

# Sanierungsgebiet „Wolfsburg – Westhagen“

## Grundlage der Sanierung

Mit Wirkung vom 15.02.2001 ist die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet Westhagen in Kraft getreten. Umfangreiche vorbereitende Untersuchungen, in denen städtebauliche Mängel und Missstände, aber auch Entwicklungsmöglichkeiten des Gebietes aufgezeigt wurden, gingen der förmlichen Festlegung voraus. Mit dem Neuordnungskonzept und der Rahmenplanung aus dem Jahr 2002 wurden städtebauliche Sanierungsziele formuliert. Diese Ziele werden in Abständen überprüft und ggf. den demografischen und wirtschaftlichen Veränderungen angepasst. Die Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans ist im Dezember 2016 erfolgt.

## Schwerpunkte der Sanierung

Wesentliche Ziele der städtebaulichen Sanierung sind die Aufwertung der Frei- und Erschließungsflächen sowie die Stärkung der Gemeinbedarfseinrichtungen. Aktueller Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme ist die Stärkung des Zentrums Westhagen mit dem Rückbau der Dessauer Straße 14-34 und der anschließenden Neuordnung und Bebauung der gesamten südlichen Dessauer Straße unter Einbeziehung des ehemaligen „Freizeitparks West“. Der städtebauliche Ideenwettbewerb für die Dessauer Straße konnte mit dem Preisgericht am 18./19.06.2017 erfolgreich beendet werden.

Seit Beginn wird die Umsetzung dieser Vorhaben mit Fördermitteln des Bund-Länder-Programms Soziale Stadt finanziell gefördert.

Doch welche **rechtlichen Auswirkungen** hat die Ausweisung dieses Sanierungsgebietes für Sie als Eigentümer(in), Erbbaurechtnehmer(in), als Gewerbetreibender oder als Bewohner(in):

## Sanierung - Rechtliche Grundlagen

### Form der Sanierung

Die laufende Sanierungsmaßnahme „Westhagen“ in Wolfsburg wird gemäß der Satzung im "umfassenden Verfahren" durchgeführt. Das heißt, die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts nach Baugesetzbuch (§136 ff. BauGB) für Sanierungsgebiete, die Genehmigungspflichten aus dem §§ 144 BauGB und die Vorschriften über die Erhebung von so genannten "Ausgleichsbeträgen" (§§ 153 ff BauGB) finden hier Anwendung. Weitere Ausführungen dazu finden Sie weiter unten.

### Sanierungsvermerk

Nach der Beschlussfassung der Satzung ist durch das Grundbuchamt die Eintragung eines "Sanierungsvermerks" in die betroffenen Grundbücher erfolgt. Mit der Eintragung des Sanierungsvermerks wird kenntlich gemacht, dass das jeweilige Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und damit die Regelungen des Besonderen Städtebaurechts gemäß der §§ 136 – 164b BauGB anzuwenden sind. Die Eintragung dient der Sicherung und Steuerung der Sanierung. **Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter und übt keine eigenen Rechtswirkungen aus.**



## Städtebauförderung und steuerliche Abschreibung

Durch die Aufnahme des Sanierungsgebiets „Westhagen“ in das Bund-Länder-Programm Soziale Stadt erhält die Stadt Wolfsburg Städtebaufördermittel. Diese Mittel werden in erster Linie zur Umsetzung der Sanierungsziele in öffentliche Maßnahmen investiert, co-finanziert durch Mittel aus dem städtischen Haushalt.

Für private Bauherren **besteht die Möglichkeit einer indirekten Förderung durch die steuerliche Abschreibung von Modernisierungs- und Instandsetzungskosten.** Vor Durchführung einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme muss dazu in jedem Fall eine vertragliche Regelung mit der Stadt geschlossen werden. Bitte kontaktieren Sie zu diesem Thema zwingend auch Ihren Steuerberater, da keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der hier vorgenommenen grundsätzlichen Ausführungen in Bezug auf den konkreten Einzelfall übernommen werden kann!

Für den Umbau von Straßen und Plätzen entfallen im Sanierungsgebiet die an sich gesetzlich vorgeschriebenen Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Die entstehenden Kosten werden durch Städtebaufördermittel und Eigenmittel der Stadt finanziert. Darüber hinaus kommen Einnahmen aus der Sanierung zum Einsatz (z. B. Ausgleichsbeträge - siehe weiter unten).

## Pflichten der Eigentümer

Durch die Ausweisung eines Sanierungsgebiets kommen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer auch Verpflichtungen zu. So müssen diese gem. §144 BauGB für bauliche Veränderungen, Nutzungsänderungen, neue Pacht- oder Mietverträge, Änderungen der Eigentumsverhältnisse sowie für die Belastungen von Grundstücken bei der Kommune jeweils eine **Sanierungsgenehmigung** einholen. Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz Berechtigte sowie ihre Beauftragten gegenüber der Gemeinde eine Auskunftspflicht (§138 BauGB). Dies betrifft alle Auskünfte, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt werden.

## Sanierungsrechtliche Genehmigungen

Um sicherzustellen, dass die zuvor für das Sanierungsgebiet erarbeiteten Sanierungsziele auch erreicht werden können, unterliegen bestimmte Vorhaben und Vorgänge im Sanierungsgebiet einer besonderen Genehmigungspflicht. Die so genannte "Sanierungsgenehmigung" ist zusätzlich zu einer eventuell erforderlichen Baugenehmigung einzuholen.

## Wofür benötige ich eine sanierungsrechtliche Genehmigung?

Eigentümer müssen eine sanierungsrechtliche Genehmigung einholen, wenn sie zum Beispiel:

- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden oder einzelner Nutzungseinheiten beabsichtigen (zum Beispiel die Umwandlung von Wohnungen in Büros),
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungsmaßnahmen durchführen wollen, die erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen nach sich ziehen (auch wenn dafür keine Baugenehmigung erforderlich ist)
- ein Gebäude abbrechen wollen,



- ihr Grundstück oder eine Nutzungseinheit verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen oder verkaufen wollen,
- einen befristeten Miet- oder Pachtvertrag abschließen, bei dem die vereinbarte Laufzeit die Dauer von einem Jahr übersteigt,
- einen unbefristeten Miet- oder Pachtvertrag abschließen, bei dem die Kündigungsfrist länger als ein Jahr beträgt,
- eine Mietvertragsverlängerung abschließen, die auf länger als ein Jahr befristet ist,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen,
- ein Grundstück oder Teileigentum mit einer Grundschuld oder einer Hypothek belasten wollen.

Diese o. g. Aufzählung ist nicht abschließend. Es wird daher empfohlen, vor einer Maßnahme oder einem Rechtsgeschäft Kontakt mit den zuständigen Ansprechpartnern im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung aufzunehmen.

### **Ansprechpartnerin Sanierungsgebiete**

Frau Rosse  
Tel: 05361 28-2942  
Rathaus B, Zimmer B 307

### **Wie erhalte ich eine Sanierungsgenehmigung?**

Der Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung ist schriftlich im Geschäftsbereich Stadtplanung und Bauberatung der Stadt Wolfsburg zu stellen. Üblicherweise entscheidet die Verwaltung innerhalb eines Monats nach Eingang der vollständigen Unterlagen über die Genehmigung. Die Frist kann jedoch um maximal drei Monate verlängert werden, wenn die Prüfung innerhalb der Monatsfrist nicht abgeschlossen werden kann.

### **Wie verhält sich die Sanierungsgenehmigung zur Baugenehmigung?**

Wenn für ein Vorhaben im Sanierungsgebiet sowohl eine baurechtliche als auch eine sanierungsrechtliche Genehmigung erforderlich ist, werden beide Sachverhalte geprüft. Über die baurechtliche Genehmigung ist innerhalb von zwei Monaten zu entscheiden. Wenn die Prüfung in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden kann, ist eine Verlängerung um zwei weitere Monate möglich.

Es ist zu beachten, dass eine sanierungsrechtliche Genehmigung für baugenehmigungspflichtige Bauvorhaben nicht die notwendige Baugenehmigung oder andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen ersetzt.

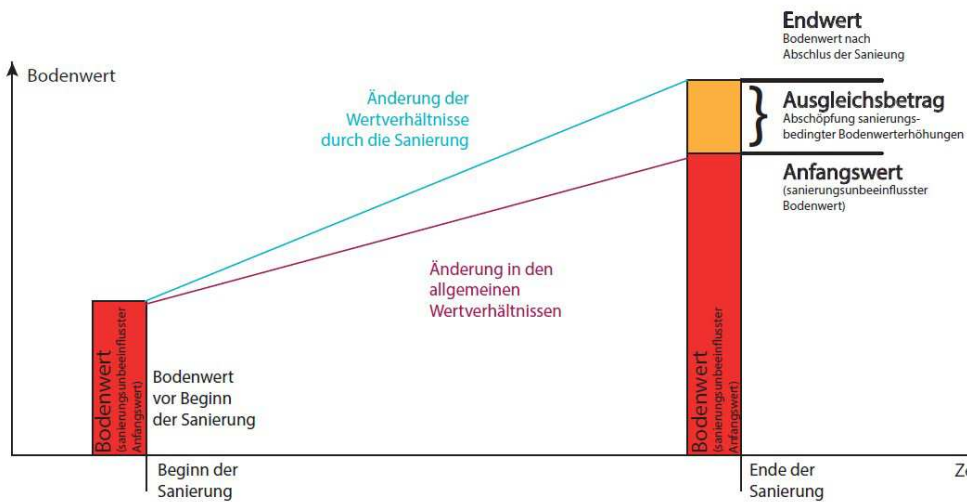
Und schließlich ist eine sanierungsrechtliche Genehmigung auch dann einzuholen, wenn für das jeweilige Vorhaben keine Baugenehmigung erforderlich ist (vgl. die Aufzählung weiter oben).

### **Ausgleichsbeträge**

Die Eigentümer im Sanierungsgebiet sind an der Finanzierung der Sanierung zu beteiligen. Zu diesem Zweck sind die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu ermitteln. Diese ergeben sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Bodenwert des Grundstücks vor und nach Abschluss der Sanierung, und zwar unbeachtlich der allgemeinen Entwicklung der Bodenpreise.



# Ermittlung des Ausgleichsbetrags



Nach dem Besonderen Städtebaurecht hat die Eigentümerin oder der Eigentümer für diese, ausschließlich durch die Sanierung verursachten Wertsteigerungen ihres/seines Grundstücks, einen so genannten "Ausgleichsbetrag" an die Gemeinde zu zahlen, wenn, wie hier in Westhagen, die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt wird.

Ausgleichsbeträge sind zweckgebunden und dienen der Finanzierung der Sanierung. Die Ausgleichsbetragspflicht besteht nur für Eigentümerinnen und Eigentümer, nicht für Erbbaurechtsnehmerinnen oder Erbbaurechtsnehmer. Es handelt sich um eine einmalige Zahlung. Die Zahlung ist jederzeit auch ohne Kaufvertrag möglich, bei Abschluss einer Ablösevereinbarung bis zum 31.12.2019 wird ein Abschlag von 10% gewährt.

