SANIERUNGSGEBIET

"Aschendorf Zentrum"



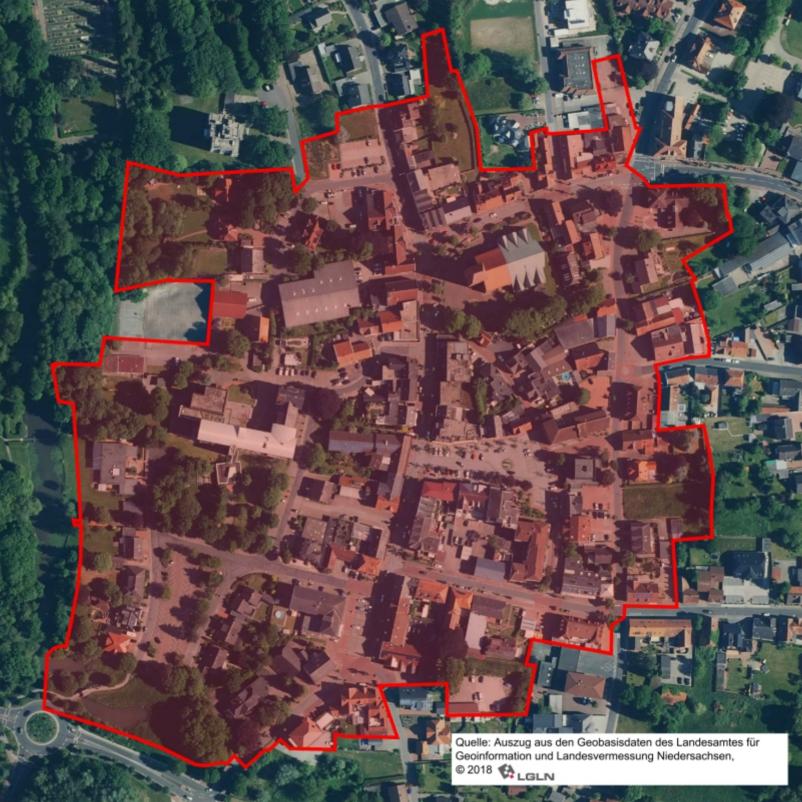






INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	5
Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"	6
Sanierungsgebiet "Aschendorf Zentrum"	8
Sanierungsgebiet Übersichtskarte	9
Vorteile für Grundstücks- und Gebäudeeigentümer	10
Verfügungsfonds	12
Was müssen Eigentümer beachten?	13



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

für die Stärkung unseres Stadtteilzentrums Aschendorf wird die Stadt Papenburg im Rahmen des Städtebauförderprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" finanziell unterstützt. Bund und Land honorieren die Aktivitäten in Aschendorf und stellen Zuwendungen in Höhe von rund 3,4 Millionen Euro zur Verfügung. Gemeinsam mit Ihnen möchten wir diese Chance nutzen, um die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit von Aschendorf zu verbessern. Die Modernisierung des "Schepersturm" am Marktplatz sowie der Rückbau der Thormann-Halle sind Projektbeispiele, die im direkten Zusammenhang dazu stehen.

Für Sie besteht ebenfalls die Möglichkeit, Zuwendungen im Sanierungsgebiet zu nutzen. Insbesondere falls Sie eine Modernisierung Ihrer Immobilie beabsichtigen, sollten Sie die Verfügbarkeit von Zuschüssen erfragen. Zudem kann privates Engagement im öffentlichen Raum, das zur Steigerung der Attraktivität und Belebung des Stadtteilzentrums beiträgt, über den so genannten Verfügungsfonds erheblich unterstützt werden.

Diese Broschüre gibt Ihnen einen ersten Eindruck zur Städtebaufördermaßnahme "Aschendorf-Zentrum" sowie zu den Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet. Die Stadt Papenburg und unser Dienstleister BaußeCon Sanierungsträger GmbH beraten Sie gerne.

Wir freuen uns auf Ihr Interesse!





Städtebauförderprogramm

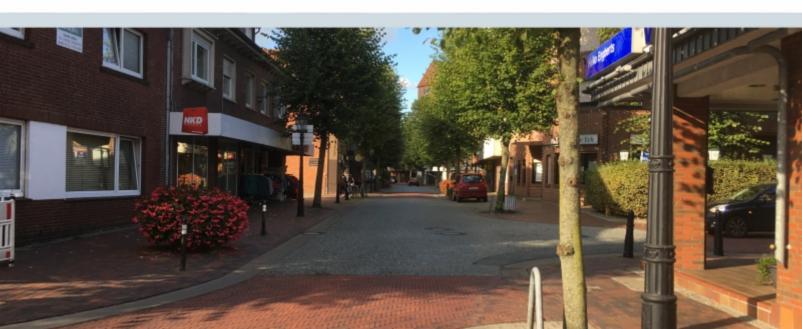
"Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

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

Sanierungsziele für das Sanierungsgebiet "Aschendorf Zentrum"

Auf Grundlage der in den vorbereitenden Untersuchungen identifizierten Missstände und der vorangegangenen Zielformulierungen im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts ISEK "Aschendorf Zentrum" lassen sich folgende Sanierungsziele ableiten:

- Sanierung der ortsbildprägenden Gebäude und Abriss abgängiger Immobilien
- Entgegenwirken der Funktionsverluste und gewerblichen Leerstände
- Sanierung der öffentlichen Räume (Schwerpunkt "Alter Marktplatz")
 Behebung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Straßen- und Freiraum,
 Barrierefreiheit
- Neuordnung und Neugestaltung des fließenden und ruhenden Verkehrs
 Erarbeitung bzw. Fortschreibung des Verkehrskonzeptes (Schwerpunkt "Große Straße")



Städtebauförderprogramm

"Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Modernisierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude
- Abriss bzw. Umnutzung abgängiger Gebäude
- Weiterentwicklung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Papenburg von 2011
- Aktivierung der Leerstände durch Maßnahmen zur Belebung der Erdgeschosszonen
- Einrichtung eines Zentrumsmanagements und Verfügungsfonds
- Optische Aufwertung des Marktplatzes durch zeitgemäße Ausstattung und Begrünung.
 Schaffung von Aufenthaltsqualität des Platzes durch Möblierung, Aufwertung der Brunnenanlage und Lichtkonzepte
- Verbesserung des fließenden und ruhenden Verkehrs
- Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit
- Erarbeitung bzw. Fortschreibung des Verkehrskonzeptes (Schwerpunkt "Große Straße")
- Schaffung von Parkplätzen durch Nutzung von Brachflächen
- Ausbau von Radwegen und Bürgersteigen
- Verbesserung der Verkehrssicherheit an den Kreuzungsbereichen
- Neu- und/oder Umgestaltung des Verkehrsraums



Sanierungsgebiet "Aschendorf Zentrum" Förmliche Festlegung und Sanierungsverfahren

Die Stadt Papenburg hat das Sanierungsgebiet "Aschendorf Zentrum" auf der Grundlage von vorbereitenden Untersuchungen förmlich festgelegt. Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Emsland ist die Satzung seit dem 15.02.2018 rechtsverbindlich.

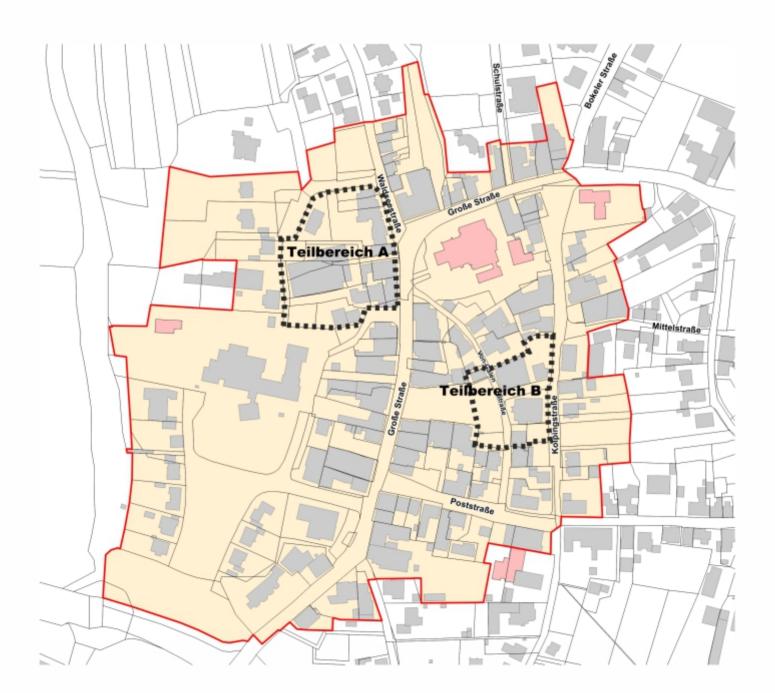
Verfahren:

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile, die innerhalb des im dargestellten Lageplan durch eine rote durchgezogene Linie abgegrenzten Gebietes liegen. Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist im Zweifelsfall die Innenseite der roten durchgezogenen Umgrenzungslinie. Innerhalb des Geltungsbereiches wird die Sanierung in den Teilbereichen A und B im umfassenden Verfahren, in den Bereichen außerhalb der Teilbereiche A und B im vereinfachten Verfahren durchgeführt.

Die Teilbereiche A und B (umfassendes Verfahren) sind im anliegenden Lageplan durch eine schwarze gestrichelte Linie abgegrenzt. Maßgeblich für die genaue Abgrenzung des Teilbereichs im umfassenden Verfahren ist im Zweifelsfall die Innenseite der schwarzen gestrichelten Umgrenzungslinie. In den Teilbereichen A und B finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des BauGB Anwendung.

Im Gebiet außerhalb der Teilbereiche A und B (vereinfachtes Verfahren) ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB ausgeschlossen.

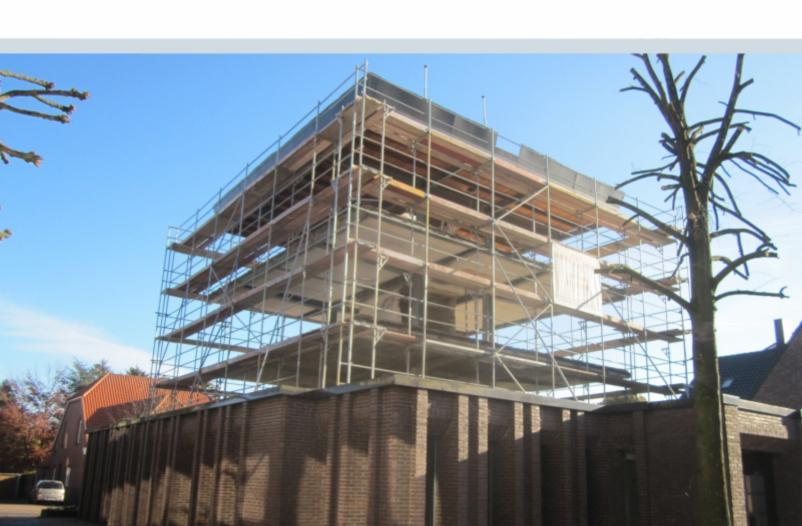
Sanierungsgebiet "Aschendorf Zentrum" Übersichtskarte



Förderzuschuss: Unter bestimmten Voraussetzungen können Eigentümer im Sanierungsgebiet für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden einen Zuschuss aus den Fördermitteln erhalten. Die Förderung wird in der Regel nur 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 z.B. der Beseitigung von Leerständen und somit einer Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches dienen. Vor Maßnahmenbeginn ist zwingend eine Modernisierungsvereinbarung auf Basis der beschlossenen Modernisierungsrichtlinie mit der Stadt abzuschließen.

Steuerliche Vorteile: Ebenfalls können Grundstückseigentümer von Steuererleichterungen profitieren. Bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie Erhaltungsaufwand bei Gebäuden im Sanierungsgebiet sind 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 steuerrechtlichen Sinne kann daher nicht übernommen werden.

Wenn Sie ein Grundstück oder Gebäude im Fördergebiet besitzen und eine Modernisierung oder Instandsetzung planen, sollten Sie sich **frühzeitig** bei der Stadt Papenburg über die Fördermöglichkeiten **informieren**, denn bereits begonnene Maßnahmen können nicht mehr gefördert werden.



Verfügungsfonds

Über den Verfügungsfonds besteht eine weitere Möglichkeit, private Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Aschendorf Zentrum" finanziell unterstützen zu lassen. Dabei soll der Verfügungsfonds helfen, Ideen zu realisieren, die zur Stärkung und Attraktivierung des Stadtteilzentrums beitragen. Der Verfügungsfonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 % aus Mitteln der Städtebauförderung und mindestens zu 50 % aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Stadt Papenburg. Die Mittel der Städtebauförderung sind für Investitionen (z.B. Spielgeräte, Pflanzbehälter und Sitzbänke) und investitionsvorbereitende bzw. investitionsbegleitende Maßnahmen (z.B. Mieter- und Eigentümerbefragungen) zu verwenden.

Die Vergaberichtlinie bildet die Basis für die Organisation und die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds und kann auf der Homepage der Stadt Papenburg eingesehen werden.



Was müssen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet beachten?

Einholung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (gilt nur in den Teilbereichen A und B)

Wer?	Grundstückseigentümer (ggf. Notar)
Wofür?	 Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten Baugenehmigungspflichtige Vorhaben Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes wertsteigernde oder Fassaden verändernde Modernisierung von Gebäuden Anbringen von Werbeanlagen Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, für die Dauer von mehr als 1 Jahr Nutzungsänderung von Gebäuden, z.B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro siehe auch §§ 144-145 BauGB, Aufzählung nicht abschließend
Wo?	Stadtverwaltung Papenburg; bei baurechtlich genehmigungspflichtigen Maßnahmen zusätzlich Bauaufsichtsbehörde
Zeitrahmen?	Entscheidungsfrist von ein bis drei Monaten, abhängig vom Einzelfall

Was müssen Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet beachten?

Ausgleichsbeträge (gilt nur in den Teilbereichen A und B)

Mit Abschluss der Sanierung - also mit Aufhebung der Sanierungssatzung - haben Stadt und Sanierungsbeauftragter gemeinsam mit dem Gutachterausschuss zu prüfen, ob sich sanierungsbedingte Wertsteigerungen der Grundstücke ergeben haben. Die Höhe dieser "sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung", die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor (Anfangswert) und nach (Endwert) der Sanierung ergeben, ermittelt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte als unabhängiges Gremium. Die sanierungsunbeeinflussten Werte (Anfangswerte) werden zu Beginn der Sanierung in einer besonderen Bodenrichtwertekarte dargestellt.

Grundlage hierfür bildet der § 154 BauGB. 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, das im umfassenden Verfahren durchgeführt wird, i.d.R. keine Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) erhoben.

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.

Für Eigentümer im Sanierungsgebiet außerhalb der Teilbereiche A und B gilt (vereinfachtes Verfahren):

Im vereinfachten Verfahren gelten die besonderen Bestimmungen nach §§ 152 bis 156a BauGB nicht. Auch wird kein Ausgleichsbetrag am Ende des Sanierungsverfahrens erhoben. Allerdings gelten hier die üblichen Bestimmungen zur Erhebung von Beiträgen nach Niedersächsischem Kommunalabgabengesetz (NKAG, vgl. Satzungen der Stadt Papenburg vom 29.03.2019).



Bei sanierungsrechtlichen Fragen wenden Sie sich bitte an:

BauBeCon Sanierungsträger GmbH Büro Osnabrück Kamp 1c, 49074 Osnabrück

Bernd Caffier

bcaffier@baubeconstadtsanierung.de

Tel.: 0541/202394-47

Fax: 0541/27107

Weitere Informationen zur Sanierung finden Sie auch unter: http://www.stadt.papenburg.de | Bauen | Projekte





Gefördert durch:







