

Information zum Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostal – Innenstadt“



Die Stadt Bad Fallingbostal führt im Bereich der Innenstadt städtebauliche Sanierungsmaßnahmen durch. Die Sanierungsziele wurden in einem Städtebaulichen Rahmenplan festgelegt und zuletzt mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes 2023 fortgeschrieben. Zur Unterstützung des Erreichens der Sanierungsziele wurde das Gebiet als Sanierungsgebiet im Sinne des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) festgelegt.

Ihr Vorhaben liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bad Fallingbostal-Innenstadt“.

Neben der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen durch die Stadt gehen hiermit auch für die privaten Grundstückseigentümer, Geschäftsleute und Mieter bestimmte Verpflichtungen aber auch bestimmte Vorteile einher.

Genehmigungspflicht bestimmter Maßnahmen und Rechtsvorgänge

Da die Sanierung im sogenannten „umfassenden Verfahren“ durchgeführt wird, müssen Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gemäß § 144 BauGB für viele Maßnahmen und Rechtsvorgänge rund um das Grundstück vor Beginn eine Genehmigung bei der Stadt einholen, z. B. wenn:

- eine bauliche Anlage errichtet oder Werbeanlagen angebracht werden sollen,
- an bestehenden Gebäuden baugenehmigungspflichtige Änderungen vorgenommen werden sollen oder Änderungen, Instandsetzungen und Modernisierungen vorgenommen werden sollen, die erheblich sind bzw. den Wert wesentlich steigern oder verändern (dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist)
- ein Gebäude abgebrochen werden soll,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, wie z.B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- ein Grundstück verkauft, geteilt oder ein Erbbaurecht bestellt wird,
- eine Hypothek aufgenommen wird,
- ein Miet- oder Pachtvertrag von mehr als einem Jahr abgeschlossen wird,
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Bei Baumaßnahmen ist der Antrag vor Beginn zu stellen. Im Fall von Rechtsgeschäften (z.B. Abschluss befristeter Mietverträge) bleiben diese bis zur Erteilung der Genehmigung schwebend unwirksam.

Der Antrag auf Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB für eines der o.g. genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge ist schriftlich unter Beifügung der entsprechenden Unterlagen bei der Stadtverwaltung - Fachbereich Bauen und Umwelt - einzureichen. Einen Antragsvordruck können Sie unter <https://sanierung-badfallingbostal.de/fragen-antworten/> herunterladen.

Die Sanierungsgenehmigung nach §§ 144, 145 BauGB ersetzt für genehmigungspflichtige Bauvorhaben **nicht** die Baugenehmigung und/oder ggf. andere öffentlich-rechtliche Genehmigungen. In den Fällen, in denen auch eine Baugenehmigung erforderlich ist, erfolgt die Antragstellung für die sanierungsrechtliche Genehmigung ebenfalls beim Landkreis Heidekreis als Baugenehmigungsbehörde.



Gestaltungsfibel

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raumes ist die bauliche (Weiter-)entwicklung der Gebäudebestände gleichwertiger Bestandteil einer integrierten Stadtentwicklung. Um hier eine stadtbildgerechte Gestaltung zu befördern, wurde eine Gestaltungsfibel zur Berücksichtigung bei baulichen Maßnahmen einschließlich Werbeanlagen entwickelt. So wird versucht einen Rahmen für eine qualitätvolle Weiterentwicklung der Innenstadt Bad Fallingbostels zu schaffen, innerhalb dessen durchaus unterschiedliche Gestaltungsmöglichkeiten erhalten bleiben. Die Gestaltungsfibel steht zum Download unter <https://sanierung-badfallingbostel.de/innenstadt/> zur Verfügung.

Fördermöglichkeiten und steuerliche Vergünstigungen

Der Rat der Stadt Bad Fallingbostel hat eine Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostel-Innenstadt“ erlassen, deren novellierte Fassung zum 18.12.2023 in Kraft getreten ist. Zudem wurde ein Verfügungsfonds eingerichtet, aus welchem Projekte zur gemeinschaftlichen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und deren positiven nachhaltige Entwicklung gefördert werden können. Hier steht der gemeinschaftliche Aspekt im Vordergrund. Weitere Informationen sowie die Richtlinien können unter folgendem Link eingesehen werden: <https://sanierung-badfallingbostel.de/startseite/forderprogramme/>

Zudem oder auch ausschließlich können Eigentümer eines im Sanierungsgebietes gelegenen Grundstückes erhöhte Abschreibungen gemäß Einkommenssteuergesetz (EStG) für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in Anspruch nehmen.

Wichtig ist, dass mit dem Vorhaben noch nicht begonnen worden ist. Voraussetzung für die Förderung und die erhöhte Abschreibung ist eine zwischen Stadt und Eigentümer geschlossene vertragliche Vereinbarung vor Baubeginn.

Vereinbaren Sie gerne einen Beratungstermin mit dem Ansprechpartner bei unserem Sanierungsträger:

NLG mbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Bad Fallingbostel
Herr Wittenberg
04131 9503-27
martin.wittenberg@nlg.de

Ansprechpartner bei der Stadt Bad Fallingbostel

Genehmigungspflicht:

Frau Peters
05162 401-70
stadt@badfallingbostel.de

Fördermöglichkeiten:

Herr Menze
05162 401-71
stadt@badfallingbostel.de

Weitere Informationen zum Sanierungsgebiet „Bad Fallingbostel-Innenstadt“ stehen unter <https://sanierung-badfallingbostel.de/innenstadt/> zur Verfügung.