

Sanierungssatzung: Ihr Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Steinfeldsiedlung mit Klosterteichen“ des Flecken Harsefeld

Sanierungsziele: Die Ziele der Sanierung ergeben sich aus den städtebaulichen Planungen (<https://www.harsefeld.de>):

- Weiterentwicklung der Steinfeldsiedlung zu einem zukunftsfähigen, nachhaltigen Quartier,
- Schaffung eines nutzbaren, barrierefreien, innerörtlichen Freiraum- und Biotopverbundes,
- Besondere Lage des Siedlungsgebietes, eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet Auetal,
- Schaffung, Erhalt und Pflege von naturschutzfachlich hochwertige Biotopflächen innerhalb des Freiraumverbundes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Verknüpfung von Siedlungsstrukturen und Landschaft,
- Freiflächen mit hohem Potenzial an Aufenthaltsqualität,
- Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen,
- Sichtbar-/Erlebbarmachen von kulturhistorischen Landschaftsbestandteilen,
- Schaffung neuer Spiel-, Bewegungs- und Lernräume für Kinder,
- Etablierung neuer Mobilitätskonzepte,
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes,
- Barrierefreie/-arme Erweiterung und Stärkung freiraumbezogener Infrastrukturen für alle Bewohner und Bewohnerinnen.

Sanierungsvermerk:

Im Anschluss an die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet werden vom Grundbuchamt alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, mit einem Sanierungsvermerk im Grundbuch versehen.

Durch die Eintragung dieses Vermerks werden alle Grundstückseigentümer über das zeitlich begrenzte Sonderrecht der Sanierung informiert und es wird darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen Charakter. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechts dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen, die im Grundbuch eingetragen werden müssen, sind weiterhin selbstverständlich möglich.

Nach Abschluss der Sanierung (dies geschieht durch Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und Löschung entstehen Ihnen als Grundstückseigentümer keine Kosten.

Welche Vorteile bringt das Sanierungsgebiet?

In einem Zeitraum von rd. 10 Jahren sollen im Sanierungsgebiet eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Außer den Einzelmaßnahmen vom Flecken im öffentlichen Raum, von denen das gesamte Sanierungsgebiet profitieren soll, können im privaten Bereich die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden mit dem Ziel der energetischen Modernisierung oder der Verbesserung der Barrierefreiheit gefördert werden. Im Sanierungsgebiet haben Eigentümer die Chance eine Sonderabschreibung für Baukosten gem. § 7 h ff Einkommenssteuergesetz (EStG) zu nutzen. Hierzu werden Sie kostenlos von der Stadtverwaltung oder dem Sanierungstreuhänder – BIG Städtebau – des Flecken Harsefeld beraten.

Voraussetzung für die Gewährung eines eventuellen Zuschusses oder der vorabgenannten Sonderabschreibung an einem privaten Gebäude ist der Abschluss eines Vertrages zwischen dem Flecken und dem Eigentümer/ der Eigentümerin.

Hierzu sollten Sie als Eigentümer eine kostenlose Beratung vor Beginn der geplanten Maßnahmen beim Sanierungsträger oder dem Flecken über die unterschiedlichen Möglichkeiten nutzen.

Selbstverständlich müssen Städtebauförderungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

Sonderabschreibung im Sanierungsgebiet gem. §§ 7 h Einkommenssteuergesetz: Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme die mit dem Flecken abgestimmt ist, können nach dem Einkommenssteuergesetz erhöht steuerlich abgesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass über dies Maßnahme vor Beginn eine vertragliche Regelung mit dem Flecken zu treffen ist. Der Flecken oder der Sanierungstreuhänder die BIG Städtebau berät Sie gerne über die erforderlichen Schritte.

Sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §§ 144/145 Baugesetzbuch: Zur Realisierung der Sanierungsziele werden jedes Jahr Steuermittel für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt. Damit durch Einzelmaßnahmen die Umsetzung der Sanierungsziele nicht wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird, ist in § 144 Baugesetzbuch festgelegt, dass für folgende Rechtsgeschäfte und Vorhaben bzw. Maßnahmen eine Sanierungsgenehmigung einzuholen ist.

1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen; hierunter fallen z.B. auch
 - Dach- und Fassadenarbeiten
 - Veränderungen an Türen und Fenstern
 - Änderungen am Grundriss
 - Veränderung des Umfeldes
2. Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr
3. Veräußerungen von Grundstücken sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
4. Grundbuchliche Belastungen von Grundstücken (z.B. Grundschuldbestellungen, Eintragungen von Grunddienstbarkeiten)
5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 3 und 4 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z.B. Tausch- oder Schenkungsvertrag)
6. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
7. Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilung oder –vereinigungen, Flurstückszerlegungen)

Die Genehmigung ist vor Beginn einer Maßnahme beim Flecken zu beantragen. Ein Antragsformular erhalten Sie im Rathaus und wird für die Eigentümer auf der Webseite des Flecken Harsefeld zur Verfügung gestellt. Bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen kümmert sich der beurkundende Notar um die Antragsstellung beim Flecken.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gibt es eine Besonderheit. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird in diesen Fällen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit dem Flecken erteilt.

Ein Bauherr muss bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben zwei Anträge stellen; nämlich den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung an den Flecken Harsefeld und einen Bauantrag an den Landkreis Stade.

Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge

Mit Abschluss der Sanierungsverfahrens hat der Flecken Harsefeld zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen (Ausgleichsbeträge) entstanden sind, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Boden vor und nach Sanierung ergeben.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (vergl. §§ 153 ff BauGB) haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu entrichten. Im Gegenzug **entfallen** die sonst üblichen Erschließungsbeiträge.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird im weiteren Verlauf der Sanierung mit den Eigentümern erörtert. Zur Zahlung des Ausgleichsbetrages können ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (z.B. Vereinbarung einer Ratenzahlung).

Grundstückskaufverträge unterliegen im Sanierungsgebiet einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden auf die Höhe begrenzt, die sich ohne Aussicht auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme – also ohne den sanierungsbedingten Mehrwert – ergeben würde.

Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch den Kaufpreis und den Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Beratungstermine im Rathaus: alle 14 Tage, Montags, in der Zeit von 14:30 Uhr bis 17:00 Uhr; nächster Termin: Info bei der Klimaschutzbeauftragten, Flecken Harsefeld, Tel: 04164 887-178, oder Herrn Löhn, 04164 887-167.