

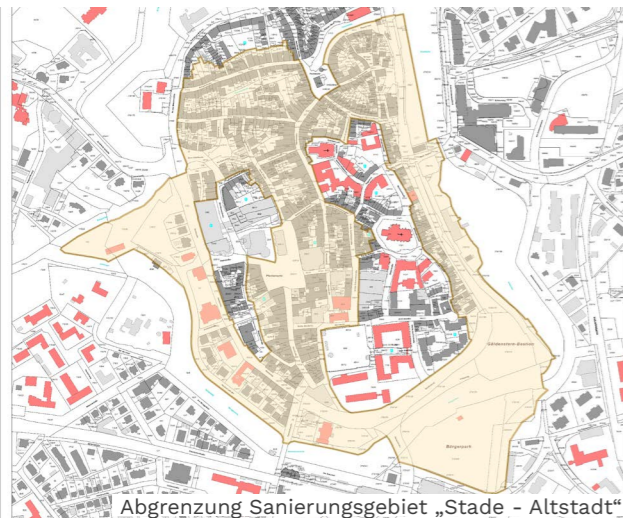
Sehr geehrte Lesende,

die Hansestadt Stade möchte Sie darüber informieren, dass Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet „Stade - Altstadt“ liegt.

Das Sanierungsgebiet wurde vom Rat der Hansestadt Stade am 14.12.2020 beschlossen, um städtebauliche Missstände im Gebiet zu beheben. Die vorgesehenen Maßnahmen sind in einem Entwicklungskonzept zusammengefasst und der Planungshorizont beträgt ca. 15 Jahre. Zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hat die Stadt die BIG Städtebau GmbH als Sanierungsträger eingesetzt.

Ziel der Sanierung ist es, das Sanierungsgebiet „Stade - Altstadt“ umfassend aufzuwerten und in seiner Funktion als lebendiges, vielfältig genutztes Innenstadtquartier weiterzuentwickeln. Mit diesem Informationsflyer erhalten Personen mit Grundeigentum im Sanierungsgebiet ausführliche Informationen zu den Auswirkungen und Vorteilen der beabsichtigten Sanierung.

Weitere Informationen können Sie auf der Internetseite www.stadt-stade.info/altstadt einsehen.



FINANZIERUNG VON SANIERUNGSMASSNAHMEN

Öffentliche Maßnahmen

Durch die Ausweisung des Sanierungsgebietes hat die Hansestadt Stade die Chance, vermehrt Fördermittel in dem Gebiet einsetzen zu können. Ziel der Stadterneuerung ist es, durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen die Lebensbedingungen im Gebiet zu verbessern und die denkmalgeschützten Gebäude behutsam zu sanieren. Die Stadt trägt dabei die Kosten der Baumaßnahmen, die von ihr selbst durchgeführt werden, mit Mitteln der Städtebauförderung. Diese werden zu jeweils 1/3 vom Bund, dem Land Niedersachsen sowie der Stadt finanziert.

Private Maßnahmen

Die Durchführung privater Baumaßnahmen erfolgt durch die Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigten. Daher sind auch die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung grundsätzlich von den jeweiligen Eigentümer:innen oder den Erbbauberechtigten selbst zu tragen.



Förderung privater Maßnahmen

Im Rahmen der Sanierung besteht die Möglichkeit, geeignete Maßnahmen privater Eigentümer:innen nach den jeweiligen Förderrichtlinien zu fördern. Dabei können folgende Möglichkeiten in Betracht kommen:

- Steuerliche Förderungen nach § 7h EStG für Herstellungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten;
- Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) und Förderung durch die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie
- Städtebauförderungen nach der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen.



Mögliche Förderungen in der Hansestadt Stade:

- Denkmalgeschützte Gebäude:
Förderquote 40% | Kappungsgrenze 50.000 €
- Ortsbildprägende Gebäude:
Förderquote 30% | Kappungsgrenze 30.000 €
- Sonstige Gebäude:
Förderquote 20% | Kappungsgrenze 10.000 €

Zur Klärung der Fördermöglichkeiten steht Ihnen der Sanierungsträger zur Verfügung, bitte wenden Sie sich frühzeitig an die genannten Ansprechpartner:innen, da die entsprechenden Förderbestimmungen beachtet werden müssen. Dabei ist es ratsam, bereits vor dem Baubeginn diesbezüglich mit der Stadt oder dem Sanierungsträger Kontakt aufzunehmen.

WIRKUNGEN DES SANIERUNGSVERFAHRENS

Was bedeutet es für Grundstückseigentümer:innen, wenn ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?

Neben den geplanten Maßnahmen zur Erneuerung des Gebietes hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes für die Eigentümer:innen sowie die Erbbauberechtigten rechtliche Folgen. Nach § 136 des Baugesetzbuches liegt die „einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse. Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen abgestimmt werden müssen. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. Um Vorhaben zu vermeiden, die den Sanierungszielen entgegenstehen oder deren Umsetzung wesentlich erschweren würden, hat der Bundesgesetzgeber eine Genehmigungspflicht für Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigten eingeführt.

Nach § 144, 145 BauGB sind für die Dauer des Sanierungsverfahrens beispielsweise folgende Veränderungen genehmigungspflichtig:

- der Verkauf eines Grundstücks;
- die Teilung eines Grundstücks;
- die Bestellung eines Erbbaurechts;
- die Eintragung einer Hypothek, Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch;
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- befristete Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen mit Mindestlaufzeit oder Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr;
- erhebliche Veränderungen von Grundstü-

cken und baulichen Anlagen (Aufschüttungen, Abbruch, Umbauten, Nutzungsänderungen oder Änderung der Bausubstanz).

In der Praxis der Grundstücksgeschäfte wird der beauftragte Notar automatisch die erforderliche Sanierungsgenehmigung beantragen. Neben der sonst auch geschäftsüblichen Einholung der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Vorkaufrechtsverzichtserklärung, hat die Stadt innerhalb eines Monats nach Eingang über die Sanierungsanträge zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist um bis zu drei Monate verlängert werden.

Was ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Der/die Notar:in erfährt von der Genehmigungsnotwendigkeit durch den Sanierungsvermerk, den das Grundbuchamt im Grundbuch der Eigentümer:innen einträgt, wenn sich das entsprechende Grundstück in einem Sanierungsgebiet befindet. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung nach Baugesetzbuch durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk ist kein belastendes Recht und wird ohne Rangstelle im Grundbuch vermerkt. Durch die Eintragung entstehen den Eigentümer:innen keine Kosten.

Was bedeutet „Ausgleichsbetragerhebung“?

Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel über die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen kann zu Wertsteigerungen an Grundstücken im Sanierungsgebiet führen. Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat, ist die Kommune per Gesetz verpflichtet, die Eigentümer:innen mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag an der Sanierung zu beteiligen.

Eine Beteiligung erfolgt entsprechend der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks. Der Ausgleichsbetrag wird vom unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt und bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks. Es ist keine Umlage der Gesamtkosten aller Sanierungsmaßnahmen, sondern bezieht sich auf den individuellen Lagewertvorteil eines jeden Grundstücks. Die Erhebung des Betrages erfolgt nach Abschluss der Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt, also in ca. 15 Jahren.

Der zu entrichtende Ausgleichsbetrag bemisst sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche oder tatsächliche Neuordnung und Aufwertung innerhalb des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Eine „normale“ Wertsteigerung des Grundstücks aufgrund einer allgemeinen Verbesserung der Immobilienpreise wird dabei nicht berücksichtigt und wird auch nicht zu Ihren Lasten fallen.

Über das Berechnungsverfahren, das Prozedere der Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden Sie zu einem späteren Zeitpunkt detaillierter informiert. Die Ansprechpartner:innen der Hansestadt Stade und der BIG Städtebau GmbH stehen Ihnen bei der Abwicklung gern zur Seite.

Informationen, Beteiligungen und Beratung

Zusätzlich zu den kostenfreien Einzelberatungen berichtet die Stadt regelmäßig auf ihrer Internetseite unter www.stadt-stade.info/altstadt zum Stichwort Sanierungsgebiet über das aktuelle Sanierungsgeschehen. Darüber hinaus werden der Sanierungsträger und die Hansestadt Stade

in regelmäßigen Abständen im öffentlichen Teil des Ausschusses für Stadtentwicklung, Klima und Umwelt (SKU) über Detailplanungen und Maßnahmen berichten.



Ihre Ansprechpartner:innen sind



Treuhänderischer Sanierungsträger

BIG Städtebau GmbH

Drehbahn 7
20354 Hamburg
Hanna Wanli
T 040 3410678-11
hanna.wanli@big-bau.de



Hansestadt Stade

Fachbereich Planung und Umwelt
Jens Bossen
Rathaus Stade, Zimmer 210, 1.OG
Höckerstraße 2
21682 Stade
T 04141 401-339
jens.bossen@stadt-stade.de

Sanierungsgebiet „Stade - Altstadt“

INFORMATION

ZUR ALTSTADTSANIERUNG

FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:INNEN

