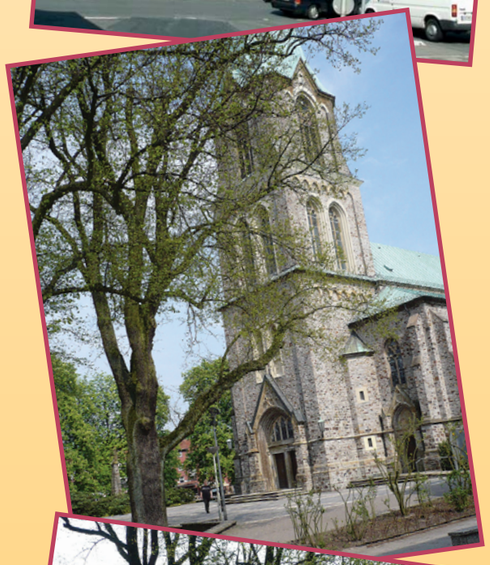


Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

in der Gemeinde Wallenhorst fühlen wir uns wohl – und das soll so bleiben.

Das Geld, das die Gemeinde aufgrund ihrer erfolgreichen Bewerbung aus dem Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von Bund und Land erhält, ist uns in diesem Anliegen eine wertvolle Unterstützung. Wir können es zur Neugestaltung und städtebaulichen Aufwertung des Ortszentrums einsetzen – eine einmalige Gelegenheit, nicht nur für die Gemeinde, sondern ebenso für Gewerbetreibende und Privatleute!

Inzwischen hat der Rat das Sanierungsgebiet „Wallenhorst-Zentrum“ als Satzung beschlossen. Rat und Verwaltung arbeiten engagiert daran, diese Chance für die Zukunft unserer Gemeinde zu nutzen. Gelingen kann das aber nur, wenn auch die Bürgerinnen und Bürger sich beteiligen.

Um diese Beteiligung bitte ich Sie herzlich! Auch Sie persönlich können von den Möglichkeiten des Förderprogramms konkret profitieren – wie, das verrät Ihnen dieses Faltblatt. Darüber hinaus stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und des Sanierungsträgers für alle Fragen und Informationen zur Verfügung.

Ich würde mich freuen, wenn Sie diese Chance ergreifen und mit uns gemeinsam ein dauerhaft lebenswertes Wallenhorst gestalten!

Ulrich Belde
Bürgermeister

Ihre Ansprechpartner

Sanierungsträger
BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Gerberhof 10, 49074 Osnabrück

Bernd Caffier
Tel.: (0541) 20239447, Fax: (0541) 27107
E-Mail: BCaffier@baubeconstadtsanierung.de

Jens Markendorf
Tel.: (0541) 28727, Fax: (0541) 27107
E-Mail: JMarkendorf@baubeconstadtsanierung.de

Sprechzeiten des Sanierungsträgers im Rathaus: dienstags von 15.30 Uhr bis 17.30 Uhr oder nach telefonischer Vereinbarung

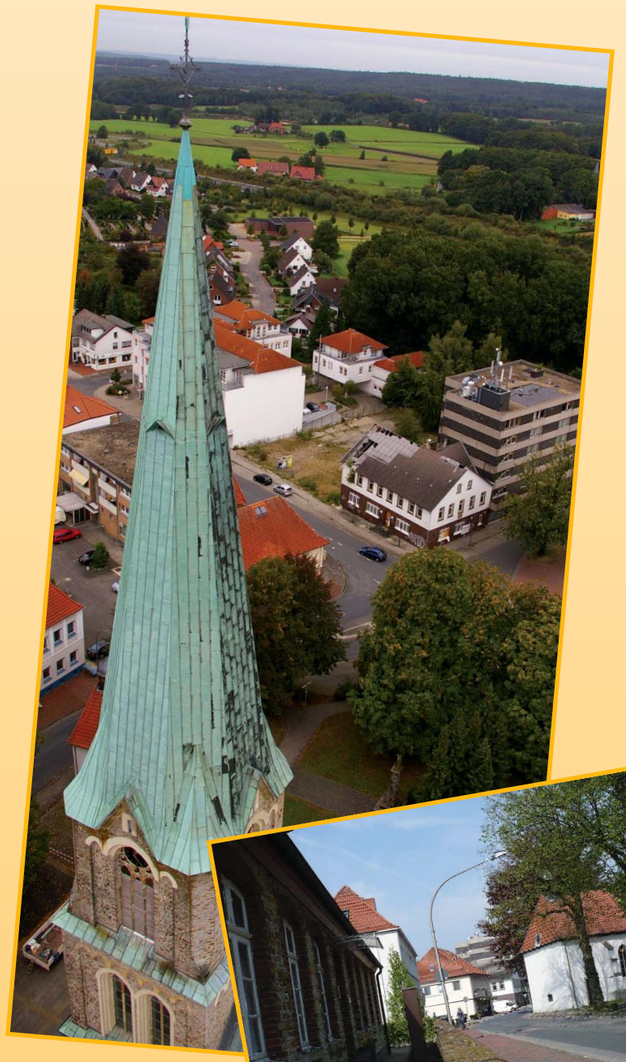
Gemeinde Wallenhorst
Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt
Rathausallee 1, 49134 Wallenhorst

Thomas Stüber
Tel.: (05407) 888-600, Fax: (05407) 888-83-600
E-Mail: thomas.stueber@wallenhorst.de

Tanja Michelberger
Tel.: (05407) 888-711, Fax: (05407) 888-83-711
E-Mail: tanja.michelberger@wallenhorst.de

Weitere Informationen zur Sanierungsmaßnahme „Wallenhorst-Zentrum“ erhalten Sie zukünftig auch auf den Internetseiten der Gemeinde Wallenhorst. Hier werden alle Beschlüsse und Termine zur Sanierungsmaßnahme veröffentlicht.

WALLENHORST
die Gemeinde informiert



Sanierungsmaßnahme
„Wallenhorst - Zentrum“

Informationen für alle, die im Sanierungsgebiet Grundstücke und/oder Gebäude besitzen

Das Städtebauförderungsprogramm „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.

Wie ist der aktuelle Stand?

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat im Rahmen des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens am 20. November 2008 das Sanierungsgebiet „Wallenhorst-Zentrum" mit den im Plan dargestellten Abgrenzungen als Satzung förmlich festgelegt. Durch die öffentliche Bekanntmachung am 15. Januar 2009 wurde diese Festlegung rechtsverbindlich.

Der Sanierungsvermerk

Nach Beschluss des Sanierungsgebietes trägt das Grundbuchamt für alle darin liegenden Grundstücke einen Sanierungsvermerk ins Grundbuch ein. So sollen die Interessen der Gemeinde und der Grundstückseigentümer gesichert werden.

Der Vermerk zeigt an, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und dass die entsprechenden Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) – besonders das Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – einzuhalten sind. Der Sanierungsvermerk hat nur hinweisenden Charakter, er belastet das Grundstück nicht. Selbstverständlich ist seine Eintragung ebenso wie die Löschung nach Abschluss der Sanierung kostenlos.

Was bringt die Sanierung den Grundstücks- und Gebäudeeigentümern?

Die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet können für Maßnahmen auf ihren Grundstücken Zuschüsse erhalten. Vor Beginn der Maßnahme muss eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde beziehungsweise dem Sanierungsträger auf der einen und dem Eigentümer auf der anderen Seite abgeschlossen werden. Wenn Sie ein Grundstück oder Gebäude im Sanierungsgebiet besitzen und eine Modernisierung planen, sollten Sie sich vor Beginn bei der Gemeinde Wallenhorst über die Fördermöglichkeiten informieren. Denn: Bereits begonnene Maßnahmen können nicht mehr gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

Was müssen Eigentümer im Sanierungsgebiet beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen und dienen seinem Schutz. Es sind jedoch auch einige Pflichten zu beachten, vor allem die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht.

Die Auskunftspflicht besagt, dass alle Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Betroffene beziehungsweise deren Berechtigte der Gemeinde jede Auskunft geben müssen, die für Vorbereitung und Durchführung der Sanierung nötig ist.

Entsprechend der Genehmigungspflicht gemäß §§ 144/145 BauGB müssen Eigentümer für bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben und Maßnahmen im Sanierungsgebiet die sanierungsrechtliche Genehmigung der Gemeinde einholen. Dazu zählen beispielsweise:

- die Errichtung, Änderung, der Abbruch oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen, für die keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist;
- die Vereinbarung von schuldrechtlichen Verträgen über ein Grundstück oder ein Gebäude für die Dauer von mehr als einem Jahr (z. B. Miet-, Pachtverträge);
- der Grundstückskauf oder die Bestellung von Erbbaurechten;
- die Bestellung von das Grundstück belastenden Rechten wie Grundschulden oder Grunddienstbarkeiten;
- Grundstücksteilungen;
- die Eintragung oder Änderung von Baulasten für ein Grundstück;
- baugenehmigungspflichtige Vorhaben.

Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Gemeinde Wallenhorst im Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt gestellt werden. Antragsformulare erhalten Sie ebenfalls dort. Versagt werden darf die Genehmigung nur, wenn die geplante Maßnahme beziehungsweise das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert, unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwider läuft. Außerdem kann die Genehmigung unter Auflagen befristet oder bedingt erteilt werden.

Was sind Ausgleichsbeträge?

Mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme – also mit Aufhebung der Sanierungssatzung – ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Grundstückseigentümern zu erheben.

Dabei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet. Sie entspricht der Erhöhung des Bodenwerts der Grundstücke, der sich aus der Sanierung ergibt. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung, nicht jedoch die allgemeine Bodenwertsteigerung.

Die Höhe der „sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung“ ermittelt ein unabhängiges Gremium, der Gutachterausschuss für Grundstückswerte. Im Gegenzug werden im Sanierungsgebiet keine Beiträge nach dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen erhoben (zum Beispiel für öffentliche Straßen, Wege oder Plätze.