



INFORMATIONEN ZUM

STÄDTEBAUFÖRDERPROGRAMM

„SOZIALE STADT“ IN AHLHORN



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Großenkneten ist mit dem Sanierungsgebiet „Wildeshauser Straße“ in Ahlhorn in das Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“ des Bundes und des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Es besteht somit die Möglichkeit, in den nächsten etwa 10 Jahren eine städtebauliche Erneuerung durchzuführen. Mit Satzung vom 18.06.2018 hat der Gemeinderat das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Mit dieser Kurzinformation erhalten Sie einen ersten Überblick über die rechtlichen Zusammenhänge und Fördermöglichkeiten.

Weitere Informationen finden Sie unter:

www.grossenkneten.de/wohnen-und-wirtschaft/staedte-bau-foerderung-ahlhorn/

Welche Ziele sollen erreicht werden?

- Stärkung bzw. Wiederherstellung Ahlorns als lebendiger, beliebter und gesunder Wohn- und Lebensort
- Beseitigung der wohnungswirtschaftlichen, baulichen und städtebaulichen Missstände
- Stärkung der Ortsmitte durch Beseitigung funktionaler und städtebaulicher Mängel
- Stärkung des nachbarschaftlichen Miteinanders unterschiedlicher Generationen und Kulturen sowie die Schaffung, Ergänzung und Vernetzung dafür erforderlicher Treff- und Begegnungsorte

Welche Maßnahmen sind geplant?

- Sanierung der Ortsdurchfahrt Ahlhorn
- Schaffung einer neuen Ortsmitte
- Errichtung eines neuen Jugendzentrums
- Gestaltung von Aufenthaltsflächen
- Erweiterung von Kinderbetreuungseinrichtungen
- Quartiersmanagement als Ansprechperson vor Ort
- Verbesserung des Sportangebotes
- Sanierung von Anliegerstraßen
- Modernisierung der Wohngebäude



Ansicht des neuen Jugendzentrums



Erneuerung der Ortsdurchfahrt
an der Wildeshäuser Straße

Was ist in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Auskunftspflicht

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

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§ 144/145 BauGB. Danach muss ein/e Eigentümer/in eine Genehmigung bei der Gemeinde Großenkneten einholen, wenn er/sie z. B.

- sein/ihr Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen will,
- eine Hypothek aufnehmen will,
- einen Miet- oder Pachtvertrag auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr abschließen will,
- ein Gebäude errichten will,
- Gebäude abbrechen will,
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro,
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen will, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassaden verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist,
- Werbeanlagen anbringen will,
- eine Baulasteintragung oder eine Grundstücksteilung durchführen will.

Hinweis:

Der Gemeinde sind enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Gemeinde jedoch auch eine Versagungspflicht. Eine Sanierungsgenehmigung ersetzt nicht die Baugenehmigung des Landkreises. Der Antrag ist vor Beginn der Maßnahme zu stellen.

Was ist ein Sanierungsvermerk?

Zur Sicherung der Interessen der Gemeinde Großenkneten wurde im Grundbuch ein Sanierungsvermerk eingetragen. Dieser Vermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur hinweisenden Charakter. Nach Ende der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird der Vermerk ohne Antragsstellung und Kosten der Eigentümer gelöscht.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Nach § 154 Abs. 1 BauGB werden im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) keine Anliegerbeiträge von den Grundstückeigentümern erhoben.

Stattdessen ist die Gemeinde mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme gesetzlich verpflichtet, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben.

Diese entsprechen dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die bewirkte Bodenwertsteigerung.

Die Ermittlung der „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung“ erfolgt durch ein unabhängiges Gremium, dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte. In welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung zu erwarten sind, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht verbindlich gesagt werden. Weitere Informationen und Musterberechnungen sind auf der Homepage der Gemeinde abrufbar.

Welche Vorteile ergeben sich durch das Sanierungsgebiet?

Mit Städtebaufördermitteln können kommunale Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus sowie private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden finanziell gefördert werden.

Des Weiteren können Sie als Eigentümer bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Kosten für den Erhaltungsaufwand nach den §§ 7h, 10f, 11a des Einkommensteuergesetzes erhöht steuerlich absetzen. Voraussetzung für die Gewährung des Zuschusses oder für steuerliche Vorteile ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages vor Beginn der Maßnahme.

Für Auskünfte stehen folgende Personen gerne zur Verfügung:

Gemeinde Großenkneten

Markt 1

26197 Großenkneten

Horst Looschen

Telefon: 04435/600-120

horst.looschen@grossenkneten.de

Sanierungsträger

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Bremen

Bianca Matthes

Telefon: 0421/32901-67

bmatthes@baubeconstadtsanierung.de

Anja Bach

Telefon: 0421/32901-25

abach@baubeconstadtsanierung.de

Quartiersmanagement

Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

Ortsverband Ahlhorn

Anastasia Warkentin

Telefon: 0152/36988448

anastasia.warkentin@johanniter.de

Herausgeber

Gemeinde Großenkneten
Markt 1, 26197 Großenkneten



Projektpartner und Förderer

