STADT BAD PYRMONT

GOS.
Gesellschaft für Ortsentwicklung
und Stadterneuerung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Rahmen des Förderprogrammes „Lebendige Zentren“
Sanierungsgebiet „Innenstadt“
Allgemeine Informationen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gerne möchte ich Ihnen nachfolgend einige Informationen zum Sanierungsgebiet „Innenstadt“ geben.

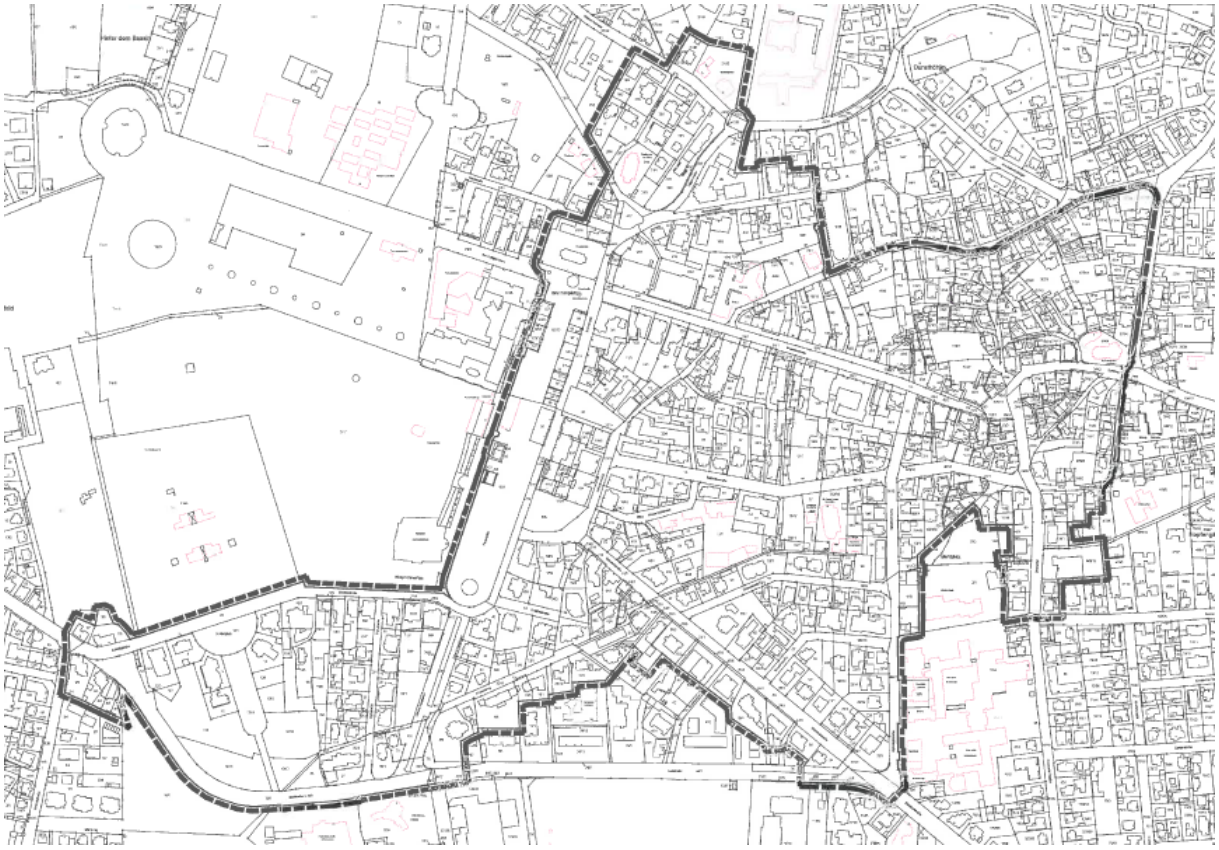
Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wurde 2022 im Rahmen der Aufnahme der Stadt Bad Pyrmont in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ durch den Rat der Stadt Bad Pyrmont beschlossen. Daraus entstand ein Förderprogramm für die Innenstadt, welches es Eigentümern*innen von Gebäuden im Sanierungsgebiet ermöglicht, einen Förderzuschuss für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beantragen.

Insgesamt stehen der Stadt rd. 10,4 Mio. Euro zur Durchführung von Maßnahmen zur Verfügung. Zu den geplanten Maßnahmen gehören neben der Sanierung von privaten Gebäuden auch die Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen sowie die Reaktivierung von Brachflächen. Der Erhalt und die Pflege des baukulturellen Erbes ist hierbei zentrale Zielsetzung der Stadt Bad Pyrmont. Als Immobilieneigentümer*in haben Sie unmittelbaren Einfluss auf die Erreichung dieses Ziels.

An der ersten Öffentlichkeitsveranstaltung am 31.08.2023 nahmen neben Vertretern der Stadt Bad Pyrmont auch Christian Rauf und Panagiotis Kiriakidis vom Sanierungsträger GOS teil. Die Ergebnisse des Termins finden Sie im Anhang. Sie stehen Ihnen auch auf der Homepage der Stadt Bad Pyrmont unter dem Themenbereich „Stadtplanung, Bauen, Wohnen und Gewerbe“ in der Rubrik „Städtebauförderung“ zum Download zur Verfügung.

Die Ausdehnung des Sanierungsgebietes finden Sie hier:



Sanierungsträger der Stadt Bad Pyrmont

Der Sanierungsträger der Stadt Bad Pyrmont, die GOS – Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung - ist ein treuhändischer Sanierungsträger und wurde als Unternehmen für Dienstleistungen in der Stadt- und Regionalentwicklung gegründet. Die Mitarbeiter*innen sind sowohl in der Stadt- und Regionalplanung, in der Steuerung und Moderation von regionalen, interkommunalen und städtischen Entwicklungsprozessen als auch in der Kommunalberatung erfolgreich tätig.

Aufgrund ihrer langjährigen Tätigkeit in Niedersachsen verfügen sie über sehr gute Kenntnisse der Region. Entsprechend sind sie bestens mit den Aktivitäten im Bereich der Stadtentwicklung und mit den Abläufen in den kommunalen Verwaltungen sowie den Landesministerien und öffentlichen Bauverwaltungen in Niedersachsen vertraut. Besonders im Bereich der privaten Förderung stehen sie interessierten Bürgern tatkräftig und beratend zur Seite, um die Umsetzung der angestrebten Modernisierung- und Instandsetzungsziele mit Unterstützung durch eine direkte oder indirekte Förderung umsetzen und begleiten zu können.

Eine besondere Chance für die Bürger besteht darin, dass die GOS ab dem 28.09.2023 regelmäßig alle zwei Wochen vor Ort im STADT:RAUM von 14 bis 18 Uhr präsent ist. Dies ermöglicht, individuelle Fragen direkt zu stellen. Der Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den Bürgern*innen und der GOS wird somit gestärkt, was den Weg zu erfolgreichen städtebaulichen Entwicklungen ebnet.

Weitere Informationen sowie die Antragsunterlagen zur Förderung stehen Ihnen auch auf der Homepage der Stadt Bad Pyrmont unter dem Themenbereich „Stadtplanung, Bauen, Wohnen und Gewerbe“ in der Rubrik „Städtebauförderung“ zum Download zur Verfügung.

Förderung privater Sanierungsmaßnahmen

Sollten Sie die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Ihrem Objekt planen, haben Sie zum einen die Möglichkeit der Inanspruchnahme eines Förderzuschusses**,** zum anderen die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung Ihrer Maßnahme nach dem Einkommenssteuergesetz. Der Förderbetrag wird bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen durch eine KEB (Kostenerstattungsberechnung) individuell festgelegt. Der Kostenerstattungsbetrag berechnet sich aus abzugsfähigen Ausgaben abzüglich Eigenleistungen, anderer Darlehen und aus dem Jahresmehrertrag finanziertem Fremdkapital. Bei kleinteiligen Maßnahmen erfolgt die Förderung pauschal und beträgt bei „nicht Denkmälern“ max. 30.000 € bzw. 30 % der förderfähigen Kosten und bei Denkmälern max. 50.000 € bzw. 40 % der förderfähigen Kosten. Zudem wird der Rückbau von baulichen Anlagen bei „nicht Denkmälern“ mit max. 70.000 € bzw. 50 % der förderfähigen Kosten bezuschusst. Es werden jedoch nicht alle Kosten der Modernisierung/Instandsetzung gefördert. Instandhaltungsarbeiten und Kosten für mobile Gegenstände sind beispielweise nicht förderfähig.

Für die Erstellung einer KEB werden Daten wie Baujahr, Mieteinnahmen und Kredite benötigt. Die GOS mbH stellt den KEB-Fragenkatalog zur Verfügung und bietet Beratung an.

Zu den förderfähigen Kosten gehören Bau- und Nebenkosten, letztere nur bei Umsetzung. Gemäß R-StBauF (Städtebauförderungsrichtlinie) sind 10 % der Kosten für unterlassene Instandhaltung abzuziehen.

Der Antrag auf Förderung muss folgende Unterlagen beinhalten:

- Grundbuchauszug (dient als Eigentümernachweis)
- Sanierungskonzept/Maßnahmenbeschreibung
- Bauentwurf und Lageplan, Grundrisse und Schnitte, fotografischer Nachweis, Kostenaufstellung/Kostenschätzung
- je drei Angebote pro Gewerk
- ggf. denkmalrechtliche und/oder baurechtliche Genehmigung

Den Antrag auf Förderung senden Sie bitte direkt an Frau Laubender (laubender@gos-mbh.de) von der GOS mbH.

Um Fördermittel zu beantragen, wird eine sanierungsrechtliche Genehmigung benötigt. Der Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung sowie alle benötigten Unterlagen stehen Ihnen auf der Homepage der Stadt Bad Pyrmont unter dem Themenbereich „Stadtplanung, Bauen, Wohnen und Gewerbe“ in der Rubrik „Städtebauförderung“ zum Download zur Verfügung

Ob Sie neben der sanierungsrechtlichen Genehmigung auch eine denkmalrechtliche bzw. baurechtliche Genehmigung benötigen, hängt zum einen davon ab, ob es sich bei dem Gebäude bspw. um ein Denkmal (denkmalrechtliche Genehmigung nötig) handelt und zum anderen, ob das von Ihnen

geplante Bauvorhaben genehmigungspflichtig ist (bspw. eine Nutzungsänderung). Sowohl die Mitarbeiter der GOS mbH als auch Frau Winter (a.winter@stadt-pyrmont.de) von der Stadt Bad Pyrmont geben Ihnen dazu gerne eine Auskunft.

Bitte beachten Sie, dass die kommunale Förderrichtlinie aktuell überarbeitet wird. Die Fördersätze und Rahmenbedingungen werden sich jedoch nicht ändern!

Steuerabschreibungen

Neben den Möglichkeiten der Bezuschussung kann in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine erhöhte steuerliche Abschreibung gem. § 7 h EStG (AfA zu 100% über 12 Jahre) in Anspruch genommen werden. Die erhöhten Absetzungen betragen im Jahr der Instandsetzung und Modernisierung und in den sieben Folgejahren bis zu 9 % der begünstigten Kosten, in den darauffolgenden vier Jahren bis zu 7 %. Dazu wird nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme eine Bescheinigung zur Vorlage beim zuständigen Finanzamt ausgestellt. Die steuerlich erhöhte Abschreibung ist jedoch ebenfalls an einen Vertragsabschluss in Form einer Modernisierungsvereinbarung zwischen der Stadt und dem Eigentümer gebunden.

Ich empfehle, das Vorliegen der steuerrechtlichen Voraussetzungen über Ihren persönlichen Steuerberater prüfen zu lassen.

Ihre Ansprechpartner

Bei Rückfragen stehen sowohl das Fachgebiet Bauaufsicht und Stadtplanung als auch die GOS jederzeit für Sie zur Verfügung! Gerne berät die GOS Sie hinsichtlich der Fördermöglichkeiten sowie Förderfähigkeit einzelner Gewerke und begleitet Sie während der Umsetzung der Modernisierungs- und/oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Ihre Ansprechpartner bei der GOS mbH, Steinbrecherstraße 31a, 38102 Braunschweig

Herr Rauf
Projektleiter
0531 – 230 410 61

Frau Laubender
Sachbearbeiterin
0531 – 230 410 60

Ihre Ansprechpartner bei der Stadt Bad Pyrmont, Fachgebiet Bauaufsicht und Stadtplanung, Rathausstraße 1, 31812 Bad Pyrmont

Herr Schmidt
Baudezernent
05281 / 949 - 160

Frau Winter
Dipl.-Ing. Architektin
052 81 / 949 – 163

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Blome
Bürgermeister

Anlagen

- Antrag auf Förderung
- Sanierungs-ABC
- Protokoll Öffentlichkeitsveranstaltung