INNENSTADT MITTE
Stadtsanierung Bremervörde

Information 01

für Bürger, Eigentümer, Pächter, Mieter und Investoren

Sanierungsgebiet „Innenstadt Mitte“

Ein Überblick.

Stadt Bremervörde
Staatl. anerkannter Erholungsort

Sanierungsgebiet „Innenstadt Mitte".

Ein Überblick.

Die Stadt Bremervörde wurde mit Wirkung vom 01.01.2015 mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt Mitte" in das Städtebauförderungsprogramm des Landes aufgenommen.

Bereits seit 1985 trägt die Stadtsanierung erheblich dazu bei, Bremervörde nachhaltig attraktiver zu gestalten. Bis Anfang der 2000er-Jahre wurden in den Bereichen Brunnenstraße / Rathausmarkt und Vörder See / Hafenstraße erfolgreich Städtebauförderungsmittel eingesetzt. Im Jahr 2008 begann die Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Süd", die besonders mit der Umgestaltung der Alten Straße und der Aufwertung der Bahnhofstraße erste Erfolge deutlich erkennen lässt. Mit den Stadtumbaumaßnahmen „Vörde Kaserne" und „Westerende" setzt die Stadt seit 2009 konsequent und mit Hilfe von Mitteln aus der Städtebauförderung ihre stadtentwicklungspolitischen Ziele weiter um.

Jetzt gilt es erneut die Chancen zu nutzen, die sich durch die finanzielle Förderung von Bund und Land für Bremervörde und speziell für das Fördergebiet zwischen der Alten und Neuen Straße sowie der Brunnenstraße und Ludwig-Jahn-Straße mit dem Eckbereich Bremer Straße / Alte Straße ergeben.

Eine genaue Orientierung mit den im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücken gibt der abgebildete Lageplan im Innenteil.

Die Fördermittel werden eingesetzt für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Gebietes „Innenstadt Mitte" als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Gefördert werden aus der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" Investitionen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Modernisierung von Einzelhandelsgeschäften und die Wiedernutzbarmachung von Grundstücken mit leer stehenden Gebäuden und Brachflächen. Unter bestimmten Voraussetzungen können Eigentümer auch Fördermittel für die Modernisierung und Instandsetzung von stadtbildprägenden Gebäuden erhalten.
Förderfähig sind auch nicht investive Maßnahmen, wie beispielsweise ein Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Das Zusammenspiel aller Beteiligten ist wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der vor uns liegenden Sanierung. Lassen Sie uns gemeinsam die Chancen nutzen, die sich für die „Innenstadt Mitte" durch das Förderprogramm ergeben.

Diese Broschüre vermittelt einen ersten Überblick über die Fördermöglichkeiten sowie rechtlichen Besonderheiten im Sanierungsgebiet.

Satzungsbeschluss.

Nach der Aufnahme in das Bund-/ Länderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" durch das Land Niedersachsen fasste der Rat der Stadt Bremervörde am 15.09.2015 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Mitte" nach den §§ 136 – 164 Baugesetzbuch. Diese Satzung wurde mit ihrer Bekanntmachung am 24.10.2015 rechtsverbindlich.

Sanierungsziele.

Die folgenden Leitziele für die Entwicklung des Sanierungsgebietes ergeben sich aus den vor Aufnahme in das Förderprogramm erstellten „Vorbereitenden Untersuchungen" und sollen möglichst bis Ende 2016 durch einen städtebaulichen Rahmenplan weiter konkretisiert werden:

- Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt (u.a. Aufwertung des öffentlichen Raumes, Gestaltung von Wegen und Plätzen)
- Erhalt eines attraktiven Standortes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe (u. a. Erhalt bzw. Schaffung einer Angebotsvielfalt, einheitliche Öffnungszeiten)
- Durchmischung von Nutzungen zur Belebung der Innenstadt (u. a. Förderung eines lebendigen Nebeneinanders von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Wohnen)
- Vielfältiger Standort für Kultur und Gemeinschaft (u. a. Weiterentwicklung der Stadtmitte als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum für Bremervörde und die umliegende Region)
- Ausbau als erfolgreicher touristischer Anziehungspunkt (u. a. bessere Wegeverbindungen, touristische Sehenswürdigkeiten erlebbar machen)

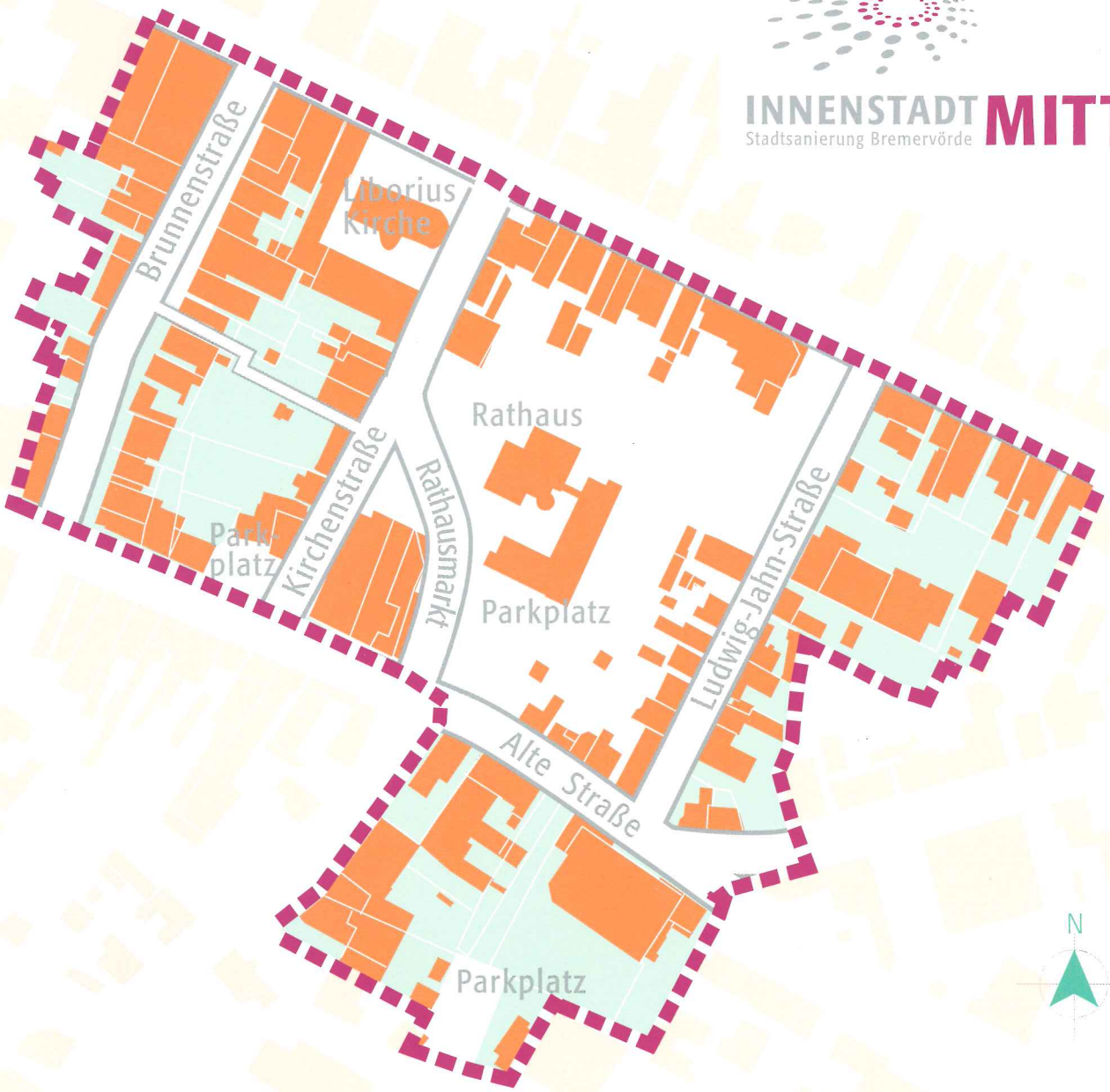
Weitere Informationen finden Sie auf der Homepage der Stadt Bremervörde
http://www.bremervoerde.de/stadt-und-verkehrsentwicklung/sanierung-innenstadt-mitte.html

Sanierungsvermerk.

Das Grundbuchamt hat nach Mitteilung der Stadt für alle Grundstücke, die innerhalb des Sanierungsgebietes liegen, einen Sanierungsvermerk in Abteilung II des Grundbuches einzutragen.
Dieser Sanierungsvermerk weist lediglich darauf hin, dass das Grundstück innerhalb eines Sanierungsgebietes liegt und die Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts gemäß §§ 136 ff Baugesetzbuch zu beachten sind.

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch hat also nur einen hinweisenden Charakter und darf keinesfalls als eine Grundstücksbelastung angesehen werden. Nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht.

INNENSTADT MITTE
Stadtsanierung Bremervörde



Welche Vorteile bringt das Sanierungsgebiet?

In einem Zeitraum von rd. zehn Jahren sollen in der „Innenstadt Mitte" eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Außer den städtischen Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Raum werden im privaten Bereich die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und Brachflächen gefördert.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses an einen privaten Bauherrn ist der Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer, der vor Beginn der Maßnahme abzuschließen ist.

Hierzu empfiehlt sich eine rechtzeitige – kostenlose – Beratung vor Beginn der geplanten Maßnahme bei der BauBeCon Sanierungsträger GmbH über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten. Die Stadt ist gerne bereit, ein Gespräch zu vermitteln.

Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Bestimmte Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme können nach dem Einkommenssteuergesetz erhöht steuerlich abgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu beachten, dass über diese Maßnahme vor ihrem Beginn eine vertragliche Regelung – auch wenn keine Fördermittel eingesetzt werden – mit der Stadt abzuschließen ist. Sie sollten diesen Vorteil der Sanierungsmaßnahme nutzen und nähere Einzelheiten mit Ihrem Steuerberater erörtern.

Sanierungsrechtliche Genehmigung.

Zur Realisierung der Sanierungsziele werden jedes Jahr Steuermittel für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt. Damit durch Einzelmaßnahmen die Umsetzung der Sanierungsziele nicht wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird, ist in § 144 Baugesetzbuch festgelegt, dass für folgende Rechtsgeschäfte und Vorhaben bzw. Maßnahmen eine Sanierungsgenehmigung einzuholen ist:

1. Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und an baulichen Anlagen (Durchführung von Baumaßnahmen) – auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen – z. B. Veränderungen / Erneuerungen an / von
   - Fenster und Türen
   - Fassaden und des Wohnumfeldes
   - Dacheindeckungen
   - Wohnungsgrundrissen
   - Abbruchmaßnahmen
2. Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr
3. Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken / Wohnungseigentum etc. sowie die Bestellung und rechtsgeschäftliche Veräußerung von Erbbaurechten

4. Grundbuchliche Belastungen von Grundstücken / Wohnungseigentum (u. a. Grundschuldbestellungen, Eintragungen von Grunddienstbarkeiten)
5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zur Grundstücksveräußerung begründet wird (Tausch-/ Schenkungsverträge)
6. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
7. Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilung oder -vereinigungen, Flurstückszerlegungen)

Die Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahme bei der Stadt Bremervörde, Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, Herr Ulf Busch, Tel. 04761 / 987-158, E-Mail: u.busch@bremervoerde.de formlos zu beantragen. Bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen ist der beurkundende Notar zur Antragstellung berechtigt.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gibt es eine Besonderheit. Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird in diesen Fällen von der Baugenehmigungsbehörde des Landkreises Rotenburg (Wümme), Nebenstelle Bremervörde, im Einvernehmen mit der Stadt erteilt. Ein Bauherr muss demnach zwei Anträge an den Landkreis über die Stadt Bremervörde stellen, nämlich den Antrag auf die sanierungsrechtliche Genehmigung seines Bauvorhabens und den Bauantrag.

Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge.

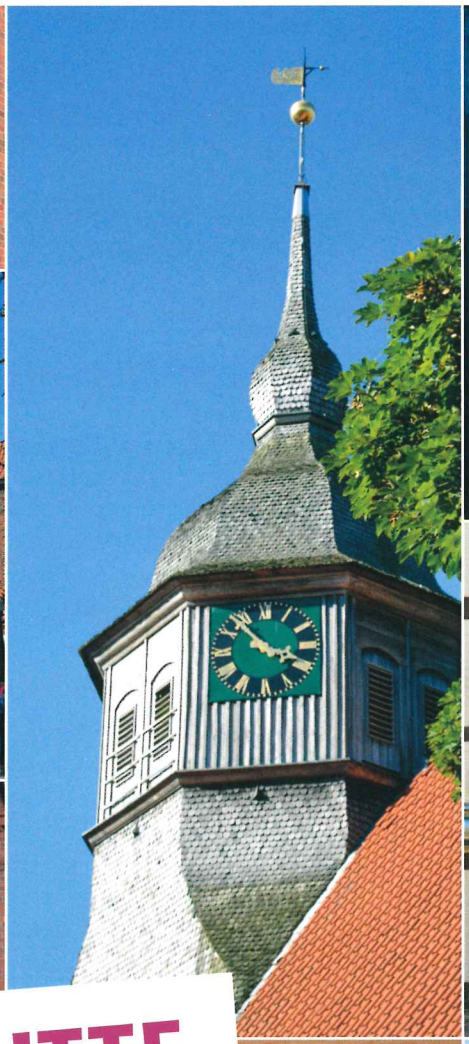
Mit Abschluss der Sanierung hat die Stadt gemeinsam mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte Verden zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen entstanden sind, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben.

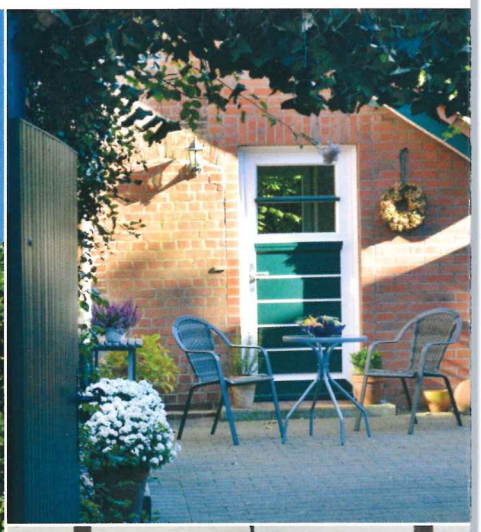
Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Stadt zu zahlen. Im Gegenzug entfallen die sonst üblichen Erschließungsbeiträge.

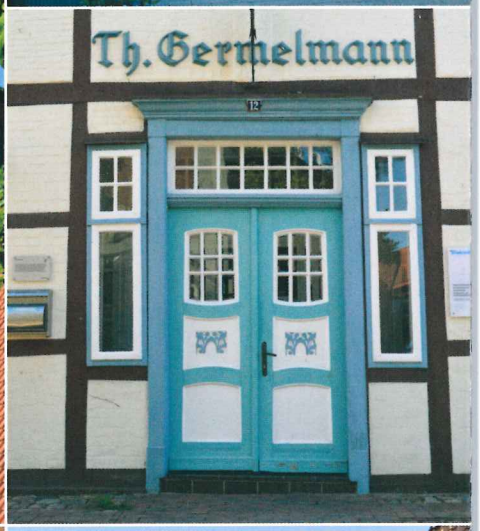
Der Ausgleichsbetrag wird zur Mitfinanzierung der Sanierungskosten herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern. Es gibt Möglichkeiten der Ratenzahlung und der Umwandlung in ein Tilgungsdarlehen.

Grundstückskaufverträge unterliegen im Sanierungsgebiet einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Aussicht auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme – also ohne den sanierungsbedingten Mehrwert – ergeben würde. Darüber hinausgehende Kaufpreisvereinbarungen sind nicht genehmigungsfähig.

Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der Käufer möglicherweise durch den Kaufpreis und den Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.







INNENSTADT MITTE

Stadtsanierung Bremervörde

Gut beraten.

Zur Unterstützung aller Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind verschiedene Förderungen und Sonderregelungen zu beachten. Welche Förderung im Einzelfall in Frage kommt, was sie voraussetzt und was bei der Antragstellung abzuwägen ist – dazu ist eine ausführliche Information und Einzelberatung unerlässlich. Ziel ist es, alle Eigentümer vertrauensvoll beraten und betreuen zu können. Eine intensive und transparente Öffentlichkeitsarbeit – Presseberichte, Informationsveranstaltungen, Internet, Infoflyer – ist hierfür unbedingt erforderlich und wird von der Stadt sichergestellt.

Sanierungsträger.

Für die komplexe Aufgabe der Stadtsanierung steht der Stadt Bremervörde der von ihr beauftragte treuhänderisch arbeitende Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, aus Bremen zur Seite. Treuhänder heißt, die Gesellschaft handelt im Auftrag der Stadt und nimmt vielfältige Aufgaben wahr: U. a.

- Beratung der Bürger in allen verwaltungstechnischen und finanziellen Fragen zur Sanierung
- Einwerben öffentlicher Fördermittel
- Vorbereiten und koordinieren von Modernisierungsmaßnahmen

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Kontakt:
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Sanierungstreuhänder
der Stadt Bremervörde
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
www.baubeconstadtsanierung.de
Fax: 0421 / 32901-11

Ihre Ansprechpartner:
Verena Lorenz
Telefon: 042 / 32901-84
Mobil: 0172 / 6382576
vlorenz@baubeconstadtsanierung.de

Matthias Gunnemann
Telefon: 0421 / 32901-44
Mobil: 0172 / 5417035
mgunnemann@baubeconstadtsanierung.de

Stadt Bremervörde
Staatl. anerkannter Erholungsort

Stadt Bremervörde
Rathausmarkt 1
27432 Bremervörde
Telefon: 04761 / 987-0
Fax: 987-174
www.bremervoerde.de

Fachbereichsleiter
Kurt Koopmann
Telefon: 04761 / 987-163
E-Mail: k.koopmann@bremervoerde.de

Ulf Busch
Telefon: 04761 / 987-158
E-Mail: u.busch@bremervoerde.de

Impressum.

Herausgeber/Redaktion: Stadt Bremervörde, Fachbereich Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Fotos: Stadt Bremervörde, Rüdiger Lubricht, Andreas Dittmer,
Gestaltung: www.witthohn-design.de
Stand: November 2015