



DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

## Stadt Cloppenburg „Mühlenstraße / Innenstadt“

*Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“*

*2. Bürgerinformationsveranstaltung zu der Fortschreibung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) und den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Ratssaal des Rathauses der Stadt Cloppenburg am 22. März 2017, 18:00 Uhr*

*Rolf Schütte – Gebietsleiter Bremen/Niedersachsen | DSK GmbH & Co. KG, Bremen*

## Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

➤ Gemäß Baugesetzbuch sind **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen:**

„... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

➤ Städtebauliche Missstände liegen vor,

1. wenn das Gebiet „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ nicht entspricht.
2. „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

## Was sind die Ziele des Förderprogramms?

- **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche**  
(Funktionsverluste, gewerblicher Leerstand)
- **Förderungen zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben**

## WO KANN GEFÖRDERT WERDEN?

- **Ausschließlich im Sanierungsgebiet**

## Was kann gefördert werden?

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze)
- **Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden**
- **Bau- und Ordnungsmaßnahmen** für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen
- **Leistungen Beauftragter**

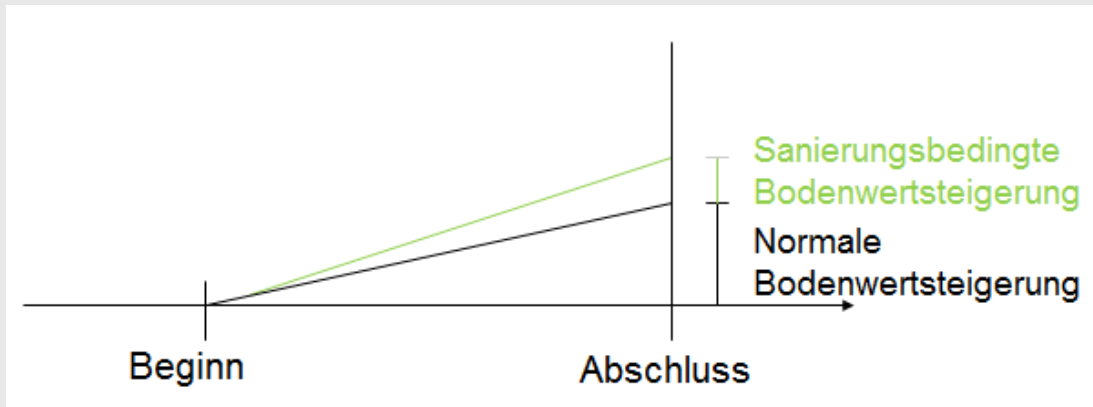
## Welche Regeln sind zu beachten?

- Durchführung in Niedersachsen nur in **einem förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet**
- **Sanierungsvermerk** im Grundbuch (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)
- **Auskunftspflicht** - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge
- Förderung von **privaten Hausmodernisierungen** im Sanierungsgebiet (kein Rechtsanspruch, nur für Gebäude mit ortsbildprägender Bedeutung)
- **Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet**
- Erhebung von **Ausgleichsbeträgen**

## Welche Regeln sind zu beachten?

### Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ gem. §§ 152 – 156 a BauGB

- Regelungen zu Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen



- Regelungen zur Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen i. S. v. §127 Abs. 2 und Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 135a Abs.3 (diese entfallen im Sanierungsgebiet)
- Regelungen zur Wertermittlung, zur Veräußerung und zum Erwerb von Grundstücken

## Welche Regeln sind zu beachten?

### Steuerliche Erleichterungen im Sanierungsgebiet

#### Vorbemerkungen

Nach den 7h, 10f des Einkommensteuergesetzes können bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Gebäuden (i. S. d. § 177 BGB) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöht steuerlich abgesetzt werden.

Um diesen erheblichen Steuervorteil nutzen zu können, ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit der Gemeinde vor Maßnahmebeginn erforderlich

#### Parameter der AfA Sätze und der AfA Dauer

1. Bis zu 9% im Jahr der Herstellung und in den 7 Folgejahren und
2. Bis zu 7% in den darauf folgenden 4 Jahren

## Welche Aktivitäten sind erforderlich?

- Zum 01.06.2017 wird von der Stadt Cloppenburg eine **Programmanmeldung** abgegeben.
- Bestandteile der Programmanmeldung
  1. **Formular** mit Angaben zur Stadt
  2. **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**, bestehend aus
    - a. **Übergeordnete Planungsaussagen** (Gesamte Kommune)
    - b. **Vorbereitende Untersuchungen** (Sanierungsgebiet)



## Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Vorbereitung ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen  
→ **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung (20.06.2016)**
- Erstellung des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen ( § 137 BauGB)  
→ **Durchführung von 2 Bürgerversammlungen (08.06.2016 & 22.03.2017)**
- Frühzeitige Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger ( § 139 BauGB)  
→ **Unterstützung bei der Vorbereitung und Durchführung im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben (25.04.-25.05.2016)**
- Beschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen  
→ **Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss (27.02.2017)**
- Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum Programmjahr **2018** → **Abgabe 01.06.2017**

## Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Vorbereitung eines **Besichtigungs- und Bereisungstermins** mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Weser-Ems und mit dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung über das Vorhaben in Cloppenburg

---

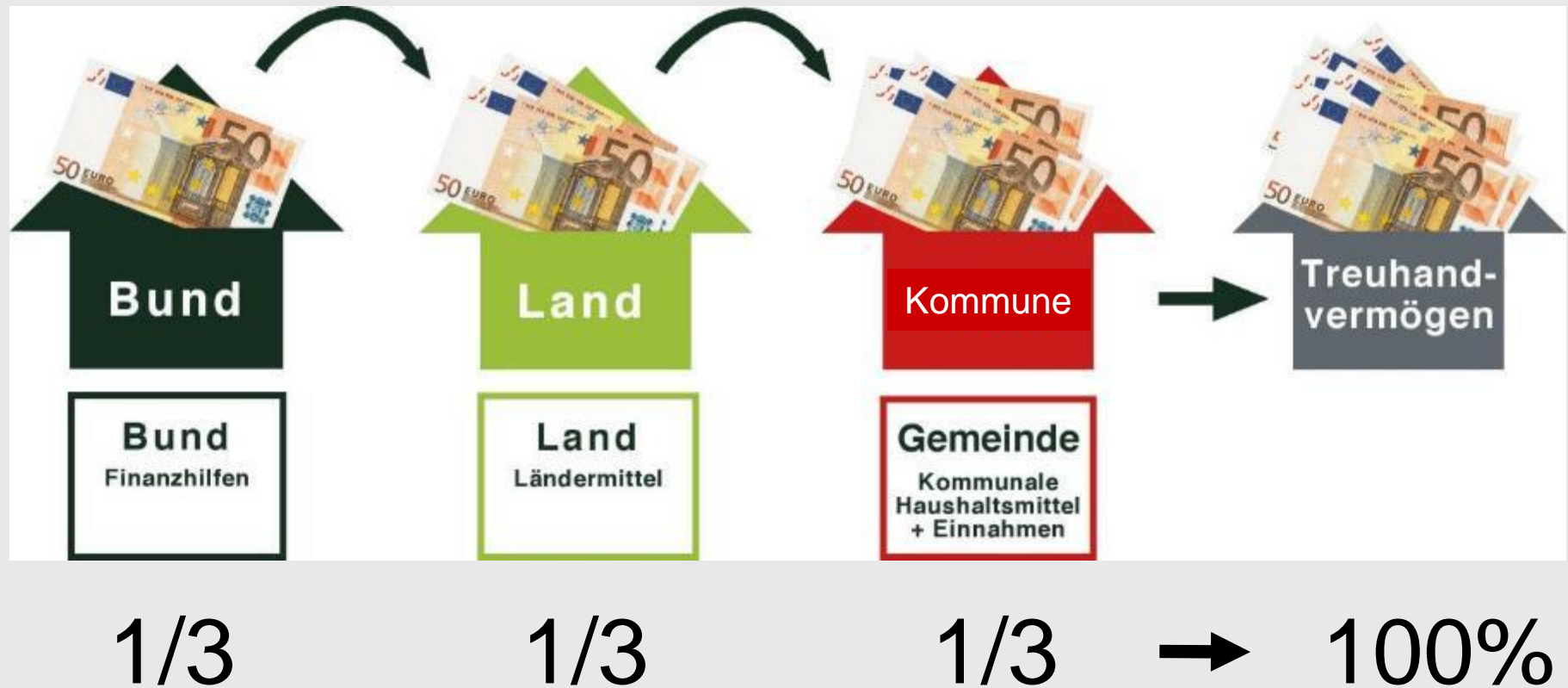
### **Nach der Aufnahme in die Städtebauförderung - Frühjahr | Sommer 2018**

- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung
- Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung gem. § 142 BauGB
- Im **Herbst 2018** Vorbereitung erster Projekte

# Stadt Cloppenburg „Mühlenstraße / Innenstadt“

Finanzierung

## Drittelfinanzierung



# Stadt Cloppenburg „Mühlenstraße / Innenstadt“

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

12

Ihr Ansprechpartner

## Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Rolf Schütte**

DSK GmbH & Co. KG

Tel. +49 421.32901. 75

[rolf.schuette@dsk-gmbh.de](mailto:rolf.schuette@dsk-gmbh.de)