



SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT

INFORMATIONEN FÜR
EIGENTÜMERINNEN
UND EIGENTÜMER



DIE BURGDORFER INNENSTADT.



LIEBE LESERIN, LIEBER LESER,

seit dem 23. März 2023 ist der Großteil der Burgdorfer Innenstadt nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

Doch was bedeutet das für Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien in der Innenstadt – oder für Menschen, die dort eine Immobilie kaufen möchten?

Langfristig können Sie von der städtebaulichen Aufwertung profitieren: durch Werterhalt, modernisierte Gebäude oder bessere Vermietbarkeit.

Während der Sanierung gelten jedoch besondere rechtliche Regeln, zum Beispiel bei Modernisierungen oder Grundstücksgeschäften. Das Sanierungsrecht ist komplex, deshalb möchten wir Ihnen mit diesem Leitfaden eine verständliche Orientierung bieten.

Bei Fragen hilft Ihnen das Team Sanierung der Stadt Burgdorf jederzeit weiter. Die Kontaktdaten finden Sie auf der Rückseite dieser Broschüre.


Bürgermeister Armin Pollehn

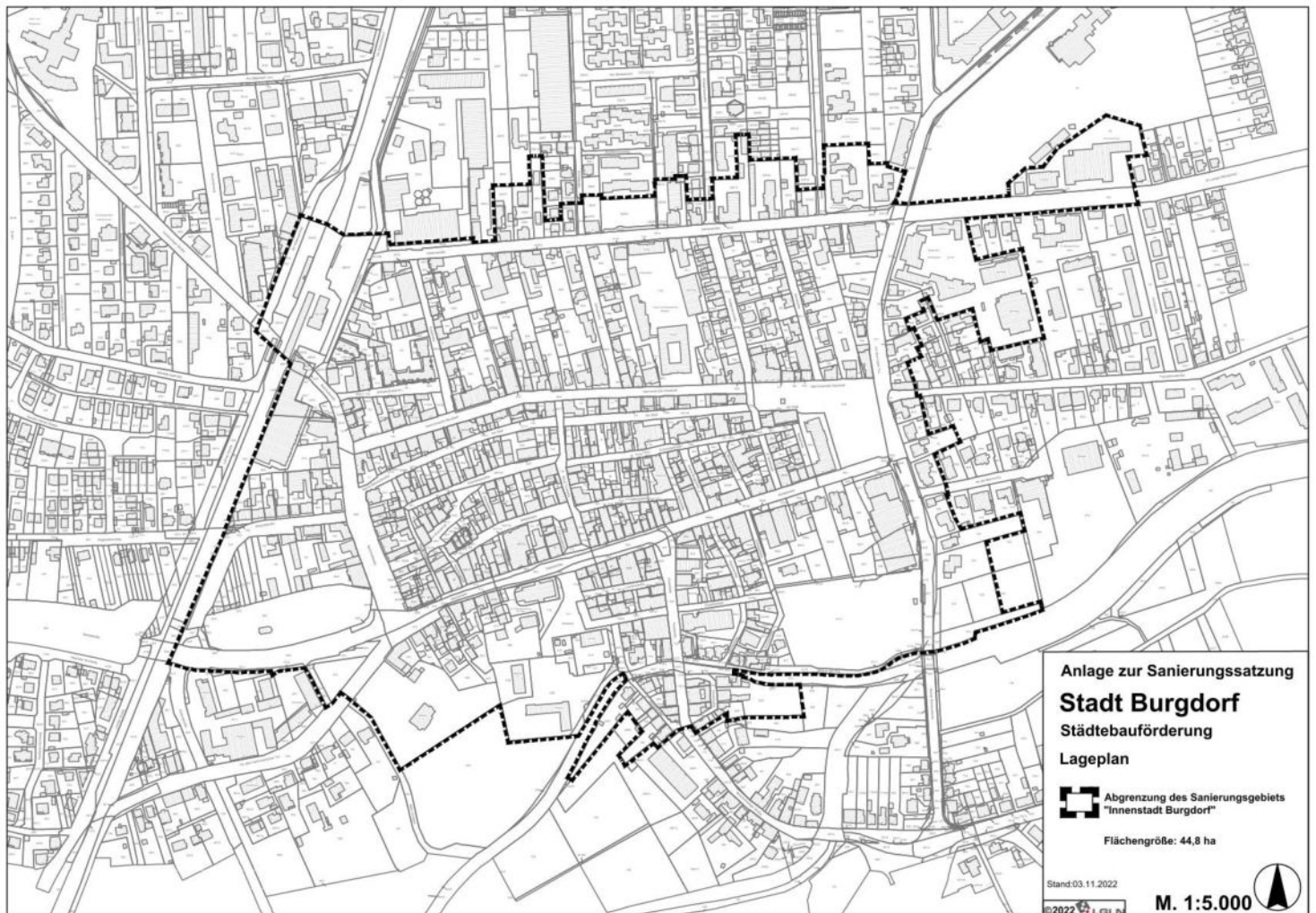
INHALT

DAS SANIERUNGSGEBIET	4
STÄDTEBAULICHE SANIERUNG - EIN ÜBERBLICK	6
RECHTE UND PFLICHTEN DER EIGENTÜMER*INNEN IM SANIERUNGSGEBIET	8
SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNG	10
FÖRDERUNG	13
AUSGLEICHSBETRÄGE	19
WEITERE INFORMATIONEN	22
ANSPRECHPARTNER*INNEN	24



MARKTSTRASSE ECKE SPITTAPLATZ.

DAS SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT

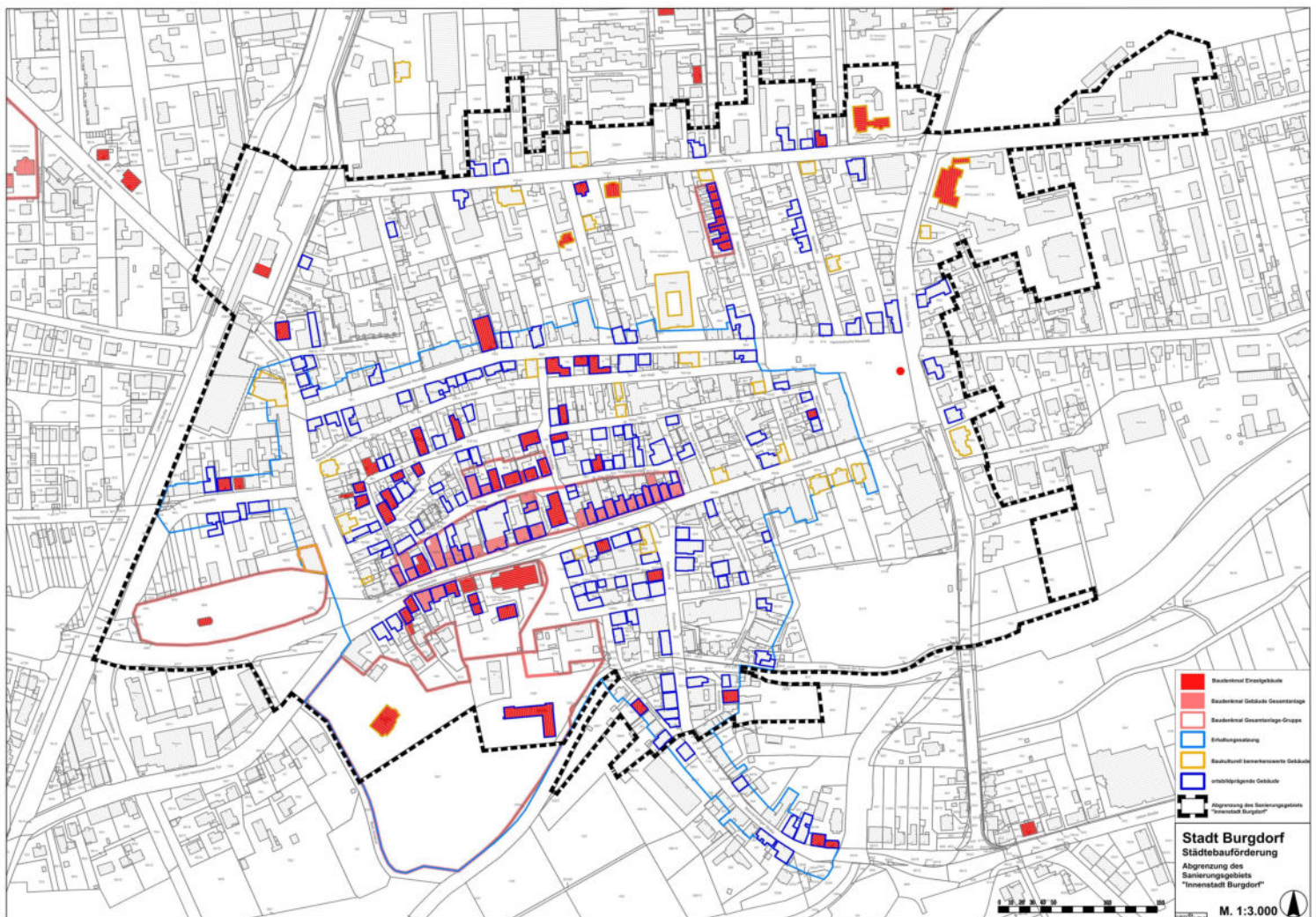


ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETS INNENSTADT BURGDORF.



DAS SANIERUNGSGEBIET IN ZAHLEN

- Größe: 44,8 ha
- Einwohner*innen: knapp 1.700
- Sanierungszeitraum: 10 bis 15 Jahre
- Kostenrahmen der Sanierung:
8.197.000 Euro



DENKMALE (ROT) UND ORTSBILDPRÄGENDE GEBÄUDE (BLAU) IM SANIERUNGSGEBIET.



STÄDTEBAULICHE SANIERUNG - EIN ÜBERBLICK

WAS IST DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Die Städtebauförderung ist ein bundesweites Förderprogramm, welches Kommunen dabei unterstützt, ihre Quartiere zu erneuern und lebenswerter zu gestalten – etwa durch die Modernisierung von Gebäuden, Verbesserungen des Wohnumfelds oder die Stärkung der Einzelhandels- und Wohnfunktion. Seit den 1970er Jahren werden mit diesen Fördermitteln bundesweit Sanierungsmaßnahmen finanziert. Auch die Stadt Burgdorf erhält für die Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen in der Innenstadt Fördermittel von Bund und Land.

WOFÜR GIBT ES EIN SANIERUNGSGEBIET?

Ein Gebiet wird durch eine Satzung als Sanierungsgebiet festgelegt, wenn städtebauliche Missstände bestehen und eine Erneuerung im öffentlichen Interesse liegt. Grundlage für die Festlegung als Sanierungsgebiet sind sogenannte „Vorbereitende Untersuchungen“ (§ 141 BauGB). Dabei werden der Bestand analysiert, Missstände ermittelt und die Bürgerinnen und Bürger beteiligt.

Für die Burgdorfer Innenstadt wurden diese Untersuchungen 2021 abgeschlossen und die ermittelten Ergebnisse vom Rat beschlossen. Auf dieser Basis erfolgte 2022 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“. Seit März 2023 gilt offiziell die Sanierungssatzung für die Burgdorfer Innenstadt – damit kann die Stadt die Instrumente des „Besonderen Städtebaurechts“ aus dem Baugesetzbuch nutzen. Dazu gehören zum Beispiel das Vorkaufsrecht oder der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt. So kann sich die Stadt beispielsweise den Zugriff auf Schlüsselflächen sichern oder Eigentümer*innen vor Fehlinvestitionen bewahren.



OBEN: SANIERTES GEBÄUDE IN DER KLEINEN
BAHNHOFSTRASSE. UNTEN: GEBÄUDE MIT
SANIERUNGSBEDARF IN DER
SCHMIEDESTASSE.



DURCHFÜHRUNG DER SANIERUNG

Der Städtebauliche Rahmenplan wurde unter Einbindung der Bürgerinnen und Bürger erstellt und im April 2023 vom Rat beschlossen. Er enthält die Ziele der Sanierung und dient als Leitlinie für den gesamten Sanierungsprozess.

Der Rahmenplan ist ein dynamisches Instrument, dessen regelmäßige Fortschreibung es erlaubt, auf die Entwicklungen und Herausforderungen im Sanierungsgebiet zu reagieren. Die grundsätzlichen Zielsetzungen der Sanierung bleiben dabei erhalten. Eine erste Fortschreibung des Rahmenplans erfolgte im Jahr 2025, weitere Fortschreibungen können nach Bedarf initiiert werden.

Die im Rahmenplan beschriebenen Maßnahmen werden Schritt für Schritt umgesetzt. Ein Sanierungsverfahren dauert in der Regel etwa 15 Jahre, mit Möglichkeit zur Verlängerung. Die Stadt ist dabei zuständig für die Durchführung der öffentlichen Maßnahmen. Private

Eigentümer*innen können ihre Gebäude modernisieren und dabei Fördermittel von der Stadt Burgdorf erhalten – müssen aber auch besondere Pflichten beachten (siehe „Rechte und Pflichten der Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet“).

ABSCHLUSS DER SANIERUNG

Nach Abschluss der Sanierung oder bei Erreichung der Sanierungsziele wird die Sanierungssatzung per Ratsbeschluss aufgehoben und damit das Sanierungsverfahren formell beendet.

Wenn durch die Sanierung Bodenwertsteigerungen entstanden sind, wird ein Ausgleichsbetrag erhoben (§ 154 BauGB). Er dient dazu, sanierungsbedingte Wertgewinne anteilig zurückzuführen (siehe Abschnitt „Ausgleichsbeträge“).

ZIELE DER SANIERUNG

Die Innenstadt soll als lebendige, attraktive und gut vernetzte Ortsmitte gestärkt werden.

Zu den Zielen der Sanierung gehören unter anderem:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität und des Erscheinungsbilds
- Erhalt des baukulturellen Erbes
- Aufwertung von Grünflächen und Naturbereichen
- Gestaltung einladender Stadtplätze als Treffpunkte
- Förderung umweltfreundlicher Mobilität
- Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum
- Neuordnung öffentlicher Stellplätze
- Entsiegelung und Pflanzung neuer Bäume
- Unterstützung privater Eigentümer*innen bei Modernisierungen



OBEN: SANIERTES GEBÄUDE IN DER HANNOVERSCHEN NEUSTADT. UNTEN: MARKTSTRASSE.

RECHTE UND PFLICHTEN DER EIGENTÜMER*INNEN

WOZU DIENT DER SANIERUNGSVERMERK IM GRUNDBUCH?

Im Zuge der Festlegung als Sanierungsgebiet hat jedes im Sanierungsgebiet liegende Grundstück einen Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen bekommen. Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat rein deklaratorischen Charakter. Das bedeutet, dass mit dem Sanierungsvermerk die Eigentümer*innen und ggf. potenzielle Käufer*innen darauf aufmerksam gemacht werden, dass sich das Grundstück in einem Sanierungsgebiet befindet, in dem gewisse Rechte und Pflichten für die

Eigentümer*innen bestehen. Der Sanierungsvermerk nimmt keinen Rang im Grundbuch ein und mindert den Grundstückswert nicht. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Burgdorf“ werden die Sanierungsvermerke wieder gelöscht. Durch die Eintragung und spätere Löschung entstehen Ihnen keine Kosten.



VIelfalt der Gebäudetypen und Fassaden in der Innenstadt.



WAS BEDEUTET DAS VORKAUFSRECHT DER STADT BURGDORF?

Innerhalb des Sanierungsgebiets kann die Stadt ihr gesetzliches Vorkaufsrecht nutzen (§ 24 BauGB). Das bedeutet: Wenn Sie Ihr Grundstück verkaufen wollen, kann die Stadt anstelle der Käuferin oder des Käufers in den Kaufvertrag eintreten – aber nur, wenn dies zur Umsetzung konkreter Sanierungsziele erforderlich ist.

Beispiel: Sie besitzen ein unbebautes Grundstück im Sanierungsgebiet. Im Rahmenplan ist dort die Erweiterung eines Kindergartens vorgesehen.

Wenn Sie an eine Privatperson verkaufen möchten, die dort ein Wohnhaus plant, kann die Stadt das Grundstück stattdessen erwerben, um die Sanierungsziele – hier: die Erweiterung des Kindergartens – zu erreichen.

WAS BEDEUTET DIE AUSKUNFTSPFLICHT FÜR SIE?

Im Rahmen der Durchführung der Sanierung besteht für die Sanierungsbetroffenen (z.B. Eigentümer*innen, Mieter*innen, Pächter*innen) gemäß §138 BauGB eine Auskunftspflicht gegenüber der Stadt Burgdorf.

Sanierungsbetroffene sind verpflichtet, der Stadt alle Informationen zu erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen notwendig sind. Diese Möglichkeit verhilft der Stadt Burgdorf für den Zeitraum der Sanierung, öffentliche sowie private Vorhaben besser untereinander abzustimmen.

Selbstverständlich werden alle personenbezogenen Daten vertraulich behandelt und unterliegen dem gesetzlichen Datenschutz. Die Datenschutzerklärung zur städtebaulichen Sanierungsmaßnahme können Sie auf unserer Internetseite einsehen.



OBEN: HANNOVERSCHE NEUSTADT. UNTEN: BLICK IN DIE KLEINE BAHNHOFSSSTRASSE.



SANIERUNGS- RECHTLICHE GENEHMIGUNG

WANN MÜSSEN SIE EINEN ANTRAG STELLEN?

Durch § 144 BauGB bestehen besondere Genehmigungspflichten, um sicherzustellen, dass alle Maßnahmen den Zielen der Sanierung entsprechen. Wenn Grund zur Annahme besteht, dass ein Vorhaben die Durchführung der Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde, kann die Genehmigung versagt werden.

Das bedeutet: Sie müssen zum Beispiel bei wertsteigernden baulichen Maßnahmen, Nutzungsänderungen oder Grundstücksgeschäften einen Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung stellen. Auch für Vorhaben, die nach Bauordnungs- oder Denkmalrecht sowie nach Erhaltungssatzung genehmigungsfrei wären, muss ein sanierungsrechtlicher Antrag gestellt werden. Die sanierungsrechtliche Genehmigung dient auch Ihrem Schutz – sie soll verhindern, dass in Maßnahmen investiert wird, die den Sanierungszielen widersprechen.

Wir empfehlen: Kontaktieren Sie uns frühzeitig, bevor Sie Baumaßnahmen planen, vermieten oder verkaufen.

WERTSTEIGERENDE VERÄNDERUNGEN (§ 144 ABS. 1 BauGB)

Alle baulichen Veränderungen an bestehenden Gebäuden, wie Umbauten, Modernisierungen und Abrisse, aber auch Neubauten bedürfen der Genehmigung der Gemeinde. Die Genehmigungspflicht gilt auch für Nutzungsänderungen.

GRUNDSTÜCKSGESCHÄFTE (§ 144 ABS. 2 BauGB)

Zu den genehmigungspflichtigen Vorgängen gehören auch die rechtsgeschäftliche Veräußerung (Verkauf) von Grundstücken, die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (wie beispielsweise Grundschuldbestellungen), die Begründung, Änderung oder Eintragung von Baulasten, Grundstücksteilungen sowie befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr.

OBEN UND MITTE: GEBÄUDE MIT STARKEM
SANIERUNGSBEDARF. UNTEN:
BAHNHOFSTRASSE.



WO MUSS DER ANTRAG EINGEREICHT WERDEN?

Bitte reichen Sie den schriftlichen Antrag mit ggf. erläuternden Unterlagen ein bei:

Abteilung Stadtplanung und Umwelt
Rathaus IV
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf
Mail:
innenstadtsanierung@burgdorf.de

Wichtig: Der Antrag muss vollständig und prüffähig sein, d.h. alle wichtigen Informationen zur Beurteilung Ihres Vorhabens müssen dem Antrag beigelegt sein. Wenn wir weitergehende Informationen zur Beurteilung Ihres Antrages benötigen, kontaktieren wir Sie.

WIE LANGE DAUERT DIE BEARBEITUNG MEINES ANTRAGS?

Nach Eingang eines vollständigen Antrags entscheidet die Stadt innerhalb eines Monats. Die Frist kann um bis zu drei Monate verlängert werden (§ 145 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 2-5 BauGB).

Wenn zusätzlich eine Baugenehmigung erforderlich ist, beträgt die Frist zwei Monate, mit einer möglichen Verlängerung um zwei weitere Monate (§ 145 Abs. 1 S. 3 i.V.m. § 22 Abs. 5 S. 3-6 BauGB).

DOWNLOAD ANTRAGSFORMULAR

Das Antragsformular können Sie hier herunter laden:

www.burgdorf.de/bauen-wirtschaft/stadtentwicklung/stadtsanierung/downloads/



OBEN: STADTMUSEUM. UNTEN: HANNOVERSCHE NEUSTADT.



WAS MÜSSEN INTERESSENTEN BEACHTEN, DIE EIN GRUNDSTÜCK IM SANIERUNGSGEBIET KAUFEN MÖCHTEN?

Jedes Grundstück im Sanierungsgebiet hat für den Zeitraum der Sanierungssatzung einen Grundbucheintrag. Dieser „Sanierungsvermerk“ hat rein deklaratorischen Charakter. Der Sanierungsvermerk nimmt keinen Rang im Grundbuch ein und wirkt sich nicht wertmindernd auf das Grundstück aus.

Nach Aufhebung der Sanierungssatzung am Ende der Sanierung wird der Eintrag aus dem Grundbuch gelöscht. Ihnen entstehen für die Löschung keine Kosten. Jegliche Grundstücksgeschäfte im Sanierungsgebiet unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB und bedürfen eines Antrags auf sanierungsrechtliche Genehmigung. Der Antrag gilt nur in Kombination mit Einreichung eines notariell beglaubigten Kaufvertrags als prüffähig.



FACHWERK PRÄGT DIE BURGDORFER INNENSTADT: SCHLOSSSTRASSE, NEUE TORSTRASSE, SCHMIEDESTASSE, MARKTSTRASSE.



FÖRDERUNG

Sie besitzen ein Gebäude in einem Sanierungsgebiet und wollen es erneuern? Sie haben von Fördermaßnahmen gehört, Ihnen fehlen aber genauere Informationen? Wir haben für Sie die wichtigsten Informationen zusammengestellt.

Eines der wesentlichen Ziele in Sanierungsgebieten ist die bauliche Erneuerung privater Gebäude. Im Vordergrund steht in der Regel der Werterhalt der Immobilie. Maßnahmen zum Werterhalt erhöhen aber auch den Wohnkomfort, sparen Energie und helfen so, die Klimaschutzziele zu erreichen. Bei historischen Gebäuden spielt zusätzlich noch die Sicherung historischer Bausubstanz eine wichtige Rolle.

Private Modernisierungen und Sanierungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt der Burgdorfer Innenstadt und ergänzen die Maßnahmen der öffentlichen Hand, die im Rahmen des mehrjährigen Sanierungsprozesses „Innenstadt Burgdorf“ umgesetzt werden sollen. Deswegen bindet die Stadt Burgdorf Eigentümer*innen aktiv in den städtebaulichen Sanierungsprozess ein und unterstützt private Sanierungsvorhaben durch eine anteilige Förderung. Die Regeln für die Förderung privater Modernisierungen und Sanierungen sind in der Modernisierungsrichtlinie der Stadt Burgdorf festgehalten.



GEFÖRDERTE SANIERUNG EINES GEBÄUDES IN DER MARKTSTRASSE: VOR DER SANIERUNG, WÄHREND DER SANIERUNG UND NACH ABSCHLUSS DER BAUMASSNAHMEN.



WELCHE ARTEN DER BAULICHEN ERNEUERUNG GIBT ES?

Im Förder- und Steuerrecht werden drei Arten der baulichen Erneuerung unterschieden:

INSTANDHALTUNG

Die Instandhaltung ist die Beseitigung von Mängeln oder Schäden, die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind, ohne dadurch den bisherigen Standard zu verbessern. Beispiele für eine Instandhaltung sind ein neuer Anstrich des Hauses, die Pflege des Gartens oder der Tausch eines Waschbeckens. Die Kosten für Instandhaltungen sind nicht förderfähig.

INSTANDSETZUNG

Die Instandsetzung ist eine Wiederherstellung nach aktuellen Standards und daher nachhaltiger als die reine Instandhaltung. Sie kann gefördert werden. Ein Beispiel für eine Instandsetzung ist die komplette Erneuerung der Gebäudehülle und aller Oberflächen, Beläge und Leitungssysteme, ohne dabei in die Grundsubstanz des Gebäudes einzugreifen (wie etwa in den Grundriss, die Fensterformate oder die Ausstattungsstandards).

MODERNISIERUNG

Die Modernisierung ist jede größere Maßnahme an einem Gebäude, bei der ein neuer und damit zeitgemäßer

Zustand hergestellt wird. Auch sie kann gefördert werden. Im Unterschied zur Instandsetzung wird bei einer Modernisierung auch in die bauliche Grundsubstanz eingegriffen. Dies kann z. B. eine Abtrennung der Toilette vom Bad oder die Beseitigung eines Durchgangszimmers sein.

MAßNAHMEN ZUR MODERNISIERUNG

Je nach Zustand eines Gebäudes gehören diese Maßnahmen zu einer umfassenden Erneuerung:

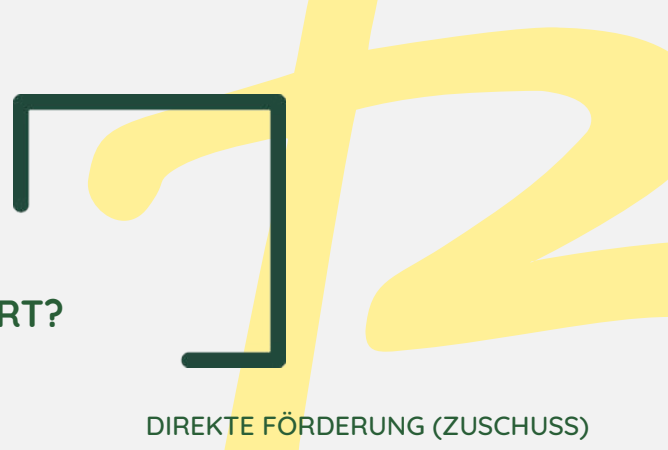
- Dach neu eindecken und dämmen
- vorhandenes Dachgeschoss ausbauen
- Gebäudehülle dämmen
- vorhandene Fenster austauschen
- Wohngrundriss verbessern
- Heizung erneuern (kein fossiler Träger)
- Haustechnik erneuern
- sanitäre Anlagen erneuern
- Stellplätze mit versickerungsfähigem Pflaster versehen
- Grünflächen und Spielplätze anlegen



GEFÖRDERTE FASSADENSANIERUNG EINES GEBÄUDES IM WÄCHTERSTIEG: VOR DER SANIERUNG, WÄHREND DER SANIERUNG UND NACH ABSCHLUSS DER BAUMASSNAHMEN.



GEBÄUDE MIT
STARKEM
SANIERUNGSBEDARF.



WIE WIRD GEFÖRDERT?

INDIREKTE FÖRDERUNG (STEUERLICHE ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEIT)

Nach §§ 7h und 10f des Einkommenssteuergesetzes (EStG) können bestimmte Herstellungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im Sanierungsgebiet erhöht steuerlich abgesetzt werden. Für eigengenutzten Wohnraum besteht eine Abschreibungsmöglichkeit von 9% der Gesamtkosten pro Jahr über einen Zeitraum von 10 Jahren. Eine 100%-ige Abschreibung über 12 Jahre ist gemäß §7h EStG für alle Gebäude im Sanierungsgebiet möglich (9% pro Jahr in den ersten 8 Jahren; 7% für die folgenden 4 Jahre). Bei Fragen zu den Abschreibungsmodalitäten wenden Sie sich am besten an eine/n Steuerberater*in.

DIREKTE FÖRDERUNG (ZUSCHUSS)

Je nach Sanierungsmaßnahme gelten verschiedene Förderhöchstsummen:

- Bei Gebäuden ohne Denkmalschutz: max. 30% der förderfähigen Kosten
- Bei Gebäuden mit Denkmalschutz: max. 40% der förderfähigen Kosten

Die konkrete anteilige Höhe der Förderung wird anhand von definierten Kriterien festgelegt, die sowohl die Art als auch den Umfang Ihres Sanierungsvorhabens berücksichtigen. Je qualitätsvoller Ihr Sanierungsvorhaben ist und je mehr positive Auswirkungen es für die Burgdorfer Innenstadt hat, umso höher kann die anteilige Förderung ausfallen. Ein Anspruch auf Förderung besteht allerdings nicht.

Gemäß Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen kann maximal ein Antrag auf direkte Förderung je Gebäude bewilligt werden. Daher der Tipp: Wenn möglich, sollten Sie geplante Sanierungsmaßnahmen bündeln und für alle gemeinsam einen Antrag auf Förderung stellen, um einen möglichst hohen Zuschuss an Fördermitteln zu erhalten.

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN?

Die Stadt Burgdorf fördert im Sanierungsgebiet Innenstadt bauliche Erneuerungen und Ordnungsmaßnahmen. Voraussetzung ist, dass die von Ihnen geplante Maßnahme den Sanierungszielen entspricht.

Gefördert werden könnten zum Beispiel:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen, z.B. Sanierung einer historischen Fassade
- Verbesserung von Gebäude- und Grundstücksnutzung, z.B. Neustrukturierung eines

Gebäudegrundrisses für Gewerbenutzung

- Verbesserung der Erschließung der Grundstücke
- Herstellung von barrierefreien Zugängen / Abbau von Barrieren
- Schaffung von familien-, alten- u. behindertengerechten Wohneinheiten
- Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz (subsidiär), z.B. Gebäudedämmung
- Planungsleistungen zur Vorbereitung der Maßnahmen, z.B. eine Modernisierungsvoruntersuchung

WAS WIRD NICHT GEFÖRDERT?

Nicht gefördert werden:

- Reine Instandhaltungsmaßnahmen oder Reparaturen
- Neubau, Grundstückserwerb oder „Luxusmodernisierungen“
- Abriss ist nur dann förderfähig, wenn er den Sanierungszielen dient
- Maßnahmen unter 5.000 € (Bagatellgrenze)



MODERNISIERUNGSVORUNTERSUCHUNG: DER FAHRPLAN FÜR IHRE SANIERUNG

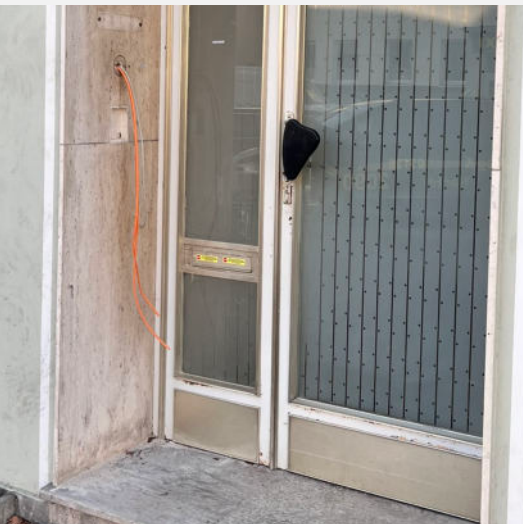
Ein Gebäude zu sanieren ist ein komplexes Projekt, das sorgfältig geplant und koordiniert werden will. Eine Modernisierungsvoruntersuchung (MVU) ist gerade bei der Sanierung und Modernisierung von Altbauten und insbesondere von denkmalgeschützten Bauwerken eine wichtige Grundlage. Zur Inanspruchnahme von Fördermitteln ist eine MVU keine zwingende Voraussetzung. Wir raten aber insbesondere bei umfassenderen Sanierungsmaßnahmen dringend dazu, eine MVU durchführen zu lassen.

Eine MVU umfasst die Bestandsaufnahme des Gebäudes, die Analyse der Bausubstanz mit Schadenserhebung und die Erstellung des Sanierungskonzepts. Ziel ist es, Machbarkeit, Kosten und Umfang der Modernisierung zu ermitteln, um eine fundierte Entscheidungsgrundlage für die Planung und Ausführung zu schaffen. Ergebnis der MVU ist ein Vorschlag, welche Maßnahmen sinnvoll sind und in welcher Reihenfolge sie durchgeführt werden sollten (z.B. Dach, Dämmung, Fenster, Installationen). So erhalten Sie einen „Fahrplan“ für die Sanierung.

Eine MVU wird von Fachleuten (z.B. Architekt*in, Bauingenieur*in, Energieberater*in) erstellt und ist mit bis zu 50 % der entstehenden Kosten förderfähig. Wenn Sie eine MVU durchführen und anteilig bezuschussen lassen wollen, ist eine vorherige Beratung und Abstimmung mit der Stadt Burgdorf notwendig. Kontaktieren Sie uns gerne.



DIE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN KÖNNEN
UMFASSEND SEIN UND SIND NICHT IMMER
AUF DEN ERSTEN BLICK SICHTBAR.



DIE SCHÄDEN AN GEBÄUDEN KÖNNEN UMFASSEND SEIN UND SIND NICHT IMMER AUF DEN ERSTEN BLICK SICHTBAR.

WELCHE BEDINGUNGEN SIND FÜR EINE FÖRDERUNG ZU BEACHTEN?

Um die Förderfähigkeit Ihres Vorhabens sicher zu stellen, müssen die untenstehenden Bedingungen erfüllt sein.

- Das zu modernisierende oder zu sanierende Gebäude liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets.
- Vertragsberechtigt sind Eigentümer*innen.
- Vor Beginn der Maßnahme wird eine vertragliche Vereinbarung zwischen Ihnen und der Stadt Burgdorf abgeschlossen. Dies betrifft sowohl die direkte als auch die indirekte Förderung Ihres Vorhabens. Beide Seiten – also Sie und die Stadt Burgdorf – müssen vor Beginn der baulichen Maßnahmen den Vertrag unterzeichnen. Eine Maßnahme beginnt mit der Beauftragung von Handwerksunternehmen und Baufirmen. Bereits beauftragte Leistungen können im Nachhinein nicht mehr gefördert werden. Kein Problem für die Förderung ist es aber, wenn Sie schon vor Abschluss des Vertrags Planungsleistungen beauftragen und sich Angebote von Handwerksunternehmen und Baufirmen einholen. Die Verpflichtung zum Vertragsabschluss vor Maßnahmenbeginn gibt das Land Niedersachsen vor. Die Stadt Burgdorf kann daher weder bei Förderungen noch bei Bescheinigungen Ausnahmen erteilen.
- Die Baumaßnahme sollte von Fachbetrieben durchgeführt werden.
- Für die steuerlich erhöhte Abschreibung erhalten Sie nach Abschluss der in der Vereinbarung festgelegten Maßnahmen eine Bescheinigung der Kosten zur Vorlage bei Ihrem Finanzamt. Dieses entscheidet dann endgültig, ob die bescheinigten Kosten anerkannt werden.
- Wenn für die Maßnahme auch andere Fördermittel genutzt werden können (z.B. BAFA oder KfW), sind diese vorrangig zu nutzen, die Förderung über die Städtebauförderung erfolgt immer nachrangig.
- Es besteht kein Rechtsanspruch auf eine Förderung. Eine Förderung steht insbesondere unter dem Vorbehalt der ausreichenden Bereitstellung entsprechender Mittel durch die Stadt Burgdorf und das Land Niedersachsen. Informieren Sie sich daher frühzeitig beim Team Sanierung.



SO LÄUFT DAS VERFAHREN ZUR FÖRDERUNG AB

Die Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsvorhaben erfordert ein systematisches Vorgehen, damit die gesetzlich vorgeschriebenen Voraussetzungen zur Förderung eingehalten werden. Die Stadt Burgdorf begleitet Sie bei Ihrem Vorhaben.

Folgende Schritte sind auf dem Weg zu einer Förderung Ihres Vorhabens unabdingbar:



SANIERUNG EINES GEBÄUDES IN DER HANNOVERSCHEN NEUSTADT: VOR UND NACH DER SANIERUNG.

1. Projektidee
2. Beratungsgespräch bei der Stadt Burgdorf für Ihr konkretes Vorhaben
3. Durchführung der Planung / Einholung von Kostenvoranschlägen
 - a. indirekte Förderung: 1 Angebot je Gewerk
 - b. direkte Förderung: 3 vergleichbare Angebote je Gewerk
4. Prüfung anderer Förderprogramme zur Kombination (z.B. KfW, BAFA, Wohnraumförderung)
5. Antragstellung
 - a. auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach §144 BauGB
 - b. auf direkte / indirekte Förderung
 - c. ggf. Bauantrag
 - d. ggf. auf denkmalschutzrechtliche Genehmigung
 - e. ggf. auf Genehmigung nach Erhaltungssatzung (§ 172 BauGB)
6. Prüfung und Bewilligung durch Stadt Burgdorf
7. Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Stadt
8. Erst danach: Beauftragung der Arbeiten und Durchführung des Bauvorhabens gemäß Vertrag
9. Abnahme und Abrechnung der Kosten
10. Auszahlung des Zuschusses (direkte Förderung) bzw. Ausstellung der Bescheinigung (indirekte Förderung)



AUSGLEICHSBETRÄGE

Durch die Maßnahmen der Sanierung sollen die Wohn- und Lebensqualität, aber auch die Versorgungsfunktion der Innenstadt verbessert werden. Durch die Investitionen in öffentliche Räume und Infrastruktur kann es zu sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kommen.

Einen Großteil der Kosten für die Sanierungsmaßnahmen trägt die öffentliche Hand (Bund, Land und Stadt Burgdorf).

Da Sie als Eigentümerin oder Eigentümer von der zu erwartenden Wertsteigerung profitieren, sieht der Gesetzgeber vor, dass Sie an den Kosten der Sanierung anteilig beteiligt werden. Nach Abschluss

einer Sanierung kann die Stadt deshalb den sogenannten Ausgleichsbetrag erheben. Sie als Eigentümerin oder Eigentümer werden durch einen Bescheid der Stadt über die Höhe des Ausgleichsbetrags informiert.

Im Folgenden informieren wir Sie darüber, wie der Ausgleichsbetrag berechnet wird und auf welcher gesetzlichen Grundlage dies geschieht.



ÖFFENTLICHE MASSNAHMEN VERBESSERN DIE LEBENSQUALITÄT IN DER INNENSTADT: SANIERUNG DES RATHAUS I UND UMGESTALTETE SCHULSTRASSE.



WAS IST DER AUSGLEICHSBETRAG?

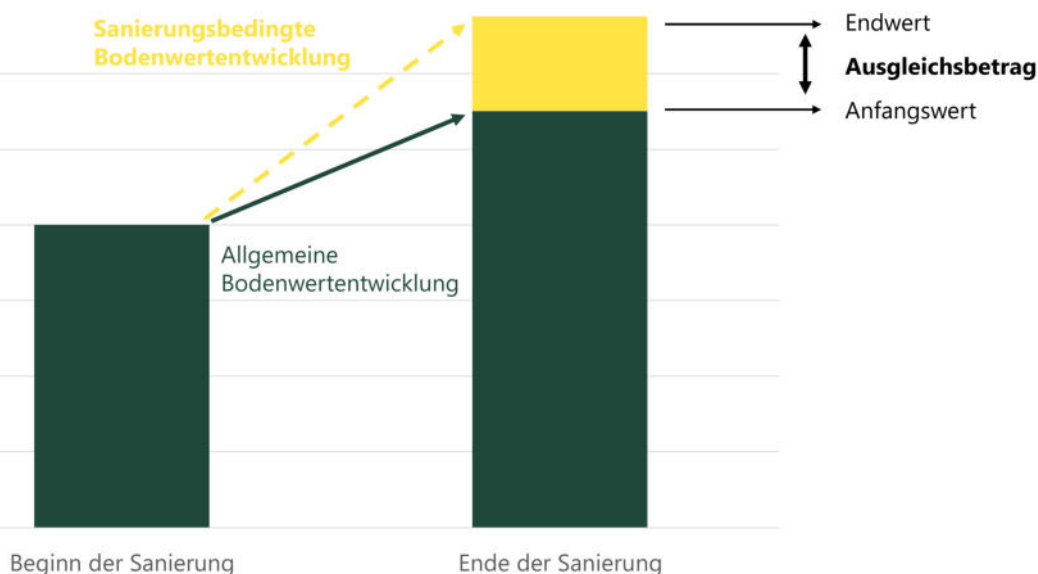
Die Regelungen zum Ausgleichsbetrag werden in den §§ 154 und 155 des BauGB getroffen. Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn kein Sanierungsverfahren durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert). Es wird also nur die Bodenwerterhöhung abgeschöpft, die durch die Sanierung ausgelöst wird. Die konjunkturbedingte Veränderung des Bodenwerts am normalen Grundstücksmarkt bleibt dabei unberücksichtigt. Der Ausgleichsbetrag bezieht sich ausschließlich auf den Bodenwert und erfasst nicht einen gegebenenfalls gestiegenen Gebäudewert:

Erneuerungsmaßnahmen auf dem eigenen Grundstück erhöhen den Ausgleichsbetrag somit nicht. Die Wertermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen übernimmt der zuständige unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Über die Höhe der potenziell sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen kann zum aktuellen Zeitpunkt keine Aussage gemacht werden.

Wichtig zu wissen: In Sanierungsgebieten entfallen Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Gerade beim Ausbau von öffentlichen Straßen und Wegen kommen so in Sanierungsgebieten in der Regel weniger Kosten auf die Anlieger zu.

WER MUSS DEN AUSGLEICHSBETRAG BEZAHLEN?

Zahlungspflichtig ist die Person, die zum Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung als Eigentümer*in eines Grundstücks im Geltungsbereich dieser Satzung im Grundbuch steht. Sollten Sie Ihr Grundstück im Zeitraum zwischen Ende der Sanierung und Erhebung des Ausgleichsbetrages verkaufen, bleiben Sie also dennoch zahlungspflichtig. Auch bei Grundstücken, die mit einem Erbbaurecht belastet sind, ist das Grundstückseigentum und nicht das Erbbaurecht entscheidend für die Zahlungspflicht. Bei Gemeinschaftseigentum ist ein anteiliger Betrag in Höhe des Miteigentumsanteils zu entrichten.



SCHEMA ERMITTLUNG DES AUSGLEICHSBETRAGS. DARSTELLUNG: STADT BURGDORF.



DAS PFLASTER AUF DEM PLATZ AM BRANDENDE IST IN DIE JAHRE GEKOMMEN UND NICHT BARRIEREFREI.



WANN MUSS DER AUSGLEICHSBETRAG BEZAHLT WERDEN?

Der Ausgleichsbetrag wird in der Regel nach Abschluss der Sanierung erhoben. Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrags haben Sie Gelegenheit zur Stellungnahme und zur Erörterung. Dabei wird unter anderem geprüft, ob und in welcher Höhe eigene Aufwendungen angerechnet werden können. Erst danach ergeht der sogenannte Ausgleichsbetragsbescheid. Dieser enthält eine detaillierte Berechnung, wie der Ausgleichsbetrag für Ihr Grundstück ermittelt wurde. Der in dem Bescheid genannte Betrag ist dann binnen eines Monats zu bezahlen.

WAS IST, WENN ICH DEN BETRAG NICHT SOFORT ZAHLEN KANN?

Sofern es einer Eigentümer*in **nicht** zugemutet werden kann, die Zahlungsverpflichtung zu erfüllen, hat die Stadt die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag nach einem formlosen, schriftlichen Antrag der Eigentümer*in in ein Tilgungsdarlehen umzuwandeln (§154 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass Sie Ihre finanzielle Situation offenlegen und erklären können, warum Ihnen die Bezahlung des Ausgleichsbetrags weder mit eigenen noch mit fremden Mitteln möglich ist. Dieses Tilgungsdarlehen ist zu verzinsen und im Grundbuch zu sichern.

KANN DER AUSGLEICHSBETRAG VORZEITIG ABGELÖST WERDEN?

Der Gesetzgeber eröffnet in § 154 Abs. 3 BauGB die Möglichkeit, den Ausgleichsbetrag vorzeitig freiwillig abzulösen. Sie müssen dazu ein berechtigtes Interesse an der Ablösung belegen und der Betrag muss bereits mit hinreichender Sicherheit ermittelt werden können. Dies ist voraussichtlich zum Ende des Sanierungsprozesses der Fall, wenn der Umfang der öffentlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet – und damit ihre Auswirkungen auf den Bodenwert – abgesehen werden kann. Voraussetzung für die Ermöglichung einer freiwilligen Ablöse ist weiterhin ein entsprechender formloser Antrag Ihrerseits an die Stadt.



DER PLATZ AM BRANDENDE WIRD IM RAHMEN DER SANIERUNG ERNEUERT.



WEITERE INFORMATIONEN

Informationen zum Sanierungsgebiet Innenstadt finden Sie unter:
<https://www.burgdorf.de/bauen-wirtschaft/stadtentwicklung/stadtsanierung/>

Hier können Sie folgende Dokumente herunterladen:

GRUNDLAGEN DER SANIERUNG

- Sanierungssatzung
- Rahmenplan
- Vorbereitende Untersuchung

SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNG:

- Antragsformular
- Datenschutzerklärung

FÖRDERUNG:

- Modernisierungsrichtlinie
- Datenschutzerklärung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

- Broschüre: Informationen für Eigentümer*innen im Sanierungsgebiet



INFORMATIONEN ZUR ERHALTUNGSSATZUNG



INFORMATIONEN ZUM DENKMALSCHUTZ



DER HISTORISCHE CHARAKTER DER GEBÄUDE
PRÄGT DIE BURGDORFER INNENSTADT.



IMPRESSUM

Stadt Burgdorf

Rathaus IV
Abteilung Stadtplanung und Umwelt
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf

Alle Fotos und Abbildungen, soweit
nicht anders benannt:
Stadt Burgdorf

Texte und Layout:
Stadt Burgdorf

Stand: März 2026



OBE: EIN NEUBAU IN DER WALLSTRASSE, DER SEHR GUT INS HISTORISCHE ORTSBILD PASST UND EINE BAULÜCKE SCHLIESST.
UNTE: DER SPITTAPLATZ SOLL IM RAHMEN DER SANIERUNG UMGESTALTET WERDEN.



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden

INFORMATIONEN FÜR EIGENTÜMERINNEN UND EIGENTÜMER IM SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT

Ein Großteil der Burgdorfer Innenstadt ist seit 2023 ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet.

Doch was bedeutet das für Eigentümerinnen und Eigentümer von Immobilien in der Innenstadt – oder für Menschen, die dort eine Immobilie kaufen möchten?

Langfristig können Sie von der städtebaulichen Aufwertung profitieren: durch Werterhalt, modernisierte Gebäude oder bessere Vermietbarkeit.

Während der Sanierung gelten jedoch besondere rechtliche Regeln, zum Beispiel bei Modernisierungen oder Grundstücksgeschäften. Das Sanierungsrecht ist komplex, deshalb möchten wir Ihnen mit diesem Leitfaden eine verständliche Orientierung bieten.

TEAM SANIERUNG

Sollten Sie weitere Fragen haben, melden Sie sich gerne bei uns unter innenstadtsanierung@burgdorf.de oder unter den folgenden Kontaktdaten.

Frau Bettina Schlomka
Tel.: 05136 / 898 364

Herr Benedict Schmidtman
Tel.: 05136 / 898 369

Mail:
innenstadtsanierung@burgdorf.de

Rathaus IV
Abteilung Stadtplanung und Umwelt
Vor dem Hannoverschen Tor 27
31303 Burgdorf