

# Pflichten



Stadt Böblingen

## Böblingen-Mitte

Wissenswertes für Grundstückseigentümer und Mieter im Sanierungsgebiet

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerks können der Eigentümerin/ dem Eigentümer Vorteile bringen oder ihrem/ seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere zu nennen die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht.

### Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, Pächterinnen und Pächter sowie Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Stadt Böblingen Auskunftspflicht. Sie müssen der Stadt Böblingen alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen. Selbstverständlich sind alle personenbezogenen Daten vertraulich zu behandeln und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz.

### Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144 und 145 BauGB. Zur Absicherung der mit der Gebietsfestlegung durch die Stadt Böblingen verfolgten Sanierungsziele bedürfen nach § 144 BauGB die nachstehend genannten Vorhaben und Rechtsvorgänge einer vorherigen Genehmigung durch die Stadt:

#### a) Baumaßnahmen

Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und an baulichen Anlagen.

Sanierungsgenehmigungspflichtige Baumaßnahmen sind unter anderem:

- Veränderungen von Öffnungen für Fenster und Türen,
- Austausch von Fensterläden und Rollläden,
- Veränderungen von Außenwandverkleidungen, Verblendungen und Außenputz,
- Veränderungen und Erneuerungen von Dacheindeckungen,
- Veränderungen im Grundriss (Raumaufteilung des Gebäudes) und
- Abbruchmaßnahmen.

#### b) Verkauf

- Die rechtsgeschäftliche Veräußerung des Grundstücks/ Wohnungseigentums sowie die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Erbbaurechts.
- Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung begründet wird (Tausch-/ Schenkungsverträge).

#### c) Belastungen/ Veränderungen

- Die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten.
- Jegliche Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder Grundstücksvereinigungen, Flurstückszerlegungen).
- Schuldrechtliche Vereinbarungen über den Gebrauch oder die Nutzung des Grundstücks oder des Gebäudes (Miet- und Pachtverträge) mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr (einschließlich Vertragsverlängerungen).

### Sanierungsgenehmigung

- Das Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Böblingen ist als Baugenehmigungsbehörde für die Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung zuständig.
- Die Sanierungsgenehmigung bei baugenehmigungspflichtigen Maßnahmen erfolgt im Rahmen der Bearbeitung und Genehmigung des Bauantrags.
- Die Sanierungsgenehmigung bei baugenehmigungsfreien Maßnahmen (zum Beispiel Erneuerung von Dächern, Fassaden, Fenstern oder Türen) ist vor Beginn der Maßnahme beim Baurechts- und Bauverwaltungsamt der Stadt Böblingen zu beantragen.
- Sofern bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen der beurkundende Notar zur Vertragsdurchführung bevollmächtigt wird, ist dieser auch zur Antragstellung berechtigt.
- Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um 3 Monate verlängert werden.
- Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft.
- Die Antragstellung für die Sanierungsgenehmigung kann formlos durch schriftlichen Antrag erfolgen.
- Die Entscheidung über die Erteilung bzw. Versagung der Genehmigung ergeht gebührenfrei.



# Möglichkeiten

Neben den im Rahmen des Sanierungsgebiets beschlossenen städtischen Maßnahmen, wie der Gestaltung des Schloßbergparks und -platzes, der Wolfgang-Brumme-Allee sowie der Errichtung des Treffs am See, sollen auch Erneuerungsmaßnahmen auf Grundstücken in privatem Eigentum voran gebracht werden. Hierzu ist eine finanzielle Unterstützung zur Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum möglich, um Investitionsentscheidungen zu fördern. Die Stadt Böblingen fördert sowohl für die Erneuerung von privaten Gebäuden als auch das Freiräumen von Grundstücken für eine städtebauliche Weiterentwicklung im Sanierungsgebiet Böblingen-Mitte.

## Kriterien

Gefördert werden umfassende private Maßnahmen, die einen Beitrag zur Aufwertung des Gebiets leisten. Sie muss einen Beitrag zu einem attraktiveren Straßenbild leisten, dazu führen, dass Gebäude hochwertiger genutzt werden können, attraktiven innerstädtischen Wohnraum schaffen oder zu einer Erhöhung der Wohnqualität beitragen.

## Höhe der Förderung

Für die Erneuerung eines Gebäudes wird ein Zuschuss von 15% des anerkannten förderfähigen Aufwands gewährt. Die Obergrenze des Zuschusses für ein Gebäude liegt bei € 50.000. Es können auch Teilmaßnahmen an einem Gebäude gefördert werden. Für eine Teilmaßnahme beträgt die Obergrenze des Zuschusses € 20.000. Die Stadt beteiligt sich auch an Abbruch- und Abräumkosten von Gebäuden, wenn die Freilegung eines Grundstücks den Sanierungszielen entspricht.

## Vorgehen zur Beantragung der Fördergelder

Zunächst ist vom Eigentümer ein Termin für ein Beratungsgespräch mit Vertretern der Stadt zu vereinbaren. Eine gemeinsame Besichtigung des Gebäudes wird durchgeführt und anschließend ist vom Eigentümer ein Gesamtkonzept zur Erneuerung des Gebäudes mit Kostenvoranschlag vorzulegen. Die förderfähigen Kosten werden geprüft und mit der Stadt wird eine Modernisierungsvereinbarung bzw. Vertrag zur Durchführung einer Abbruchmaßnahme abgeschlossen.

## Wichtig

Zu beachten ist, dass eine Maßnahme noch nicht begonnen werden darf, bevor der Vertrag mit der Stadt abgeschlossen ist. Außerdem besteht kein Rechtsanspruch zur Gewährung einer Zuwendung an Private.

## Ansprechpartner

Wenn Sie eine Sanierungsmaßnahme beabsichtigen oder Fragen haben, wenden Sie sich an Frau Eikenroth im Amt für Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Böblingen (Tel: 07031/ 669 3258 oder E-Mail: eikenroth@boeblingen.de) oder an das Sekretariat dieses Amtes (Tel: 07031/ 669 3242).

