

## Wichtige Informationen für Eigentümer, Pächter, Mieter und Investoren im Sanierungsgebiet PBlücher-Kaserne Aurich

In dem umgrenzten Bereich gilt nach Rechtskraft der Sanierungssatzung das Besondere Städtebaurecht (Sanierungsrecht).

### Sanierungsrecht

Das Sanierungsrecht ist ein sachlich, zeitlich und räumlich begrenztes Sonderrecht und Bestandteil des Baugesetzbuches (§§136 bis 164 und 180/181 BauGB). Es gilt für besonders schwerwiegende städtebauliche Problemstellungen. Das hohe öffentliche Interesse erfordert ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen aller Beteiligten. Dabei trägt die Stadt die Gesamtverantwortung.

### Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zielen auf die Behebung städtebaulicher Missstände. Das bedeutet: Ein ganzes Gebiet wird wesentlich verbessert, um- oder neugestaltet.

Das Baugesetzbuch geht dabei nicht von einzelnen Aktivitäten aus, sondern grundsätzlich von komplexen Aufgaben, die in einem abgegrenzten Areal möglichst unter Vermeidung nachteiliger Auswirkungen für Einzelne zu lösen sind. Die Beteiligung der Betroffenen hat im Gebiet „Blücher-Kaserne Aurich“ frühzeitig im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eingesetzt und wird während der gesamten Sanierungsmaßnahme intensiv (gemäß §137 BauGB) fortgeführt. Rechtzeitig werden auch weiterhin alle von der Sanierung Betroffenen in den Erneuerungsprozess einbezogen und über Konzepte und Vorhaben informiert sowie zur Mitwirkung angeregt.

Der Informations- und Öffentlichkeitsarbeit wird seitens der Stadt ein hoher Stellenwert beigemessen.

### Verhältnis Stadt - Eigentümer

Das Sanierungsrecht überträgt der Stadt die übergreifende Verantwortung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme. Zu den Aufgaben der Stadt gehören:

- Vorbereitung der Sanierung (nach §§140/141 BauGB),
- Durchführung der Ordnungsmaßnahmen (nach §147 BauGB),
- Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, Durchführung sonstiger Baumaßnahmen.

Den Eigentümern obliegt die Durchführung von Baumaßnahmen (nach §148 BauGB), dazu gehören:

- die Modernisierung und Instandsetzung,
- die Neubebauung und die Ersatzbauten,
- die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, für Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7h (vermietete Gebäude) bzw. § 10f (selbstgenutzte Wohngebäude) Einkommenssteuergesetz zu nutzen. Grundlage ist eine Modernisierungsvereinbarung, die vor Beginn der Maßnahmen abgeschlossen werden muss.

### Sanierungsvermerk im Grundbuch

Das Grundbuchamt versieht jedes Grundstück, das sich im Sanierungsgebiet befindet, mit einem Sanierungsvermerk.

*Dieser hat keine unmittelbare rechtliche Wirkung, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr.*

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragungen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Dem Grundbuchamt muss neben dem Negativattest zum Vorkaufsrecht (Verzichtserklärung der Stadt) zusätzlich eine Sanierungsgenehmigung der Stadt vorliegen.

Endet die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit der Aufhebung der Sanierungssatzung (nach derzeitigem Stand für Ende 2024 vorgesehen), so werden auch die Sanierungsvermerke im Grundbuch gelöscht.

### Genehmigungspflichtigen im Grundstücksverkehr

Im Sanierungsgebiet ist für folgende rechtliche Veränderungen eine Genehmigung (nach §144 Abs. 1 Pkt. 2 und Abs. 2 Pkt.1 bis 5 BauGB) zu beantragen:

- Teilung eines Grundstücks,
- Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen mit einer Geltungsdauer von mehr als einem Jahr,
- Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts,
- Bestellung einer Grundschuld (Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit einer Grundschuldbestellung bedarf es der Erläuterung, ob die Grundschuld mit einer Neubaumaßnahme oder mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen am zu belastenden Objekt in Zusammenhang steht.),
- Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrags,
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast.

Die Stadt (Abt. Bauordnung und Bauverwaltung) nimmt Anträge Entgegen und erteilt die Genehmigungen.

Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht, den Sanierungsablauf erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen.

### Vorkaufsrecht der Stadt Aurich

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht zu (nach § 24 Abs. 1 Pkt. 3 BauGB).

### Preisprüfung durch die Stadt Aurich

Beantragt ein Eigentümer von Liegenschaften (Grundstücke und Gebäude) im Sanierungsgebiet die Genehmigung zu deren Veräußerung, so hat die Stadt eine Preisprüfung (nach § 153 Abs. 1, 2 sowie §145 Abs. 2 BauGB) vorzunehmen. Diese schützt den Käufer vor überhöhten Preisen, denn der Verkäufer darf die Werterhöhung nur mit tatsächlich geleisteten Aufwendungen bemessen. Außerdem sichert die Preisprüfung die Gleichbehandlung aller Eigentümer bei der späteren Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

### Genehmigungspflichtige Bauvorhaben

Im Sanierungsgebiet ist für folgende Bauvorhaben eine Genehmigung (nach § 144 Abs. 1 Pkt. 1 BauGB) zu beantragen:

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen,
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen.

Die Stadt (Abt. Bauordnung) nimmt Anträge entgegen und erteilt die Genehmigungen. Die Entscheidung orientiert sich eng am Neuordnungskonzept/ Rahmenplan für das Sanierungsgebiet

### Ausgleichsbeträge

Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet sind nach Aufhebung der Sanierungssatzung zur Zahlung von Ausgleichsbeträgen (nach §154 BauGB) an die Stadt verpflichtet. Voraussetzung ist, dass eine sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwerts bei dem betreffenden Grundstücks entstanden ist - nur dann werden die Eigentümer an den Kosten beteiligt.

Die Berechnung erfolgt spätestens zum Abschluss der Sanierung auf der Grundlage der besonderen Bodenrichtwertkarten.

Die Bodenrichtwertkarten (*sanierungsunbeeinflusste Anfangswerte und sanierungsbedingte Endwerte*) werden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte - Geschäftsstelle Aurich, Oldersumerstraße 48 - erstellt.

Bei berechtigtem Interesse kann der Zahlungspflichtige eine vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages beantragen. Durch die Zahlung auf Grund einer entsprechenden unanfechtbaren Ablösevereinbarung wird das einzelne Grundstück vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet entlassen.

### Beratung

Zur Unterstützung aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind eine Vielzahl von Förderprogrammen und Sonderregelungen heranzuziehen. Welche Förderung im Einzelfall in Frage kommt, was sie voraussetzt, welche Programme sich ausschließen und was bei der Antragstellung abzuwägen ist - dazu ist eine ausführliche Information und Einzelberatung unerlässlich. Die Stadt wird daher ein Beratungsmanagement aufbauen, um alle Eigentümer möglichst frühzeitig beraten und betreuen zu können. Neben der geplanten Einrichtung eines Sanierungsbüros gehört hierzu die regelmäßige Information in Einzelgesprächen Infoveranstaltungen, Info-Broschüren, Presseberichten und im Internet.

Mit Ihren Fragen wenden Sie sich bitte an die Stadt Aurich, Fachdienst Planung

### Ansprechpartner:

Herr Völker Tel. 04941 / 12 21 00  
(Fachdienstleiter)

Frau Heimlich Tel. 04941 / 12 20 20  
(Stabsstelle Konversion Bundeswehrgelände)