

Informationen zu den Sanierungsgebieten der Stadt Bad Liebenstein



Warum ein Sanierungsgebiet?

Die Ortsteile **Bad Liebenstein**, **Schweina** und **Steinbach** verfügen über teils jahrhundertealte Ortskerne, die den Orten einen unverwechselbaren Charakter verleihen. Diese historisch gewachsenen Ortsbilder bedürfen besonderen Schutzes und sind darum zum Sanierungsgebiet erklärt worden. Ziel ist es, das historische Gefüge und seinen besonderen Charakter für die Zukunft und nachfolgende Generationen zu erhalten. Darum gibt es für Grundstücksbesitzer im Sanierungsgebiet einige zusätzliche Auflagen und Gestaltungsvorgaben. Festgelegt sind die in den jeweiligen Ortsgestaltungssatzungen.

Sanierungsgebiet, was heißt und bedeutet das?

Liegt Ihr Grundstück in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt Bad Liebenstein – „**Stadt- und Kurzentrum**“, „**Am Aschenberg**“, „**Ortsmitte Schweina**“ und „**historischer Ortskern Steinbach**“ unterliegt es für die Dauer der jeweiligen Sanierungsmaßnahme bis zur Aufhebung der Satzung einem Sonderrecht. Jedes dieser Grundstücke erhält vom Grundbuchamt einen sogenannten **Sanierungsvermerk**. Haben Sie einen solchen Vermerk im Grundbuch, müssen Sie bei Verkauf, Bau- und Sanierungsarbeiten und Nutzungsänderungen bestimmte Vorgaben des **Baugesetzbuches** (BauGB), besonders des **Städtebaurechts** (§§ 136 ff BauGB) einhalten. Zusätzlich müssen Sie eine **sanierungsrechtliche Genehmigung** bei der Stadt Bad Liebenstein einholen und sich an die **Gestaltungssatzung** des Ortes halten. Wenn das Sanierungsverfahren für das gesamte Sanierungsgebiet abgeschlossen ist, wird der Vermerk wieder gelöscht.

Liegt mein Grundstück im Sanierungsgebiet?

Ob Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet liegt, erfragen Sie am besten beim Bauamt der Stadt Bad Liebenstein.

Welche Pflichten habe ich, wenn mein Grundstück im Sanierungsgebiet liegt?

Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen müssen Sie sich von der **Stadt Bad Liebenstein** immer sanierungsrechtlich genehmigen lassen (§§ 144/145 BauGB), wenn Sie:

- Ihr Grundstück verkaufen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek/Grundschuld bestellen wollen,
- ein Gebäude errichten wollen
- am Gebäude Instandsetzungen oder Modernisierungen vornehmen wollen, die die Fassade verändern oder den Wert wesentlich steigern (gilt auch für nicht baugenehmigungspflichtige Maßnahmen)
- Werbung anbringen wollen
- Eine Nutzungsänderung beabsichtigen (z.B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro), eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung/-vereinigung vornehmen wollen

Außerdem müssen Sie sich bei allen Vorhaben an die Vorgaben der **Gestaltungssatzung** Ihres Ortsteils halten. Das ist eine gemeindliche Bauvorschrift nach § 83 der Thüringer Bauordnung. Jede Abweichung davon müssen Sie schriftlich bei der Stadt Bad Liebenstein beantragen. Die Einzelheiten der Satzung können Sie online einsehen und herunterladen unter:

<https://rathaus.bad-liebenstein.de/rathaus/buergerservice/ortsrecht/sanierung-und-ortsgestaltung/>

Was muss ich noch beachten?

Die sanierungsrechtliche Genehmigung und die Gestaltungssatzung ersetzen **nicht** die Baugenehmigung!

Bekomme ich Unterstützung?

Wenn Ihre Immobilie im Sanierungsgebiet liegt, können Sie Steuererleichterungen und Zugang zu Fördermitteln erhalten – in Bad Liebenstein künftig mit einem Kommunalen Förderprogramm für die Sanierungsgebiete der Ortsteile Bad Liebenstein und Schweina. Weitere Informationen und Hilfestellung bekommen Sie im Bauamt der Stadt Bad Liebenstein.

Wie funktioniert die Steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet?

Für Aufwendungen an Gebäuden im Sanierungsgebiet können Sie eine **erhöhte steuerliche Absetzung** (§§ 7h, 10f und 11a Einkommensteuergesetz (EStG)) in Anspruch nehmen. Dafür brauchen Sie eine **Bescheinigung der Stadt** (gemäß Richtlinien für Bescheinigungen durch die Gemeinde, Thüringer Staatsanzeiger 22/1999 Seite 1237). Die Bescheinigung wiederum setzt eine **freiwillige vertragliche Vereinbarung zwischen Ihnen und der Stadt** voraus, in der Sie sich zur Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen (im Sinne des § 177 BauGB) verpflichten, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung seines Gebäudes/Grundstückes dienen. Vor dem Abschluss dieser Vereinbarung dürfen Sie mit einzelnen Baumaßnahmen nicht beginnen. Das Antragsformular für die Vereinbarung sowie weitergehende Informationen enthalten Sie im Bauamt der Stadt Bad Liebenstein.

An wen kann ich mich wenden?

Stadtverwaltung Bad Liebenstein
Bauamt
August-Bebel-Straße 12
36448 Bad Liebenstein, OT Schweina

Tel.: +49 (0) 36961 36211

Fax: +49 (0) 36961 36220

Öffnungszeiten:

Mo.: 14:00 – 16:00 Uhr

Di.: 09:00 – 12:00 & 14:00 – 16:00 Uhr

Mi.: geschlossen

Do.: 09:00 – 12:00 & 14:00 – 17:30 Uhr

Fr.: 09:00 – 12:00 Uhr

Downloads: <https://rathaus.bad-liebenstein.de/rathaus/buergerservice/ortsrecht/sanierung-und-ortsgestaltung/>