



Stadtsanierung Bersenbrück

BÜRGERINFORMATION

Vorwort	2
Der Ausbau des Kreuzungsbereiches Lindenstraße – Bramscher Straße – Am Markt	3
Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen verschönern das Stadtbild.....	4
Die Erweiterung des Sanierungsgebietes ist beantragt	5
Sparen durch vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge	6 – 7
Ihre Ansprechpartner.....	7
Impressum	8



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

mit der dritten Ausgabe der „Bürgerinformation zur Stadtsanierung“ werfen wir einen Blick auf das Erreichte zurück und stellen Ihnen die geplanten Maßnahmen des Jahres 2009 vor.

Der Rückbau der Bramscher Straße von der Kreuzung Bahnhofstraße bis zum Hotel Kreke ist fertig gestellt. Am verlängerten Klostergraben entstand ein neuer Parkplatz und die Schulstraße ist dem neuen Gestaltungsbild angepasst worden. Neue Fußwege und Passagen verbinden die Bramscher Stra-

ße mit den rückwärtigen Bereichen (Kirchplatz, Amtsgericht und Schule).

Im Frühjahr werden wir mit dem vierten und letzten Bauabschnitt der Bramscher Straße (Kreuzungsbereich Lindenstraße – Bramscher Straße – Am Markt) beginnen, rechts auf Seite 3 finden Sie detaillierte Informationen zur geplanten Maßnahme.

Haben Sie auf dem Titelblatt bemerkt, das neben dem heutigen Sanierungsgebiet ein weiteres Gebiet farblich gekennzeichnet ist ?

Nachdem wir mit der Sanierung unseres Zentrums bereits viel erreicht haben, bemühen wir uns um eine Erweiterung des Sanierungsgebietes. Ob wir mit der Erweiterung in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen werden, erfahren wir voraussichtlich bis Mitte diesen Jahres.

Ein weiteres wichtiges Thema dieser Sanierungsinformation ist die Erhebung der Ausgleichsbeträge. In diesem Frühjahr wird mit der Ermittlung der Bodenwerte begonnen. Bei vorzeitiger Ablösung der Ausgleichsbeträge kann den Eigentümern ein Rabatt von 10 % gewährt werden. Auf den Seiten 6 – 7 beschreiben wir ausführlich das Verfahren und die Vorteile der vorzeitigen Ablösung. Wir würden uns freuen, wenn sich möglichst viele Eigentümer für die vorzeitige Ablösung entscheiden, denn die später per Bescheid erhobenen Beiträge müssen abgeführt werden und stehen unserer Stadt nicht mehr zur Verfügung.

Falls Sie Fragen zur Stadtsanierung, oder zu den Themen dieser Sanierungsinformation haben, wenden Sie sich gern an die auf Seite 7 genannten Ansprechpartner die Ihnen weiterhin mit Rat und Tat beiseite stehen.



Es grüßen Sie herzlich

Harald Kräuter | Bürgermeister



Dr. Michael Lübbesmann | Stadtdirektor



Der Ausbau des Kreuzungsbereiches Lindenstraße – Bramscher Straße – Am Markt



Der Rückbau der Bramscher Straße ist von der Kreuzung Bahnhofstraße bis zum Hotel Kreke bereits fertig gestellt. Mit dem letzten Bauabschnitt, dem Kreuzungsbereich Lindenstraße – Bramscher Straße – Am Markt, wird (Baubeginn im Frühjahr) 2009 die Umgestaltung der ehemaligen Bundesstraße sinnvoll abgeschlossen.

Nach intensiven Gesprächen mit den Bürgern, der Fördergemeinschaft der Gewerbetreibenden und den Anliegern, in denen mehrere Ausbauvarianten diskutiert wurden, stellen wir Ihnen auf dieser Seite den gewählten Ausbauplan vor, der vom Rat der Stadt Bersenbrück in seiner Sitzung am 11. 12. 2008 abschließend beschlossen worden ist.

Am Dreh- und Angelpunkt Bersenbrücks, an dem die Siedlungsentwicklung des Ortes ihren Anfang nahm, werden sich die Haupteinkaufsstraßen Lindenstraße und Bramscher Straße künftig gleichberechtigt begegnen.

Mit der neuen Verkehrsführung wird die Kreuzung übersichtlicher und der Anteil der

Fahrbahn am Straßenraum wird verringert, so dass den Restaurationsbetrieben und den Fußgängern deutlich mehr Raum zur Verfügung stehen wird.

Geschliffenes Betonsteinmaterial der Bramscher Straße findet sich als Bänderung, Einfassung und Markierung der Stellflächen und die gepflasterten Furten und Angebotsstreifen markieren die Querungsbereiche und rahmen den neuen Straßenplatz. Vor dem Rathaus und am Marktzentrum entstehen im Straßenseitenraum neue Parkplätze.

Vorhandene Materialien wie der Klinker der Gehwege von der Lindenstraße und dem Marktzentrum werden aufgenommen und wiederverwendet.

Wie auch im weiteren Verlauf der Bramscher Straße werden die vorhandenen Peitschenleuchten durch die indirekt wirkende „Campop“ ersetzt und die Bäume durch Bodenstrahler in Szene gesetzt. Sie markieren so die Zufahrt in das bereits sanierte Stadtzentrum.

	Asphalt
	Querung: Betonsteinpflaster
	Parkplatz: Betonsteinpflaster
	Parkplatz: Klinker
	Gehweg: Betonsteinpflaster
	Gehweg: Klinker
	Gehweg: vorh. Natursteinpflaster
	Beet
	geplanter Laubbaum
	vorh. Laubbaum entfällt
	vorh. Laubbaum wird erhalten

Plan:
INGENIEURPLANUNG GbR,
Otto-Lilienthal-Str. 13, 49134 Wallenhorst

Abgeschlossene Sanierungsmaßnahmen verschönern das Stadtbild

Bramscher Straße 16

Abriss nicht erhaltenswerter Bausubstanz und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses



Am Markt 1


Teilmodernisierung eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses (Fenster, Fassade, Dach)




Schulstraße 2

Durchgreifende Sanierung eines denkmalgeschützten Wohn- und Geschäftshauses





Die Fläche vor dem Gebäude wurde der Stadt durch den Eigentümer zur Nutzung zur Verfügung gestellt, so das hier ein attraktiver kleiner Platz im Zentrum realisiert werden konnte.



Der Parkplatz Klostergraben ist inzwischen ebenfalls fertig gestellt.

Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen | WICHTIG !

Für private Modernisierungsmaßnahmen stehen in der Stadt Bersenbrück keine Fördermittel mehr zur Verfügung. Bitte beachten Sie jedoch, das Sanierungs- und Erhaltungsaufwendungen in Sanierungsgebieten steuerlich abgesetzt werden können. Voraussetzung ist immer der **Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages** zwischen dem Eigentümer und der Stadt Bersenbrück, auch wenn Sie keine Fördermittel beantragt haben oder erhalten ! Dieser **Vertrag ist Voraussetzung**, das Ihnen zum Abschluss Ihrer Maßnahmen eine Bescheinigung im Sinne des Einkommenssteuergesetzes ausgestellt werden kann.

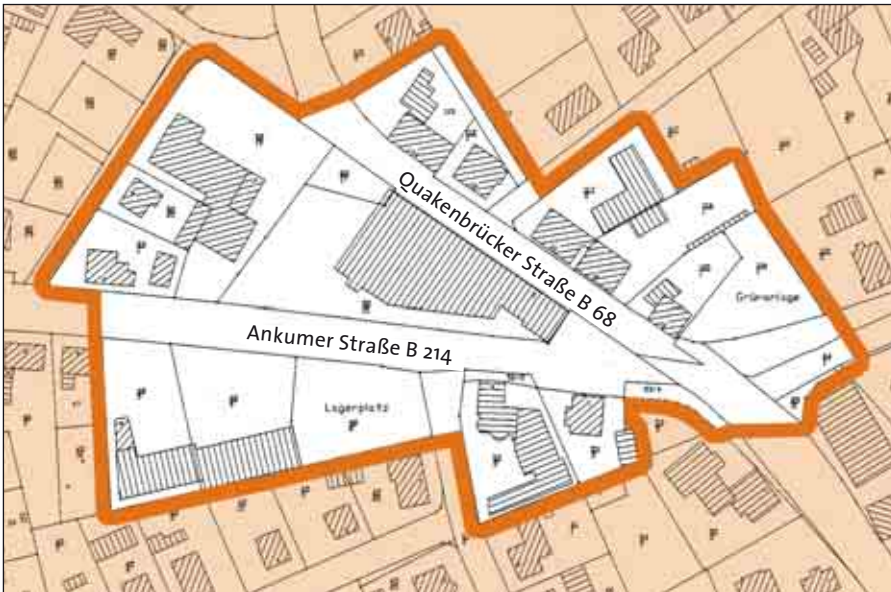
Die Erweiterung des Sanierungsgebietes Innenstadt ist beantragt

Nördlich des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ schließt sich ein Bereich an, der ebenfalls von städtebaulichen Defiziten geprägt ist, bislang jedoch noch nicht förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt wurde.

Die Stadt Bersenbrück bemüht sich derzeit, mit dem im Plan abgebildeten Bereich (als Erweiterung) in das Städtebauförderprogramm des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen zu werden.

Durch die Modernisierung von privaten und öffentlichen Gebäuden könnten gestaltungs- und Funktionsmängel beseitigt werden, die bereits durchgeführten Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ unterstützen und zusätzliche Impulse für private Investitionen geben.

Ob die Aufnahme in das Förderprogramm bewilligt wird, entscheidet sich voraussichtlich bis Mitte diesen Jahres.



Sparen durch vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge

Am 31. 12. 2010 wird das Sanierungsverfahren (im Sanierungsgebiet 1) in Bersenbrück förderrechtlich abgeschlossen. Die Sanierungssatzung wird zu gegebener Zeit aufgehoben und und der Sanierungsvermerk aus den Grundbüchern gelöscht.

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, so genannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger, und zwar in Höhe eines Betrages, der dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung entspricht. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer – stark vereinfacht ausgedrückt – für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.

Die Ausgleichsbeträge dienen – allerdings nur in sehr geringem Maße – dazu, die im Ort vorgenommenen Sanierungsmaßnahmen zu finanzieren. Schätzungen zufolge werden

durch Ausgleichsbeträge nur ca. 3 % der öffentlichen Investitionen, die im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme in das Sanierungsgebiet geflossen sind, refinanziert.

Wie werden die Ausgleichsbeträge ermittelt?

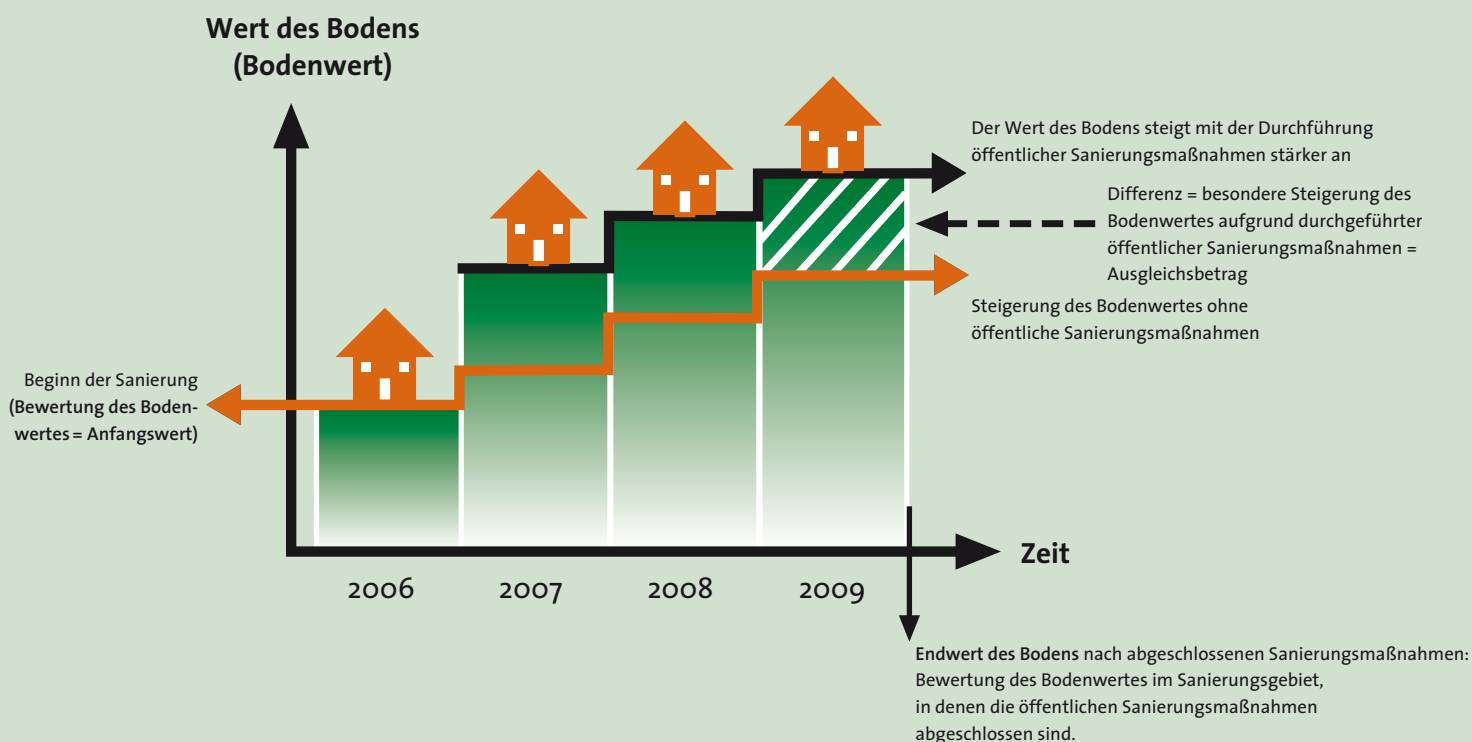
Zunächst werden durch den unabhängigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Osnabrück die folgenden Grundstückswerte ermittelt:

1. Den Wert des Grundstückes ohne öffentliche Sanierungsmaßnahmen (Anfangswert pro qm in Euro), sowie
2. der Wert des Grundstückes nach öffentlichen Sanierungsmaßnahmen (Endwert pro qm in Euro) am jeweiligen Wertermittlungstichtag. Die Bebauung auf dem jeweiligen Grundstück, bzw. der Wert der Bebauung spielt bei dieser Bewertung keine Rolle.

Der Ausgleichsbetrag ist die Differenz des Anfangswertes zum Endwert, d. h., Eigentümer haben die Wertsteigerung des Bodens, der durch eine öffentliche Sanierungsmaß-

nahme erzielt wurde, als Ausgleichsbetrag zu bezahlen. Die konjunkturbedingten Wertänderungen dürfen nicht berücksichtigt werden. D. h. ein Ausgleichsbetrag ist von den Eigentümern zu entrichten, wenn sich der Bodenwert des Grundstückes durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme gesteigert hat. Sofern dies nicht der Fall ist oder falls die Werterhöhung unterhalb von „Bagatellgrenzen“ liegt, sind keine Zahlungen zu leisten. Die Bebauung des Grundstückes spielt dabei keine Rolle. Es wird ausschließlich der Wert des Bodens festgestellt.

Der Gutachterausschuss wird mit der Ermittlung der Bodenwerte im Sanierungsgebiet Bersenbrück im Frühjahr 2009 beginnen. Nach Abschluss der Sanierung (2010) erhalten die Eigentümer im Sanierungsgebiet einen Bescheid über die ermittelten Bodenwerte und die Höhe der zu zahlenden Ausgleichsbeträge.





Rabatt durch vorzeitige Ablösung der Ausgleichsbeträge, so können Sie sparen !

Die Stadt Bersenbrück hat beschlossen, unter bestimmten Voraussetzungen, einen Rabatt auf den Ausgleichsbetrag zu gewähren. Sobald der Anfangs- und Endwert für Ihr Grundstück im Sanierungsgebiet ermittelt wurde, und damit die Höhe des zu zahlenden Ausgleichsbetrages feststeht, können die Eigentümer mit der Stadt Bersenbrück einen Vertrag über die „Vorzeitige Ablösung (Zahlung) des Ausgleichsbetrages“ schließen. D. h. die Eigentümer bezahlen den Ausgleichsbetrag nicht erst, wenn Sie den Bescheid erhalten, sondern bereits mit dem Ablösevertrag. In diesem Fall gewährt die Stadt Bersenbrück einen Rabatt von 10 % auf die Gesamtsumme.

Was passiert mit meinen Ausgleichsbeträgen ?

Auch die Stadt Bersenbrück hat ein großes Interesse daran dass die Beiträge von den Eigentümern frühzeitig gezahlt werden und nicht erst nach Abschluss der Sanierung. Denn alle vorzeitig gezahlten Beiträge (und nur diese) fließen direkt in neue Sanierungsmaßnahmen in Bersenbrück (lt. gesetzlicher Bestimmung ausschließlich in Sanierungsmaßnahmen). Die nach Abschluss der Sanierung gezahlten Ausgleichsbeträge müssen dagegen an das Land abgeführt werden! Es ist also in unser aller Interesse, wenn möglichst viele Beiträge wieder in das Bersenbrücker Sanierungsgebiet fließen können, dann haben wir alle etwas davon.

Was muss ich tun um den Rabatt gewährt zu bekommen?

Sobald der Gutachterausschuss die Werte für Ihr Grundstück ermittelt hat bietet Ihnen die Stadt Bersenbrück die so genannte Ablösevereinbarung mit 10 % Rabatt an. Vorher brauchen Sie nicht aktiv zu werden. Sollten Sie bis Mitte des Jahres 2009 noch nicht angesprochen worden sein, fassen Sie bitte bei einem der genannten Ansprechpartner nach.

Wie ist der Ablauf, wenn ich keine vorzeitige Ablösung möchte?

Wenn Sie keinen Rabatt in Anspruch nehmen möchten warten Sie den Bescheid über die Zahlung der Ausgleichsbeträge ab, der Ihnen nach Abschluss der Sanierung zugeht. Bitte beachten Sie jedoch, das die Gewährung eines Rabattes dann nicht mehr möglich ist.

Sind meine Zahlungen steuerlich relevant ?

Soweit die Zahlung der Ausgleichsbeträge vom Finanzamt nicht als Anschaffungs- oder Herstellungskosten eingestuft werden, können Ausgleichsbeträge als Werbungskosten oder Betriebsausgaben abgesetzt werden. Dem zuständigen Finanzamt wird dafür die „Bescheinigung der Gemeinde über sanierungsrechtliche Ausgleichs- oder Ablösebeiträge“ vorgelegt.

Bitte betrachten Sie diesen Hinweis als erste unverbindliche Information und besprechen Sie sich mit ihrem Steuerberater.

Ihre Ansprechpartner

Sollten Sie Fragen zum Thema Ausgleichsbeträge haben, oder auch zu anderen Themen der Stadtsanierung wenden Sie sich bitte an folgende Ansprechpartner:

Stadt Bersenbrück

Reinhold Heidemann
Fachdienst III, Planen, Bauen und Umwelt
(Ebene 3, Zimmer 126)
Lindenstraße 2
49593 Bersenbrück

Telefon: 0 54 39 | 962- 240
Fax: 0 54 39 | 962- 243
E-Mail: Heidemann@bersenbrueck.de

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Projektleiter:
Kay Greiner
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
www.baubeconstadtsanierung.de

Telefon: 04 21 | 32 901- 27
Fax: 04 21 | 32 901- 11
E-Mail: KGreiner@baubeconstadtsanierung.de





IMPRESSUM

Herausgeber:

Stadt Bersenbrück | Der Stadtdirektor
Lindenstraße 2
49593 Bersenbrück

Pläne:

Ingenieurplanung GbR, Wallenhorst

Gestaltung:

Dipl. Des. Petra Kamerowski

Redaktion:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Kay Greiner
Anne-Conway-Str. 1, 28359 Bremen
Telefon: 04 21 | 32 901- 27
Fax: 04 21 | 32 901- 11
E-Mail: KGreiner@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de



B a u B e C o n
Sanierungsträger GmbH

