

Hinweise zum Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ für den „Kernbereich Selsingen-Mitte“

Entwicklungsziele

Mit geeigneten öffentlichen Maßnahmen soll die Qualität des Ortskerns als Standort für Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, und Kultur verbessert werden. Das Konzept sieht neben einer (barrierefreien) Gestaltung der Verkehrsflächen auch Flächenkonzeptionierungen und Neugestaltung von Plätzen vor. Weitere wichtige Bestandteile des Erneuerungskonzeptes sind die Sanierung von Wohn- oder Geschäftsgebäuden.

I. Sanierungsmaßnahmen öffentlicher Raum und Gemeinbedarf

- Aufwertung des öffentlichen Raums insbesondere im Hauptgeschäftsbereich; Gestaltung als steuerndes und verbindendes Element
- Entwicklung des Ortskerns als Einkaufsstandort: Herstellung besonderer Qualitätsmerkmale des örtlichen Einzelhandels
- Verbesserung der Durchlässigkeit von Geschäften zur Vernetzung von Hauptstraße und Alter Straße sowie Verbesserung der Wegeverbindungen
- Aktivierung von mindergenutzten Flächen oder Gebäuden; Beseitigung von Leerständen und Brachen
- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (auch energetische Sanierung)
- Erhalt und Ausbau bestehender öffentlicher Angebote im gesellschaftlichen Bereich

II. Fördermöglichkeiten für Gebäudemodernisierungen/

Die Gemeinde bezuschusst auf Antrag des Eigentümers Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- oder Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet:

- Zuschuss 30 % der förderungsfähigen Ausgaben, maximal 30.000 € für Gebäude
- Zuschuss 40 % der förderungsfähigen Ausgaben, maximal 50.000 € für Gebäude mit Denkmalsschutz

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere private Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet. Verbesserungen der Wärmeisolierung können in diesem Zusammenhang berücksichtigt werden. Dies gilt für Gebäude, die zu Beginn der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme Mängel und Missstände im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) aufwiesen. Grundlage ist die am 05.12.2023 vom Rat

beschlossene Modernisierungsrichtlinie. Förderfähige Einzelmaßnahmen sind insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle wie Erneuerung von Dach, Fenster, Eingangsbereichen und Fassaden sowie die hiermit in unmittelbaren Zusammenhang stehenden Baunebenkosten. Bezuschusst werden können.

III. Der Sanierungsvermerk

Gemäß Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156a BauGB Anwendung. Zur Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer:innen wurde nach Beschlussfassung ein Sanierungsvermerk in die Grundbücher der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass die Bestimmungen des BauGBs – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer/ der Eigentümerin Kosten entstehen

IV. Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer:innen, Mieter:innen, Pächter:innen und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht, d. h. die betroffenen Bürger:innen müssen der Gemeinde oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 Baugesetzbuch. Danach müssen Eigentümer:innen eine Genehmigung bei der Gemeinde einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- ein Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist,
- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen.

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung. Der Bauherr/ die Bauherrin im Sanierungsgebiet muss daher zwei Anträge stellen: Den Antrag auf Sanierungsgenehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 BauGB und den üblichen Bauantrag.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Zum Abschluss der Sanierung haben Gemeinde und Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer:innen für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabegesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.). Grundstückseigentümer:innen, die an ihrem Grundstück (nicht am Haus!) Investitionen vornehmen, können diese auf den Ausgleichsbetrag anrechnen lassen. Eine vorhergehende vertragliche Vereinbarung mit der Gemeinde ist Voraussetzung.



Kontakt Daten

Gemeinde Selsingen
Frau Regina Augustin, Tel. 04284-9307-306, Regina.Augustin@Selsingen.de
Bauamt, Hauptstraße 30, 27466 Selsingen

BauBeCon Sanierungsträger
Frau Caren Mertsch Tel. 0421-32901-41, CMertsch@BauBeConStadtsanierung.de
Am Tabakquartier 50 | Loft 27, 28197 Bremen