



Sanierungsgebiet Große Straße und Umgebung

❖ „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten“

Die Stadt Lingen wurde mit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Große Straße und Umgebung & Stadtgraben“ in das Programmjahr 2020 im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – lebenswerte Quartiere gestalten“ mit einer Fördersumme in Höhe von drei Millionen Euro aufgenommen. Insgesamt sollen in den kommenden Jahren mit den Mitteln vom Bund und Land sowie den Eigenmitteln der Stadt Lingen rund neun Millionen Euro in die Städtebaufördermaßnahme fließen. Ziel der städtebaulichen Erneuerung ist die Stärkung der Gebiete – hiervon wird die Innenstadt und die Stadt Lingen insgesamt profitieren. Die Fördergelder sollen sowohl für öffentliche Verbesserungsmaßnahmen als auch für private Modernisierungsmaßnahmen eingesetzt werden.

Um die Umsetzung der Ziele der Sanierung zu sichern, hat der Rat der Stadt Lingen am 17. Dezember 2020

- die Abgrenzung des Stadtumbaugebietes „Große Straße und Umgebung & Stadtgraben“ nach § 171 b Abs. 1 BauGB (hellgraue Darstellung im Plan)
- sowie für das Teilgebiet „Große Straße und Umgebung“ (dunkelgraue Darstellung im Plan) eine Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB beschlossen.

Die Satzung tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.



❖ Modernisierungsförderung

Innerhalb dieses Sanierungsgebietes gibt es die Möglichkeit, die Modernisierung von Gebäuden zu fördern. Die Modernisierung ist eine gelungene Möglichkeit der Wertsteigerung. Außerdem führen Modernisierungen zu einer nachhaltigen Nutzung von Gebäuden mit guter Substanz und somit zu einer Stabilisierung der Immobilienwerte. Darüber hinaus können Sie als Eigentümer von der Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Aufwendungen für Modernisierungsmaßnahmen profitieren.

Wie erhalten Sie den Modernisierungszuschlag:

Die Förderung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen ist ein Verfahren, bei dem einige Verfahrensschritte eingehalten werden. **Wichtig ist: Bitte beginnen Sie nicht, bevor Sie nicht mit der Stadt gesprochen haben! Vergeben Sie keine Aufträge, bevor zwischen Ihnen und der Stadt Lingen eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen wurde! Eine rückwirkende Förderung ist nicht möglich.**

Beratung

Wenn Sie Instandsetzungen oder Modernisierungen an Ihrem Gebäude vornehmen und dafür Fördermittel in Anspruch nehmen möchten, wenden Sie sich bitte zunächst an die Stadt Lingen: Frau Hock berät Sie über das richtige Vorgehen (Tel. 0591 9144-619). Vorab dürfen keine Planungs- und Bauaufträge vergeben werden, die Kosten werden nachträglich nicht übernommen.

Modernisierungsvoruntersuchung

Voraussetzung für eine Förderung ist die Modernisierungsvoruntersuchung durch einen Bauvorlageberechtigten gem. § 53 NBauO (z.B. Architekt oder Bauingenieur, der dazu ermächtigt ist, Genehmigungsplanungen als verantwortlicher Planer zu unterschreiben).

Die Voruntersuchung hat folgenden Zweck:

- Ermittlung und Darstellung der baulichen, funktionalen und gestalterischen Mängel an den baulichen Anlagen
- Beschreibung der Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel
- Erstellung eines Fassadenkonzeptes
- Ermittlung der zu veranschlagenden Kosten für die Beseitigung der Mängel
- Darstellung der geplanten Eigenleistung
- Erstellung der erforderlichen Pläne (Ansichten, Schnitte, Grundrisse)
- Klärung des möglichen Einsatzes anderer Fördermittel
- Aussagen zur Miethöhe vor und nach Modernisierung

Die Kosten werden von der Stadt Lingen bis zu einer Höhe von 3.000 Euro (eine Erstattung der MwSt. erfolgt nur, wenn der Eigentümer nicht vorsteuerabzugsberechtigt ist) übernommen. Zur Übernahme der Kosten ist vor Beauftragung der Modernisierungsvoruntersuchung eine entsprechende Vereinbarung mit der Stadt zu treffen.

Es ist immer ein Gesamtkonzept für alle Maßnahmen auf einem Grundstück erforderlich.

Die Gebäude müssen nach Umsetzung mängelfrei sein und eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren haben. Eine Umsetzung der Baumaßnahmen in Bauabschnitten ist möglich. Bei einer Durchführung der Maßnahme sollten Gesamtkonzept und Bauabschnitte mit der Stadt Lingen abgestimmt werden.

Erforderlich ist, dass die Modernisierung bis zur Abrechnung durch eine/n Architektin/en oder Bauingenieurin/en begleitet wird, die/der bauvorlageberechtigt ist, d.h. dazu ermächtigt ist Genehmigungsplanungen als verantwortliche/r Planer/in zu unterschreiben.

Prüfung und Ermittlung der Förderhöhe

Generell gilt, dass Städtebaufördermittel nachrangig eingesetzt werden – bitte prüfen Sie im Rahmen der Modernisierungsvoruntersuchung die Möglichkeiten, andere Fördermittel einzusetzen (z.B. KfW-Mittel, Wohnraumfördermittel etc.).



Auf Grundlage der Modernisierungsvoruntersuchung wird von der Stadt geprüft, ob ein Zuschuss aus Städtebaufördermitteln gewährt werden kann. Zur Ermittlung der möglichen Förderhöhe wird vom Land Niedersachsen eine Kostenerstattungsbeitragsberechnung vorgegeben. Diese wird für jeden Einzelfall erstellt und ermittelt im Zusammenspiel zwischen Kosten, Ertrag (Miete etc.) und Darlehensbedingungen die Höhe der möglichen förderfähigen Kosten.

Modernisierungsvereinbarung und Umsetzung der Maßnahme

Auf Grundlage der Modernisierungsvoruntersuchung und der Kostenerstattungsbeitragsberechnung wird dann eine Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt Lingen und Ihnen geschlossen. **Erst jetzt darf mit der Maßnahme begonnen werden!**

Die Modernisierungsvereinbarung regelt hierbei insbesondere

- welche Maßnahmen zwingend umgesetzt werden,
- die Durchführungsfristen,
- die vergaberechtlichen Bestimmungen (es werden grundsätzlich vor Auftragserteilung mindestens drei geeignete Unternehmer zur Angebotsabgabe aufgefordert),
- die maximale Höhe der Förderung,
- die Abrechnungsmodalitäten.

Die Maßnahme ist dann wie im Gutachten vorgesehen umzusetzen. Falls sich Änderungen ergeben, informieren Sie bitte vorab die Stadt Lingen.

Falls Sie Eigenleistungen ausführen, sind diese in einem Bautagebuch zu dokumentieren und vom Bauvorlageberechtigten zu bestätigen (Eigenleistungen können durch die Eigentümerin/den Eigentümer sowie (Ehe-)Partner/in ausgeführt werden).

Abschluss – Schlussrechnung und die Förderung

Nach Abschluss der Maßnahme reicht der begleitende Bauvorlageberechtigte die Schlussrechnung bei der Stadt Lingen ein – inkl. Bestätigung zur sach- und fachgerechten Ausführung der Arbeiten.

Grundlage für die Ermittlung der Förderhöhe sind die Kosten gem. Schlussabrechnung – eine Überschreitung des Zuschusses lt. Modernisierungsvereinbarung ist jedoch nicht möglich.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt nach Prüfung der Schlussabrechnung.

❖ Steuerliche Begünstigung

Neben den Förderprogrammen der NBank, der KfW und der Stadt Lingen ist es möglich, auch **von steuerlichen Abschreibungen** zu profitieren:

Liegt ein Gebäude in einem förmlich festgelegten und räumlich abgegrenzten Sanierungsgebiet, kann der Eigentümer im Falle einer Modernisierung und Instandsetzung für dieses Gebäude die Möglichkeiten einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nach § 7 h (vermietete Gebäude) bzw. § 10f (selbstgenutzte Wohngebäude) Einkommenssteuergesetz nutzen. Dabei können die Eigentümer ihre Investitionskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich absetzen. Selbstnutzer können Investitionen innerhalb der ersten zehn Jahre zu jeweils 9 Prozent steuerlich geltend machen. Nur Gebäudeeigentümer, die eine Einkommenssteuererklärung bei einem deutschen Finanzamt abgeben, können den Steuervorteil erhalten. Personen, die nicht zur Einkommenssteuer veranlagt werden, erhalten diese Möglichkeit nicht. Im Zweifelsfall fragen Sie hier bitte Ihren Steuerberater.

Grundlage für die Möglichkeit der steuerlichen Abschreibung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung nach § 177 Baugesetzbuch mit der Stadt Lingen. Die Modernisierungsvereinbarung regelt die Art und den Umfang der beabsichtigten Sanierungsmaßnahme und enthält die Angabe über die voraussichtlich entstehenden Modernisierungskosten, die auf Basis einer Kostenermittlung Ihres Bauvorlageberechtigten oder mittels der Kostenvoranschläge von Firmen zusammengestellt werden.



Ganz wichtig: Die Modernisierungsvereinbarung muss vor dem Beginn der Arbeiten abgeschlossen werden. Deshalb stimmen Sie sich bitte zuerst mit der Stadt Lingen ab und fangen erst dann an zu bauen!

Nach Durchführung und Abschluss der Modernisierungsarbeiten sind die gesammelten Rechnungen bei der Stadt einzureichen. Nach Prüfung der Belege stellt die Stadt eine Bescheinigung für das Finanzamt aus.

Bitte informieren Sie sich ebenfalls bei Ihrem Steuerberater/Ihrer Steuerberaterin!

❖ Sanierungsgebiet „Große Straße & Umgebung“ und die Rechtsfolgen der Sanierungssatzung

Genehmigungspflichten

Im Sanierungsgebiet bedürfen bestimmte Veränderungs- und Verfügungsrechte des Privateigentümers generell gemäß § 144 BauGB der schriftlichen Genehmigung durch die Gemeinde.

Dazu gehören insbesondere folgende genehmigungspflichtige Vorgänge:

- Bauliche Änderungen und wertsteigernde Maßnahmen
- Grundstücksteilung
- Grundstückskaufverträge
- Belastung von Grundstücken (z.B. Grunddienstbarkeiten)
- Abschluss von Miet- und Pachtverträgen

Grundbucheintrag

Gemäß § 143 Abs. 2 BauGB wird vom Grundbuchamt in die Grundbücher sämtlicher beteiligter Eigentümer im Sanierungsgebiet ein Vermerk (Sanierungsvermerk) eingetragen. Aus diesem Vermerk geht hervor, dass das Grundstück des jeweiligen Eigentümers in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt. Diese Eintragung im Grundbuch soll den Eigentümer und alle diejenigen, die diese Grundbücher einsehen, darauf aufmerksam machen, dass für dieses Grundstück die Vorschriften des besonderen Sanierungsrechtes Anwendung finden. Der Sanierungsvermerk hat keine Rangstelle und behindert somit nicht weitere Eintragungen im Grundbuch.

Die Eintragung der Sanierungsvermerke im Sanierungsgebiet Große Straße und Umgebung erfolgt in Kürze.

Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird der Vermerk im Grundbuch wieder gelöscht. Auf Antrag der Eigentümer kann unter bestimmten Voraussetzungen auch eine vorzeitige Entlassung aus dem Sanierungsgebiet erfolgen.

Ausgleichsbeträge

Durch die Festlegung von Sanierungsgebieten will die Stadt die Wohn- und Lebensqualität im Gebiet nachhaltig verbessern. Im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen werden z.B. Häuser modernisiert und instandgesetzt, Straßenräume saniert und gestaltet, Grünflächen erneuert. All diese Maßnahmen tragen dazu bei, ein Stadtquartier lebenswerter und attraktiver zu machen.

Gleichzeitig beeinflusst diese positive Entwicklung den Wert der in einem Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke.

Deshalb hat der Gesetzgeber vorgesehen, dass die Eigentümer als Ausgleich für die eingesetzten öffentlichen Fördermittel in Höhe des durch die Sanierung bedingten Wertzuwachses ihrer Grundstücke an den entstandenen Kosten der Sanierung zu beteiligen sind (Ausgleichsbeträge); allgemeine Wertzuwächse werden nicht berücksichtigt.

Bei Fragen zu Ihrem privatem Vorhaben und auch zu den allgemeinen Planungen im Sanierungsgebiet wenden Sie sich bitte an:

Frau Maria Hock
Fachdienst Stadtplanung
0591 9144-619
m.hock@lingen.de

