

## FINANZIERUNG VON SANIERUNGSMASSNAHMEN

### Öffentliche Maßnahmen

Aufgrund der Ausweisung des Sanierungsgebietes werden in den folgenden Jahren vermehrt öffentliche Gelder in das Gebiet fließen. Ziel der Stadterneuerung ist es, durch eine Vielzahl unterschiedlicher Maßnahmen die Lebensbedingungen im Gebiet zu verbessern und die denkmalgeschützten Gebäude behutsam zu sanieren. Die Stadt trägt dabei die Kosten sämtlicher Baumaßnahmen, die von ihr selbst durchgeführt werden. Die Kosten der Gesamtmaßnahme werden zu jeweils 1/3 von der Bundesregierung, der Regierung des Landes Schleswig-Holstein sowie der Stadt finanziert.

### Private Maßnahmen

Die Durchführung privater Baumaßnahmen erfolgt durch die Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigten. Daher sind auch die Kosten der Modernisierung und Instandsetzung grundsätzlich von den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern oder den Erbbauberechtigten selbst zu tragen.

### Förderung privater Maßnahmen

Im Rahmen der Sanierung besteht die Möglichkeit, geeignete Maßnahmen privater Eigentümerinnen und Eigentümer nach den jeweiligen Förderrichtlinien zu fördern. Dabei können folgende Möglichkeiten in Betracht kommen:

- Steuerliche Förderungen nach § 7h EStG für Herstellungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungskosten;
- Förderungen der Investitionsbank des Landes Schleswig-Holstein und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sowie
- Städtebauförderungen nach der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein.

Zur Klärung der Fördermöglichkeiten steht Ihnen der Sanierungsträger zur Verfügung, bitte wenden Sie sich frühzeitig an die genannten Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner (siehe rechts), da zahlreiche Förderbestimmungen beachtet werden müssen. [Grundsätzlich gilt, dass bereits begonnene Maßnahmen nicht mehr gefördert werden können.](#)

### Informationen, Beteiligungen und Beratung

Zusätzlich zu den kostenfreien Einzelberatungen berichtet die Stadt regelmäßig auf ihren Internetseiten unter [www.stadtfehmar.de](http://www.stadtfehmar.de) zum Stichwort Sanierungsgebiet über das aktuelle Sanierungsgeschehen. Darüber hinaus werden der Sanierungsträger und die Stadt Fehmarn in regelmäßigen Abständen im öffentlichen Teil des Bauausschusses über Detailplanungen und Maßnahmen berichten.

### Ihre Ansprechpartner sind

Stadt Fehmarn  
Fachbereich Bauen und Häfen  
Frau Mandy Cronauge  
Burg auf Fehmarn  
Bahnhofstraße 5  
23769 Fehmarn  
T 04371 506-244  
E-Mail: [m.cronauge@stadtfehmar.de](mailto:m.cronauge@stadtfehmar.de)

Sanierungsträgerin  
BIG Städtebau GmbH  
Drehbahn 7  
20354 Hamburg

Thomas Berg  
T 040 3410678-37  
E-Mail: [t.berg@big-bau.de](mailto:t.berg@big-bau.de)

Victoria Liekefett  
T 040 3410678-15  
E-Mail: [v.liekefett@big-bau.de](mailto:v.liekefett@big-bau.de)



## INFORMATION

### FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER

im Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“



## Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Fehmarn möchte Sie darüber informieren, dass Ihr Grundstück in dem [Sanierungsgebiet „Burgtiefe, Fehmarn“](#) liegt. Das Sanierungsgebiet wurde von der Stadtvertretung der Stadt Fehmarn am 28.09.2017 beschlossen, um städtebauliche Missstände im Gebiet zu beheben. Zur Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen hat die Stadt die [BIG Städtebau GmbH als Sanierungsträgerin](#) eingesetzt.

[Ziel der Sanierung](#) ist, das gesamte Gebiet von Burgtiefe und des Südstrandes der Insel Fehmarn durch eine Umgestaltung umfassend aufzuwerten und zu einer lebendigen, vielfältig genutzten Halbinsel zu entwickeln sowie die Attraktivität und Qualität vor Ort zu steigern.

Ausführliche Informationen können Sie dem Flyer „Informationen zum Sanierungsgebiet“ entnehmen und auf den [Internetseiten](#) der Stadt Fehmarn einsehen ([www.stadtfehmar.de](http://www.stadtfehmar.de); Stichwort Städtebauförderungsprogramm und Sanierungsgebiet).



## WIRKUNGEN DES SANIERUNGSVERFAHRENS

### Was bedeutet es für Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, wenn ihr Grundstück in einem Sanierungsgebiet liegt?

Neben den geplanten Maßnahmen zur Erneuerung des Gebietes hat die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes für die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Erbbauberechtigten rechtliche Folgen. Nach § 136 des Baugesetzbuches liegt die „einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im öffentlichen Interesse. Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen abgestimmt werden müssen. Dabei hat die Stadt zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht. In diesem Falle ist die Genehmigung zu versagen. Um Vorhaben zu vermeiden, die den Sanierungszielen entgegenstehen oder deren Umsetzung wesentlich erschweren würden, hat der Bundesgesetzgeber eine [Genehmigungspflicht für Eigentümerinnen und Eigentümer oder Erbbauberechtigte](#) festgehalten.

Nach [§ 144, 145 BauGB](#) sind für die Dauer des Sanierungsverfahrens beispielsweise folgende Veränderungen genehmigungspflichtig:

- Der Verkauf eines Grundstückes;
- Die Teilung eines Grundstückes;
- Die Bestellung eines Erbbaurechts;
- die Eintragung einer Hypothek, Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch,
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast;
- Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr,

- Baumaßnahmen auf Grundstücken sowie an und in Gebäuden, auch wenn sie nach bauordnungsrechtlichen Bestimmungen nicht genehmigungspflichtig sind.

In der Praxis der Grundstücksgeschäfte wird der beauftragte Notar automatisch die erforderliche [Sanierungsgenehmigung](#) beantragen. Neben der sonst auch geschäftsüblichen Einholung der steuerrechtlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und der Vorkaufrechtsverzichtserklärung durch das Finanzamt, hat die Stadt [innerhalb eines Monats nach Eingang über die Sanierungsanträge](#) zu entscheiden. In besonders gelagerten Fällen kann diese Frist [bis zu drei Monate verlängert](#) werden.

### Was ist ein Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Der Notar erfährt von der Genehmigungsnotwendigkeit durch den [Sanierungsvermerk](#), den das Grundbuchamt im [Grundbuch der Eigentümerinnen und Eigentümer](#) einträgt, wenn sich das entsprechende Grundstück in einem Sanierungsgebiet befindet. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung nach Baugesetzbuch durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk ist kein belastendes Recht und wird ohne Rangstelle im Grundbuch vermerkt. Durch die Eintragung entstehen den Eigentümerinnen und Eigentümern keine Kosten.

### Welche Vorteile ergeben sich durch die Wertsteigerung? Was bedeutet „Ausgleichsbetragerhebung“?

Die Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer partizipieren an den städtebaulichen Sanierungen. Diese bedeuten eine [Wertsteigerung des Grundstücks](#) nach Durchführung der Sanierungsarbeiten im Sanierungsgebiet. Straßenausbaubeiträge oder

Anliegerbeiträge fallen nicht an. Eine [Beteiligung an den Kosten der Sanierung](#) erfolgt entsprechend der durch die Sanierung bewirkten Erhöhung des Bodenwertes des Grundstücks. Zum Abschluss der Sanierungsmaßnahmen – also in ca. 15 Jahren – sind die Eigentümerinnen und -eigentümer verpflichtet, nach § 153 BauGB einen [Ausgleichsbetrag](#) in Höhe der sanierungsbedingten Werterhöhung ihres Grundstückes zu zahlen. Der zu entrichtende Ausgleichsbetrag bemisst sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche oder tatsächliche Neuordnung innerhalb des Sanierungsgebietes ergibt (Endwert).

Über das Berechnungsverfahren, das Prozedere der Erhebung von Ausgleichsbeträgen und ggf. über weitere Möglichkeiten zur Ablösung von Ausgleichsbeträgen, werden Sie zu einem späteren Zeitpunkt detaillierter informiert. Die Ansprechpartner der Stadt Fehmarn und der BIG Städtebau stehen Ihnen bei der Abwicklung gern zur Seite.

### Dürfen die Kommunen für Erschließungsarbeiten in Sanierungsgebieten Beiträge erheben?

Nein. Im Sanierungsgebiet fallen für Straßenausbaumaßnahmen keine Straßenausbaubeiträge oder Anliegerbeiträge an. Die Kosten für die Erschließungsarbeiten werden mit dem Ausgleichsbetrag entrichtet. Da die Erschließungsbeträge meist höher sind als der Ausgleichsbetrag, ist diese Regelung für die Eigentümerinnen und -eigentümer von Vorteil.