

Diepholz – Bürgerversammlung 18.06.2019



Verfahrensdarstellung

Ablauf einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach Baugesetzbuch (BauGB)

Luise Thape
Uwe Lögering

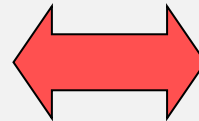
Regionalbüro Hannover

Gegenstand der Förderung

- Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes
Investive Maßnahmen zur Gestaltung und zum Umbau von Straßen- und Platzräumen
- Modernisierung und Instandsetzung
von das Stadtbild prägenden Gebäuden und Gebäuden mit Leerstandsproblematik
(insbesondere gravierende städtebauliche Missstände)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen
zur Wiedernutzung von Brachflächen, leer stehenden oder fehl genutzten Gebäuden
- Leistungen von Sanierungsträgern/Beratern
zur Vorbereitung investiver Maßnahmen auch Citymanagement

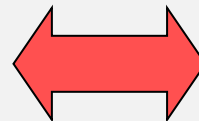
Zur Verdeutlichung

Baugesetzbuch
§§ 136 – 164b



regelt die gesetzlichen
Vorgaben

Land Niedersachsen
Richtlinien zur
Städtebauförderung (R-StBauF)



regelt die Förderfähigkeit
von Einzelmaßnahmen

Verwaltungsvorschriften zum
Baugesetzbuch (VV-BauGB)

Finanzierung der Sanierung, Durchführungszeitraum

- Fördermittel des Bundes, des Landes sowie Eigenmittel der Kommune zu jeweils gleichen Anteilen (je 1/3)
 - jährliche Zuweisung von Fördermitteln nach Antrag der Stadt,
 - Vorgesehener Durchführungszeitraum der Gesamtmaßnahme: 15 Jahre
- Sanierungsbedingte Einnahmen aus Grundstücksveräußerungen, Bewirtschaftung des Sanierungsvermögens, Ausgleichsbeträge

Ausgleichsbeträge

Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

- keine Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge
- statt dessen Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Keine Umlage der Kosten der Erschließungsmaßnahme

- Ermittlung von Bodenwertsteigerungen durch Gutachterausschuss
- Bebauung des Grundstücks ist wertunerheblich

Durchschnittliche Ausgleichsbeträge deutlich geringer als Straßenausbaubeiträge

- Erhebung während des Verfahrens durch freiwillige vertragliche Vereinbarungen möglich
- Verausgabung der Einnahmen im Sanierungsgebiet

Ablauf einer Sanierungsmaßnahme:

Vorbereitung der Sanierung (laufend)
Planungsleistungen (Rahmenplan, B-Plan)

Durchführung der Sanierung

Abrechnung der Sanierung

Vorbereitung der Sanierung

- Satzungsbeschluss und Veröffentlichung = Festlegung des Sanierungsgebietes
- Eintragung der Sanierungsvermerke in die Grundbücher = Grundstück liegt im Sanierungsgebiet
- Genehmigungsvorbehalt gem. §§144/145 BauGB baulicher Maßnahmen und Grundstücksgeschäfte

Durchführung der Sanierung

Ordnungsmaßnahmen

Baumaßnahmen

Fortlaufende Maßnahmen der Vorbereitung/Planung

Ordnungsmaßnahmen § 147 BauGB

Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

Freilegung von Grundstücken

Bodenordnung z.B. der Erwerb von Grundstücken

Umzug von Bewohnern und Betrieben/Verlagerung

Baumaßnahmen § 148 BauGB

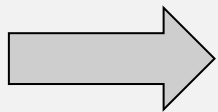
Baumaßnahmen sind grundsätzlich Aufgabe der Eigentümer, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen ist dies die Stadt

Modernisierung und
Instandsetzung

Errichtung und Änderung
von Gemeinbedarfs- und
Folgeeinrichtungen

Förderung privater Vorhaben

- Indirekte Förderung, gilt für alle im Sanierungsgebiet:
steuerliche Abschreibung von Kosten
(§§ 7h, 10f, und 11a EStG), Bescheinigungsrichtlinien sind zu beachten
- Direkte Förderung, gilt für das Stadtbild prägende Gebäude:
gezielt für Objekte, die ein gesamtes Quartier prägen und einen
umfassenden städtebaulichen Missstand darstellen



Förderung (direkte und indirekte) gem. R-StBauF setzt
immer Vertrag voraus!

Direkte Förderung privater Vorhaben

- Voraussetzung: Gebäude ist Stadtbild prägend (abgestimmte Liste mit Zuwendungsgeber), gezielt für Objekte, die ein gesamtes Quartier prägen und einen umfassenden städtebaulichen Missstand darstellen
- Modernisierung und Instandsetzung von leerstehender Bausubstanz
- Städtebauförderungsmittel müssen bei der Stadt beantragt werden.
- Es handelt sich um eine **freiwillig mit der Stadt vereinbarte Förderung**, auf die **kein Rechtsanspruch** besteht

Variante Förderung

- Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung
- Modernisierungsgutachten Architekturbüro
- Kleinteilige Sanierung (Außenhülle)
- Geplant ist 30% Förderung auf die bereinigten Herstellungskosten

Variante Förderung

- Der Vertrag regelt:
 - Art und Umfang der Baumaßnahme
 - Kosten anhand der Kostenberechnung
 - Dauer der Gebäudemodernisierung
 - Höhe einer ggf. gewährten Förderung
- ggf. andere mögliche Förderanträge bei jeweiliger Stelle /
Nachrangigkeitsprinzip Städtebaufördermittel
 - Wohnungsbauförderung, KfW-Förderung/Darlehen
 - Fördermittel Denkmalschutz

Ordnungsmaßnahmen (privater Eigentümer)

Rückbau Bausubstanz

Ziel der Sanierung Neuordnung des Grundstücks

3 Angebote

Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer

Zusammenfassung

Gebiet mit unzeitgemäßer Bausubstanz, Leerständen, mangelhaft gestalteten öffentlichen Räumen und verkehrlichen Konflikten

Beeinträchtigen die Entwicklungsfähigkeit der Innenstadt

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

die Innenstadt nachhaltig stärken und weiterzuentwickeln

Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Uwe Lögering
Diplom Ökonom
Projektleiter

Luise Thape
B.Sc Immobilienwirtschaft und -management
Projektleiterin

DSK Hannover
Schillerstr. 29/30
30159 Hannover
Tel.: 0511 / 53098 – 20
Fax: 0511 / 53098 – 99
Mail: uwe.loegering@dsk-gmbh.de

DSK Wiesbaden (Zentrale)
Frankfurter Straße 39
65011 Wiesbaden
Tel.: 0611 / 3411 – 3101
Fax: 0611 / 3411 – 3115
Mail: info@dsk-gmbh.de
home: www.dsk-gmbh.de