



## HERZLICH WILLKOMMEN zur Informationsveranstaltung

Städtebauliche Sanierung in Bückeburg „Windmühlenstraße“

[www.baubeconstadtsanierung.de](http://www.baubeconstadtsanierung.de)

1. Vorstellung BauBeCon
2. Städtebauliche Sanierungsmaßnahme und Städtebauförderung
3. Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“ – Ziele und Maßnahmen
4. Vorteile für die Betroffenen
5. Besonderheiten im Sanierungsgebiet
6. Anregungen und Rückfragen

**STÄDTEBAULICHE  
BERATUNG**



**STADTSANIERUNG &  
STÄDTEBAUFÖRDERUNG**



**KLIMAGERECHTE  
STADTENTWICKLUNG**



**BÜRGERBETEILIGUNG  
& KOMMUNIKATION**



**KONVERSION & NUTZUNG  
VON BRACHFLÄCHEN**



**ZUKUNFT STADTGRÜN**



***Aufgaben des Sanierungsträgers in Bückeburg „Windmühlenstraße“***

- Gesamtprozesssteuerung
- Treuhänderischer Grunderwerb (ggf. i. V. m. Rückbau von Gebäuden)
- Vorbereitung und Begleitung von Modernisierungen und Erschließungsmaßnahmen
- Kommunikation u. Beratung der Eigentümer und Betroffenen im Sanierungsgebiet
- Beratung der Verwaltung und der politischen Gremien
- Controlling, Administrative Aufgaben, Dokumentation u. Öffentlichkeitsarbeit
- ...



**Ziel: Stadtsanierung im Quartier „Windmühlenstraße“ 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?

7

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.“

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

Städtebauförderprogramm „Stadtumbau West“

8



**Ziele der Städtebauförderung im Rahmen der Programmkomponente:**

- **städtebauliche Neuordnung** sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen
- Verbesserung des **öffentlichen Raums**, des **Wohnumfeldes** und der **privaten Freiflächen**
- Anpassung der **städtischen Infrastruktur** einschließlich der Grundversorgung
- Aufwertung und Umbau des **Gebäudebestandes**
- Wieder- und Zwischennutzung **freigelegter Flächen**
- **Rückbau** leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

## Was kann gefördert werden?

9

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Gutachten u. Planungen)
- Aktivierung von gewerblichen und industriellen Brachflächen
- Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestandes
- Rückbau und Aufwertung leerstehender Gebäudesubstanz
- Anpassung der sozialen und kulturellen und technischen Infrastruktur
- Grunderwerb für künftige öffentliche Nutzungen (Straßen, Wege, Plätze)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Zwischennutzungen (zeitlich begrenzte Nutzungen von Brachflächen)
- Leistungen Beauftragter

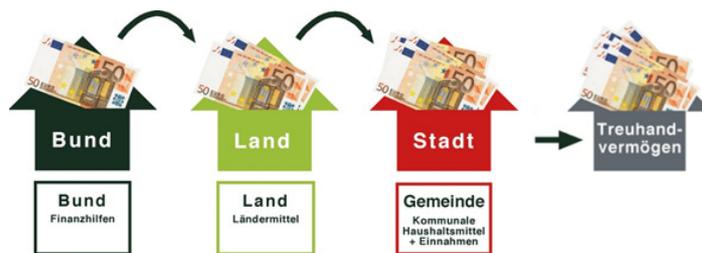
(Beachtung: Städtebauförderrichtlinie Land NDS – R-StBauF!)

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

## Fördermittel aus der Städtebauförderung

10

### Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung!



Vorgesehene Gesamtkosten:	ca. 5,25 Mio. €
davon Bundes- und Landesmittel:	ca. 2,5 Mio. €
Kommunale Haushaltsmittel und zweckgebundene Einnahmen:	ca. 1,25 Mio. € ca. 1,50 Mio. €

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

### 3. Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“ Ziele und Maßnahmen

#### Das Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“



Geltungsbereich: 7,05 ha  
Satzungsbeschluss: 14.09.2017  
Durchführungszeitraum: 10 Jahre

## Handlungsfelder im Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“ (lt. ISEK)

13



Neuordnung brachliegender gewerblicher Flächen

Beseitigung nicht mehr genutzter Gewerbegebäude

Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen

Reduzierung der Verkehrsbelastung im Quartier

Attraktivierung und Gestaltung des öffentlichen Raumes

Verbesserung des Wohnwertes durch Aufwertung des Wohnumfeldes

Ggf. gewerbliche Standortsicherungen

Klimagerechte Stadtentwicklung

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

www.baubeconstadtsanierung.de

## Herangehensweise | Sanierungsfahrplan

14

- › 2009 Vorbereitende Untersuchungen
- › 2012 Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
- › 2013 Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
- › 2016 ISEK
- › 2017 Satzungsbeschluss Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“
- › 2018 Vorbereitende Maßnahmen zum Gesamtprojekt
- › 2019 Bürgerversammlung

### Nächster Schritt:

- › 2019 Erarbeitung eines **städtebaulichen Rahmenplans** (Erarbeitung von planerischen Zielsetzungen für das Sanierungsgebiet)



Handlungsgrundlage/Leitideen für städtebauliche Einzelmaßnahmen

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

www.baubeconstadtsanierung.de

## 4. Vorteile für die Betroffenen

### Förderung privater Gebäudemodernisierungen

1. Direkter Förderzuschuss
2. Steuerliche Vorteile
3. Betriebsverlagerungsentschädigungen



## 1. Förderung über direkten Zuschuss

17

**Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind förderfähig**  
einschließlich energetischer Erneuerung

Fördergrundlage: **Nr. 5.3.3 R-StBauF**

Voraussetzung: **Modernisierungsvereinbarung vor Maßnahmenbeginn**

Zudem gilt: Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht,  
Städtebauförderungsmittel müssen in ausreichender Höhe  
bereitstehen.

Förderfähige Maßnahmen:

- › Umfassende Modernisierungsmaßnahmen, hierbei insb. Maßnahmen an der **Außenhülle des Gebäudes**, die zur Verbesserung und gestalterischer Aufwertung des Ortsbildes beitragen (z.B. Fassade, Dach, Fenster, Haustür)
- › Verbesserung der **Gebäudeenergieeffizienz**
- › **Planungsleistungen**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

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

18

### ➔ **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 vor Maßnahmenbeginn**

Nach Maßnahmenprüfung: Bescheinigung der Stadt für das Finanzamt

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

**Betriebsverlagerungen können grundsätzlich bezuschusst werden**

**1. Schritt: Erarbeitung eines Gutachtens**

- Ermittlung der technischen Betriebsverlagerungskosten
- Ermittlung der betriebswirtschaftlichen Folgekosten

→ Ermittlung des möglichen Entschädigungsanspruches

**2. Schritt: Vereinbarung über die Gewährung einer Betriebsverlagerungsentschädigung zwischen Stadt und Eigentümer**

## 5. Besonderheiten im Sanierungsgebiet

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. Eingetragen 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)



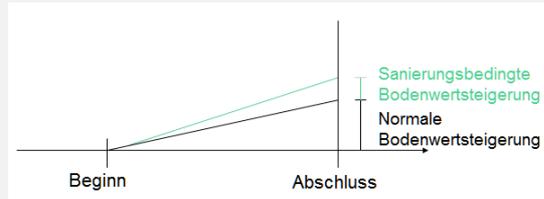
- Grundstücksverkauf, -teilung, Bestellung von Erbbaurechten
- Eintragung einer Baulast, Hypothekenaufnahme
- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Errichtung oder Abbruch eines Gebäudes (vgl. § 29 BauGB)
- Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden: z.B. Fassade, Werbeanlagen
- 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.

Ausgleichsbeträge (vgl. §§ 152 – 156 BauGB)

23

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

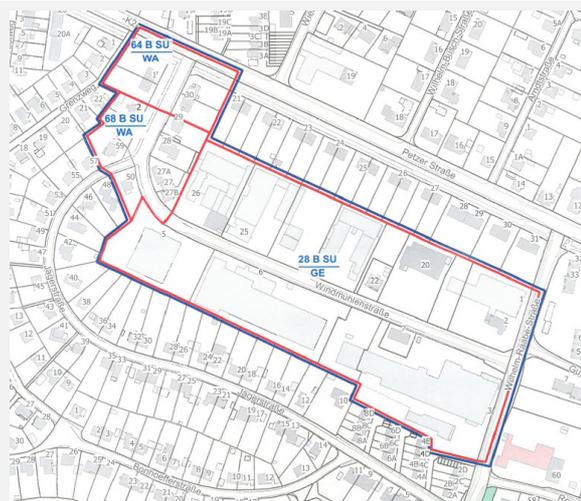


- Dafür: keine Erhebung von Beiträgen für Erschließungsanlagen i. S. v. §127 und Ausgleichsmaßnahmen i. S. v. § 135a
- Ausgleichsbeträge können im Einzelfall steuerlich geltend gemacht werden

BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

Sanierungsunbeeinflusste Bodenrichtwerte (A-Werte-Karte)  
Bückerburg - Windmühlenstraße

24



BauBeCon Sanierungsträger GmbH | Bürgerversammlung „Windmühlenstraße“ am 08.05.2019

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

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	finden in Bückeberg keine Anwendung
Förderung Erschließungsmaßnahmen	100%
Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte sowie Auskunftspflicht	✓

## 5. Anregungen und Rückfragen

### Anregungen für die Rahmenplanung

#### Mögliche Themenfelder:

- Wohnen
- Verkehr
- Handel/Dienstleistungen
- Betriebssicherung
- Klimaschutz

- Handel /Dienstleistungen
- Wohnen
- Betriebssicherung/ Wohnen



VU, Stand 2009

**BauBeCon Sanierungsträger GmbH**  
- als Sanierungstreuhänder der Stadt Bückeburg -

Stadt Bückeburg, Fachgebiet  
Bauen/Planen

Büro Osnabrück  
Kamp 1C  
49074 Osnabrück

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

**Klaus Wolter**  
Tel.: 05722 / 206-170  
kwolter@bueckeberg.de

**Heiner Hagemeier**  
Tel.: 0541-20239452  
hhagemeier@baubeconstadtsanierung.de

**Bitte kommen Sie für  
Einzelgespräche auf uns zu!**