

Allgemeine Informationen

Besonderes Städtebaurecht - Sanierungsgebiete

Die städtebauliche Sanierung ist eine Aufgabe, die sich immer dann stellt, wenn offensichtliche Probleme in einem städtischen Gebiet vorliegen. Ziel ist die Aufwertung dieser Bereiche, um die dortigen Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen zu verbessern. Hier kommt die städtebauliche Sanierungsmaßnahme, als ein bewährtes Instrumentarium des Besonderen Städtebaurechts, zum Einsatz. Die Sanierungsverfahren beziehen sich stets auf ein bestimmtes, von der Kommune abzugrenzendes Gebiet, in dem zuvor städtebauliche Probleme festgestellt wurden und die durch ein Bündel von Einzelmaßnahmen beseitigt werden sollen.

Analog dem Baugesetzbuch wurden die Sanierungsverfahren wie folgt durchgeführt bzw. sind perspektivisch zum Abschluss zu bringen:

Sanierungsgebiet „Nordstadt“

Das Sanierungsgebiet „Nordstadt“ befindet sich nordöstlich des Forster Stadtzentrums und hat eine Größe von 22,3 ha. Geprägt wird das Gebiet durch geschlossene, erhaltenswerte Ensembles eindrucksvoller gründerzeitlicher drei- bis viergeschossiger Wohngebäude und durch große Grundstücke mit ehemals industriell-gewerblicher Nutzung und Bebauung. Diese Bauungs- und Nutzungsstruktur sowie Reste des Schienennetzes der „Schwarzen Jule“ – der ehemaligen Stadteisenbahn – weisen bis heute auf die frühere Bedeutung als Standort der Textilindustrie hin. Die meisten Gebäude im Sanierungsgebiet entstanden um die Jahrhundertwende. Darunter befanden sich die Mehrheit der Wohngebäude sowie Gebäude für die Produktion der Textilindustrie und ihre zugeordneten Gewerbebetriebe.

Übersicht zum zeitlichen Ablauf und zu Verfahrensschritten

Jahr	Verfahrensschritte
1991	Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB – Sanierungsgebiet „Nordstadt“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 18.10.1991
1992	Amtliche Bekanntmachung der Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Forst-Nordstadt“ in der Lausitzer Rundschau am 11.06.1992
1992	Ersuchen zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher von Forst (Lausitz) beim Grundbuchamt vom 02.06.1992
1997	Änderung des Satzungsbeschlusses über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB durch die Stadtverordnetenversammlung am 12.12.1997
1997	Amtliche Bekanntmachung der Änderung des Satzungsbeschlusses über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB des Sanierungsgebietes „Forst-Nordstadt“ im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) am 23.12.1997

1998/1999	Ersuchen zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher von Forst (Lausitz) beim Amtsgericht Cottbus/Grundbuchamt aufgrund der Sanierungsgebietserweiterung am 26.03.1998/19.01.1999
2021	Beschluss über die Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2023 durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2021
2023	Aufhebung des Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB
2023	Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB

Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“

Das Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ liegt westlich des Forster Stadtzentrums und hat eine Größe von 14,1 ha. Geprägt wird das weitestgehend homogene Gebiet durch gründerzeitliche drei- bis viergeschossige Gebäude sowie vereinzelt Fragmenten historischer Industriearchitektur und Lückenschließungen neueren Alters. Das Sanierungsgebiet ist auf Grund der Lage in der Stadt und der Erschließung über die Bahnhofstraße als Bindeglied mit dem Stadtzentrum optimal verbunden.

Übersicht zum zeitlichen Ablauf und zu den Verfahrensschritten

Jahr	Verfahrensschritte
1999	Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 02.07.1999
1999	Amtliche Bekanntmachung der Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Westliche Innenstadt“ gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) am 16.07.1999
1999	Ersuchen zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher der Stadt Forst (Lausitz) beim Amtsgericht Cottbus/Grundbuchamt vom 21.07.1999
2021	Beschluss über die Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2024 durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2021
2024	Aufhebung des Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB
2024	Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB

Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ umfasst die erweiterte Forster Innenstadt und erstreckt sich beidseitig der Berliner Straße, um den Markt, bis an die Lausitzer Neiße. Es hat eine Größe von 49,4 ha. Die Innenstadt wird durch die in industrieller Bauweise errichteten 5- bis 6-geschossigen Wohnbauten geprägt. Der Wiederaufbau des kriegszerstörten zentralen Bereiches um und in unmittelbarer Nähe des Marktplatzes führte zu einer Überformung bzw. Monostrukturierung der Innenstadt, zu einer Verlagerung des zentralen Einkaufsbereiches Richtung Berliner Straße/Cottbuser Straße und zur negativen Imagebildung für die Innenstadt. Diese städtebauliche Situation, die reine Wohnnutzung sowie die monostrukturierte Eigentümerstruktur in der Innenstadt führten zur Schwächung des Zentrums als städtischen Identifikationsort.

Übersicht zum zeitlichen Ablauf und zu Verfahrensschritten

Jahr	Verfahrensschritte
2004	Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB – Sanierungsgebiet „Innenstadt“ durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.06.2004
2004	Amtliche Bekanntmachung der Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ innerhalb der Stadtumbaukulisse im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) am 30.06.2004
2004	Ersuchen zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher von Forst (Lausitz) beim Amtsgericht Cottbus/Grundbuchamt am 13.07.2004
2008	Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum Zwecke der rückwirkenden Inkraftsetzung durch die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) vom 04.07.2008
2008	Amtliche Bekanntmachung: Inkrafttreten der Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ innerhalb der Stadtumbaukulisse Forst (Lausitz) gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) 18.07.2008
2021	Beschluss über die Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2030 durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2021

Perspektivisch:

2030	Aufhebung des Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB
2030	Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB

Sanierungsgebiet „Nordost“

Das Sanierungsgebiet „Nordost“ befindet sich im nordöstlichen Teil des Stadtgebietes und umfasst eine Gesamtfläche von 52 ha. Der Bereich gehört überwiegend zum ehemaligen Gewerbegebiet Forst Nord. Die zahlreich vorhandenen Gewerbeareale und Industriellenvillen aus der Blütezeit der Tuchindustrie sind aufgrund des fehlenden Nachfragepotentials und des damit einhergehenden jahrelangen Leerstandes zu einem Entwicklungsproblem geworden. Die gewerbliche Funktion des Gebietes ist fast völlig aufgegeben worden. Die gründerzeitliche, straßenbegleitende Wohnbebauung ist sehr lückenhaft und durch hohe Leerstände gekennzeichnet.

Übersicht zum zeitlichen Ablauf und zu Verfahrensschritten

Jahr	Verfahrensschritte
2004	Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB – Sanierungsgebiet „Nordost“ durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.06.2004
2004	Amtliche Bekanntmachung der Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordost“ innerhalb der Stadtumbaukulisse im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) am 30.06.2004
2004	Ersuchen zur Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher von Forst (Lausitz) beim Amtsgericht Cottbus/Grundbuchamt am 13.07.2004
2008	Satzungsbeschluss über eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 142 Abs. 1 und 3 BauGB, ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB zum Zwecke der rückwirkenden Inkraftsetzung durch die Stadtverordnetenversammlung Forst (Lausitz) vom 04.07.2008
2008	Amtliche Bekanntmachung: Inkrafttreten der Satzung der Stadt Forst (Lausitz) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Nordost“ innerhalb der Stadtumbaukulisse Forst (Lausitz) gemäß § 142 Abs. 1 und 3 BauGB im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB im Amtsblatt der Stadt Forst (Lausitz) am 18.07.2008
2021	Beschluss über die Verlängerung der Durchführungsfrist der Sanierung gemäß § 142 Abs. 3 BauGB bis zum 31.12.2030 durch die Stadtverordnetenversammlung am 03.12.2021

Perspektivisch:

2030	Aufhebung des Sanierungssatzung nach § 162 Abs. 1 BauGB
2030	Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB

Grundstückseigentümer/Bauherrn: **im Rahmen der Sanierungsverfahren zu beachtende Rechtsvorschriften**

Auswirkungen durch Festlegung eines Sanierungsgebietes

In den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten kommen bestimmte Gesetzlichkeiten, Vorschriften und Festlegungen zur Anwendung. Zum einen profitieren Immobilieneigentümer von möglichen Zuwendungen und steuerlichen Vergünstigungen. Zum anderen müssen Immobilieneigentümer mit gewissen Besonderheiten leben. Hier folgende Erläuterungen:

Auskunftspflicht nach § 138 BauGB

Die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB zielt auf die „Erforschung des Sachverhalts“. Der § 138 BauGB verpflichtet ausschließlich zur Erteilung von Auskünften über die Sanierungsbedürftigkeit des Gebietes und von sonstigen Tatsachen, deren Kenntnis zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Auskunftspflichtige sind: Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigten sowie ihre Beauftragte.

Eintragung von Sanierungsvermerken im Grundbuch

Mit der öffentlichen Bekanntmachung über die förmliche Festlegung wird das Sanierungsgebiet rechtsverbindlich. Die Stadt/Gemeinde teilt dem zuständigen Grundbuchamt die Satzung mit und ersucht das Grundbuchamt, den sogenannten Sanierungsvermerk in die Grundbücher einzutragen. Die Eintragung in Abteilung II des Grundbuches erfolgt ohne Beteiligung des Eigentümers.

Mit dem Sanierungsvermerk im Grundbuch wird kenntlich gemacht, dass das jeweilige Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und damit die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht - zu beachten sind. Die Eintragung hat hinweisenden Charakter und stellt keine rechtliche Belastung des Grundbuches dar. Der Sanierungsvermerk wird nach Abschluss des städtebaulichen Sanierungsverfahrens aus dem Grundbuch gelöscht (§§ 162 und 163 BauGB)

Genehmigungspflicht nach §§ 144/145 BauGB

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen bauliche Vorhaben und Rechtsvorgänge der schriftlichen Genehmigung der Kommune. Für die nachfolgend aufgelisteten Vorhaben bzw. Veränderungen und Rechtsgeschäfte bedarf es einer speziellen, selbstständigen Sanierungsgenehmigung. Es handelt sich dabei um ein besonderes Genehmigungsverfahren neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird (siehe Antragsformular).

Dazu zählen u.a.:

- (1) Vorhaben, die die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung zum Inhalt haben und wertsteigernde Maßnahmen (unabhängig von Baugenehmigungsverfahren),
- (2) Beseitigung/ Abriss von baulichen Anlagen,
- (3) Vornahme erheblicher oder wesentlich wertsteigernder Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen außerhalb von Sanierungsgebieten normalerweise nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind,
- (4) Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf unbestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird (z.B. Wohnrecht, Wegenutzung),
- (5) Verträge zur rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks oder die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- (6) Die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- (7) Den Abschluss eines schuldrechtlichen Vertrages, durch den eine Verpflichtung zu einem der vorgenannten Rechtsgeschäfte begründet wird,
- (8) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- (9) Die Teilung eines Grundstücks.

In der Regel sind diese Vorhaben von der Kommune zu genehmigen. Nur wenn das Vorhaben den Zielen der Sanierung zuwiderläuft oder das Erreichen der Sanierungsziele erschwert, ist die Genehmigung zu versagen.

Die Sanierungsgenehmigung durch die Stadt ersetzt nicht eine Baugenehmigung.

Ausgleichsbetrag des Eigentümers nach § 154 BauGB

Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht (siehe auch Antragsformular).

Ausgleichsbeträge sind Geldbeträge, die den Bodenwertunterschied zwischen Beginn und Ende der Sanierung ausgleichen. Der Wert ist für jedes Grundstück zu ermitteln. Die Bemessung des Ausgleichsbetrages erfolgt auf der Grundlage einer exakten Wertermittlung sowie einer einheitlichen Wertermittlungsmethode durch den Gutachterausschuss des Landkreises Spree-Neiße, erforderlichenfalls auch durch einen privaten Sachverständigen. Bei der Ermittlung des Ausgleichsbetrages wird nur der Bodenwert betrachtet. Die Wertveränderung der baulichen Anlage bleibt bei der Wertermittlung außen vor.

Der Ausgleichsbetrag ist nach Abschluss der Sanierung zu entrichten (§§ 162 und 163 BauGB - per Bescheid).

Eine weitere Möglichkeit stellt die Ablösevereinbarung nach § 154 Abs. 3 Satz 2 BauGB dar. Der Ausgleichsbetrag kann auf freiwilliger Basis schon vor Abschluss der Sanierung durch den Eigentümer beglichen werden. Eine vorzeitige Ablösung geschieht auf Antrag des Grundstückseigentümers (siehe Antragsformular). Hier sind Zahlungsmodalitäten anwendbar, die bei Abschluss durch einen Bescheid nicht möglich wären.

Finanzielle Vergünstigungen

Die Städtebauförderung bietet eine Unterstützungsmöglichkeit für modernisierungswillige Eigentümer, die ihnen wirtschaftlich nicht zumutbaren Kosten einer Modernisierung nach einem besonderen Fördersystem (Kostenerstattungsprinzip) ggf. zu erstatten.

Voraussetzung ist der Abschluss einer schriftlichen Vereinbarung zwischen dem Immobilieneigentümer und der Stadt Forst (Lausitz) vor Maßnahmenbeginn..
Maßnahmenbeginn ist gleich Baubeginn/Auftragsvergabe.

Die Ermittlung des Förderbetrages erfolgt auf der Basis der Richtlinie des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – aktuell StBauFR 2021) im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung/baufachlichen Prüfung. Die Weitergabe der Städtebauförderungsmittel an Dritte ist abhängig von dem zur Verfügung stehenden Bewilligungsrahmen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung.

Förderprogramm: Bund-/Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“: Sanierungsgebiet „Nordstadt“ und Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ befinden sich in der fördertechnischen Schlussabrechnung.

Hier stehen keine Städtebauförderungsmittel für Dritte zur Verfügung.

Steuerliche Vergünstigungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten

Ausgleichsbeträge sind steuerlich absetzbar. Sie können als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgesetzt werden, sofern die Zahlung des Ausgleichsbetrages vom Finanzamt als Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet wird. Hierzu ist dem zuständigen Finanzamt eine Bescheinigung über die sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösebeträge vorzulegen. Diese Bescheinigung erhält der Grundstückseigentümer bei dem zuständigen städtischen Bearbeiter des Sanierungsgebietes. Es ist aber ratsam einen Steuerberater bzw. das zuständige Finanzamt zu konsultieren, um im steuerrechtlichen Sinne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit des Vorgehens zu haben.

Die Inanspruchnahme von erhöhten Absetzungen für Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten nach § 7h des Einkommensteuergesetzes (EStG) sowie die Regelung über den Abzug von Erhaltungsaufwand nach § 11a EStG an solchen Gebäuden setzt eine Bescheinigung durch die zuständige Kommunalbehörde voraus. Entsprechende Hinweise und Auskünfte erteilen auch hier Steuerberater und Finanzämter.

Die erhöhten Absetzungen können nur auf der Grundlage einer Bescheinigung der Stadt Forst (Lausitz) in Anspruch genommen werden. Voraussetzung bildet der Abschluss einer Vereinbarung über die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) im Sinne des § 177 BauGB als Grundlage für die Erteilung einer Bescheinigung gemäß §§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG) mit der Stadt Forst (Lausitz) vor Beginn der Baumaßnahme. Beginn ist der Abschluss eines Bauvertrages bzw. der Auftragsvergabe.

Steuerliche Absetzmöglichkeiten nach § 7i Einkommensteuergesetz (EStG) (Gebäude muss ein Baudenkmal sein) Hier wenden Sie sich bitte an den Landkreis Spree-Neiße, Team Untere Denkmalschutzbehörde.

Abschluss der Sanierung / Gesamtmaßnahme

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erstreckt sich über viele Jahre und wird schrittweise umgesetzt. Der Abschluss der Maßnahme erfolgt durch die Aufhebung der Sanierungssatzung nach § 162 BauGB. Sobald die Aufhebungssatzung rechtsverbindlich ist, werden im Grundbuch die Sanierungsvermerke gelöscht. Sämtliche Vorschriften, die für förmlich festgelegte Sanierungsmaßnahmen gelten, kommen nicht mehr zur Anwendung.

Da die Sanierungsverfahren im umfassenden Verfahren durchgeführt wurden, schließt sich nach Aufhebung der Sanierungssatzung die Erhebung der Ausgleichsbeträge per Bescheid an.

Treuhänderischer Sanierungsträger nach § 158 BauGB

Die DSK GmbH - Deutsche-Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH- als treuhänderischer Sanierungsträger nach § 158 BauGB ist Experte für die Umsetzung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen innerhalb der bestehenden Programmkulissen der Städtebauförderung. Dabei verbindet die DSK GmbH mit ihrem städtebau- und förderrechtlichem Fachwissen mit hoher städtebaulicher, architektonischer und immobilienwirtschaftlicher Kompetenz und gewährleistet so den Prozess von der strategischen Konzeptionierung bis hin zur baulichen Realisierung.

Zur Unterstützung der umfangreichen Aufgaben im Rahmen der Städtebauförderungsmaßnahmen beauftragte die Stadt Forst (Lausitz) die DSK GmbH, die den Sanierungsbetroffenen / Anwohnern der Gebietskulissen für kompetente Beratung und Unterstützung zur Verfügung steht. Die Leistungen des treuhänderischen Sanierungsträgers sind Bestandteil der Fördermaßnahme und werden somit anteilig vom Bund und Land mitfinanziert.