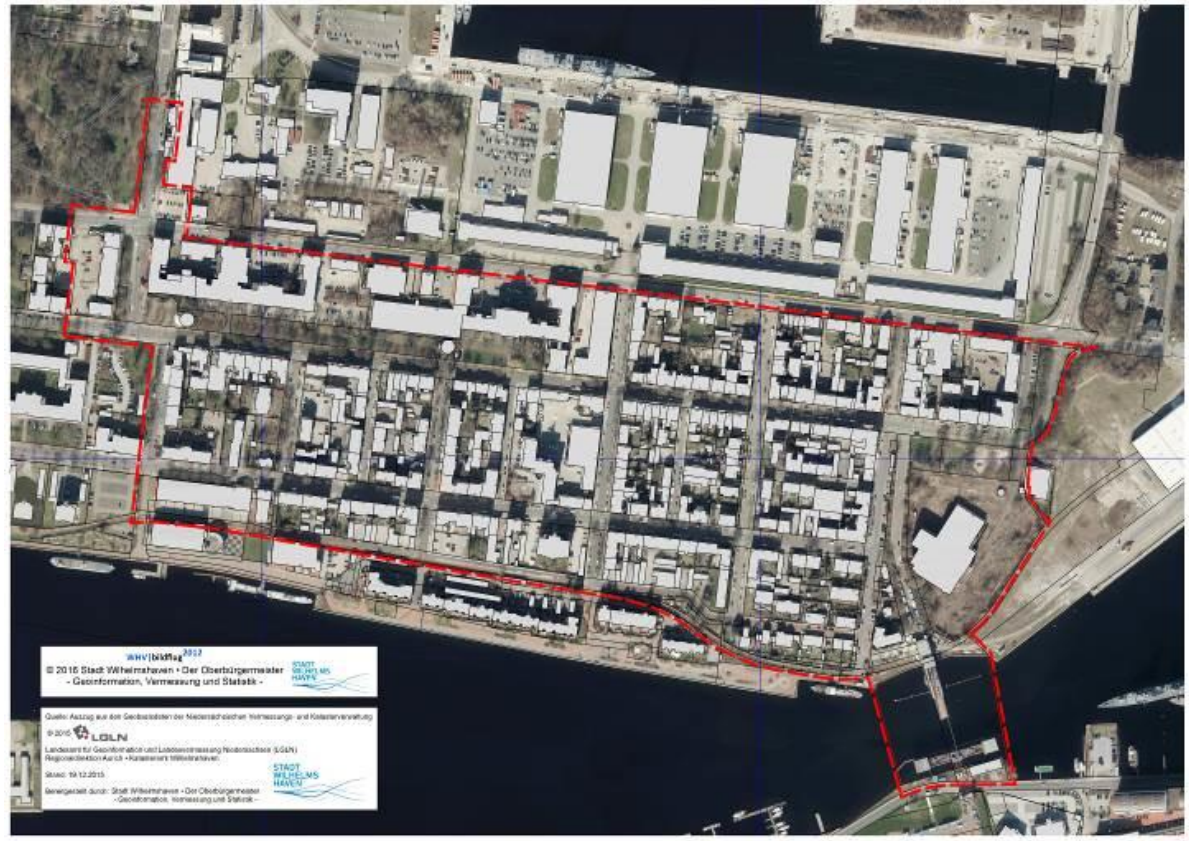
Informationen

zum Sanierungsgebiet

„Östliche Südstadt Wilhelmshaven – Kaiser Wilhelm-Brücke“



Liebe Mitbürger und Mitbürgerinnen,

mit Aufnahme Ihres Stadtteils in das Städtebauförderprogramm „Östliche Südstadt Wilhelmshaven – Kaiser-Wilhelm-Brücke“ (städtebaulicher Denkmalschutz) liegen nunmehr die finanziellen Voraussetzungen vor, mit Fördermitteln des Bundes, des Landes Niedersachsen und der Stadt Wilhelmshaven grundlegende Erneuerungsprozesse in Ihrem Stadtteil einzuleiten, die zu einer Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität führen sollen.

Wichtige Ziele sind zum Beispiel:

- Entwicklung neuer Wohnqualität
- Modernisierung und Wiedernutzung der historischen Bausubstanz, insbesondere der ausgewiesenen Baudenkmale
- Auffüllen von Baulücken, Beseitigung von Fehlnutzungen
- Erhalt/Verbesserung/Wiederherstellung des gründerzeitlichen Erscheinungsbildes.

Auswirkungen der Sanierungssatzung

Einsatz von Fördermitteln

Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet können Städtebaufördermittel – nachrangig nach anderen Fördermöglichkeiten (KfW-Mittel, Wohnraumfördermittel) – für verschiedene Maßnahmen eingesetzt werden:

- im öffentlichen Bereich für die Umgestaltung von Freiflächen, Straßen und Plätzen zur Verbesserung des Wohnumfeldes und
- im privaten Bereich u.a. für die Durchführung von vereinbarten Gebäudemodernisierungen und Ordnungsmaßnahmen.

Rechtliche Bindungen

Für die Grundstückseigentümer ergeben sich im Sanierungsgebiet neben der Möglichkeit, Fördermittel in Anspruch zu nehmen, auch rechtliche Bindungen.

Das Amtsgericht Wilhelmshaven trägt für jedes Grundstück im Sanierungsgebiet einen Sanierungsvermerk im Grundbuch ein, der auf die besondere rechtliche Situation hinweist.

Darüber hinaus gelten im Sanierungsgebiet folgende sanierungsrechtliche Regelungen:

a) das **Vorkaufsrecht** zu Gunsten der Gemeinde nach § 24 Abs. 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

b) die **Genehmigungspflicht** für Vorhaben, Rechtsvorgänge und Teilungen nach §§ 144 und 145 BauGB. Dieser sanierungsrechtlichen Genehmigung bedürfen im Sanierungsgebiet:

- Vorhaben zur Errichtung, Änderung oder Nutzung von baulichen Anlagen
- die Beseitigung baulicher Anlagen und wesentliche wertrelevante Veränderungen
- schuldrechtliche Nutzungsverträge (wie Miet- und Pachtverträge über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr)
- die Veräußerung von Grundstücken
- die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
- die Bestellung grundstücksbelastender Rechte
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung des Grundstücks.

c) die Bestimmungen über die **Preisprüfung** der Gemeinde bei Grundstücksverkäufen und die Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwertsteigerungen durch die Zahlung von **Ausgleichsbeträgen**, zu der die Grundstückseigentümer bei Abschluss der Sanierung verpflichtet sind (§§ 153 bis 155 BauGB).

Mit diesen Regelungen soll unter anderem die Spekulation mit sanierungsbedingten Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet unterbunden und die Refinanzierung der Sanierung aus Ausgleichsbeträgen ermöglicht werden.

d) **weitere Bestimmungen**:

- über die Bodenordnung (§§ 51 und 153 BauGB)
- über die Enteignung (§§ 87 und 88 BauGB)
- zur Wiederveräußerung von Grundstücken durch die Gemeinde (§ 89 BauGB) und
- über die Aufhebung und die Verlängerung von Miet- und Pachtverträgen (§§ 182 bis 186 BauGB).

Was ist förderfähig?

Förderfähig sind insbesondere:

- Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- die Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau dieser Gebäude und Ensembles
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- dir Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses

Wo erhalten Sie weitere Informationen?

- zur **städtebaulichen Sanierungsplanung und Sanierungsdurchführung**:

  Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung, Rathausplatz 6, 26382 Wilhelmshaven

  Herr Winde: 04421 – 16 26 79

  Frau Wohler: 04421 – 16 25 18

- zu **sanierungsrechtlichen** Fragen:

  Herr Noack: 04421 – 16 25 11

- zu **denkmalschutzrechtlichen** Fragen:

  Frau Bohlke: 04421 – 16 27 59

- zur **Wohnungsbauförderung:**

  Herr Dankert: 04421 – 16 26 47

Herausgeber: Stadt Wilhelmshaven

Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung
Rathausplatz 9
26382 Wilhelmshaven

© 01/2016