

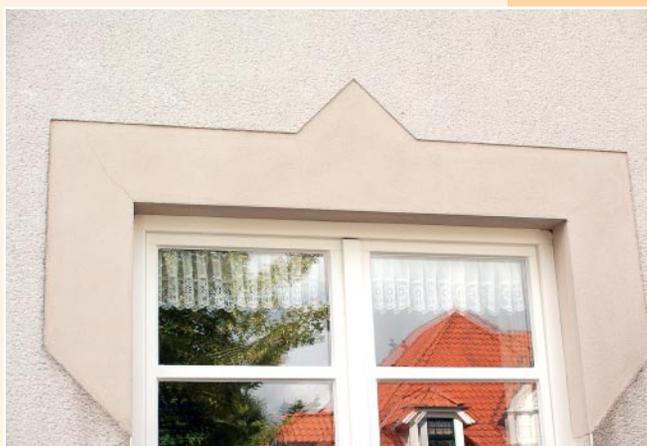
INNENSTADT SÜD

Stadterneuerung Bremervörde

Information 01

für Bürger, Eigentümer, Mieter, Pächter und Investoren

Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ – Ein Überblick





Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ – Ein Überblick. Die Stadt Bremervörde wurde in diesem Jahr mit dem Sanierungsgebiet „Innenstadt Süd“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Die Stadtsanierung hat seit 1985 erheblich dazu beigetragen, Bremervörde nachhaltig attraktiver zu gestalten. Dies ist für jedermann in den Bereichen Brunnenstraße/Rathausmarkt und Vörder See/Hafenstraße ersichtlich. Deshalb gilt es erneut die Chancen zu nutzen, die sich durch die finanzielle Förderung von Bund und Land für Bremervörde und speziell für das Fördergebiet südlich der Alten Straße ergeben.

Aus dem umseitig abgebildeten Lageplan ergeben sich die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke.

Die Fördermittel werden eingesetzt für Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung des Gebietes „Innenstadt Süd“ als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben. Gefördert werden 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 oder Instandsetzung von 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 Süd“ durch das Förderprogramm ergeben!



Sanierungssatzung. Nach Bekanntgabe der Aufnahme in das Bund-/Länderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ fasste der Rat der Stadt Bremervörde am 14.02.2008 den Satzungsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Süd“. Rechtsverbindlich wurde die Satzung am 30.04.2008.

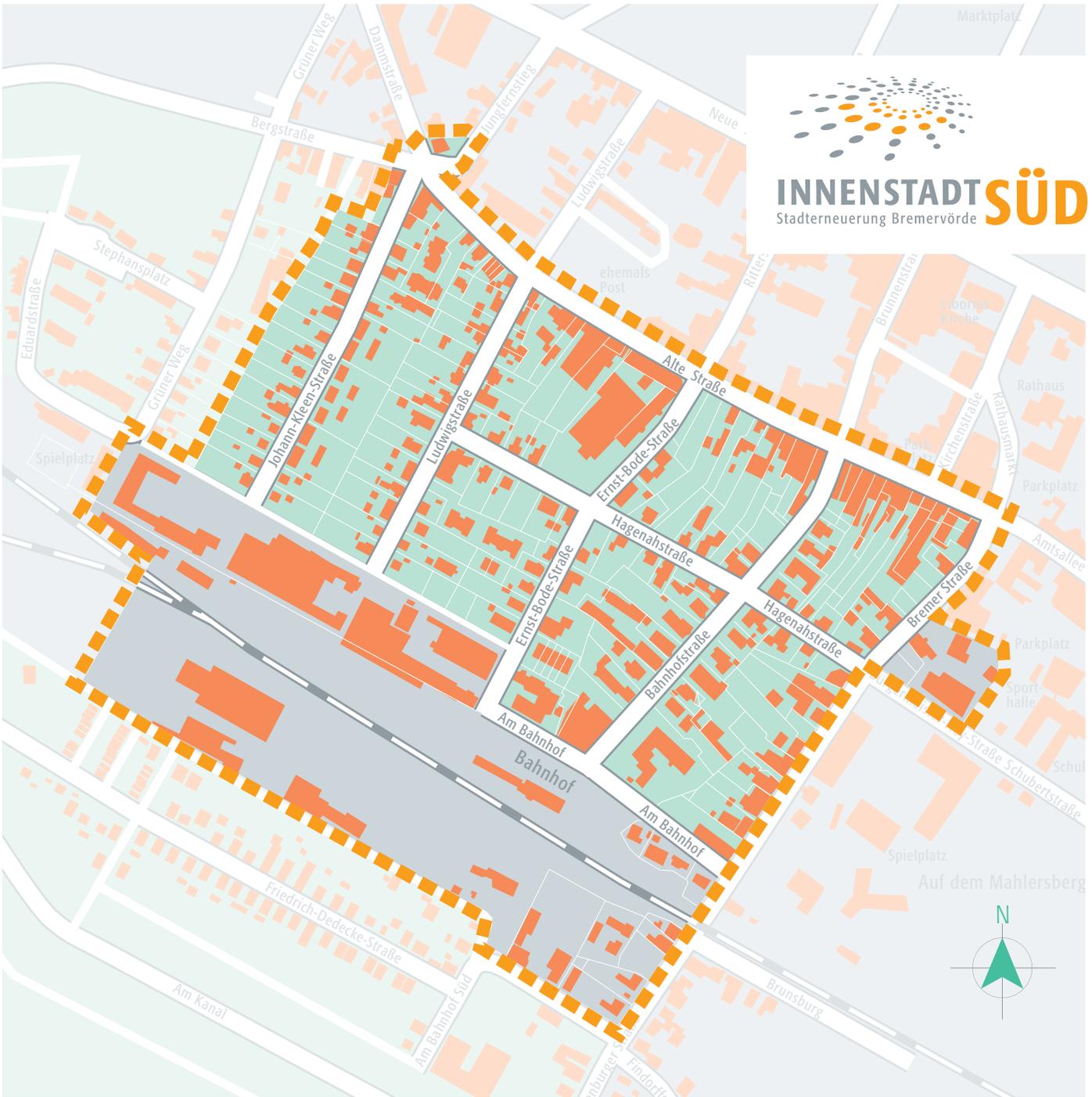
Sanierungsziele. Die folgenden Ziele der Sanierung ergeben sich aus den vor Aufnahme in das Förderprogramm erstellten „Vorbereitenden Untersuchungen“ und sollen demnächst durch einen städtebaulichen Rahmenplan weiter konkretisiert werden:

- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit des zentralen Geschäftsbereiches im Stadtkern
- Sicherung von Arbeitsplätzen
- Aktivierung brachliegender Grundstücke
- Anbindung des Bereiches südlich der Alten Straße an das nördlich angrenzende Geschäftszentrum (Fußgängerbereiche)
- Neuordnung von Blockinnenbereichen, Schaffung von innenstadtnahen Stellplätzen
- Verdichtung vorhandener Wohnbauflächen in Innenstadtnähe
- Schaffung von Neubaumöglichkeiten für Gewerbebetriebe an innenstadtnahen Standorten
- Aufwertung der Bahnhofstraße als Bindeglied zwischen Bahnhof, Geschäftszentrum und Vörder See
- Schaffung einer sicheren Bahnquerung für Fußgänger und Radfahrer
- Neuordnung und Verbesserung der verkehrlichen Erschließung der Gewerbegrundstücke am Bahnhof
- Erneuerung von Erschließungsanlagen

Sanierungsvermerk. Das Grundbuchamt hat für alle Grundstücke, die innerhalb des Sanierungsgebietes liegen, einen Sanierungsvermerk in Abteilung II des Grundbuches einzutragen.

Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, 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 in etwa zehn Jahren wird der Sanierungsvermerk wieder gelöscht.



INNENSTADT SÜD
Städterneuerung Bremerörde



Welche Vorteile bringt das Sanierungsgebiet?

In einem Zeitraum von rund zehn Jahren sollen in der „Innenstadt Süd“ eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Außer den städtischen Einzelmaßnahmen im öffentlichen Raum, von denen das gesamte Sanierungsgebiet profitieren soll, können im privaten Bereich die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und Brachflächen gefördert werden.

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

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.

Selbstverständlich müssen Städtebauförderungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Bestimmte Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme können nach dem Einkommensteuergesetz 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 zu treffen 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. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen; hierunter fallen z. B. auch:
 - Dach- und Fassadenarbeiten
 - Veränderungen an Fenstern und Türen
 - Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen, etc.
 - Änderungen am Wohnungsgrundriss
 - Veränderung des Wohnumfeldes
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 Veräußerung von Grundstücken / Wohnungseigentum, etc. sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten
4. Grundbuchliche Belastung von Grundstücken / Wohnungseigentum, etc. (u. a. Grundschuldbestellungen, Eintragung von Grunddienstbarkeiten)





5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 3 und 4 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z. B. Tausch- oder Schenkungsverträge)
6. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten
7. Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder -vereinigungen, Flurstückszerlegungen)

Die Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahme bei der Stadt Bremervörde, Fachbereich Bauverwaltung, Bauplanungswesen, zu beantragen. Ein Antragsformular ist im Rathaus erhältlich und kann auch unter www.bremervoerde.de abgerufen werden. 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 Bauaufsichtsbehörde 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.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern erörtert. Zur Zahlung des Ausgleichsbetrags können ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (z. B. Vereinbarung einer Ratenzahlung).

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.



Der Sanierungsträger. Für die komplexe Aufgabe der Stadtsanierung steht der Stadt Bremervörde die BauBeCon Sanierungsträger GmbH aus Bremen zur Seite. Sie handelt als Treuhänder im Auftrag der Stadt und nimmt vielfältige Aufgaben wahr, wie zum Beispiel:

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



Kontakt:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
als Sanierungstreuhänder
der Stadt Bremervörde
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Telefon: 0421 / 329010
Fax: 0421 / 32901-11
www.baubeconstadtsanierung.de

Ihre Ansprechpartner:

Herr Jörn Geisler
Telefon: 0421 / 32901-84
Mobil: 0172 / 4116710
E-Mail: jgeisler@baubeconstadtsanierung.de

Frau Brigitte Vorwerk
Telefon: 0421 / 32901-55
Mobil: 0172 / 5417042
E-Mail: bvorwerk@baubeconstadtsanierung.de



Stadt Bremervörde
Fachbereich Bauverwaltung,
Bauplanungswesen
Rathausmarkt 1
27432 Bremervörde
Telefon: 04761 / 9870
Fax: 04761 / 987-174
www.bremervoerde.de

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

Frau Birgit Gerken
Telefon: 04761 / 987-166
E-Mail: birgit.gerken@bremervoerde.de

Impressum

Herausgeber/Redaktion: Stadt Bremervörde, Fachbereich Bauverwaltung, Bauplanungswesen und BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen
Fotos: Stadt Bremervörde
Luftaufnahme: Weser Bildmessflug GmbH & Co., Bremervörde
Gestaltung: Gabi Witthohn Design Studios, Zeven
Druck: Druckerei C.-D. Wagenlöhner, Ebersdorf
Stand: Juli 2008 (Änderungen vorbehalten)