

Sanierungs-ABC der Stadt Tönning

Informationen für Eigentümer:innen und Mieter:innen

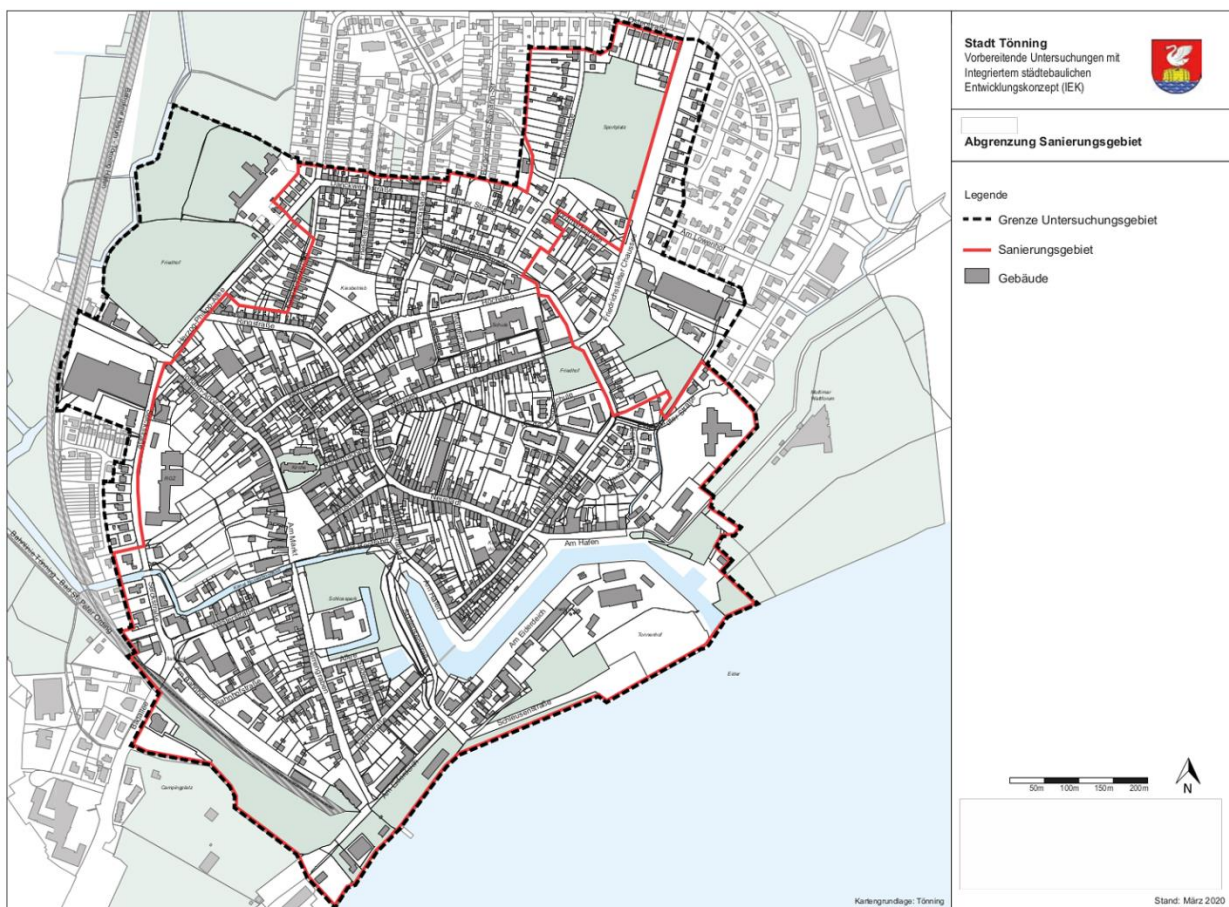


Abb. Abgrenzung Sanierungsgebiet, Quelle: Stadt Tönning (2020)

Oktober 2024

GOS.

Inhalt

Sanierungs-ABC der Stadt Tönning	2
Ausgleichsbeträge	3
Auskunftspflicht	4
Beratung.....	4
Härteausgleich.....	4
Mietvertragskündigung.....	5
Private Modernisierung.....	5
Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen	5
Sanierungsrecht.....	6
Sanierungssatzung.....	7
Sanierungsträger	7
Sanierungsverfahren	7
Wahl des Sanierungsverfahrens	7
Begründung für das Verfahren in Tönning	8
Sanierungsrechtliche Genehmigung	9
Genehmigungspflichtige Bauvorhaben	10
Genehmigungspflichtiger Grundstücksverkehr	10
Preisprüfung durch die Stadt Tönning.....	10
Sanierungsvermerk im Grundbuch	11
Sozialplan	11
Städtebauförderung	11
Steuerliche Abschreibungen.....	13
Vorbereitende Untersuchungen	13
Vorkaufsrecht der Stadt Tönning.....	13

Sanierungs-ABC der Stadt Tönning

Die Stadt Tönning ist seit 2017 in der Städtebauförderung, einem Förderprogramm des Bundes und der Länder. Die Städtebauförderung unterstützt Kommunen und Städte dabei, neue Aufgaben und Herausforderungen für ihre Stadt zu identifizieren und daraus abgeleitete städtebauliche Maßnahmen durchzuführen. Ziel der Städtebauförderung ist es, Städte und Gemeinden lebenswert zu gestalten und nachhaltig in ihrer Entwicklung zu stärken. Hierfür werden insbesondere Investitionen im öffentlichen Raum und in öffentliche Einrichtungen getätigt, aber auch Modernisierung von privaten Gebäuden gehören zum Maßnahmenprogramm. Dabei tragen Bund, Länder und Kommunen in der Regel jeweils ein Drittel der förderfähigen Kosten.

Mit der Teilnahme an dem Städtebauförderungsprogramm möchte die Stadt Tönning die Chance nutzen, an den bereits in der Vergangenheit angestoßenen Stadtentwicklungsprozess anzuknüpfen und sich den Herausforderungen städtebaulicher Missstände und demographischer Veränderungen aktiv zu stellen. Dabei sollen insbesondere die Entwicklungsprozesse in der Innenstadt gestärkt und belebt werden, u. a. durch den barrierefreien Ausbau und die Vernetzung von öffentlich attraktiven Stadträumen und die bedarfsgerechte Anpassung von Angeboten (z.B. Einzelhandel, Nahversorgung, Gewerbe, Wohnen oder öffentliche Nutzungen).

Insgesamt soll so die Nutzungs- und Aufenthaltsattraktivität für Einwohner:innen und Besucher:innen in Tönning erhöht werden.

Die Grundlage zur Durchführung des städtebaulichen Gesamtvorhabens bilden vorbereitende Untersuchungen (VU) und ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) mit einem Maßnahmenkatalog. Diese Unterlagen wurden im März 2020 fertiggestellt (*weitere Informationen siehe auch „[Vorbereitende Untersuchungen](#)“*).

Im Folgenden fasste die Stadtvertretung am 20.08.2020 den Beschluss der Sanierungssatzung über das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ der Stadt Tönning, um die beschriebenen Ziele zu erreichen. Die Sanierungssatzung trat zum 05.10.2020 in Kraft. Die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in einem Zeitrahmen von 15 Jahren vorgesehen und erfolgt im umfassenden Verfahren gem. § 142 BauGB (*siehe auch „[Sanierungsverfahren](#)“*).

Im Folgenden möchten wir Ihnen im Rahmen unseres Sanierungs-ABCs einige Begrifflichkeiten rund um die städtebauliche Gesamtmaßnahme erläutern, die im Zusammenhang mit der Sanierung von Bedeutung sein können.

Ausgleichsbeträge

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind der/die Eigentümer:innen von Grundstücken im Sanierungsgebiet verpflichtet Ausgleichsbeträge (nach § 154 BauGB) an die Stadt zu zahlen. Diese entsprechen der sanierungsbedingten Wertsteigerung ihrer Grundstücke und stellen einen geringfügigen Teil der Finanzierung der Gesamtmaßnahme dar. Die Erhebung dieser Ausgleichsbeträge liegt nicht im Ermessen der Stadt – der Gesetzgeber hat sie im Baugesetzbuch zwingend vorgeschrieben. Bei Wohnungs- oder Teileigentum werden die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihres Miteigentumsanteils beteiligt.

Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke besteht gemäß § 154 Abs. 2 BauGB aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für ein Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre und nur die allgemeine Wertentwicklung angesetzt wird (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert). Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke werden vom Gutachterausschuss des Kreises Nordfriesland ermittelt.

Auf Antrag des/der Zahlungspflichtigen kann bereits vor Abschluss der Gesamtsanierungsmaßnahmen die Ablösung oder die vorzeitige Festsetzung des Ausgleichsbetrages vorgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die sanierungsbedingte Werterhöhung mit ausreichender Genauigkeit ermitteln lässt. (siehe auch: [Link zur Sanierungssatzung der Stadt Tönning](#))

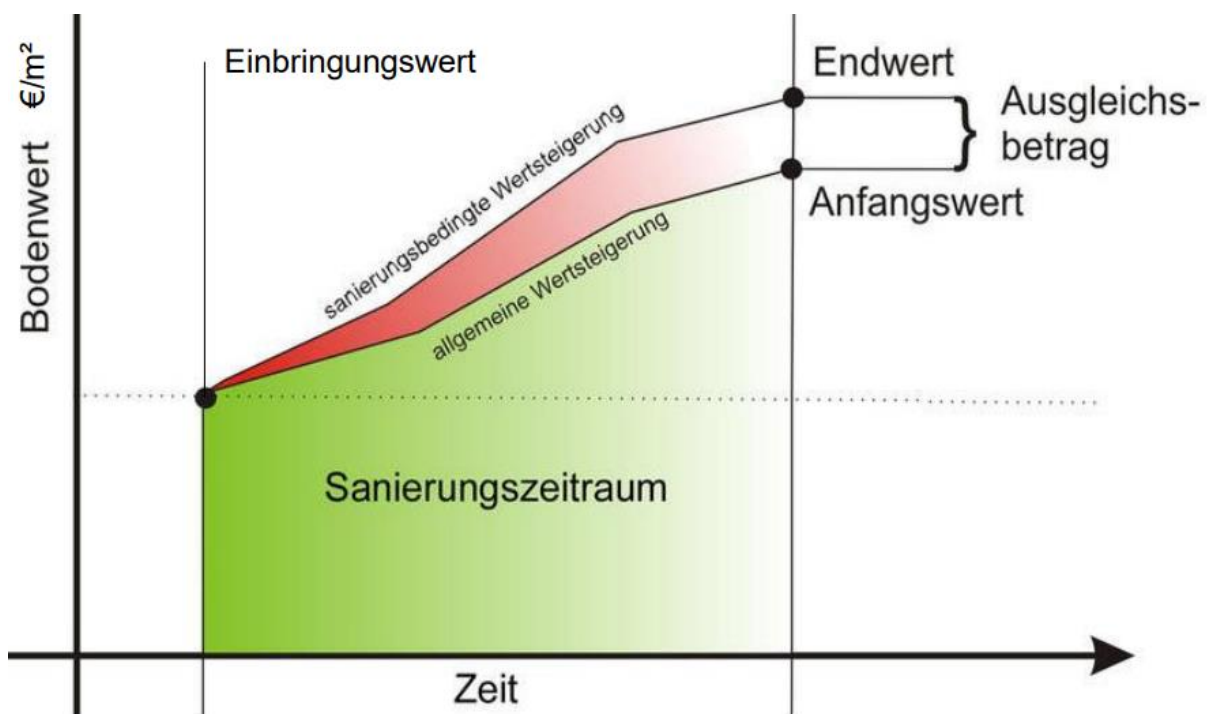


Abbildung 1: Vereinfachte Darstellung zur Herleitung des Ausgleichsbetrages

Beispiel zum Ausgleichsbetrag

Ihr Grundstück hat vor der Sanierung einen Wert von 100 € pro Quadratmeter – **Bodenwert vor der Sanierung** (Anfangswert). Bis die Sanierung abgeschlossen ist, vergehen in der Regel mehrere Jahre. Währenddessen steigt auch üblicherweise der Bodenwert Ihres Grundstückes ganz unabhängig von der Sanierung – **konjunkturelle Wertsteigerung**. Im Beispiel ist der Wert von 100 € auf 120 € konjunkturell gestiegen. Mit Abschluss der Sanierung wurde Ihre Nachbarschaft aufgewertet und demnach ist der Wert Ihres Grundstückes zusätzlich gestiegen – **sanierungsbedingte Wertsteigerung** (Endwert). Im Beispiel beträgt der Wert Ihres Grundstückes nun 130 € pro Quadratmeter.

Beim Ausgleichsbetrag wird lediglich die sanierungsbedingte Wertsteigerung erhoben – in diesem Fall:

130 € minus 120 € = 10 € pro Quadratmeter.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht, nach § 138 Abs. 1 BauGB, für Eigentümer:innen, Mieter:innen und Pächter:innen gegenüber der Stadt und dem Sanierungsträger Auskunftspflicht über Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes, zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen der gesetzlichen Datenschutzverordnung.

Beratung

Fragen, die sich im Zusammenhang mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ergeben, beantworten wir Ihnen gerne.

Kontaktdaten:

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH
Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Tönning
Frau Alexandra Dahmen
Tel.: 040 59 3636 215
Email: dahmen@gos-mbh.de

Härteausgleich

Soweit erforderlich, soll die Stadt gem. § 181 BauGB zur Vermeidung oder zum Ausgleich wirtschaftlicher Nachteile – auch im sozialen Bereich – auf Antrag einen Härteausgleich gewähren. Voraussetzung ist, dass der Nachteil für die/den Betroffene:n in seinen/ihren persönlichen Lebensumständen eine besondere Härte bedeutet, für die keine Ausgleichsleistung zu gewähren ist und die auch nicht durch sonstige Maßnahmen, wie z. B. Wohngeld, Sozialhilfeleistungen, gemindert werden kann.

Der alleinige Umstand von der städtebaulichen Gesamtmaßnahme betroffen zu sein reicht nicht aus; wirtschaftliche Nachteile allein bedeuten für den/die Betroffene:n noch keine besondere Härte. Im Vergleich mit anderen Sanierungsbetroffenen muss der/die Antragsteller:in vielmehr in außergewöhnlich unzumutbarem Maße betroffen sein.

Ein Härteausgleich wird nicht gewährt, soweit der/die Antragsteller:in es unterlassen hat und unterlässt, den wirtschaftlichen Nachteil durch zumutbare Maßnahmen, insbesondere unter Einsatz eigener oder fremder Mittel abzuwenden. Ein Härteausgleich kommt nur für natürliche Personen in Betracht (*siehe auch [Mietvertragskündigung](#)*).

Mietvertragskündigung

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet kann, nach § 182 Abs. 1 BauGB, die Stadt, auf Antrag des/der Eigentümer:in, zur Verwirklichung der Ziele und Zwecke der Sanierung das Mietverhältnis mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben. Daraus ergibt sich für die/den Eigentümer:in nach Abs. 2 die Verpflichtung für angemessenen Ersatzwohnraum zu sorgen, der dem/der Mieter:in, sowie dem Haushalt zugehörige Personen, unter zumutbaren Bedingungen bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Verfügung steht.

Es ist ein schriftlicher Sozialplan nach § 180 BauGB auszuarbeiten. Wenn die vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses für den/die Mieter:in eine besondere Härte in seinen persönlichen Lebensumständen darstellt, kann ggf. die Härteausgleichsregelung gemäß § 181 BauGB angewendet werden (*siehe [Härteausgleich](#)*).

Eine Mietvertragskündigung durch den/die Vermieter:in wegen eines Sanierungsvorhabens oder beabsichtigter Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung ist hingegen unrechtmäßig. Weitere Informationen zum privaten Mietrecht können über den Deutschen Mieterbund bezogen werden.

Private Modernisierung

[Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen](#)

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden durch die Eigentümer:innen können unter bestimmten Voraussetzungen aus Fördermitteln bezuschusst werden.

Wenn Sie eine Modernisierung Ihres Gebäudes im Sanierungsgebiet planen, kommen Sie gerne auf uns zu. Wir besprechen mit Ihnen, ob Ihr Vorhaben gefördert werden kann, welche Voraussetzungen vorliegen müssen und wie das entsprechende Antragsverfahren aussieht.

Stadt Tönning
Bauamt
Manuela Hellinger
Tel.: 04861 614_29
hellinger@toenning.de

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH
Treuhändischer Sanierungsträger der Stadt Tönning
Frau Alexandra Dahmen
Tel.: 040 59 3636 215
Email: dahmen@gos-mbh.de

Wesentliche Voraussetzungen für eine anteilige Förderung von Modernisierungskosten sind:

- Das Bauvorhaben muss den Gebrauchswert des Gebäudes wesentlich und dauerhaft erhöhen.
- Notwendige Instandsetzungsarbeiten dürfen nicht aufgrund von Vernachlässigung und Unterlassung durch den/die Eigentümer:in verursacht sein.
- Die Modernisierung muss im Maßnahmenprogramm der Stadtsanierungsmaßnahme aufgeführt sein.
- Die Maßnahme muss den städtebaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen.
- Mit dem Bauvorhaben darf noch nicht begonnen worden sein.
- Andere verfügbare Fördermittel müssen vorrangig in Anspruch genommen werden, z. B. Mittel der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) für energetische Dachsanierung, Fensteraustausch, Fassadenerneuerung, Erneuerung der Heizungsanlage, etc. (siehe auch [Link KfW-Programme](#))

Sanierungsrecht

Das Sanierungsrecht ist ein räumlich, zeitlich und sachlich 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. Das Sanierungsrecht überträgt der Stadt die übergreifende Verantwortung für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Die Durchführung von Baumaßnahmen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bleibt den Eigentümer:innen überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist.

Der Stadt obliegt es, für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen und für die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, soweit sie selbst Eigentümerin ist oder nicht gewährleistet ist, dass diese von dem/der einzelnen Eigentümer:in zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Zu den Baumaßnahmen gehören:

1. die Modernisierung und Instandsetzung,
2. die Neubebauung und Ersatzbauten,
3. die Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie
4. die Verlagerung oder Änderung von Betrieben.

Sanierungssatzung

Satzung der Stadt über die förmliche Festsetzung des Sanierungsgebietes. Die Sanierungssatzung der Stadt Tönning wurde am 31.08.2020 beschlossen und beinhaltet auch den Abgrenzungsplan des Sanierungsgebiets „Innenstadt“ und betroffener Flurstücke. (siehe auch: [Link Sanierungssatzung + Anlagen](#))

Sanierungsträger

Zur Unterstützung und Beratung der Stadt Tönning bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme hat die Stadt die GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH, Kleiner Kuhberg 22-26, 24103 als treuhänderischen Sanierungsträger gem. §§ 157 ff. BauGB beauftragt.

Die GOS mbH handelt im Auftrag der Stadt und hat keine eigenwirtschaftlichen Interessen im Sanierungsgebiet. Mit seinem speziellen Fachwissen nimmt das Unternehmen insbesondere folgende Aufgaben wahr:

- Beratung der Stadt bei der Erarbeitung, Fortschreibung und der inhaltlichen Abstimmung der städtebaulichen Planungen
- Koordination und Steuerung der einzelnen Bauprojekte
- Beratung der Bürger:innen in allen verwaltungstechnischen, juristischen und finanziellen Fragen der Sanierung
- Öffentlichkeitsarbeit
- Fördermittelbewirtschaftung und Einwerbung öffentlicher Mittel

Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen: das umfassende Sanierungsverfahren (§ 142 BauGB i. V. m. §§ 152 ff. BauGB) und das vereinfachte Sanierungsverfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB). Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Stadt auf die Entwicklung der Bodenpreise, auf den Bodenverkehr und auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss hat.

Wahl des Sanierungsverfahrens

Die Wahl des Verfahrens richtet sich nach der Zielsetzung und den Aufgaben der Sanierung und der im Zuge der Sanierung vorgesehenen Anwendung von besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

Die Stadt muss sich vor der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung mit der Weichenstellung zwischen dem umfassenden Verfahren und dem vereinfachten Verfahren auseinandersetzen. Die Entscheidung der Stadt über die Verfahrensart erfolgt insbesondere auf Grundlagen der:

- anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung im Vergleich zu der vorhandenen Situation im Sanierungsgebiet;
- Durchführung der Sanierung im Allgemeinen und unter Berücksichtigung der aufgrund der angestrebten Sanierungsmaßnahmen zu erwartenden Entwicklung der Bodenpreise;
- Möglichkeiten der Stadt, Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sog. sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert (Anfangswert) zu erwerben oder die Vermeidung von Erschwernissen bei privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwerterhöhungen, die sich in der Preisgestaltung ohne Preisprüfung niederschlagen.

Folglich wird die Entscheidung, ob die Sanierung im „vereinfachten“ oder im „umfassenden“ Verfahren durchzuführen ist, aufgrund der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen. Die Verfahrensentscheidung hängt dabei insbesondere auch von der prognostischen Einschätzung ab, ob wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen aufgrund der angestrebten städtebaulichen Zielsetzungen zu erwarten sind. Es ist dabei zum einen zu prüfen, ob die Gefahr besteht, dass bereits durch die Sanierungsabsicht Bodenwertsteigerungen ausgelöst werden, die dann insbesondere erforderlichen gemeindlichen Grunderwerb für die geplanten Neuordnungsmaßnahmen beeinträchtigen könnten. Zum anderen ist die Anwendung der §§ 152 - 156a BauGB im Hinblick auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen zur Mitfinanzierung der Sanierung zu beurteilen.

Das umfassende Verfahren wird insbesondere dann angewendet, wenn die Erhebung von Ausgleichsbeträgen gemäß §§ 152 - 156a BauGB bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen angestrebt wird. Sofern die Durchführung der Sanierung auch ohne die Erhebung von Ausgleichsbeträgen möglich ist, schlägt der Gesetzgeber das vereinfachte Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 4 BauGB vor.

Städtebauliche Kriterien für eine wesentliche Erhöhung der Bodenwerte sind zum Beispiel:

- Die Aufwertung eines innerörtlichen Einzelhandelsbereichs durch eine attraktive Fußgängerzone
- wesentliche Änderungen von Erschließungsanlage/Verkehrerschließung (Wege, Straßen, Parkflächen)
- Das Entstehen erstmalig zweckmäßig bebaubarer Grundstücke durch Boden(neu)ordnung, Beseitigung von Altlasten, Wiedernutzung einer vor Sanierung im Privateigentum stehenden Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzungen
- Höherwertige und/oder intensivere Grundstücksnutzungen durch Änderung und/oder des Maßes der baulichen Nutzung

Geringe Bodenwerterhöhungen sind dagegen i. d. R. zu erwarten, wenn die Stadt vor allem Bestandspflege betreiben will, z. B. die Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden.

[Begründung für das Verfahren in Tönning](#)

Zur Zielerreichung der Sanierung „Innenstadt Tönning ist es notwendig, Ordnungs- als auch Baumaßnahmen durchzuführen. Durch die geplanten Maßnahmen ist von einer Erhöhung der Bodenwerte auszugehen. Insbesondere durch die umfangreiche Aufwertung des öffentlichen

Raums im Ortszentrum, die Stärkung von öffentlichen Einrichtungen sowie die Verbesserung der Erschließungssituation ist von einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen. Unkontrollierte Wertsteigerungen würden die Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren oder sogar unmöglich machen, da für die Umsetzung der Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet unter anderem gemeindlicher Grunderwerb notwendig ist. Um im Sinne der hoheitlichen Steuerung als Gemeinde handlungsfähig zu sein, ist es zur Sicherung der Sanierungsziele wesentlich, die Instrumente des besonderen Städtebaurechts in Bezug auf Rechtsvorgänge und Genehmigung einsetzen zu können (§§ 144 und 145 BauGB).

Aus diesem Grund wird die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Tönning“ im „umfassenden Verfahren“ durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB finden Anwendung.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsvorgänge und Nutzungsvereinbarungen der Genehmigungspflicht durch die Stadt gem. den § 144 Abs. 1 und 2 sowie § 145 BauGB:

- Bauvorhaben im Sinne des § 29 BauGB
- Abschluss oder Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, wenn diese eine Geltungsdauer von mehr als einem Jahr haben sollen (*Anmerkung: Wohnraummietverträge, die auf unbestimmte Zeit angelegt sind, sind nicht genehmigungspflichtig!*),
- Veräußerung eines Grundstückes oder die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (*Bsp. Grundschuld: Zur Prüfung der Genehmigungsfähigkeit 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 Vertrages
- Teilung eines Grundstückes

Die Stadt nimmt entsprechende Anträge entgegen und erteilt die Genehmigungen oder Versagungen.

Die Genehmigung darf jedoch nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass der Rechtsvorgang, und die damit erkennbar bezweckte Nutzung, die Durchführung der Sanierung unmöglich machen, wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.

Darüber hinaus dient der Genehmigungsvorbehalt dem Schutz der Betroffenen, da hierdurch Rechtsgeschäfte ausgeschlossen werden können, die sich im Zuge der weiteren Durchführung der Sanierung als verfehlt erweisen (z. B. Kaufpreiserhöhung, befristeter Gewerbemietvertrag).

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach vollständiger Einreichung des Antrags bei der Stadt zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags in dieser Zeit nicht abgeschlossen werden, ist vor Fristablauf in einem dem Antragsteller mitzuteilenden Zwischenbescheid, um die

hierfür notwendige Fristverlängerung mitzuteilen, um die Prüfung abschließen zu können; höchstens jedoch um weitere drei Monate (§ 145 Abs. 1 und § 22 Abs. 5 Satz 2-5 BauGB).

Genehmigungspflichtige Bauvorhaben

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

- die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen,
- erhebliche oder wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, die nach baurechtlichen Vorschriften sonst nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind.

Für Vorhaben, für die eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist, wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde (*Bauaufsichtsbehörde*) im Einvernehmen mit der Stadt Tönning erteilt.

Die einzureichenden Unterlagen richten sich nach der Landesverordnung über Bauvorlagen im bauaufsichtlichen Verfahren und bauaufsichtliche Anzeigen (*Bauvorlagenverordnung - BauVorIVO*).

Für alle anderen Vorhaben wird die sanierungsrechtliche Genehmigung durch die Stadt Tönning erteilt. Hierzu sind folgende Unterlagen einzureichen:

- formloser Antrag
- Lageplan/Auszug aus Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Baugrundstückes
- Zeichnungen/Skizzen/Detailpläne
- Baubeschreibung
- denkmalschutzrechtliche Genehmigung (*soweit erforderlich*)

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach vollständiger Einreichung des Antrags bei der Stadt zu entscheiden (*siehe sanierungsrechtliche Genehmigung*).

Genehmigungspflichtiger Grundstücksverkehr

Die Beantragung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung bei Rechtsvorgängen betreffend des Grundstücksverkehrs wird durch das zuständige Notariat bei der Stadt Tönning vorgenommen. Im Falle von Miet- und Pachtverträgen ist durch den/die Eigentümer:in ein formloser Antrag inklusive einer Vertragskopie bei der Stadt einzureichen.

Preisprüfung durch die Stadt Tönning

Beantragt ein/e Notar:in (*für eine:n Eigentümer:in von Liegenschaften im Sanierungsgebiet*) die Genehmigung zu deren Veräußerung, so hat die Stadt eine Preisprüfung (nach § 145 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 153 Abs. 1, 2 BauGB) vorzunehmen.

Liegt der vereinbarte Gegenwert bei einer rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstückes oder der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechtes über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert, liegt eine wesentliche Erschwerung der Sanierung im Sinne des § 145 Abs. 2 BauGB vor. Dies hat zur Folge, dass die Stadt die notwendige Genehmigung

zwingend zu versagen hat und der Vertrag nicht durchgeführt werden kann. Die Preisprüfung dient auch dem Schutz des/der Erwerber:in und erleichtert die spätere Erhebung der Ausgleichsbeträge durch die Stadt, weil die vorherige Abschöpfung der städtebaulich bedingten Werterhöhung durch den/die Verkäufer:in verhindert wird. Damit sichert die Preisprüfung die Gleichbehandlung aller Eigentümer:innen bei der späteren Zahlung von Ausgleichsbeträgen.

Sanierungsvermerk im Grundbuch

Im umfassenden Sanierungsverfahren wird in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk eingetragen. Eigentümer:innen von Grundstücken innerhalb des Sanierungsgebietes haben eine Mitteilung über die Eintragung dieses Sanierungsvermerks im Grundbuch erhalten. Dieser Vermerk hat lediglich nachrichtliche Bedeutung und informiert z.B. bei Kaufvorgängen die Käufer:innen und die Notariate über die Lage in einem Sanierungsgebiet. Der Sanierungsvermerk stellt **keine** monetäre Belastung des Grundstückes im Sinne einer Grundschild o. ä. dar.

Mit dem Sanierungsvermerk ist eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragen nur mit Zustimmung der Stadt möglich. Der Genehmigungsvorbehalt ermöglicht es der Stadt, den Sanierungsablauf erschwerende Veränderungen im Sanierungsgebiet zu unterbinden oder einzudämmen (*siehe sanierungsrechtliche Genehmigung*).

Nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch gelöscht, ohne dass den hierfür Eigentümer:innen Kosten entstehen.

Sozialplan

Sind bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen für die im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen voraussichtlich nachteilige Auswirkungen (*Wohnungswechsel, Arbeitsplatzverlagerung o. ä.*) zu erwarten, so ist i. d. R. gem. § 180 BauGB von der Stadt ein Sozialplan zu erarbeiten.

Die Stadt hat mit den Betroffenen zu erörtern, wie diese Auswirkungen zu vermeiden bzw. zu mildern sind. Dabei kann u. a. auf öffentliche Leistungen (*Wohngeld, Arbeitslosenunterstützung, Umschulungen*) hingewiesen werden, in besonderen Fällen wird die Stadt direkt Hilfsmaßnahmen (*Wohnraumbeschaffung, Umzugshilfen u. ä.*) gewähren.

Städtebauförderung

Die städtebauliche Erneuerung und damit einhergehende Transformationen sind für die Kommunen mit erheblichen Kosten verbunden. Seit Anfang der 1970er Jahre fördern daher Bund und Länder städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in den Städten und Gemeinden. Der Bundesgesetzgeber hat die Städtebauförderung als Gemeinschaftsfinanzierung von je 1/3 Bund, Land und Stadt gesetzlich verankert und als Daueraufgabe bestätigt (*Art. 104 b des Grundgesetzes (GG) i. V. m. §§ 164a und 164b BauGB*).

Die Programme der Städtebauförderung dienen der städtebaulichen Erneuerung der Städte und Gemeinden in allen Bundesländern. Sie leisten damit einen wesentlichen Beitrag zur Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden, zur Erneuerung des Wohnumfeldes sowie zur Revitalisierung der Innenstädte und Ortszentren. Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung) zur Verfügung gestellt.

Allgemeine Ziele der Städtebauförderung sind:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, wie z.B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten, insbesondere von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

Die Stadt Tönning erhält seit Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ (von 2017 bis 2020: „Kleinere Städte und Gemeinden - überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“). Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ sollen Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden. Der städtebauliche Denkmalschutz ist zudem eine Querschnittsaufgabe.

Die Fördermittel können insbesondere eingesetzt werden zur/für

- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, die Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder davon betroffen sind, Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Erhalt und Weiterentwicklung des innerstädtischen öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung, die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Steuerliche Abschreibungen

Nach §§ 7h, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden, soweit die Kosten nicht durch die Zuschüsse der Städtebauförderung gedeckt sind. Dem Finanzamt ist eine entsprechende Bescheinigung der Stadt vorzulegen.

Vor Durchführung der beabsichtigten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist eine vertragliche Regelung (*siehe auch [Link Förderung privater Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen](#)*) mit der Stadt abzuschließen - auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden.

Wird vorab keine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen, so kann nach Baubeginn und Abschluss der Maßnahme die notwendige Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuergesetzes nicht erteilt werden.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die hier gegebenen Hinweise keine steuerliche Beratung ersetzen und gegebenenfalls weitere Auskünfte von einem/einer Steuerberater:in einzuholen sind. Die Angaben sind als allgemeine Hinweise zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann von der Stadt Tönning oder dem Sanierungsträger nicht übernommen werden.

Vorbereitende Untersuchungen

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme hat die Stadtvertretung der Stadt Tönning am 27.02.2018 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB inklusive eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) durchzuführen. Hierfür wurde ein abgegrenztes Untersuchungsgebiet festgesetzt. Der Einleitungsbeschluss wurde am 19.03.2018 ortsüblich bekannt gegeben.

Nach § 141 BauGB sind vorbereitende Untersuchungen in der Regel erforderlich, um Entscheidungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Durchführbarkeit der Sanierung zu erhalten und um die Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu schaffen

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden in Tönning städtebauliche und soziale Missstände identifiziert, die mit den Herausforderungen des demographischen Wandels einhergehen. Mehr Informationen dazu finden Sie hier: [Link Vorbereitende Untersuchungen](#)

Vorkaufsrecht der Stadt Tönning

Der Stadt steht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein gesetzliches Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB zu. Das Vorkaufsrecht darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Danach ist z. B. die Ausübung des Vorkaufsrechts zulässig zum Erwerb von Austausch und Ersatzland, von Flächen mit öffentlicher Zweckbestimmung wie auch von Flächen, die für die Sanierung benötigt werden.