

Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Die Stadt Gehrden ist im Juni 2011 mit dem innerstädtischen Sanierungsgebiet „Gehrden – Stadtzentrum“ vom Land Niedersachsen in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Zielsetzung dieses Förderprogramms ist es, zentrale Versorgungsbereiche zu stärken, die - beispielsweise aufgrund des Leerstandes von Gewerbeflächen und -immobilien - von Funktionsverlusten betroffen sind. Mit dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen finanziell unterstützt, die zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Zentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben beitragen.

Sanierungssatzung

In seiner Sitzung am 07.09.2011 hat der Rat der Stadt Gehrden die Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beschlossen. Mit der Sanierungssatzung wird das Gebiet, in dem unter Einsatz von Fördermitteln öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können, verbindlich festgelegt. Die Sanierungssatzung ist mit ihrer Bekanntmachung am 29.09.2011 rechtsverbindlich in Kraft getreten.

Fördermittel

Entsprechend des dem Land vorliegenden Konzepts zur Sanierung soll in den kommenden 8 bis 10 Jahren vom Bund, vom Land Niedersachsen und der Stadt Gehrden (jeweils zu einem Drittel) für öffentliche und private Sanierungsmaßnahmen ein Fördermittelvolumen von insgesamt bis zu rund 4,5 Millionen Euro zur Verfügung gestellt werden.

Öffentliche Maßnahmen

Die Fördermittel können vorrangig eingesetzt werden für Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes. Hierzu zählt insbesondere die Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen.

Im Vorfeld der Sanierungsmaßnahme wurde eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt, um zu ermitteln, in welchen Bereichen des öffentlichen Straßenraums Sanierungsmaßnahmen sinnvoll und notwendig sind. Auf Grundlage dieser vorbereitenden Untersuchungen sollen die vorgesehenen öffentlichen Maßnahmen im Einzelnen in einem städtebaulichen Rahmenplan konkretisiert werden. Der städtebauliche Rahmenplan wird zurzeit erarbeitet.

Als eine der ersten Maßnahmen ist die Neugestaltung des Bereiches „Nordstraße“, „Bahnhofstraße“ und „Steintor“ vorgesehen. Die Planungen hierzu sollen unter Einbeziehung der Anlieger und der Öffentlichkeit erfolgen.

Private Maßnahmen

Unter bestimmten Voraussetzungen können auch private Grundstückseigentümer Fördermittel erhalten. Förderfähig sind Maßnahmen zur Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (auch energetische Erneuerung), sofern es sich um bedeutsame, das Stadtbild prägende Gebäude handelt. Darüber hinaus können Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen bezuschusst werden.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt Gehrden und dem Grundstückseigentümer. Der Vertrag muss dabei vor Beginn der Maßnahme abgeschlossen werden. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Alle Maßnahmen im Sanierungsgebiet haben den Zielen der Sanierung zu entsprechen. Damit die Vorhaben möglichst frühzeitig beurteilt, bei Bedarf abgestimmt und ggf. angepasst werden können, sollten Sie sich mit der Stadt in Verbindung setzen, sobald Sie erste Ideen für Ihr Projekt haben.

Steuerliche Vorteile

Nach den Regelungen des Einkommensteuergesetzes (EStG) können unter bestimmten Voraussetzungen Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Dies gilt auch, wenn keine Städtebaufördermittel in Anspruch genommen wurden. Voraussetzung für die erhöhte steuerliche Absetzbarkeit ist allerdings, dass vor Durchführung der Maßnahmen ein Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag mit der Stadt Gehrden abgeschlossen wurde. Ohne den vorherigen Abschluss eines solchen Vertrages kann dem Grundstückseigentümer keine Bescheinigung im Sinne des § 7h EStG ausgestellt werden.

Bitte beachten Sie, dass die vorstehenden Ausführungen lediglich einen allgemeinen Hinweis darstellen und die Stadt Gehrden keine Gewähr für die Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne übernimmt. Nähere Einzelheiten sollten Sie daher mit Ihrem Steuerberater erörtern.

Ausgleichsbeträge

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Stadt Gehrden nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB) gesetzlich verpflichtet, von den Eigentümern der Grundstücke im Sanierungsgebiet sogenannte Ausgleichsbeträge zu erheben. Die Höhe der Ausgleichsbeträge ergibt sich aus dem Wert des Grund und Bodens vor und nach Durchführung der Sanierung. Die Ermittlung dieser Bodenwertsteigerungen wird durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte vorgenommen.

Im Gegenzug entfallen die sonst für Straßenbaumaßnahmen anfallenden und in der Regel deutlich höheren Straßenausbaubeiträge.

Die Erhebung der Ausgleichsbeträge wird zu gegebener Zeit durch den Sanierungsträger mit den Eigentümern erörtert.

Sanierungsträger

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Stadt Gehrden durch die die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG unterstützt. Die DSK ist von der Stadt Gehrden als Sanierungsträger mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahme beauftragt und handelt als Treuhänder im Auftrag der Stadt. Die DSK nimmt unter anderem folgende Aufgaben wahr:

- ⇒ Beratung der Grundstückseigentümer in verwaltungstechnischen und finanziellen Fragen zu Sanierungsmaßnahmen
- ⇒ Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen
- ⇒ Bewirtschaftung des Treuhandvermögens und der Fördermittel
- ⇒ Vereinbarungen zu Ausgleichsbeträgen

Fachlich-inhaltliche Beratung

In städtebaulichen und gestalterischen Fragen wird die Stadt Gehrden durch das Büro infraplan GmbH unterstützt. Infraplan nimmt im Auftrag der Stadt unter anderem folgende Aufgaben wahr:

- ⇒ Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes (Leitbilder und Ziele für die Entwicklung des Stadtzentrums)
- ⇒ Fachlich-inhaltliche Beurteilung von Bauvorhaben
- ⇒ Empfehlungen zur Ausführung von Maßnahmen
- ⇒ Fachliche Beratung der Grundstückseigentümer und Bauherren

Weitere Informationen

Weitere Informationen zur Stadtsanierung finden Sie auf den Internetseiten der Stadt Gehrden (www.Gehrden.de) unter „Bürgerservice“ → „Bauen und Wohnen“ → „Stadtsanierung“. Darüber hinaus stehen Ihnen die nachfolgend genannten Ansprechpartner gern für Auskünfte zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartner

Stadt Gehrden:

Fachbereich 5, Bauen und Umwelt
Herr Wolfgang Middelberg
Frau Christina Unselt (ab 01.08.2012)
Kirchstraße 1 - 3
30989 Gehrden
Telefon: 05108/6404-0
E-Mail: rathaus@gehrden.de

Sanierungsträger:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Herr Uwe Mußgnug
Mailänder Straße 2
30539 Hannover
Telefon: 0511/53098-20
E-Mail: uwe.mussgnug@dsk-gmbh.de

Fachlich-inhaltliche Beratung:

Infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH
Frau Dr.-Ing. Simone Strohmeier
Südwall 32
29221 Celle
Telefon: 05141/99169-30
E-Mail: strohmeier@infraplan.de

Impressum

Herausgeber:

Stadt Gehrden, Der Bürgermeister, Kirchstraße 1 - 3, 30989 Gehrden

Planungskizze (Titelseite oben): © Infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle

Kartengrundlage (Titelseite unten): © Liegenschaftskarte, Herausgeber: Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL)

Stand der Informationen: Juni 2012

STADT GEHRDEN



Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Gehrden – Stadtzentrum“

