

Textbausteine Öffentlichkeitsarbeit

Stadtsanierung Hude „Parkstraße“

Stadtsanierungs-ABC

- Städtebauförderung

Seit 1971 unterstützen Bund und Land die Kommunen dabei städtebauliche und funktionale Missstände zu beseitigen und sozialen Herausforderungen zu begegnen. Ziel ist die Schaffung von attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur gleichermaßen.

Die Städtebauförderung verfolgt dabei einen besonderen Förderansatz. Dieser zielt auf die Umsetzung einer Gesamtmaßnahme ab. Städtebauförderungsmaßnahmen sind daher räumlich begrenzt. Die Fördermittel werden nicht nur für ein Einzelprojekt vergeben, sondern für gebietsbezogene Maßnahmen unterschiedlicher Art. Alle Maßnahmen zusammen verfolgen die Realisierung von Sanierungszielen.

Maßgeblich für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist außerdem ein integrierter Ansatz. Der Anspruch besteht in einer fachbereichsübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung. Nur so kann den vielschichtigen Problemen nachhaltig begegnet werden. Unterschiedliche Belange werden diskutiert und finden ausreichend Berücksichtigung. Weiterhin ist durch die Zusammenarbeit die Bündelung von Finanzmitteln sowie ein effizienter Einsatz gewährleistet.

Zentrale Bedeutung für einen erfolgreichen Stadtentwicklungsprozess hat auch die Information, Aktivierung und Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern. Es gilt ihre Bedürfnisse, Wünsche abzufragen und Meinungen zu Planungen einzuholen. Die Planungen und konkreten Projekte haben direkt sichtbare und spürbare Auswirkungen auf den Lebensalltag vor Ort. Die Einbeziehung einer anderen Perspektive als die von Politik, Verwaltung und Fachplaner:innen hilft nicht nur neue Impulse zu sammeln, sie trägt auch zu einer nachhaltigen Akzeptanz und Optimierung des jeweiligen Projekts bei.

An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Kommunen mit i.d.R je 1/3. Ausnahmeregelungen gelten für Kommunen mit angespannter Haushaltslage. Welchen Anteil an Bundesfinanzhilfen ein Bundesland für die Förderung seiner Kommunen erhält, bestimmt sich nach einem Verteilerschlüssel. Hierbei wird u.a. der Anteil der Bevölkerung, die Einwohnerdichte, die Bevölkerungsentwicklung, Beschäftigungsquote berücksichtigt.

Die Fördermittel werden eingesetzt für die Programme:

- Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartier gestalten
- Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gestalten.

Die Städtebauförderung beruht auf den Grundsätzen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuchs (BauGB). Städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen werden nach §§ 136 ff. BauGB vorbereitet und durchgeführt. Maßgebend ist im Land Niedersachsen weiterhin die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (R-StBauF).

- **Lebendige Zentren**

Stadt (teil-) und Ortszentren stehen in Deutschland vor akuten Herausforderungen des Strukturwandels: Globalisierung, Digitalisierung und der demografische Wandel verändern unsere gesamte Gesellschaft und wirken sich auch auf unsere Stadt- und Ortsmitten aus, etwa durch Abwanderungstendenzen, Funktionsverluste mit einhergehenden gewerblichen Leerständen und den Verfall historischer Bausubstanz.

Vor diesem Hintergrund sollen im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ Stadt- und Ortskerne gestärkt und revitalisiert werden, um sie zu attraktiven Wohn-, Arbeits-, Versorgungs-, Freizeit- und kulturellen Zentren zu entwickeln. In dieser Städtebauförderkomponente finden sich die bisherigen Programme Städtebaulicher Denkmalschutz und Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wieder.

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/für

- die Aktivierung von Siedlungskernen,
- die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel,
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung sowie Modernisierung von u.a. erhaltenswerter Gebäude,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Entwicklung öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume),
- Verbesserung der städtischen Mobilität,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung

- **Sanierungsgebiet**

Als Sanierungsgebiet wird ein räumlich abgegrenztes Gebiet bezeichnet, das nach dem Baugesetzbuch Mängel und Missstände aufweist. Mit gezielten Investitionen sollen diese behoben werden und eine wesentliche Verbesserung und Aufwertung herbeigeführt werden.

Zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes muss die Gemeinde zunächst eine Sanierungssatzung beschließen, in der die betroffenen Grundstücke bzw. Teile von Grundstücken genau zu benennen sind. Anschließend muss die Sanierungssatzung öffentlich bekannt gemacht werden und die Gemeinde informiert das Grundbuchamt über die Sanierungssatzung und die betroffenen Grundstücke.

- **Sanierungsvermerk**

Zur Sicherung der Interessen der Bewohner:innen und der Gemeinde Hude wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch, hier: Abt II, durch das Grundbuchamt eingetragen. Als Eigentümer:in sind Sie nicht an der Eintragung beteiligt und erhalten auch keine gesonderte Benachrichtigung darüber.

Der Text des Sanierungsvermerks lautet i.d.R. „Ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt.“

Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das jeweilige Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und damit die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat einen hinweisenden Charakter und übernimmt eine Informations- und Sicherungsfunktion.

Ein Sanierungsvermerk im Grundbuch sagt nicht automatisch etwas über den Zustand des Hauses an sich oder dessen Renovierungsbedürftigkeit aus. Ein Sanierungsvermerk stellt keine Wertminderung für Ihre Immobilie dar, sondern hat in der Regel eher positive Auswirkungen auf die Bodenwertentwicklung eines Gebietes.

- **Ausgleichsbetrag**

Die angestrebten Investitionen in den öffentlichen Raum, durch z.B. Platzgestaltungen oder den Bau neuer Verkehrswege, tragen entscheidend dazu bei, das direkte Wohnumfeld im Sanierungsgebiet lebenswerter und attraktiver zu machen. Dadurch steigert sich gleichzeitig auch nachhaltig der Wert des Eigentums.

Deshalb sieht der Gesetzgeber bei Stadtsanierungsprozessen, die im umfassenden Verfahren durchgeführt werden, vor, dass Eigentümer:innen im Sanierungsgebiet als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel an den Kosten der Sanierung zu beteiligen sind. Nach Abschluss der Sanierung, d.h. mit Aufhebung der Sanierungssatzung, wird der sogenannte Ausgleichsbetrag von den Eigentümer:innen der Grundstücke und Wohnungen erhoben. Ausgleichsbeträge stellen sozusagen eine Anteilsfinanzierung der Kosten der Sanierung dar.

Die Ausgleichsbeträge decken bei weitem nicht die tatsächlichen öffentlichen Kosten der Sanierung. Es ist daher anzunehmen, dass diese häufig auch geringer sind als zu zahlende Erschließungs- und Ausbaubeträge. In Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren entfällt die Erhebung von Erschließungs- und Ausbaubeträgen.

Abgeschöpft wird bei der Ausgleichsbetragshebung die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung.

Der Ausgleichsbetrag ermittelt sich grundsätzlich wie folgt:

Anfangswert	= Bodenwert, der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.
- Endwert	= Bodenwert, der sich zum Abschluss der Sanierung ergibt, wenn die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes abgeschlossen ist
= AUSGLEICHSBETRAG	= sanierungsbedingte Bondwerterhöhung

Die Wertermittlungen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen übernimmt der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Der Gutachterausschuss ist eine von der Gemeinde Hude unabhängige Institution. Die marktübliche Schwankung des Bodenpreises wird dabei rausgerechnet

>> In welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zum Abschluss der Sanierung zu erwarten sind, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden. <<

- **Genehmigungspflicht / Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung**

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 und 145 Baugesetzbuch. Danach muss eine Genehmigung bei der Gemeinde eingeholt werden, wenn z. B.

- › ein Grundstück verkauft, geteilt oder ein Erbbaurecht bestellt werden soll,
- › eine Hypothek aufgenommen werden soll,
- › eine Baulasteintragung vorzunehmen ist,
- › ein Miet- oder Pachtvertrag von mehr als einem Jahr abschließen werden soll,
- › eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt wird (z.B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro),
- › ein Gebäude errichtet werden soll,
- › ein Gebäude abgebrochen werden soll,
- › Werbeanlagen geändert oder angebracht werden sollen,

- › an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vorgenommen werden sollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern.

Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist.

Diese vorstehenden Ausführungen mögen so aussehen, als ob Eigentümer:innen an der Verfügung über ihr Grundstück gehindert werden. Tatsächlich sind der Gemeinde durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder den Sanierungszielen zuwiderläuft.

- **Sanierungsträger**

Sanierungsträger unterstützen die Kommune bei der Planung und Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Sie sind nach § 157ff. BauGB ausdrücklich dazu ermächtigt. Durch Ratsbeschluss werden wesentliche Teilleistungen auf den Sanierungsträger übertragen, u.a. oft auch die Verwaltung der Fördermittel in Form des Treuhandvermögens.

- **Rahmenplan**

Der städtebauliche Rahmenplan stellt die städtebaulichen Ziele der Sanierung für das Sanierungsgebiet dar. Er hat keine unmittelbare Rechtsbindung, sondern ist vielmehr Grundlage für die Entscheidung über Genehmigungen und Förderungen im Sanierungsgebiet.

- **VU**

Die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen ist gesetzlich vorgeschrieben.

Der Ablauf einer VU folgt dabei im Allgemeinen einem bestimmten Muster. Mindestbestandteile sind neben einer fundierten städtebaulichen Grundlagenrecherche die Beteiligung von Bürger:innen sowie der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Daraus sind Sanierungsziele und Sanierungsmaßnahmen abzuleiten.

Zweck einer VU ist die Gewinnung von Beurteilungsgrundlagen für die Notwendigkeit der Durchführung einer Sanierungsmaßnahme.

- **ISEK – Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**

Für die Aufnahme eines Gebietes in die Programme der Städtebauförderung ist unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (auch integriertes städtebauliches Handlungskonzept genannt) zu erstellen, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.