

## Wichtige Chance für den Ortskern

### Fragen und Antworten zur Umsetzung des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ in Wallenhorst

Mit dem Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ unterstützen der Bund und das Land Niedersachsen Kommunen bei der Stärkung ihrer Innenstädte und Ortskerne. Wallenhorst ist aufgenommen worden und erwartet in den kommenden Jahren Fördermittel in Millionenhöhe zur Neugestaltung und städtebaulichen Aufwertung des Ortszentrums – eine große Chance für Gemeinde, Gewerbetreibende und Privatleute!

Klar, dass ein Vorhaben dieser Größenordnung sorgfältig vorbereitet werden muss. In Zusammenarbeit mit der Wallenhorster Hanse e.V. hat die Gemeinde deshalb wichtige Fragen zum Thema zusammengestellt und beantwortet.

#### Nach welchen Kriterien wird das Sanierungsgebiet festgelegt?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen kommen dort in Betracht, wo nicht nur einzelne, sondern ein Bündel städtebaulicher Maßnahmen zur wesentlichen Umgestaltung und Verbesserung nötig sind. Voraussetzungen sind Missstände und ein Handlungsbedarf, der im öffentlichen Interesse ein planmäßiges und abgestimmtes Vorgehen erfordert.

Im Zuge ihrer Bewerbung für das Programm hat die Gemeinde Wallenhorst ein „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept“ für den Ortskern in Auftrag gegeben. Dieses stellte erhebliche städtebauliche Defizite und funktionale Mängel fest. Auf dieser Grundlage wurde Wallenhorst in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen.

Um die Fördergelder zu bekommen, müssen – bevor der Rat das Sanierungsgebiet festlegt – die gesetzlich vorgeschriebenen „vorbereitenden Untersuchungen“ laufen. Als Untersuchungsgebiet hat der Rat Anfang Mai ein Gebiet bestimmt, das stadtgestalterisch und siedlungsstrukturell mit dem zentralörtlichen Versorgungsbereich zusammen hängt oder von diesem beeinflusst wird. Dabei gehören zum zentralörtlichen Versorgungsbereich der Geschäftsbereich an der Großen Straße, der Erweiterungsbereich des Zentrums westlich der Großen Straße mit dem Rathaus und den neuen Wohn- und Geschäftsbereichen sowie die Entwicklungsflächen „Grüne Wiese“.

Zusammenfassend wird das Sanierungsgebiet unter Beachtung der städtebaulichen Missstände und Defizite sowie der Realisierbarkeit von Neuordnungs- und Neugestaltungsmaßnahmen festgelegt. Dabei soll die Sanierung möglichst zügig und einheitlich umgesetzt werden können.

#### Gibt es für die Anlieger die Möglichkeit des Einspruchs?

Die Gesamtplanung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme unterliegt dem allgemeinen sanierungsrechtlichen Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Dieses lehnt sich an das Abwägungsgebot in der Bauleitplanung an. Demnach sind die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen. Eine „Einspruchsmöglichkeit“ im eigentlichen Wortsinn besteht nicht.

Allerdings hängt der Erfolg der Sanierung wesentlich von der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter ab. Deshalb soll laut Gesetz die Sanierung möglichst frühzeitig mit allen Beteiligten erörtert werden. Sie sollen zur Mitwirkung angeregt und so umfassend wie möglich beraten werden. Dazu hat die Gemeinde Wallenhorst schon eine erste Info-Veranstaltung angeboten, weitere werden folgen. Nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird die Gemeindeverwaltung außerdem Einzel-Beratungs-

gespräche anbieten, in denen sie über die Fördermöglichkeiten privater Maßnahmen informiert.

Die Anregungen und Stellungnahmen, die Betroffene, Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange im Verfahren vorbringen, muss die Verwaltung abwägen und dem Rat vorlegen. Als Inhaber der kommunalen Planungshoheit entscheidet er abschließend über ihre Annahme oder Ablehnung.

#### Was bedeutet der Sanierungsvermerk im Grundbuch?

Der Sanierungsvermerk ist nach deutschem Baurecht ein Grundbucheintrag, der auf die Lage des Grundstücks in einem Sanierungsgebiet hinweist. Nach § 143 (2) BauGB ist er mit Rechtskraft der Sanierungssatzung in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke einzutragen. Dies geschieht auf Antrag der Gemeinde automatisch für alle Grundstücke innerhalb des festgelegten Sanierungsgebietes.

Der Sanierungsvermerk hat keine unmittelbaren rechtlichen Wirkungen, lediglich eine Informations- und Sicherungsfunktion für den Grundstücksverkehr. Er macht deutlich, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und das „besondere Städtebaurecht“ des Baugesetzbuches (§§ 136 ff.) zu beachten ist. Eine rechtliche Veränderung der Grundbucheintragung ist nur mit Zustimmung der Gemeinde möglich.

Ende die städtebauliche Sanierungsmaßnahme mit der Aufhebung der Sanierungssatzung oder ist die Sanierung einzelner Grundstücke vorzeitig abgeschlossen, sodass diese aus dem Sanierungsgebiet entlassen werden können, so wird die Löschung der Vermerke im Grundbuch automatisch beantragt. Eintragung und Löschung sind kostenlos.

#### Welche Vorteile haben Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet?


Innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes können Sanierungsmaßnahmen auch an privaten Gebäuden und Grundstücken gefördert werden. Förderfähig können zum Beispiel die Instandsetzung von Dach und Fassade, Wärmedämmungsmaßnahmen, die Instandsetzung von Außen- und Parkierungsanlagen oder die Verbesserung des Wohnungsgrundrisses sein. Darüber hinaus bestehen „indirekte“ Förderungsmöglichkeiten durch Nutzung zinsvergünstigter Landesdarlehen. Ergänzend kann der Grundstückseigentümer den Erhaltungsaufwand bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich absetzen. Außerdem ist durch die Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des gesamten Gebiets mit einer Wertsteigerung privater Immobilien zu rechnen.

#### Welchen Einschränkungen unterliegen die Grundstückseigentümer?

- Mit Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen unterliegen die von der Sanierung Betroffenen gem. § 138 BauGB einer Auskunftspflicht gegenüber der Gemeinde und ihren Beauftragten über Tatsachen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung und Durchführung einer Sanierung erforderlich sind (z.B. Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen und örtliche Bindungen).
- Außerdem steht der Gemeinde nach § 24 BauGB innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bei Grundstücksverkäufen ein Vorkaufsrecht zu. Wenn sie davon keinen Gebrauch macht, stellt sie auf Antrag des Eigentümers ein Zeugnis über die Nichtausübung des Vorkaufsrechtes aus.
- Aus dem § 144 BauGB ergibt sich eine öffentlich-rechtliche Genehmigungspflicht (sanierungsrechtliche Genehmigung) durch die Gemeinde für:
  - die Errichtung, Änderung, Abbruch und Nutzungsänderung von Anlagen, für die eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist;
  - die Vereinbarung von schuldrechtlichen Verträgen über ein Grundstück oder aufstehende Bebauungen, soweit diese für mehr als ein Jahr eingegangen werden (z.B. Miet- und Pachtverträge);
  - den Grundstücksverkauf und die Bestellung von Erbbaurechten;
  - die Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten wie Grundschulden und Dienstbarkeiten;
  - Grundstücksteilungen;
  - die Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten im Baulastenverzeichnis und
  - Vorhaben zur Errichtung, Änderung, Abbruch und Nutzungsänderung von Anlagen, für die eine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Unterliegt das jeweilige Vorhaben einer baurechtlichen Genehmigungspflicht, so erteilt die Baugenehmigungsbehörde beim Landkreis die sanierungsrechtliche Genehmigung im Einvernehmen mit der Gemeinde. Andernfalls ist die Sanierungsgenehmigung formlos bei der Gemeinde zu beantragen. Sie darf nur versagt werden bei der begründeten Annahme, dass das Vorhaben die Sanierung unmöglich macht, wesentlich erschwert oder ihren Zielen und Zwecken zuwiderläuft. Ist das nicht der Fall, hat der Betroffene einen Anspruch auf Genehmigung. Die Entscheidung der Gemeinde unterliegt demnach voll der verwaltungsgerichtlichen Kontrolle.





**DIE NATURHEILPRAXIS**  
*Annette Baumgarte*  
 Heilpraktikerin

Kirchplatz 4 · 49134 Wallenhorst  
 Telefon 05407/3469966

Praxisferien bis 5. August  
 Sauerstofftherapie ab 12. August

<h1>Glas &amp; Spiegel</h1> <h2>W. Landwehr</h2> <p>Industriestr. 26 49191 Belm Tel. 05406/ 5538</p> <p>o. unser Aussendienstmitarbeiter aus Wallenhorst Herr Böhm 0170/6783052</p>	<p><b>Service rund ums Glas Handel Schleiferei Reparaturen u. vieles mehr</b></p>
---	---

- Als Bestandteil des Genehmigungsverfahrens für Grundstücksverkäufe hat die Gemeinde überhöhte Kaufpreise auszuschließen, die allein durch die Aussicht auf die geplante Sanierung entstehen. Deshalb muss sie eine Kaufpreiskontrolle nach §§ 153 und 145 BauGB gewährleisten. Eventuelle Werterhöhungen des Grundstückes dürfen sich nur nach den tatsächlich auf den Grundstücken erbrachten Leistungen bemessen.
- Nach Abschluss der Sanierung sind Grundstückseigentümer zur Zahlung eines Ausgleichsbetrags an die Gemeinde verpflichtet, wenn ihre Grundstücke durch die Sanierung im Wert gestiegen sind. Ob das der Fall ist, stellt ein unabhängiger Gutachterausschuss fest. Wie der Ausgleichsbetrag berechnet wird, ist unten ausgeführt.

**Wie beantrage ich private Sanierungsmaßnahmen?**

Der Antrag kann sofort bei Rechtskraft der Sanierungssatzung formlos bei der Gemeinde oder dem Sanierungsträger gestellt werden. Voraussetzung für eine Förderung ist, dass das Grundstück im Sanierungsgebiet liegt und die geplanten Maßnahmen den Sanierungszielen nicht widersprechen. Bei Interesse empfiehlt sich ein frühzeitiges Beratungs- und Informationsgespräch mit der Gemeinde oder mit deren beauftragtem Sanierungsträger. Darin kann geklärt werden, welche der beabsichtigten Maßnahmen grundsätzlich förderfähig sind oder mit welchem Sanierungskonzept die Fördermöglichkeiten eventuell sogar verbessert werden können. Die Fachleute helfen kostenlos bei der planerischen, verfahrensrechtlichen und organisatorischen Vorbereitung und Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben sowie bei damit verbundenen Finanzierungs- und Förderfragen. Wird der Sanierungsantrag genehmigt, schließen der Grundstückseigentümer und die Gemeinde Wallenhorst eine schriftliche Vereinbarung über die Maßnahme und deren Förderung. Wichtig: Alle privaten Maßnahmen müssen vor ihrem Beginn mit der Gemeinde abgestimmt werden, sonst ist eine Förderung aus Sanierungsmitteln nicht möglich. Alle Infos rund um die Informations- und Beratungsgespräche werden mit der Rechtskraft der Sanierungssatzung bekannt gegeben. Bis dahin stehen Thomas Stüber und Tanja Michelberger von der Gemeindeverwaltung als Ansprechpartner bereit.

**Sind die für die Gemeinde Wallenhorst in Aussicht gestellten sechs Millionen Euro Fördergelder die Höchstgrenze der Investitionen?**

Die Gesamtinvestitionssumme von sechs Millionen Euro ist ein geschätzter Wert, basierend auf dem heutigen Stand des städtebaulichen Entwicklungskonzepts. Mit dessen Konkretisierung werden auch die Gesamtinvestitionen regelmäßig fortgeschrieben. Denn Bund und Land zahlen nicht den im Aufnahmeantrag bewilligten Betrag als Gesamtsumme aus, sondern die Gemeinde muss jährlich neue Anträge stellen und darin die im jeweiligen Jahr geplanten Maßnahmen und Kosten darstellen. Diese Anträge und die Bewilligung der Fördergelder werden jährlich neu geprüft.

**Sind außer den Ausgleichsbeträgen noch Erschließungskosten auf den Anlieger umlegbar?**

Nein. Bei Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahrens mit der Erhebung von Ausgleichsbeträgen werden keine Straßenausbaubeiträge erhoben. Denn die Erhebung von Ausgleichsbeträgen, die sich auf die sanierungsbedingte Wertsteigerung bezieht, welche ein unabhängiger Gutachterausschuss ermittelt, schließt die parallele Erhebung von Erschließungsbeiträgen im Sanierungsgebiet aus. Statt eines umfassenden Verfahrens besteht gesetzlich die Möglichkeit der Anwendung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens. Dabei werden Straßenausbaubeiträge erhoben. Allerdings ist in diesem Fall die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeschlossen. Welches Verfahren angewendet wird, muss die Gemeinde festlegen und bekannt machen.

**Was geschieht mit den Ausgleichsbeträgen?**

Die Ausgleichsbeträge werden spätestens nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme erhoben und dienen den Zuwendungsgebern (Bund/Land/Gemeinde) zur Refinanzierung. Betroffene können jedoch die vorzeitige Ausgleichsbetrags'erhebung nutzen, mit dem Vorteil, dass die Gemeinde Abschläge zulassen kann. Umgekehrt liegt der Vorteil für die Gemeinde darin, dass der Ausgleichsbetrag als zweckgebundene Einnahme wieder im Sanierungsgebiet eingesetzt werden kann.

**Wann erhält der Anlieger einen Kostenvoranschlag für die Maßnahmen?**

Spätestens vor Abschluss der Gesamtmaßnahme erhält der Eigentümer von der Gemeinde die Mitteilung über die Höhe des Ausgleichsbetrages. Ausgleichsbeträge werden in der Höhe erhoben, in der eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung stattgefunden hat. Die Gemeinde schöpft daher nur den Betrag ab, den ein Grundstückseigentümer aufgrund der Sanierungsmaßnahme bei einer Grundstücksveräußerung an Mehrwert realisieren könnte. Welche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung auf welchen Grundstücken in acht Jahren realisiert werden kann, ist heute noch nicht seriös abzuschätzen.

**Falls die Gemeinde sich zum Kauf der Fläche Töwerland entscheidet: Welche Summe könnte aus dem Fördertopf finanziert werden?**

Falls das Gebäude nach dem Kauf abgerissen und das Grundstück freigeräumt würde, zählten diese Maßnahmen zu den sogenannten Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet. Sie sind förderfähig. Förderfähig wären zudem besondere Gründungsmehraufwendungen bei Neubebauung oder Modernisierungen. Genauere Angaben zur Höhe einer möglichen Förderung sind der-

zeit noch nicht möglich. Auch hier muss eine Förderfähigkeit anhand eines Konzeptes genauer geprüft werden, wie bei privaten Maßnahmen auch.

**Wie wird der Ausgleichsbetrag festgelegt?**

Mit dem förmlichen Beschluss der Sanierungssatzung legt ein unabhängiger Gutachterausschuss beim Landkreis Osnabrück, der bereits heute für die Festlegung der Bodenrichtwerte in der Bodenrichtwertkarte zuständig ist, den Anfangswert für die Grundstücke im Sanierungsgebiet fest. Spätestens mit dem Abschluss der Sanierungsmaßnahme bestimmt der Ausschuss dann Endwertzonen für die Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet. Dann werden die Verkehrswerte der Grundstücke gegenüber gestellt, wie sie sich mit und ohne Sanierung entwickelt hätten. Als Ausgleichsbetrag wird dann – vereinfacht gesagt – der Differenzbetrag erhoben, der sich in der Gegenüberstellung des von der Sanierung noch nicht beeinflussten Anfangswerts und des Endwerts nach Abschluss der Sanierung ergibt, abzüglich der normalen Bodenwertsteigerung ohne Sanierung. Die Höhe des Ausgleichsbetrages hängt also von den durch die Sanierung bedingten Bodenwertsteigerungen ab. Sie bildet den Bodenmehrwert ab, den ein Grundstückseigentümer dank der Sanierung bei einem Verkauf des Grundstückes erzielen könnte.

**Welche Aufgaben hat der Sanierungsträger und was kostet das?**

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist eine Aufgabe für Fachleute. Der Gesetzgeber ermöglicht es den Kommunen deshalb, sich eines anerkannten Sanierungsträgers mit Fachkenntnissen und Erfahrung zu bedienen. Die Gesamtverantwortung bleibt bei der Gemeinde. Die Gemeinde kann einem Sanierungsträger bestimmte Aufgaben übertragen. Vorrangig betrifft dies die Steuerung und Koordinierung der Gesamt-sanierungsmaßnahme und die Verwaltung des Treuhandvermögens. Ferner wird der Sanierungsträger die Eigentümer, Mieter und Pächter im Sanierungsgebiet beraten und unterstützen. Die Vergütung des Sanierungsträgers erfolgt auf Basis fester Vorgaben des Landes und richtet sich nach den zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmitteln. Sie ist förderfähig. Direkte Kosten für die Eigentümer entstehen dafür nicht.

**Wann werden die Einschränkungen bzgl. des Sanierungsgebietes wieder aufgehoben?**

Nach der Sanierung ist die Sanierungssatzung aufzuheben. Damit enden alle Rechtswirkungen, die an die förmliche Festlegung – wie oben ausgeführt – anknüpfen. Der Beschluss der Gemeinde, das förmliche Sanierungsgebiet aufzuheben, ergeht als Satzung und wird mit der Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die in das Grundbuch eingetragenen Sanierungsvermerke werden daraufhin gelöscht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, einzelne Grundstücke, auf denen die Sanierung bereits früher abgeschlossen ist, vorzeitig aus dem Sanierungsgebiet zu entlassen. Für sie entfallen damit ebenfalls die Rechtswirkungen des besonderen Städtebaurechts.

**SCHLÜPFEN SIE DOCH MAL IN WAS BEQUEMES.**



Abb. zeigt MICRA <more> mit Sonderausstattung.

**MICRA <more>**      Monatliche Leasingrate:  
1.2 l 16V, 48 kW (65 PS), 3-Türer      **€ 129,00\***

- Klimaanlage
- Radio/CD mit MP3-Schnittstelle
- Bluetooth-Freisprecheinrichtung
- elektr. einstellbare Außenspiegel
- Speed Limiter
- Bordcomputer
- Lenkradfernbedienung
- elektr. Fensterheber

\*Leasingsonderzahlung: € 2.450,00 • Laufzeit: 36 Monate  
Mtl. Leasingrate: € 129,00 • Kilometerleistung p.a.: 10.000 km  
Ein Angebot der NISSAN LEASING zzgl. Überführung: € 595,00



**Autohaus Lienesch GmbH & Co.**  
Osnabrücker Str. 5, 49134 Wallenhorst  
Tel.: 0 54 07 - 8 17 10, Fax: 0 54 07 - 81 71 25  
www.autohaus-lienesch.de



SHIFT\_the way you move

[www.nissan.de](http://www.nissan.de)

Gesamtverbrauch l/100 km: innerorts 7,4, außerorts 5,1, kombiniert 5,9 CO<sub>2</sub> Emissionen kombiniert 143,0 g/km (Messverfahren gem. RL 80/1268/EWG).