

# Stadt Burgdorf

## Der Bürgermeister



Stadt Burgdorf, 31300 Burgdorf

An alle Grundstückseigentümer:innen  
im Sanierungsgebiet der Stadt Burgdorf

Stadtplanung und Umwelt  
Schmidtman, Benedict  
Rathaus IV  
Vor dem Hann. Tor 27  
Zimmer 49  
Tel.: 05136/898-369  
Fax: 05136/898-372  
E-Mail:

[innenstadtsanierung@burgdorf.de](mailto:innenstadtsanierung@burgdorf.de)

(vorerst nur für formlose Mitteilungen  
ohne elektronische Signatur)

Ihre Nachricht vom:

Ihr Zeichen:

Mein Zeichen:

Datum:

61-Bsc

24.11.2022

### **Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“, Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (BauGB) Eintragung des Sanierungsvermerkes und genehmigungs- pflichtige Tatbestände**

Postanschrift:

Vor dem Hann. Tor 1  
31303 Burgdorf  
Tel.: 05136/898-0  
Fax: 05136/898-112

Sehr geehrte Damen und Herren,

[info@Burgdorf.de](mailto:info@Burgdorf.de)  
[www.burgdorf.de](http://www.burgdorf.de)

wie Ihnen aufgrund des öffentlichen Beteiligungsverfahrens zum ISEK (Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept) „Kernstadt und Innenstadt“ von 2021 sicher bekannt ist, hat sich die Stadt mit einem Teilgebiet der Burgdorfer Innenstadt für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ des Landes Niedersachsen in diesem Jahr erstmalig beworben. Mit Schreiben vom 27.10.2022 wurde die Stadt Burgdorf mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt Burgdorf“ in das Förderprogramm aufgenommen. Die zur Verbesserung der Innenstadtlage einzusetzenden Fördermittel von Bund, Land und Stadt bedürfen nunmehr weiterer öffentlicher verwaltungsrechtlicher Schritte.

Umsatzsteuer-ID:

DE115040560

Allgemeine Sprechzeiten:

Mo.	08.00-12.00 Uhr 13.30-15.30 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr
Do.	08.00-12.00 Uhr 14.00-18.00 Uhr

Sprechzeiten Bürgerbüro:

Mo. und Do.	08.00-18.00 Uhr
Di.	08.00-16.00 Uhr
Mi. und Fr.	08.00-13.00 Uhr

Neben der Förderung von städtischen Maßnahmen können auch bauliche Verbesserungen von im Sanierungsgebiet liegenden Privatgrundstücken bzw. -immobilien unter bestimmten Teilnahmevoraussetzungen durch das Förderprogramm gefördert werden. Die Stadt Burgdorf wird dazu weitere Informationen veröffentlichen.

Stadtsparkasse Burgdorf  
IBAN:

DE94 2515 1371 0000 0158 59

BIC: NOLA DE 21 BUF

Gläubiger-ID:

DE11 BU10 0000 0977 41

Als ersten Schritt muss die Stadt Burgdorf das Sanierungs- und Fördergebiet „Innenstadt“ förmlich festlegen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Burgdorf“ ist als Satzung vom Stadtrat zu beschließen. Die Sanierungssatzung wird mit der ortsüblichen Be-

kanntmachung rechtsverbindlich in Kraft treten. Die politischen Beratungen hierzu erfolgen in öffentlicher Sitzung mit Einwohnerfragestunde im Rahmen des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau am 29.11.2022 und 23.01.2023. Der Ratsbeschluss ist für den 23.02.2023 geplant.

Mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung löst das Baugesetzbuch ein zeitlich begrenztes Sonderrecht (siehe Besonderes Städtebaurecht, §§ 136 – 164b BauGB) aus, das für alle Beteiligten gilt: für die Stadt Burgdorf ebenso wie für die privaten Grundstückseigentümer:innen, Geschäftsleute und auch Mieter:innen. Das Gesetz verpflichtet die Kommune, dafür Sorge zu tragen, dass die Sanierungsziele im öffentlichen und im privaten Bereich in einer überschaubaren Zeit (ca. 10-15 Jahre) durchgeführt werden.

Hinweis: Nach dem Baugesetzbuch (siehe Ausgleichsbetrag des Eigentümers § 154 BauGB) müssen betroffene Grundstückseigentümer:innen zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt Burgdorf spätestens nach Abschluss der Sanierungsdurchführung einen Ausgleichsbetrag in Geld entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts der Grundstücke entspricht. Einen Beitrag der Eigentümer:innen für Erschließungs- und Straßenbaukosten entfällt dafür im Sanierungsgebiet. Die Ermittlung eines Ausgleichsbetrags erfolgt mittels einer Bewertung des unabhängigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte des Landes Niedersachsen.

Mit diesem Schreiben möchten wir Sie über die von Amts wegen vom Grundbuchamt durchzuführende Eintragung eines sogenannten „Sanierungsvermerkes“ in die Grundbücher der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke informieren.

Diese Eintragung dient ausschließlich der Information aller Grundstückseigentümer:innen und aller anderen, die Grundstücksinteressen im Sanierungsgebiet haben. Sie wissen damit, dass bauliche Maßnahmen an Ihren Grundstücken und Gebäuden mit der Stadt Burgdorf abgestimmt werden müssen. Dieses ist vom Gesetzgeber im Baugesetzbuch geregelt. Durch diese Vorgehensweise sollen Fehlinvestitionen ausgeschlossen werden. Der Sanierungsvermerk dient insofern auch dem Schutz der Eigentümer:innen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke und ermöglicht es, abgestimmte Planungen nach den Regelungen des Baugesetzbuches durchzuführen.

Der Sanierungsvermerk hat lediglich informativen (deklaratorischen) Charakter. Er stellt keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechtes dar und hat damit keine Rangstelle im Grundbuch. Finanzierungen, für die Sicherheiten im Grundbuch gestellt werden müssen, oder andere Belastungen in den Grundbüchern können weiterhin erfolgen. Nach dem Abschluss der Sanierung werden die Sanierungsvermerke wieder gelöscht. Durch die Eintragung und spätere Löschung des Sanierungsvermerkes entstehen Ihnen keine Kosten.

Damit alle privaten und öffentlichen Maßnahmen während des Sanierungszeitraumes von der Stadt aufeinander abgestimmt werden können, ist es erforderlich, Informationen über die sanierungsrelevanten Vorhaben der Bürger:innen zu haben. **Für die Wirksamkeit Ihres Vorhabens benötigen Sie als Grundstückseigentümer:in daher eine schriftliche Genehmigung der Stadt.** Dies gilt für alle wertsteigernden Maßnahmen und damit beispielsweise für folgende Vorhaben (§ 144 Abs. 1 BauGB):

- Neueindeckung eines Hausdaches,
- Einbau neuer Fenster oder Außentüren (bzw. der Austausch),
- Veränderungen an der Gebäudefassade allgemein,

- Modernisierung und Umbau von Gebäuden oder Teilen davon (auch der Ausbau von Dachgeschossen),
- Neubau eines Gebäudes,
- Neubau einer Garage oder eines Carports,
- Baumaßnahmen an der Einfriedung oder den Außenanlagen des Grundstücks usw.

Darunter fallen u. a. auch:

- der Anbau oder die Änderung von Anlagen und Einrichtungen der Außenwerbung,
- sowie die (teilweise) Beseitigung (Abbruch) von Gebäuden und Nebengebäuden.

Die Genehmigungspflicht gilt ebenso bei Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteiles auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird. Hierunter fallen insbesondere bestimmte Miet- und Pachtverträge.

Des Weiteren dürfen nach § 144 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet nur mit schriftlicher Genehmigung der Stadt nachfolgende Handlungen vorgenommen werden:

- der Verkauf eines Grundstücks oder eines Grundstücksteils (sowohl bebaut als auch unbebaut),
- der Verkauf eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück bzw. an Wohnungs- und Teileigentum,
- die Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts,
- die Teilung eines Grundstücks,
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast,
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z. B. eine Hypothek auf einem Grundstück),
- ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den z. B. eine Verpflichtung zum Verkauf eines Grundstücks oder zur Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts begründet wird. Solche Verträge sind z. B.: Kaufvertrag, Tauschvertrag oder Schenkungsvertrag.

Diese Regelungen gelten jedoch nicht für Vorhaben, die vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes baurechtlich genehmigt wurden oder aufgrund eines anderen baurechtlichen Verfahrens zulässig sind sowie für die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung (Bestandsschutz).

Darüber hinaus steht der Stadt Burgdorf im festgelegten Sanierungsgebiet ein Vorkaufsrecht beim Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

Ergänzend möchte ich darauf hinweisen, dass die nach den sanierungsrechtlichen Bestimmungen bestehende Genehmigungspflicht in den meisten Fällen lediglich zusätzlich erfolgt. So müssen für viele Bauvorhaben ohnehin Baugenehmigungen oder für Grundstücksveräußerungen sogenannte Bodenverkehrsgenehmigungen beantragt werden. Sofern Verträge notariell zu schließen sind, beantragt der/die amtierende Notar:in die erforderliche sanierungsrechtliche Genehmigung bei der Stadt Burgdorf im Rahmen der Amtsgeschäfte.

**Die sanierungsrechtliche Genehmigungspflicht stellt lediglich darauf ab, dass die beabsichtigten Vorhaben mit den Sanierungszielen der Stadt einhergehen.**

Bei Fragen zu Baumaßnahmen, Fassaden, Umbauten, Neubauten und Gestaltungsfragen gem. der obenstehenden Auflistung (§ 144 BauGB) nehmen Sie bitte Kontakt auf mit:

**Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtplanung und Umwelt**

Herrn Benedict Schmidtmann,

Frau Sabine Fäßler,

Telefon: 05136 / 898-369

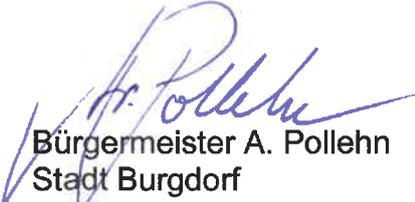
Telefon: 05136 / 898-364

E-Mail: [innenstadtsanierung@burgdorf.de](mailto:innenstadtsanierung@burgdorf.de)

Ich empfehle Ihnen, im Bedarfsfall auch Ihre Mieter:innen darüber zu informieren, dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt und geplante bauliche Maßnahmen abzustimmen sind.

In der Anlage erhalten Sie eine Auflistung der Flurstücke in Ihrem Eigentum nach Grundbuchblatt sortiert. Aufgrund von Mehrfacheintragungen im Grundbuch kann es zu einer Dopplung kommen.

Mit freundlichen Grüßen,

  
Bürgermeister A. Pollehn  
Stadt Burgdorf