Innenstadtsanierung LOHNE





Vorwort

Liebe Lohnerinnen und Lohner,

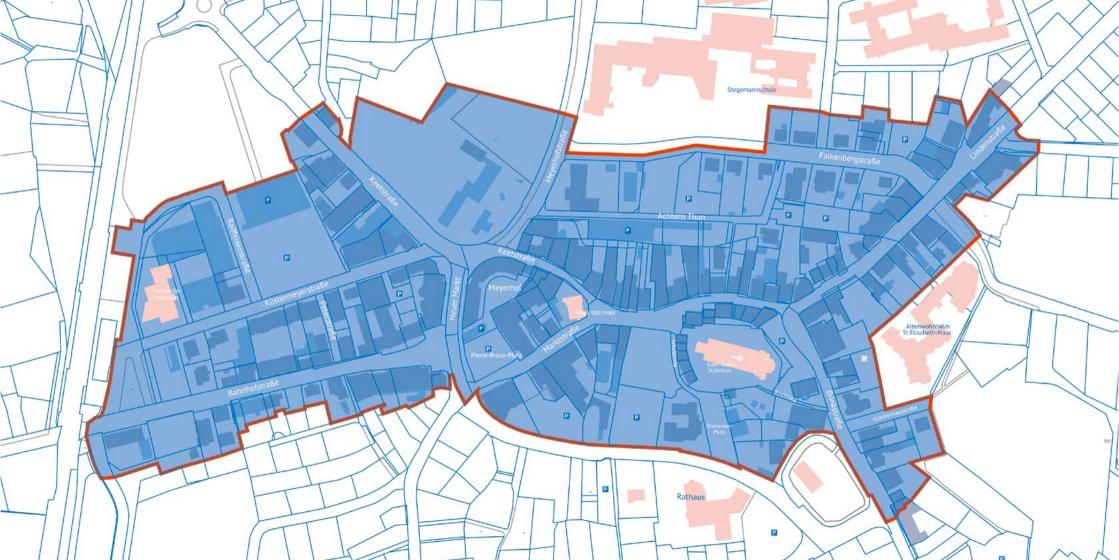
das Niedersächsische Sozialministerium hat die Stadt Lohne in die Städtebauförderung aufgenommen. Darüber freuen wir uns sehr. Denn mit dem Geld, das zu gleichen Teilen aus Hannover, Berlin und unseren eigenen Mitteln kommt, können wir in den kommenden Jahren wichtige Bauvorhaben vorantreiben, die die Lohner Innenstadt attraktiver machen sollen.



An erster Stelle ist hier sicher die Freifläche am Markt zu nennen, die auch mithilfe des Förderprogrammes wieder bebaut werden soll. Die Stadt plant außerdem weitere Vorhaben wie zum Beispiel eine barrierefreie Neugestaltung der Küstermeyerstraße oder mehr Parkplätze.

Es profitiert aber nicht nur die Stadt von den Fördermitteln. Auch private Bauherren können unter bestimmten Voraussetzungen Gelder in Anspruch nehmen. Das wichtigste Kriterium zunächst: Ihr Gebäude muss im Sanierungsgebiet liegen. Welche Straßen dazu zählen und was Sie noch beachten müssen, dazu gibt Ihnen die vorliegende Broschüre einen ersten Überblick. Nur mit Ihrer Hilfe können wir die Lohner Innenstadt attraktiver machen! Deshalb zögern Sie nicht und rufen Sie uns oder unseren Sanierungsträger, die BaußeCon, für eine Beratung zum Thema Fördermittel an. Die Kontaktdaten finden Sie auf der Rückseite!

Tobias Gerdesmeyer Bürgermeister Stadt Lohne





Städtebauförderung "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren": Was ist das?

Mit dem Städtebauförderungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" unterstützen der Bund und das Land Niedersachsen Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte und Ortskerne. In den kommenden Jahren sollen so bis zu neun Millionen Euro in Projekte fließen, die die Attraktivität der Innenstadt erhöhen. Die Kosten teilen sich der Bund, das Land und die Stadt Lohne.

Bei der Umsetzung bekommt die Stadt Unterstützung von der Osnabrücker Firma **BauBeCon**, die viel Erfahrung mit Städtebauförderung hat. Sie ist als Sanierungsträger nicht nur für die Verwaltung erster Ansprechpartner bei allen Fragen rund um die Sanierung, sondern auch für Bürger, die Fördermittel beantragen wollen.

Die BauBeCon hält deshalb ab Montag, 10. September, alle zwei Wochen von 16 bis 18 Uhr eine Sprechstunde im Rathaus (Raum 005) ab.



Wozu saniert die Stadt die Ortsmitte?

Zentrales Ziel ist die **Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität** im Zentrum.

Beispielsweise sollen

- die Freifläche zwischen Markt- und Vogtstraße reaktiviert,
- Plätze und Straßen wie die Küstermeyerstraße und der Pierre-Braun-Platz barrierefrei umgestaltet,
- weitere und bessere Parkmöglichkeiten geschaffen,
- öffentliche Grün- und Freiflächen modernisiert,
- ortsbildprägende Gebäude instandgesetzt und
- Leerstände beseitigt werden.

Von den Fördermitteln profitieren unter bestimmten Voraussetzungen also auch private Eigentümer von Immobilien, insbesondere die der ortsbildprägenden Gebäude.













Wer bekommt Gelder aus dem Förderprogramm?

Damit die Fördermittel fließen können, hat die Politik eine Sanierungssatzung erlassen, nach der die Gelder verteilt werden. Zudem hat die Stadt ein **Sanierungsgebiet** förmlich festgelegt. Nur Projekte, die **innerhalb dieser Grenzen** liegen, können überhaupt gefördert werden. Die Stadt hat darüber hinaus gemeinsam mit einem Fachbüro eine Liste von **ortsbildprägenden Gebäuden** erstellt, die aufgrund ihrer Architektur oder städtebaulichen Bedeutung in besonderem Maße förderfähig sind.

Die Sanierungssatzung für Lohne ist seit Dezember 2017 rechtsverbindlich. Sie ist im Rathaus und auf der Internetseite der Stadt einsehbar.





Welche Vorteile haben Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?

Fördermittel:

Unter bestimmten Voraussetzungen können Eigentümer im Sanierungsgebiet für Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten an ihren Gebäuden einen Zuschuss aus der Städtebauförderung erhalten. Dies gilt insbesondere für jene Bauten, die in der Satzung als ortsbildprägend aufgeführt sind. Im Einzelfall gibt es auch für die Modernisierung anderer Gebäude eine Förderung, zum Beispiel dann, wenn sie der Beseitigung von Leerständen und somit einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen.

Wichtig ist immer: **Bevor** die Arbeiten beginnen, muss eine Modernisierungsvereinbarung auf Basis der beschlossenen Förderrichtlinie mit der Stadt geschlossen werden.

Steuervorteile:

Grundstückseigentümer können von Steuererleichterungen profitieren. Bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im Sanierungsgebiet sind gemäß Einkommenssteuergesetz erhöht steuerlich absetzbar. Auch hier bildet ein entsprechender Vertrag mit der Stadt vor Beginn der Maßnahme die Basis für die Inanspruchnahme von Vergünstigungen.

Wenn Sie ein Grundstück oder Gebäude im Fördergebiet besitzen und eine Modernisierung oder Instandsetzung planen, sollten Sie sich frühzeitig bei der Stadt Lohne über die Fördermöglichkeiten informieren, denn bereits begonnene Maßnahmen können nicht mehr gefördert werden.

Was müssen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet beachten?

Allgemeine Auskunftspflicht:

Um eine Sanierungsmaßnahme erfolgreich umzusetzen, werden möglichst umfassende Informationen über das Gebiet benötigt. Daher besteht während der gesamten Sanierung für betroffene Bürger gegenüber der Stadt eine Auskunftspflicht (vgl. § 138 BauGB).

Genehmigungspflicht:

Um sicherzustellen, dass geplante private Maßnahmen mit den Sanierungszielen im Einklang stehen, besteht im gesamten Sanierungsgebiet eine erweiterte Genehmigungspflicht. Bei allen Grundstücken, die im Sanierungsgebiet liegen, wurde deshalb für die Dauer des Förderprogrammes ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen. Damit muss die Stadt bei allen Bauvorhaben, Rechtsgeschäften und sonstigen Maßnahmen eine (zusätzliche) sanierungsrechtliche Genehmigung erteilen.

Welche Vorhaben und Rechtsgeschäfte können das sein?

- Grundstücksverkäufe und -teilungen, Bestellung von Erbbaurechten
- Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes
- wertsteigernde oder Fassaden verändernde Modernisierung von Gebäuden

- Anbringen von Werbeanlagen
- Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, für die Dauer von mehr als einem Jahr
- Nutzungsänderung von Gebäuden, zum Beispiel Umwandlung einer Wohnung in ein Büro

Diese Aufzählung ist nicht abschließend. Weitere Informationen dazu finden Sie in den §§ 144-145 BauGB.

Die Stadt darf die Genehmigung allerdings nur versagen, wenn die geplante Maßnahme oder das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert, unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Außerdem kann die Genehmigung unter Auflagen befristet oder bedingt erteilt werden.

Für die Genehmigung müssen Sie einen zeitlichen Vorlauf von etwa ein bis drei Monaten einplanen.

Ausgleichsbeträge: Was passiert bei einer Wertsteigerung im Sanierungsgebiet?

Im Vorfeld der Sanierung hat der unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte im gesamten Sanierungsgebiet die Bodenrichtwerte zonenbezogen ermittelt. Mit Abschluss der Sanierung - also mit Aufhebung der Sanierungssatzung - haben die Stadt und der Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke ergeben haben. Die Höhe dieser "sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung" ermittelt der Gutachterausschuss als unabhängiges Gremium.

Grundlage hierfür bildet der § 154 BauGB. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Erschließungsbeiträge für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung beispielsweise von öffentlichen Straßen, Wegen, Plätzen etc. erhoben.

Über den Ausgleichsbetrag werden die Sanierungskosten mitfinanziert. Es gibt die Möglichkeit der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.









Ihre Ansprechpartner:

Stadt Lohne Abteilung Bauverwaltung

Birgit Fangmann birgit.fangmann@lohne.de

Tel.: 04442 886-6002 Fax: 04442 886-8560

Beauftragter Sanierungstreuhänder BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Büro Osnabrück Kamp 1c, 49074 Osnabrück

Katrin Soffner ksoffner@baubeconstadtsanierung.de

Tel.: 0541 202394-46 Fax: 0541 27107

Bürgersprechstunde mit der BauBeCon

Ab Montag, 10. September, alle zwei Wochen*

Uhrzeit: 16-18 Uhr

Ort: Rathaus, Raum 005 (Bürgerbüro)

Um Anmeldung wird gebeten unter 0541 202394-46

*Alle Termine finden Sie auch im Veranstaltungskalender auf www.lohne.de







Weitere Informationen zur Sanierung finden Sie auch unter www.lohne.de

Karte: Stadt Lohne und Niedersächsische Landgesellschaft mbH; grafische Bearbeitung: WelterWerk Fotos: Dernjac GmbH (Luftbild), Niedersächsische Landgesellschaft mbH, Stadtmedienarchiv, Karl-Heinz Hartjens, Stadt Lohne

Stadt Lohne | Vogtstr. 26 | 49393 Lohne

Tel.: 04442 886-0 | Fax: 04442 886-8500 | rathaus@lohne.de

www.lohne.de



