



Hinweise zum Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteile“ für den „Kernbereich Selsingen-Mitte“

Entwicklungsziele

Mit geeigneten öffentlichen Maßnahmen soll die Qualität des Ortskerns als Standort für Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, und Kultur verbessert werden. Das Konzept sieht neben einer (barrierefreien) Gestaltung der Verkehrsflächen auch Flächenkonzeptionierungen und Neugestaltung von Plätzen vor. Weitere wichtige Bestandteile des Erneuerungskonzeptes sind die Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden sowie fehl- bzw. mindergenutzten Wohn- oder Geschäftsgebäuden.

Sanierungsmaßnahmen öffentlicher Raum und Gemeinbedarf

- Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere im Hauptgeschäftsbereich; Gestaltung als steuerndes und verbindendes Element
- Entwicklung des Ortskerns als Einkaufsstandort: Herstellung besonderer Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels
- Verbesserung der Durchlässigkeit von Geschäften zur Vernetzung von Hauptstraße und Alter Straße sowie Verbesserung der Wegeverbindungen
- Aktivierung von mindergenutzten Flächen oder Gebäuden; Beseitigung von Leerständen und Brachen
- Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender sowie fehl- oder mindergenutzte Gebäude (auch energetische Sanierung)
- Erhalt und Ausbau bestehender öffentlicher Angebote im gesellschaftlichen Bereich

Fördermöglichkeiten für Gebäudemodernisierungen/ Modernisierungsrichtlinie

Die Gemeinde bezuschusst auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden und fehl- bzw. mindergenutzten Wohn- oder Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet. Verbesserungen der Wärmeisolierung können in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Dies gilt für Gebäude, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches aufwiesen. Grundlage ist die am 13.11.2018 vom Rat beschlossene Modernisierungsrichtlinie sowie die von dem Amt für regionale Landesentwicklung bestätigte Positivliste ortsbildprägender Gebäude.

Förderfähige Einzelmaßnahmen sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Erneuerung von Dach, Fenster, Eingangsbereichen und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten. Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen auf Basis des Standards des öffentlich geförderten Wohnungsbaus können bei ortsbildprägenden Gebäuden gefördert werden. Substanzgefährdende Auswirkungen sind für jede Maßnahme durch bauphysikalische Prüfung auszuschließen. Bezuschusst werden können bei ortsbildprägenden Gebäuden bis zu 40 Prozent, bei Gebäuden mit einer Fehl- oder Mindernutzung bis zu 30 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben.

Der Sanierungsvermerk

Gemäß Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung. Zur Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer wurde nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, 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 der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.



Hinweise zum Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteile“ für den „Kernbereich Selsingen-Mitte“

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) 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 Baugesetzbuch. Danach müssen Eigentümer 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 die Dauer 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. Dies gilt 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.

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

Was sind Ausgleichsbeträge?

Zum Abschluss der Sanierung haben Gemeinde und Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. 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 keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.). Grundstückseigentümer, die an ihrem Grundstück (nicht am Haus!) Investitionen vornehmen, können diese auf den Ausgleichsbetrag anrechnen lassen. Eine vorhergehende vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde ist Voraussetzung.