

Entwicklungskonzept Stadtkern

Vorbereitende Untersuchung +
integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Eigentümerinformation

§ 137 BauGB

18. November 2015

Frank Schlegelmilch / Maja Fischer

Förderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren"

- Spezielles Programm zur **Stärkung zentraler Versorgungsbereiche**
 - Integrierte Zentrenentwicklung für eine kompakte, gemischte Stadt
 - Stabilisierung als attraktiver Einzelhandelsstandort
 - Förderung der Wohnfunktion
 - Stärkung der öffentlichen und gemeinwirtschaftlichen Einrichtungen (Bildung, Freizeit und Kultur)
 - Funktionsfähige Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur
 - Qualifizierung der öffentlichen Freiräume



Bundesministerium
für Verkehr, Bau
und Stadtentwicklung



NATIONALE
STADT
ENTWICKLUNGSPOLITIK

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung



Entwicklungskonzept Stadtkern



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

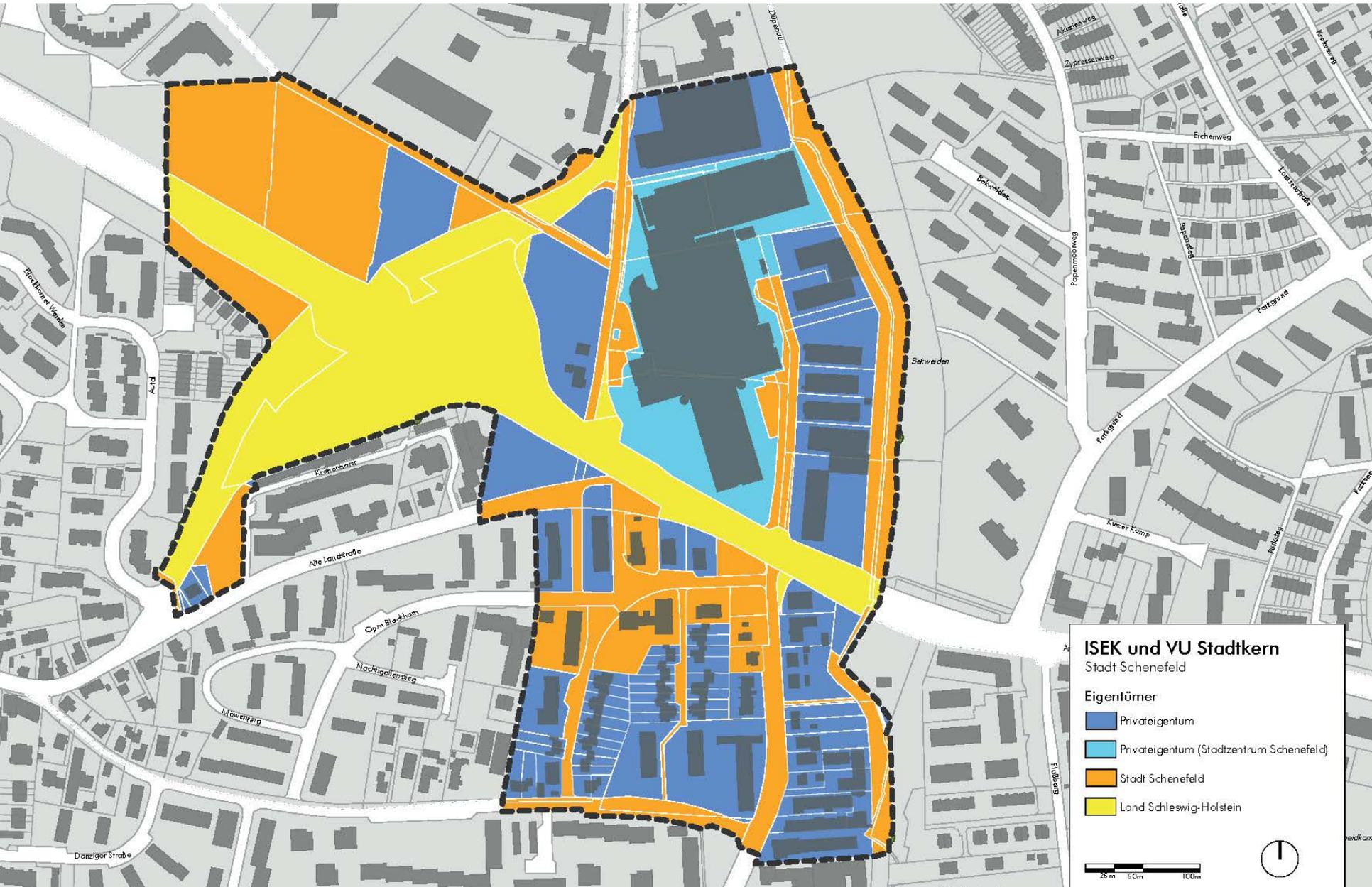
- Umfasst eine ganzheitliche Betrachtung des Stadtkerns
- Informeller Plan zur städtebaulichen und stadtgestalterische Aufwertung
- Erfolgt unter aktiver Beteiligung der Öffentlichkeit
- Bietet eine Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung sowie für Eigentümer



Vorbereitende Untersuchung (VU)

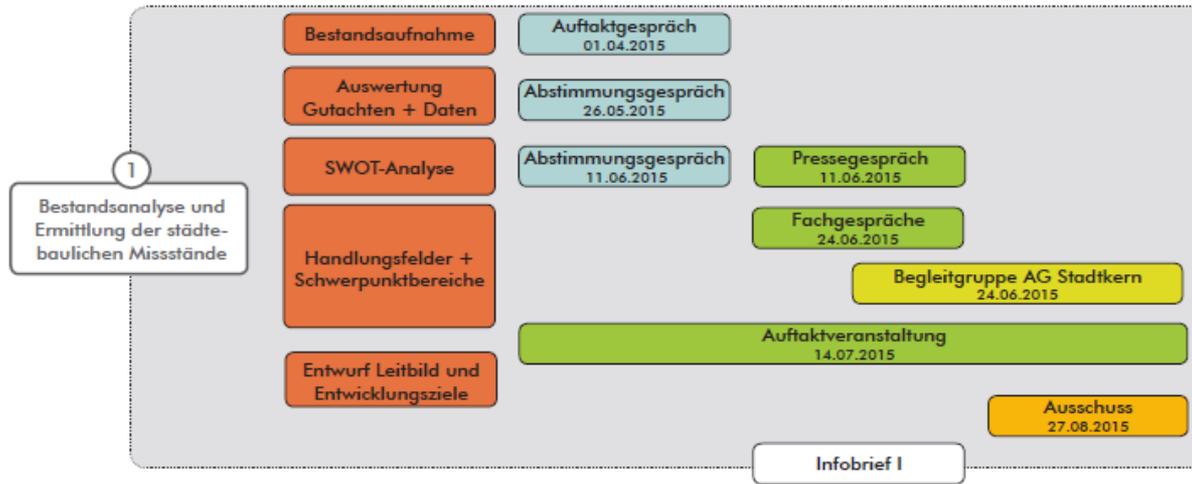
- Ist im Baugesetzbuch (BauGB) § 141 geregelt
- Stellt eine Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit und Zweckmäßigkeit der Sanierung dar
- Führt Sanierungsziele auf und empfiehlt konkrete Maßnahmen
- Grundlage für die Städtebau-förderung

Eigentumsverhältnisse Schenefeld

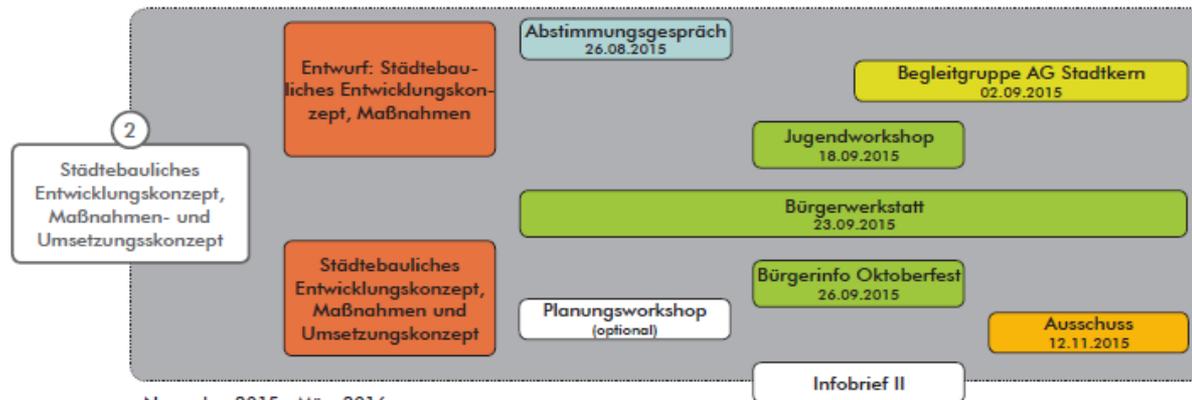


Ablauf

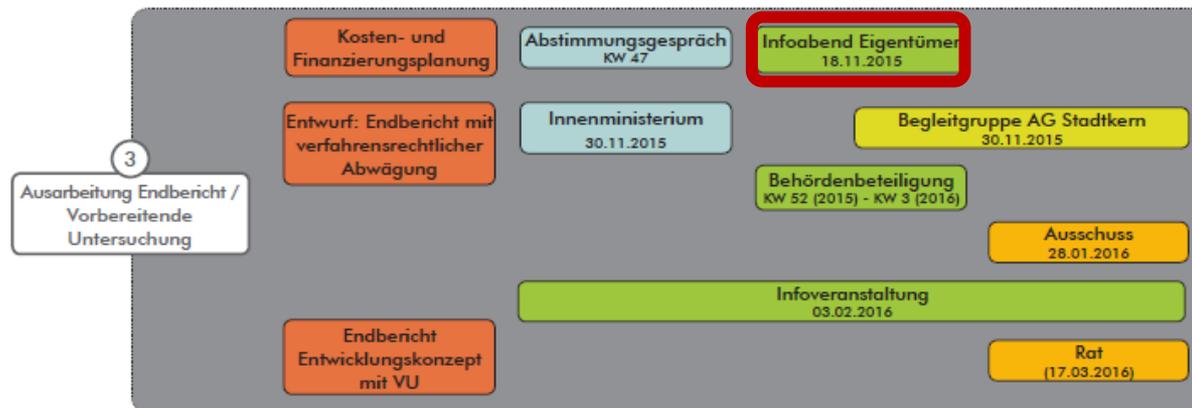
April 2015 - August 2015



August 2015 - November 2015



November 2015 - März 2016



Fachgespräche am 24. Juni 2015

Wohnen und Naherholung



Verkehr und Mobilität



Einzelhandel und Gewerbe



Soziale Infrastruktur



Auftaktveranstaltung am 14. Juli 2015



8 Entwicklungsziele für den Stadtkern Schenefeld



Jugendworkshop am 18. September 2015

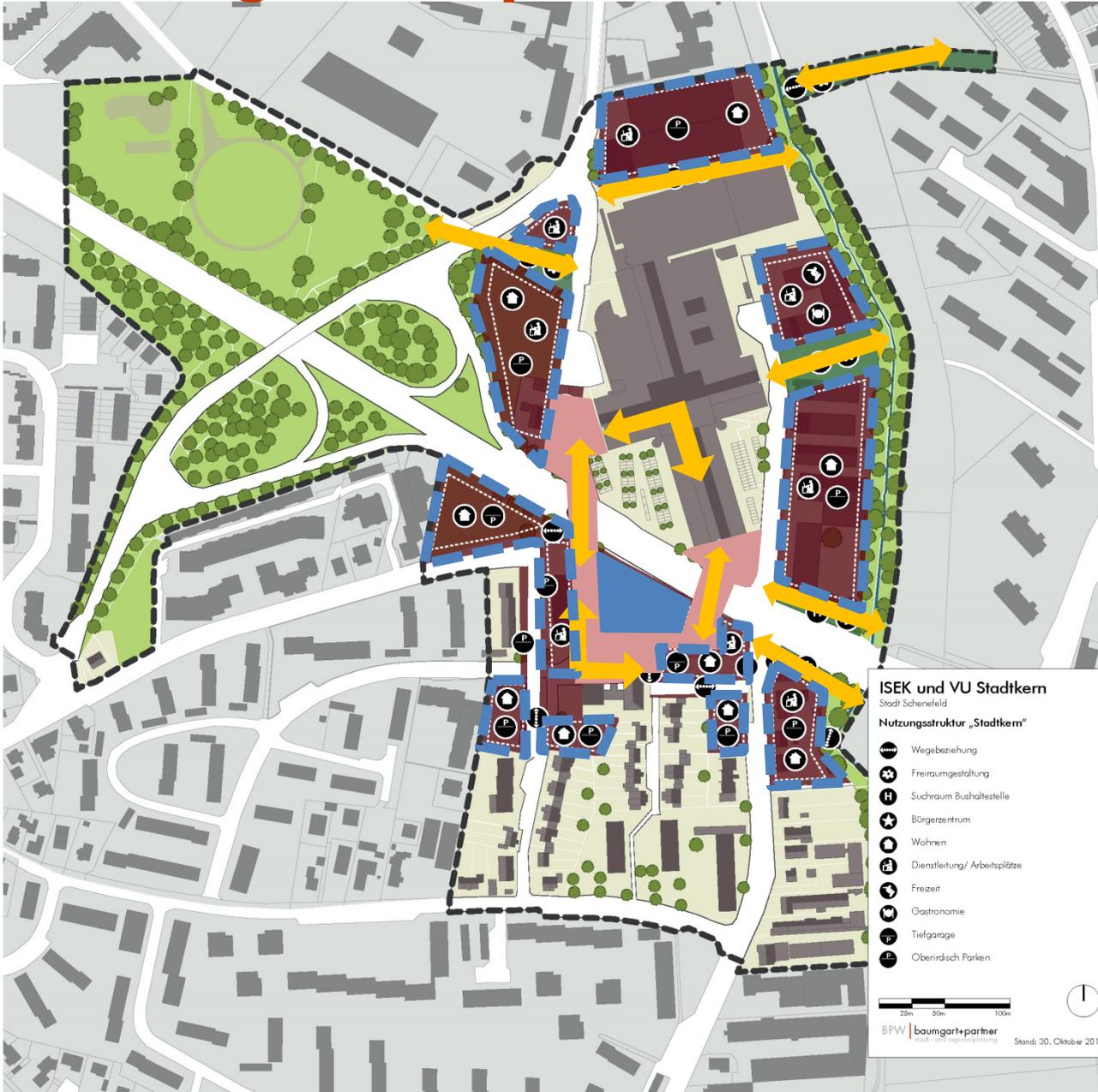


Bürgerwerkstatt am 23. September 2015

- **Gruppe Bürgerzentrum:** Mögliche Nutzungen, Anlaufstelle für Jung und Alt, Identitätsstiftende Architektur, Diskussion möglicher Standorte
- **Gruppe Neue Nutzungen:** Nutzungsmischung innerhalb von Gebäuden, Gastronomie und Freizeitstrukturen östlich vom Stadtzentrum, Varianten zur Vernetzung vom Stadtkern Nord und Süd
- **Gruppe Freiräume:** Maßnahmen zur Aufwertung Düpenau Grünzug, neue Wegebeziehungen, neue Angebote für die Bürgerwiese (z.B. Freilichtbühne), Gestaltung der Platzbereiche
- **Gruppe Identität:** Entwicklung der Stärken "kurze Wege" und "Anbindung an die Natur", Stadtkern mit nachhaltiger Architektursprache, Wissenschaftsstandort-Potenziale nutzen, Reiterstadt als Identität ausbilden



Nutzungskonzept Stadtkern



Verknüpfung Nord-Süd

Bürgerzentrum als Impuls

Verbindungen zu Freiräumen und Wohngebieten

Funktionsmischung zur Stärkung des Stadtkerns

ISEK und VU Stadtkern
Stadt Schenefeld

Nutzungsstruktur „Stadtkern“

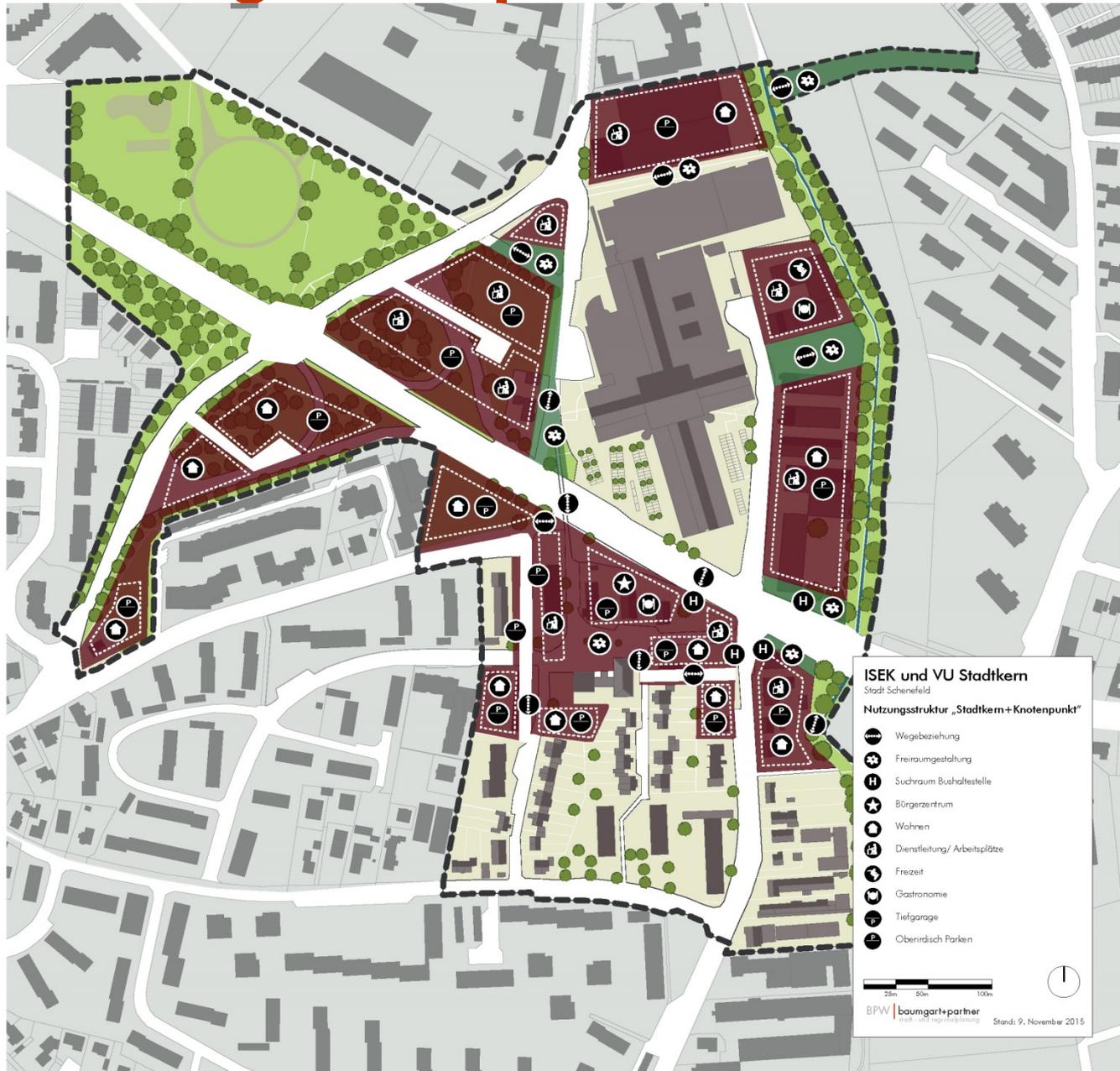
- ☉ Wegebeziehung
- 🌳 Freiraumgestaltung
- 🚰 Suchraum Bushaltestelle
- 🏠 Bürgerzentrum
- 🏡 Wohnen
- 👤 Dienstleistung/ Arbeitsplätze
- 🕒 Freizeit
- 🍷 Gastronomie
- 🚗 Tiefgarage
- 🚗 Oberirdisch Parken

25m 50m 100m

BPW | baumgart+partner
stad- und regionalplanung

Stand: 30. Oktober 2015

Nutzungskonzept Stadtkern + Knotenpunkt



Vorbereitende Untersuchung

Inhalte VU nach § 141 Abs. 1 BauGB

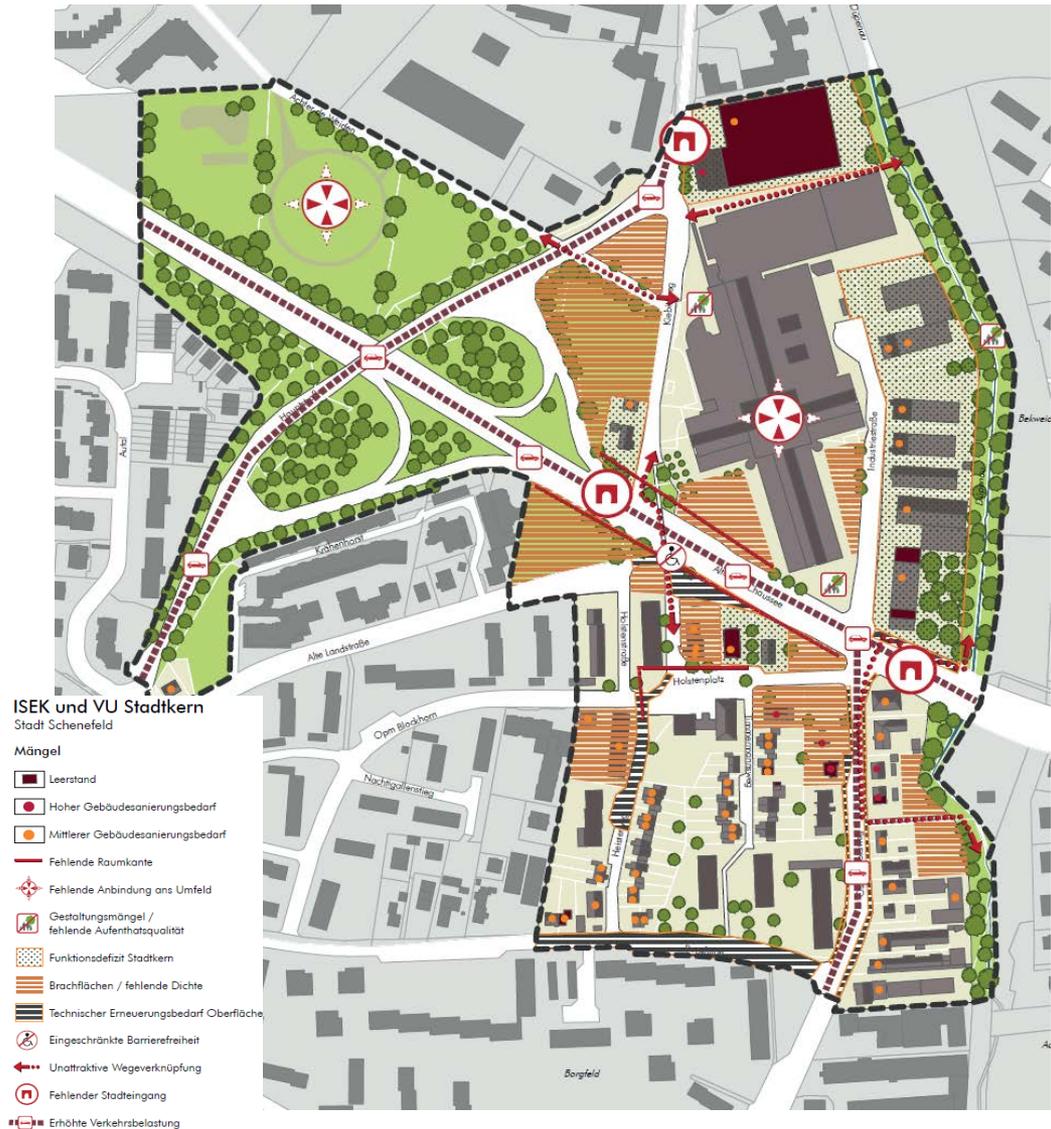
- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
- Festlegung von Zielen und Sanierungsverfahren
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet

Städtebauliche Missstände

Substanzmängel

(§ 136 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 3 Nr. 1)
(Entspricht nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

- Städtebaulich ungeordnete Bereiche
- Fehlende Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, insbesondere Düpenau Grünzug/Plätze
- Mittlerer bis hoher (energetischer) Sanierungsbedarf

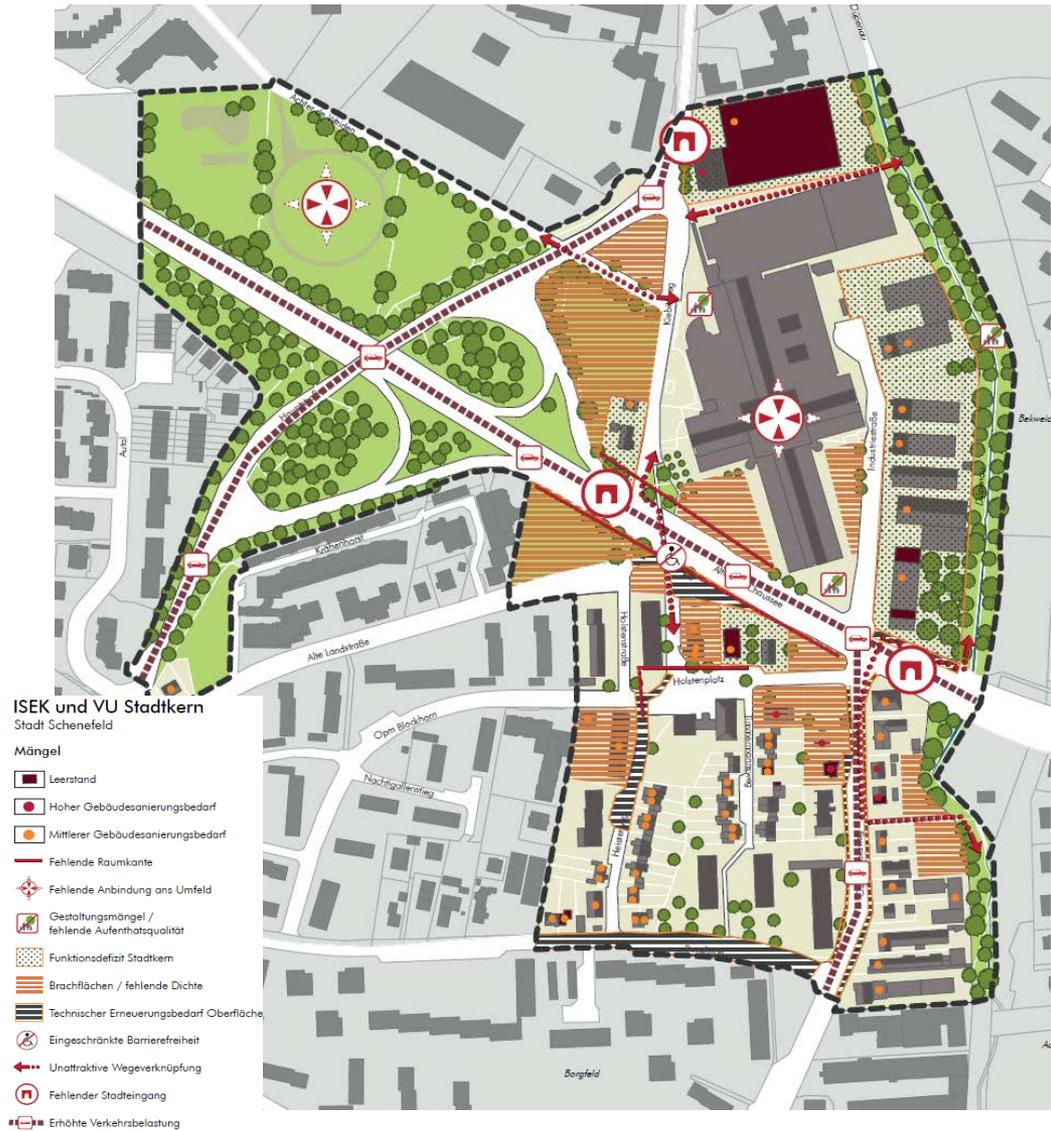


Städtebauliche Missstände

Funktionsmängel

(§ 136 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 3 Nr. 2)
(Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit nach Lage und Aufgabe)

- Leerstände
- Brachflächen/untergenutzte Flächen (u.a. B-Plan lässt höhere Dichte zu)
- Technischer Erneuerungsbedarf Straßen
- Eingeschränkte Barrierefreiheit
- Mangelhafte Wegeverknüpfung



Investitionsanstoß durch Städtebauförderung

öffentliche Investitionen 1 €

Private Investitionen 4,50 €

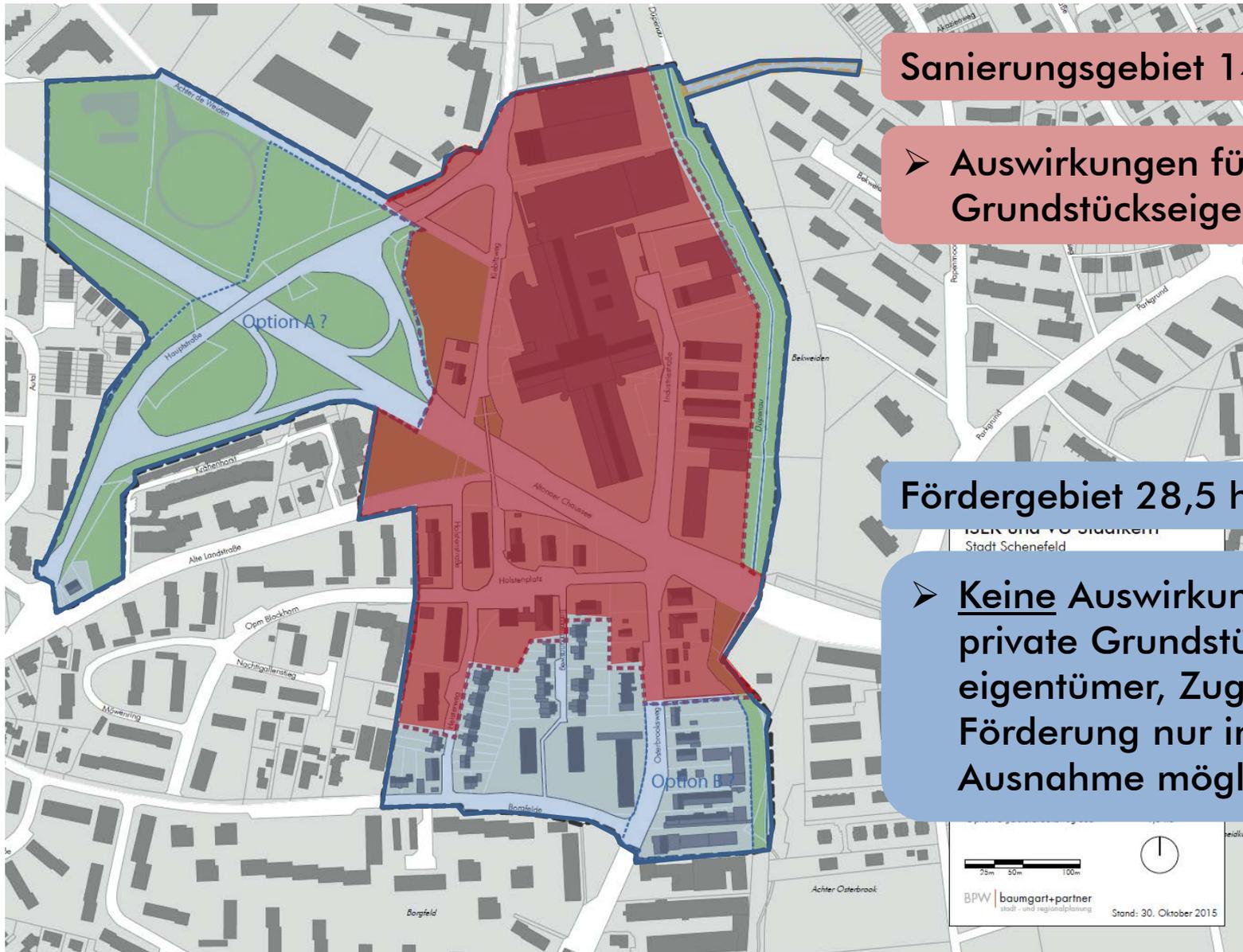
im Schnitt (3,30 € – 7,60 €)

(Quelle: Bündelungs- und Anstoßeffekte, BMVBS Online-Publikation Nr. 13/2011)

z.B. Stadt Ibbenbüren 1 € öffentliche Mittel - 10 € private Investition
(2011-2015 bei einer Gesamtsumme von ca. 25 Mio. €)

Diese Investitionen kommen insbesondere dem regionalen Handwerk und dem örtlichen Mittelstand zugute. Sie schaffen und sichern Arbeitsplätze.

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet



Sanierungsgebiet 14,3 ha

➤ Auswirkungen für private Grundstückseigentümer

Fördergebiet 28,5 ha

➤ Keine Auswirkungen für private Grundstückseigentümer, Zugang zu Förderung nur in Ausnahme möglich

Wirkungen des Sanierungsverfahrens

- Nach §136 des Baugesetzbuches liegt die „**einheitliche und zügige Durchführung**“ des Sanierungsverfahrens im **öffentlichen Interesse**. Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen **abgestimmt** werden müssen.
- Private Vorhaben sollen den Sanierungsprozess nicht „wesentlich erschweren“ oder gar „unmöglich machen“.
- Auch wenn in der Praxis der **behutsamen Stadterneuerung** „wesentliche Erschwerungen“ nur in Ausnahmen vorliegen, hat der Bundesgesetzgeber an einer breiten Genehmigungspflicht für Eigentümer oder Erbbauberechtigte festgehalten.

Sanierungsgebiet

Was kommt auf private Grundstückseigentümer zu?

Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Keine klassische Grundstückbelastung –
Eintrag für gesondertes Prüfverfahren für einzelne Genehmigungen
- Einholung einer Genehmigung
(z.B. Verkauf, Grundstücksteilung, Errichtung, Änderungen,
Nutzungsänderung oder Abbruch baulicher Anlagen, Miet- und
Pachtverträge auf bestimmte Zeit von > 1 Jahr...)

Förderung privater Maßnahmen nur im Sanierungsgebiet

- Steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten bei Modernisierung und Instandsetzung
- Einsatz von Städtebauförderung für
 - Herstellung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen
 - Umzug von Bewohnern und Betrieben
(u.a. Umzugskosten, Entschädigung Vermögensnachteile)
 - Freilegung von Grundstücken
(Abriss, Gebäudewertentschädigung, Altlastensanierung)

Sanierungsgebiet/Fördergebiet

Was kommt auf private Grundstückseigentümer zu?

Kostenerstattungsbeitrag als Förderung

- Keine Pauschalförderung
- Ermittlung der Kosten – im wesentlichen Erstattung der nicht rentierlichen Kosten (Ausgaben für Modernisierung + Instandsetzung werden gegenübergestellt mit Mieteinnahmen, Bewirtschaftungskosten, Zinssatz Fremdkapital)

Gemeinde: [Name]
 Städtebauliche Gesamtmaßnahme: [Name]
 Städtebauförderungsprogramm: [Programm]
 Maßnahme [Bezeichnung laut Maßnahmenplan]

Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages als Förderhöchstbetrag	
für das Gebäude:	[Straße Nr.]
Eigentümerin/Eigentümer:	[Name]
Baujahr:	[Jahr]
Restnutzungsdauer nach der Modernisierung/Instandsetzung in Jahren	[Zahl]

Angaben zur Vorsteuerberechtigung:	
Die/Der Eigentümer/in ist für die Modernisierung/Instandsetzung vorsteuerabzugsberechtigt (ja/nein)	[Ja/Nein]
bei Vorliegen einer Vorsteuerabzugsberechtigung: Anteil in %, für den ein Vorsteuerabzug möglich ist	[Zahl] %

A Ermittlung der berücksichtigungsfähigen Kosten		
1	Wert des Baugrundstückes	[Zahl] €
2	Wert der verwendeten Gebäudeteile	[Zahl] €
3	Ausgaben Modernisierung und Instandsetzung (DIN 276)	[Zahl] €
4	abzüglich Zuschuss anderer Stellen (§ 177 Abs. 4 Satz 2 BauGB)	[Zahl] €
5	abzüglich pauschal 5% der Ausgaben wegen unterlassener Instandsetzung	[Zahl] €
6	berücksichtigungsfähige Ausgaben der Modernisierung/Instandsetzung	[Zahl] €

B Ermittlung des jährlichen Gesamtertrags					
1	Mieteinnahmen nach Modernisierung/Instandsetzung				
	Wohn-/Gewerbeeinheit (WE/GE)	Größe in m ²	monatliche Mieteinnahme in € pro m ²	jährliche Mieteinnahme in €	jährliche Mieteinnahme gesamt
	[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]	
	[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]	
	[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]	
	[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]	
	[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]	
[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]		
	Stellplätze	Anzahl:	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl] €
2	Mietwert für selbstgenutzte Wohn-/Gewerbeeinheiten nach Modernisierung/Instandsetzung				
	Wohn-/Gewerbeeinheit (WE/GE)	Größe in m ²	monatlicher Mietwert in € pro m ²	jährlicher Mietwert in €	Jährlicher Mietwert gesamt
	[WE/GE]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl]	[Zahl] €

Sanierungsgebiet

Was kommt auf private Grundstückseigentümer zu?

Erhöhte steuerliche Abschreibung bei Modernisierung und Instandsetzung

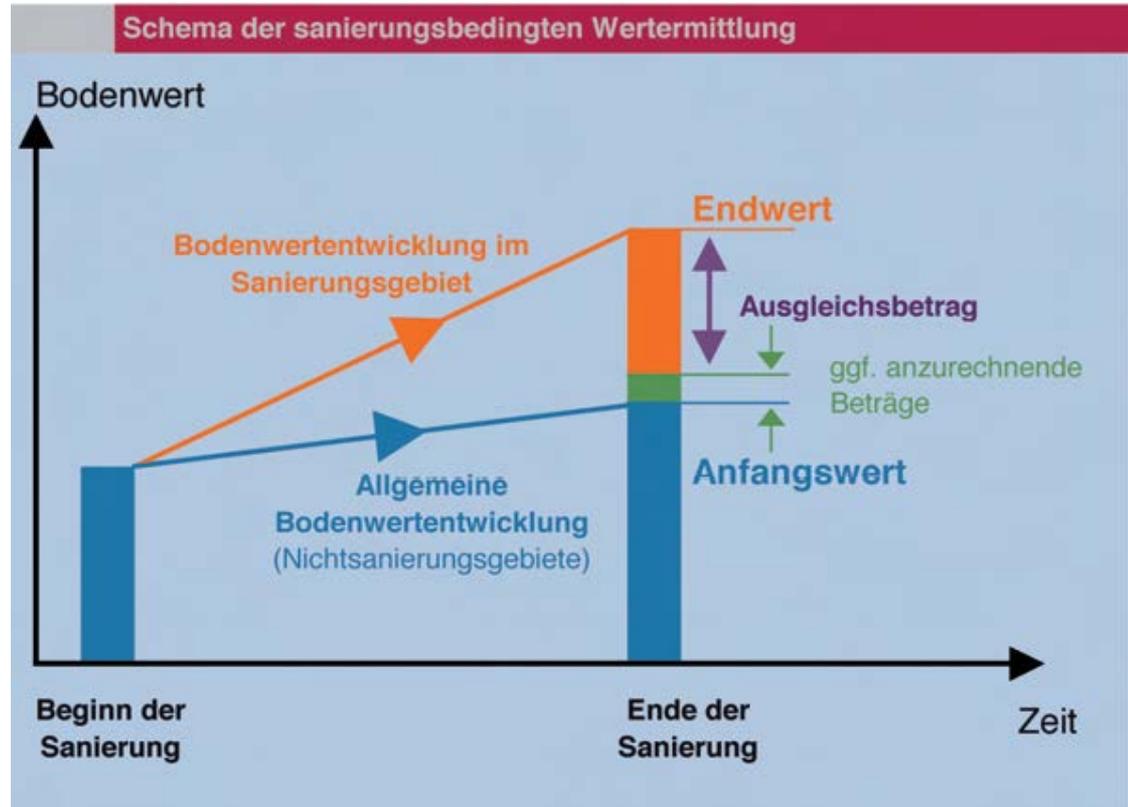
- Gebäude, die der **Einkunftserzielung** (§ 7 h EStG) dienen:
Abschreibungen in Höhe von 9% (Jahre 1 bis 8) und 7% (Jahre 9 bis 12) der begünstigten Aufwendungen ($8 \times 9\% + 4 \times 7\% = 100\%$)
- Gebäude, die **eigenen Wohnzwecken** (§ 10 f EStG) dienen:
Abzug als Sonderausgabe 9% (Jahre 1 bis 10) der begünstigten Aufwendungen ($10 \times 9\% = 90\%$)
- Voraussetzung Modernisierungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer

Sanierungsgebiet

Was kommt auf private Grundstückseigentümer zu?

Erhebung von Ausgleichbeiträgen – keine Erschließungsbeiträge

- Abschöpfung der Grundstücksaufwertung durch sanierungsbedingte Maßnahmen, nicht durch allgemeine Bodenwertsteigerung!
- Sanierungsbedingte Maßnahmen:
Erschließungsmaßnahmen, Grundstücksneuordnung, Umfeldverbesserungen...
- Keine Abschöpfung bei sehr geringer Bodenwertsteigerung oder bei zu hohem Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Beiträge



Sanierungsgebiet

Was kommt auf private Grundstückseigentümer zu?

Erhebung von Ausgleichbeiträgen – keine Erschließungsbeiträge

- Es werden **nicht die Gesamtkosten der Sanierung** umgelegt, etwa wie bei Erschließungsbeiträgen, sondern nur die sanierungsbedingte Steigerung des Bodenwertes durch z.B. Neuordnung, Freilegung
- **Ausgleichbeiträge** werden am Ende der Sanierung **durch den Gutachterausschuss ermittelt**. Hierüber werden die Eigentümer informiert.
- Die Ausgleichszahlung ist auch in Raten möglich.
- Es kann eine vorzeitige Ablöse der Ausgleichsbeiträge erfolgen, dann ist dieser abgegolten, egal ob der Betrag nach Abschluss höher oder niedriger liegt.

Fragebogen

Fragebogen | Zutreffend bitte ankreuzen

- 1.) Sie nehmen Teil als Eigentümer oder als Vertreter für das Grundstück
Straße und Hausnummer: _____
- 2.) Sind Sie Gewerbetreibender und/oder Bewohner
- 3.) Ihre Immobilie/ Grundstück bzw. Wohnung/Betrieb befindet sich innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes oder außerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes.
- 4.) Halten Sie eine Stadtkernentwicklung mit Städtebauförderung für
 wichtig unwichtig Enthaltung
- 5.) Stimmen Sie den Entwicklungszielen grundsätzlich zu und unterstützen Sie diese?
 Ja Nein
- 6.) Haben Sie Verkaufs- bzw. Umzugsabsichten?
 Ja Nein
- 7.) Planen Sie derzeit Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie oder die Errichtung neuer/weiterer Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück?
 Ja, aus folgenden Gründen _____

 Nein, aus folgenden Gründen _____

- 8.) Werden Sie innerhalb der nächsten 10 Jahre voraussichtlich Instandsetzungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an Ihrer Immobilie oder die Errichtung neuer/weiterer Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück durchführen?
 Ja Nein
- 9.) Werden die Investitionen von der Ausweisung eines Sanierungsgebietes beeinflusst?
 Ja Nein

Weitere Informationen

- Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015)
- www.staedtebaufoerderung.info
- www.aktivezentren.de
- IHK Kiel: Leitfaden für Unternehmen in Sanierungsgebieten
- Wichtig: Vor dem Beschluss einer Sanierungssatzung begonnene Maßnahmen können nicht mehr gefördert werden!
- Fragen Sie Ihrem Steuerberater zu persönlichen Auswirkungen

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

