

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 BauGB. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn sie z.B.

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- ein Gebäude errichten oder abbrechen wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern.
- Werbeanlagen anbringen 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.

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

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf Sanierungsgenehmigung kann bei der Stadt (Bauamt) gestellt werden. 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 (im Einvernehmen mit der Stadt) erteilt. In diesem Fall ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde 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 zuwider läuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt eine Versagungspflicht.

Benötige ich zusätzlich eine Baugenehmigung?

Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung. Der Bauherr im Sanierungsgebiet muss daher zwei Anträge stellen: Den Antrag auf Sanierungsgenehmigung für sein Vorhaben gem. §§ 144/145 BauGB und den üblichen Bauantrag.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Mit Abschluss der Sanierung haben Stadt und Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung resultieren. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z.B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.).

Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern. Es gibt die Möglichkeit der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

Ihre Ansprechpartner

Stadt Bad Bentheim
Bauamt
Bahnhofstr. 2, 48455 Bad Bentheim

Gerda Holstein
Telefon: 05922 7337 (Fax 7361)
E-Mail: holstein@stadt-badbentheim.de

Jan Lahuis
Telefon: 05922 7336 (Fax 7361)
E-Mail: lahuis@stadt-badbentheim.de

Sanierungsträger
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Gerberhof 10, 49074 Osnabrück

Bernd Caffier
Telefon: 0541 20239447 (Fax 27107)
E-Mail: BCaffier@baubeconstadtsanierung.de

Jens Markendorf
Telefon: 0541 28727 (Fax 27107)
E-Mail: JMarkendorf@baubeconstadtsanierung.de



Stadt Bad Bentheim



Stand 01/2010
Fotomaterial: Gontmsj GfL GmbH, Bremen
Grafische Gestaltung: HENZwerbegrafik, Bad Bentheim



Sanierungsgebiet Bad Bentheim - Innenstadt

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

die Stadt Bad Bentheim ist als eine von wenigen Kommunen in Niedersachsen in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. Mit Hilfe der Städtebauförderung werden uns nun die finanziellen Möglichkeiten gegeben, die einzigartige und historisch wertvolle Bausubstanz unserer Stadt auch weiterhin zu erhalten und im Sinne des Denkmalschutzes zu modernisieren.

Auch Sie persönlich können von den Möglichkeiten des Förderprogramms profitieren.

Dieses Falblatt gibt Ihnen erste Informationen. Darüber hinaus stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Stadtverwaltung und der BauBeCon Sanierungsträger GmbH bei allen Fragen und Anregungen zur Verfügung.

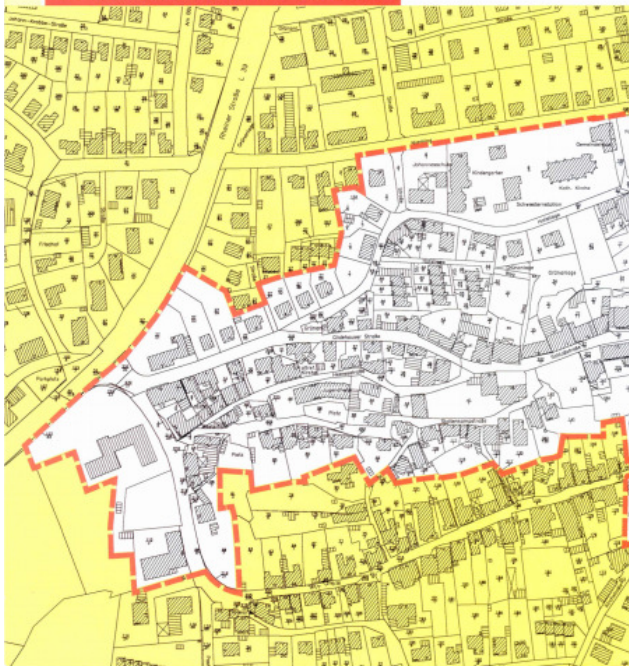
Ich wünsche mir, dass es gelingt, mit Hilfe des Förderprogramms insbesondere viele private Investitionen anzustoßen und damit die Altstadt als attraktiven Lebensraum für die Bewohner und als Erlebnis für die Gäste Bad Bentheims zu bewahren.

(Dr. Volker Pannen, Bürgermeister)

Das Städtebauförderprogramm

„Städtebaulicher Denkmalschutz“ unterstützt Kommunen bei der umfangreichen Sicherung und Erhaltung ihrer historischen Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz. Erhaltenswerte Gebäude und historische Ensembles sollen gesichert, modernisiert und instand gesetzt werden. Auch Straßen- und Platzräume von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung werden von diesem Programm erfasst. Besonderer Wert wird jedoch auf die Förderung privater Maßnahmen gelegt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Die Ziele des Sanierungsgebietes Bad Bentheim - Innenstadt

Eines der wichtigsten und entwicklungsfähigsten Potentiale unserer Innenstadt ist das vorhandene historische Stadtbild mit seinen baukulturell wertvollen Gebäuden. Im Mittelpunkt stehen deshalb Maßnahmen zur langfristigen Erhaltung, Sanierung, Umnutzung und gestalterischen Aufwertung wichtiger stadtbildprägender Häuser, historischer Stiegen, Straßensembles und Plätze zur Verbesserung der Stadtbildqualität.

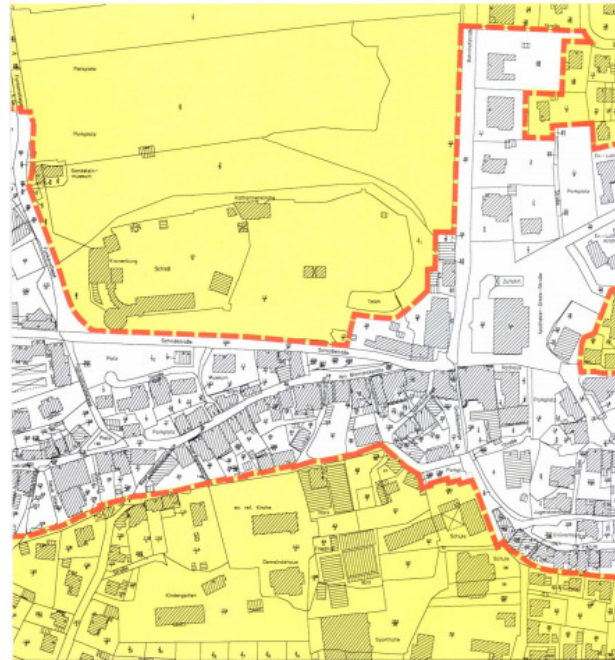
Wie ist der aktuelle Stand?

Im Oktober 2009 ist die Stadt Bad Bentheim in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen worden. Basierend auf dem integrierten Stadtentwicklungskonzept „Bad Bentheim 2020“ wurden städtebauliche Missstände aufgezeigt und konkrete Maßnahmen formuliert. Der Rat der Stadt Bad Bentheim wird im Frühjahr 2010 das Sanierungsverfahren bestimmen.

Das Sanierungsverfahren / Der Sanierungsvermerk

Die Sanierungsmaßnahme soll im umfassenden Verfahren durchgeführt werden. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung.

Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer trägt das Grundbuchamt einen Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke im Sanierungsgebiet ein. Dieser Sanierungsvermerk dokumentiert, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und hier die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere die §§ 136 ff. BauGB, zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierung wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.



Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Im Sanierungsgebiet können Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet?

Bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können erhöht steuerlich abgesetzt werden. Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt abzuschließen. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Daneben gibt es die üblichen steuerlichen Vorteile bei Maßnahmen an Baudenkmalen. Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Stadt oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht. Betroffene Bürger müssen alle Auskünfte erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt werden.

