BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Bürgerversammlung zum Sanierungsverfahren

08.03.2017

Forum IGS Fürstenau

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Büro Osnabrück

Katrin Soffner
Projektleiterin
Dipl. Geographin

Vortragsinhalt

1. Städtebauliche Sanierungsverfahren – Allgemeines und Sachstand
2. Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
3. Sanierungsgebiet „ Attraktive Innenstadt“ – Ziele und Maßnahmen
4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet
5. Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten
6. Zusammenfassung/ Ausblick

1. Städtebauliche Sanierungsverfahren

Allgemeine Einführung

Zur städtebaulichen Verbesserung und Aufwertung in gewachsenen Gebieten

- Steuerung der baulichen Entwicklung mit den Instrumenten des allg. Städtebaurechts
- **städtebauliche Sanierungsverfahren nach §§ 136 - 164 BauGB** (Besonderes Städtebaurecht)

  = **förmliche Verfahren zur Lösung komplexer städtebaulicher Probleme**
  - bezieht sich stets auf ein bestimmtes Gebiet,
  - das bisher mit städtebaulichen Missständen behaftet war und
  - das in einem zügigen Prozess
  - durch ein Bündel von Einzelmaßnahmen verbessert werden soll.

1. Städtebauliche Sanierungsverfahren

Stand des Verfahrens in Fürstenau

• Beschluss zur Überarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen + ISEK	Mai 2015
• Programmanmeldung für das Jahr 2016	Mai 2015
• Bürgerversammlung	04.11.2015
• Beschluss der aktuellen VU + ISEK	15.12.2015
• Programmaufnahmebescheid, Aufnahme zum 1.1.2016	02.08.2016
• Inkrafttreten Sanierungsatzung „Attraktive Innenstadt“	15.10.2016
• 1. Zuwendungsbescheid des Landes für 2016	17.10.2016
• Erlass kommunale Modernisierungsrichtlinie (vereinfachte Gewährung von Zuschüssen)	14.01.2017
• Antrag auf Eintragung der Sanierungsvermerke	26.01.2017
• Beauftragung städtebauliche Rahmenplanung	31.01.2017
• Bürgerversammlung zum Programmauftakt	heute

Zukünftig: gemeinsame Planung und Durchführung der Sanierung mit Ihnen!

2. Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Ziele und Rahmenbedingungen

Ziele der Städtebauförderung:

- **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche**, die durch Funktionsverluste, insbesondere **gewerblichen Leerstand**, betroffen oder bedroht sind.
- **Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte** und Ortsteilzentren als **Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben**

Fördervoraussetzung:
Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteil einer **Gesamtmaßnahme**, die als **städtebauliche Sanierungsmaßnahme** (§ § 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.

2. Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Was wird gefördert?

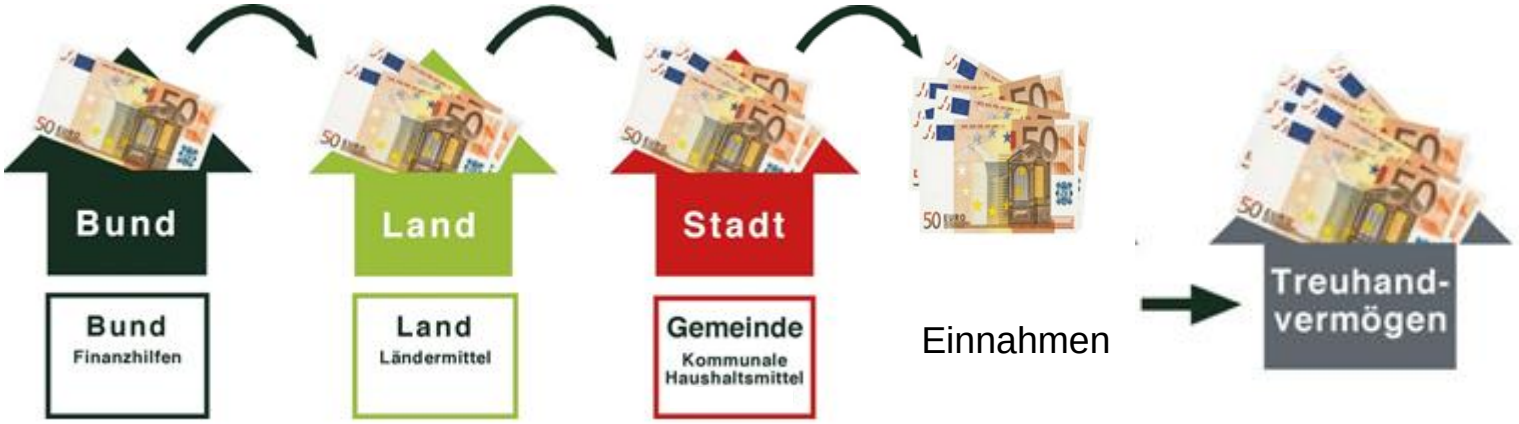
- **Weitere Vorbereitung** einschl. Fortschreibung des ISEK und Beteiligung und Mitwirkung von BürgerInnen
- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze)
- **Instandsetzung und Modernisierung** von **das Stadtbild prägenden**, Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- **Bau- und Ordnungsmaßnahmen** für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschl. Zwischennutzung
- Umsetzung von **Grün- und Freiräumen** sowie Maßnahmen der **Barrierearmut bzw. –freiheit**
- Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Leistungen Beauftragter
- Verfügungsfonds

(Beachtung: Städtebauförderrichtlinie Niedersachsen – R-StBauF!)

2. Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Wie erhält die Stadt Fördermittel?

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung!



1.3 Mio. € x 3

3.9 Mio. €

- Bewilligung in Jahrestranchen, jährliche Programmanmeldung, jährliche Zwischenabrechnung
- Erstattungsprinzip, Verwendungsfristen
- Nachrangigkeit der Städtebauförderung
- Bindung an öffentliche Vergabevoraussetzungen

3. Sanierungsgebiet „Fürstenau Attraktive Innenstadt“

Ausgabenplanung

- **Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen**
  (u.a. Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, Abbrüche) — ca. 1.500.000 €

- **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen**
  an privaten Gebäuden — ca. 700.000 €
  an öffentlichen Gebäude/ Bauwerken — ca. 500.000 €

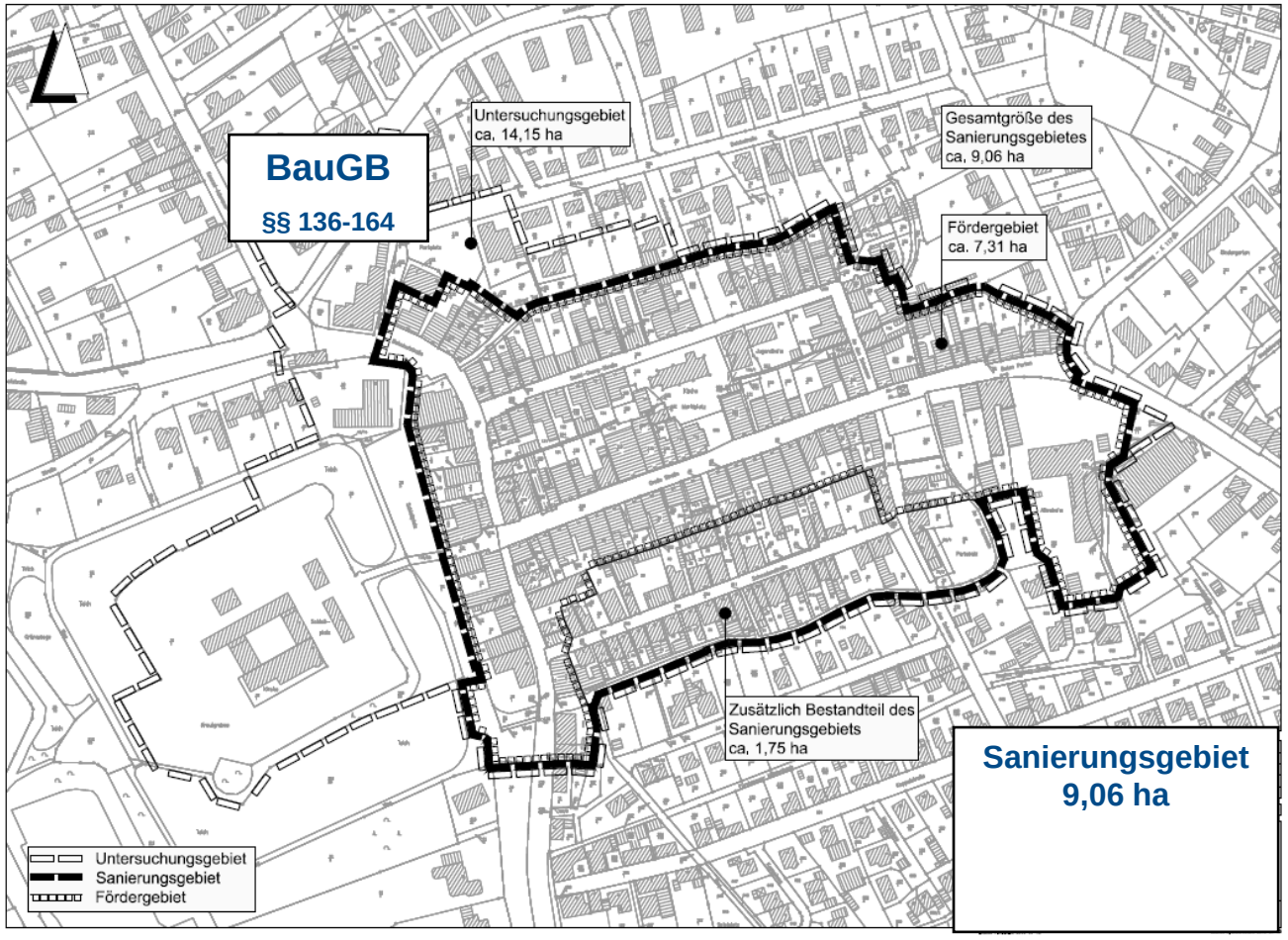
- **Grunderwerbe** (Schlüsselgrundstücke) — ca. 630.000 €

- **Vorbereitende Maßnahmen**
  (Gutachten, Vorentwurfsplanungen, Planungen, Öffentlichkeitsarbeit) — 375.000 €

- **Beauftragte** — 200.000 €

3. Sanierungsgebiet „Fürstenau Attraktive Innenstadt“

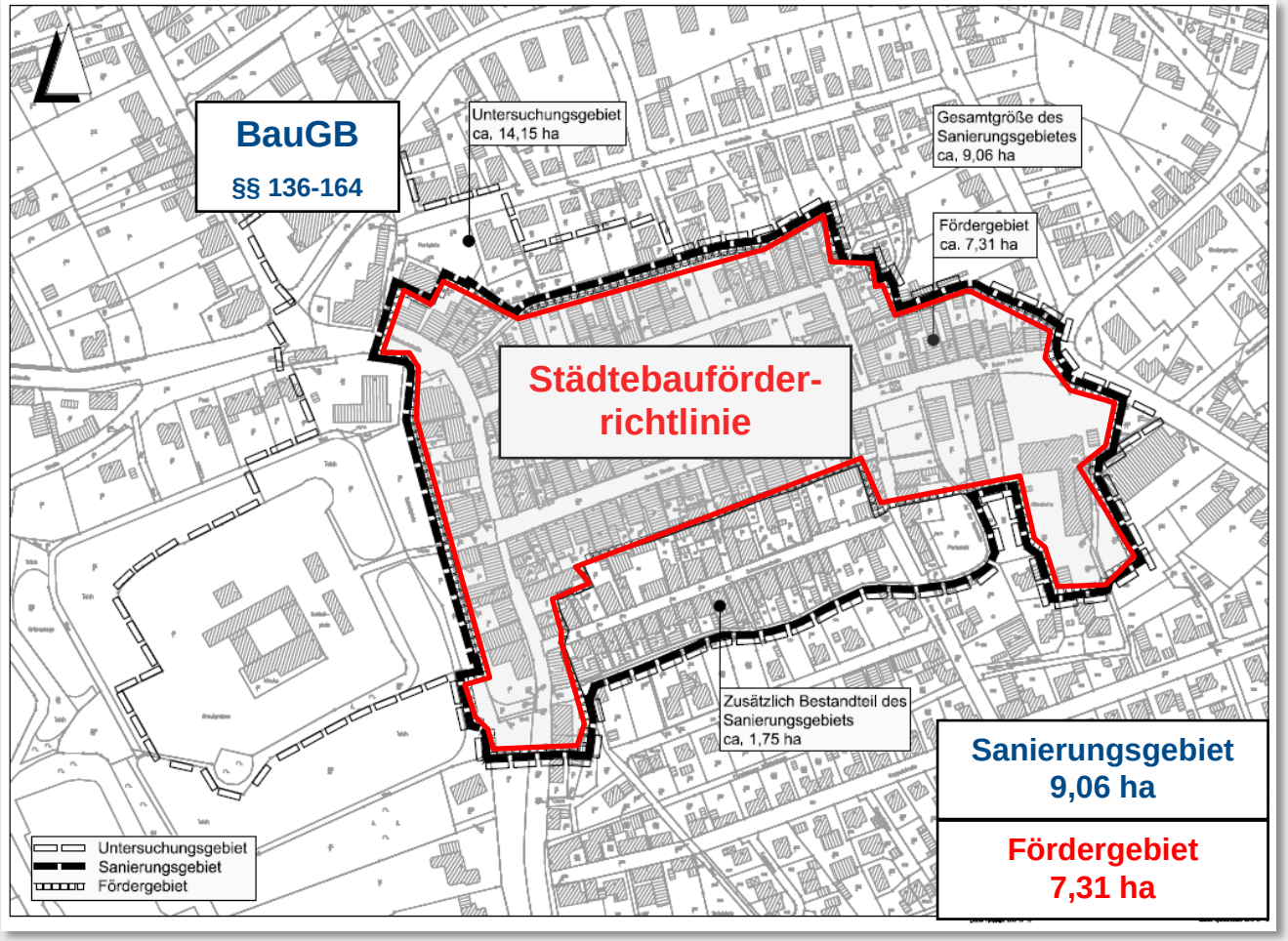
Gebietsabgrenzung



- Sanierungssatzung 15.10.2016
- Gebietsgröße: 9,06 ha
- Durchführung: 12 Jahre

3. Sanierungsgebiet „Fürstenau Attraktive Innenstadt“

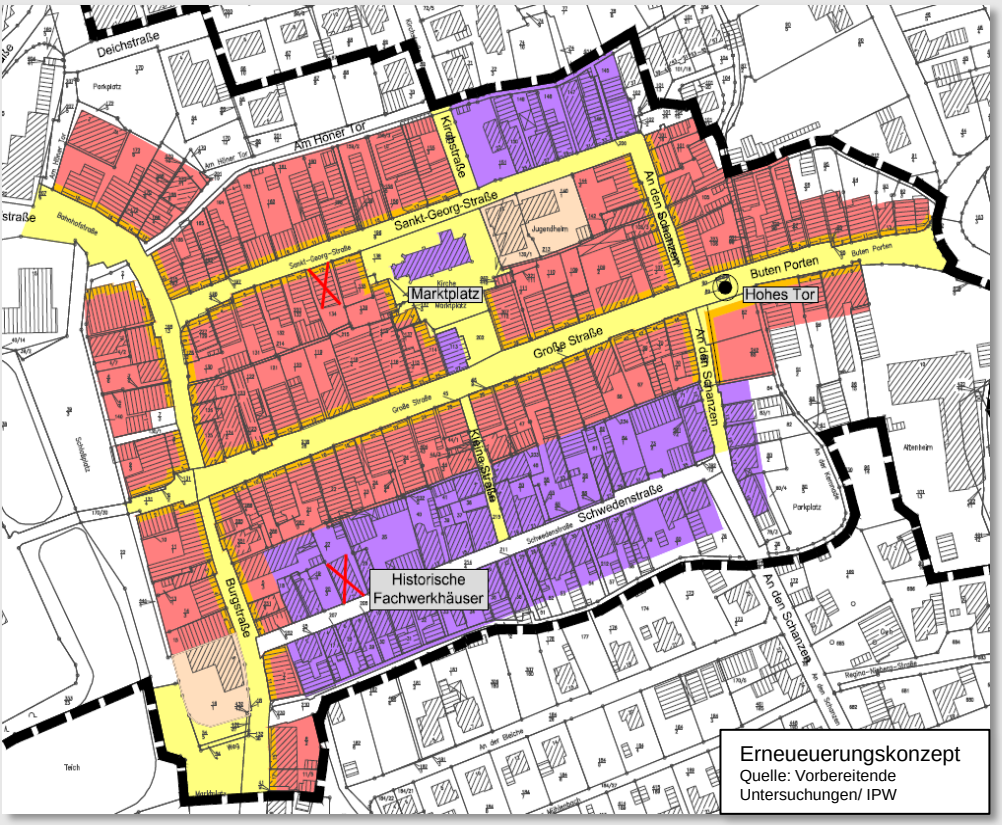
Gebietsabgrenzung



- Sanierungssatzung 15.10.2016
- Gebietsgröße: 9,06 ha
- Durchführung: 12 Jahre
- Fördergebiet: 7,31 ha
- Investitionssumme: 3.9 Mio. EUR

3. Sanierungsgebiet “Fürstenau Attraktive Innenstadt“

Ziele und Maßnahmenkonzept gemäß VU



Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich / dem historischen Ortskern durch:

- Schaffung eines generationengerechten inklusiven Stadtzentrums
- Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels
- Aufwertung der Straßen, Wege und Stadtplätze (Barrierefreiheit)
- Sicherung und Sanierung der historischen Altstadtstruktur
- Tourismus fördern/ Weiterentwicklung des Themas „Mittelalter“

4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Übersicht

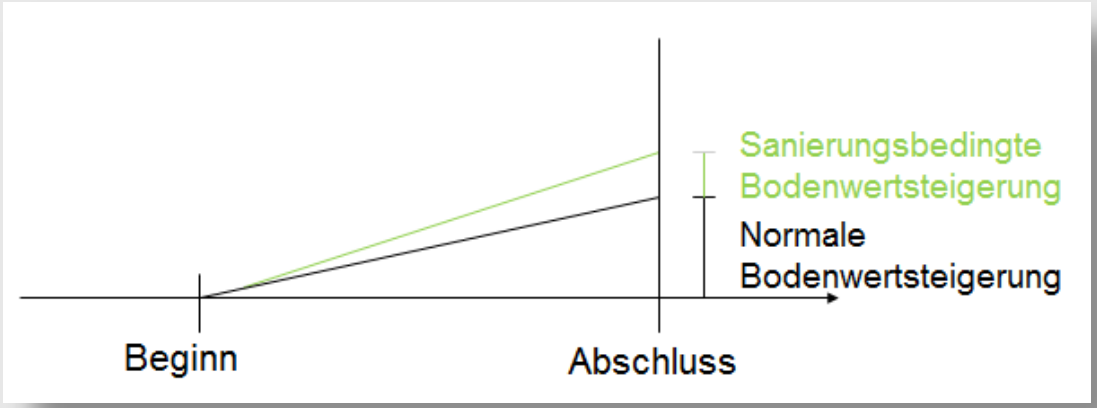
	Sanierungsgebiet umfassendes Verfahren
Gesetzesgrundlage	§§ 136 ff. BauGB inkl. bes. Vorschriften gem. §§ 152-156a BauBG
Festlegung	förmliche Festlegung durch Satzung
Voraussetzungen	hoheitliches Vorgehen Vorbereitende Untersuchungen
Sicherung von Durchführungsmaßnahmen	sanierungsrechtl. Genehmigung § 144f. BauGB
Steuerlich erhöhte Abschreibung	ja
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	ja
Beitragserhebung nach NKAG für Erschließungsmaßnahmen	nein
Förderung Erschließungsmaßnahmen	100%
Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln für Eigentümer im Gebiet	ja
Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte gem. § 137 / 139 sowie Auskunftspflicht gem. §138 BauGB	ja

4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Besonderes Bodenrecht im umfassenden Sanierungsverfahren (gem. §§ 152 – 156 a BauGB)

„Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften“ regeln:

- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen** für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen



(u. best. Vorauss. steuerlich absetzbar)

- **Entfall** der Erhebung von **Beiträgen für Erschließungsanlagen** i. S. v. §127 Abs. 2 und Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 135a Abs.3

- **Wertermittlung, Veräußerung und Erwerb von Grundstücken**

4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet
Ausgleichsbeträge

1. Ermittlung der Anfangs- und Endwerte durch den unabhängigen **Gutachterausschuss** LK Osnabrück
   - zonale Bewertung nach gleichartiger Beschaffenheit der Grundstücke
   - prozentuale Bodenwertsteigerung

2. Ermittlung erfolgt nach dem **Niedersachsen-Modell**
   - Klassifikationsrahmen zur Bewertung der Missstände und der Maßnahmen, gegliedert in 4 Bewertungskomplexe mit je 10 Klassen

3. Bewertungskomplexe:
   - **Bebauung** (Bebauung der näheren Umgebung) - gebietsbezogen
   - **Umfeld** (Verkehr, Infrastruktur) - gebietsbezogen
   - **Nutzung** (Verdichtung, Gemengelage) - grundstücksbezogen
   - **Struktur** (Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung) – grundstücksbezogen

4. Anrechnung von Bodenwerterhöhungen, die der Eigentümer zulässigerweise selbst erbracht hat (Voraussetzung: Ordnungsmaßnahmenvertrag mit Gemeinde)

4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Sanierungsrechtliche Genehmigungspflichten (gem. §§ 144 f. BauGB)

Ziel:
Absicherung der Durchführbarkeit der Sanierung

Genehmigungspflichtige Vorhaben:

- Grundstücksverkauf, Grundstücksteilung, Bestellung von Erbbaurechten
- Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme
- Errichtung, Änderung oder Abbruch eines Gebäudes, Nutzungsänderung (vgl. § 29 BauGB)
- erhebliche oder wesentl. wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, darunter z.B.: wertsteigernde Modernisierung an Gebäuden oder Fassaden-Veränderungen
- Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, für die Dauer von mehr als einem Jahr
- Nutzungsänderung von Gebäuden

Genehmigungsanträge (Formular) sind an die Stadt Fürstenau zu richten.

4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk (gem. § 143 (2) BauGB)

Der Sanierungsvermerk hat lediglich <u>hinweisenden</u> Charakter .

Amtsblatt	Grundbuch von	Band	Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintra-Gung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands-verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 3	Es wird eine Sanierung durchgeführt. Eingetragen am XXX .		

- Hinweis zur Berücksichtigung der Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts
- Sicherung der Interessen der Stadt und der betroffenen Eigentümer
- <u>Keine Grundstücksbelastung</u>

- Löschung nach Abschluss der Sanierung (kostenfrei)

4. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

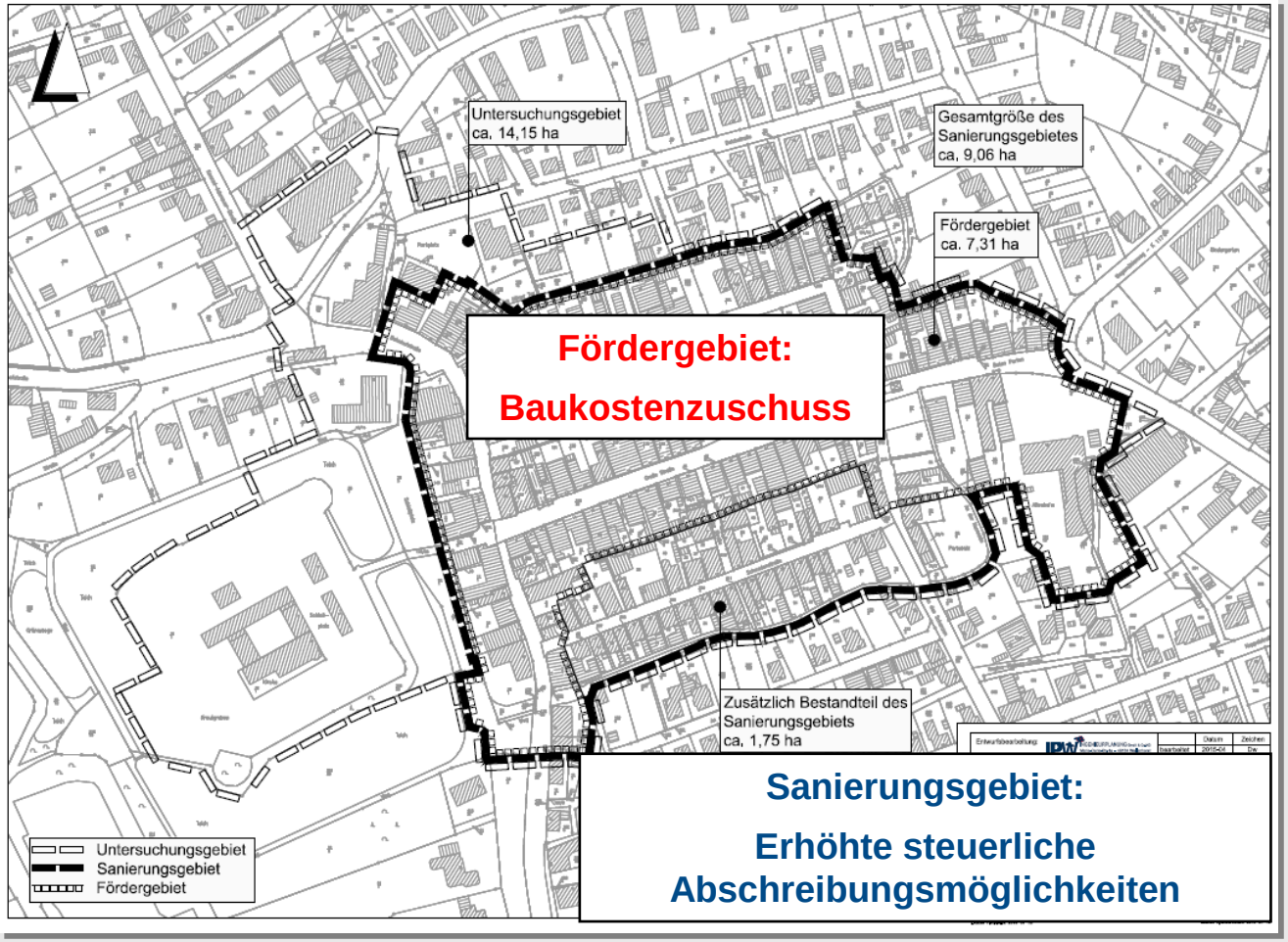
Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB

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
- Löschung nach Durchführung der Maßnahme
- Datenschutzrechtliche Verpflichtung aller Beteiligten

5. Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



A im Fördergebiet:
Baukostenzuschuss/ Kostenerstattung für

- ortsbildprägende Gebäude
- Gebäude für Handel, Dienstleistungen oder innenstadtverträgliches Gewerbe zur Beseitigung von Leerstand bzw. Fehl-/Mindernutzungen

B im Sanierungsgebiet:
erhöhte steuerliche Abschreibungs-möglichkeiten

5. Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Gefördert werden können:

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach dem BauGB, gem. §148 BauGB:

- Zur Beseitigung von Mängeln und Missständen i. S. v. §177 BauGB

- Zur Verbesserung des Gebrauchswertes i. S. der Sanierung (u.a. zur Verbesserung der Wärmeisolierung)

Förderpriorität!

Modernisierung:

= Beseitigung von Missständen

- Anpassung an zeitgemäße Verhältnisse
- Umbau, umfassende Erneuerung, wesentliche Verbesserung
- Handlungsfelder z. B. Haustechnik, sanitäre Anlage, Energieeffizienz, Barrierefreiheit, Raumzuschnitt, Fassade etc.

Förderfähig in Ergänzung zur Modernisierung

Instandsetzung:

= Behebung von Mängeln

- Schäden z. B. durch Witterung, Alter, Abnutzung etc. beseitigen
- Handlungsfelder z. B. Ausbesserungen an Dach, Fassade, Austausch schadhafter Türen oder Fenster etc.

Förderfähig wenn modernisierungs- o. instandsetzungsbedingt

Unterhaltung:

= regelmäßige Arbeiten zur Sicherung und Erhaltung eines Objektes

- Handlungsfelder: z. B. Fassadenanstrich

5. Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

A Baukostenzuschuss - ortsbildprägende Gebäude

Fördervoraussetzung: Ortsbildprägende Gebäude (v. Fördergeber anerkannte Liste)

- (positive) baugestalterische Bedeutung für das Erscheinungsbild einer Straße/ eines Platzes
- Repräsentation der Nutzungsgeschichte des Ortes, der lokalen Gebäudeformen oder bauhandwerklichen Traditionen
- Prägend aufgrund ihrer exponierten Lage/ Anordnung in Bezug auf die aktuelle Ortsstruktur

5. Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

A Baukostenzuschuss im Fördergebiet

Fördergrundlage: Modernisierungsrichtlinie der Stadt Fürstenau

- **Förderschwerpunkt:** **Maßnahmen an der Gebäudehülle** (Dach, Fenster, Fassade, inkl. Baunebenkosten)
- Im Einzelfall/ Zusammenhang: Maßnahmen im Gebäudeinnern und/oder an den Außenanlagen

- Zuschussbetrag: **max. 30% der förderungsfähigen Kosten**, max. 30.000 € pro Gebäude
- Bagatellgrenze: 1.000 € (außer: Verbesserung v. Barrierefreiheit)
- Keine reine Instandhaltung/ Reparatur
- Maximale Fördersumme: Kostenerstattungsbetrag gem. §177 Abs. 4 BauGB (unrentierliche Kosten)
- kein Förderanspruch

Entscheidung:	obliegt dem Verwaltungsausschuss/ Rat und der Verwaltung
Voraussetzung (Auswahl):	Abstimmung und **Modernisierungsvereinbarung** **vor Maßnahmenbeginn**, Einhaltung öffentlicher Vergaberichtlinien, Kostenerstattung auf Basis von Rechnungen

5. Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

A Baukostenzuschuss im Fördergebiet

Beispiel: Teilmodernisierung/ Maßnahmen an der Außenhülle (in €):

Erneuerung Fassade	48.000,00
Modernisierung Fenster	24.000,00
Erneuerung Sockelputz (Sandstein)	11.500,00
Modernisierung des Zugangs	7.100,00
Sanierung Vordach	5.900,00
Baunebenkosten	12.500,00
Summe Baukosten:	**109.000,00**
nach Abzug f. unterlass. Instandsetzung (10%):	98.100,00
= anrechenbare Baukosten	
Zuschuss (max. 30%):	**29.430,00**

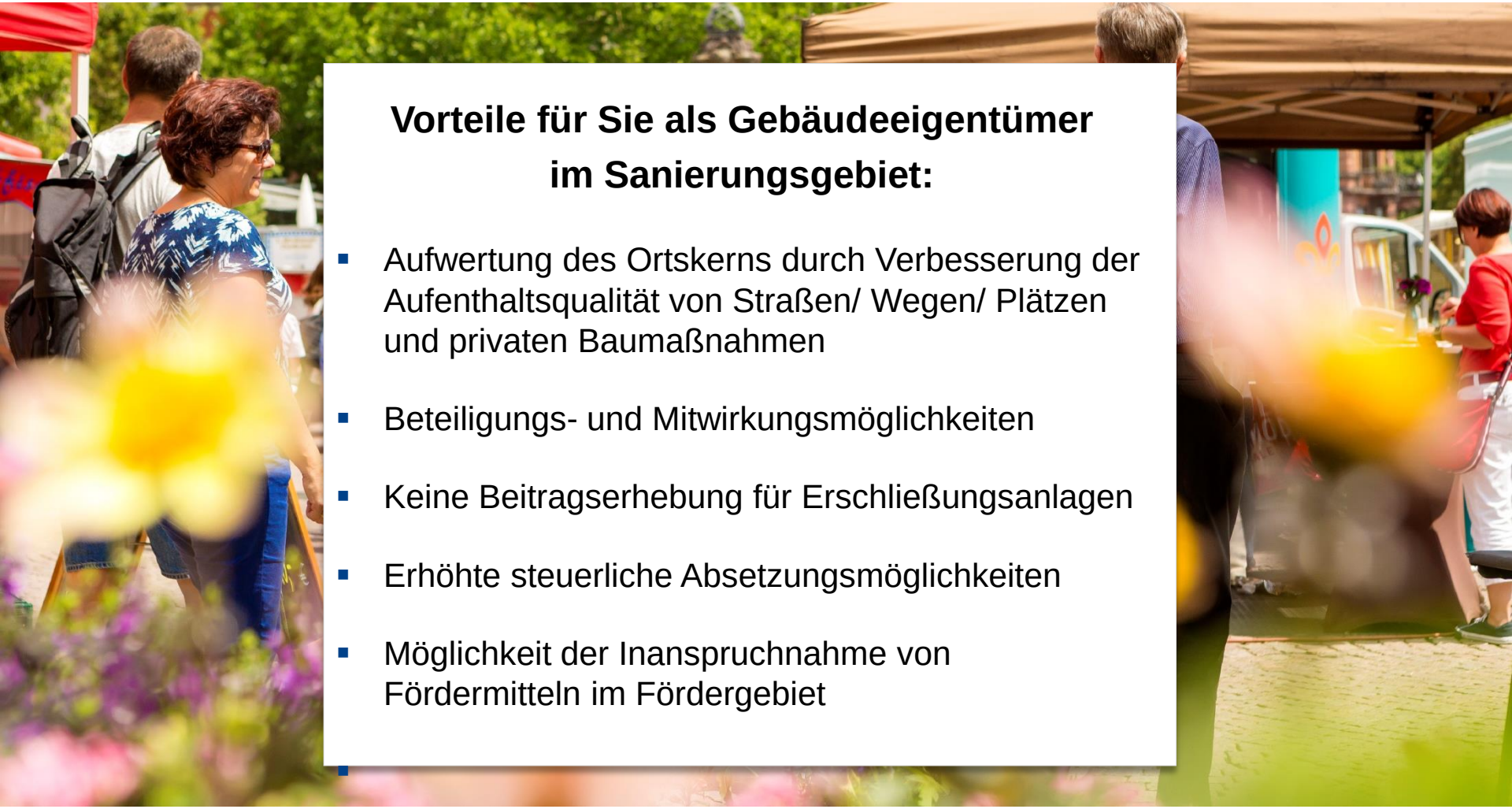
- **Alle Gebäude im Sanierungsgebiet** (auch f. Eigentumswohnungen, gem. §10f EStG!)

Erhöht absetzbar sind:	Herstellungs- oder Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB
Höhe der Abschreibung:	9 % in den ersten 8 Jahren u. 7 % in den folgenden 4 Jahren

Vorgehen/Voraussetzungen:
- Vertragsabschluss **vor** Maßnahmenbeginn, Abstimmung der Maßnahmen, Kostenermittlung
- Einreichung sämtlicher Belege und Prüfungsunterlagen
- Nach Maßnahmenprüfung: Bescheinigung durch die Gemeinde für Finanzamt

Hinweis: Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, sind auch Maßnahmen der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung erhöht absetzbar (z.B. Umnutzung, Nutzflächenerweiterung; Prüfung im Einzelfall)

Achtung: Angaben ohne Gewähr! Konsultation eines Steuerberaters wird empfohlen.



Vorteile für Sie als Gebäudeeigentümer im Sanierungsgebiet:

- Aufwertung des Ortskerns durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität von Straßen/ Wegen/ Plätzen und privaten Baumaßnahmen
- Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten
- Keine Beitragserhebung für Erschließungsanlagen
- Erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten
- Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln im Fördergebiet

Vielen Dank!

Ansprechpartner

Sanierungsberatung der Stadt Fürstenau:

Katrin Soffner
Projektleiterin

Am Kamp 1 c
49074 Osnabrück

0541/ 20 23 94 46
KSoffner@baubeconstadtsanierung.de