abgegrenzt werden. In der Regel umfasst das später festzulegende Sanierungsgebiet nur einen Teil des Untersuchungsgebiet.
- Die Sanierung soll **mit den Eigentümern**, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst **frühzeitig erörtert** werden.
- Die Verpflichtung der Gemeinde zur Erörterung beginnt mit dem förmlichen Sanierungsverfahren, d.h. mit Bekanntgabe des Beschlusses über den Beginn der VU (§141 BauGB).
- Für alle Beteiligten sind die Vorbereitenden Untersuchungen eine **wichtige Grundlage** von Entscheidungen im laufenden Sanierungsverfahren.



Borkum Kurviertel

2. Voraussetzungen Sanierungsgebiet



Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen in Stadt und Land , durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll (§136 Abs. 2 BauGB), wobei die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen muss (§136 Abs. 1 BauGB).

Das Sanierungsrecht ist ein sachlich, räumlich und zeitlich begrenztes Sonderrecht.

Gesamtmaßnahmen, die für ein bestimmtes Gebiet ein Geflecht mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorbereiten und zügig durchführen.



Borkum Kurviertel

2. Voraussetzungen Sanierungsgebiet



Inhaltliche Voraussetzungen

Städtebauliche Missstände nach § 136 Abs. 2 BauGB, wenn:

- Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, Sicherheit, Belange des Klimaschutzes nicht erfüllt sind.
- das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist.
- Es genügt, wenn sich städtebauliche Missstände erst abzeichnen.

Formelle Voraussetzungen

Die Vorbereitung und Durchführung der Erneuerungsmaßnahme liegen gem. § 136 BauGB im öffentlichen Interesse.

- Durchführung Vorbereitende Untersuchungen (VU)
- Beschluss Einleitung VU: 28.10.2020 vom Rat der Stadt



Borkum Kurviertel

3. Gebäudemodernisierungen



Bei der privaten Hausmodernisierung (Gebäudehülle) kann ein Zuschuss gewährt werden.

Voraussetzung:

- Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt.
- Modernisierungsrichtlinie der Stadt Borkum
- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.





Borkum Kurviertel

3. Gebäudemodernisierungen



Steuerliche Erleichterungen

Erhöhte Absetzung:

Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden (i.S.d. § 177 BGB):

Parameter:

9 % in den ersten 8 Jahren

7 % in den folgenden 4 Jahren

$((9 \times 8 = 72) + (4 \times 7 = 28) = 100 \%)$

Voraussetzungen:

- Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und dem/der Eigentümer/in



Borkum Kurviertel

4. Sanierungsvermerk



Eintragung ins Grundbuch gem. § 143 BauGB

„Eine Sanierung wird durchgeführt.“

Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

Dauer eines Sanierungsverfahrens 10-15 Jahre.





Borkum Kurviertel

5. Genehmigungspflicht



Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB

- Grundstücksverkauf oder -teilung,
- Kaufpreisprüfung: Grundstücksverkauf zum Anfangswert
- Erbbaurecht,
- Hypothek,
- Miet- oder Pachtvertrag > 1Jahr,
- Gebäudemodernisierungen



Borkum Kurviertel

6. Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsbeträge



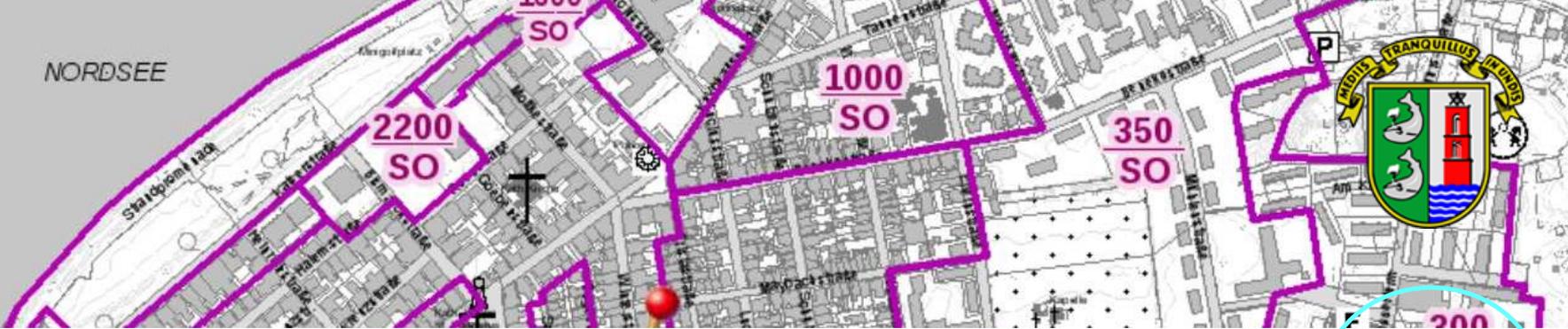
Erschließungsbeiträge nach § 127 BauGB



„Die Gemeinden erheben zur Deckung ihres anderweitig nicht gedeckten Aufwands für Erschließungsanlagen einen Erschließungsbeitrag [...].“

Nach Abschluss von Straßenausbaumaßnahmen fällt der sog. Erschließungsbeitrag für Anlieger an.

In einem Sanierungsgebiet entfallen Erschließungsbeiträge.

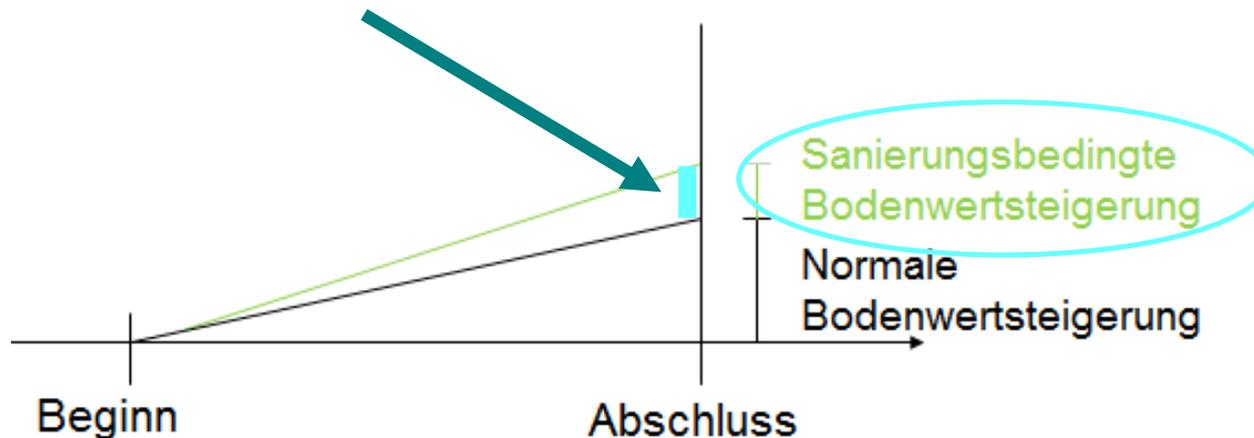


6. Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsbeträge



Ausgleichsbeträge nach §154 BauGB Satz 1

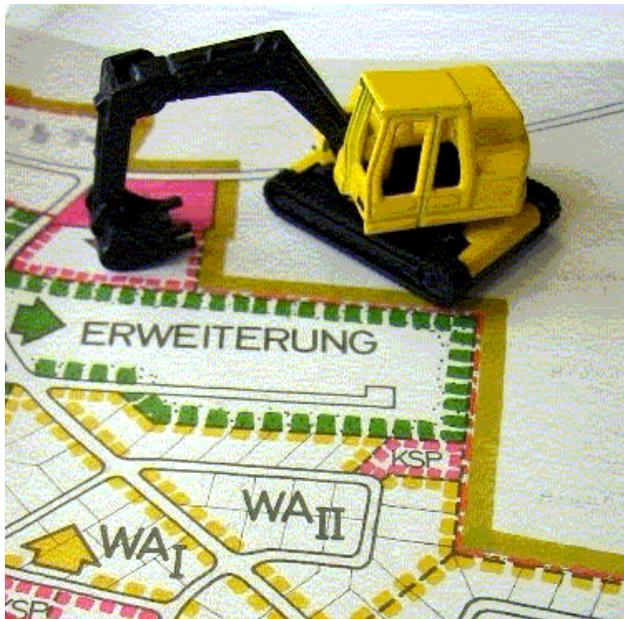
„Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“



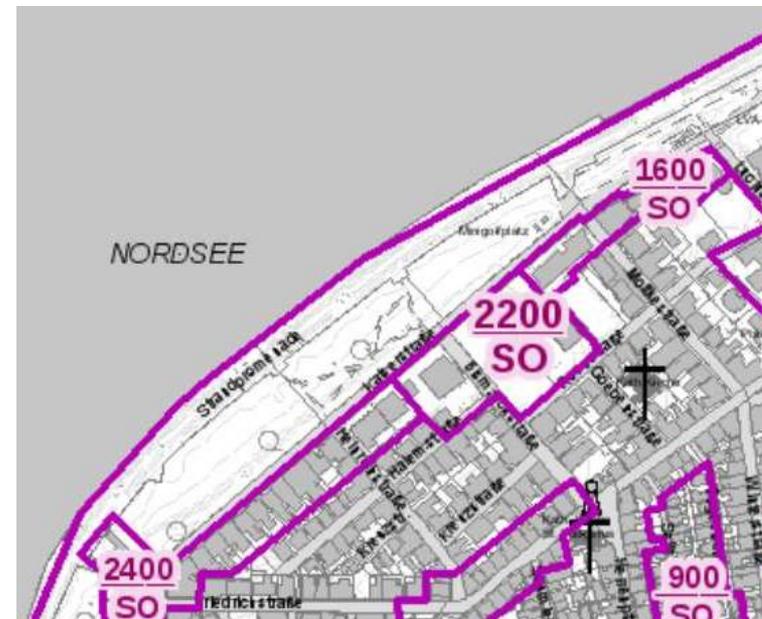


Borkum Kurviertel

6. Erschließungsbeiträge oder Ausgleichsbeträge



Anteilsfinanzierung



Abschöpfung der Bodenwerterhöhung



Borkum Kurviertel

Für weiterführende Fragen stehen
Ihnen gerne zur Verfügung:

Herr Rolf Schütte

Telefon: 0421 | 32901 75

Fax: 0421 | 32901 22

RSchuette@baubeconstadtsanierung.de

Frau Juliane Brandt

Telefon: 0421 | 32901 52

JBrandt@baubeconstadtsanierung.de

Herr Volker Hosemann

Bau- und Liegenschaftsabteilung

+49 4922 303 – 216

Volker.Hosemann@Borkum.de

