

Fragen und Antworten rund um das Sanierungsgebiet Bochumer Straße

Hier finden Sie Antworten auf viele Fragen von Eigentümerinnen und Eigentümern. Sollten Sie keine Informationen zu Ihren Fragen finden, können Sie auch eine Anfrage an sanierung-bochumerstrasse@gelsenkirchen.de senden.

Wann muss ich einen Antrag auf Erstellung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung stellen?

Bestimmte Bauvorhaben und Maßnahmen, die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Bochumer Straße liegen, sind nach § 144 Baugesetzbuch (BauGB) genehmigungspflichtig. Diese Maßnahmen und Bauvorhaben bedürfen der schriftlichen Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen.

Zu den wichtigsten genehmigungspflichtigen Vorhaben und Maßnahmen zählen u.a.

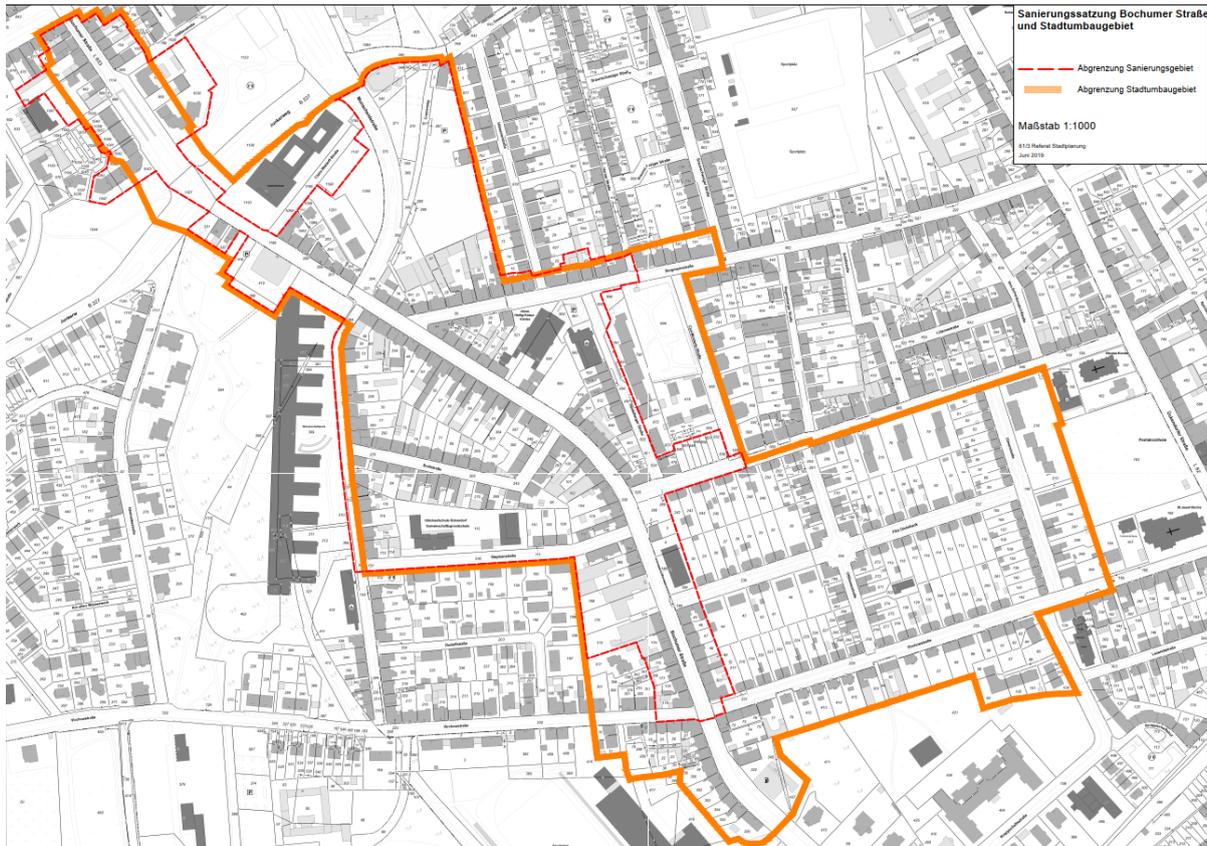
nach § 144 Abs. 1 BauGB:

- Bauvorhaben und Nutzungsänderungen,
- befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr,
- erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und/oder baulichen Anlagen (z.B. die Erneuerung von Gebäuden bzw. einzelner Gebäudeteile oder Wohnungen)

und nach § 144 Abs. 2 BauGB:

- rechtsgeschäftliche Veräußerung (Verkauf) von Grundstücken,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z.B. Grundschuldbestellungen),
- Begründung, Änderung oder Eintragung von Baulasten,
- Grundstücksteilungen.

Liegt meine Immobilie im Sanierungsgebiet Bochumer Straße?



Wo bekomme ich das Formular zur Antragstellung?

Das Antragsformular erhalten Sie zu den bekannten Öffnungszeiten im Stadtteilbüro Bochumer Straße, auf der städtischen Homepage zum Herunterladen oder schreiben Sie eine Mail an sanierung-bochumerstrasse@gelsenkirchen.de

Kann mein Antrag abgelehnt werden?

Ja. Wenn Grund zur Annahme besteht, dass Ihr Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde, kann die Genehmigung versagt werden.

Was sind die Sanierungsziele und wo finde ich diese?

Die Sanierungsziele stellen die grundlegenden planerischen und verbindlichen Ziele dar, die mit dem Sanierungsverfahren im Sanierungsgebiet Bochumer Straße erreicht werden sollen. Sie bilden die inhaltliche Prüfgrundlage im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit von Bauvorhaben oder Maßnahmen nach § 144 BauGB.

Die Sanierungsziele ergeben sich aus dem Integrierten Handlungskonzept (Stand Juli 2016) für das Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße, das auf der städtischen Homepage heruntergeladen oder im Stadtteilbüro Bochumer Straße eingesehen werden kann.

Das Stadtteilbüro Bochumer Straße berät Sie gerne inhaltlich zu den gültigen Sanierungszielen.

Was muss ich beachten, wenn ich ein Grundstück im Sanierungsgebiet Bochumer Straße verkaufen oder kaufen möchte?

Im Grundbuch jedes Grundstücks, das im Sanierungsgebiet Bochumer Straße liegt, wurde nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung vom 19.05.2017 (Amtsblatt Nr. 22 vom 02.06.2017, S. 479ff.) gem. §143, Abs. 2 BauGB in Abt. II ein sogenannter Sanierungsvermerk eingetragen. Dieser wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung aus dem Grundbuch gelöscht. Jegliche Verkäufe von Grundstücken im Sanierungsgebiet Bochumer Straße unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB (s.o.) und bedürfen eines Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung.

Der Antrag gilt nur in Kombination mit einem bereits notariell beglaubigten Kaufvertrag als prüffähig bzw. vollständig. Zudem obliegt es der Sanierungsverwaltungsstelle, Kaufverträge mit Auflagen zu genehmigen. Dies können z.B. Instandsetzungsaufgaben zur Behebung baulicher Mängel und Missstände, Begrünungs- bzw. Entsiegelungsmaßnahmen oder Auflagen zur Unterlassung der Aufteilung des Wohneigentums nach §8 WEG (Wohnungseigentumsgesetz) sein.

Wir empfehlen daher dringend, sich vor Abschluss eines notariellen Kaufvertrags im Stadtteilbüro Bochumer Straße beraten zu lassen. Eine Vorprüfung des Sachverhaltes trägt zur (finanziellen) Planungssicherheit bei. Zudem werden die neuen Eigentümer/innen über die geltenden Auflagen und Fördermöglichkeiten (s.u.) im Sanierungsgebiet beraten und eine gemeinsame Objektbegehung zur Bestandsaufnahme möglicher baulicher Mängel und Missstände gem. § 177 BauGB kann erfolgen.

Sind Instandsetzungen, wie beispielweise der Austausch einer Wohnungstür genehmigungspflichtig?

Nein, eine Wohnungstür darf ohne sanierungsrechtliche Genehmigung ausgetauscht werden. Sollten Sie sich bei Ihren Vorhaben und Maßnahmen unsicher sein, ob es genehmigungspflichtig oder genehmigungsfrei ist, informieren Sie sich einfach unverbindlich im Stadtteilbüro Bochumer Straße. Das Team des Stadtteilbüros berät Sie gerne.

Ich möchte ein Bad sanieren, ist dies genehmigungspflichtig?

Ja. Da es sich bei einer Badsanierung um eine erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen handelt, ist dieses Vorhaben gemäß § 144 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig.

Ich möchte meine Immobilie anderweitig nutzen (z.B. Umnutzung von Wohnen zu Gewerbe) und stelle einen Bauantrag. Muss ich zudem einen Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung stellen?

Ja. Nutzungsänderungen von baulichen Anlagen sind gemäß § 144 Abs. 1 BauGB genehmigungspflichtig. Neben dem Bauantrag ist ein Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung zu stellen. Beide Anträge unterliegen eigenständigen Verwaltungsverfahren und bedürfen einer gesonderten Prüfung. Ein genehmigter Bauantrag beinhaltet nicht automatisch eine sanierungsrechtliche Genehmigung, da das Vorhaben im Hinblick auf die Erreichung der Sanierungsziele geprüft werden muss.

Wie lange dauert die Bearbeitung meines Antrags?

Mit Eingang des vollständigen Antrags beginnt die Prüffrist des Antrags.

Über die Genehmigung ist innerhalb eines Monats nach Eingang bei der Gemeinde zu entscheiden. Kann die Prüfung des Antrags innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen werden, kann die Frist vor ihrem Ablauf per Zwischenbescheid um den Zeitraum verlängert werden, der notwendig ist, um die Prüfung abzuschließen; höchstens jedoch um drei weitere Monate (§ 145 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 2-5 BauGB).

Ist neben der Sanierungsgenehmigung noch zusätzlich eine Baugenehmigung oder baurechtliche Zustimmung erforderlich, hat die zuständige Behörde innerhalb von zwei Monaten über die Genehmigung zu entscheiden; die Genehmigungsfrist kann in diesem Fall um höchstens zwei weitere Monate verlängert werden (§ 145 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 3-6 BauGB).

An wen kann ich mich bei Fragen rund um das Sanierungsrecht wenden?

Das Stadtteilbüro Bochumer Straße berät und informiert Sie gerne zu Angelegenheiten des Sanierungsverfahrens. Sie können das Stadtteilbüro wie folgt erreichen:

Stadtteilbüro Bochumer Straße
Bochumer Straße 114
45886 Gelsenkirchen
Telefon (+49) 0209 169 5801
bochumerstrasse@gelsenkirchen.de

Sind finanzielle Unterstützungen möglich?

Ja. Über das Haus- und Hofflächenprogramm können bspw. Fassadensanierungen, Dacherneuerungen oder Hofflächengestaltungen bis zu 50 % der förderfähigen Kosten bezuschusst werden. Eine Kostendeckelung besteht nicht; allerdings stehen pro Haushaltsjahr nur begrenzte finanzielle Mittel zur Verfügung.

Die Kosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen können steuerlich geltend gemacht werden. Wichtig: Vor Beginn der Baumaßnahmen muss eine vertragliche Vereinbarung darüber mit der Stadt Gelsenkirchen abgeschlossen werden (vgl. § 7h EStG).

Die Quartiersarchitekten beraten und informieren Sie gerne zu diesen Möglichkeiten. Sie erreichen sie ebenfalls unter den oben genannten Kontaktdaten des Stadtteilbüros.