



## 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"><li>• Tipps</li><li>• Rückfragen</li></ul>
4	Fördermittelberatung <ul style="list-style-type: none"><li>• Neuigkeiten im Antragsverfahren: Haus- und Hofflächenprogramm</li><li>• Austausch von Kohleheizungen</li></ul>
5	Rechtliche Hinweise <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanierungsrecht, Denkmalschutz, Bauantrag</li></ul>
6	PottWall Jam <ul style="list-style-type: none"><li>• Verabredung von Themen für zukünftige Eigentümerforen</li></ul>



# Gebietskulisse: Sanierungsgebiet und Stadtumbau West

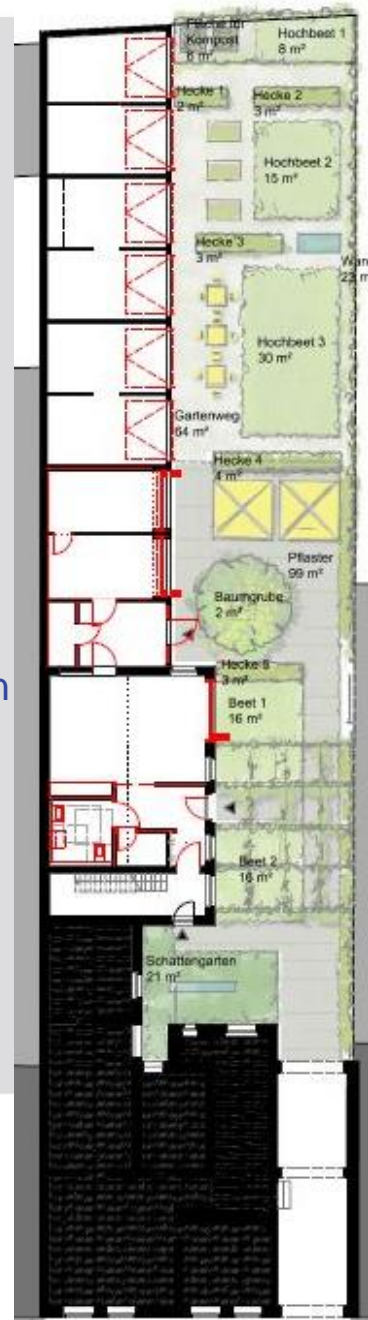






## Aktuelles aus dem Bauwesen

- |                        |                      |
|------------------------|----------------------|
| ▪ 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:

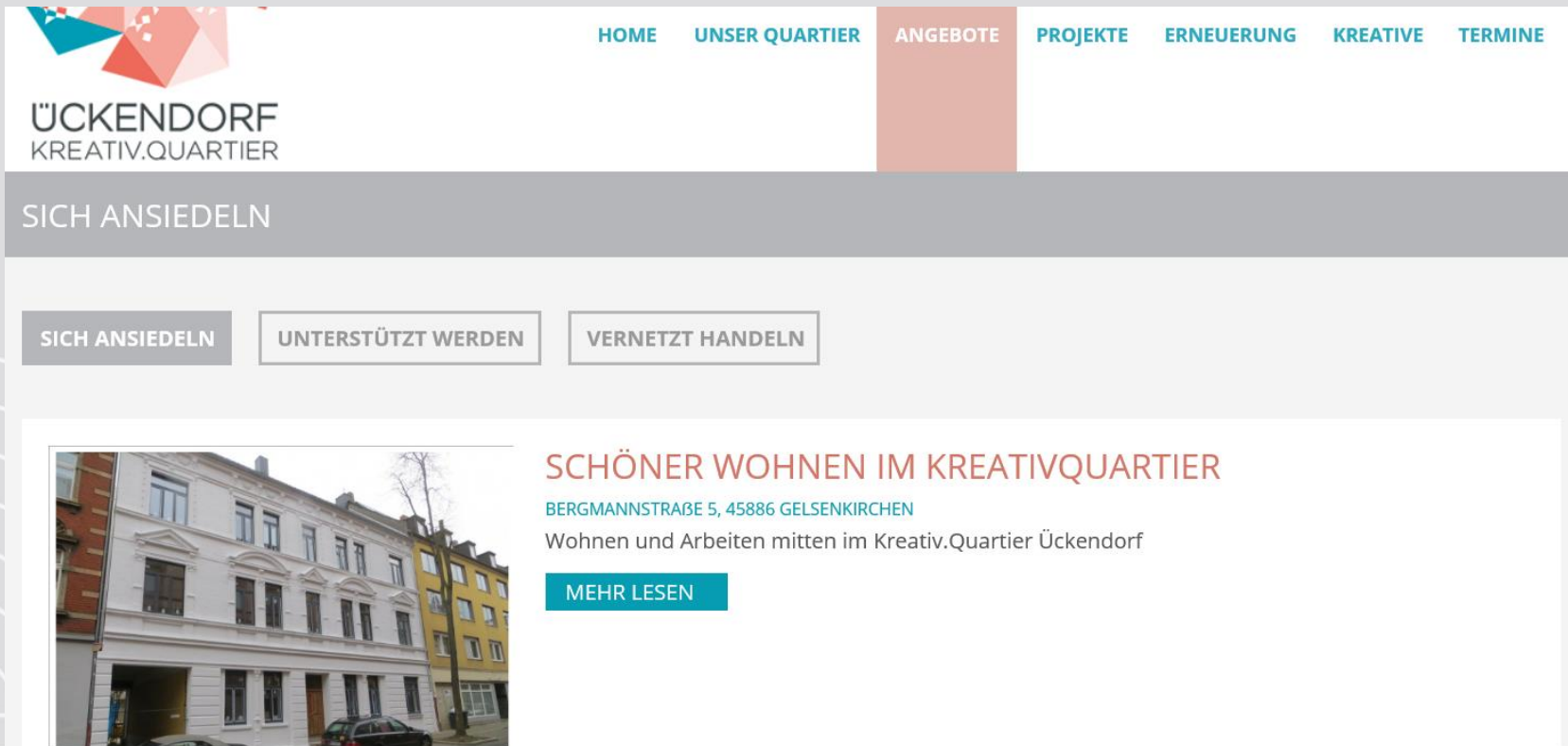


Richtlinie über einen Zuschuss zum Ersatz von Kohleheizungen

- 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](http://www.kreativquartier-ueckendorf.de/sich-ansiedeln.html)



ÜCKENDORF  
KREATIV.QUARTIER

HOME UNSER QUARTIER ANGEBOTE 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**



## ▪ § 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

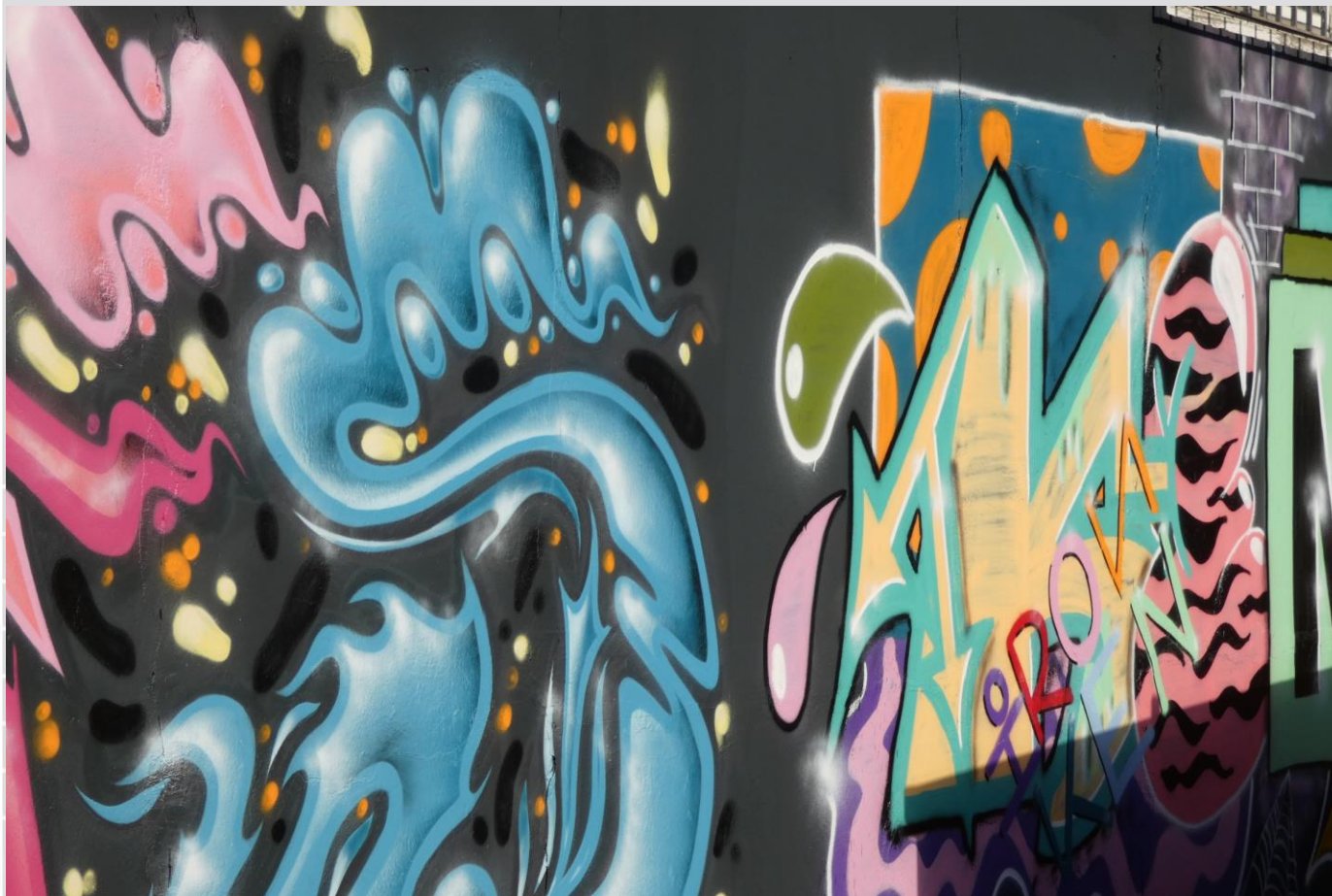
- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast

## ▪ § 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**