



Fruerlund-Süd soll in den kommenden Jahren zu einem Wohnquartier für alle Generationen gestaltet werden.

Foto: Norddeutsche Luftbild, Barmstedt

Bürgerinformation zum Sanierungsgebiet »Fruerlund-Süd«

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

Fruerlund-Süd ist seit 2006 ein Teil des Flensburger Stadtbaugebietes. Dafür galten bislang die Regelungen für Stadtbau-West-Gebiete. Nach Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Flensburger Ratsversammlung am 8. Juli 2010 Fruerlund-Süd als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

An dieser Stelle möchten wir – IHR Sanierungsträger, der von der Stadt Flensburg als Treuhänder mit der Durchführung der Gesamtmaßnahme Fruerlund-Süd beauftragt wurde – Sie über die weitere Vorgehensweise ebenso wie über die zu beachtenden Vorschriften sowie über die finanzielle Förderung und steuerlichen Vorteile für bestimmte Baumaßnahmen informieren.

Weshalb ist »Fruerlund-Süd« ein Sanierungsgebiet?

Mit der Sanierungsmaßnahme soll Fruerlund-Süd fit für die Zukunft und zu einem attraktiven Quartier für alle Altersgruppen gemacht werden. Dazu werden zur Quartiersaufwertung im öffentlichen Raum in hohem Maße Städtebaufördermittel eingesetzt.

Eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet ist erforderlich, um die derzeitigen strukturellen Mängel sowie die Substanzschwächen des Quartiers beseitigen zu können, das in den 1950er Jahren eigentlich als Provisorium zur schnellen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum errichtet wurde.

Um die Wohn- und Lebensqualität zu steigern, sollen insbesondere nachfragegerechter Wohnraum für alle Generationen sowie Aufenthalts- und Begegnungsflächen (Quartierspark) und Spielmöglichkeiten für Kinder geschaffen werden. Außerdem werden die Erschließung des Quartiers und die Stellplatzsituation verbessert.

Weshalb wird die Sanierung im Grundbuch eingetragen?

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung.

Nach entsprechender Beschlussfassung durch die Ratsversammlung wird durch das Grundbuchamt ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke im Sanierungsgebiet eingetragen. Der Sanierungsvermerk hat lediglich hinweisenden Charakter, stellt keine wertmäßige Belastung des Grundstücks dar und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen. Der Sanierungsvermerk weist also lediglich darauf hin, dass eine städtebauliche Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind.

Welche Vorteile habe ich in einem Sanierungsgebiet?

In einem Sanierungsgebiet werden keine Erschließungsbeiträge für öffentliche Straßen, Wege, Plätze und Parkflächen erhoben. Außerdem können durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebaufördermitteln Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Neben städtebaulichen Hoch- und Tiefbaumaßnahmen kommen dafür auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht.

Aus § 7 h Einkommenssteuergesetz ergibt sich für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in Sanierungsgebieten eine besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeit. Hier können im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren bis zu 9 Prozent und in den folgenden vier Jahren bis zu 7 Prozent abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem, dass die geplante Maßnahme der

Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung des Gebäudes dient. Laufende Instandhaltungskosten oder Aufwendungen für Anbauten zur Erweiterung der Nutzfläche können nicht abgeschrieben werden. Zur Klärung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten empfehlen wir einen Steuerberater zu konsultieren.

Darüber hinaus können Sie gegebenenfalls folgende Förderungen in Anspruch nehmen:

- Städtebaufördermittel, z. B. für Abrucharbeiten
- finanzielle Hilfe zur Modernisierung nach Wohnraumförderungsgesetz
- Förderprogramme zur Modernisierung, Instandsetzung und Wohnraumverbesserung der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau)

Sollten Sie eine Maßnahme planen, informieren Sie sich bitte rechtzeitig **vor Beginn** beim Sanierungsträger, ob und welche Fördermöglichkeiten bestehen!

Der rechtzeitige Kontakt zum Sanierungsträger ist auch deshalb unbedingt erforderlich, weil Sie nur dann in den Genuss einer Förderung oder steuerlichen Abschreibung kommen können, wenn Sie vor Beginn der Maßnahme einen Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit dem Sanierungsträger abgeschlossen haben. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden.

Was muss ich in einem Sanierungsgebiet beachten?

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung müssen Eigentümer, Mieter und Pächter der Stadt Flensburg bzw. dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die zur Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt werden.

Außerdem unterliegen in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 BauGB. Im Genehmigungsverfahren wird geprüft, ob die geplante Maßnahme mit den Zielen und Zwecken der Sanierung in Einklang steht. Eine Genehmigung müssen Sie zum Beispiel einholen, wenn Sie

- Ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- ein Gebäude abbrechen oder errichten wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen, zum Beispiel die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- einen befristeten Miet- oder Pachtvertrag auf die Dauer von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist.

Der Antrag auf eine sanierungsrechtliche Genehmigung kann bei der Stadt Flensburg (Fachbereich 4 Umwelt und Planen) gestellt werden. Eine zusätzliche Gebühr wird nicht erhoben. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ersetzt allerdings nicht die notwendige Baugenehmigung.



Bitte beachten Sie: Sämtliche Angaben in dieser Information zum Sanierungsgebiet »Frøerlund-Süd« sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht. Stand der Informationen: Juli 2010.

Herausgegeben von der Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung (IHR Sanierungsträger) im Auftrag der Stadt Flensburg



Die blau umrandete Fläche zeigt das am 8. Juli 2010 von der Flensburger Ratsversammlung beschlossene Sanierungsgebiet Frøerlund-Süd.

Was passiert nach Abschluss der Sanierung?

Wie bereits erwähnt, werden in einem Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen und Parkflächen keine Abgaben erhoben, wie sie das Kommunale Abgabengesetz (KAG) ansonsten vorsieht. Nach Abschluss der Sanierung prüfen Gemeinde und Sanierungsträger gemeinsam mit einem unabhängigen Gutachterausschuss, ob sich eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung der betroffenen Grundstücke ergeben hat. Sollte dies der Fall sein, hat der jeweilige Grundstückseigentümer an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten dient.

Der Ausgleichsbetrag ergibt sich aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, wenn die Sanierung weder durchgeführt noch beabsichtigt wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung nach Abschluss der Sanierung ergibt (Endwert). Die Anfangs- und Endwerte werden durch den »Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten« ermittelt, der mit unabhängigen Gutachtern besetzt ist.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrags wird zu gegebener Zeit mit den Grundstückseigentümern erörtert. Es besteht die Möglichkeit der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

An wen wende ich mich mit weiteren Fragen?

Für weitere Informationen und eine konkrete Beratung steht Ihnen

IHR Sanierungsträger
Flensburger Gesellschaft für Stadterneuerung
Am Pferdewasser 14, 24937 Flensburg
Internet: www.ihrsan.de

gerne zur Verfügung. Ihr Ansprechpartner ist unser Mitarbeiter

Andreas Gutschank
Tel. (0461) 505 4000 / E-Mail: info@ihrsan.de

Gemeinsam mit Ihnen möchten wir Frøerlund-Süd wieder mehr Lebensqualität verleihen. Gerne informieren wir Sie in regelmäßigen Sanierungstreffen über aktuelle Entwicklungen.

FLENSBURG