



Informationen für Eigentümer, Pächter, Mieter und Investoren in den Sanierungsgebieten der Stadt Eisenach, die im Vollverfahren durchgeführt werden - Katharinenstraße, Innenstadt und Ersatz- und Ergänzungsgebiet Wandelhalle

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zielen auf die Behebung städtebaulicher Missstände. Das bedeutet: Ein Gebiet im Ganzen wird aufgewertet, verbessert, um- oder neu gestaltet. Das Baugesetzbuch geht dabei nicht von einzelnen Aktivitäten aus, sondern grundsätzlich von vielschichtigen Aufgaben, die in einem abgegrenzten Areal möglichst unter Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für Einzelne gelöst werden sollen.

Die Ziele und Maßnahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in Eisenach wurden bereits im Okt. 1990 durch Beschluss zur vorbereitenden Untersuchung und mit dem Endbericht, in dem die Zielsetzungen für die Untersuchungsgebiete verstehbar artikuliert sind, als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen durch den Stadtrat verbindlich beschlossen.

Mit Bekanntmachung der Sanierungssatzungen im Amtsblatt (Juni 93 bzw. Sep. 94) haben die Sanierungsgebiete „Katharinenstraße“ bzw. „Innenstadt“ Rechtskraft erlangt. Das Ersatz und Ergänzungsgebiet Wandelhalle wurde Nov. 2003 beschlossen. Seit dieser Zeit sind Eigentümer von Liegenschaften in diesen eindeutig umgrenzten Stadtgebieten an das Besondere Städtebaurecht (Sanierungsrecht) gebunden.

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Das Grundbuchamt wurde ersucht, bei Grundstücken im Sanierungsgebiet einen „Sanierungsvermerk“ einzutragen. Dieser in Abt. II eingetragene Vermerk hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Grundbucheintragungen bzw. Veränderungen sind nur mit Zustimmung der Stadt möglich (siehe hierzu Genehmigungspflichten im Grundstücksverkehr)

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung durch Beschluss des Stadtrates endet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme und die Sanierungsvermerke werden im Grundbuch wieder gelöscht.

Sanierungsrecht

Das Sanierungsrecht ist ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuches (§§136 bis 186 BauGB). Das hohe öffentliche Interesse erfordert ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten. Dabei trägt die Stadt die Gesamtverantwortung.

Verhältnis Stadt - Eigentümer

Die Beteiligung der Betroffenen – Eigentümer, Mieter und Pächter – hat in Eisenach frühzeitig mit Bürgerversammlungen eingesetzt und wird zielgerichtet für besondere Schwerpunkte (gemäß §137 BauGB) fortgeführt. Rechtzeitig werden auch weiterhin alle von der Stadtsanierung Betroffenen in den Erneuerungsprozess einbezogen und über Konzepte und Vorhaben informiert sowie zur Mitwirkung angeregt. Der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit wird seitens der Stadt ein hoher Stellenwert beigemessen.

Das Sanierungsrecht überträgt der Stadt die übergreifende Verantwortung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Zu den Aufgaben der Stadt gehören:

- Vorbereitung der Stadtsanierung (nach §§140/141 BauGB),
- Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (nach §147 BauGB),
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen,

- Durchführung sonstiger Baumaßnahmen.

Den Eigentümern obliegt die Durchführung von Baumaßnahmen (nach §148 BauGB), dazu zählen:

- die Modernisierung und Instandsetzung,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Genehmigungspflichten im Grundstücksverkehr

Im Sanierungsgebiet ist für folgende rechtliche Veränderungen eine Genehmigung (nach §144 Abs. 1 Pkt. 2 und Abs. 2 Pkt. 1 bis 5 BauGB) zu beantragen:

- Teilung eines Grundstücks,
- Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr,
- Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Bestellung einer Grundschuld (Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Grundschuldbestellung bedarf es der Erläuterung, ob die Grundschuld mit einer Neubaumaßnahme oder mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am zu belastenden Objekt in Zusammenhang steht),
- Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Die Stadt (Amt für Stadtentwicklung, Abt. Liegenschaften) nimmt Anträge entgegen und reicht Genehmigungen aus. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht, den Sanierungsablauf erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen.

Vorkaufsrecht

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (nach §24 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB).

Preisprüfung

Ist im Sanierungsgebiet die Veräußerung von Grundstücken/Gebäuden erfolgt, so hat die Stadt eine Preisprüfung (nach § 153 Abs. 1, 2 sowie §145 Abs. 2 BauGB) vorzunehmen. Diese schützt den Käufer vor überhöhten Preisen, denn der Verkäufer darf die Werterhöhung nur mit tatsächlich geleisteten Aufwendungen bemessen. Außerdem sichert die Preisprüfung die Gleichbehandlung aller Eigentümer bei der späteren Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben

Im Sanierungsgebiet ist für folgende Bauvorhaben eine Genehmigung (nach §144 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB) zu beantragen:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen,
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen.

Die Stadt (Amt für Stadtentwicklung und Bauaufsichtsamt) nimmt Anträge entgegen und reicht Genehmigungen aus. Die Entscheidung orientiert sich eng am Neuordnungskonzept für das Sanierungsgebiet.

Unterlagen zu geplanter Baumaßnahme

Folgende Unterlagen sind für die sanierungsrechtliche Genehmigungsprüfung einzureichen:

- amtlicher Lageplan (Maßstab 1:1000) mit Flurstücksbezeichnung und Darstellung der Erschließung,
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Schnitte, Ansichten, ggf. besondere Details),
- Berechnung der Wohnfläche (nach der Zweiten Berechnungsverordnung),
- Angabe der Grundflächenzahl, bei Neubau auch der Geschossflächenzahl,

- Baubeschreibung mit Kostenberechnung nach DIN 276 aufgeteilt nach Gewerken,
- Nutzungskonzept,
- Finanzierungskonzept bei Förderungen,
- denkmalpflegerische Genehmigung (soweit erforderlich),
- Plan zu den Freianlagen (Pkw-Stellplätzen und Standplätzen für Hausmüllbehälter).

Davon unberührt bleibt die gesonderte Einholung der Baugenehmigung (soweit nach Landesbaurecht erforderlich).

Hinweis: Wird ein Bauantrag gestellt, ist kein gesonderter Antrag zur sanierungsrechtlichen Prüfung einzureichen.

Sozialplans

Die Sanierung von Wohngebäuden wird für Mieter sozial verträglich gestaltet. Das Baugesetzbuch enthält dazu ein spezielles Instrument (§ 180 BauGB), welches die allgemeinen gesetzlichen Spielregeln zwischen Mieter und Vermieter bei Wohnungssanierungen erweitert und damit die Grundlage für die Erarbeitung eines Sozialplanes schafft.

Mieter-Vermieter-Vereinbarung / Wiedernutzungsanspruch

Der Sozialplan ist eine schriftliche Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter auf Grundlage der Sanierungsankündigung des Vermieters und gemeinsamer Festlegungen, die nachteilige Auswirkungen von Sanierungsmaßnahmen vermeiden oder mildern soll.

Sie wird sowohl bei öffentlich geförderten als auch bei freifinanzierten Sanierungen geschlossen und baut auf die Mitwirkung aller von der Stadtsanierung betroffenen Partner. Nach Abschluss der Sanierung hat jeder Mieter Anspruch auf Wiedernutzung der gemieteten Wohnung, sofern nichts anderes vereinbart wurde.

Der Vermieter legt dann die anteiligen Modernisierungskosten gemäß der gesetzlichen Bestimmungen auf die Miete um.

Der Eigentümer ist verpflichtet, für jeden von der geplanten Baumaßnahme betroffenen Mieter einen Sozialplan (Mieter- Vermieter- Vereinbarung) zusammen mit dem Antrag auf Sanierungsgenehmigung (nach §144 BauGB) vorzulegen. Auf dessen Grundlage prüft die Stadt (Amt für Stadtentwicklung und Bauordnungsamt) vor Beginn der Sanierung deren Sozialverträglichkeit.

Inhaltliche Schwerpunkte des Sozialplanes

- Art und Umfang der Sanierung,
- voraussichtliche Dauer der Sanierung,
- Maßnahmen für den Mieter während der Sanierung (Verbleib oder Umzug),
- beabsichtigte Änderungen im Wohnungsgrundriss und damit der Nutzfläche,
- voraussichtliche Miethöhe nach der Sanierung/ Modernisierung,
- Vereinbarung über Rückzug in die sanierte Wohnung oder eine andere.

Ausgleichsbetrag

Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet sind nach Aufhebung der Sanierungssatzung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen (nach §154 BauGB) an die Stadt verpflichtet. Wenn die städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu einer Bodenwerterhöhung geführt hat, werden die Eigentümer der Grundstücke auch an den Kosten der Gebietsaufwertung beteiligt.

Grundstückseigentümer haben in der Regel mit einem Ausgleichsbetrag in Höhe der sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts des betreffenden Grundstücks zu rechnen. Bei berechtigtem Interesse kann der Zahlungspflichtige eine vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages beantragen. Durch die Zahlung auf Grund einer entsprechenden unanfechtbaren Ablösevereinbarung kann das einzelne Grundstück vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen. Die Besondere Bodenrichtwertkarte mit den sanierungsunbeeinflussten Anfangswerten wurde vom Gutachterausschuss für die Bewertung von Grundstücken in den Sanierungsgebieten Innenstadt und Katharinenstraße beschlossen und veröffentlicht.

Städtebauförderung

Die Städtebauförderung soll die Sanierungstätigkeit befördern. Die Zuschüsse helfen dem Bauherrn bei der oft recht aufwändigen Wiedergewinnung von Altbausubstanz und stellen so einen Anreiz für Investitionen dar. Dabei sind an öffentliche Mittel natürlich auch öffentliche Interessen geknüpft, schließlich soll nicht auf Kosten der Mieter saniert werden. Daher muss der Eigentümer, der öffentliche Mittel nutzt, die Mieterhöhungen in erträglichen Grenzen halten. Luxussanierungen sind so von vornherein ausgeschlossen. Natürlich steht es jedem Eigentümer frei, ob er Fördermittel in Anspruch nimmt.

Förderung von Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Eigentümer von Wohn- und Geschäftshäusern können für Ordnungsmaßnahmen, Modernisierungen und Teilmodernisierungen von städtebaulich wirksamen Fassaden Städtebaufördermittel in Anspruch nehmen, wenn als Fördervoraussetzung

- das Bauvorhaben im Sanierungsgebiet liegt,
- die Restnutzungsdauer des Gebäudes höher als 30 Jahre ist,
- mit der Maßnahme der Ausstattungsgrad des sozialen Wohnungsbaus erreicht wird,
- das Vorhaben den Sanierungszielen entspricht,
- eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt geschlossen wurde,
- und mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

Grundlage für die Förderung sind unrentierliche Kosten, die auf Grundlage einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt werden. Nicht gefördert werden Ausgaben, die durch einen angemessenen Einsatz von Eigenmitteln sowie durch nachhaltig erzielbare Erträge finanziert werden können. Voraussetzung ist, dass die Planung wirtschaftlich, vor allem Kosten und Flächen sparend ist.