



WELCHE VORHABEN IM ÖFFENTLICHEN RAUM SIND VORGESEHEN?

Eine Projektgruppe, aus Mitgliedern des Sanierungsträgers DSK und der Stadtverwaltung, hat für die Sanierungsgebiete erste Vorhaben vorgeschlagen. In Wiesenu sollen der Spielplatz Bachstraße neugestaltet, der Eingangsbereich der Adolf-Reichwein-Schule umgestaltet und die Friedrich-Ebert-Straße saniert werden. Für die Kernstadt Nord sind die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes und der Bahnhofstraße, eine Neugestaltung im Bereich der Hermann-Löns-Schule, eine Aufwertung des Geschäftsbereiches sowie eine Grünflächengestaltung im öffentlichen Raum angedacht.

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN?

In Städtebauförderprogrammen können viele Vorhaben gefördert werden. Neben baulichen Maßnahmen können auch „nicht investive“ Maßnahmen, wie z.B. Imagekampagnen zur Stärkung des Zusammenlebens in einem Quartier bezuschusst werden. Unter bestimmten Voraussetzungen können Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden bezuschusst werden. Eine andere Möglichkeit für Bauherren besteht in erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten z.B. nach § 7h Einkommenssteuergesetz.

WAS MUSS BEACHTET WERDEN?

In einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet unterliegen bestimmte Vorhaben der Genehmigungspflicht (§§ 144 ff. Baugesetzbuch).

Dazu gehören unter anderem:

- Der Verkauf eines Grundstücks, Teilung oder Erstellung des Erbbaurecht
- Aufnahme einer Hypothek
- Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrag von mehr als einem Jahr
- Errichtung eines Gebäudes
- Instandsetzungen oder Modernisierungen an bestehenden Gebäuden, die den Wert wesentlich steigern oder die Fassade verändern.

Dies gilt auch,

- wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist,
- Werbeanlagen angebracht werden sollen
- Gebäude abgebrochen werden sollen
- eine Änderung der Nutzung von Gebäuden beabsichtigt ist, wie z.B. die Umwandlung einer Wohnung in ein Büro
- eine Baulasteintragung oder Grundstücksteilung durchgeführt werden soll.

Auf den ersten Blick mag es so aussehen, als ob stark in Ihre Rechte eingegriffen wird. Tatsächlich sind der Gemeinde durch den Gesetzgeber jedoch enge Grenzen für eine Genehmigungsversagung gesetzt worden. 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.

Bei Fragen stehen Ihnen unsere Ansprechpartner gerne zur Verfügung.

WIE UND WANN WERDEN DIE BODENWERTE UND AUSGLEICHSBETRÄGE ERMITTELT?

Mit Aufhebung der Sanierungssatzung und dem 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. Bewertet wird somit ausschließlich die durch die Sanierungsmaßnahme bewirkte Bodenwertsteigerung. Nach diesen Vorschriften haben die Eigentümer für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Wie viel das jeweilige Stadtgebiet und die dort liegenden Grundstücke durch die Städtebauförderprogramme gewinnen werden, lässt sich erst nach deren Ende klären.



DAS WICHTIGSTE IST: WIR WOLLEN MIT IHNEN ZUSAMMENARBEITEN!

Stadtsanierung ist erfolgreich, wenn alle Beteiligten vertrauensvoll zusammenarbeiten. Deshalb ist in § 137 des Baugesetzbuches geregelt, dass die Sanierung mit allen betroffenen Beteiligten möglichst frühzeitig erörtert und beraten werden soll.

WIE GEHT ES WEITER?

Ob Runder Tisch oder Sanierungsbeirat - entscheidend ist, dass in einem transparenten Verfahren alle sanierungsrelevanten Themen gemeinsam besprochen werden.

WIE KANN MAN SICH BETEILIGEN?

Jedes Förderprogramm lebt davon, dass sich die Bewohnerinnen und Bewohner beteiligen. Dazu bestehen viele Möglichkeiten, wie z.B. Arbeitskreise, Workshops und Gremienarbeit.

Machen Sie mit!

Weitere Informationen erhalten Sie auf der unserer Internetseite www.langenhagen.de/sanierungsgebiete oder persönlich unter den angegebenen Kontakten.



PROGRAMMGEBIETE
KERNSTADT NORD | WALSRÖDER STRASSE
UND WIESENAU

Städtebauförderung
in Langenhagen



DIE FÖRDERUNGSGEBIETE

Langenhagen nutzt die Chance, mit Städtebauförderungsmitteln Stadtteile lebenswerter zu gestalten. Daher hat die Stadt Langenhagen sich im Jahr 2015 erfolgreich um die Aufnahme in zwei Städtebauförderungsprogramme des Landes Niedersachsen beworben.

Im Sanierungsgebiet WIESENAU bietet das Förderungsprogramm „Soziale Stadt“ und im Programmgebiet KERNSTADT NORD | WALSDRODER STRASSE das Förderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Möglichkeit, öffentliche und private Maßnahmen durch Bundes- und Landesmittel zu bezuschussen.

Die hierfür erforderliche Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebiets ist für das Programmgebiet WIESENAU durch Beschluss des Rates der Stadt Langenhagen am 16.11.2015 erfolgt. Für das Gebiet KERNSTADT NORD | WALSDRODER STRASSE hat der Rat am 14.12.2015 das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

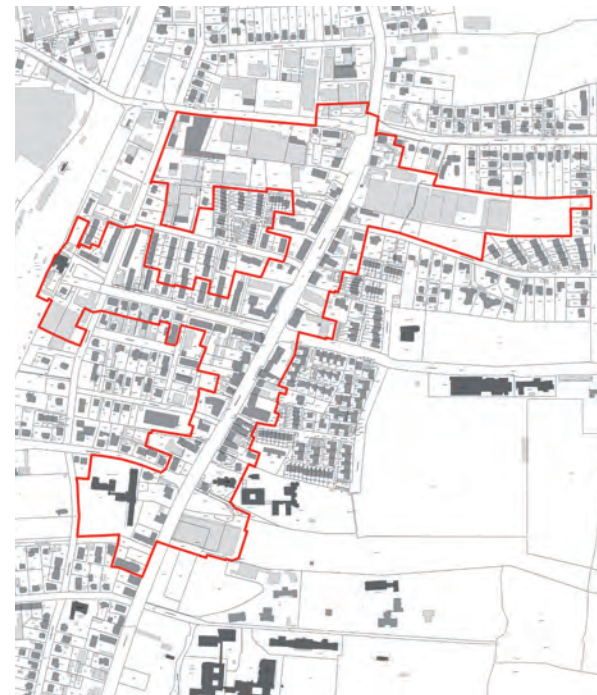
Ziel der Stadterneuerung ist die möglichst behutsame Behebung städtebaulicher Missstände sowie die Weiterentwicklung unter Wahrung der gewachsenen und das Ortsbild prägenden Strukturen. Attraktive Stadtteile sind ein wichtiger Standortfaktor bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort.

Gestalten Sie Ihren Stadtteil durch aktive Mitarbeit. Wir freuen uns auf Ihre Anregungen.

WELCHES ZIEL HAT DAS STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM „AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN“?

Die Sanierung soll dazu beitragen, den Bereich „NÖRDLICHE KERNSTADT | WALSDRODER STRASSE“ als Nahversorgungsbereich für die umliegenden Wohngebiete attraktiver zu gestalten, die Funktion als Wohnstandort zu stärken und die Bedeutung als Aufenthalts- und Kommunikationsraum für alle Bevölkerungsgruppen zu erweitern.

Das Förderprogramm richtet den Blick auf die zentralen Versorgungsbereiche. Das Programm soll zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standort für Wirtschaft und Handel, Kultur, Bildung und Freizeit sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben dienen.



Sanierungsgebiet Kernstadt Nord | Walsroder Straße



Sanierungsgebiet Wiesenu

WARUM EIN STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM „SOZIALE STADT“ ?

Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung des Stadtteiles Wiesenu in seiner Funktion als Wohnstandort mit zentralörtlicher Versorgung und Freizeitqualität. Hierbei kommt der Verzahnung zwischen öffentlichen und privaten Maßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Aspekte der Barrierefreiheit sowie der Einbindung benachteiligter Bevölkerungsgruppen, sind im Planungsprozess zu berücksichtigen.

Um diese Ziele zu erreichen, sind Maßnahmen zur Stabilisierung der Sozialstruktur, Aufwertung der Quartiersmitte, Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Verbesserung des wohnungsnahen Freiraumangebotes, die Reduzierung der Verkehrsemission und eine Verbesserung der Angebote für alle Bevölkerungsgruppen vorgesehen.

WAS BEDEUTET DER SANIERUNGSVERMERK ?

Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur hinweisenden Charakter.

Zur Sicherung der Interessen aller Beteiligten wird nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes ein Sanierungsvermerk in das Grundbuch vom Grundbuchamt eingetragen. Der Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird, dass das Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt und die Bestimmungen des Baugesetzbuches zu beachten sind.

WOHER KOMMEN DIE MITTEL?

Die Investitionen werden jeweils zu einem Drittel vom Bund, vom Land Niedersachsen und von der Stadt Langenhagen finanziert.



ZAHLEN & FAKTEN

Sanierungsgebiet Kernstadt Nord | Walsroder Straße

Laufzeit: 2015 - 2026
Investitionsvolumen: 9,6 Millionen Euro
Sanierungsgebiet: 24,8 ha

Sanierungsgebiet Wiesenu

Laufzeit: 2015 - 2024
Investitionsvolumen: 6,8 Millionen Euro
Sanierungsgebiet: 36,3 ha

IHRE ANSPRECHPARTNER

DSK - Deutsche Stadt- und Grundstücksgesellschaft
Anne-Conway-Straße 1 · 28359 Bremen
www.dsk-gmbh.de

Erich Neßlage
Tel. 0421.32901-25
erich.nesslage@dsk-gmbh.de

Michael Koch
Tel. 0421.32901-56
michael.koch@dsk-gmbh.de



Stadt Langenhagen
Abt. 61 Stadtplanung und Geoinformation
Marktplatz 1 · 30853 Langenhagen

Sanierungsgebiet Kernstadt Nord | Walsroder Straße

Christine Söhlke
Tel. 0511.7307-9424
christine.soehlke@langenhagen.de

Sandy Löbermann
Tel. 0511.7307-9435
sandy.loebermann@langenhagen.de

Sanierungsgebiet Wiesenu

Kerstin Widowsky
Tel. 0511.7307-9429
kerstin.widowsky@langenhagen.de

Detaillierte Informationen unter:
www.langenhagen.de/sanierungsgebiete

