

Gemeinde Hude (Oldb.) | Sanierung „Hude - Parkstraße“

Öffentlichkeitsinformation zu aktuellen Sanierungsthemen

Ratssaal Hude, 28.08.2023

Gliederung der Präsentation

1. Begrüßung
2. Vorstellung Sanierungsträger BauBeCon Sanierungsträger GmbH
3. Aktuelles zum Sanierungsprozess
 - Vorstellung und Diskussion Entwurf Förderrichtlinie „Parkstraße“
4. Ausblick
 - Ausschreibung und Vergabe Rahmenplan
5. Öffentlichkeitsarbeit

Vorstellung des Projektteams



Lasse Ellmers
Projektleitung

M.A. – Stadt- und
Regionalentwicklung

Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
T 0421 | 32901-58
E LEllmers@baubeconstadtsanierung.de



Svenja Voll
*Stellv. Projektleitung
Sanierungsmanagement*

B.A. –Kulturgeographin

Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
T 0421 | 32901-42
E SVoll@baubeconstadtsanierung.de



Ella Minich
*Projektbearbeitung
Sanierungsmanagement*

Dipl. Sozialwirtin

Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
T 0421 / 32901-17
E EMinich@baubeconstadtsanierung.de



Salieu Alim Bauhus
*Projektbearbeitung
Sanierungsmanagement*

M.A. – Stadt- und
Regionalentwicklung

Anne-Conway-Str. 1
28359 Bremen
T 0421 / 32901-77
E SBauhus@baubeconstadtsanierung.de

Kurzprofil der BauBeCon Sanierungsträger GmbH

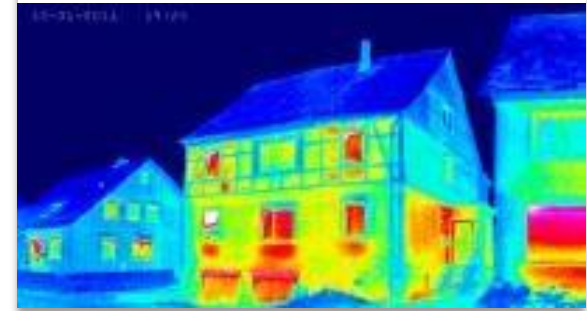
STÄDTEBAULICHE BERATUNG



STADTSANIERUNG & STÄDTEBAUFÖRDERUNG



KLIMAGERECHTE STADTENTWICKLUNG



BÜRGERBETEILIGUNG & KOMMUNIKATION



KONZEPTE & STRATEGIEN



KONVERSION & NUTZUNG VON BRACHFLÄCHEN



Kurzprofil der BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Zahlen und Fakten

- **Gesellschafter:** Konsortium aus priv. Personen aus dem Bereich Stadtentwicklung
- **Sparten:** Stadtentwicklung & -erneuerung, klimagerechte Stadtentwicklung, Bürgerbeteiligung & Kommunikation
- **69 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter:** Stadt- und Regionalplanung, Geografie, Architektur / Städtebau, Hoch- und Tiefbau, Marketing / Öffentlichkeitsarbeit, Immobilienwirtschaft, Grundstückswesen, Volks- und Betriebswirtschaft

Leistungsbilanz

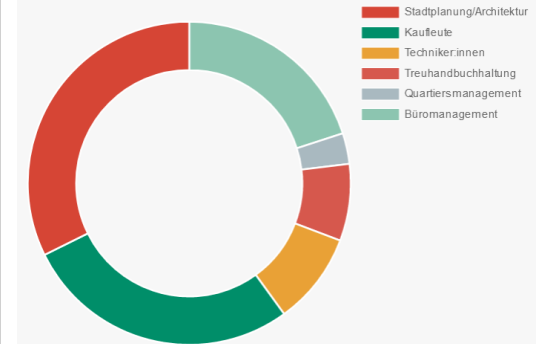
- Derzeit **127** Projekte in **85** Kommunen
- durch die BauBeCon verwaltetes **Treuhandvermögen:** über 1,168 Mrd. Euro
- Tätig seit Beginn der Städtebauförderung 1969/70 in allen im Laufe der Jahrzehnte aufgelegten Programmkomponenten

Standorte

- Hauptsitz in Bremen
- Zweigniederlassung Magdeburg
- Geschäftsstellen in Quedlinburg, Osnabrück und Wolgast
- Projektbüros in diversen Sanierungsgebieten

Unsere Mitarbeiter

Berufsfelder unserer Mitarbeiter:innen



Leistungen der BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Planungs- und Projektmanagement

Sanierungsträger als Dienstleister, Koordinator sowie Motor von Vorbereitungs- und Entscheidungsprozessen

Weitere Vorbereitung

- Unterstützung bei Ausschreibung von Planungsaufträgen
- Begleitung von Wettbewerben
- Organisation und Moderation Abstimmungstermine divers

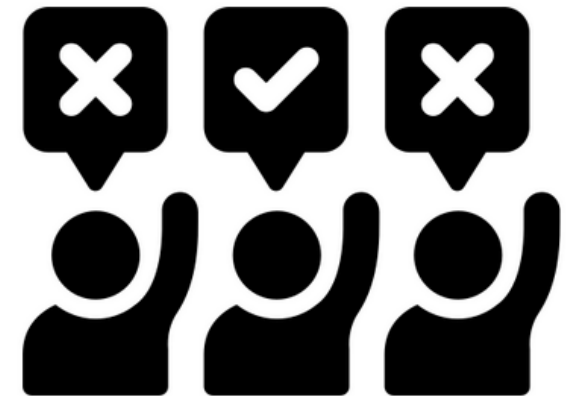
Private Gebäudemodernisierung

- Beratung von Eigentümer:innen (Sanierungssprechstunde)
- Vorbereitung und Abrechnung von Modernisierungsverträgen
- Prüfung der Förderfähigkeit

Öffentliche Baumaßnahmen

- Unterstützung bei der Umsetzung von Beteiligungsverfahren
- Vermittlung bei Konflikten
- förderrechtliche Begleitung und Abrechnung

- Wer ist Eigentümer:in von Gewerbeflächen?
- Wer wohnt selbst im Sanierungsgebiet?
- Wer hat sich bereits mit der Städtebauförderung beschäftigt?
- Was ist ihre Erwartungshaltung an die heutige Informationsveranstaltung?
- ...



A white architectural model of a building complex, showing various rectangular structures with windows and doors, set against a dark green background.

Das Sanierungsgebiet „Hude – Parkstraße“



Aufgabenstellung und prioritäre Handlungsschwerpunkte

Ausgangssituation

- Aufnahme Städtebauförderung im Programm **Lebendige Zentren**: Programmjahr 2021
- Übergeordnetes Sanierungsziel:

(Weiter-)Entwicklung eines lebenswerten Ortskerns mit Aufenthaltsqualität und vielfältigem Nutzungsangebot

- Gesamtkostenrahmen: **8.098.750 €** davon Städtebauförderung: **6.256.417 €**
- Förmliche Festlegung des **Sanierungsgebiets „Hude-Parkstraße“** am 14.10.2021, Durchführungszeitraum: **10 Jahre**



Entwurf Förderrichtlinie



BauGB §177: u.a. Definition Missstände und Mängel

https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_177.html



Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch

(VV-BauGB): Beispiele für Modernisierung

<https://voris.wolterskluwer-online.de/browse/document/0b3c9d7d-7c3a-3cf2-a22f-890f05aef6aa>

Niedersächsische Städtebauförderungsrichtlinie **R-StBauF 5.3.3.1:**

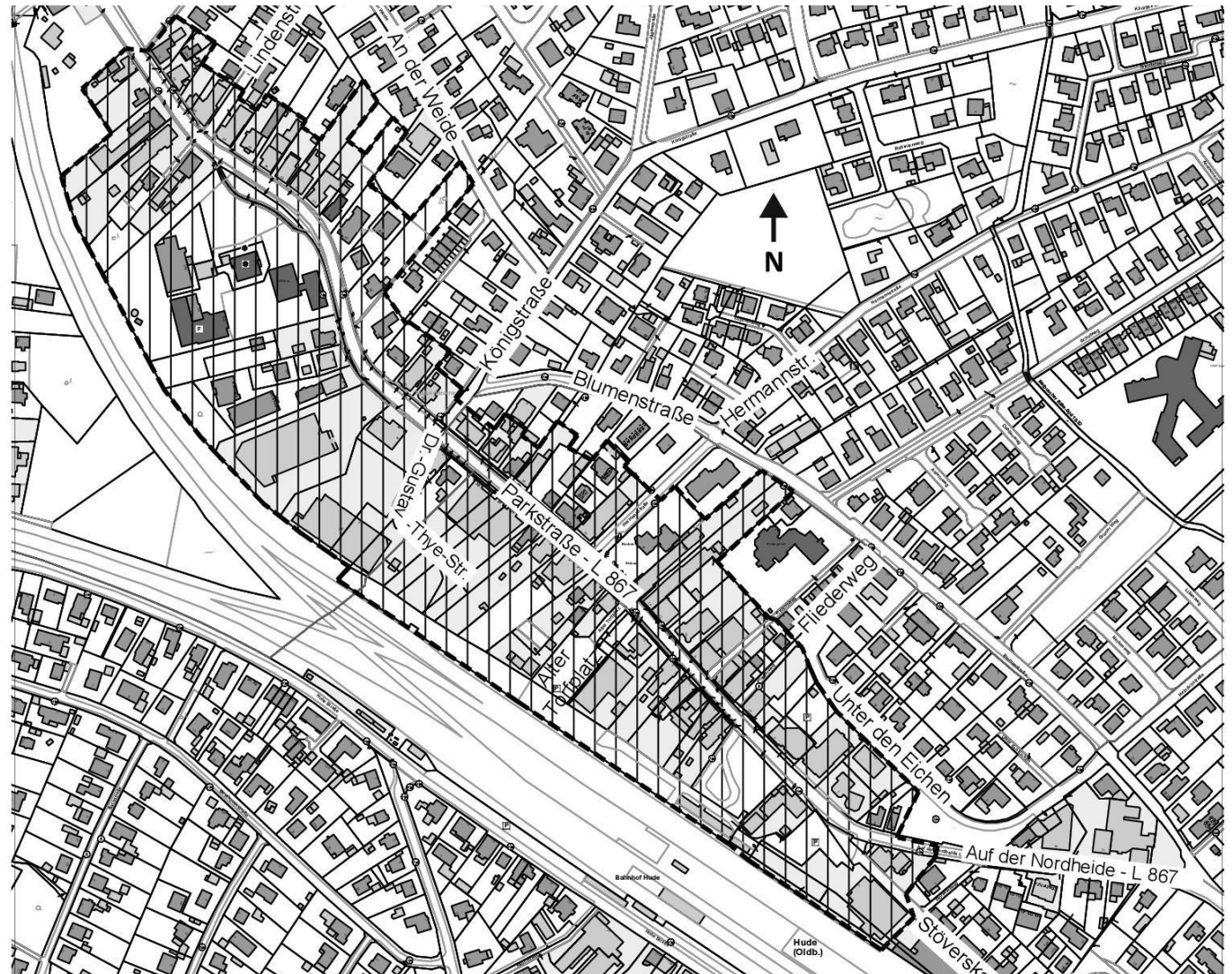
u.a. Definiton Modernisierung und Instandsetzung

Voraussetzung der Kommunalen Modernisierungsrichtlinie

<https://www.mw.niedersachsen.de/download/191395/Staedtebaufoerderungs-richtlinie.pdf>

Geltungsbereich

Geltungsbereich ist auf das am 14.10.2021 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Parkstraße“ räumlich beschränkt.



§ 1 Grundlagen der Förderung

§ 2 Voraussetzung für die Förderung

§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen

§ 4 Förderhöhe

§ 5 Antragsverfahren

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

§ 7 Inkrafttreten

Voraussetzung Förderfähigkeit

- Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen.
- Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.
- Grundsatz der Nachrangigkeit
Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen, sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen.
Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht möglich.
→ Einbindung eines Energieberaters

zentrale Frage:

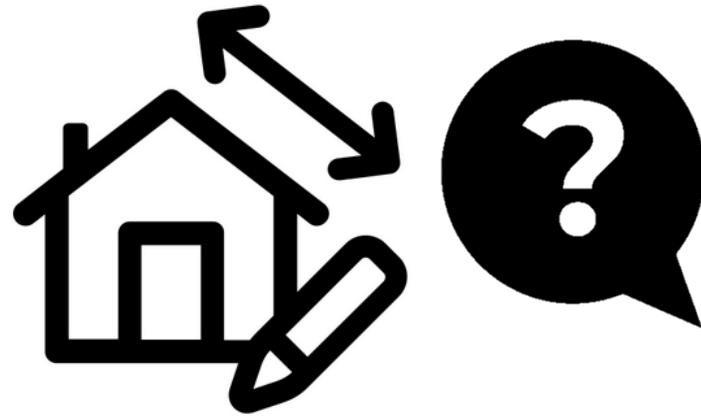
Was soll im Rahmen des Stadtsanierungsprozesses gefördert werden?

- vgl. Sanierungsziele VU/ISEK:
u.a.
 - Leerstandsvermeidung
 - zukunftssichere Gebäudegestaltung
 - Erhaltung ortsbildprägender Gebäude

folgende Fördersätze werden, bezogen auf die förderfähigen Investitionskosten, festgelegt:

1.	PAUSCHALFÖRDERUNG
1.1	Einzelfallbezogene Pauschale → 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten → 2022: maximal 30.000 € → 2023: maximal 34.000 €
1.2	Pauschale bei denkmalgeschützten Gebäuden → 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten → 2022: maximal 50.000 € → 2023: maximal 57.000 €
2.	→ FÖRDERUNG NACH GESAMTERTRAGSBERECHNUNG

zentrale Frage:
Was ist ortsbildtypisch?



Beauftragung Architekt:in für Erarbeitung ortskerntypischer
Gestaltungsgrundsätze im Hinblick auf Dacheindeckung, Farbgebung
Fassade, Teilung von Fenstern, Gestaltung von Werbeanlagen, ...

Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept

(städte-)bauliche Missstände:

- unmaßstäbliche Werbeanlage
- keine einheitliche Gliederung und Gestaltung der Erdgeschosszone
- fehlende horizontale Gliederung des Gesamtgebäudes
- unpassende Farbgebung
- energetische Mängel bei alten Schaufenstern



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



Fördergrundsätze

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



vorher



nachher

FÖRDERGRUNDSÄTZE

Beispiel: Förderung Fassadensanierung auf Grundlage Mod-VU / Fassadenkonzept



vorher



nachher



Bescheinigung nach §§ 7h, 10f, 11a EStG

- Für Eigentümer im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit, Aufwendungen für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht steuerlich abzuschreiben:
 - Grundlage sind die §§ 7h / 10f /11a des EStG
- Grundlage ist immer eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde, die vor Beginn der Maßnahme zu schließen ist. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss eines Modernisierungsvertrages begonnen werden!
- Die Gemeinde stellt nach Abschluss der Maßnahme (und Prüfung der Abrechnung) eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.



Ausblick

→ Ausschreibung und Vergabe Rahmenplan

Definition

Ein Rahmenplan...

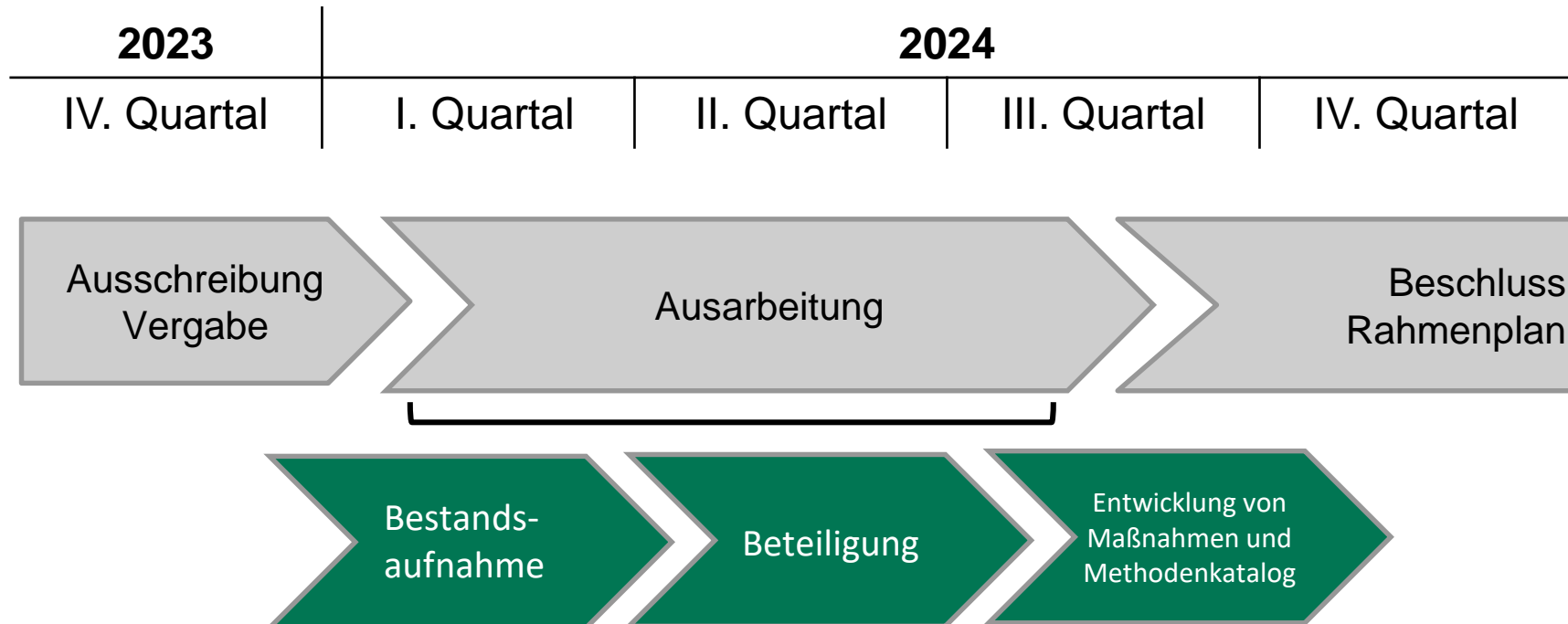
- dient der Konkretisierung der Entwicklungsziele für einen städtischen Teilbereich
- zeigt Perspektiven für die zukünftige Nutzung auf

- = informelles Planungsinstrument
- Konzeption, die regelmäßig zu aktualisieren ist
- Inhalte bestehen aus Textteil und Planteil (kartographische Darstellungen)

Bearbeitungsschritte

Bearbeitungsschritte:

- Vorbereitung- und Vergabe Planungsbüro
- Beteiligung und Ausarbeitung der Entwicklungsziele
- Zeitplan:



Öffentlicher Raum

- Platzgestaltungen
- Straßenbegleitgrün
- Beschilderung, Beleuchtung



Veranstaltungen / Kultur

- Neubau Kultur-Zentrum



Verkehr

- Straßenführung
- Verkehrsberuhigung
- Nachhaltige Mobilität



Klimaschutz und Klimafolgenanpassung



Barrierefreiheit



Öffentlichkeitsarbeit



INFORMATION

AKTIVIERUNG

EINBINDUNG

- Website mit Sanierungs-ABC
- Flyer
- Sanierungssprechstunde nach Termin: Beratung zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln direkt am Gebäude



Gemeinde Hude

Martina Schneider

Fachbereich

Gemeindeentwicklung

T 0 44 08/92 13-60

E schneider@hude.de

Celine Unglaube

Fachbereich

Gemeindeentwicklung

T 04408/9213-648

E unglaube@hude.de

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Lasse Ellmers

Projektleitung

T 0421 32901 58

E LEllmers@baubeconstadtsanierung.de

Svenja Voll

Stellv. Projektleitung

T 0421 32901 42

E SVoll@baubeconstadtsanierung.de