



2. Eigentümerforum Revitalisierung Bochumer Straße

im Stadtteilbüro Bochumer Straße

11.04.2019



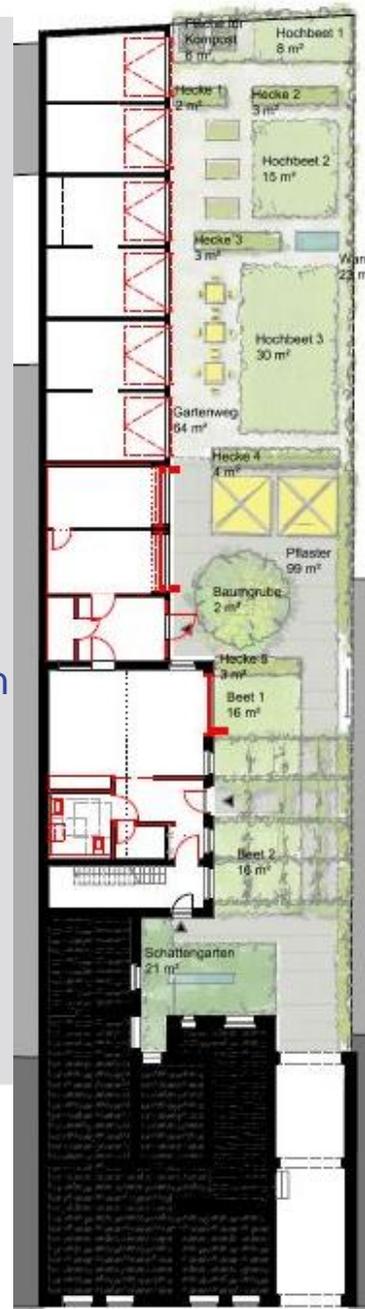
TOP	Themen
1	Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs
2	Aktuelles aus dem Stadtumbau- und Sanierungsgebiet „Revitalisierung Bochumer Straße“
3	Verbesserung der Vermietbarkeit, Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen <ul style="list-style-type: none">• Tipps• Rückfragen
4	Fördermittelberatung <ul style="list-style-type: none">• Neuigkeiten im Antragsverfahren: Haus- und Hofflächenprogramm• Austausch von Kohleheizungen
5	Rechtliche Hinweise <ul style="list-style-type: none">• Sanierungsrecht, Denkmalschutz, Bauantrag
6	PottWall Jam <ul style="list-style-type: none">• Verabredung von Themen für zukünftige Eigentümerforen

Gebietskulisse: Sanierungsgebiet und Stadtumbau West



Aktuelles aus dem Bauwesen

- | | |
|------------------------|----------------------|
| ▪ Heilig Kreuz | Baubeginn |
| ▪ KiTa Bochumer Straße | Baubeginn |
| ▪ Haus Reichstein | Baubeginn |
| ▪ Psychomotorikhalle | Baubeginn |
| ▪ Subversiv | Fertigstellung |
| ▪ Trinkhalle | Einzug Mai 2019 |
| ▪ Quartiersoase | Planung hat begonnen |



Aufgaben der Modernisierungsberatung

- Technische Gebäudeanalyse
- Hilfestellung bei Entscheidungen zu Kauf, Modernisierung, Bauschäden
- Denkmalschutz
- Fördermittelberatung



Der erste Eindruck



Der erste Eindruck



Saubere Eingänge

Der erste Eindruck



Gut lesbare und einheitliche Klingelschilder

Der erste Eindruck



Renovierte Fassaden

Der erste Eindruck



Treppenhaus

Der erste Eindruck



Bäder

Der erste Eindruck



Hoffläche

Der erste Eindruck



Balkone

Fördermittel

- Förderung der Herrichtung privater Haus- und Hofflächen
- KfW-Energieeffizient Sanieren (Zuschuss/Kredit)
- NRW-Bank (RL Mod)
- Austausch von Kohleöfen



Neue Förderrichtlinien:

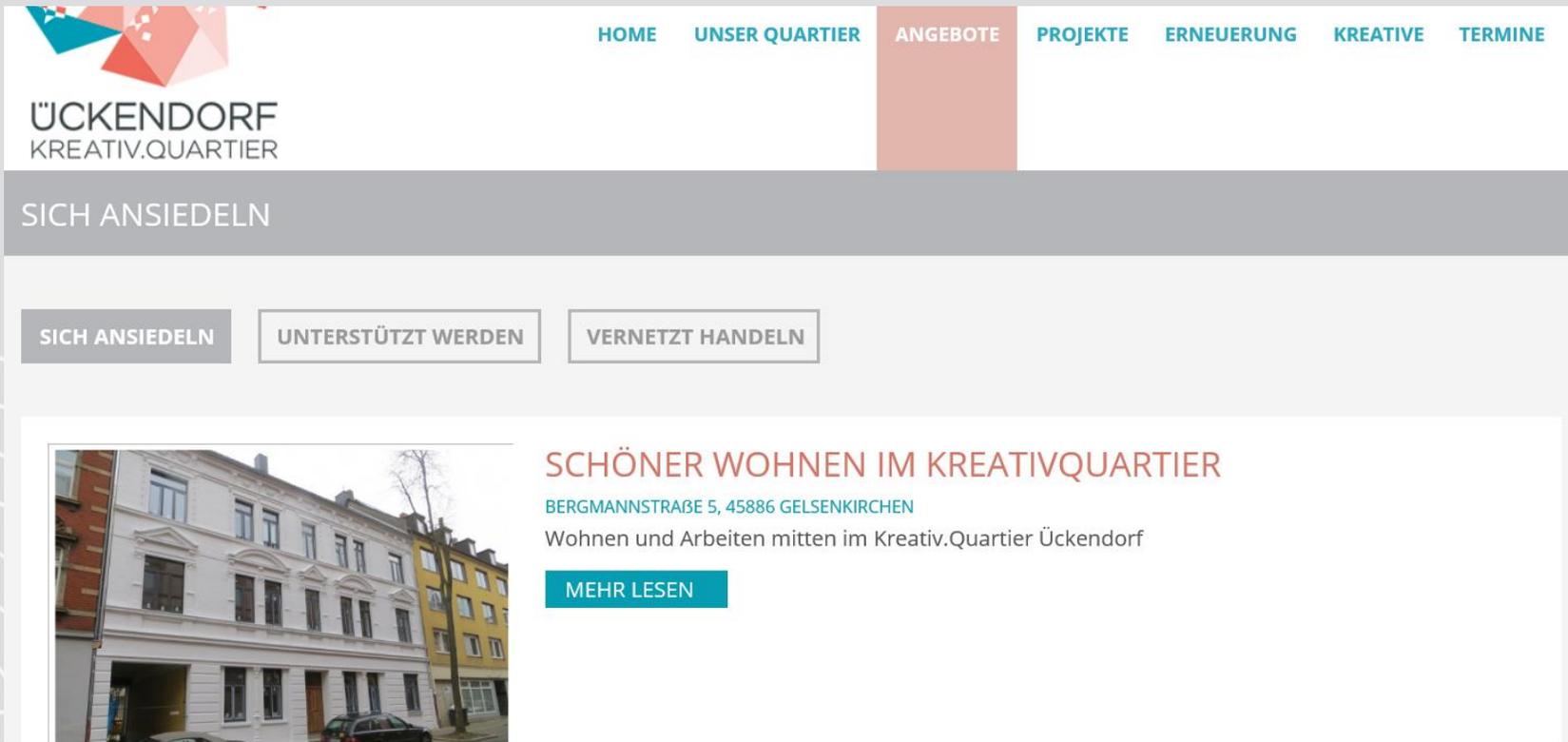


Richtlinie über einen Zuschuss zum Ersatz von Kohleheizungen

- 1000€ pro Wohneinheit
- Wird erstmals eine Zentralheizung eingebaut, erhöht sich die Förderung um 1000€
- Antragsberechtigt sind Eigentümer von Wohnimmobilien
- Eigenleistungen sind zulässig
- Hydraulischer Abgleich notwendig
- Abnahme durch Schornsteinfeger, Inbetriebnahmeprotokoll und Fachunternehmerbescheinigung
- Vor Beantragung muss eine Energieberatung erfolgen
- Fördervolumen 150.000€ über 3 Jahre (pro Jahr stehen 50.000€ bereit)

Wohnungsbörse

- www.kreativquartier-ueckendorf.de/sich-ansiedeln.html



ÜCKENDORF
KREATIV.QUARTIER

HOME UNSER QUARTIER ANGBOTE PROJEKTE ERNEUERUNG KREATIVE TERMINE

SICH ANSIEDELN

SICH ANSIEDELN UNTERSTÜTZT WERDEN VERNETZT HANDELN

SCHÖNER WOHNEN IM KREATIVQUARTIER
BERGMANNSTRASSE 5, 45886 GELSENKIRCHEN
Wohnen und Arbeiten mitten im Kreativ.Quartier Ückendorf

MEHR LESEN

Sanierungsrecht

Rechtsgrundlagen
Genehmigungserfordernisse



- **Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen (VU)**
- **Satzungsbeschluss der Stadt Gelsenkirchen**
 - **Vereinfachtes Verfahren**
 - Keine Kaufpreisprüfungen, keine Ausgleichsabgaben am Ende des Sanierungsprozesses
 - **Zugrundeliegende Ziele:**
 - Sanierungsrahmenplan (VU), Integriertes Handlungskonzept «Revitalisierung Bochumer Straße»
 - -> Sanierungsziele werden im laufenden Prozess fortgeschrieben
- **Bedeutung für Immobilienbesitzer**
 - **Sanierungsvermerk in den Grundbüchern (§ 143 (2) BauGB)**
 - > Hinweisender Charakter, dass das besondere Städtebaurecht gem. 136 ff. BauGB zu beachten ist
 - **Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB**
 - **Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gem. § 144, 145 BauGB**

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

▪ § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Vorhaben, welche zu einer Wertverbesserung führen
- Veränderungen von bestehenden Gebäuden
- Abbruch von Gebäuden
- Nutzungsänderungen
- Gestaltung der Freiflächen

▪ § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Miet- und Pachtverträge mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer sind nicht genehmigungspflichtig

▪ § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum)
- Vorkaufsrecht für die Stadt Gelsenkirchen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Abwendungsvereinbarung gem. § 27 BauGB), wenn Sie sich zu denselben Maßnahmen verpflichten, die auch die Stadt durchführen würde.

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechte, die in den Abt. II oder III des Grundbuchs einzutragen sind

- Dienstbarkeiten, Reallasten, Leibrenten, Grundpfandrechte

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Schuldrechtliche Verträge (z.B. Kaufverträge), welche die Verpflichtung zu einem in § 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäft begründen

- Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer sind nicht genehmigungspflichtig

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Die Teilung eines Grundstücks

PottWall Jam



Themen für künftige Eigentümerforen



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden

Ministerium für Heimat, Kommunales,
Bau und Gleichstellung
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadterneuerung
Gelsenkirchen