

Wie ist ein Antrag zu stellen?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung ist formlos schriftlich bei der Stadt zu stellen. Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht eine ggf. erforderliche Baugenehmigung.

Wer ist auskunftspflichtig?

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (bzw. deren Berechtigte) gegenüber der Stadt oder dem Sanierungsträger Auskunftspflicht, d. h., sie müssen der Stadt oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigen.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Nach § 154 Abs. 1 BauGB werden im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) keine Anliegerbeiträge von den Grundstückseigentümern erhoben. Stattdessen ist die Stadt mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme gesetzlich verpflichtet, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger, und zwar in Höhe eines Betrages, der dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung entspricht. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung.

Gefördert durch:



Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration



Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Die Wertermittlungen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen übernimmt der zuständige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. In welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zum Abschluss der Sanierung zu erwarten sind, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.

An wen kann ich mich bei Fragen wenden?

Stadt Oldenburg (Oldb)
Stadtplanungsamt
Elke Dannemann, Telefon 0441 235-2398
E-Mail: elke.dannemann@stadt-oldenburg.de

Sanierungsbeauftragter:
re.urban Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Karen Strack, Telefon 0441 9717480
E-Mail: k.strack@reurban.de

Herausgeber:

Stadt Oldenburg, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt, Stand: August 2013
Allgemeine Anfragen an die Stadt Oldenburg bitte an das ServiceCenter, Telefon 0441 235-4444.

Wegen der leichteren Lesbarkeit wurde bei der Bezeichnung von Personen auf die Nennung beider Geschlechter verzichtet. In diesen Fällen sind immer weibliche und männliche Personen gemeint.

Sanierungsgebiet Kreyenbrück-Nord Eigentümerinformation



Übermorgenstadt Oldenburg.
Gut für Eigentümer.



STADT OLDENBURG i.O.

Liebe Eigentümer,

das Gebiet „Kreyenbrück-Nord“ wurde im Jahre 2009 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Mit der Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Förderungsprogramm werden bestimmte öffentliche und private Maßnahmen durch Bundes- und Landesmittel in der Programmkomponente „Soziale Stadt“ bezuschusst.

Die Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes wurde vom Rat der Stadt Oldenburg am 21.12.2009 beschlossen. Über das Programm „Soziale Stadt“ sollen Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils gefördert werden. Ziel ist es, durch soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Maßnahmen die Lebenssituation der im Stadtteil „Kreyenbrück-Nord“ lebenden und arbeitenden Menschen zu verbessern und damit die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit des Stadtteils zu stärken.

Es ist wichtig, die Bürger über das Sanierungsverfahren laufend zu informieren. Dies erfolgt vor allem durch die mehrsprachige Sanierungszeitung. Darüber hinaus können Sie zum Beispiel neben den bereits gewählten Eigentümervertretern an den öffentlichen Sitzungen des Sanierungsbeirates teilnehmen oder uns Ihre Anregungen und Wünsche direkt mitteilen. Neben den Möglichkeiten einer finanziellen Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Festlegung eines Sanierungsgebietes für die Eigentümer auch „Pflichten“, d. h. auch Vorschriften, die es zu beachten gilt.

Die vorliegende Kurzinformation soll Ihnen zunächst als erste Orientierung dienen. Selbstverständlich stehen Ihnen die Verwaltung sowie der Sanierungsbeauftragte auch für Fragen und Auskünfte zur Verfügung (siehe Rückseite).

Welche Ziele sollen mit der Sanierung erreicht werden?

Leitziele für das Programm Soziale Stadt sind:

- Nachhaltige Verbesserung der Wohnqualität durch Modernisierung, Instandsetzung, Umbau und gegebenenfalls untergeordneter Anbau
- Verbesserung des Wohnumfeldes unter besonderer Berücksichtigung sozialer Bedürfnisse und ökologischer Erfordernisse
- Sicherung und Erweiterung der sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Infrastrukturangebote
- Stärkung und Unterstützung der Selbsthilfepotential im Quartier

- Stärkung der lokalen Wirtschaftsstruktur, Sicherung und Schaffung zusätzlicher Arbeits- und Ausbildungsplätze, zum Beispiel durch Kooperation mit der lokalen Wirtschaft
- Förderung und Stärkung der lokalen Handlungs- und Selbsthilfemöglichkeiten
- Förderung und Stabilisierung der Mitwirkungsbereitschaft und Mitbestimmungsmöglichkeiten

Was ist in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Wir wollen mit Ihnen zusammenarbeiten! Welche Vorteile ergeben sich durch ein Sanierungsgebiet?

Durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln können Maßnahmen verschiedenster Art im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet finanziell unterstützt werden. Das beinhaltet neben städtischen Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus unter bestimmten Voraussetzungen auch die Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden, z. B. Teilmodernisierungen: Dach, Fassade, Fenster sowie andere abgestimmte Maßnahmen im Innen- und Außenbereich. Voraussetzung für die Gewährung eines solchen Zuschusses ist der vorher zwischen Eigentümer und Stadt Oldenburg abgeschlossene Modernisierungsvertrag.

Informieren Sie sich zunächst!

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte vor Baubeginn bei der Sanierungsstelle der Stadt Oldenburg oder beim Sanierungsbeauftragten, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht.

Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist eine vertragliche Regelung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) mit der Stadt abzuschließen. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Ohne einen Modernisierungsvertrag kann Ihnen keine Bescheinigung im Sinne des § 7 h EStG ausgestellt werden.

Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, einen Steuerberater zu konsultieren.

Diese Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewährung auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Was ist ein Sanierungsvermerk?

Zur Sicherung Ihrer und der Interessen der Stadt wurde nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes durch das Grundbuchamt Ihr Grundbucheintrag durch einen Sanierungsvermerk ergänzt. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass Ihr Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur hinweisenden Charakter.

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. Stadtsanierung kann nur erfolgreich sein, wenn alle Beteiligten vertrauensvoll zusammenarbeiten. Deshalb ist im § 137 BauGB geregelt, dass die Sanierung mit allen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden soll und die Betroffenen im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Wofür brauche ich eine Genehmigung?

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144, 145 Baugesetzbuch (BauGB). Danach muss ein Eigentümer eine Genehmigung bei der Stadt einholen, wenn er zum Beispiel

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

Dies gilt auch, wenn

- für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist,
- Werbeanlagen angebracht werden sollen,
- Gebäude abgebrochen werden sollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, wie z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Dies mag auf den ersten Blick so aussehen, als ob stark in Ihre Rechte eingegriffen wird. Tatsächlich sind der Stadt durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Stadt eine Versagungspflicht.



Saniert werden können Mehrfamilienhäuser, aber auch Einfamilienhäuser.