

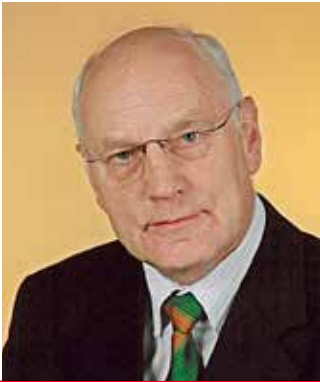
# INFO



Sanierungsgebiet Fürstenau

**„Attraktive Innenstadt“**

Information zur Ortskernsanierung



## Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Stadt Fürstenau engagiert sich für die Aufwertung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich mit Einzelhandel und Dienstleistungen.

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ haben wir die einmalige Chance, in den kommenden Jahren wichtige Bereiche unseres historischen Zentrums neu zu gestalten. Dadurch werden wir in die Lage versetzt, die wirtschaftlichen und städtebaulichen Potentiale der Innenstadt noch besser nutzen zu können.

Wir laden Sie herzlich ein, sich zu beteiligen! Profitieren auch Sie persönlich von den Möglichkeiten des Förderprogramms. Erste Informationen bietet Ihnen dieses Faltblatt. Für weitere Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

**Herbert Gans**  
Bürgermeister

**Benno Trütken**  
Stadtdirektor

## Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützen der Bund und das Land Niedersachsen Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte und Ortskerne.

## Sanierungsziele für den Ortskern Fürstenau

Zentrales Ziel ist die Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau, der aufgrund seiner historischen Baustruktur viel zu bieten hat. Konkret werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines generationengerechten inklusiven Stadtzentrums
- Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels
- Aufwertung der Straßen, Wege und Stadtplätze (Barrierefreiheit)
- Sicherung und Sanierung der historischen Altstadtstruktur
- Tourismus fördern/Weiterentwicklung des Themas „Mittelalter“



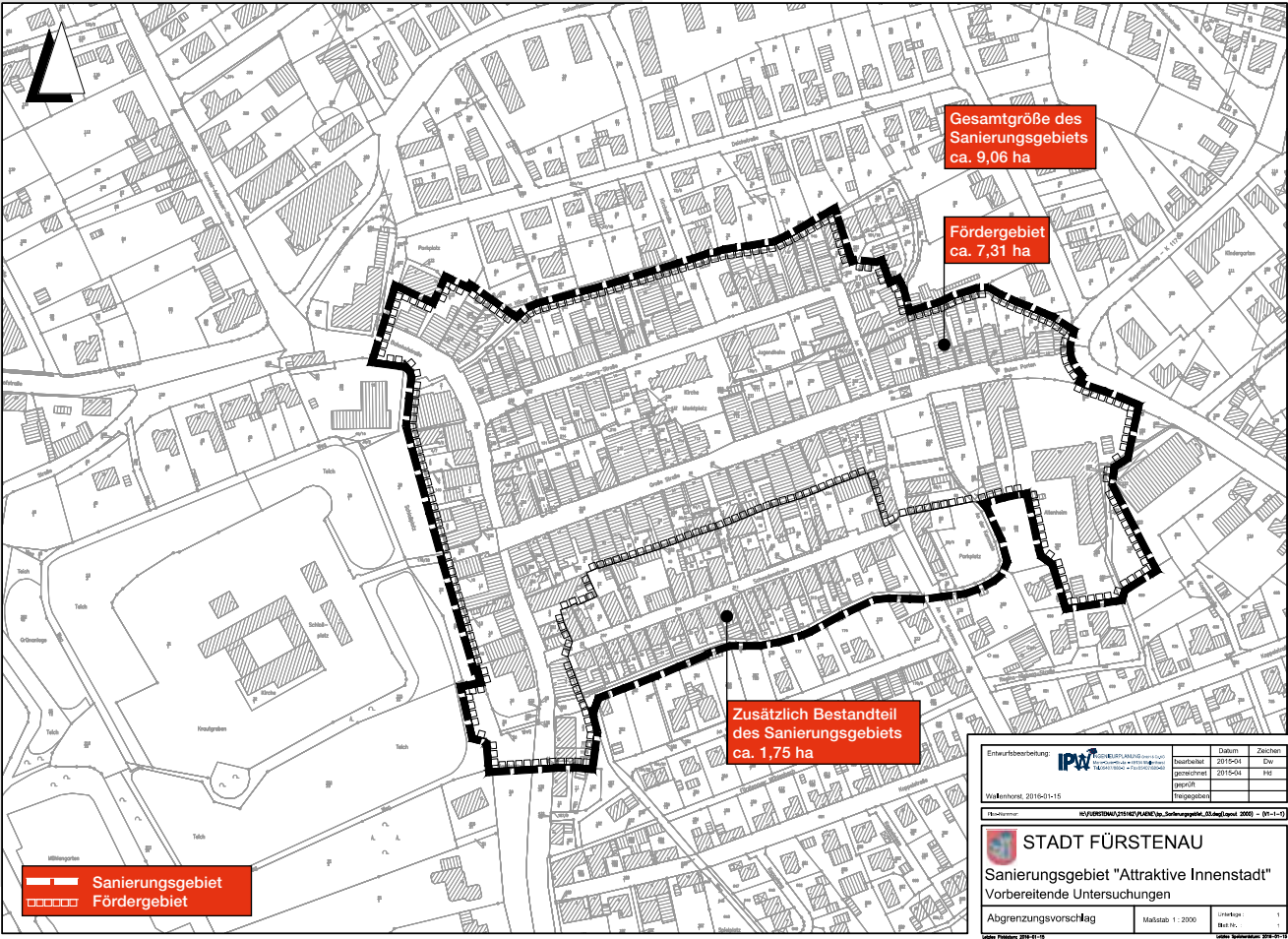
Förmliche Festlegung, Sanierungsverfahren und Sanierungsvermerk

Die Stadt Fürstenua hat das Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“ auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen förmlich festgelegt. Durch die öffentliche Bekanntmachung ist die Satzung seit dem 15.10.2016 rechtsverbindlich.

Gemäß der Satzung wird die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden neben den §§ 136 ff BauGB auch die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152-156a BauGB Anwendung.

Alle Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet erhalten einen **Sanierungsvermerk** im Grundbuch. Dieser Vermerk hat **hinweisenden Charakter** und sichert die Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.

Abgrenzung des Sanierungsgebietes







## Welche Vorteile hat die Sanierung für Grundstücks- und Gebäudeeigentümer?

**Fördermöglichkeiten:** Das Sanierungsgebiet umfasst einen größeren Teil, der als Fördergebiet ausgewiesen ist. Die Grundstückseigentümer im Fördergebiet können für (u. a. energetische) Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf ihren Grundstücken Zuschüsse aus den Fördermitteln erhalten.

Die Förderung wird in der Regel für Gebäude gewährt, deren ortsbildprägende Wirkung vom Fördergeber anerkannt wurde. Im Einzelfall sind darüber hinaus Maßnahmen an Gebäuden bzw. Gebäudeteilen für Handel, Dienstleistungen oder innenstadtverträgliches Gewerbe förderfähig, wenn sie der Beseitigung von Leerständen oder einer Fehl- oder Mindernutzung und somit einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen. Um diese Möglichkeiten zu nutzen, muss eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt abgeschlossen werden.



Wenn Sie ein Grundstück oder Gebäude im Fördergebiet besitzen und eine Modernisierung oder Instandsetzung planen, sollten Sie sich am besten schon jetzt bei der Stadt Fürstenau über die Fördermöglichkeiten informieren. **Denn: Bereits begonnene Maßnahmen können nicht mehr gefördert werden.**

**Steuerliche Vorteile:** Für alle Eigentümer im Sanierungsgebiet ergeben sich Möglichkeiten zur finanziellen Unterstützung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten im Rahmen von Steuererleichterungen. Bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden sind im Sanierungsgebiet 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. Es wird ausdrücklich empfohlen, einen Steuerberater zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr für Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.



## Was müssen Grundstücks- & Gebäude-eigentümer im Sanierungsgebiet beachten?

**Allgemeine Auskunftspflicht:** Um eine Sanierungsmaßnahme erfolgreich umzusetzen, werden möglichst umfassende Informationen über das Gebiet benötigt. Daher besteht während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung für betroffene Bürger (Eigentümer, Mieter, Pächter etc.) gegenüber der Stadt eine Auskunftspflicht (vgl. § 138 BauGB).

**Genehmigungspflicht:** Um sicherzustellen, dass geplante private Maßnahmen mit den Sanierungszielen im Einklang stehen, besteht im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine erweiterte Genehmigungspflicht. Benötigt wird eine (zusätzliche) sanierungsrechtliche Genehmigung für alle baugenehmigungspflichtigen Vorhaben und darüber hinaus für weitere Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen (vgl. §§ 144 - 145 BauGB). Versagt werden darf die Genehmigung nur, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert, unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft. Außerdem kann die Genehmigung unter Auflagen befristet oder bedingt erteilt werden.



## Infobox: Einholung einer Sanierungsgenehmigung

<b>Wer?</b>	Grundstückseigentümer (ggf. Notar)
<b>Wofür?</b> (siehe auch §§ 144-145 BauGB)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten</li> <li>• Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme</li> <li>• Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes</li> <li>• wertsteigernde oder Fassaden verändernde Modernisierung von Gebäuden</li> <li>• Anbringen von Werbeanlagen</li> <li>• Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf eine bestimmte Zeit für die Dauer von mehr als einem Jahr</li> <li>• Nutzungsänderung von Gebäuden, z. B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro</li> </ul>
<b>Wo?</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fachdienst Planen und Bauen der Samtgemeinde Fürstenau</li> <li>• zusätzliche baurechtliche Genehmigung ggf. bei der Bauaufsichtsbehörde</li> </ul>
<b>Zeitraumen?</b>	Entscheidungsfrist von ein bis drei Monaten, abhängig vom Einzelfall



## Was sind Ausgleichsbeträge?

Mit Abschluss der Sanierung haben Stadt und Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke ergeben.

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 i. d. R. keine (Erschließungs-)Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.).

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



## Ihre Ansprechpartner:



### Stadt Fürstenau

Fachdienst Planen und Bauen  
Schloßplatz 1, 49584 Fürstenau

Fachdienstleiterin Monika Kolosser  
E-Mail: [kolosser@fuerstenau.de](mailto:kolosser@fuerstenau.de)  
Tel. 05901/9320-62  
Fax 05901/9320-12



### Sanierungsberater BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Kamp 1c, 49074 Osnabrück

Bernd Caffier  
E-Mail: [BCaffier@baubeconstadtsanierung.de](mailto:BCaffier@baubeconstadtsanierung.de)  
Tel.: 0541/ 20239447  
Fax: 0541/ 27107

Weitere Informationen zur Sanierung finden Sie auch unter: <http://www.fuerstenau.de>

Bildnachweis: Stadt Fürstenau, IPW





**Gefördert durch:**



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



Niedersächsisches Ministerium  
für Soziales, Gesundheit  
und Gleichstellung

