



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Die Barsinghäuserinnen und Barsinghäuser leben gern in ihrer Stadt. Ein Grund dafür ist eine Umgebung, in der sich die Menschen beim Wohnen, Arbeiten und Einkaufen wohl fühlen.

Die Stadt Barsinghausen will, dass das so bleibt. Deshalb haben wir uns um die Teilnahme am Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beworben. Mit Erfolg: Barsinghausen ist in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen worden und bekommt Fördermittel zur Neugestaltung und städtebaulichen Aufwertung des Ortszentrums – eine große Chance, nicht nur für die Stadt sondern ebenso für Gewerbetreibende, Kaufleute und private Eigentümerinnen und Eigentümer.

Wir stehen vor einem ehrgeizigen und lohnenswerten Vorhaben, das nur gelingen kann, wenn die Bürgerinnen und Bürger der Stadt hieran engagiert und aktiv mitarbeiten. Ganz konkret möchten wir Sie hiermit ganz herzlich zu unserem ersten Planungs-Workshop einladen. Welche Möglichkeiten das Förderprogramm Ihnen ganz persönlich bietet und wie Sie es nutzen können, darüber gibt Ihnen dieses Faltblatt einen ersten Überblick. Wenn Sie Fragen und Anregungen haben, wenden Sie sich bitte an die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner. Sie stehen Ihnen gern für alle Fragen rund um die Sanierung zur Verfügung.

Walter Zieseniß
Walter Zieseniß | Bürgermeister



Das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ werden Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortskerne unterstützt. Das Programm zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben. Die Fördermittel sind bestimmt für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung von Ortszentren, innerstädtischen Quartieren und Stadtteilzentren. Ziel ist es, von Funktionsverlusten, insbesondere gewerblichen Leerständen, betroffene zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken.



Die Ziele für die Innenstadt von Barsinghausen

Ziel der Innenstadtsanierung in Barsinghausen ist es, entsprechend dem Förderprogramm, das Zentrum attraktiver zu gestalten und nachhaltig weiter zu entwickeln. In den Vorbereitenden Untersuchungen (Stadtentwicklungskonzept) sind diese Ziele bereits dargestellt worden. Folgende Maßnahmen sind u. a. angedacht:

- Aufwertung des öffentlichen Raumes, der Straßen, Wege und Plätze**
- Attraktivierung und Neugestaltung der Fußgängerzone einschließlich Thie
- Umgestaltung der Eingangsbereiche zur Fußgängerzone
- Umgestaltung der Bahnhofstraße und der Osterstraße
- Neuordnung und Gestaltung des Parkplatzes am Bahnhof
- Attraktivierung und Umgestaltung der Bereiche rund um das City-Center (Glockenstraße, Gurkenstraße, Altenhofstraße)

- Umgestaltung des Straßenraumes „Volkers Hof“ einschließlich der Fußwegebeziehungen zur Marktstraße
- Umgestaltung im Bereich Ziegenteich/Kirchstraße/Rathausumfeld, Verbesserung der Grünanlagen, Freiraumgestaltung
- Erneuerung der öffentlichen Beleuchtungssysteme (Lichtkonzept)

Sanierung von Gemeinbedarfseinrichtungen

- Sanierung der Wilhelm-Stedler-Schule
- Sanierung der Glück-Auf-Halle
- **Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden**
- Vorbereitung zur Nachnutzung des Grundstückes „Kaiserhof“
- Neuordnungsmaßnahmen des ehem. Autohauses „Bühre“
- Umgestaltung „City-Center“
- Reaktivierung des Bahnhofsgebäudes
- Umgestaltung Parkhaus C&A
- sowie sonstige Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gewerblicher Nutzungseinheiten mit direkter Anbindung an die Fußgängerzone
- **Aufbau eines City-Managements**
- Beteiligung von Kaufleuten, Gewerbetreibenden, Nutzungsberechtigten, Immobilien- und Standortgemeinschaften



Wie ist der aktuelle Stand?

Nach der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die städtebaulichen Missstände im Zentrum Barsinghausens konkret aufgezeigt und dem Rat der Stadt die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes vorgeschlagen. Der Rat der Stadt Barsinghausen hat in seiner Sitzung am 26.06.2008 das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ mit der im Plan dargestellten Abgrenzung förmlich festgelegt. Durch die öffentliche Bekannt-

machung am 26.07.2008 wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich. Der nächste Schritt ist die Aufstellung eines „Städtebaulichen Rahmenplanes“. In dieser Planung werden die Ziele aus den Vorbereitenden Untersuchungen konkretisiert. Mit der Erarbeitung ist das Stadtplanungsbüro argeplan aus Hannover aufgrund seiner langjährigen Erfahrungen im Bereich der Stadtsanierung beauftragt worden.



Und jetzt sind Sie gefragt!

Ihre Mitarbeit an der städtebaulichen Rahmenplanung ist uns wichtig! Der städtebauliche Rahmenplan beschreibt die Ziele für die städtebauliche Entwicklung in unserer Stadt. Er stellt die Aspekte der künftigen Nutzungen, der verkehrlichen Entwicklung und der gestalterischen Absichten dar. An dieser Planung können die Bürgerinnen und Bürger von Barsinghausen aktiv mitarbeiten. Es findet daher am:

**Samstag, 07. März 2009, Rathaus 1, Bergamtstraße 5
von 10.00 – 16.00 Uhr ein Planungs-Workshop
zur Innenstadtsanierung**



Einladung

statt. Wir wollen an diesem Tag anhand der vom beauftragten Büro argeplan aufgestellten Bestandsanalyse gemeinsam konkrete Themen der Stadtsanierung in Barsinghausen erarbeiten. z. B. wo sollte es Verbesserungen im öffentlichen Straßenraum geben? Wie können Plätze und öffentliche Grünflächen aufgewertet werden? Wie möchten wir in der Innenstadt wohnen, leben und arbeiten? In welchen Bereichen kann das Stadtbild von Barsinghausen nachhaltig verbessert werden? usw. Wir würden uns sehr freuen, Sie als Teilnehmer/-in in den Arbeitsgruppen unseres „Workshops“ am 07. März begrüßen zu dürfen. Für einen Mittagsimbiss und Getränke ist gesorgt. Mit der beigegeführten Postkarte (E-Mail oder Fax) bitten wir Sie, sich verbindlich anzumelden.



Workshop im Rahmen der Kinder- und Jugendbeteiligung

Die Beteiligung der Jugend an öffentlichen Themen in Barsinghausen ist uns sehr wichtig. Bereits im November des letzten Jahres fand ein, gemeinsam von der städtischen Jugendpflege und der Stadtplanungsabteilung organisierter Workshop zum Thema „Innenstadtsanierung“ statt. Während eines Rundgangs durch das Sanierungsgebiet wurden die sowohl positiven und negativen Eindrücke aufgenommen und in anschließenden Arbeitsgruppen die Vorschläge der Barsinghäuser Jugend diskutiert.



Das Sanierungsverfahren/ Der Sanierungsvermerk

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ ergeben sich für die Eigentümer im Gebiet verschiedene Rechte aber auch Pflichten bezüglich ihres Eigentums.

Gemäß der Sanierungssatzung wird die Sanierung im umfassenden Verfahren durchgeführt. Hierbei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des Baugesetzbuches Anwendung.

Zur Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer wurde ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch der Grundstücke im Sanierungsgebiet durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff BauGB – zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter. Er belastet das Grundstück nicht und wird nach Abschluss des Sanierungsverfahrens wieder gelöscht, ohne dass dem Eigentümer Kosten entstehen.



Stadt Barsinghausen
Fachdienst Planen und Bauen
Bergamtstraße 5
30890 Barsinghausen

Postkarte
bitte freimachen
oder falten

Name, Vorname

Straße

PLZ, Ort

Telefon/Telefax

E-Mail

Datum/Unterschrift

Ihre Ansprechpartner

Stadt Barsinghausen
Fachdienst Planen und Bauen
Bergamtstraße 5
30890 Barsinghausen



Barbara Boss
Telefon: 0 51 05 / 774- 352
Telefax: 0 51 05 / 774- 389
E-Mail: barbara.boss@stadt-barsinghausen.de
www.barsinghausen.de

Sanierungsträger
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Ansprechpartner: **Gerhard Kohle**
Telefon: 04 21 / 3 29 01- 35
Telefax: 04 21 / 3 29 01- 11
E-Mail: GKohle@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de



Impressum

Herausgeber: Stadt Barsinghausen, Der Bürgermeister
Fachbereich Planen und Bauen
Luftbild: LGN Niedersachsen, Hannover

Stand: Februar 2009

Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können im Sanierungsgebiet Maßnahmen unterschiedlichster Art finanziell gefördert werden. Dabei kommen sowohl stadtplanerische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, als auch private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden in Betracht. Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder aber für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Gemeinde bzw. dem Sanierungsträger und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich (bitte vor Beginn!) beim Sanierungsträger, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht mehr gefördert werden! Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Gibt es steuerliche Vorteile im Sanierungsgebiet?

Nach den §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden. Vor Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ist eine vertragliche Regelung in Form eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages mit der Gemeinde abzuschließen. Dies gilt auch, wenn keine Fördermittel eingesetzt werden. Ohne einen Modernisierungsvertrag kann Ihnen keine Bescheinigung im Sinne des § 7h EstG ausgestellt werden. Wir empfehlen Ihnen ausdrücklich, einen Steuerberater

zu konsultieren. Diese Angaben sind als allgemeiner Hinweis zu verstehen. Eine Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit im steuerrechtlichen Sinne kann nicht übernommen werden.

Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger eine Auskunftspflicht, d. h. die betroffenen Bürger müssen der Gemeinde oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 des Baugesetzbuches. Danach müssen Eigentümer eine Genehmigung bei der Gemeinde einholen, wenn sie z. B.:

- ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen wollen,
- eine Hypothek aufnehmen wollen,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abschließen wollen,
- ein Gebäude errichten wollen,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und

Modernisierungen vornehmen wollen, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern, dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung notwendig ist,

- Werbeanlagen anbringen wollen,
- Gebäude abbrechen wollen,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigen, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung oder -vereinigung vornehmen wollen

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Gemeinde (Fachdienst Planen und Bauen) gestellt werden. Über die Genehmigung ist binnen eines Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um bis zu drei Monate verlängert werden.

Ist eine baurechtliche Genehmigung oder eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Bauaufsichtsbehörde erteilt. In diesem Fall ist über die Genehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Antrages bei der Baugenehmigungsbehörde zu entscheiden.

Unter bestimmten Voraussetzungen darf die Genehmigungsfrist um zwei Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Gemeinde eine Versagungspflicht.

Benötige ich zusätzlich eine Baugenehmigung?

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde ersetzt nicht eine notwendige Baugenehmigung. Der Bauherr im Sanierungsgebiet muss daher zwei Anträge stellen: Den Antrag auf Sanierungsgenehmigung seines Vorhabens gem. §§ 144 BauGB und den üblichen Bauantrag.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Der Gesetzgeber hat bestimmt, dass zum Abschluss der Innenstadtsanierung seitens der Stadt zu prüfen ist, ob die Grundstücke im Sanierungsgebiet eine sanierungsbedingte Wertsteigerung, nur auf den Bodenwert bezogen, erfahren haben.

Mit Abschluss der Sanierung haben die Gemeinde und der Sanierungsträger gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen ergeben, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Nach dem besonderen Städtebaurecht haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet in der Regel keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) erhoben.

Der Ausgleichsbetrag wird zur Finanzierung von weiteren Maßnahmen im Sanierungsgebiet herangezogen. Die Erhebung des Ausgleichsbetrages ist zu gegebener Zeit mit den Eigentümern zu erörtern.



Sanierungsinformation
Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Hinweis

Einladung zum Workshop ...

