

**Beantwortung der Anfrage der CDU-Fraktion vom 04.12.2017  
Zu TOP 10 der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am  
06.12.2017:  
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Vorlage 2017/137)**

**Frage 1: Welche Folgen ergeben sich aufgrund des § 144 BauGB innerhalb des beabsichtigten Sanierungsgebietes für die Eigentümer oder Nutzer innerhalb dieses Gebietes?**

**Antwort:** Für folgende Vorhaben ist nach §144 BauGB innerhalb eines Sanierungsgebietes eine Genehmigung erforderlich (Genehmigungsvorbehalt):

- Veräußerung eines Grundstückes sowie die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechtes
- Baumaßnahmen, d.h. Errichten, Änderungen und Abriss von Gebäuden, sowie Nutzungsänderungen des Gebäudes oder Grundstückes und Werbeanlagen, wertsteigernde Maßnahmen (Modernisierung) und sonstige wesentliche Maßnahmen, auch dann, wenn sie bauordnungsrechtlich nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind
- schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstückes, Gebäudes, Gebäudeteils auf bestimmte Zeit für mehr als ein Jahr, z.B. gewerbliche Mietverträge; jedoch keine unbefristeten Wohnungsmietverträge
- Belastung des Grundstückes mit Hypotheken, Grundschulden, Grunddienstbarkeiten, beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten oder Vorkaufsrechten
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Teilung des Grundstückes

Die Verwaltung prüft im Zuge des Genehmigungsverfahrens, ob das Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung bzw. dem Innenstadtkonzept entspricht. Die Genehmigung kann nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben die Sanierung unmöglich macht oder wesentlich erschwert.

In Folge des Genehmigungsvorbehaltes erfolgt eine Eintragung eines Sanierungsvermerkes in das Grundbuch bei allen Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes. Dieser Vermerk hat lediglich informativen Charakter und soll darauf hinweisen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorschriften der §§ 144, 145 BauGB Anwendung finden. Die Rangfolge der Grundpfandrechte im Grundbuch ändert sich dadurch nicht. Der Vermerk hat also keine Auswirkungen auf die Kreditwürdigkeit der Eigentümer. Der Sanierungsvermerk wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung automatisch gelöscht. Dem Eigentümer entstehen keine Kosten.

Eine weitere Folge, die sich aus der Festlegung eines Sanierungsgebietes für die Eigentümer ergibt, ist die Erhebung von Ausgleichsbeträgen durch die Stadt (§154 BauGB). Infolge dessen werden die Grundstückseigentümer jedoch von Erschließungsbeiträgen befreit. Der Ausgleichsbetrag berechnet sich aus der Grundstücksgröße und dem Wert der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung. Er entspricht der Differenz zwischen „Anfangswert“ und „Endwert“. Der Anfangswert bezeichnet den Bodenwert, der sich ohne die Sanierung des Gebietes entwickelt hätte. Der Endwert enthält hingegen die Bodenwertsteigerung, die durch die Sanierungsmaßnahme entstanden ist.

**Frage 2: Sollten beispielhaft die Beschränkungen des § 144 BauGB einschlägig sein und die Eigentümer bzw. Nutzer belasten, ist dann ggf. beabsichtigt, die o.g. Genehmigungen bereits vorab für alle Eigentümer förmlich zu erteilen, so dass sich keine negativen Auswirkungen ergeben?**

**Antwort:** Eine Vorab-Erteilung von Genehmigungen ist nicht vorgesehen und auch nicht sinnvoll. Der Genehmigungsvorbehalt dient dazu, der Stadt einen Überblick über die Vorgänge innerhalb des Sanierungsgebietes zu schaffen und ggf. eingreifen zu können, falls Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen sollten. Anträge und Genehmigungen müssen sich immer auf ein konkretes Vorhaben beziehen. Die Erteilung von „Blanko“-Genehmigungen ist nicht zulässig.

**Frage 3: Welche Auswirkungen hat das Sanierungsgebiet auf nicht förderungsfähige Vorhaben, wie**

**a. das Vorhaben, unter dem Stormarnplatz eine Tiefgarage zu errichten?**

**Antwort:** Das Vorhaben wurde im Verkehrskonzept im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erarbeitet und im Innenstadtkonzept als (nicht förderfähige) Maßnahme der Stadt mitaufgeführt. Für den Bau einer Tiefgarage unter dem Stormarnplatz kann daher eine sanierungsrechtliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

**b. das Vorhaben, feste Duschen und Umkleieräume für die Sportplätze auf dem Stormarnplatz zu errichten?**

**Antwort:** Für den westlichen Teil des Stormarnplatzes sieht das Innenstadtkonzept keine Maßnahmen vor. Die Umkleieräume stehen den Zielen und Zwecken der Sanierung also nicht entgegen und könnten sanierungsrechtlich genehmigt werden. Der Bebauungsplan Nr. 80A sieht zudem ein Baufenster auf der Sportfläche für Umkleieräume an der Stormarnstraße vor (Nutzungsart: Sport- und Spielanlagen).

**c. das Vorhaben, das Parkhaus Lokschuppen aufzustocken?**

**Antwort:** Das Innenstadtkonzept sieht die Umgestaltung der Straßenräume am Bahnhof und ZOB sowie den Neubau eines Fahrradparkhauses am Bahnhof als Maßnahmen vor. Der Lokschuppen befindet sich innerhalb des Wettbewerbsgebietes, das für die Umgestaltung ausgelobt werden soll. Aus sanierungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die Aufstockung daher keine Bedenken.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht wird es zunächst erforderlich sein, einen Bebauungsplan aufzustellen.

**Frage 4: Welche Maßnahmen sind nach Durchführung auf den Bürger umlagefähig?**

**Antwort:** Wie bereits in der Antwort zu Frage 1 erläutert, werden am Ende der Sanierung Ausgleichbeträge erhoben, die der Steigerung des Bodenwertes durch die Sanierung entsprechen. Bei der Höhe der Ausgleichbeträge spielt u.a. eine Rolle, ob sich Grundstücksmerkmale, Lagemerkmale, Verkehrsanbindung / Stellplätze, Umgebung oder Umwelteinflüsse/Störfaktoren verbessert haben. Die Kostenumlegung von einzelnen Maßnahmen auf die Grundstückseigentümer, wie dies bei Erschließungsbeiträgen der Fall ist, erfolgt nicht. Die Kosten werden zu je einem Drittel von Bund, Land und Stadt getragen.

**Frage 5: Muss zwingend ein Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB geschaffen werden? Wenn ja, aus welcher Vorschrift ergibt sich dies?**

**Antwort:** Die Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein sehen als Fördervoraussetzung die Einrichtung eines Erhaltungsgebietes, eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren oder eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren vor.

Die Verfahrenswahl wurde im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen geprüft und abgewogen (siehe Kap. 9 der VU) mit dem Ergebnis, dass angesichts der notwendigen Investitionen im öffentlichen Raum sowie des punktuellen Umstrukturierungsbedarfs von öffentlichen und privaten Grundstücken der Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums erforderlich und zweckmäßig ist.

Diesem stehen die privaten Belange teilweise entgegen, da Grundstückseigentümer in ihren Eigentumsrechten eingeschränkt werden. Durch den Einsatz von Städtebauförderungs Mitteln sowie die steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) werden jedoch finanzielle Anreize gesetzt, die dieser Rechtsbeschränkung entgegenstehen. In Einzelfällen kann über einen Härteausgleich angemessen reagiert werden.

Die dem Gemeinwohl dienende Entwicklung der Innenstadt soll deshalb Vorrang haben.

**Frage 6: Wenn ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB nicht zwingend erforderlich ist, welche Alternativen gibt es?**

Antwort:

Wie bereits in der Antwort zu Frage 5 erwähnt, kommt für die Städtebauförderung die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes oder eines vereinfachten Sanierungsgebietes in Frage. Ziel der Festsetzung eines Erhaltungsgebiets ist es, (wie der Name schon sagt) die städtebauliche Eigenart eines Gebietes zu erhalten (§ 172 BauGB).

Aus dem Innenstadtkonzept ergeben sich jedoch Umstrukturierungsmaßnahmen, die in einem Erhaltungsgebiet nicht umsetzbar wären. Die städtebauliche Sanierung nach den §§ 136 ff. BauGB hingegen umfasst Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Daher ergibt sich die Notwendigkeit der Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren.

Ein vereinfachtes Sanierungsverfahren ohne Grundbucheintragung wird ebenfalls ausgeschlossen, da hier auf die Anwohner durch die geplanten Erschließungsmaßnahmen höhere Kosten durch Erschließungsbeiträge zukommen würden als durch Ausgleichsbeträge.

**Frage 7: Sollte die Schaffung eines Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB zwingend sein, so ergeben sich nachfolgende Prüfaufträge.**

**a) Können unbeteiligte (ggf. auch an die Maßnahme angrenzende) Flächen aus dem Gebiet herausgenommen, das Gebiet also erheblich verkleinert bzw. feingliedriger werden?**

**Antwort:** Nach § 142 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen wurde die Gebietsabgrenzung untersucht und mehrfach diskutiert (BPA am 04.05.2016, 06.07.2016 und 19.07.2017). Sowohl in der nördlichen und südlichen Innenstadt als auch im Bahnhofsbereich liegen Substanzschwächen vor. Der mittlere Bereich der Innenstadt weist weniger Schwächen auf, allerdings soll dieser Bereich aufgrund seiner Lage mit in das Sanierungsgebiet einbezogen werden. Insbesondere deshalb, weil die Verbindung Rondeel – Schloss gestärkt werden soll.



In diesem Informationsfaltblatt berichte ich über die gesetzlichen Rahmenbedingungen der Sanierung.

Auf Basis der vorbereitenden Untersuchungen werden Entwicklungsziele formuliert, die wiederum die Grundlage für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet bilden. Diese Schritte sind inzwischen abgeschlossen. Für die Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet ergeben sich Vorteile (s. Rückseite), aber auch gesetzliche Vorgaben, die es zu beachten gilt.

Wenn Sie weitergehende Informationen wünschen, stehen Ihnen die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner zur Seite.

## Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Mit der VU wurde das Gebiet in das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zielt nicht nur auf den Erhalt einzelner historischer Gebäude, sondern ganze Straßenzüge, Plätze, historische Stadtkerne oder Stadtquartiere ab. Aufgabe des Städtebaulichen Denkmalschutzes ist es, diese historischen Ensembles mit ihrem besonderen Charakter in ihrer Gesamtheit zu erhalten.

Aufgrund des stetigen Wachstums in der Vergangenheit finden sich heute viele jüngere Gebäude der letzten Jahrzehnte in der Innenstadt. Gleichzeitig gibt es denkmalgeschützte Gebäude, deren älteste aus dem dörflichen Ahrensburg des 16. Jahrhunderts stammen. Diesen Bestand gilt es zu erhalten.

## Das Sanierungsgebiet

This is a detailed map of the city center of Hamburg, Germany. The map is oriented with North at the top. The central area, including the Rathaus (City Hall) and the Schloss (Palace), is shaded in light blue. The map shows a dense network of streets and buildings. Key landmarks include the Rathaus, the Schloss, and the Woldenhof. Major streets shown include the Große Straße, Woldenhof, and the Alster river. The map also shows the surrounding urban grid and the Hamburg Airport (Friedrichshafen) in the distance.

Abb. Abgrenzung Sanierungsgebiet „Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich“  
Quelle: Stadt Ahrensburg 2017

## Das Sanierungsverfahren/ Der Sanierungsvermerk

Gemäß der Sanierungssatzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) §§ 136 – 164 Anwendung. Zur Sicherung der Sanierungsziele wird durch das Grundbuchamt ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – 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 des Sanierungsverfahrens wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

## Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes bietet den Eigentümern Vorteile und Schutz, aber auch Verpflichtungen. Dies sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht.

### Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Beteiligte gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht. D. h. die betroffenen Bürger 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 des Baugesetzbuches.

Eigentümer müssen 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 bestimmte Zeit 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.

## Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet verschiedene bauliche und strukturelle Maßnahmen finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl stadtplanerische Maßnahmen, Maßnahmen des Hoch- und Tiefbaus, als auch private Modernisierungsmaßnahmen an erhaltenen Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen oder steuerlicher Vorteile ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich (bitte unbedingt vor Beginn) bei der Stadt, 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 §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie erhaltende und gestaltende Aufwendungen an Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Nur auf der Grundlage eines Modernisierungsvertrages kann Ihnen eine Bescheinigung im Sinne des § 7h EStG ausgestellt werden. Ich empfehle Ihnen daher ausdrücklich, einen Steuerberater zu Rate zu ziehen.

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

## Kontakt

Kay Renner  
Telefon: 04102 77242  
Fax: 04102 77167  
E-Mail oder Kontaktformular

Anja Schwarz  
Telefon: 04102 77 229  
Fax: 04102 77 167  
E-Mail oder Kontaktformular

## Formulare/Dokumente

Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung  
URL: [folgt, Internetauftritt der Stadt]

Kartengrundlage: Geltungsbereich Sanierungsgebiet  
„Ahrensburger Innenstadt/Schlossbereich  
URL: [folgt, Internetauftritt der Stadt]