

HERZLICH WILLKOMMEN zur Bürgerinformationsveranstaltung

Sanierungsmaßnahme Ortskern Wagenfeld

1. Vorstellung BauBeCon
2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Städtebauförderung
3. Sanierungsverfahren „Ortskern Wagenfeld“
4. Fördermöglichkeiten
5. Verfügungsfonds
6. Besonderheiten im Sanierungsgebiet
7. Ausblick

STÄDTEBAULICHE BERATUNG



STADTSANIERUNG & STÄDTEBAUFÖRDERUNG



KLIMAGERECHTE STADTENTWICKLUNG



BÜRGERBETEILIGUNG & KOMMUNIKATION



KONVERSION & NUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN



ZUKUNFT STADTGRÜN



Aufgaben eines Sanierungsträgers

- Förderrechtliche Prüfung und Beratung
- Vorbereitung und Begleitung von Modernisierungen (und Erschließungsmaßnahmen)
- Förderrechtliche Betreuung öffentlicher baulicher Maßnahmen
- Kommunikation u. Beratung der Eigentümer und Betroffenen im Sanierungsgebiet
- Beratung der Verwaltung und der politischen Gremien
- Controlling, Administrative Aufgaben, Dokumentation
- Öffentlichkeitsarbeit
- ...



Ziel: Sanierung in Wagenfeld gemeinsam vorantreiben und umsetzen

2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Städtebauförderung

Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Rechtsgrundlage:

Besonderes Städtebaurecht §§ 136 - 164 BauGB

Förderrechtlich: **Städtebauförderrichtlinie (R-StBauF)**

Programmkomponente: **Lebendige Zentren**

Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Gemäß Baugesetzbuch sind **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**:

„... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Städtebauliche Missstände liegen vor,

1. wenn das Gebiet „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ nicht entspricht.
2. „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

Städtebauförderprogramm

„Lebendige Zentren“

Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne

Aufnahme ist erfolgt!

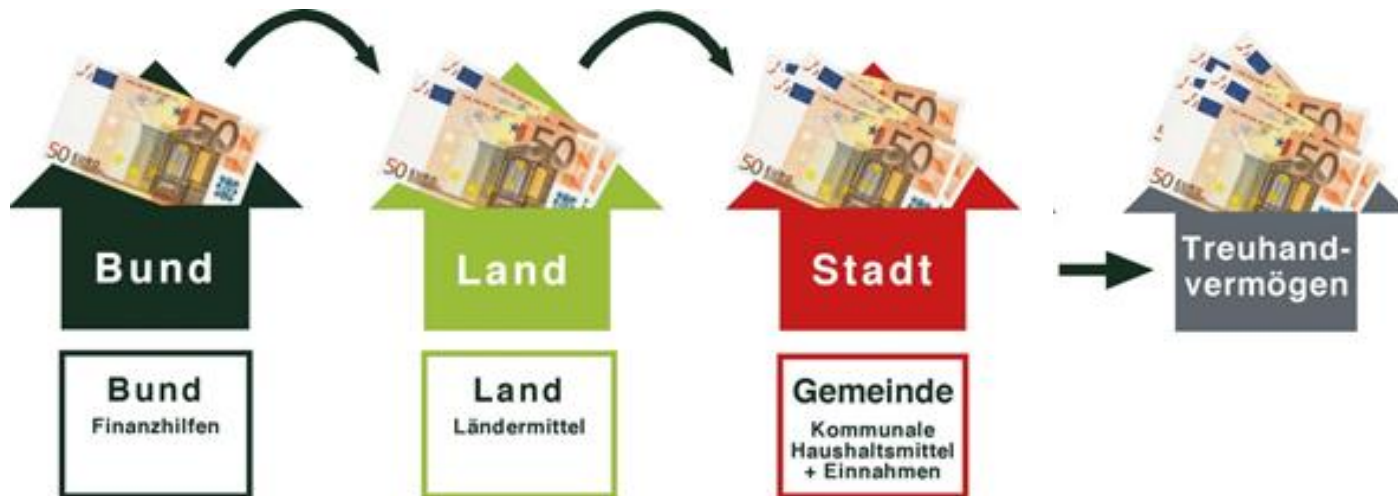
Ziele des Förderprogramms:

- **Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen, (...) zur Profilierung und Standortaufwertung**
- **Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt**
- **Entwicklung zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur**

Programm: Lebendige Zentren

- **Bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes**
- **Aktivierung von Stadt- und Ortskernen**
- Anpassung der Gebiete an innerstädtische Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, **insbesondere gewerblichen Leerstand**, bedroht oder betroffen sind
- **Sicherung der Versorgungsstruktur** zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge
- **Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude** (...) zur Sicherung, Wiederherstellung und Erhalt des Historischen Stadtbildes
- **Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume)
- sowie Maßnahmen der **Barrierearmut bzw. -freiheit**

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung!



Vorgesehene Gesamtinvestition: 5,63 Mio. €

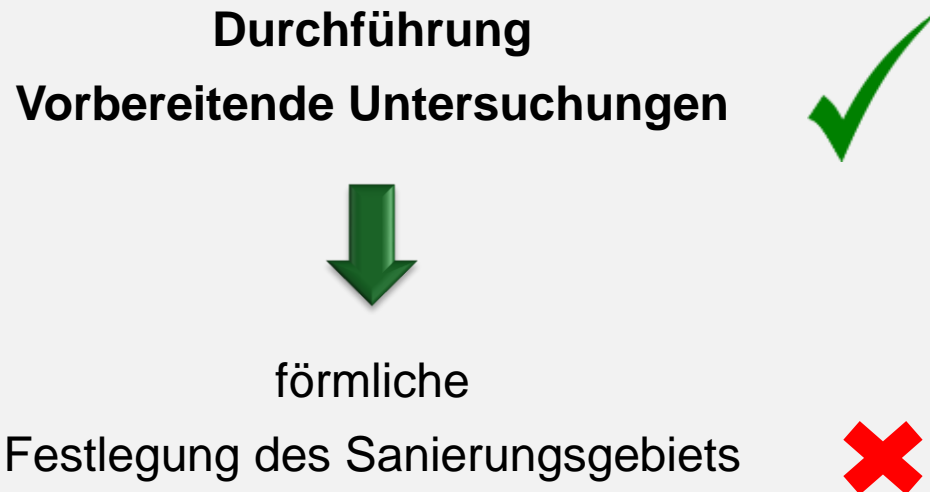
davon Bundes- und Landesmittel: 3,75 Mio. €

Kommunale Haushaltsmittel und
zweckgebundene Einnahmen: 1,88 Mio. €

3. Sanierungsgebiet „Ortskern Wagenfeld“

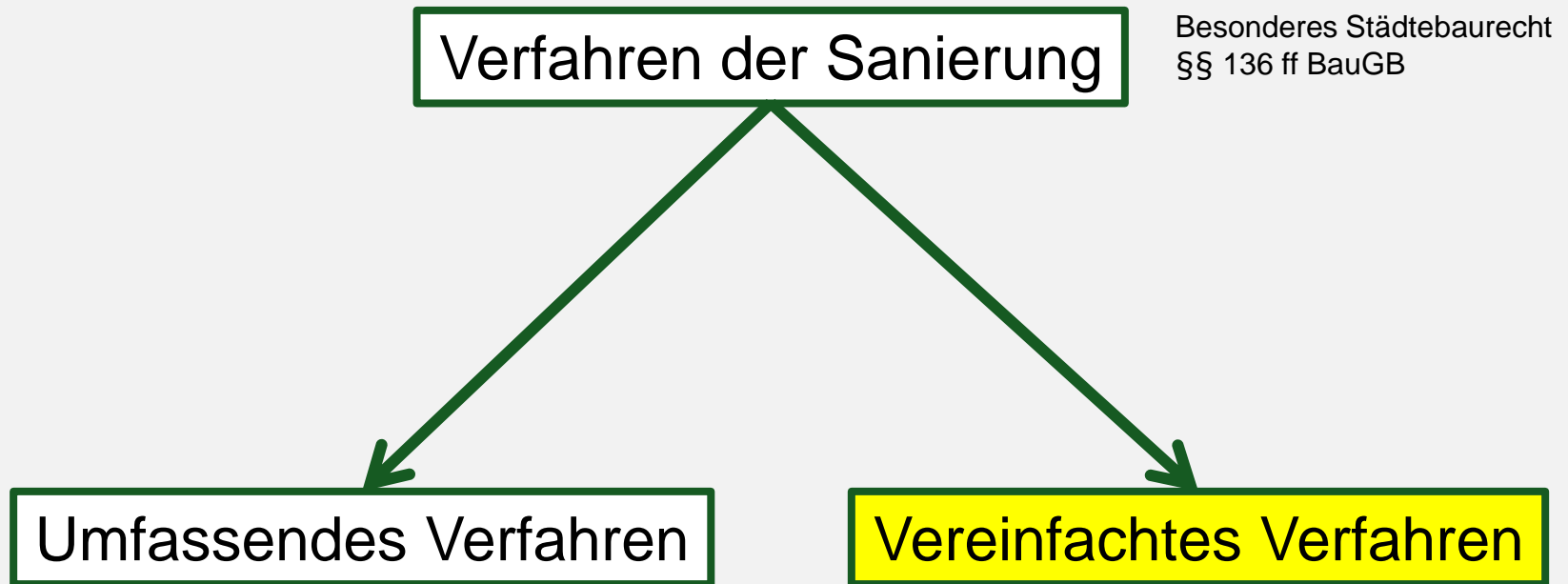
Rechtlicher Rahmen

Zwingende Voraussetzung zur Festlegung eines Sanierungsgebiets:



Ziel: Festlegung Ende 2020

Vorschlag zum Sanierungsverfahren



Sanierungsverfahren

Vereinfachtes Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB)

Verzicht auf genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

(§ 144/145 u. § 154 BauGB)

Keine Erhebung von Ausgleichsbeträgen

(§152 – 156 BauGB)

Aber: Abgaben nach kommunalem Abgabegesetz für Erschließungsanlagen

(NKAG, Straßenausbaubeiträge)

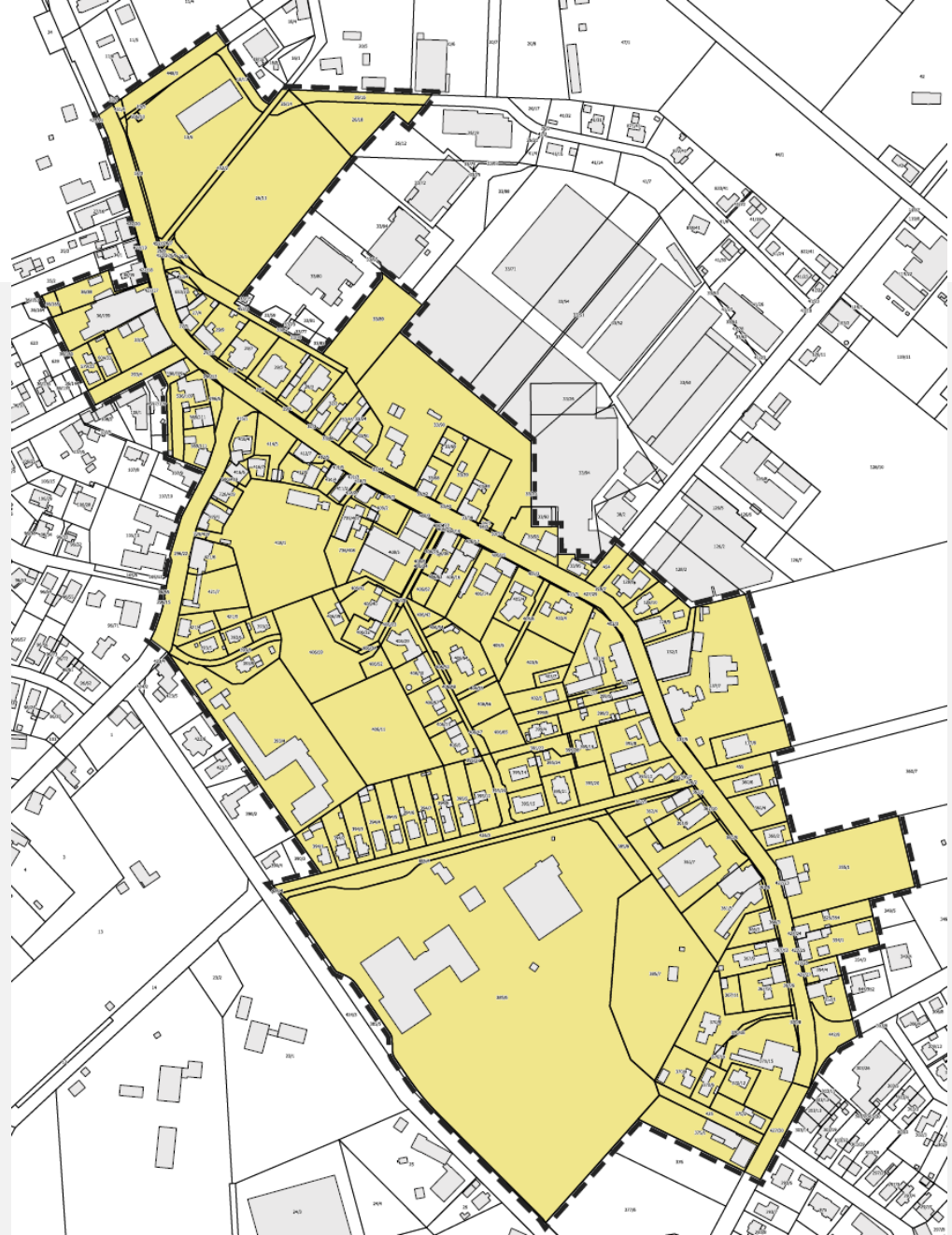
Sanierungsverfahren

Vorteil eines Sanierungsgebiets:

Erhöhte Steuerliche Abschreibungen nach EStG

bestimmte **Herstellungs- und Anschaffungskosten** für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Gebäuden (i. S. d. § 177 BauGB) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten können **erhöht steuerlich** abgesetzt werden.

Sanierungsgebiet "Ortskern Wagenfeld"



Abrenzungsvorschlag

Geltungsbereich: ca. 3,35 ha

Satzungsbeschluss: Ende 2020?

Durchführungszeitraum: 8 Jahre?

4. Fördermöglichkeiten



1. Direkter Förderzuschuss

nach Modernisierungsrichtlinie und/oder KEB (unrentierliche Kosten)

2. Steuerliche Vorteile nach 7h, 10f, 11a EStG

alle Gebäude im Sanierungsgebiet

3. Ergänzende Förderprogramme

Wohnraumfördermittel, KfW-Programme, etc.

1. Förderung über direkten Zuschuss



- ▶ Förderung „**Ortsbildprägender Gebäude**“
und **ggf. weiterer privater Gebäude** (z.B. Leerstands-beseitigung)
- ▶ oder von Gebäuden für Handel, Dienstleistungen oder innenstadtverträgliches Gewerbe zur Beseitigung von **Leerstand**
- ▶ es müssen **bauliche Missstände** vorliegen
- ▶ Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, insb. **Barrierefreiheit u. energetische Erneuerung**

1. Förderung über direkten Zuschuss



Fördergrundlage: gefördert werden nur **„unrentierliche Kosten“**
Förderung erfolgt immer nachrangig

Förderermittlung: **KEB** (Kostenerstattungsbetragsberechnung)
oder Modernisierungsrichtlinie

Voraussetzung: **Modernisierungsvereinbarung vor Maßnahmenbeginn**

1. Förderung über direkten Zuschuss

Förderfähige Maßnahmen - Beispiele

- Maßnahmen an der **Außenhülle des Gebäudes**, die zur Verbesserung und gestalterische Aufwertung des Ortsbildes beitragen (z.B. Fassade, Dach, Fenster, Haustür)
- Herstellung **barrierefreier Zugänge**
- Verbesserung der **baulichen Voraussetzungen für Einzelhandel / Dienstleistung / Gewerbe** (z.B. Zusammenlegung von Flächen zur Vergrößerung/ Erweiterung)
- Verbesserung der **Gebäudeenergieeffizienz**
- **Planungsleistungen**
- ...

1. Förderung über direkten Zuschuss



Dämmung und Neueindeckung des Daches sowie Fensteraustausch – Ermittlung der förderfähigen Kosten:

Kostenermittlung (Angebote)		40.000 €
Pauschalabzug für unterlassene Instandsetzung	10 %	4.000 €
Förderfähige Kosten		36.000 €
Förderquote (Ansatz)	20%	7.200 €

Förderbeispiel

Nachrangigkeitsprinzip: u.a. Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen sind vorrangig einzusetzen.

2. Erhöhte steuerliche Absetzung (§7h, 10f, 11a EStG)

Steuerliche Vorteile für alle Gebäude im Sanierungsgebiet

Erhöht absetzbar sind:	Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
<u>Höhe der Abschreibung:</u>	
Vermietete Objekte	9 % in den ersten 8 Jahren und 7 % in den folgenden 4 Jahren (§ 7h EStG)
Selbstgenutzte Objekte	jeweils 9% im 1 und den folgenden 9 Jahren (§ 10f EStG)
Voraussetzung:	Modernisierungsvereinbarung <u>vor Maßnahmenbeginn</u>
Nach Maßnahmenprüfung:	Bescheinigung der Gemeinde für das Finanzamt



4. Ordnungsmaßnahmen

Gebäudeabbruch (unter bestimmten Voraussetzungen)

5. Verfügungsfonds

Ziel:

- **Beteiligung und Mitwirkung aller privaten/ öffentlichen Akteure**
- **Erhalt, Stärkung und Attraktivierung der Innenstadt**

Möglichkeit, eigene Ideen für den öffentlichen Raum umzusetzen !

Zuwendungsempfänger:

- ▶ Einzelpersonen, Unternehmen, Vereine und Bürgerinitiativen, Verbände, Gemeinde u.a.

Finanzierung : 50:50

- Zu jedem privaten Euro geben Bund, Land und Gemeinde einen Euro hinzu
(davon 2/3 Bund/Land & 1/3 Stadt)

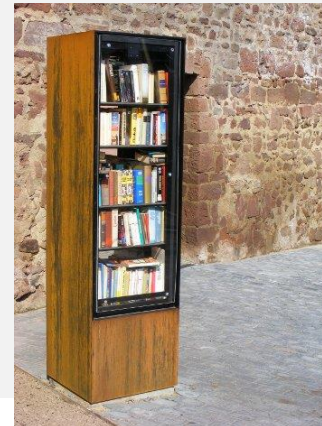
Vergabegremium: zu definieren (z.B. VA, Rat, Weitere)



Was könnte gefördert werden?

Investitionen in den öffentlichen Raum, z. B.

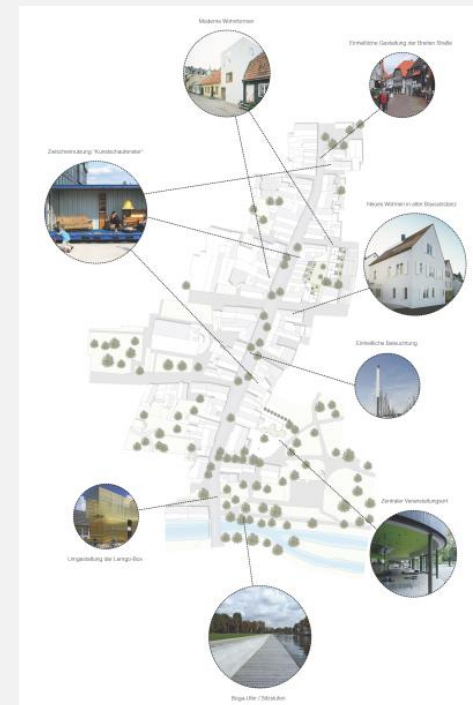
- Beleuchtungselemente ergänzend zur Funktionsbeleuchtung
- Bepflanzungen/ Begrünungen
- Spielgeräte
- Kunstobjekte
- Beschilderungs-, Informations- und Leitsysteme
- ...



Was könnte gefördert werden?

Investitionsbegleitende und –vorbereitende Maßnahmen, z.B.

- ▶ Analysen und Konzepte zur Vorbereitung der investiven Maßnahmen
- ▶ Befragungen
- ▶ Projekte zur künstlerischen Leerstandsgestaltung
- ▶ Baustellenmanagement im Zuge einer Straßenbaumaßnahme
- ▶ Wettbewerbe (z. B. Gestaltungsideen, Gründerwettbewerb)
- ▶ Sonstige Analysen und Konzepte, die zur Belebung und Attraktivierung der Ortsmitte beitragen



6. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Zur **Erhebung umfassender Informationen** während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht eine Auskunftspflicht:

- für Eigentümer, Mieter, Pächter oder berechtigte Dritte
- Personenbezogene Daten u. a. Berufs-, Erwerbs-, Familienverhältnisse, Alter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen
- Ausschließlich zum Zwecke der Sanierung als Beurteilungsgrundlage

Besonderheiten im Sanierungsgebiet – Übersicht (vereinfachtes Verfahren)

Gesetzesgrundlage	§§ 136 ff. BauGB
Festlegung	förmliche Festlegung durch Satzung
Voraussetzungen	hoheitliches Vorgehen
	Vorbereitende Untersuchungen
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen (§ 144 BauGB)	—
Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für Eigentümer im Gebiet	✓
Steuerlich erhöhte Abschreibung	✓
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	—
Erschließungsbeiträge nach NKAG	✓
Förderung Erschließungsmaßnahmen	100%
Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte sowie Auskunftspflicht	✓

7. Ausblick

1.1. Förderprogramm / Fördermittel

Aufnahmebescheid des ArL vom 12.10.2020



Fördermittel können eingesetzt werden

1.2. Festlegung der Gebietskulisse

Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens

(umfassendes/vereinfachtes Verfahren)



Abgrenzung des Sanierungsgebiets



Sanierungssatzung

(Ziel: Förmliche Festlegung durch Veröffentlichung Ende 2020)

1.3. Private Modernisierungsmaßnahmen

Erlass einer Modernisierungsrichtlinie

und/oder

Förderung über KEB (Kostenerstattungsbetragsberechnung)

1.4. Öffentliche Maßnahmen

Festlegung und Priorisierung

Finanzierung

1.5. Einrichtung eines Verfügungsfonds?

Abstimmung mit ArL erforderlich

Sanierungsbeirat

Sanierungsbeirat

Gründung Sanierungsbeirat

Ziel der Gründung eines Sanierungsbeirates ist die Beteiligung und Aktivierung der Bürger*innen sowie lokalen Akteure hinsichtlich der Vorbereitung und Umsetzung der Sanierungsziele und von begleitenden investiven Maßnahmen.

Weiter kann ein der Sanierungsbeirat z.B. die Entwicklung und Umsetzung von Wettbewerbs- und Marketingstrategien in der Innenstadt entwickeln und begleiten.

Sanierungsbeirat

Gründung Sanierungsbeirat

Arbeitsschritte

- › Information der Eigentümer und Bewohner im Sanierungsgebiet über die Beteiligungsmöglichkeiten am Sanierungsprozess
- › Kontaktaufnahme mit lokalen Akteuren (Werbegemeinschaft, Gewerbetreibende, ...)
- › Einbeziehung Senioren- und Jugendbeirat
- › Einberufung des Sanierungsbeirates mit Vertretern der vorgenannten Gruppen und der Verwaltung sowie dem Sanierungsträger
- › Abstimmung über die ersten Zielsetzungen
- › Tagt ca. 3 - 4 mal im Jahr bzw. nach Bedarf

➤ BÜRGERSPRECHSTUNDEN

- Termine werden noch bekanntgegeben
(Idee: zunächst wöchentlich)
- Ort: Rathaus Wagenfeld
- **In Abhängigkeit der aktuellen Corona-Situation**

Zur Terminkoordination bitten wir um Anmeldung.



Zeiten mit Gemeinde abstimmen

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Ihr Ansprechpartner

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück

Bernd Caffier
Tel.: 0 54 1 | 93 93 32 11
BCaffier@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de

