

Welche Vorteile haben Sie als Eigentümer?

Förderung von privaten Modernisierungen

Unter bestimmten Voraussetzungen sind auch für private Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Fördermittel erhältlich. Voraussetzung für eine mögliche Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages vor Beginn der geplanten Maßnahme. Bitte erkundigen Sie sich frühzeitig. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Was wird gefördert?

Neben investiven Maßnahmen zur Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes sind

- die Instandsetzung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden (einschl. der energetischen Erneuerung) sowie
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder minder genutzten Gebäuden und von Brachflächen - einschl. städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung - sowie
- Maßnahmen zur Schaffung von Barrierefreiheit förderfähig.

Voraussetzung ist, dass die Maßnahmen im Einklang mit den vorhandenen städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt stehen.

Beispiele förderfähiger / steuerlich erhöht abschreibbarer Maßnahmen:

- Dachsanierung
- Fassadensanierung
- Fenster- und Türsanierung
- Zusammenlegung von Ladenlokalen
- Erhöhung der Ausnutzung der Grundstücke
- Beseitigung eines Leerstandes
- Verbesserte Erreichbarkeit (z. B. barrierefreie Zugänge)

Wie wird gefördert?

Zuschusshöhen für private Baumaßnahmen:

- Außenhülle von ortsbildprägenden Gebäuden inkl. energetischer Erneuerung max. 30 v. H., jedoch höchstens 30.000 € (brutto)
- Wiedernutzung von Leerständen sowie von fehl- und mindergenutzten Grundstücken oder Gebäuden max. 30 v. H., jedoch höchstens 30.000 € (brutto)
- Maßnahmen zur Herstellung von barrierefreien, -armen Räumen max. 50 v. H., jedoch höchstens 10.000 € (brutto)

Die Möglichkeit einer Kombination der drei Regelfördersätze ist grundsätzlich möglich. Die Höchstförderung beträgt hierbei max. 50.000,00 € (brutto).

Voraussetzungen für eine Förderung:

- das Gebäude oder die betroffene Grundstücksfläche liegt im Sanierungsgebiet
- das Gebäude wurde als ortsbildprägend charakterisiert bzw. es liegt eine Fehl- oder Mindernutzung bzw. ein Leerstand vor
- zwischen dem Eigentümer, der Stadt und dem Sanierungsberater wird **vor Maßnahmenbeginn** ein Modernisierungsvertrag abgeschlossen
- die Ziele der Sanierung werden durch die Maßnahme erreicht

Achtung: Grundsätzlich ist vor der Beantragung von Städtebauförderungsmitteln durch den Antragsteller zu prüfen, ob andere Fördermöglichkeiten (z. B. KfW-Darlehen/-Zuschüsse, Wohnraumförderungsmittel) für das beabsichtigte Vorhaben in Frage kommen.

Diese Mittel sind vorrangig einzusetzen.

Steuerliche Vergünstigungen im Sanierungsgebiet:

Eigentümer im Sanierungsgebiet „Innenstadt“ können als Grundstückseigentümer für bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie für den Erhaltungsaufwand bei Gebäuden erhöhte steuerliche Vorteile (erhöhte Abschreibungen nach §§ 7h, 10f, 11a EStG) geltend machen. Dazu gehören alle Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und der funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen. Für detaillierte Informationen lassen Sie sich bitte von Ihrem Steuerberater beraten.

Auch für eine erhöhte steuerliche Abschreibung muss **vor Durchführung der Maßnahme** ein Modernisierungsvertrag zwischen Ihnen und der Stadt geschlossen werden – auch wenn die Maßnahme nicht gefördert wird/werden soll.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses (oder für steuerliche Vorteile) ist immer der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Stadt. Wenn Sie eine Maßnahme im Sanierungsgebiet planen, informieren Sie sich bitte vor Durchführung der Maßnahme bei der Stadt, ob eine finanzielle Fördermöglichkeit besteht. **Bereits begonnene Maßnahmen können nachträglich nicht gefördert werden.**

Ansprechpartner und Informationen für alle Fragen im Sanierungsverfahren:

Weitere Informationen und Dokumente (u. a. eine Vorlage zum Antrag einer sanierungsrechtlichen Genehmigung sowie zum Antrag auf Förderung einer

Baumaßnahme) erhalten Sie direkt im Rathaus oder unter:

www.friesoythe.de/wirtschaft-wohnen/stadtsanierung/

Ihre direkten Ansprechpartner:



Stadt | Friesoythe

Stadt Friesoythe
Fachbereich 3 – Stadtentwicklung
Frau Edith Kreye
Alte Mühlenstraße 12
26169 Friesoythe
Tel.: 04491 / 9293 - 329
kreye@friesoythe.de



DSK – BIG
Projekt- und Stadtentwicklung
Herr Clemens Rode
Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 / 897699 - 11
clemens.rode@dsk-big.de

Gefördert durch:



**Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat**



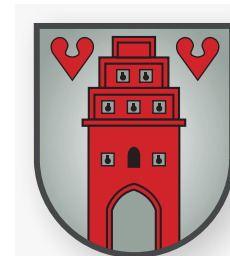
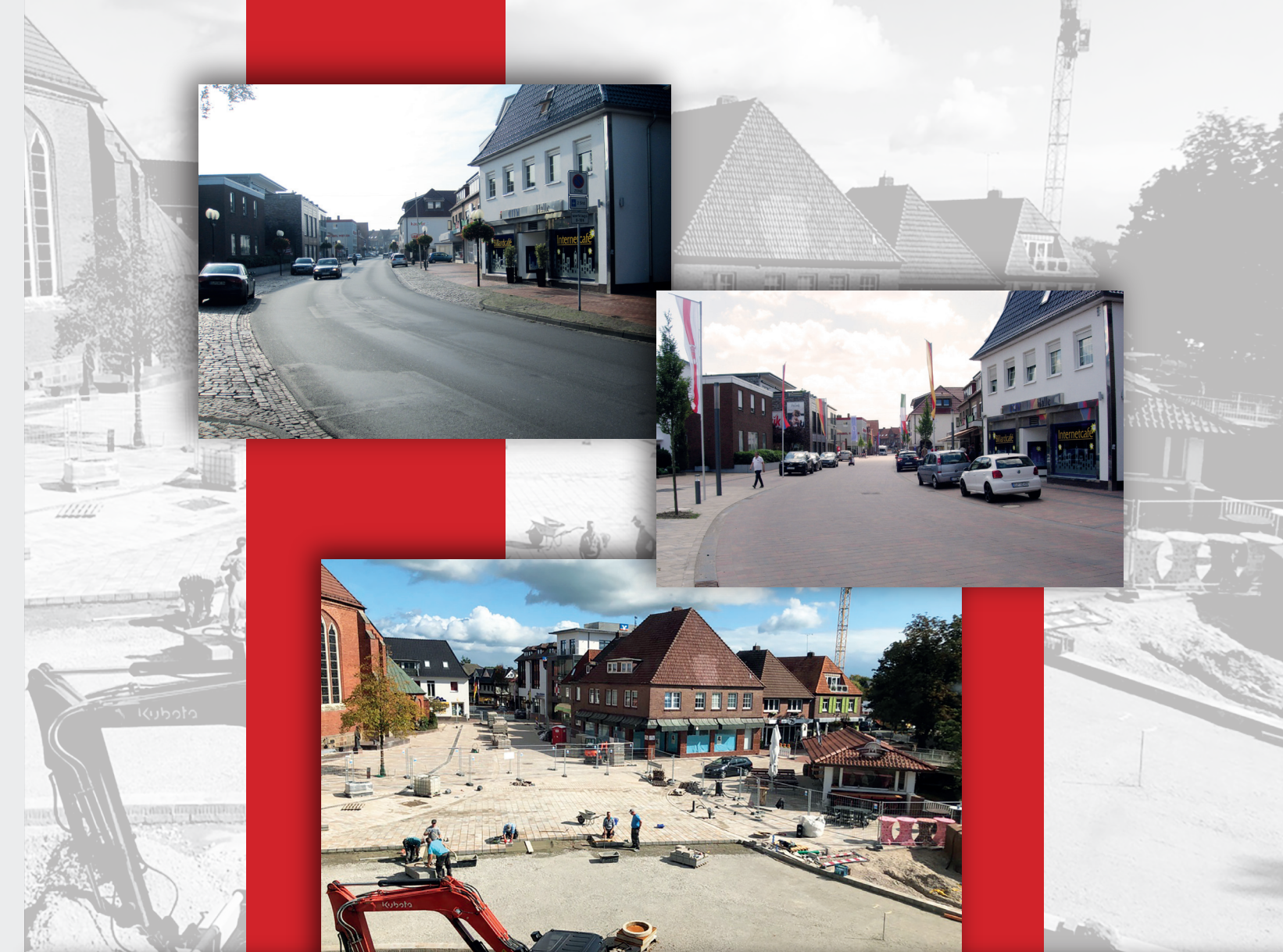
**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



**Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz**



Stadt | Friesoythe



Bürgerinformation Stadtsanierung in Friesoythe

Sanierungsmaßnahme „Innenstadt Friesoythe“

**Liebe Bürgerinnen und Bürger,
liebe Anwohnerinnen und Anwohner,
liebe Eigentümerinnen und Eigentümer,**

durch die Aufnahme unserer Stadt in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Landes Niedersachsen im Jahr 2015 haben wir die Chance erhalten, nachhaltig unsere städtebaulichen Strukturen weiter zu entwickeln, zu verbessern und zu stärken. Wir freuen uns sehr über den engen stetigen Austausch mit Ihnen – der Bevölkerung, den Anwohnern, den Eigentümern und den Geschäftsleuten Friesoythes.

Von der ersten Idee der Sanierung Friesoythes mit Unterstützung der Städtebauförderung bis zum „ersten Spatenstich“ in der Bahnhofstraße war es ein langer Weg. Doch die vielen positiven Resonanzen und der nun sichtbare Fortschritt zeigen uns, wir sind auf dem richtigen Weg! Die Unterstützung durch die Städtebauförderung bedeutet für uns die Möglichkeit, Friesoythes Innenstadt ein neues Gesicht zu geben, mehr Aufenthaltsqualität für Sie zu schaffen und Räume für ein Miteinander und für Begegnung zu entwickeln. Ich bin sehr zuversichtlich, dass uns dies gelingen wird, sind erste Ansätze doch schon deutlich erkennbar.

In diesem Faltblatt haben wir für Sie alle wichtigen Informationen kurz zusammengefasst. Denn auch wenn alle Beteiligten sich bereits gut aufeinander eingespielt haben, handelt es sich um einen sehr umfangreichen Prozess, der viele Fragen aufwirft. Für diese stehen Ihnen gern die auf der Rückseite genannten Ansprechpartner der Stadt sowie des Sanierungsberaters von der Firma DSK-BIG zur Verfügung.

Friesoythe im April 2020

Sven Stratmann
Bürgermeister der Stadt Friesoythe

 **Stadt | Friesoythe**

Liegt mein Grundstück im Sanierungsgebiet?

Der Rat der Stadt Friesoythe hat im Jahr 2015 den Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ gefasst. Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt. Daraus ergeben sich für Sie als Anwohner oder Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet vielfältige Chancen und Möglichkeiten - es gibt jedoch auch einiges zu beachten.

Im vom Rat beschlossenen Sanierungsgebiet (siehe Abbildung) können in den nächsten Jahren städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen sowohl von öffentlichen Erschließungsanlagen wie z. B. Straßen, Wegen, Plätzen wie auch von privaten Gebäuden mithilfe von Städtebauförderungsmitteln gefördert werden. Der Bund, das Land Niedersachsen und die Stadt Friesoythe sind jeweils zu einem Drittel an der Förderung beteiligt.

Zur Sicherung Ihrer und der Interessen der Stadt sieht es das Baugesetzbuch (BauGB) vor, einen sogenannten Sanierungsvermerk in die Grundbücher der im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes gelegenen Grundstücke einzutragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass sich Ihr Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet befindet und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches und insbesondere des besonderen Städtebaurechts gem. §§ 136 ff. zu beachten sind. Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur einen hinweisenden Charakter. Die Eintragung sowie die Löschung nach Abschluss der Sanierung sind kostenlos.



Was haben Sie zu beachten?

Auskunftspflicht:

Für Eigentümer, Mieter, Pächter (oder auch deren Berechtigte) besteht während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gegenüber der Stadt eine Auskunftspflicht. Die betroffenen Bürger müssen der Stadt Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme benötigt.

Genehmigungspflicht:

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht gem. §§ 144 / 145 BauGB. Dies dient zur Absicherung der mit der Gebietsfestlegung durch die Stadt verfolgten Sanierungsziele.

**Für folgende Maßnahmen
brauchen Sie eine Genehmigung:**

- Errichtung / Abriss eines Gebäudes
- Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen an bestehenden Gebäuden (auch wenn für die Baumaßnahmen keine Baugenehmigung erforderlich ist!)
- Anbringung von Werbeanlagen
- Änderung der Nutzung von Gebäuden (z. B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro)
- Veräußerung des Grundstücks / Bestellung und Veräußerung eines Erbbaurechts
- Teilung eines Grundstücks
- Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrages auf bestimmte Zeit (länger als ein Jahr)
- Aufnahme einer Hypothek
- Eintragung einer Baulast

Achtung!

Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist **vor der Durchführung** einzuholen und ersetzt nicht die Baugenehmigung.

Ausgleichsbetrag:

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme sind wir als Stadt gesetzlich verpflichtet, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger, die der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes der Grundstücke entspricht (reiner Bodenwert, Bebauung nicht relevant). Die Wertermittlung der „sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen“ übernimmt der unabhängige Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung. Gleichzeitig entfallen die Anlieger- bzw. Erschließungsbeiträge für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von Erschließungsanlagen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze, etc.).

Grundstücksgeschäfte:

Grundstücksgeschäfte in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten unterliegen einer besonderen Kontrolle und Wertbegrenzung (Preisprüfung). Die Grundstückswerte werden unter Anwendung des §153 BauGB auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergeben würde. Darüber hinausgehende Kaufpreisvereinbarungen darf die Stadt nicht genehmigen. Hierdurch wird vermieden, dass Bodenwertsteigerungen, die der Eigentümer nicht selbst bewirkt hat, von diesem durch einen Verkauf abgeschöpft werden und der Käufer durch einen überhöhten Kaufpreis und den zu entrichtenden Ausgleichsbetrag finanziell doppelt belastet wird.

