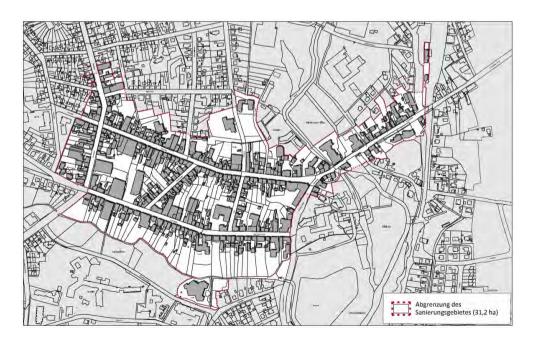
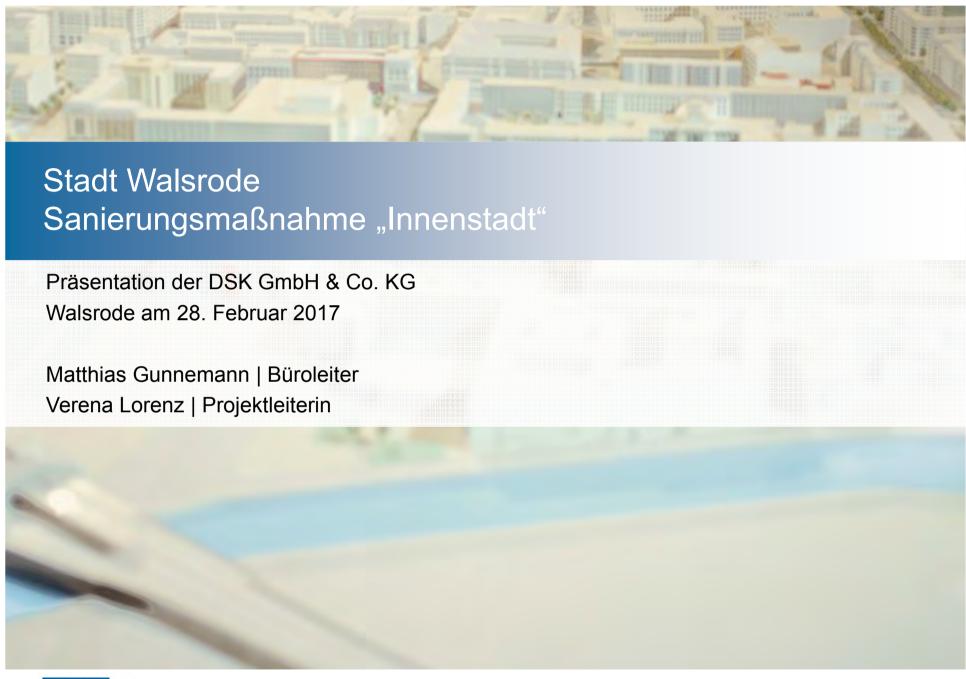


Stadt Walsrode Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

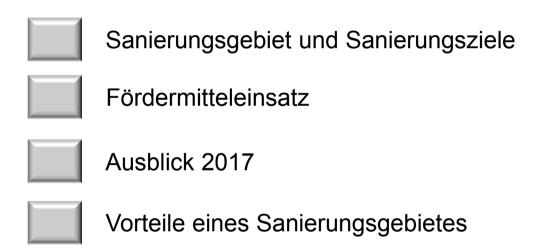
Herzlich Willkommen zum Informationsabend! Walsrode am 28. Februar 2017







Themen



Rechte und Pflichten für Eigentümer

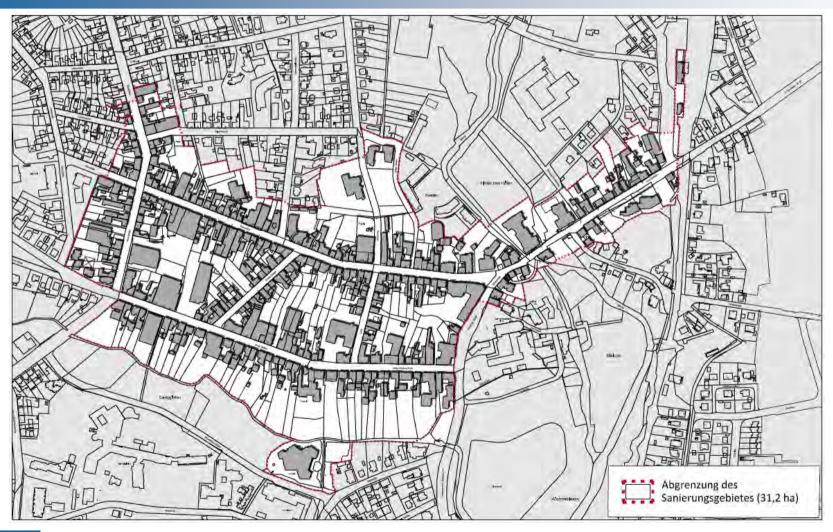




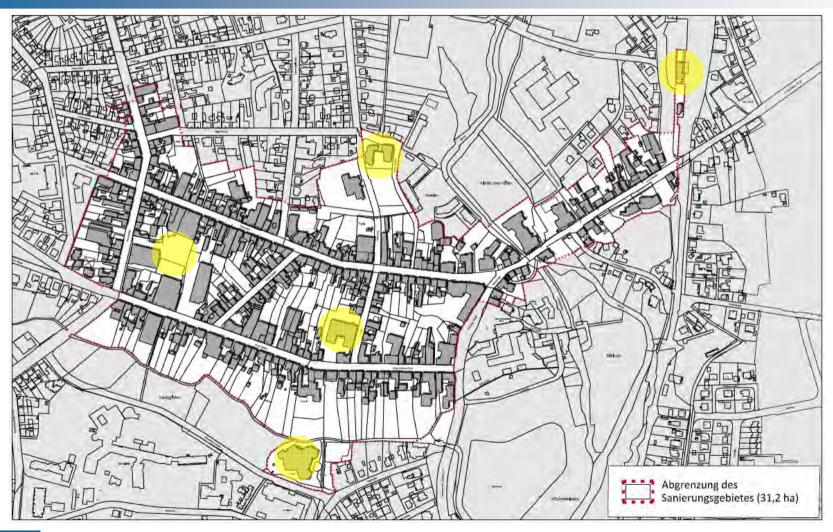
Themen



Sanierungsgebiet und Sanierungsziele









Entwicklungsziele

- Leitziel 1: Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt
- Leitziel 2: Erhalt eines attraktiven Standortes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Leitziel 3: Durchmischung von Nutzungen zur Belebung der Innenstadt
- Leitziel 4: Vielfältiger Standort für Kultur und Gemeinschaft
- Leitziel 5: Ausbau als erfolgreicher touristischer Anziehungspunkt



Entwicklungsziele...

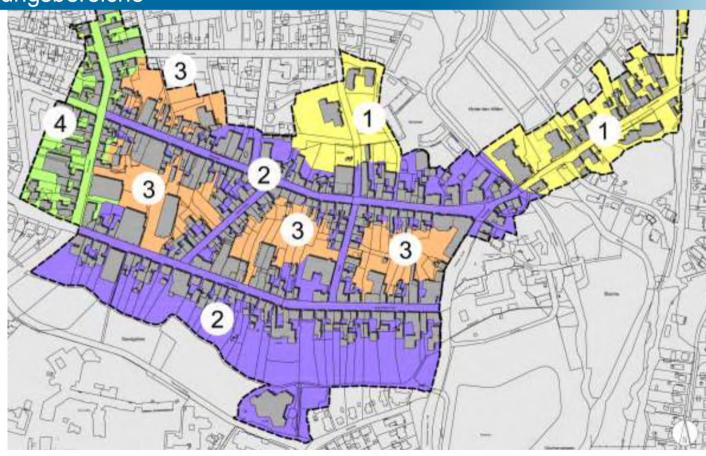
- Leitziel 1: Erhöhung der Attraktivität der Innenstadt
- Leitziel 2: Erhalt eines attraktiven Standortes für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe
- Leitziel 3: Durchmischung von Nutzungen zur Belebung der Innenstadt
- Leitziel 4: Vielfältiger Standort für Kultur und Gemeinschaft
- Leitziel 5: Ausbau als erfolgreicher touristischer Anziehungspunkt

... und Sanierungsmaßnahmen

- → Aufwertung des öffentlichen Raums
- → Nutzungsoptimierung von Grundstücken und Gebäuden
- → Modernisierung stadtbildprägender Gebäude

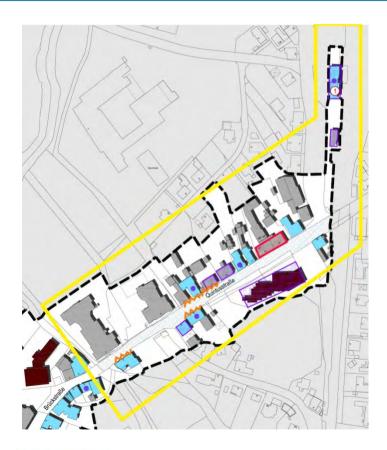


Entwicklungsbereiche





Teilbereich 1: Quintusstraße und Poststraße





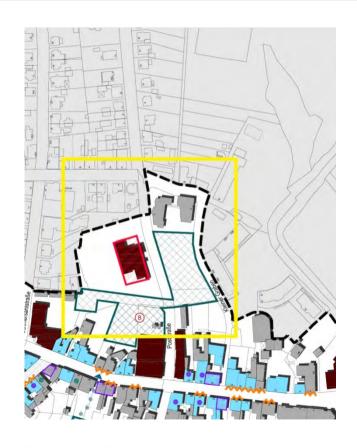








Teilbereich 1: Quintusstraße und Poststraße







Teilbereich 2: Lange Straße, Moorstraße, Großer Graben, Worth







Teilbereich 3: Blockinnenbereiche und Hinterhöfe











Teilbereich 3: Blockinnenbereiche und Hinterhöfe









Teilbereich 4: Bergstraße und Neue Straße











Zusammenfassung

- Sanierung und Modernisierung von Gebäuden für Gemeinbedarf
- Sanierung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude
- Vermeidung von Leerständen
- Herstellung und Neuordnung von Platzsituationen und Parkplätzen
- Punktuelle Gestaltung von Straßenräumen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Bau/ Gestaltung einer Fußwegeverbindung durch die Blockinnenbereiche





Themen







Kosten- und Finanzierungsübersicht

_		
А	Maßnahme / Vorhaben	
1	Weitere Vorbereitung der Sanierung	250.000
2	Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit	50.000
3	Grunderwerb	511.880
4	Ordnungsmaßnahmen	3.035.340
4.3	Erschließungsanlagen	2.495.340
5	Baumaßnahmen	4.556.924
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	1.850.000
5.2	Private Baumaßnahmen	2.456.924
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit von Bauanlagen	250.000
6	Sanierungsträger und Beauftragte	603.196
7	Abwicklung	0
	AUSGABEN GESAMT	9.007.340



Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahme / Vorhaben	
Weitere Vorbereitung der Sanierung	250.000
Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit	50.000
Grunderwerb	511.880
Ordnungsmaßnahmen	3.035.340
Erschließungsanlagen	2.495.340
Baumaßnahmen	4.556.924
Öffentliche Baumaßnahmen	1.850.000
Private Baumaßnahmen	2.456.924
Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit von Bauanlagen	250.000
Sanierungsträger und Beauftragte	603.196
Abwicklung	0
AUSGABEN GESAMT	9.007.340
	Weitere Vorbereitung der Sanierung Bürgerbeteiligung/ Öffentlichkeitsarbeit Grunderwerb Ordnungsmaßnahmen Erschließungsanlagen Baumaßnahmen Öffentliche Baumaßnahmen Private Baumaßnahmen Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit von Bauanlagen Sanierungsträger und Beauftragte Abwicklung



Fördermitteleinsatz





Kosten- und Finanzierungsübersicht

А	Maßnahme / Vorhaben	
	AUSGABEN GESAMT	9.007.340

	Einnahmen/ Finanzierung	
В	Zweckgebundene Einnahmen	250.000
B.1	KAG-Beiträge	250.000
	Wertausgleich/ Grundstückserlöse	
С	Städtebaufördermittel	8.823.340
C.1	Bund/ Land	5.882.227
C.2	Stadt	2.941.113
	EINNAHMEN GESAMT	9.073.340





Themen





Ausblick 2017

Ausblick 2017

- Rahmenplan
- Wegeverbindung Blockinnenbereich
- Pulsgelände
- Sanierung denkmalgeschützter und stadtbildprägender Gebäude
- Verfügungsfonds



Themen







Vorteile eines Sanierungsgebietes

Vorteile für die Gemeinde

- Einsatz von bis zu 2/3 Bundes- und Landesmitteln für Baumaßnahmen.
- Umsetzung einer ganzheitlichen Gebietserneuerung

Vorteile für die Gemeinde

- Einsatz von bis zu 2/3 Bundes- und Landesmitteln für Baumaßnahmen
- Umsetzung einer ganzheitlichen Gebietserneuerung

Vorteile für Eigentümer und Bewohner von Sanierungsgebieten

- Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG
- Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten
- Aufwertung der Innenstadt



Modernisierungsrichtlinie

Förderung von Maßnahmen an der Gebäudehülle

Gebäude mit Ortsbildprägung
 40 %, max. 60.000 €

Gebäude mit Fehl- oder Mindernutzung
 35 %, max. 50.000 €

Umfangreiche Sanierung von Gebäuden mit Ortsbildprägung
 40 %, max. 100.000 €

- Reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten sind nicht f\u00f6rderf\u00e4hig
- Förderungsmittel Dritter (KfW, Denkmalpflege, ...) sind vorrangig einzusetzen
- Die Gestaltungssatzung ist zur berücksichtigen!



Modernisierungsrichtlinie

- Antragsberechtigt sind Eigentümer von Gebäuden im Sanierungsgebiet, die vom Amt für regionale Landesentwicklung als ortsbildprägend bestätigt wurden (steht noch aus).
- Ablauf
 - Beratung mit der Stadtverwaltung und dem Sanierungsträger
 - Formloser Antrag mit Beschreibung und voraussichtlichen Kosten
 - Prüfung der Förderfähigkeit/ Vor-Ort-Termin
 - Abschluss eines Modernisierungsvertrages
 - Durchführung der Maßnahmen
 - Vorlage einer Schlussabrechnung inkl. Belege
 - Abrechnung auf Basis der tatsächlichen Kosten
- Achtung: Es darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden!



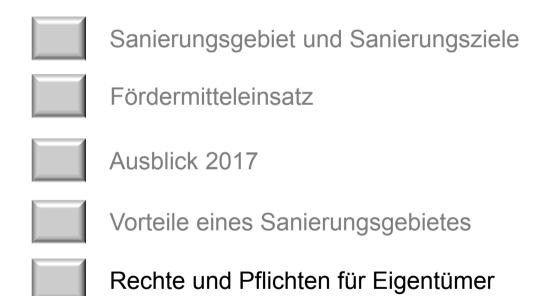
Erhöhte Steuerliche Abschreibung für Gebäudemodernisierung

- Für Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne des § 7 h/10 f EStG in Anspruch zu nehmen.
- Dazu ist <u>vor</u> Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen.
- Die Modernisierungsmaßnahmen müssen den Zielen der Sanierung entsprechen.

Herstellungsjahr darauf folgende 7 Jahre darauf folgende 4 Jahre	9% der Herstellungskosten 9% der Herstellungskosten 7% der Herstellungskosten		
Summe:	8 * 9% = 72%		
	4 * 7% = 28%		
	in 12 Jahren 100%		



Themen





Formales - Schlaglicht "Sanierungsvermerk"

 Der Sanierungsvermerk muss gemäß § 143 Abs. 2 BauGB eingetragen werden. Er hat nur hinweisenden Charakter. Wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung automatisch gelöscht.

Amtsblat	Grundbuc	Grundbuch von Band		Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintra- Gung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis		Lasten und B	B e s c h r ä n k	u n g e n
1	2			3	
1 1, 3 Es wird eine Sanierung durchgeführt. Eingetragen am X					am XXX .



Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (gem. § 144 BauGB)

- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück u. baul. Anlagen
- Schuldrechtliche Vereinbarungen und Verträge
- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen
- Belastungen von Grundstücken / Wohneigentum
- Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten
- Veränderungen der Grundstücksgrenzen
- → Begründung: Vermeidung der Erschwerung oder Verhinderung der Sanierung

Genehmigungsanträge sind an die Sanierungsstelle der Stadtverwaltung zu richten

Beteiligungs- und Informationsangebote

- Verfügungsfonds
 - 50% Förderung für kleinteilige Investitionen
 - Richtlinie wird erarbeitet
 - Mitarbeit im Entscheidungsgremium möglich



Beteiligungs- und Informationsangebote

- Verfügungsfonds
 - 50% Förderung für kleinteilige Investitionen
 - Richtlinie wird erarbeitet
 - Mitarbeit im Entscheidungsgremium möglich
- Sprechstunde Sanierungsträger
 - Montag Nachmittag nach Vereinbarung



Beteiligungs- und Informationsangebote

- Verfügungsfonds
 - 50% Förderung für kleinteilige Investitionen
 - Richtlinie wird erarbeitet
 - Mitarbeit im Entscheidungsgremium möglich
- Sprechstunde Sanierungsträger
 - Montag Nachmittag nach Vereinbarung
- Flyer, Newsletter, usw.
 - In Vorbereitung



Beteiligungs- und Informationsangebote

- Verfügungsfonds
 - 50% Förderung für kleinteilige Investitionen
 - Richtlinie wird erarbeitet
 - Mitarbeit im Entscheidungsgremium möglich
- Sprechstunde Sanierungsträger
 - Montag Nachmittag nach Vereinbarung
- Flyer, Newsletter, usw.
 - In Vorbereitung
- Internetseite der Stadtverwaltung
 - Richtlinien
 - Weitere Informationen





http://www.stadt-walsrode.de/Leben-

Wohnen/Stadtentwicklung/Stadtsanierung



Stadt Walsrode Sanierungsmaßnahme "Innenstadt"

Vielen Dank für die Aufmerksamkeit!



Verena Lorenz Anne-Conway-Straße 1 Tel. +49 (0)421 32901-84 | Projektleiterin | 28359 Bremen | Verena.Lorenz@dsk-gmbh.de

