

Sanierungsgebiet „Innenstadt“

1. Öffentlichkeitsveranstaltung

Bad Pyrmont, den 31.08.2023



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



GOS.



Themenschwerpunkte

1. Die Sanierungsmaßnahme

- ISEK & VU
- Vorstellung des Sanierungsträgers
- Erläuterung des Sanierungsverfahrens

2. Private Förderung

- Grundlagen
- Ablauf der Förderung
- Ansprechpartner
- Informationen zum Sanierungsvermerk

Themenschwerpunkte

3. Ausblick

- Zeitplan
- Nächste Veranstaltung
- Rückfragen

Die Sanierungsmaßnahme



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



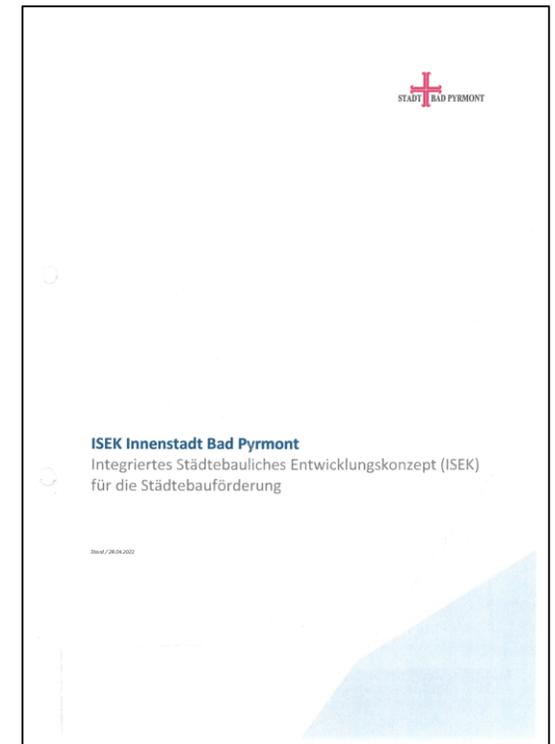
STADT BAD PYRMONT

GOS.



Integriertes Stadtentwicklungskonzept

- Umfassende Analyse des Untersuchungsgebiets u.a. im Hinblick auf Siedlungsstruktur, Demografie, Wirtschaft, Nahversorgung und soziale Infrastruktur
- Beteiligung der Öffentlichkeit
- Es wurden diverse städtebauliche Missstände erfasst:
 - Leerstehende und stark sanierungsbedürftige Gebäude
 - Brachliegende Freiflächen
 - Barrieren für den Rad- und Fußverkehr
 - u.a. Defizite

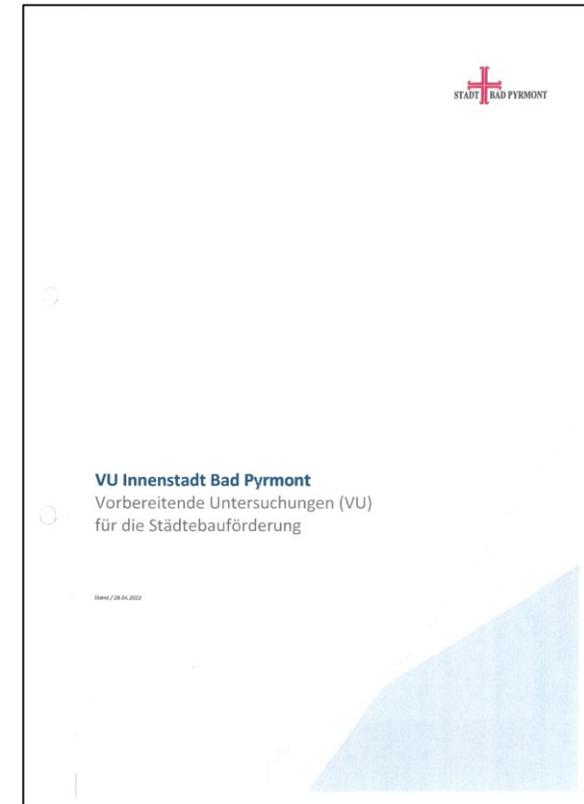


Integriertes Stadtentwicklungskonzept

- Die baulichen Mängel verstärken funktionale Defizite
- Durch eine umfassende Sanierung der Innenstadt sollen diese behoben bzw. abgedämpft werden. Dadurch sollen folgende Veränderungen erreicht werden:
 - Attraktivierung des Kur- und Tourismusstandorts
 - Stärkung der Innenstadt als Versorgungszentrum
 - Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse
 - Aufwertung von Straßen-, Wegen und Plätzen zur Reduktion negativer Verkehrsemissionen.

Vorbereitende Untersuchungen

- Nachweis der im ISEK benannten Missstände
- Definition des notwendigen Erneuerungsverfahrens
- Ermittlung der Sanierungsziele
- Konkretisierung der vorab aufgestellten Leitziele, Benennung von konkreten Einzelmaßnahmen, die zur Erreichung der Sanierungsziele beitragen



Vorbereitende Untersuchungen

Leitbild: „Gesundheitsstandort mit viel Geschichte“

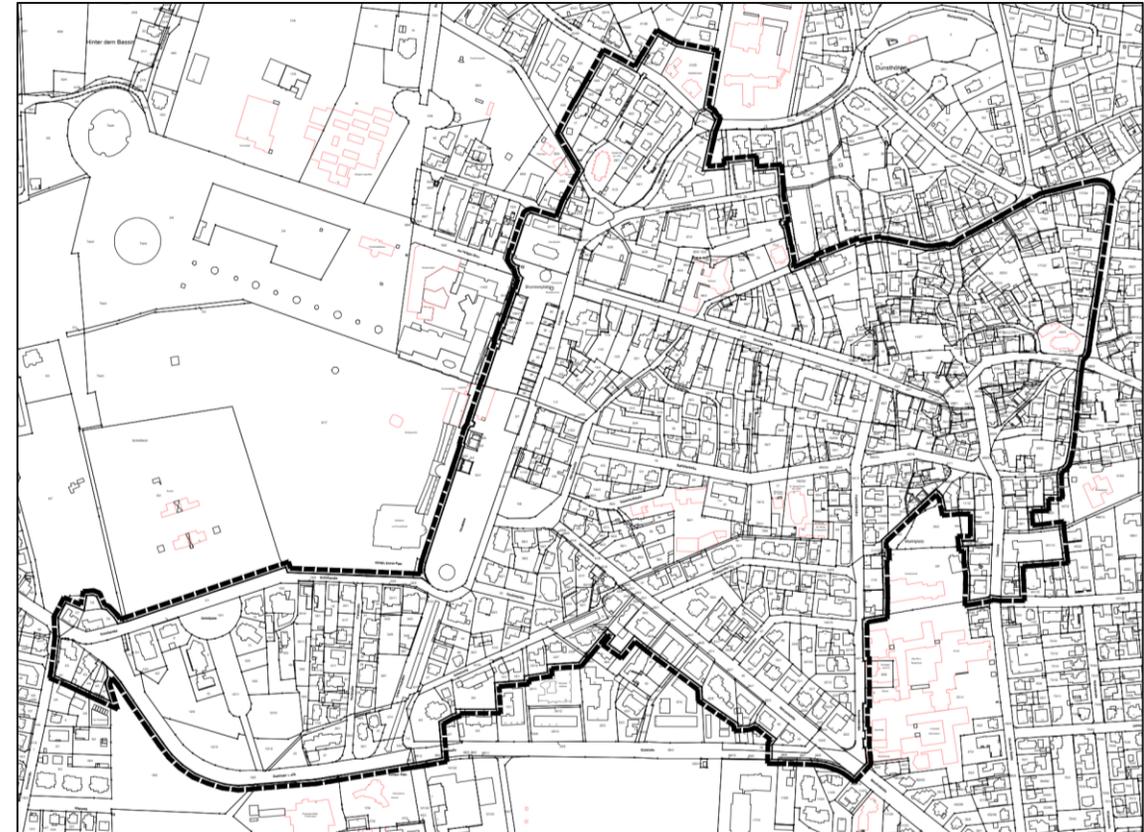
Ziele:

- Schaffung einer attraktiven Stadt und Innenstadt zum Wohnen für alle Generationen
- Nutzung der Historie und des Images der Stadt für eine positive Wahrnehmung (innen und außen)
- Konzentration der Wirtschaft und Arbeitsplätze auf die Standbeine Gesundheit und Elektrotechnik
- Breitere Ausrichtung der Angebote und Handels- und Versorgungsaufgaben auf alle Nachfragegruppen (Einwohner, Gesundheits- und Tagestouristen)
- Anreicherung und Ergänzung der Angebote in Freizeit, Naherholung und Natur

Das Sanierungsgebiet „Innenstadt“

Handlungsleitlinien:

- Umsetzung der Ziele, Maßnahmen und Projekte in kooperativen Vorgehensweisen und Formen
- Immer: Beteiligung möglichst vieler Betroffener, Initiativen, Akteure und Ehrenamtlicher in offener und transparenter Form
- Alle Aktivitäten überprüfen und ausrichten auf alle Generationen, sinnvolle Schwerpunktbildung



Maßnahmen

Es wird nach folgenden Maßnahmenarten unterschieden:

- Maßnahmen der weiteren Vorbereitung
- Grunderwerb
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen (Hochbau)

Die konkreten Maßnahmen können der Übersicht im ISEK (Abs. 8 ff) entnommen werden

→ Am Ende der Präsentation erläutern wir Ihnen die demnächst anstehenden Maßnahmen

Städtebauförderung

Was ist Städtebauförderung?

Finanzielle Unterstützung des Bundes und der Länder zur besseren Bewältigung neuer Aufgaben und Herausforderungen in Kommunen. Es handelt sich um nachhaltige städtebauliche Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung.

Ziele:

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten, wie z.B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten [...]
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

Nähere Infos unter: staedtebaufoerderung.info

Kiel - Holstenfleet



Hameln – Weserpromenade Europaplatz



Die GOS

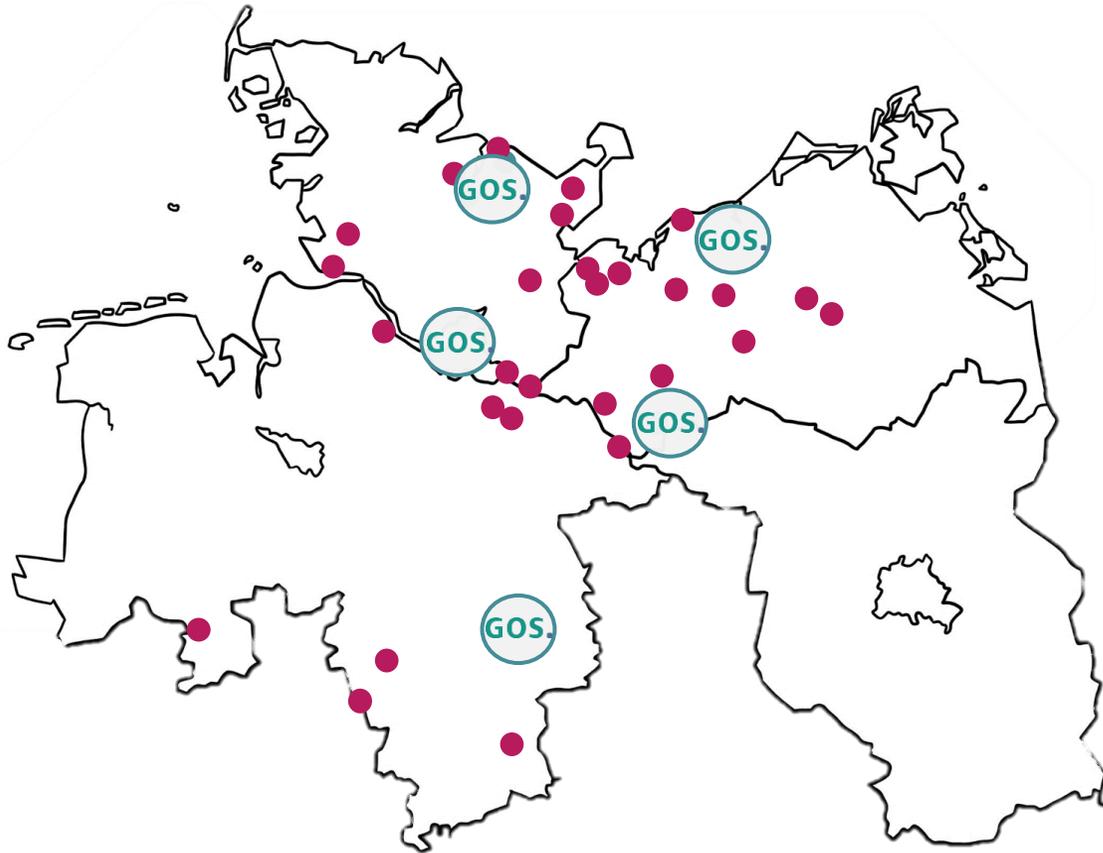
Gründung: 1989

Hauptsitz: Kiel

Mitarbeiter*innen: rd. 55



Betreuung von derzeit 42 Gebieten der Städtebauförderung, davon sieben in Niedersachsen



Der Sanierungsträger – die GOS

- Berater und Dienstleister für über 42 Städte und Gemeinden in Norddeutschland
- In Niedersachsen seit 2001 aktiv
- Am Standort Braunschweig mit sieben Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in folgenden Projekten vertreten:
 - Braunschweig „Westliches Ringgebiet – Soziale Stadt“
 - Stade „Harschenflether Vorstadt“
 - Winsen (Luhe) „Innenstadt“
 - Osnabrück „Schlossgarten, Ledenhof“
 - Clausthal-Zellerfeld „Ortskern Zellerfeld“
 - Hameln „Altstadt und Erneuerung der Weserpromenade“

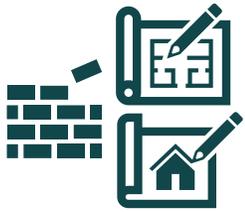
Und jetzt auch für Sie in Bad Pyrmont!

Die GOS in Braunschweig

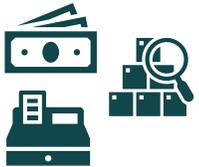
Themenschwerpunkte:



Projektmanagement/Projektsteuerung
Kommunalberatung



Abwicklung von Sanierungsmaßnahmen



Verwaltung des Treuhand- und Sanierungsvermögens



Kommunikations- und Öffentlichkeitsarbeit
Bürgerbeteiligung



Hameln „Altstadt & Weserpromenade“



Clausthal-Zellerfeld „Ortskern Zellerfeld“

Das Team für Bad Pyrmont



Christian Rauf
Projektleiter



Panagiotis Kiriakidis
Stv. Projektleiter



Christin Laubender
Projektentwicklerin



Irina Alber
Projektentwicklerin



Richard Möller
Finanzmanagement

Private Förderung



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



STADT BAD PYRMONT

GOS.



Ziel & Zweck

- Erreichung der Sanierungsziele der Gesamtmaßnahme
- Beseitigung von Mängeln und Missständen an privaten Gebäuden
- Revitalisierung von Leerständen
- Motivation zur Sanierung und Unterstützung bei der Sanierung
- Steigerung der Lebensqualität im Quartier, Effizienzsteigerungen, Anpassung an den Klimawandel

Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein?

- Das Gebäude muss sich im Sanierungsgebiet befinden und eine verwertbare Substanz aufweisen
- die Beantragung und Genehmigung müssen vor Baubeginn erfolgen
- die Maßnahme muss zweckmäßig und wirtschaftlich vertretbar sein. Die Kosten für eine Sanierung dürfen nur in Ausnahmefällen, die eines vergleichbaren Neubaus übersteigen
- die Maßnahme muss den städtebaulichen, gestalterischen und denkmalpflegerischen Anforderungen entsprechen

Wer kann alles eine Förderung beantragen?

- Private und gewerbliche Eigentümer
- Eigentümer- und Erbgemeinschaften, Wohnungsbaugenossenschaften
- Keine Mieter und Pächter



Mit Abschluss einer Fördervereinbarung ist ein Eigentumsnachweis und bei Gemeinschaften eine Vertretungsvollmacht vorzulegen.

Wie beantrage ich eine Förderung und wie ist der Ablauf?

- Anruf oder E-Mail an den Sanierungsträger oder bei der Stadt Bad Pyrmont im Fachgebiet Bauaufsicht und Stadtplanung
- Besichtigung sowie Beratung Vor-Ort durch den Sanierungsträger
- Einholen der benötigten Genehmigungen. Stellen des förmlichen Antrags auf Förderung
- Wenn alle Genehmigungen vorliegen und der Antrag auf Förderung genehmigt wurde: Abschluss des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrags



Wie beantrage ich eine Förderung und wie ist der Ablauf?

- Umsetzung der Maßnahme
- Abnahme der Maßnahme durch den Sanierungsträger und die Stadt Bad Pyrmont
- Nach Abschluss der Maßnahme und Prüfung aller Schlussrechnungen werden die Fördermittel ausgezahlt



Antragsformulare sowie weitere Informationen erhalten sie bei Frau Laubender von der GOS oder auf der Internetseite der Stadt!

Welche Auflagen gibt es und warum sind sie wichtig?

- Der Vertrag muss vor Durchführung der Sanierungsmaßnahme geschlossen werden und die sanierungsrechtliche Genehmigung muss vorliegen. Weitere erforderliche Genehmigungen bleiben davon unberührt (z.B. Baugenehmigung, denkmalrechtliche Genehmigung usw.)
- Das Vergaberecht muss eingehalten werden (min. 3 Vergleichsangebote pro Gewerk, Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot)
- Die Maßnahme muss zuwendungsfähig sein und mit den Sanierungszielen der Stadt übereinstimmen



Welche Auflagen gibt es und warum sind sie wichtig?

- Die bauliche Substanz muss nach der Sanierung **mindestens 30 Jahre lang nutzbar** bleiben.
 - Nach Abschluss der Maßnahme dürfen **keine städtebaulichen Mängel** oder Missstände mehr vorhanden sein.
 - Sanierungsmaßnahmen gilt es **zügig** zu beenden (Laufzeit max. 2 Jahre)
 - Einhaltung des **Subsidiaritätsprinzips** (andere Förderprogramme haben Vorrang, sofern welche Verfügbar sind).
- **Zweck der Auflagen:** Der Erfolg der Sanierungsmaßnahme soll langfristig gesichert werden. Sollten die Auflagen nicht eingehalten werden, kann das zum Ausschluss der Förderung führen

Konditionen - Zuschuss

- Bei **kleinteiligen Maßnahmen** die pauschale Förderung:
 - Bei nicht Denkmälern **max. 30.000 € bzw. 30 %** der förderfähigen Kosten
 - Bei Denkmälern **max. 50.000 € bzw. 40 %** der förderfähigen Kosten
- Beim **Rückbau** von baulichen Anlagen:
 - Bei nicht Denkmälern **max. 70.000 € bzw. 50 %** der förderfähigen Kosten
 - **Keine Förderung** bei Denkmälern
- Bei **umfassenden Maßnahmen** die Förderung nach Kostenerstattungsbetrag (KEB):
 - Förderhöhe **unbegrenzt**
 - **Zusätzliche Auflagen:** vorlageberechtigten Ingenieurs, Grundbuchsicherung

Konditionen - Abschreibung

- **Erhöhte steuerliche Abschreibung** nach § 7h, 7i, 10f und 11a des Einkommensteuergesetzes
 - § 7h EStG: Im 1.-8. Jahr: Abschreibung von je 9 % der Sanierungskosten
Im 9.-12. Jahr: Abschreibung von je 7 % der Sanierungskosten
Kann auch für Erwerbskosten angewandt werden!
 - § 7i EStG: Ähnliche Regelung wie § 7h, anzuwenden bei Baudenkmalen
 - § 10f EStG: Ähnliche Regelung wie § 7h, anzuwenden bei selbstgenutzten Gebäuden und Baudenkmalen
 - § 11a EStG: Erhaltungsaufwand kann auf 2-5 Jahre verteilt abgesetzt werden
- In jedem Fall ist mit der Gemeinde **im Vorfeld** zur Maßnahmenumsetzung **eine entsprechende Vereinbarung** abzuschließen, damit der o.g. Aufwand im Nachgang bescheinigt werden kann!

Was wird alles gefördert?

Kurz gesagt: Die **Beseitigung von konkreten, baulichen Mängeln**, also:

- Sanierung von Fassade, Dach, Fenster, ...
- Freilegung von Grundstücken, sowie die Herstellung/Aufwertung von Außenanlagen
- Herstellung von bedarfsgerechten Wohn- und Geschäftsräumen, in Verbindung mit der Beseitigung von Leerstand
- Energetische Sanierungen (sollte es keine alternativen Förderprogramme geben), Maßnahmen zur Klimaanpassung (z.B. Dach- und Fassadenbegrünungen)

...und vieles mehr! Gerne beraten wir Sie in einem persönlichen Gespräch!

Nicht gefördert werden u.a.:

- Reine Instandhaltungs- oder Renovierungsarbeiten, der Abbruch von denkmalgeschützten Gebäuden, Luxussanierungen

Kleinteilige Maßnahmen



Sanierungsgebiet:
Winsen (Luhe) – „Innenstadt“

Maßnahme:
Erneuerung der Fenster

Förderfähige Kosten:
20.566 €

Förderung:
6.170 € bzw. rd. 30 %

Kleinteilige Maßnahmen



Sanierungsgebiet:

Hameln „Altstadt und Weserufer“

Maßnahme:

Sanierung der Fassade

Förderfähige Kosten:

17.350 €

Förderung:

4.337 € bzw. rd. 25 %

Umfassende Maßnahmen



Sanierungsgebiet:

Braunschweig „Soziale Stadt -
Westliches Ringgebiet“

Maßnahme:

Umfassende Sanierung und
Herstellung von 45 Wohnungen

Förderfähige Kosten:

7.134.235,69 €

Förderung:

45.378,70 € + steuerliche
Abschreibung nach § 7h EStG i. H.
v. 6.029.187,60 €

Ihre Ansprechpartnerin



Frau Christin Laubender

0531 - 230 410 60

badpyrmont@gos-mbh.de

- Sanierungsträger vor Ort – ab dem kommenden Jahr
- Kommunikation per Telefon oder E-Mail
- Kommunikation per Videokonferenz



Sanierungsvermerk

Worum handelt es sich hierbei?

- Eintragung eines Vermerks zum Sanierungsverfahren im Grundbuch der betreffenden Grundstücke

Begründung und Zweck (§ 144 BauGB):

- Wesentlich wertsteigernde Maßnahmen stehen unter dem Genehmigungsvorbehalt der Stadt. Darunter fallen z.B.: Sanierungen, Nutzungsänderungen, Abbruchmaßnahmen, Grundschuldbestellungen, Veräußerungen (vgl. § 144 Abs. 1 i.V.m. § 14 BauGB)
- Dadurch soll Grundstücksspekulationen und die Verstetigung von Missständen unterbunden werden

Auswirkungen:

- Der Genehmigungsaufwand kann bei genehmigungspflichtigen Maßnahmen und Rechtsvorgängen zu Verzögerungen führen.

Ausgleichsbeträge

Rechtlicher Hintergrund § 153 ff. BauGB:

- Anwendung bei umfassender Sanierung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Plätze)
- Beteiligung der Eigentümer an den im Sanierungsgebiet angefallenen Kosten

Zielstellung:

- Anwendung des Solidaritätsprinzips, anteilige Finanzierung der Gesamtmaßnahme
- Ersatz für Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge

Ausblick



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



STADT BAD PYRMONT

GOS.



Zeitplan, nächste Schritte

- Aktivierung der privaten Förderung
- Erstellung eines Verkehrsentwicklungsplans für die Gesamtstadt
- Beauftragung von Planungsleistungen zur Umgestaltung des Altenauplatzes
- Freilegung des Waisenhof-Areals, Herrichtung einer temporären Parkfläche, Beauftragung von Planungsleistungen zur Entwicklung eines neuen Wohnquartiers

Nächste Veranstaltung

- 1. Beteiligungsveranstaltung im Zuge des Verkehrsentwicklungsplans: Voraussichtlich im Februar/März 2024
- Tag der Städtebauförderung 2024: Voraussichtlich am zweiten Mai-Wochenende. Art und Umfang des Aktionstags werden noch abgestimmt.
- 2. Öffentlichkeitsveranstaltung Ende August 2024

Haben Sie Fragen, Anmerkungen oder Anregungen?



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Christian Rauf
0531 - 230 410 61
badpyrmont@gos-mbh.de



Panagiotis Kiriakidis
0531 - 230 410 62
badpyrmont@gos-mbh.de



Christin Laubender
0531 - 230 410 60
badpyrmont@gos-mbh.de



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
Gemeinden



GOS.