

## Sanierungsgebiet „Zentrum Isernhagen“



Mit der Bekanntmachung vom 4. August 2016 wurde das 14,7 ha große Sanierungsgebiet „Zentrum Isernhagen“ samt Satzung förmlich festgelegt.

### Informationen und Vordrucke

Alle Informationen zum Sanierungsgebiet und zu der Umsetzung geplanter Maßnahmen finden Sie auf der Internetseite der Gemeinde Isernhagen. Dort stehen ebenfalls Vordrucke wie z.B. der Antrag auf vorzeitigen Maßnahmenbeginn und der Antrag für eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt zum Abruf bereit.

[www.isernhagen-zentrumssanierung.de](http://www.isernhagen-zentrumssanierung.de)

## Ansprechpartner/in:

Gemeinde Isernhagen  
Bothfelder Straße 29  
30916 Isernhagen

Christel Weber  
Bau- und Planungsamt  
Tel.: 0511 6153-4681

Annika Richter  
Bau- und Planungsamt  
Tel.: 0511 6153-4611

für sanierungsrechtliche Genehmigungen:  
Andrea Hofmann  
Bau- und Planungsamt  
Tel.: 0511 6153-4634

E-Mail: [sanierung@isernhagen.de](mailto:sanierung@isernhagen.de)

Sanierungstreuhand  
NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Arndtstraße 19, 30167 Hannover

Anika Krystin Beverburg  
Tel: 0511 123 208-205  
Fax: 0511 1211-13 205  
Mobil: 0160 / 90 67 05 12  
E-Mail: [AnikaKrystin.Beverburg@nlg.de](mailto:AnikaKrystin.Beverburg@nlg.de)

### IMPRESSUM

Gemeinde Isernhagen, Bothfelder Str. 29  
30916 Isernhagen

NLG Niedersächsische Landgesellschaft mbH,  
Arndtstraße 19, 30167 Hannover

Fotonachweis: Gemeinde Isernhagen Stand: 18.11.2016  
Kartengrundlage: LGLN 2015

3. Nachdruck: Stand November 2019

# Sanierungsgebiet „Zentrum Isernhagen“

Informationen für  
Grundstückseigentümer/innen



## Das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Der Bereich „Zentrum Isernhagen“ in der Ortschaft Altwarmbüchen wurde im Juli 2015 in die Städtebauförderung – Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Auf Basis der Ergebnisse der sog. „Vorbereitenden Untersuchungen“ (VU) und des „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes“ (ISEK) soll in den kommenden Jahren eine gezielte Entwicklung des Zentrums erfolgen. Ziel ist, das Zentrum als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und weiter zu entwickeln unter anderem durch

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Integration der Wohnfunktion
- Etablierung von Kultur- und Freizeitangeboten
- Erhaltung und Verbesserung der Standortqualität für Gastronomie sowie Büros und Dienstleistungen
- Verbesserung der verkehrlichen Anbindung für den Individualverkehr und Schaffung von ausreichenden Stellplatzangeboten
- Abbau der Belastungen durch hohes Verkehrsaufkommen
- Sicherung ÖPNV Anbindung

## Die Sanierungssatzung

Zur Sicherung der Entwicklungsziele hat der Rat der Gemeinde im August 2016 eine Sanierungssatzung für das gesamte Sanierungsgebiet „Zentrum Isernhagen“ beschlossen. Bestandteil der Satzung ist für die Dauer der Sanierung u.a. die Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch.

## Sanierungsrechtliche Genehmigungen

Gemäß §144 / §145 BauGB unterliegen im Sanierungsgebiet u.a. folgende Vorgänge einer Genehmigungspflicht durch die Gemeinde:

- alle Bauvorhaben, wie z.B. Errichtung oder Abbruch von Gebäuden,
- Instandsetzungen und Modernisierungen, die den Wert wesentlich steigern,
- Nutzungsänderungen,
- Grundstücksveräußerungen und –übertragungen,
- Miet- und Pachtverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr,
- Baulasterklärungen,
- Aufnahme von Hypotheken,
- Grundstücksteilungen oder -vereinigungen.

Anträge sind – ggf. über den Notar - bei der Gemeinde Isernhagen zu stellen.

## Steuerliche Vergünstigungen für private Eigentümer/innen

Gefördert werden Sanierungsmaßnahmen, die zur umfassenden Behebung von baulichen, energetischen und gestalterischen Mängeln und Missständen und zur nachhaltigen Verbesserung des Nutzwertes beitragen. Als Förderung besteht die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß §§ 7h/10f/11a EStG.

Maßnahmenbeispiele:

- Instandsetzung von Fassaden, Dächern, Wänden
- wärmedämmende Maßnahmen
- Erneuerung von Fenstern
- Schaffung barrierefreier Zugänge
- Herstellung von Belichtungen
- technische Optimierung der Heizungsanlage

Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen entsprechen.

## Ablauf einer privaten Modernisierung:

1. Beratungsgespräch durch die Gemeinde Isernhagen oder der NLG
2. Kostenberechnung bzw. Kostenvoranschläge als Kostenermittlung sind seitens der Eigentümer/innen zu erbringen und einzureichen.
3. Sicherung zur Inanspruchnahme von Steuerergünstigungen  
Der Antrag ist bei der Gemeinde Isernhagen formlos einzureichen.
4. Einholung von Genehmigungen  
Ein Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gem. §144 BauGB ist bei der Gemeinde Isernhagen zu stellen.
5. Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag  
Vor Beginn des privaten Bauvorhabens ist zur Sicherung der Inanspruchnahme von Steuerergünstigungen ein Vertrag mit der Gemeinde zu schließen. (In Ausnahmefällen kann ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn genehmigt werden).
6. Private Sanierungsdurchführung  
Die Durchführung der Sanierung erfolgt innerhalb der im Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag vereinbarten Frist.
7. Ausstellen einer Bescheinigung für das Finanzamt  
Zur Inanspruchnahme von Steuerergünstigungen gemäß § 7h/10f/11a EStG wird die Gemeinde dem Eigentümer (auf Antrag bei der Gemeinde Isernhagen) nach vertragsgemäßem Abschluss der Modernisierung zur Vorlage beim Finanzamt eine Bescheinigung ausstellen.