

# Allgemeine Informationen über die Sanierungsverfahren der Stadt Bergen

## SANIERUNGSZIELE

Die Ziele der Sanierung ergeben sich aus den „Vorbereitenden Untersuchungen“ und werden über den Städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bergen weiter konkretisiert:

- Erhalt eines funktionierenden Wohnungsmarktes in Bergen – Kompensation des großflächigen Leerzuges im Rahmen des britischen Truppenabzugs, Abbau überschüssiger Wohnkapazitäten
- Beseitigung leerstehender und ortsuntypischer Bebauung (Zeilenbebauung und Wohntürme (Danziger Straße))
- Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude, inklusive einer Wohnumfeldgestaltung um die Attraktivität Bergens als Wohnstandort zu stärken
- Beseitigung städtebaulicher Missstände im Ortskern – Abbau von Leerständen
- Aktivierung des Ortskerns als Zentrum gesellschaftlichem Lebens
- Verknüpfung ökologischer und ökonomischer Belange durch städtebauliche Neuordnung des Ortskerns, um Bergen zu einem lebenswerten Ort für Einwohner und Besucher zu machen
- Umwandlung von unattraktiver Bebauung (Geschosswohnungsbau) zu gut nachgefragten Einfamilienhäusern - dies führt zu einer Verjüngung der Berger Bevölkerung und so zum besseren Umgang mit demographischen Trends
- Vermeidung von Ghattobildungen und sozialer Segregation
- Stärkung des Sicherheitsempfindens in der Berger Bevölkerung
- Transformation der Einzelhandelsstruktur – Abbau des Leerstands
- Aufbau nachhaltiger Nachbarschaftsstrukturen und Eingliederung der ehemaligen britischen Wohnquartiere in benachbarte Gebiete

## SANIERUNGSVERMERK

- Im Anschluss an die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet wurden vom Grundbuchamt alle Grundstücke, die im Sanierungsgebiet liegen, mit einem Sanierungsvermerk im Grundbuch versehen. Hierüber wurden alle Eigentümer schriftlich vom Grundbuchamt informiert. Durch die Eintragung dieses Vermerks wurden alle Grundstückseigentümer über das zeitlich begrenzte Sonderrecht der Sanierung informiert und es wurde darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff. Baugesetzbuch zu beachten sind.
- Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen Charakter. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechts dar und hat somit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen, die im Grundbuch eingetragen werden müssen, sind weiterhin selbstverständlich möglich.
- Nach Abschluss der Sanierung (dies geschieht durch Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht. Durch die Eintragung und Löschung entstehen den Grundstückseigentümern keine Kosten.

## **WELCHE VORTEILE BRINGT DAS SANIERUNGSGEBIET?**

In einem Zeitraum von rd. 8-10 Jahren sollen im Sanierungsgebiet eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Außer den städtischen Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum, von denen das gesamte Sanierungsgebiet profitieren soll, können im privaten Bereich die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und Brachflächen gefördert werden. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses an einem privaten Gebäude ist der Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer. Hierzu sollten Sie als Eigentümer eine kostenlose Beratung über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten, vor Beginn der geplanten Maßnahmen, beim Sanierungsträger oder bei der Stadt Bergen nutzen. Selbstverständlich müssen Städtebauförderungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf Fördermittel besteht nicht.

## **SONDERABSCHREIBUNG IM SANIERUNGSGEBIET**

Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme, die mit der Stadt abgestimmt ist, können nach dem Einkommenssteuergesetz erhöht steuerlich abgesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass über diese Maßnahme vor Beginn eine vertragliche Regelung mit der Stadt zu treffen ist. Der Sanierungsträger und die Stadt beraten Sie hierzu gerne.

## **SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNG**

Zur Realisierung der Sanierungsziele werden jedes Jahr Steuermittel für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt. Damit durch Einzelmaßnahmen die Umsetzung der Sanierungsziele nicht wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird, ist in § 144 Baugesetzbuch festgelegt, dass für folgende Rechtsgeschäfte und Vorhaben bzw. Maßnahmen eine Sanierungsgenehmigung einzuholen ist.

1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen; hierunter fallen z.B. auch

- Dach- und Fassadenarbeiten
- Veränderungen an Türen und Fenstern
- Änderungen am Grundriss
- Veränderung des Umfeldes

2. Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr

3. Veräußerungen von Grundstücken sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten

4. Grundbuchliche Belastungen von Grundstücken (z.B. Grundschuldbestellungen, Eintragungen von Grunddienstbarkeiten)
5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 3 und 4 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z.B. Tausch- oder Schenkungsvertrag)
6. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
7. Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder -vereinigungen, Flurstückszerlegungen)

Die Genehmigung ist vor Beginn einer Maßnahme bei der Stadt Bergen zu beantragen. Ein Antragsformular erhalten Sie im Rathaus und wird für die Eigentümer auf der Webseite der Stadt Bergen [www.bergen-online.de](http://www.bergen-online.de) zur Verfügung gestellt. Beim Abschluss von Grundstückskaufverträgen kümmert sich der beurkundende Notar um die Antragsstellung bei der Stadt.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gibt es eine Besonderheit. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird in diesen Fällen von der Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Bergen erteilt. Ein Bauherr muss bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben zwei Anträge stellen; nämlich den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung an die Stadt Bergen und einen Bauantrag an den Landkreis Celle.

## **BODENWERTERMITTLUNGEN UND AUSGLEICHSBETRÄGE**

Mit Abschluss der Sanierung hat die Stadt gemeinsam mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen entstanden sind, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Boden vor und nach Sanierung ergeben.

Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu entrichten. Im Gegenzug entfallen die sonst üblichen Erschließungsbeiträge.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird im weiteren Verlauf der Sanierung mit den Eigentümern erörtert. Zur Zahlung des Ausgleichsbetrages können ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (z.B. Vereinbarung einer Ratenzahlung). Grundstückskaufverträge unterliegen im Sanierungsgebiet einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden auf die Höhe begrenzt, die sich ohne Aussicht auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme – also ohne den sanierungsbedingten Mehrwert – ergeben würde. Darüber hinaus gehende Kaufpreisvereinbarungen sind nicht genehmigungsfähig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch den Kaufpreis und den Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Ihr Ansprechpartner für Rückfragen:

Frau Brigitte Vorwerk

DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Drehbahn 7, 20354 Hamburg  
Telefon +49 040 34106780  
Mobil +49 172 1504 471  
Büro Hannover: Mailänder Str. 2, 30539 Hannover, Tel: 0511 5309810  
[Brigitte.Vorwerk@dsk-gmbh.de](mailto:Brigitte.Vorwerk@dsk-gmbh.de)  
[www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)