



Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“

Bürgerinformation zur Sanierung „Ortszentrum“

Städtebauförderungsprogramm: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Auftakt zum Sanierungsverfahren

am 11.11.2015, 19.00 Uhr, Grundschule Reppenstedt

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Alexander Marth



Sanierung – Reppenstadt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

“Was lange währt wird endlich gut“

26.05.2009

1. Antragstellung Städtebauförderung
Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

2010 - 2012

Ablehnungen und Wiederholungsanträge

2013 - 2014

Neugestaltung der Ortsdurchfahrt u.a. über EFRE-Programm

2014 - 2015

Überarbeitung der Unterlagen zur Programmanmeldung für das
Programmjahr 2015 mit Antragstellung zum 01.10.2014

09.05.2015

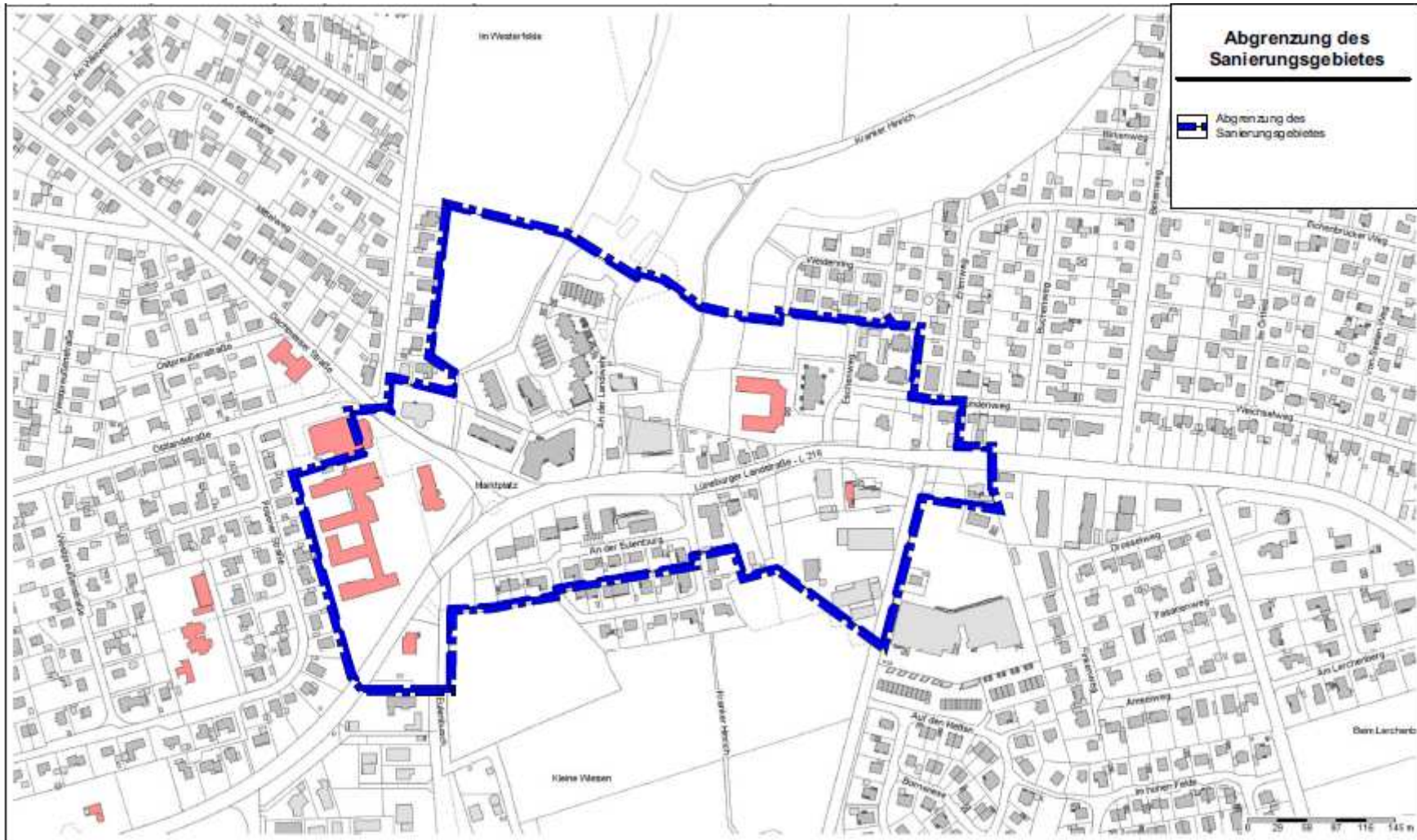
Pressemitteilung über die Aufnahme des Ortszentrums in das
Förderprogramm

24.07.2015

Eingang „Aufnahmebescheid“



Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren





Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Das Förderprogramm

WAS SIND DIE ZIELE DES FÖRDERPROGRAMMS?



Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche
(Funktionsverluste, gewerblicher Leerstand)



Förderung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben

WO KANN GEFÖRDERT WERDEN?



Ausschließlich im Fördergebiet



Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Das Förderprogramm

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN ?

➔ **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze)

➔ **Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden**

a. Gebäude, die stadtbildprägend sind

b. Gebäude, die bei der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von besonderer Bedeutung sind

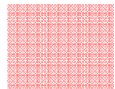
➔ **Bau- und Ordnungsmaßnahmen** für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen

➔ **Leistungen Beauftragter**

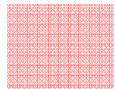


Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

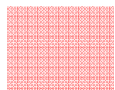
Sanierungsziele



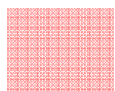
Bündelung und Förderung eines auch räumlich im Ortszentrum aufeinander abgestimmten und konzentrierten Einzelhandels



Stärkung der Angebotsvielfalt der öffentlichen Daseinsvorsorge und sozialer Einrichtungen

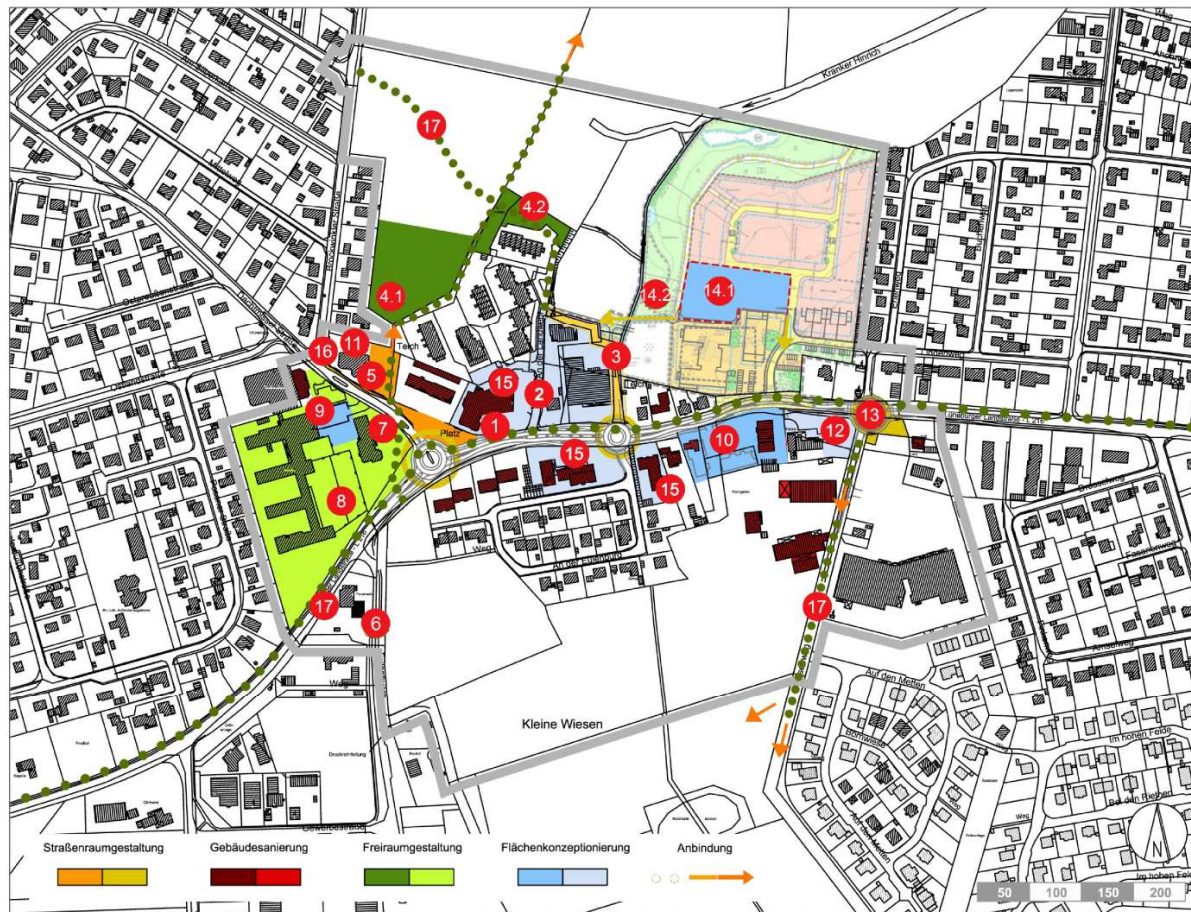


Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Angebotsvielfalt im öffentlichen und halböffentlichen Raum



Ergänzung bzw. weiterer Ausbau der Wegenetze, Stärkung des Radverkehrs

Sanierung – Reppenstedt "Ortszentrum" Maßnahmenkonzept



Maßnahmen

- 1 Neugestaltung privater Flächen am Landwehrplatz
- 2 Neuordnung: Rückbau und Neubepanung des Nahversorgungszentrums
- 3 Neubau Planstraße
- 4 Neugestaltung Bürgerpark mit Spielplätzen
- 4.1 Entwicklung/Errichtung eines Spielplatzes
- 4.2 Sanierung bestehender Spielplatz
- 5 Eingangstor zur Wegeverbindung auf der alten Landwehr und zu neuem Bürgerpark und Schaffung öffentlicher Stellplätze
- 6 Schaffung neuer Gemeinbedarfsräumlichkeiten zur Förderung des Vereinslebens
- 7 Umgestaltung des Rathausplatzes
- 8 Umgestaltung schulisches Spielgelände
- 9 Erweiterung und Modernisierung Jugendzentrum
- 10 Neuordnung: Teilrückbau, Neubepanung für Gewerbe und Dienstleistungen, private Stellplatzflächen
- 11 Umgestaltung / Schaffung Gemeinbedarfs-einrichtung für öffentl. Veranstaltungen
- 12 Um- und Ausbau „Wiesenweg“ als Naherholungs-weg und Fahrradstraße
- 13 Gestaltung Orteingang: Grunderwerb, ÖPNV-Bushaltestelle, öffentliche Stellplätze
- 14 Schaffung Gemeinbedarfs-einrichtung: Generationentreff mit Wegeverbindung
- 14.1 Generationentreff
- 14.2 Wegeverbindung
- 15 Privat: Umgestaltung von Geschäfts- und Wohngebäuden (Fassadensanierung, barrierefreie Erdgeschoss, Freiflächengestaltung etc.)
- 16 Umgestaltung „Dachmieser Straße“ (Radweg)
- 17 Rahmenkonzept „Rad + Licht“: Schaffung / Ergänzung von Wegenetzen, energieeffizienter Beleuchtung, Stärkung der „Nah“-versorgung und des Einzelhandels, Sicherheit, Fahrradstellplätze, öffentl. Raum
- 18 Citymanagement+Fortschreibung der Bebauungs-pläne



Gemeinde Reppenstedt
Dachmieserstr. 1, 21391 Reppenstedt
Tel. 04131 - 6727-0, Fax 04131 - 6727-39
gemeinde@reppenstedt.de / www.reppenstedt.de



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen
Tel. 0421 - 32901-0, Fax 0421 - 32901-22
www.baubeconsanierung.de



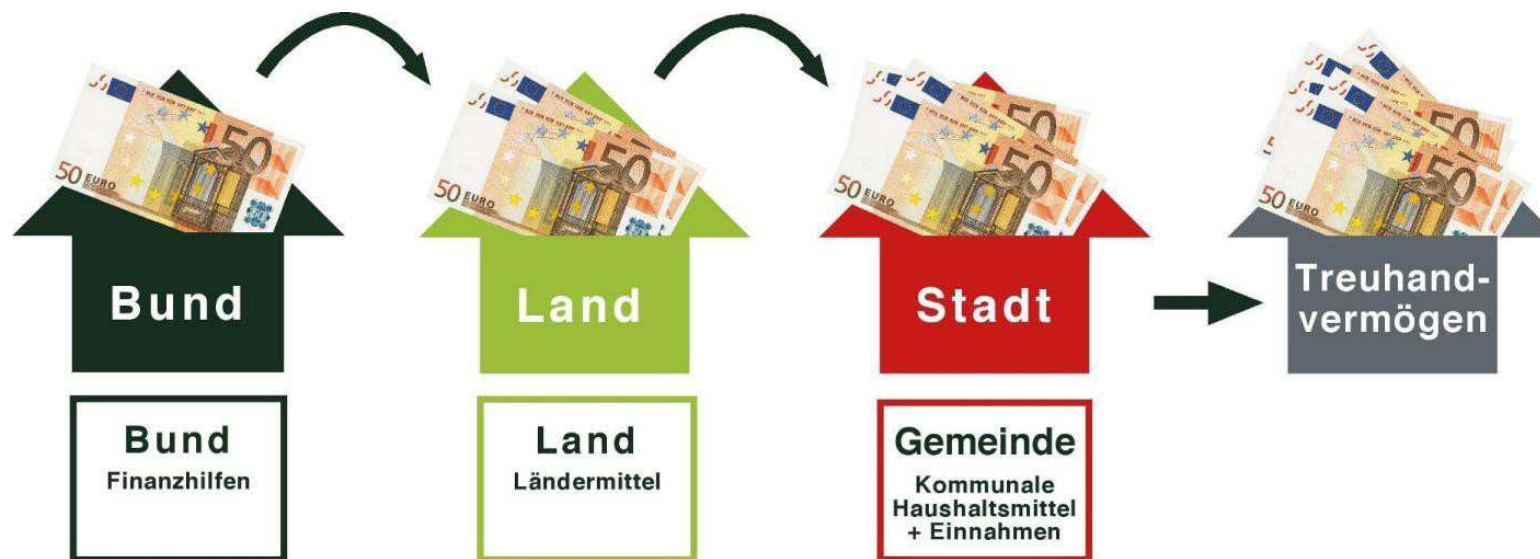
cappel + partner
architektur und stadtplanung
Poststraße 27, 21709 Himmelstorf
Tel. 041 44 - 21 79 10, Fax 21 79 11
info@cap-plan.de www.cap-plan.de

Vorbereitende Untersuchungen "Ortszentrum"
Stand: Fortschreibung 24.07.2014 Gemeinde Reppenstedt

Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung

„Drittelprinzip“



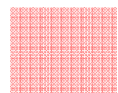
Sanierung "Ortszentrum" Kosten und Finanzierung

Gemeinde Reppenstedt "Ortszentrum"		Kosten- und Finanzierungsübersicht Stand: 03/2015
A. Ausgaben		
Nr.		Kosten 03/2015
1	Vorbereitung der Sanierung	100.000 €
	Städtebaulicher Rahmenplan, Gutachten, Bebauungspläne (Fortschreibung), Verkehrskonzepte, sonstige Gutachten (Rahmenkonzept Rad + Licht); Einrichtung Verfügungsfonds	100.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	25.000 €
	pauschal	25.000 €
3	Grunderwerb	150.000 €
	Grunderwerb zur Neuordnung und Entwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen sowie im Rahmen der Umgestaltung von Straßen und Plätzen (Arrondierung); pauschal	150.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	2.444.000 €
4.1-4.4	Maßnahmen der Bodenordnung, Rückbaumaßnahmen, Neuordnung/Neuentwicklung von minder- oder fehlgenutzten bzw. brachliegenden Flächen zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches	290.000 €
4.5.	Um- bzw. Neugestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen	2.154.000 €
	u.a. Umgestaltung Rathausvorplatz, Wegeverbindung zu Nahversorgungszentrum, Eingangsbereiche auf der Landwehr und Wiesenweg etc.	
4.6	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterung und Zugänglichkeit (rd. 10 % der Kosten für Ordnungsmaßnahmen)	136.500 €
4.7	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	570.000 €
	u.a. Umgestaltung Spielgelände vor Schule und Neugestaltung Bürgerpark	
5.	Baumaßnahmen	1.925.000 €
5.1	Private Modernisierung	
	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden und mindergenutzten Gebäuden	750.000 €
5.2	Öffentliche Baumaßnahmen	1.000.000 €
	u.a. neue Gemeinbedarfsräumlichkeiten für öffentliche Veranstaltungen, Erweiterung/Modernisierung Jugendzentrum, neue Gemeinbedarfseinrichtung Generationentreff	
5.2	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (rd. 10 % der Baumaßnahmen)	175.000 €
Teilsomme Position 1 bis 5		4.644.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	269.640 €
Summe Ausgaben		4.913.640 €
B. Einnahmen		
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie sonstige Erlöse (z.B. Grundstücksveräußerungen)		250.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		4.663.640 €
D. Finanzierung		
Anteil Bund (1/3)		1.554.547 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3)		1.554.547 €
Anteil Gemeinde Reppenstedt (1/3)		1.554.547 €

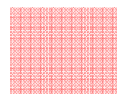


Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

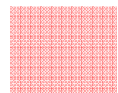
Verfahrensschritte – Information und Ausblick



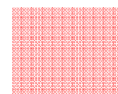
Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung)
durch den Gemeinderat am 05. November 2015



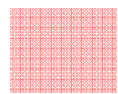
Beauftragung eines Dienstleisters / Sanierungsträgers



Einrichtung einer Bürgersprechstunde und
kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung



Zuwendungsbescheid zur Programmaufnahme 2015
→ bewilligte Fördermittel können abgerufen werden

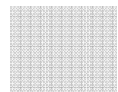


Beauftragung erster Planungen und **Start erster Maßnahmen** in 2016

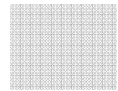


Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

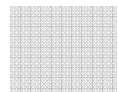
Vorteile für Eigentümer und Bewohner von Sanierungsgebieten



z.T. Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln



Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG



Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten



Stärkung und Aufwertung des Ortszentrums



Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Private Modernisierungsmaßnahmen (auch Wohnumfeld- / Außenanlagen)



Direkte Förderung

*nur für Gebäude mit baukultureller Bedeutung oder mindergenutzte
Gebäude mit bes. Bedeutung für zentralen Versorgungsbereich*

Prozentuale Pauschalförderung bei Sanierung der Gebäudehülle

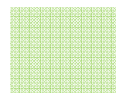
Kostenerstattungsbetragsberechnung (nur unrentierlicher Kostenanteil)

kein Rechtsanspruch



Sanierung – Reppenstadt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet



Für Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne des § 7 h/10 f EStG in Anspruch zu nehmen



Dazu ist vor Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen.

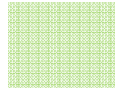


Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

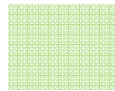
Basisinformationen zu privaten Sanierungsmaßnahmen



Frühzeitige Erstberatung der Eigentümer durch den Sanierungsträger

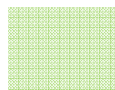


event. Modernisierungsvoruntersuchung durch Architekt

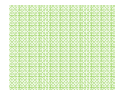


Abschluss eines Modernisierungsvertrags zwischen Eigentümer und Stadt

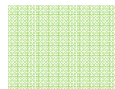
(Festlegen des Fördersatzes, Zeitpunkt der Auszahlungen usw.)



Durchführung der Baumaßnahme, ggf. mit Abschlagszahlungen



Vorlage aller Rechnungen und Belege nach Abschluss



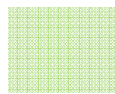
Nach einer Prüfung wird der endgültige Zuschuss berechnet und der

Restbetrag ausgezahlt

Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Schlaglicht „Sanierungsvermerk“



Der Sanierungsvermerk muss gemäß § 143 Abs. 2 BauGB eingetragen werden. Er hat nur hinweisenden Charakter. Wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung automatisch gelöscht.

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 .		



Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Auskunftspflicht

Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (gem. Baugesetzbuch)

- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück u. baul. Anlagen
 - Schuldrechtliche Vereinbarungen und Verträge
 - Rechtsgeschäftliche Veräußerungen
 - Belastungen von Grundstücken / Wohneigentum
 - Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten
 - Veränderungen der Grundstücksgrenzen
- Begründung: Vermeidung der Erschwerung oder Verhinderung der Sanierung

Genehmigungsanträge sind an die Sanierungsstelle zu richten

Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

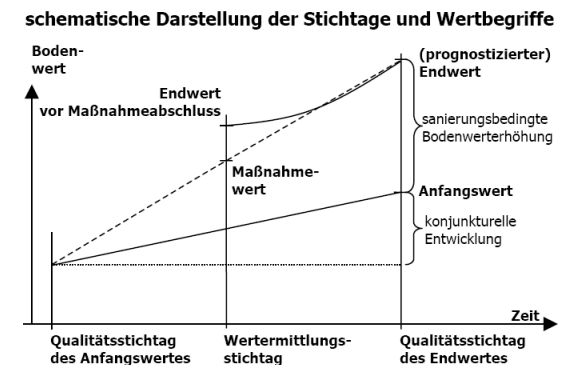
Sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung

Öffentliche Investitionen und Folgekosten

Erfahren private Eigentümer aufgrund öffentlicher Maßnahmen einen Vorteil, erwartet der Staat, dass sich die Eigentümer an den Kosten der öffentlichen Maßnahmen beteiligen. z.B. durch: Anliegerbeiträge/Straßenausbaubeiträge oder Ausgleichsbeträge – sanierungsbedingter Bodenmehrwert

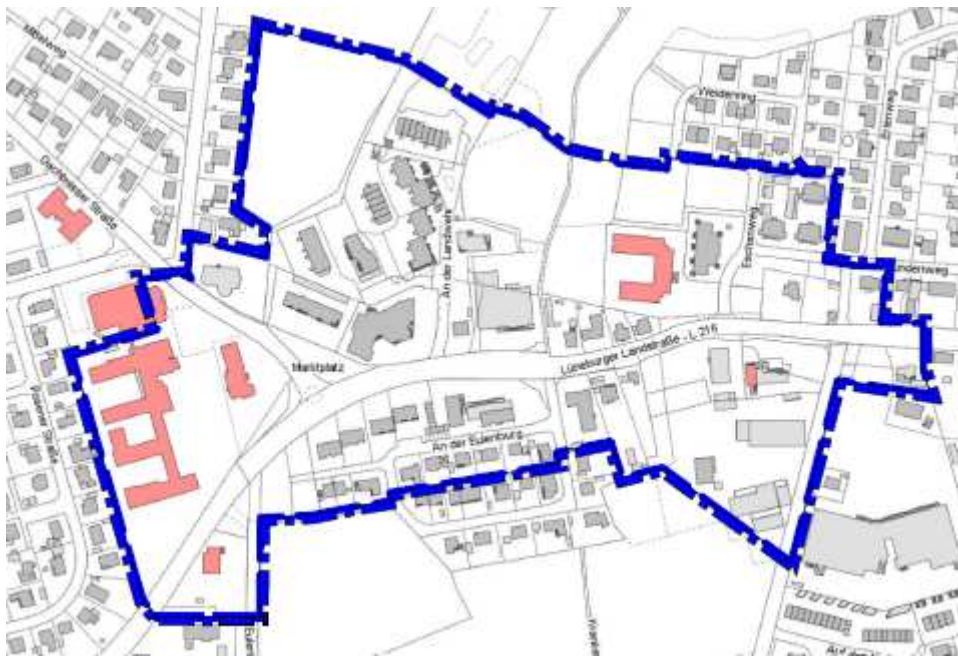
→ in Sanierung: Erhebung von Ausgleichsbeträgen für „sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung“ i.d.R. am Ende der Sanierung

→ keine Straßenausbaubeiträge von Eigentümern



Sanierung – Reppenstedt “Ortszentrum“ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Wir stehen Ihnen gern für weiterführende Fragen zur Verfügung:



Herr Alexander Marth

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Telefon: 0421 | 32901-33

Fax: 0421 | 32901-11

E-Mail: Amarth@baubeconstadtsanierung.de

Herr Tobias Raudies

Gemeinde Reppenstedt

Telefon: 04131 | 6727-74

Fax: 04131 | 6727-39

E-Mail: Tobias.Raudies@gellersen.de