SWECO

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Gemeinde Sittensen

VU/ISEK Sittensen

Öffentliche Abschlussveranstaltung

Donnerstag, 04.05.2023

Verena Lorenz
Sweco GmbH

Malena Schnakenberg
BauBeCon Sanierungsträger GmbH

SWECO BauBeCon Sanierungsträger GmbH

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

ZIELSETZUNG UND AUFGABENSTELLUNG

ERGEBNISSE

BESTANDSANALYSE

LEITBILD

SANIERUNGSZIELE

MAßNAHMENKATALOG

GEBIETSABGRENZUNG

EMPFEHLUNG DES VERFAHRENS

SWECO BauBeCon Sanierungsträger GmbH

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

ZIELSETZUNG UND AUFGABENSTELLUNG

ERGEBNISSE

BESTANDSANALYSE

LEITBILD

SANIERUNGSZIELE

MAßNAHMENKATALOG

GEBIETSABGRENZUNG

EMPFEHLUNG DES VERFAHRENS

Hintergrund

Städtebauförderung

Bis 2019	Ab 2020
Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	Lebendige Zentren
Städtebaulicher Denkmalschutz	
Zukunft Stadtgrün	
Stadtumbau	Wachstum und nachhaltige Erneuerung
Soziale Stadt	Sozialer Zusammenhalt

- Städtebauförderung
  - Große Chance für Gemeinden: Prinzip der 1/3-Förderung (Gemeinde/Land/Bund)
  - Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) und Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) als Grundlage der Anmeldung und förmlichen Festlegung eines Gebiets
  - ISEK als maßgeblicher Fahrplan für die Zukunft (Sanierungszeitraum 10-15 Jahre)

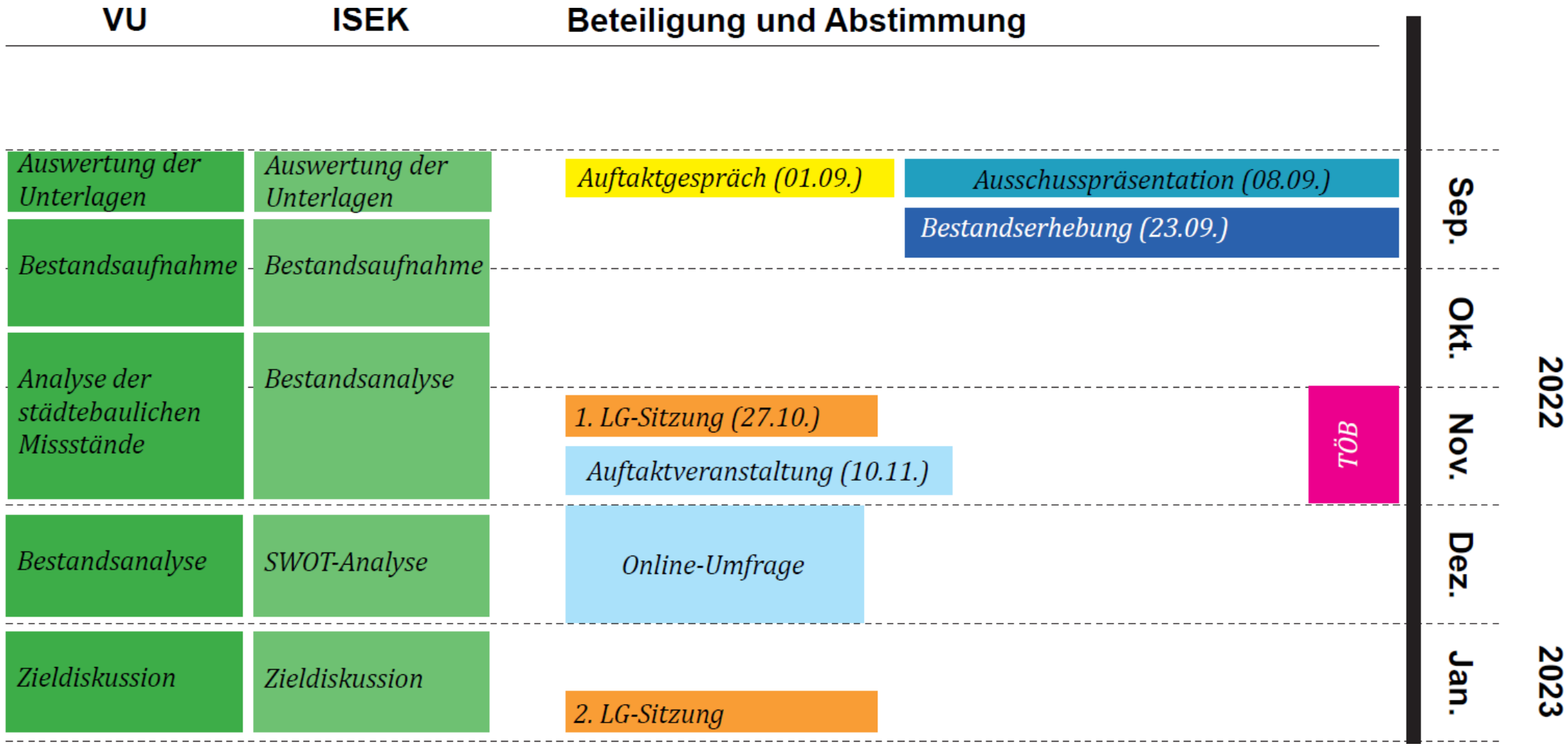
- Förderprogramm „Lebendige Zentren“
  - Stärkung und Erhalt von Stadt- und Ortskernen
  - Profilierung und Standortaufwertung
  - Erhalt und Förderung von Nutzungsvielfalt
  - Anpassung und Modernisierung von Infrastruktur

Hintergrund

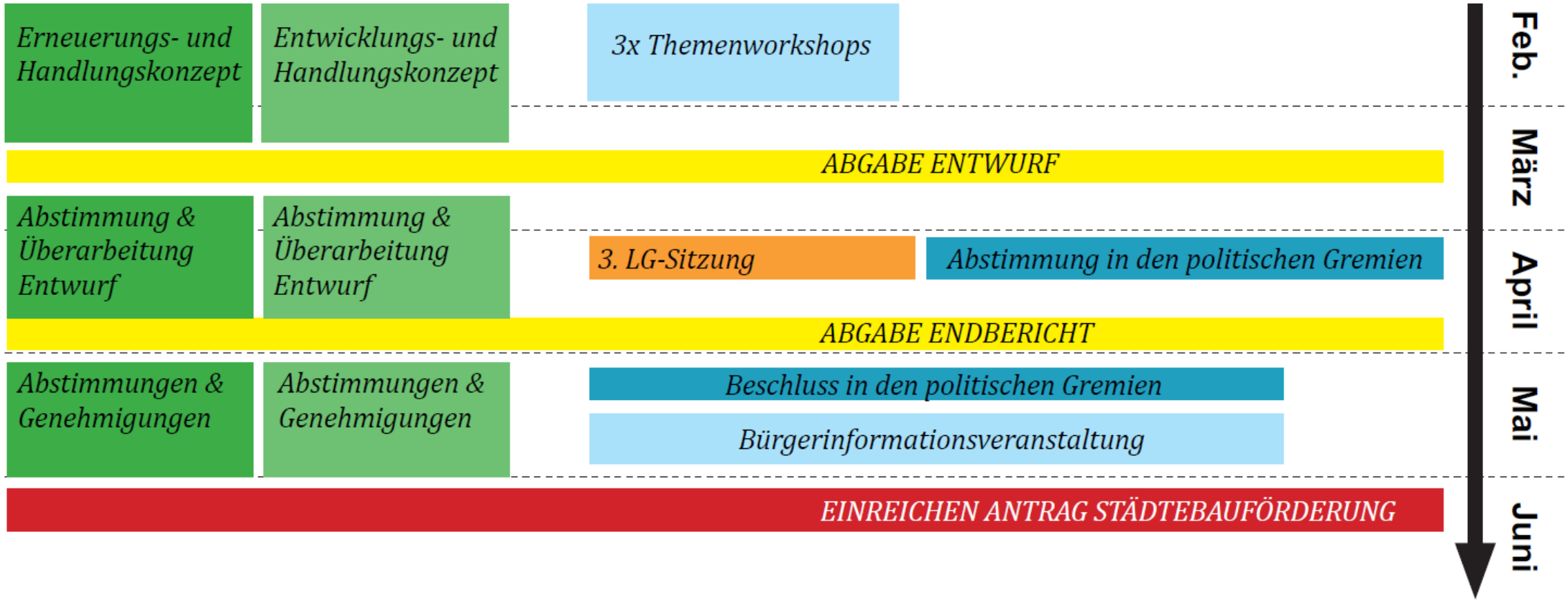
Städtebauförderung

- Schwerpunkte der Förderung „Lebendige Zentren“
  - Erhalt und Sicherung des baukulturellen und stadtbildprägenden Erbes/ Modernisierung von Gebäuden
  - Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel (z.B. gewerblicher Leerstand)
  - Sicherung der Daseinsvorsorge
  - Aufwertung des öffentlichen Raumes inkl. Barrierefreiheit
  - klimafreundliche Mobilität und sichere Erreichbarkeit der Zentren
  - Zentrenmanagement u.ä.

Arbeitsschritte



Arbeitsschritte



SWECO BauBeCon Sanierungsträger GmbH

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

ZIELSETZUNG UND AUFGABENSTELLUNG

ERGEBNISSE

BESTANDSANALYSE

LEITBILD

SANIERUNGSZIELE

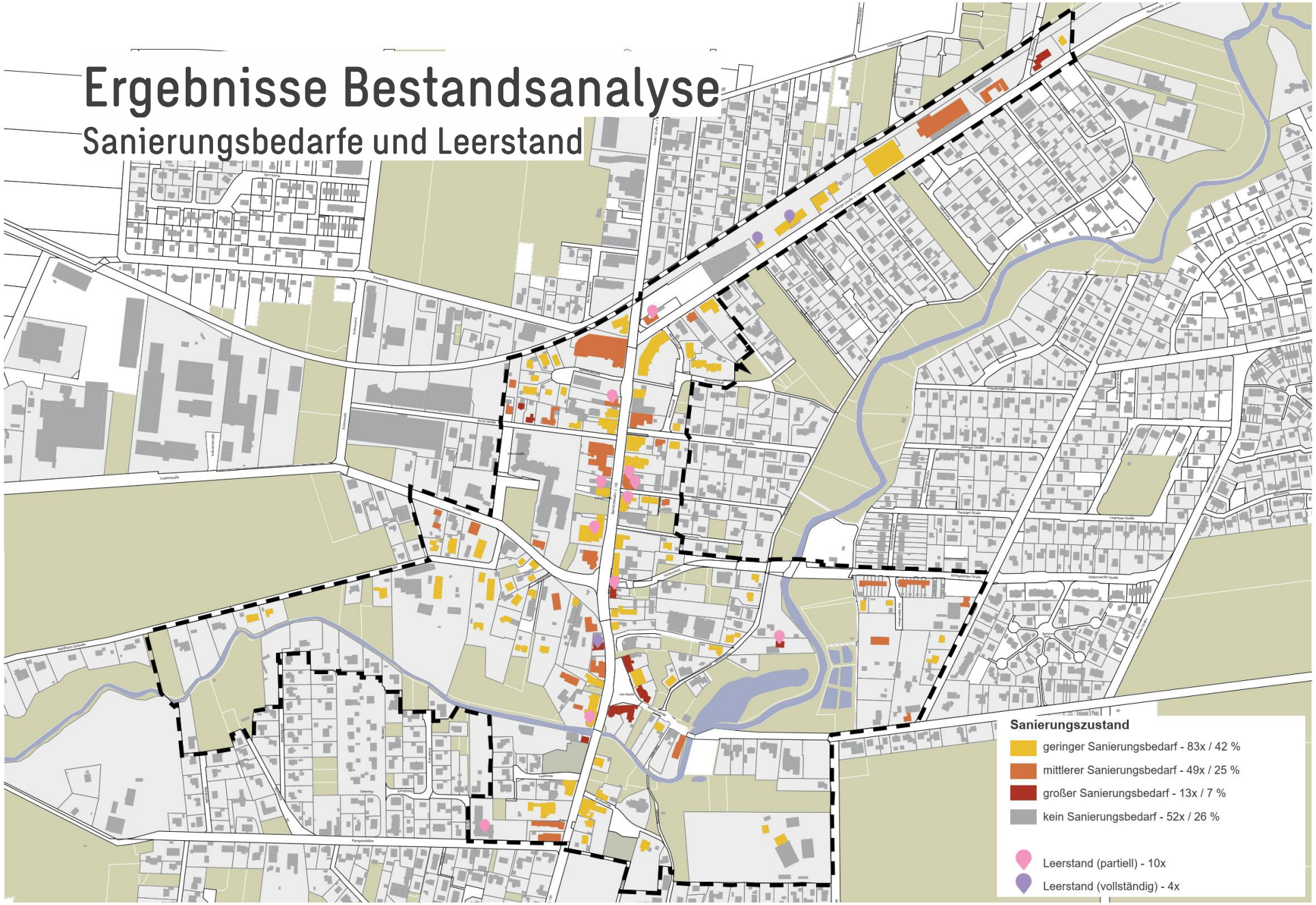
MAßNAHMENKATALOG

GEBIETSABGRENZUNG

EMPFEHLUNG DES VERFAHRENS

Ergebnisse Bestandsanalyse

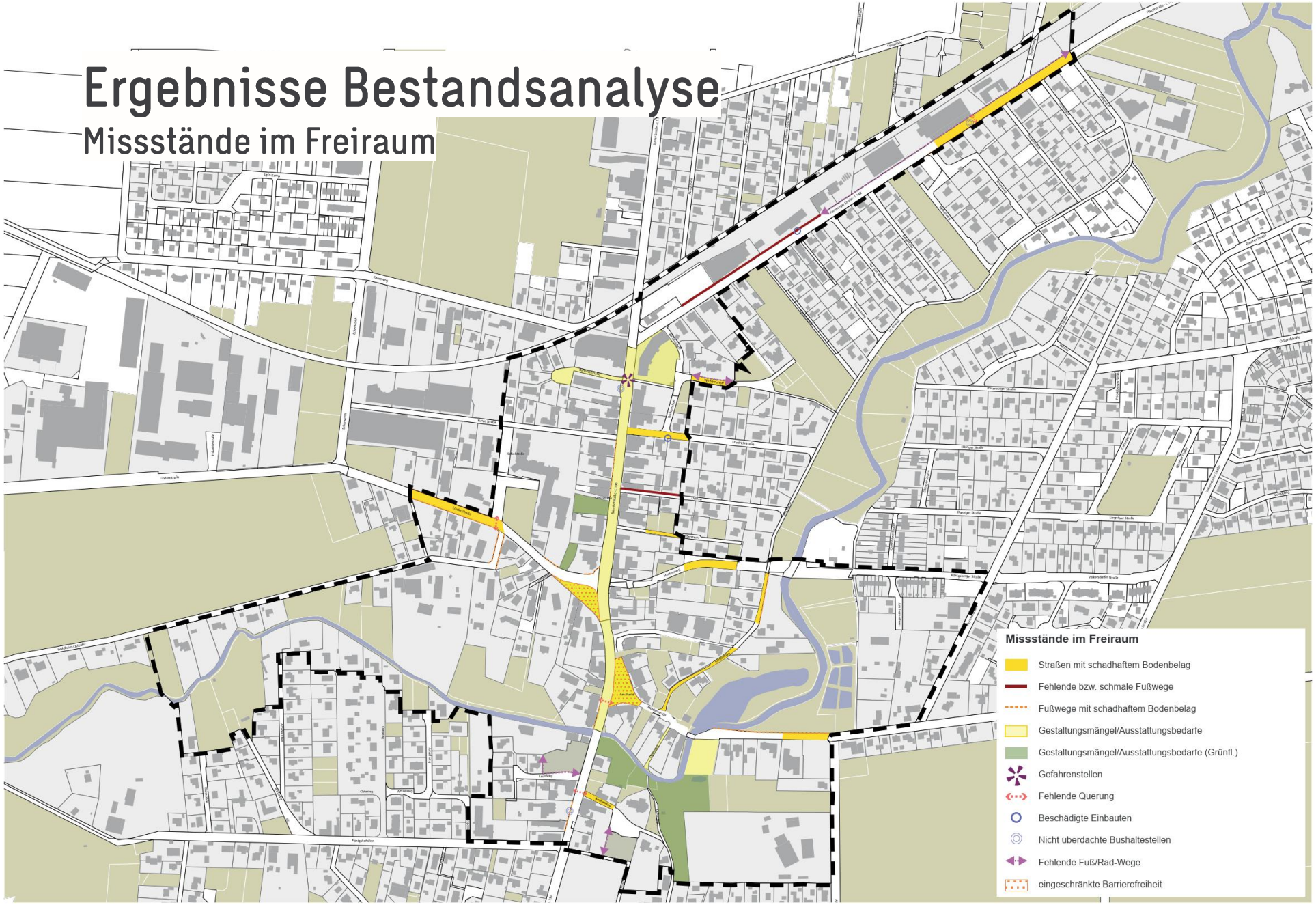
Sanierungsbedarfe und Leerstand



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Ergebnisse Bestandsanalyse

Missstände im Freiraum



BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

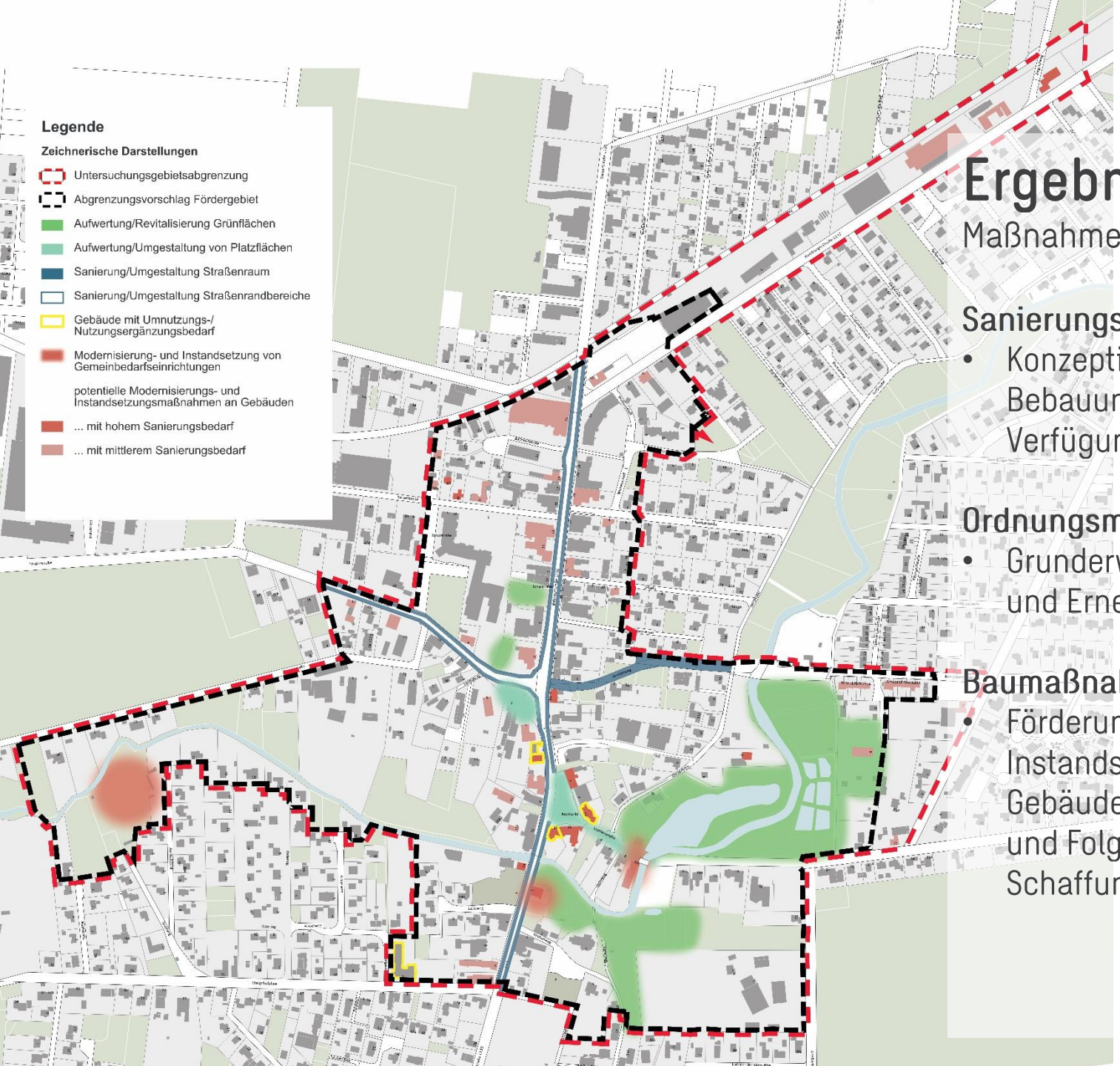
Leitbild

Lebendiger und identitätsstiftender öffentlicher Raum
Ortskern Sittensen
–
Modernes Landleben zwischen Hamburg und Bremen
Emissionsarme und gleichberechtigte Mobilität
Multifunktionale und naturnahe Grünstrukturen

Ergebnisse

Sanierungsziele

1. Sicherung und Ausbau der Daseinsvorsorge und Reduktion von Leerständen
2. Stärkung des sozialen Zusammenhalts durch die Schaffung von Begegnungs- und Kommunikationsorten, u.a. an Orten mit ökologischer Funktion
3. Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Abbau von Barrieren
4. Abbau von gestalterischen und energetischen Missständen im Gebäudebereich und im halböffentlichen Raum
5. Erhalt und Ausbau einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung im Ortskern
6. Verkehrsberuhigung des Ortskernes
7. Attraktivierung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur sowie der Angebote des ÖPNVs
8. Erhöhung des Freiflächenanteils und Entwicklung der Grünstrukturen sowie der ökologischen Funktionen des öffentlichen Raums und im Gebäudebereich



SWECO

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Ergebnisse

Maßnahmenkatalog

Sanierungsvorbereitende Maßnahmen

- Konzeptionelle Grundlagen, Wettbewerbe, Bebauungsplanänderungen, Sanierungsträgerleistungen, Verfügungsfonds, City-Management, Öffentlichkeitsarbeit

Ordnungsmaßnahmen

- Grunderwerbe, Erschließungsmaßnahmen (zur Umgestaltung und Erneuerung von Straßen, Wegen und Plätzen)

Baumaßnahmen

- Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und Gebäudeumfelder (private und öffentliche – bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen tw. auch Neubauten möglich)
  Schaffung einer Begegnungsstätte

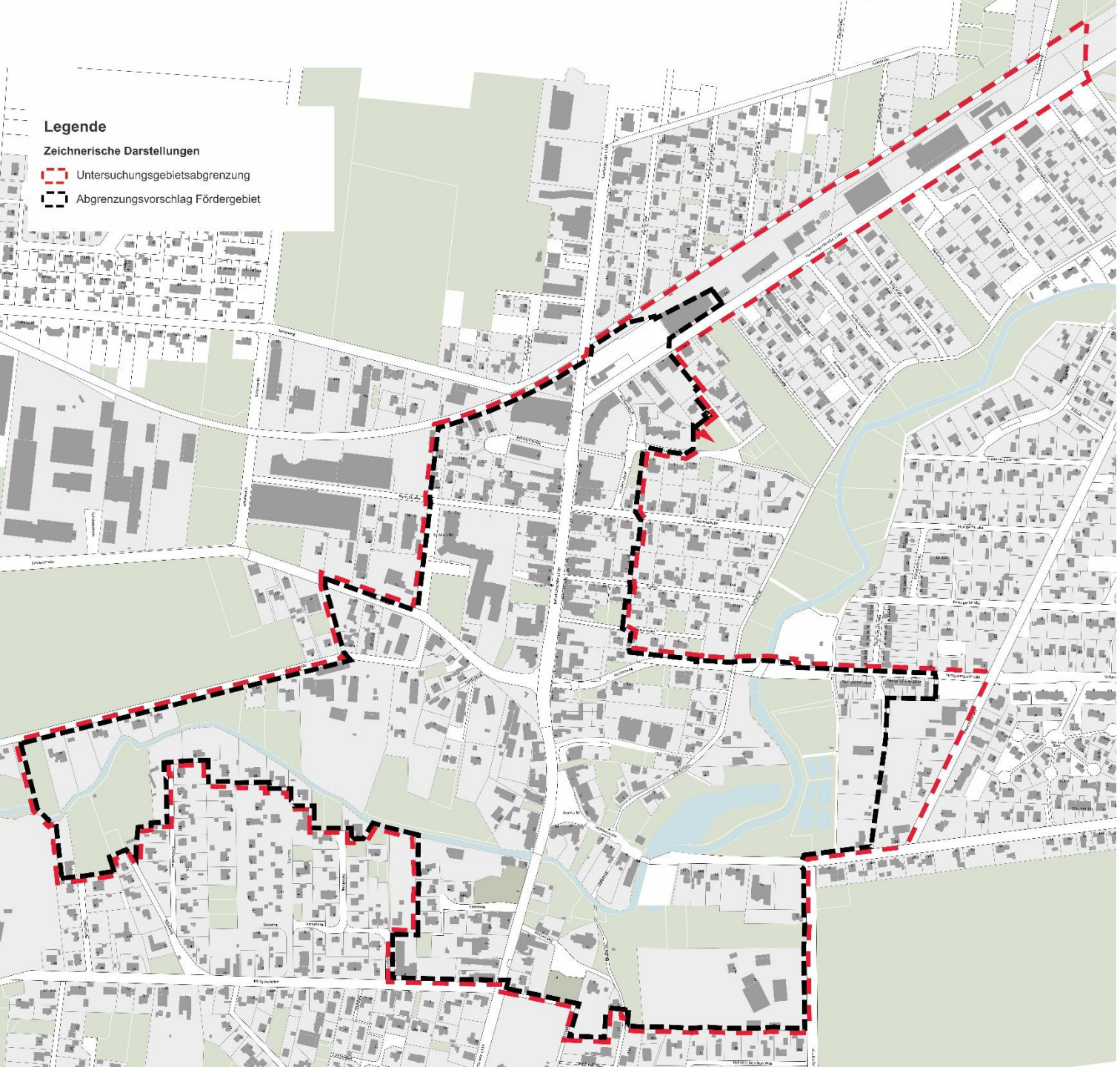
Ergebnisse

Maßnahmenkatalog | **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden (+ Umfeld)**

Beispielförderung aus Pattensen
Vorher - Nachher

- Bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzung an Gebäuden und im Gebäudeumfeld kann der „städtebauliche Mehraufwand“ über die Städtebauförderung bezuschusst werden
- Was genau gefördert wird legt die Gemeinde i.d.R. in einer Modernisierungsrichtlinie fest auf Basis der NDS.R-StBauF und des BauGB
- Über (ggf. anteilig) geförderte Modernisierungsvoruntersuchungen können Sanierungsbedarfe ermittelt und Kosten geschätzt werden
- In einem Gestaltungsleitfaden können sich Eigentümer über gestalterische Vorgaben zur Förderfähigkeit informieren
- Städtebaufördermittel sind **nachrangig** einzusetzen und sind mit anderen Fördermitteln (z.B. BEG) kombinierbar im Sinne einer Spitzenförderung

→ Förderquote gem. StBauF-R 2022
  - → Max. 30% der förderfähigen (also unrentierlichen) Kosten und max. 30.000€
  - → Bei Gebäuden mit künstlerischer, geschichtlicher oder städtebaulicher Bedeutung: max. 40% der förder-fähigen (also unrentierlichen) Kosten und max. 50.000€



SWECO

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Ergebnisse

Vorschlag zur Abgrenzung Gebietsabgrenzung

Maßgebend für die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes ist die im § 142 BauGB beschriebene erforderliche Zweckmäßigkeit und zügige Durchführung der Sanierung.

SWECO BauBeCon Sanierungsträger GmbH

HINTERGRUND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

ZIELSETZUNG UND AUFGABENSTELLUNG

ERGEBNISSE

BESTANDSANALYSE

LEITBILD

SANIERUNGSZIELE

MAßNAHMENKATALOG

GEBIETSABGRENZUNG

EMPFEHLUNG DES VERFAHRENS

Empfehlung des Verfahrens

Möglichkeiten der Gebietsfestlegung

Zur Beantragung der Programmaufnahme in „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ muss (gemäß VV 2022 Artikel 6 (2)) – nach Erhalt des Aufnahmebescheids in die Städtebauförderung – eine räumliche Festlegung des Gebietes erfolgen als:

- Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren)
- Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB
- Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB

→ → → Die Verfahrenswahl ergibt sich aus den Ergebnissen der VU bzw. den Erfordernissen zur Umsetzung der Sanierungsziele.

Merkmale / Rechte / Pflichten	Sanierungsgebiet (§142 BauGB)
Sanierungsvermerk im Grundbuch gem. § 143 BauGB	✓
Gemeindliches **Vorkaufsrecht** gem. § 24, 25 BauGB	✓
Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten §7h, 10f und 11a EStG	✓
Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB	✓
Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 BauGB	✓
Förderung von **Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. 177 BauGB** (kein Rechtsanspruch)	✓
Erhebung von **Ausgleichsbeträgen** § 153-155 BauGB	im umfassenden Verfahren
Erhebung von **Erschließungsbeiträgen** gem. 127 BauGB bzw. **Straßenausbaubeiträge** gem. NKAG	im vereinfachten Verfahren

SWECO BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Empfehlung des Verfahrens

Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB

Wann empfiehlt sich das umfassende Sanierungsverfahren?

- Bei zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen
- Wenn die Ausübung des Vorkaufsrecht gem. BauGB für die Umsetzung von Sanierungszielen zielführend ist

→ In Sittensen ist insbesondere durch die umfassenden Investitionen in den öffentlichen Raum von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen auszugehen

Was ist die Voraussetzung für die Durchführung eines umfassenden Sanierungsverfahren?

- Durchführung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB
- Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes durch Satzungsbeschluss nach §§ 142, 143 BauGB

Empfehlung des Verfahrens

Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB

Sanierungsvermerk gem. § 143 BauGB

- Nach der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wird ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen
- Mit diesem Sanierungsvermerk wird kenntlich gemacht, dass ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegt.
- Dieser Sanierungsvermerk weist darauf hin, dass eine Sanierung durchgeführt wird und dass die Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) – und hier das besondere Städtebaurecht gemäß §§ 136 ff. BauGB – zu beachten sind.

→ Der Sanierungsvermerk hat keinen belastenden, sondern nur **hinweisenden** Charakter.

Empfehlung des Verfahrens

Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB

Genehmigungsvorbehalt gem. §§ 144 und 145 BauGB

- Für folgende Rechtsgeschäfte, Vorhaben bzw. Maßnahmen besteht eine Genehmigungspflicht:
  - Alle Änderungen von baulichen Anlagen und Grundstücken
    - Darunter fallen auch Abbrüche von Anlagen
    - Hinweis: Dies gilt auch wenn für die Baumaßnahme keine Baugenehmigung erforderlich ist
  - Nutzungsänderung
  - Errichtung von baulichen Anlagen
  - Verkauf, Teilung oder Bestellung eines Erbbaurechtes von Grundstücken
  - Hypothekaufnahme
  - Schließung von Miet- oder Pachtverträgen von mehr als einem Jahr
  - Grundbuchliche Belastung von Grundstücken/ Wohnungseigentum etc. (u. a. Grundschuldbestellungen, Eintragung von Grunddienstbarkeiten)

Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn die geplante Maßnahme bzw. das geplante Rechtsgeschäft die Sanierung wesentlich erschwert oder unmöglich macht oder dem Sanierungszweck zuwiderläuft.

Empfehlung des Verfahrens

Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB

Auskunftspflicht nach § 138 BauGB

- Während der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung besteht für Eigentümer, Mieter, Pächter und Sonstige (oder auch deren Berechtigte) **gegenüber der Gemeinde Auskunftspflicht**
- d. h., es besteht die Verpflichtung der Gemeinde alle Auskünfte zu erteilen, die diese für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen benötigt

- Findet v. a. Anwendung, z.B. im Zusammenhang mit der Prüfung von Anträgen auf sanierungsrechtliche Genehmigung
    - Abgefragte Daten können z.B. sein: Baujahr, Wohnflächenangaben, Modernisierungszustand

Empfehlung des Verfahrens

Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB

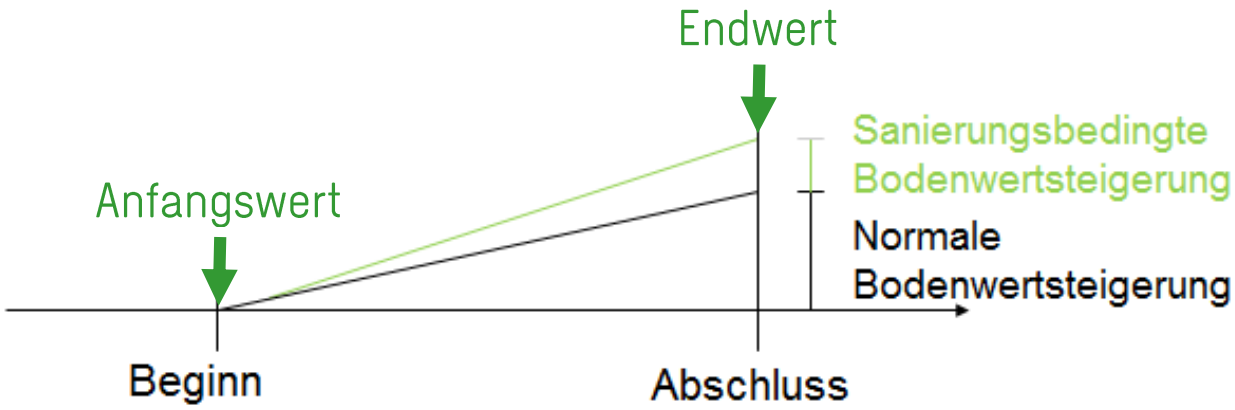
Ausgleichsbeträge nach §§ 154 und 155 BauGB

- Hierbei handelt es sich um eine Anteilsfinanzierung der Anlieger und zwar in Höhe des Differenzbetrages zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung - außerhalb der normalen Bodenwertsteigerung

- Durch umfassende Umgestaltungen, wie z. B. die Erschließungsmaßnahmen am Markplatz und an der Mühlenstraße sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten

- Vor diesem Hintergrund sieht das umfassende Sanierungsverfahren die Erhebung sog. Ausgleichsbeträge vor zur Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

- Die Höhe der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen wird von einem unabhängigen Gutachterausschuss ermittelt gegen Ende der Sanierungsmaßnahme



Empfehlung des Verfahrens

Umfassendes Sanierungsverfahren nach § 142 Abs. 1 BauGB

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten nach §7h, 10f und 11a EStG

- Bestimmte Herstellungs- und Anschaffungskosten sowie der Erhaltungsaufwand bei Gebäuden können gem. §§ 7h, 10f und 11a des Einkommenssteuergesetzes erhöht steuerlich abgesetzt werden
- Vorrausetzung für die erhöhte Absetzbarkeit ist der Abschluss einer vertraglichen Regelung vor der Durchführung der Maßnahmen

04.05.2023 – öffentliche Abschlusspräsentation
11.05.2023 – Fachausschuss
25.05.2023 – Ratsbeschluss
01.06.2023 – Anmeldefrist für Programmaufnahme Städtebauförderung

Herbst 2023	Ortstermin mit Vertretern des MW und ArL
Frühjahr 2024	Mitteilung über die Entscheidung zur Programmaufnahme durch das MW

positiv → Management / Beteiligung / ggf. Sanierungssatzung / Beauftragung Sanierungsträger/ Erste Maßnahmen

negativ → Fortschreibung der Programmanmeldung / Neuantrag am 1. Juni 2024

Ausblick

SWECO BauBeCon Sanierungsträger GmbH

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

HABEN SIE NOCH FRAGEN ODER KLÄRUNGSBEDARFE?
DANN FREUEN WIR UNS, MIT IHNEN INS GESPRÄCH ZU KOMMEN!