



HERZLICH WILLKOMMEN zur Bürgerversammlung

Städtebauliche Sanierung der „Innenstadt“ der Stadt Lohne

1. Vorstellung BauBeCon
2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Städtebauförderung
3. Sanierungsgebiet „Innenstadt“ – Ziele und Maßnahmen
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 des Sanierungsträgers in Lohne

- Kommunikation u. Beratung der Eigentümer und Betroffenen im Sanierungsgebiet
- Öffentlichkeitsarbeit
- Beratung der Verwaltung und der politischen Gremien
- Bewirtschaftung des Treuhandvermögens / Finanzielle Abwicklung von Maßnahmen
- Betreuung öffentlicher baulicher Maßnahmen
- Controlling, Administrative Aufgaben, Dokumentation
- ...



Ziel: Innenstadtsanierung gemeinsam vorantreiben und umsetzen

2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Städtebauförderung

Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

Rechtsgrundlage

Besondere Städtebaurecht § § 136 - 164 BauGB

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.“



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**

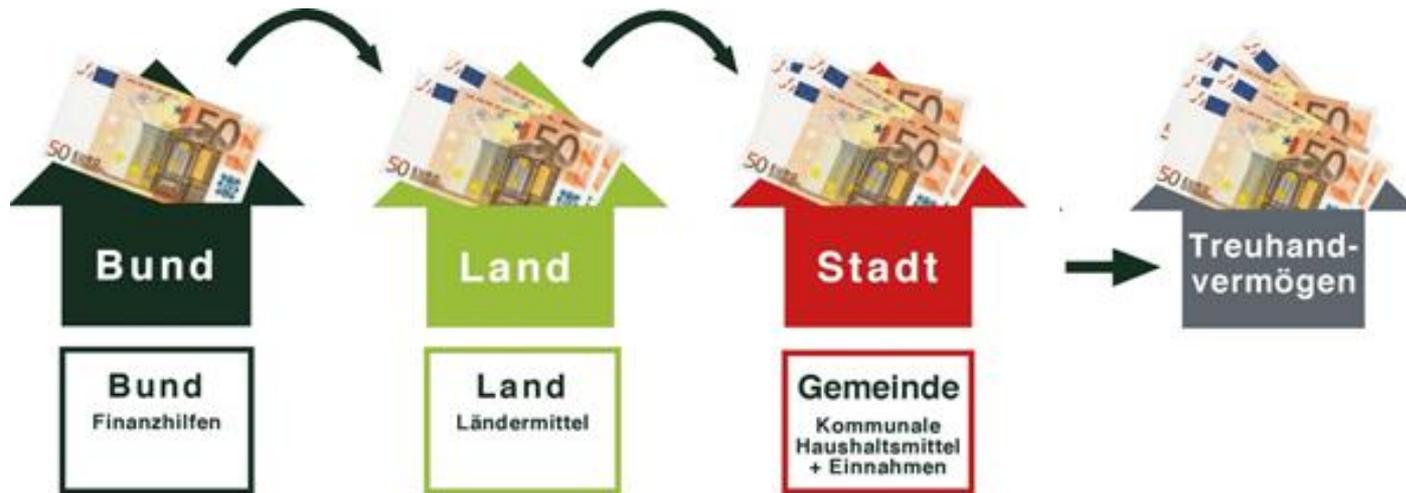
Gefördert werden **Einzelmaßnahmen** als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§ § 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.
(Fördervoraussetzung!)



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

(Beachtung: Städtebauförderrichtlinie Land NDS – R-StBauF!)

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung!



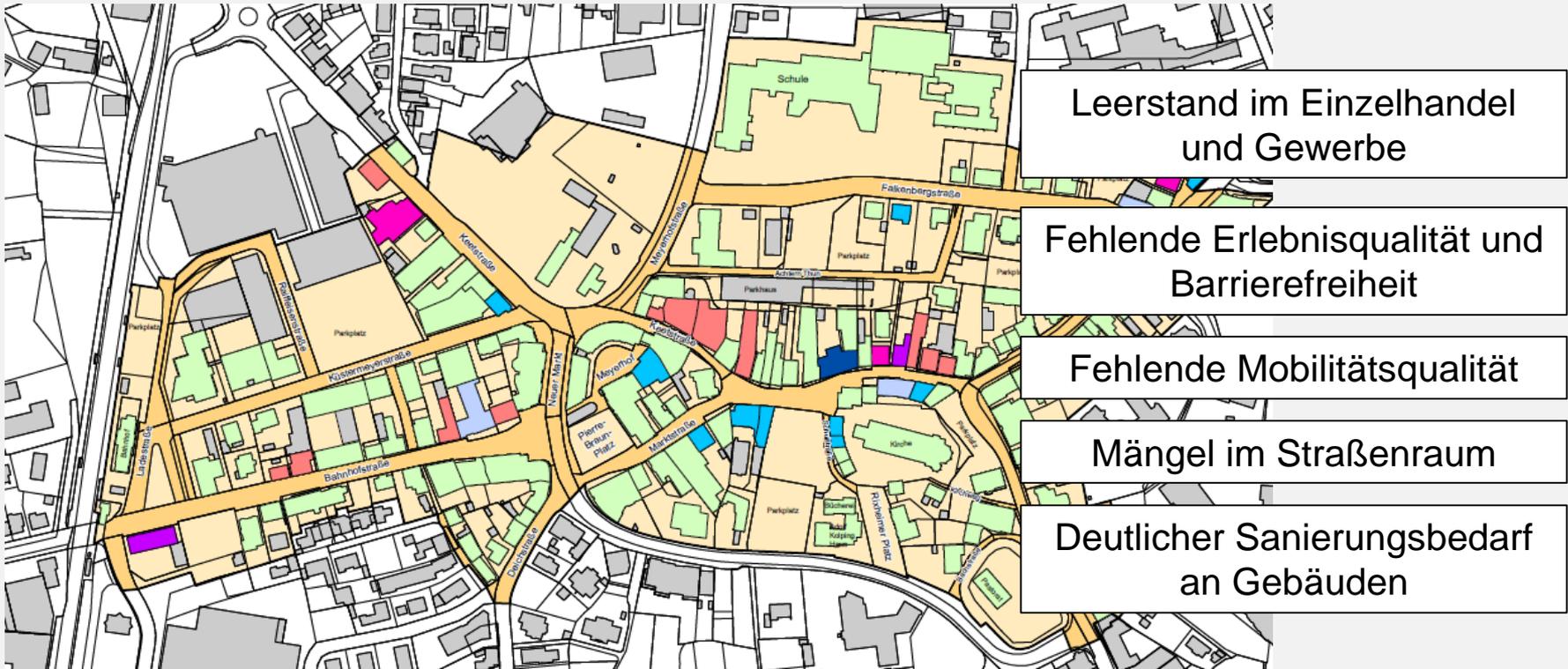
Vorgesehene Gesamtinvestition: 8,82 Mio. €

davon Bundes- und Landesmittel: 5,88 Mio. €

Kommunale Haushaltsmittel und
zweckgebundene Einnahmen: 2,94 Mio. €

3. Sanierungsgebiet „Innenstadt“ Ziele und Maßnahmen

Misstände im Sanierungsgebiet



Kartographische Darstellung der LEERSTÄNDE und UNTERNUTZUNG

RAHMENPLANUNG



Bauliche Maßnahmen

- im öffentlichen Raum

- an privaten Gebäuden

Quelle: IPW, Rahmenplanung 2013

Sanierung der öffentlichen Räume

Behebung städtebaulicher und funktionaler Mängel im Straßen- und Freiraum



- ▶ **Optische Aufwertung** des Straßenraumes durch zeitgemäße Ausstattung, Begrünung (und Beleuchtung)
- ▶ Schaffung von **Aufenthaltsqualität** öffentlicher Plätze durch Möblierung, Brunnenanlagen und Lichtkonzepte
- ▶ Verbesserung des **fließenden und ruhenden Verkehrs**
- ▶ Maßnahmen zur Erhöhung der **Barrierefreiheit**
- ▶ **Reaktivierung von innerstädtischen Freiflächen**

Sanierung der ortsbildprägenden Gebäude



- ▶ Fördergrundlage Modernisierungsrichtlinie u. Liste **Ortsbildprägender Gebäude**
- ▶ Investitionsrückstau
- ▶ Förderung von Modernisierungsmaßnahmen, insb. **Barrierefreiheit u. energetische Erneuerung**

Entgegenwirken der Funktionsverluste, der gewerblichen Leerstände und Defizite der (Nah-)Versorgung



- ▶ Weiterentwicklung der Handels- und Dienstleistungsstrukturen
- ▶ Steigerung der Attraktivität der Lage durch Verbesserung der **Aufenthaltsqualität** im öffentlichen Raum
- ▶ **Aktivierung der Leerstände** durch Maßnahmen zur Belebung der Erdgeschosszonen
- ▶ **Citymanagement**

4. Fördermöglichkeiten

1. Direkter Förderzuschuss
2. Steuerliche Vorteile



Fotos: NLG

1. Förderung über direkten Zuschuss

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig
einschließlich energetischer Erneuerung

- ➔ **A) Vorrangig an Ortsbildprägenden Gebäuden** (anerkannte Liste)
- ➔ B) an Gebäuden für Handel, Dienstleistungen oder innenstadtverträgliches Gewerbe zur Beseitigung von Leerstand

Fördergrundlage:

Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne vom 13.12.2017
→ Fördergrundsätze
→ förderfähige Maßnahmen
→ Art und Höhe der Zuwendungen
→ Antragsverfahren und Abwicklung

Voraussetzung:

Modernisierungsvereinbarung vor Maßnahmenbeginn

1. Ortsbildprägende Gebäude

- **(positive) Baugestalterische Bedeutung**
für das Erscheinungsbild einer Straße/ eines Platzes
- **Prägend aufgrund ihrer exponierten Lage/ Anordnung**
in Bezug auf die aktuelle Ortsstruktur

Beispiele



1. Förderfähige Maßnahmen gemäß Modernisierungsrichtlinie - Beispiele

- Vorrangig: ortsbildprägende Gebäude
- 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. Förderzuschuss auf Basis der Modernisierungsrichtlinie - Beispiel Teilmodernisierung



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

Kostenermittlung (Angebote)		40.000 €
Pauschalabzug für unterlassene Instandsetzung	10 %	4.000 €
Förderfähige Kosten mind. 2.500 € : erfüllt		36.000 €
Förderquote max. 300€/m ² Wohnfläche: erfüllt	30%	10.800 €

Nachrangigkeitsprinzip: Wohnraumfördermittel des Landes Niedersachsen sind vorrangig einzusetzen.

Antragsformulare finden Sie auf der Internetseite der Stadt Lohne.

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

➔ **Alle Gebäude im Sanierungsgebiet**

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

5. Verfügungsfonds

Ziel:

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

Möglichkeit, eigene Ideen für den öffentlichen Raum umzusetzen !

Zuwendungsempfänger:

- ▶ Einzelpersonen, Unternehmen, Vereine und Bürgerinitiativen, Verbände, Stadt Lohne 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)

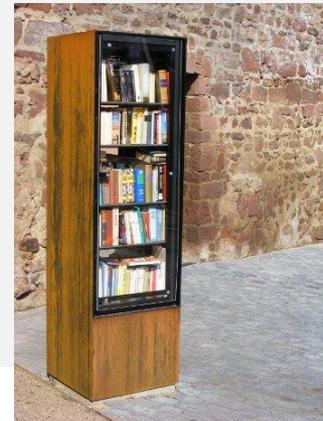
Vergabegremium: Rat der Stadt (VA)



Was könnte gefördert werden?

Investitionen in den öffentlichen Raum, z. B.

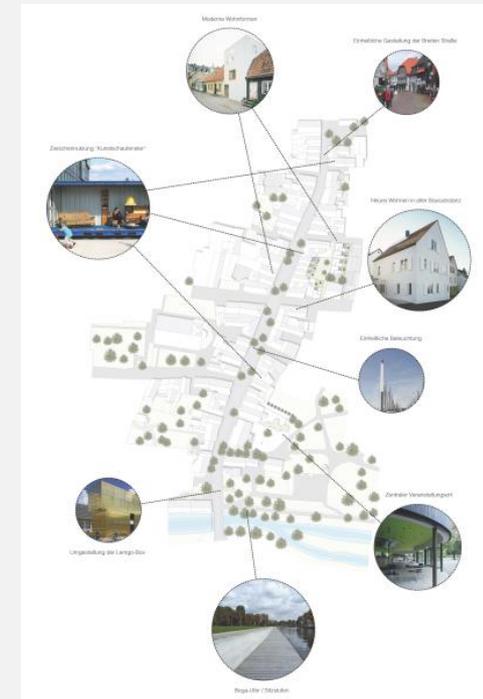
- Beleuchtungselemente ergänzend zur Funktionsbeleuchtung
- Bepflanzungen/ Begrünungen
- Spielgeräte
- Kunstobjekte
- Beschilderungs-, Informations- und Leitsysteme
- ...



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

Sanierungsvermerk (gem. § 143 (2) BauGB)

Amtsblatt	Grundbuch von	Band	Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 3	Es wird eine Sanierung durchgeführt. Einge tragen am XXX .		

Der Sanierungsvermerk hat lediglich hinweisenden Charakter !

- Hinweis zur Berücksichtigung der Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts
- Sicherung der Interessen der Gemeinde und der betroffenen Eigentümer
- Keine Grundstücksbelastung
- Löschung nach Abschluss der Sanierung (kostenfrei)

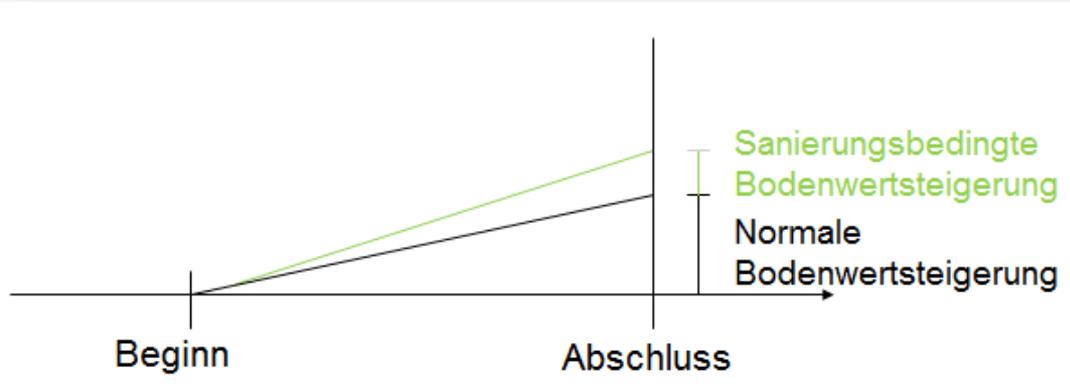


- Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten
- Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes (vgl. § 29 BauGB)
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden: z.B. Fassade, Werbeanlagen
- Abschluss von Miet- oder Pachtverträgen auf bestimmte Zeit, für die Dauer von mehr als einem Jahr
- Nutzungsänderung von Gebäuden, z.B. Umwandlung einer Wohnung in ein Büro

Weitere Informationen unter §§ 144/145 BauGB.

Antragsformulare finden Sie auf der Internetseite der Stadt Lohne.

- Erhebung von Ausgleichsbeträgen für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen (gem. § 154 Abs.1 BauGB)
- Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung



- Dafür: keine Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen i. S. v. §127 und Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 135a
- Ausgleichsbeträge können im Einzelfall steuerlich geltend gemacht werden

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

Besonderheiten im Sanierungsgebiet - Übersicht

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
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	✓

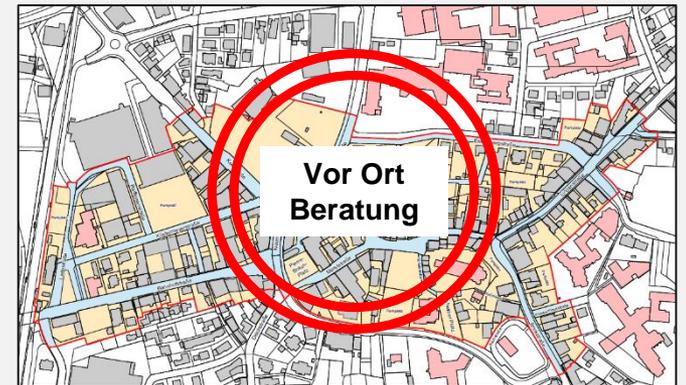
5. Ausblick

➤ **BÜRGERSPRECHSTUNDEN**

→ Montags im 2-wöchigen Rhythmus ab 10.09.

→ Rathaus Lohne, Raum 005

Zur Terminkoordination bitten wir um Anmeldung.



➤ **CITYMANAGEMENT WIRD GESUCHT**

➤ **SANIERUNG DER KÜSTERMEYERSTRAÙE WIRD VORBEREITET**

➤ **VERFÜGUNGSFONDS: VERGABEREGULARIEN IN VORBEREITUNG**

➤ **SANIERUNGSBEIRAT SOLL GEGRÜNDET WERDEN**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- als Sanierungstreuhänder der Stadt Lohne -

Büro Osnabrück
Kamp 1C
49074 Osnabrück

Bernd Caffier Tel.: 0541-20239447
bcaffier@baubeconstadtsanierung.de

Katrin Soffner Tel.: 0541-20239446
ksoffner@baubeconstadtsanierung.de

Heiner Hagemeyer
Tel.: 0541-20239452
hhagemeyer@baubeconstadtsanierung.de

