



Informationen zur Stadtsanierung

Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger im Sanierungsgebiet „Altstadt-Gröbzig“!

Ab April 2010 wird die **Lange Straße** mit Städtebaufördermitteln und Mitteln aus dem Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) ausgebaut. Der kommunale Anteil an der Finanzierung beträgt hierbei gerade einmal 14 Prozent. Nur so war es möglich, in Zeiten knapper Kassen bei der Stadt und im Land überhaupt noch eine größere Baumaßnahme durchführen zu können. Nach Abschluss der EFRE-Maßnahme stehen dann nur noch die Erneuerung der Walkhoffstraße sowie die Erneuerung von Restbereichen in der Langen Straße und in der Straße Auf dem Berge aus – danach sind alle Straßen im Sanierungsgebiet fertig gestellt.

In diesem Zusammenhang möchte ich Sie ermuntern, mit der Sanierung Ihrer Wohngebäude weiter fortzufahren. Die Stadt ist in den vergangenen Jahren leider nicht mehr in der Lage gewesen, Baumaßnahmen direkt finanziell zu fördern. Doch die indirekte Förderung durch **steuerliche Abschreibungen nach § 7h EStG** (Einkommensteuergesetz) können alle steuerlich veranlagten Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet solange in Anspruch nehmen, wie der Sanierungsvermerk im Grundbuch steht.

Voraussetzung zur Wahrnehmung steuerlicher Abschreibungen ist, dass Sie **vor** der Beauftragung von Baumaßnahmen die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB oder eine Baugenehmigung eingeholt und mit der Stadt eine Durchführungsvereinbarung abgeschlossen haben. In dieser verpflichtet sich die Stadt nach Abschluss der Bauarbeiten zur Ausstellung einer Bescheinigung für das Finanzamt, die Sie dann Ihrer nächsten Einkommensteuererklärung beifügen. Bei der Vorbereitung des Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB und der Vorbereitung der Durchführungsvereinbarung sind Ihnen Herr Thormann von der Verwaltung und Herr Gilbert vom Sanierungsträger SALEG jederzeit gern behilflich. Deren Telefonnummern finden Sie im letzten Absatz auf der kommenden Seite. Nach vorheriger Abstimmung ist auch eine für Sie kostenfreie Beratung vor Ort möglich.

Da seit dem letzten Sanierungsbrief aus dem Jahr 2006 einige Zeit vergangen ist, möchte ich Ihnen gern noch einmal mitteilen, für welche Vorhaben oder Rechtsvorgänge eine **sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB** beantragt werden muss:

- Alle **Baumaßnahmen**, die den Wert eines Grundstücks wesentlich steigern, müssen sanierungsrechtlich genehmigt werden. Hierunter fällt z. B. die Erneuerung der Dacheindeckung, die Erneuerung der Fenster und/ oder der Haustür, die Fassaden-sanierung und der Einbau einer neuen Heizung. Aber auch **Gebäudeabbrüche** – auch Abbrüche von Anbauten – müssen sanierungsrechtlich genehmigt werden. Im

Zweifelsfall erkundigen Sie sich einfach bei Herrn Thormann oder Herrn Gilbert, ob das von Ihnen beabsichtigte Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist.

- Alle **Miet- oder Pachtverhältnisse**, die über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr abgeschlossen oder verlängert werden, müssen sanierungsrechtlich genehmigt werden. Im Sinne des Sanierungsziels einer behutsamen und erhaltenden Stadterneuerung wird eine solche Genehmigung erfahrungsgemäß fast immer erteilt.
- Weiterhin müssen der rechtsgeschäftliche **Verkauf eines Grundstücks** und die **Eintragung einer Grundschuld** sanierungsrechtlich nach §§ 144, 145 BauGB genehmigt werden. Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung wird in der Regel durch den Notar gestellt, wenn er von Ihnen hierzu beauftragt wurde. Im Zuge der sich anschließenden Kaufpreisprüfung prüft die Stadt, ob kein überhöhter Kaufpreis vereinbart wurde und damit, ob der Bodenwert lediglich als Anfangswert in den Kaufpreis mit eingeflossen ist. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass Käufer keinen überhöhten Kaufpreis zahlen. Denn bei Abschluss der Sanierung ist durch jeden eingetragenen Grundstückseigentümer der Ausgleichsbetrag zu zahlen, mit dem der sanierungsbedingte Wertzuwachs des Grundstückes abgeschöpft wird.
- Ergänzend sind weitere grundbuchrechtliche Änderungen, also z. B. die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer **Baulast**, sanierungsrechtlich zu genehmigen. Auch die **Grundstücksteilung** muss sanierungsrechtlich nach §§ 144, 145 BauGB genehmigt werden.

Die sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB beantragen Sie bitte in der Verwaltungsstelle Gröbzig (ehem. Rathaus am Marktplatz). Zur Vereinfachung habe ich Ihnen ein Antragsformular mit beigelegt (s. Anlage). Spätestens innerhalb eines Monats wird die Genehmigung erteilt. Sollte die durch den Gesetzgeber vorgegebene Monatsfrist einmal nicht ausreichen, erhalten Sie einen Zwischenbescheid, in dem Ihnen die maximal erforderliche Zeit zur abschließenden Prüfung Ihres Antrags mitgeteilt wird. Sofern für Ihr Bauvorhaben eine Baugenehmigung erforderlich ist, reichen Sie den Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung bitte zusammen mit dem Bauantrag beim Bauordnungsamt des Landkreises Anhalt-Bitterfeld ein. In der Regel wird dies der von Ihnen beauftragte Architekt bzw. Bauingenieur übernehmen. In diesem Fall umfasst die Baugenehmigung dann auch die sanierungsrechtliche Genehmigung.

Bei allen Fragen, die im Zusammenhang mit der Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen stehen, beraten Sie gern **Herr Thormann** von der Verwaltung (034978 – 26565) und **Herr Gilbert** vom Sanierungsträger SALEG (0345 – 2051635).

Ihr

Dirk Honsa
Bürgermeister

Anlage:

Antrag (Formblatt) auf sanierungsrechtliche Genehmigung (§§ 144, 145 BauGB)

Stadt Südliches Anhalt
über
Verwaltungsstelle Gröbzig
Marktplatz 1
06388 Gröbzig

Antragsteller:
Vorname, Name, Firma:
Straße / Hausnummer:
PLZ, Wohnort:
Telefon:

Sanierungsmaßnahme "Altstadt Gröbzig"
Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB

Art des beantragten genehmigungspflichtigen Vorhabens/Rechtsvorgangs:
(Bitte entsprechende Unterlagen beifügen)

- Instandsetzung* Modernisierung* Neubau* Abbruch*
 Nutzungsänderung* Miet-/Pachtvertrag (Laufzeit über ein Jahr)*
 Baulasteintragung* Grundstücksteilung*

Kurzbeschreibung des Vorhabens/Angaben zum Rechtsvorgang:
(ggf. Fortsetzung auf einem Extrablatt)

.....
.....
.....
.....
.....

auf dem Grundstück:

Straße / Haus Nr.: Flurstück:..... Flur: der Gemarkung
Gröbzig

- Hauptgebäude / Wohnhaus* Nebengebäude*.

Denkmalrechtliche Genehmigung nach § 14 DSchG LSA:

- wird eingeholt* liegt vor (bitte beifügen)* nicht erforderlich

*Zutreffendes bitte ankreuzen

Stadt Südliches-Anhalt, den

**Unterschrift des
Eigentümers / Antragstellers**