

Gestalten Sie mit!

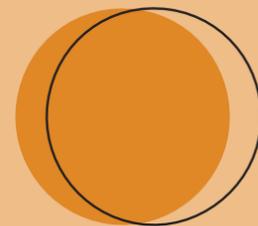
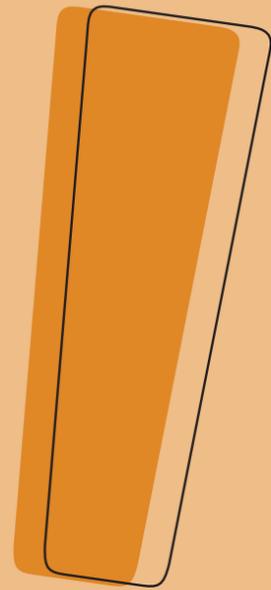
Stadtsanierung ist immer eine gemeinsame Aufgabe der Gemeinde und ihrer Bürger.

Wir können viel für eine gute, nachhaltig positive Entwicklung unserer Gemeinde tun – wenn wir zusammenarbeiten!

Deshalb – nehmen Sie bitte unbedingt unsere Einladung zur Bürgerversammlung wahr.

Lassen Sie uns gemeinsam an der Entwicklung unserer Gemeinde arbeiten. Die Ortskernsanierung kann für uns eine große Chance bedeuten.

Die Bürgerversammlung gibt einen ersten Überblick über das Verfahren und die vorbereitenden Schritte.



1

INFORMATIONEN ZUR ORTSKERNSANIERUNG IN HASBERGEN

Impressum

Herausgeber:
Gemeinde Hasbergen
Der Bürgermeister

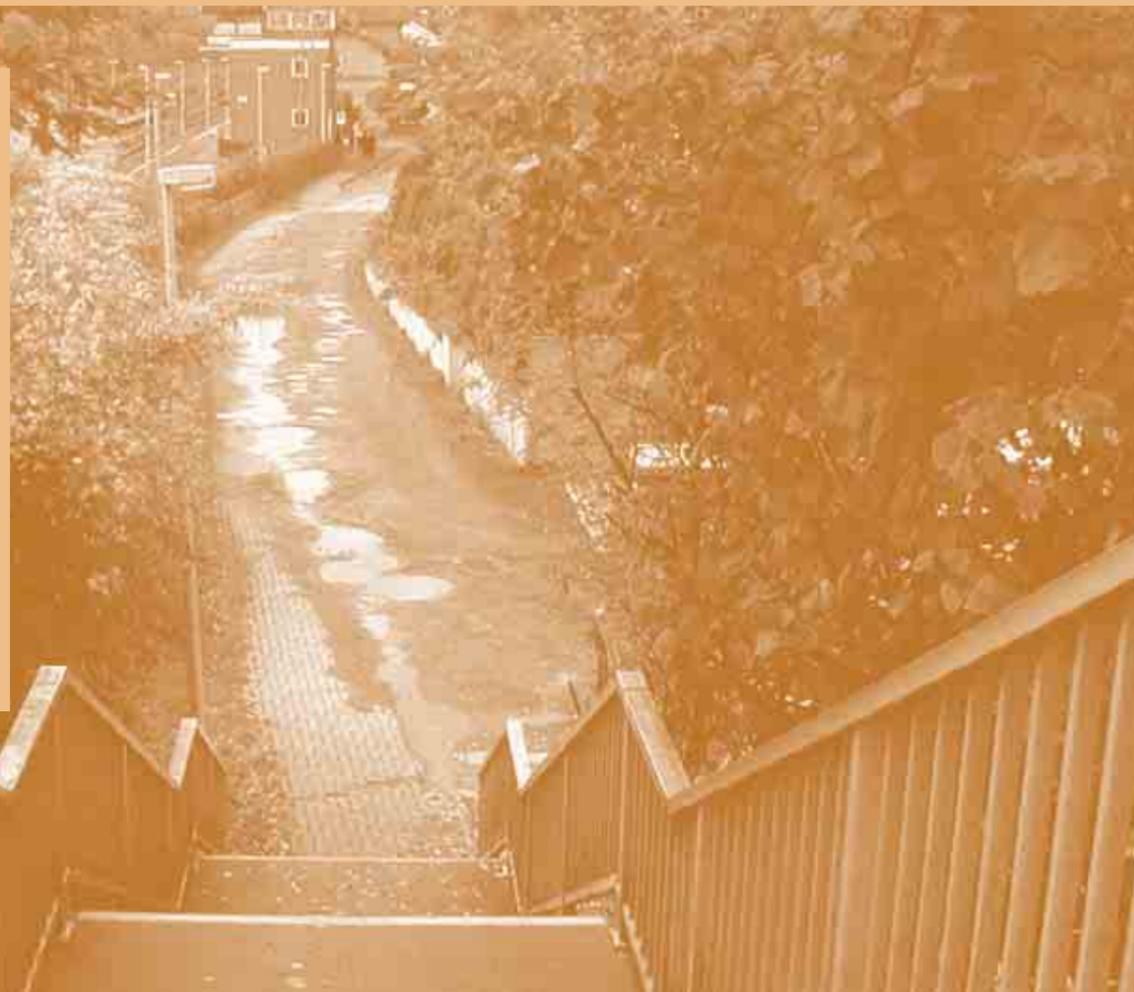


Plan:
Ingenieurplanung GbR, Wallenhorst

Redaktionsadresse:



BauBeCon
BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Kay Greiner
Anne-Conway-Str. 1, 28359 Bremen
Telefon: 04 21/32 901-27
Fax: 04 21/32 901-11
email: KGreiner@baubecon.de



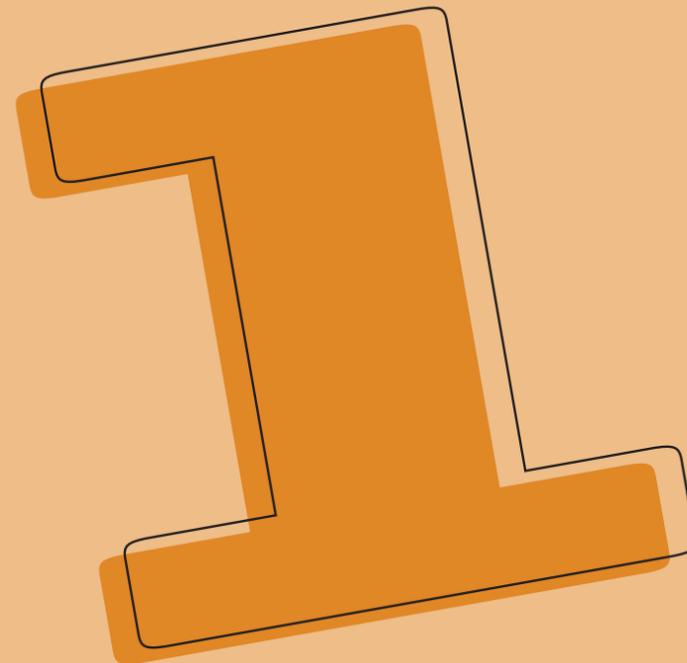
EINLADUNG

zur Bürgerversammlung

am 4. April 2005

um 19.30 Uhr

in der Freizeitlandhalle Hasbergen



Frank Stiller
Bürgermeister von Hasbergen



Liebe Bürgerinnen und Bürger,

die Gemeinde Hasbergen versucht, in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen 2006 aufgenommen zu werden. Mit der Aufnahme eines Sanierungsgebietes in das Städtebauförderungsprogramm werden bestimmte öffentliche und private Maßnahmen durch Bundes- und Landesmittel bezuschusst.

Stadtsanierung/Orstkernsanierung

Bei dem in Hasbergen zu realisierenden Stadtsanierungsprojekt handelt es sich um eine Orstkernsanierung.



Inhalt	
Erster Schritt: die Vorbereitenden Untersuchungen	Seite 2
Die Ziele der Ortskernsanierung und angestrebte Ergebnisse	Seite 3
Was ändert sich für die Eigentümer?	Seite 4
Welche Vorteile ergeben sich durch ein Sanierungsgebiet?	Seite 4
Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?	Seite 5
Auskunftspflicht	Seite 5
Genehmigungspflicht	Seite 5
Sanierungsvermerk	Seite 5
Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?	Seite 6
Sanierungs- und Baugenehmigungen	Seite 6
Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge	Seite 6
Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge nach dem BauGB	Seite 7
Die Sanierungsbeteiligten	Seite 7
Ihre Ansprechpartner	Seite 7
Impressum	Seite 8

Voraussetzung für eine erfolgreiche Aufnahme ist es, Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen, die die städtebaulichen und funktionalen Defizite einer Gemeinde beschreiben.

In der Ratssitzung am 17.3.2005 hat die Gemeinde Hasbergen die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen gemäß Baugesetzbuch für den Bereich des Ortskerns beschlossen. Der Untersuchungsbericht soll Ende Juni diesen Jahres abgeschlossen und der Gemeinde vorgelegt werden.

In einer ersten Bürgerversammlung möchten wir Ihnen das geplante Sanierungsverfahren sowie vorläufige Sanierungsziele



für unseren Ortskern näher erläutern. Denn neben den Möglichkeiten einer finanziellen Förderung von privaten und öffentlichen Maßnahmen ergeben sich aus der Festlegung eines Sanierungsgebietes für die Eigentümer auch „Pflichten“, d. h. auch Vorschriften, die es zu beachten gilt und die wir Ihnen erklären möchten. Daneben haben Sie Gelegenheit, uns Ihre Anregungen oder vielleicht auch Bedenken mitzuteilen.

Es ist sehr wichtig, dass sich die Bürgerinnen und Bürger am Sanierungsverfahren möglichst aktiv beteiligen und die Entwicklung der Gemeinde begleiten. An dieser zukünftigen Entwicklung können Sie gerade jetzt mitwirken. Bitte nehmen Sie an der ersten Bürgerversammlung zur Ortskernsanierung am 4. April 2005 in der Freizeitlandhalle Hasbergen teil! Wir freuen uns auf Ihre Anregungen.

Hasbergen, im März 2005

Frank Stiller
Bürgermeister



Erster Schritt: die Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Sie sollen die städtebaulichen und funktionalen Missstände (z. B. bautechnische Mängel an Gebäuden) ermitteln und die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger fördern.

Am 17.3.2005 hat der Rat der Gemeinde Hasbergen den Beschluss zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen gefasst.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen wird dem Rat der Gemeinde Hasbergen vorgeschlagen, einen bestimmten Bereich als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auszuweisen.

Die Ziele der Ortskernsanierung und angestrebte Ergebnisse

Die Gemeinde Hasbergen plant, ein Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Die Ziele einer Stadterneuerung/Orstkernsanierung sind die möglichst behutsame Behebung städtebaulicher Missstände sowie die städtebauliche Weiterentwicklung unter Wahrung der gewachsenen und das Ortsbild prägenden Strukturen.

Ein attraktiver Ortskern ist für die Gemeinde Hasbergen – trotz der Nähe zum Oberzentrum Osnabrück – ein wichtiger Standortfaktor. Er hat wesentlichen Einfluss bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort und kann damit ganz entscheidend die (wirtschaftliche) Entwicklung der Gemeinde beeinflussen.

Es ist unser Ziel, durch die Weiterentwicklung der Versorgungsstruktur die vorhandenen Standortvorteile des Ortskerns zu verbessern sowie zu festigen und damit die Attraktivität und Anziehungskraft Hasbergens zu stärken.

- Städtebaulich-funktionale und gestalterische Aufwertung sowie Weiterentwicklung des Ortskerns als Standort der wesentlichen Dienstleistungs- und Versorgungsfunktionen
- Aufwertung der traditionellen Haupteinkaufs- und Aufenthaltsbereiche
- Begrenzte Ergänzung der Lebensmittel- und Fachmärkte für ein breites Kundenspektrum
- Gestalterischer Umbau von Straßen und Plätzen entsprechend der angestrebten Aufenthalts- und Einkaufsqualität, d. h. Verbesserung des Ortsbilds (Bebauung, Straßen, Plätze, Grünflächen etc.)
- Verbesserung der Zufahrten zu den großen Parkplätzen, Anwohnerparken/Anlieferung etc.
- Ausbau und Weiterentwicklung der benötigten gemeindlichen Infrastruktureinrichtungen, z. B. des Rathauses
- Anbindung öffentlicher Verkehrsmittel in die zentralen Bereiche des Ortskerns
- Verbesserung des Angebots an Wohn- und Gewerberaum durch Auslagerung störender Gewerbebetriebe
- Teilweise Neuordnung der Grundstücksverhältnisse

Das Untersuchungsgebiet (17,38 h)



Was ändert sich für die Eigentümer?

Das Wichtigste ist: Wir wollen mit Ihnen zusammenarbeiten!

Stadtsanierung kann nur erfolgreich sein, wenn alle Beteiligten vertrauensvoll zusammenarbeiten. Deshalb ist im §137 des Baugesetzbuches geregelt, dass die Sanierung mit allen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden soll und die Betroffenen im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Durch das Baugesetzbuch werden Sie als Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter aber andererseits verpflichtet, der Gemeinde Auskünfte über Tatsachen zu geben, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Selbstverständlich werden alle Informationen durch uns vertraulich behandelt. Diese Auskunftspflicht betrifft insbesondere die Untersuchungsphase, somit den Zeitabschnitt vor



Festlegung eines Sanierungsgebietes. Zu diesem Zeitpunkt kann die Gemeinde auch Baugesuche für ein Jahr zurückstellen, sollte sie der Meinung sein, dass durch eine bestimmte Baumaßnahme die spätere Sanierung erschwert oder gefährdet werden kann. Dies mag auf den ersten Blick so aussehen, als ob stark in Ihre Rechte eingegriffen würde. Tatsächlich sind der Gemeinde durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden.

Im Detail lesen Sie bitte auch die Erläuterungen zur Stadtsanierung, in der Ihre Rechte, aber auch Pflichten detailliert erläutert werden. Weitere Fragen beantworten Ihnen auch gern die in dieser Information genannten Ansprechpartner.

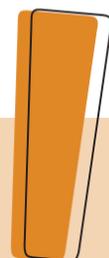
Welche Vorteile ergeben sich durch ein Sanierungsgebiet?

Wenn es gelingt, in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen zu werden, können durch den Einsatz von Städtebaufördermitteln Maßnahmen verschiedenster Art im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet finanziell unterstützt werden.

Das beinhaltet unter bestimmten Voraussetzungen auch städtische Maßnahmen im Bereich des Hoch- und Tiefbaus, aber auch die Bezuschussung privater Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden,

z. B. Teilmodernisierungen: Dach, Fassade, Fenster sowie durchgreifende Maßnahmen im Innen- und Außenbereich.

Voraussetzung für die Gewährung eines solchen Zuschusses ist der vorher abgeschlossene Modernisierungsvertrag.



Was habe ich in einem Sanierungsgebiet zu beachten?

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet und die Eintragung des Sanierungsvermerkes können dem Eigentümer Vorteile bringen oder seinem Schutz dienen, aber es sind auch einige Pflichten zu beachten. Hier sind insbesondere die Auskunftspflicht und die Genehmigungspflicht zu nennen.

Auskunftspflicht

Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) gegenüber der Gemeinde oder dem Sanierungsträger Auskunftspflicht, d. h., sie müssen der Gemeinde oder dem Sanierungsträger alle Auskünfte erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigen.

Genehmigungspflicht

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen der Genehmigungspflicht entsprechend den §§144/145 Baugesetzbuch. Danach muss ein Eigentümer eine Genehmigung bei der Gemeinde einholen, wenn er z. B.

- ein Grundstück verkaufen, teilen oder ein Erbbaurecht bestellen will
- eine Hypothek aufnehmen will
- einen Miet- oder Pachtvertrag von mehr als einem Jahr abschließen will
- ein Gebäude errichten will
- an bestehenden Gebäuden Instandsetzungen und Modernisierungen vornehmen will, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern. Dies gilt auch, wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist
- Werbeanlagen anbringen will
- Gebäude abbrechen will
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt, z. B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchführen will.

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft. Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Gemeinde eine Versagungspflicht.



Sanierungsvermerk

Zur Sicherung Ihrer und der Interessen der Gemeinde, wird nach förmlicher Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss, ein Sanierungsvermerk in Ihr Grundbuch durch das Grundbuchamt eingetragen. Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass Ihr Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind. **Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur hinweisenden Charakter.**



Wie bekomme ich eine Sanierungsgenehmigung?

Der Antrag auf eine Sanierungsgenehmigung kann bei der Gemeinde gestellt werden. Über die Genehmigung ist binnen einen Monats nach Eingang des Antrages zu entscheiden. Unter bestimmten Umständen kann die Frist um drei Monate verlängert werden. Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft.

Die Genehmigung kann unter Auflagen, befristet oder auch bedingt erteilt werden. In bestimmten Fällen hat die Gemeinde eine Versagungspflicht. Beispiel: Der Ausbau eines Hinterhofgebäudes kann nicht genehmigt werden, weil die rückwärtigen Grundstücksflächen für eine öffentliche Erschließungsmaßnahme benötigt werden.

Sanierungs- und Baugenehmigungen

Die Sanierungsgenehmigung durch die Gemeinde ersetzt nicht die Baugenehmigung. Für die **Bearbeitung und Genehmigung des Bauantrages, einschließlich der dafür notwendigen Sanierungsgenehmigung** ist in einem Sanierungsgebiet die Baugenehmigungsbehörde zuständig. Der bauwillige Eigentümer im Sanierungsgebiet stellt zwei Anträge:

den Antrag auf Genehmigung seines Vorhabens gem. §§ 145 (sanierungsrechtliche Genehmigung) **und** den Bauantrag.

Die Antragstellung für die Sanierungsgenehmigung kann formlos durch schriftlichen Antrag oder mit Hilfe eines bei der Gemeinde vorliegenden Antragsformulars erfolgen.



Bodenwert-ermittlungen und Ausgleichsbeträge

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung und damit Abschluss der Sanierungsmaßnahme ist die Gemeinde gesetzlich verpflichtet, sogenannte Ausgleichsbeträge von den Eigentümern der Grundstücke und Wohnungen zu erheben. Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger, und zwar in Höhe eines Betrages, der dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung entspricht. Abgeschöpft wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung.

Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer – stark vereinfacht ausgedrückt – für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen.

Grundstücksgeschäfte unterliegen zudem in diesem Umfang einer Kontrolle und Wertbegrenzung. Im Gegenzug entfallen insoweit Erschließungs- und Ausbaubeiträge. Die Wertermittlungen der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen übernimmt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Osnabrück. In welcher Höhe sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zum Abschluss der Sanierung zu erwarten sind, kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden.



Erschließungs- bzw. Ausbaubeiträge nach dem BauGB

Nach § 154 Abs. 1 BauGB werden im Sanierungsgebiet für die Herstellung, Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB (z. B. öffentliche Straßen, Wege, Plätze etc.) keine Anliegerbeiträge von den Grundstückseigentümern erhoben.



Die Sanierungsbeteiligten

Für die komplexe Aufgabe der Stadtsanierung, beginnend mit den Vorbereitenden Untersuchungen, steht der Gemeinde Hasbergen ein von ihr beauftragter treuhänderisch arbeitender Sanierungsträger, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH, zur Seite. Treuhänder heißt, die BauBeCon Sanierungsträger GmbH handelt im Auftrag der Gemeinde und nimmt mit ihrem spezifischen Fachwissen vielfältige Aufgaben für die Gemeinde wahr:

- Beratung der Bürger in allen veraltungstechnischen, juristischen und finanziellen Fragen zur Sanierung
- Einwerben öffentlicher Fördermittel
- Vorbereiten und Koordinieren von Modernisierungsmaßnahmen
- Ausarbeiten und Umsetzen von Sozialplänen
- Verwaltung des Sanierungskontos
- Das Führen von Nachweisen über die Verwendung öffentlicher Mittel.

Ihre Ansprechpartner

Für weitere Fragen stehen Ihnen zur Verfügung:



Gemeinde Hasbergen
Martin-Luther-Straße 12
49205 Hasbergen
www.hasbergen.de

Margarete Bensmann
Telefon: 054 05 / 5 02-313
Fax: 054 05 / 5 02-66
email: Bensmann@Gemeinde-Hasbergen.de



BauBeCon

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Str. 1 · 28359 Bremen
www.baubecon.de

Kay Greiner
Telefon: 04 21 / 32 901-27
Fax: 04 21 / 32 901-11
email: KGreiner@baubecon.de

Ingenieurplanung
Otto-Lilienthal-Straße 13
49134 Wallenhorst

Matthias Desmarowitz
Telefon: 054 07 / 8 80-66
Fax: 054 07 / 8 80-88
email:
M.Desmarowitz@ingenieurplanung.com

