

# Gemeinde Wennigsen (Deister)

## „Sanierungsgebiet Ortsmitte Wennigsen“



### Sitzung der AG-Hauptstraße 14.09.2017

Vorstellung Sanierungsträger und Verfahren



## Tagesordnung

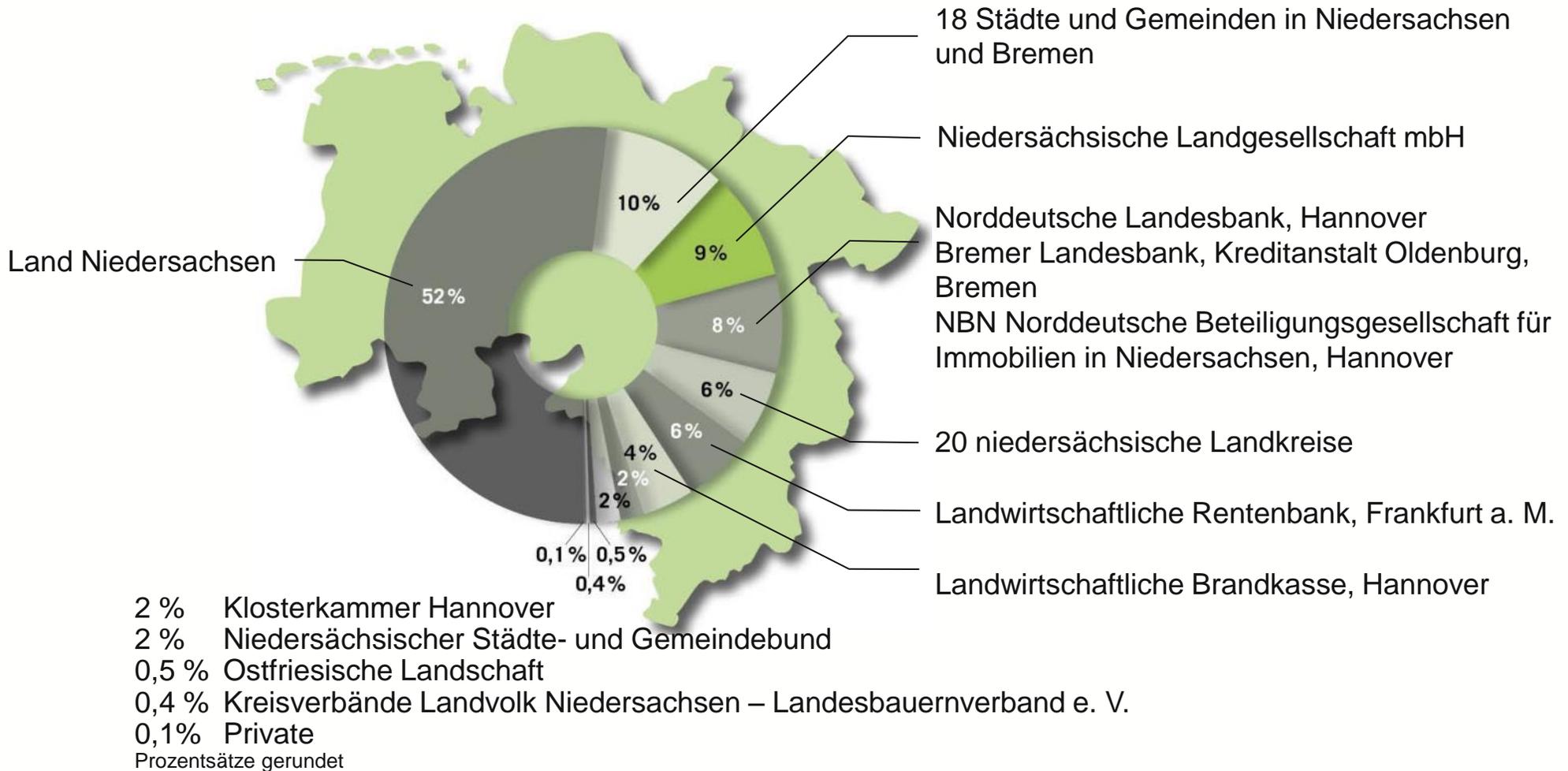
1. Vorstellung
2. Verfahrensstand
3. Sanierungsvermerk
4. Verfügungsfonds
5. Fördertopf ortsbildprägende Gebäude
6. Rahmenplan vs. Städtebaulicher Wettbewerb
7. Sonstiges

# 1. Vorstellung

- Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung  
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes (NLG)
- Gründung: 19. Oktober 1915 als Hannoversche Siedlungsgesellschaft
- Tätigkeitsgebiet: Niedersachsen, Bremen, Hamburg
- Standorte: Zehn Geschäftsstellen in Niedersachsen
- Zentrale: Hannover
- Mitarbeiter/innen: 268 (Stand 31.12.2016)
- Geschäftsführer: Tim Kettemann  
Christopher Toben



# 1. Vorstellung



# 1. Vorstellung

Flächenmanagement



Baulandentwicklung



**Stadt- und  
Regionalentwicklung**



Agrar- und Spezialbau



## Städtebauförderung Stadt- und Regionalentwicklung

- NLG erfüllt die Voraussetzungen als Sanierungstreuhänder nach § 158 BauGB
- 26 betreute städtebauliche Gesamtmaßnahmen in Niedersachsen
- durchschnittlich 20 Mitarbeiter für die Betreuung und Abwicklung
- langjährige Erfahrungen der Mitarbeiter in rechtlichen, konzeptionellen und organisatorischen Vorbereitung, Durchführung und Abrechnung von Gesamtmaßnahmen in der Städtebauförderung
- Bewirtschaftung Treuhandvermögen durch ein separates SAP-Modul

# 1. Vorstellung - Aufgaben

- **Beratung und Betreuung** der Gemeinde in allen mit der Sanierung zusammenhängenden und finanziellen Fragen
- Stellung von **Anträgen** auf Gewährung von **Sanierungsfördermitteln**
- Führung und Bewirtschaftung des **Sanierungstreuhandkontos/ -vermögens**
- Mitwirkung an **Sanierungsrechtlichen Genehmigungen** und Stellungnahmen
- Mitarbeit bei der **Information und Beteiligung der Öffentlichkeit**
- Koordinierung (Vorbereitung und Organisation der Durchführung) der Sanierungsmaßnahmen - insbesondere **Ordnungsmaßnahmen** (Bodenordnung, ggf. Abriss, Grunderwerb, Erschließungsmaßnahmen)
- **Beratung und Unterstützung der Eigentümer** in allen die Sanierung betreffenden Angelegenheiten, Vorbereitung von Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen

# 1. Vorstellung – das Projektteam

## Vorstellung der für das Projekt vorgesehenen Personen – 1. Bearbeitungsebene



<b>Name</b>	<b>Ulf Streit</b> <i>Dipl.-Ing. für Landeskultur und Umweltschutz</i>
<b>Geschäftsstelle</b>	Hannover
<b>Funktion</b>	Projektleitung
<b>Ausbildung</b>	Studium Landeskultur und Umweltschutz Universität Rostock
<b>Qualifikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• seit 2014 Projektleiter bei der NLG / Stellvertretender Fachbereichsleiter Stadt- und Regionalentwicklung</li> <li>• 1998 bis 2014 Projektentwickler/Projektleiter im Bereich Stadterneuerung bei der Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH im Regionalbüro Braunschweig</li> <li>• 1997 Abschluss des Studiums als Diplom-Ingenieur für Landeskultur und Umweltschutz an der Universität Rostock</li> </ul>

### Tätigkeitsschwerpunkte

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leitung des Produktbereiches „Integrierte Stadtentwicklung“ und Bearbeitung laufender Projekte</li> <li>• Projektleitung und Prozesssteuerung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht in allen Programmen der Städtebauförderung in Niedersachsen</li> <li>• Erstellen von Entwicklungs- und Handlungskonzepten, Machbarkeitsstudien, Markt- und Standortanalysen, Konzepterstellung für städtebauliche Problemstandorte, Erstellen von integrierten Stadtentwicklungskonzepten (ISEK)</li> <li>• Fördermittelbewirtschaftung, Kosten- und Finanzierungsplanung</li> <li>• Grundstücks- und Vermarktungsmanagement als Dienstleistung für Kommunen – Verfahrensbetreuung Städtebauförderung</li> </ul>
---

<b>Name</b>	<b>Anika Krystin Beverburg</b> M. A. Stadt- und Regionalentwicklung
<b>Geschäftsstelle</b>	Hannover
<b>Funktion</b>	Projektmitarbeiterin/Stellvertretung
<b>Ausbildung</b>	Studium der Geographie Georg-August-Universität Göttingen  Studium der Stadt- und Regionalentwicklung Universität Bremen
<b>Qualifikation</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• seit 2015 Projektmitarbeiterin bei der NLG</li> <li>• 2015 Studienabschluss an der Universität Bremen</li> <li>• 2011-2013 studentische Hilfskraft am Institut für Geographie an der Universität Bremen</li> </ul>



### Ausgewählte Projektpreferenzen

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Isernhagen Zentrum</li> <li>• Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Bad Fallingb. Innenstadt</li> <li>• Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ Gronau (Leine) Innenstadt</li> <li>• Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ Uelzen Innenstadt</li> <li>• Programm „Stadtumbau West“ Berne - Historischer Ortskern</li> <li>• Städtebauliche Maßnahmen im Programmteil „Kleinere Städte und Gemeinden“</li> <li>• Projektbearbeitung vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB Stadt Lohne</li> <li>• Projektbearbeitung eines ISEKs und vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB für die Stadt Papenburg</li> </ul>
---

## 2. Verfahrensstand

### ✓ Allgemeiner Sachstand zum Verfahren



### Rahmenbedingungen

- Programmkomponente Aktive Stadt- und Ortsteilzentren mit Aufnahme in 2015
- Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren
- Sanierungssatzung mit Beschluss vom 17.12.2015
- Veröffentlicht 06.01.2016 (Rechtskraft)
- Bisherige Fördermittelbewilligungen: 3,3 Mio.
- Geplante Gesamtinvestitionen: rund 4,7 Mio. € (3/3)

### Lage und Bedeutung

- Größe: 11,3 ha
- Gestalterische und funktionale Mängel
- Schwerpunkt Achse Hauptstraße mit angrenzenden Bereichen

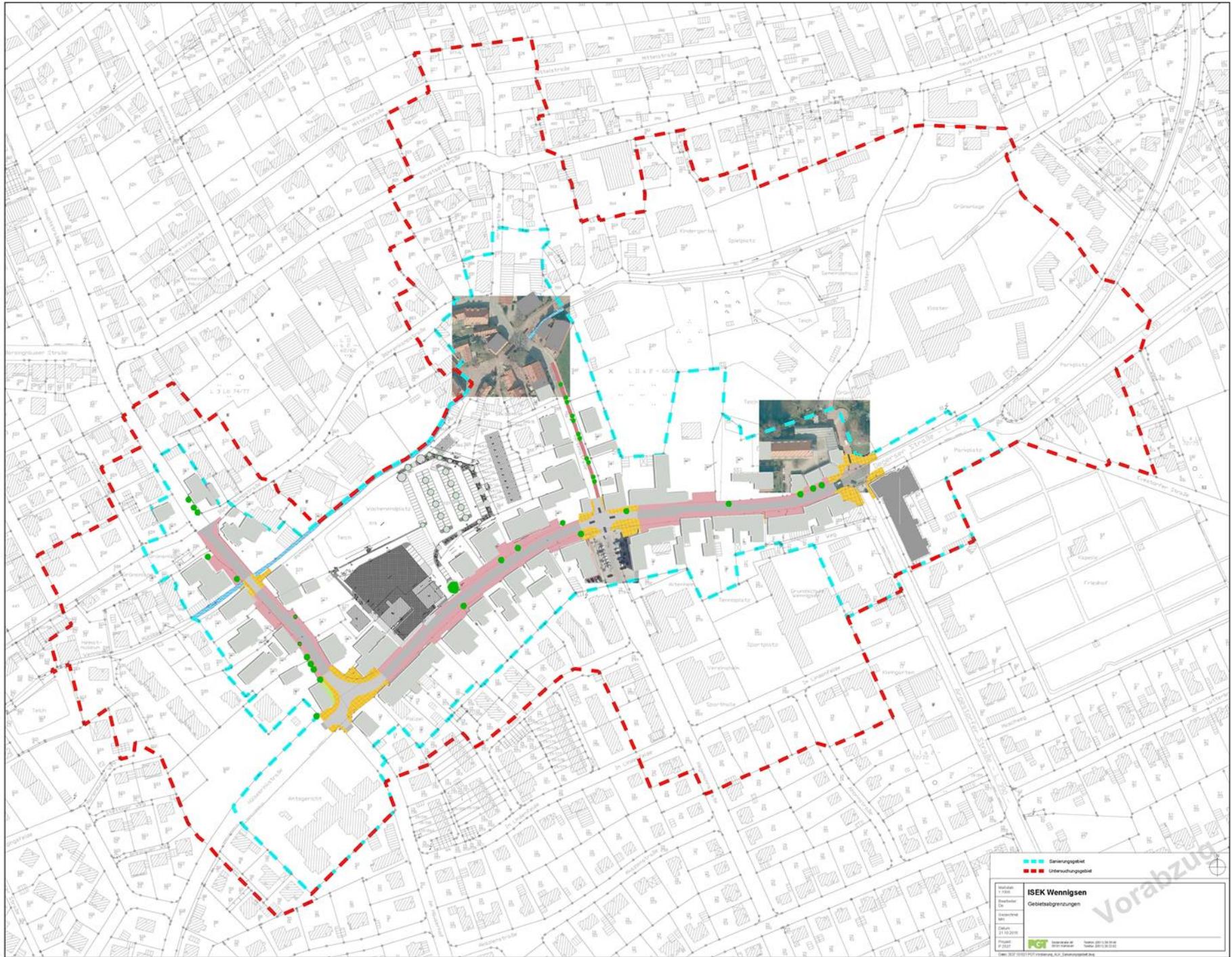
## 2. Verfahrensstand

### ✓ Stand der Vorbereitung der Sanierung



### Maßnahmenstand

- 2014/2015: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorplanung durch das Planungsbüro PGT (Umwelt und Verkehr GmbH)
- Mai 2015: Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- Juni 2015: Beschluss über die „vorbereitenden Untersuchungen“, Untersuchungsgebiet Größe: 28,89 ha, davon 11,30 ha förderfähig
- 06.01.2016: Rechtskraft des Sanierungsgebiets „Ortsmitte Wennigsen“



	Sanierungsgebiet
	Untersuchungsgebiet

**ISEK Wennigsen**  
Gebietsabgrenzungen

Maßstab: 1:1000  
 Entwurf: Dr. ...  
 Datum: 21.03.2023  
 Projekt: ISEK Wennigsen  
 Blatt: 01/01  
 Stand: 2023-03-21  
 © 2023 ISEK Wennigsen, A.S.

Vorabzug

## 2. Verfahrensstand

### ✓ Stand der Vorbereitung der Sanierung



### Maßnahmenstand

- März 2017: Pressemitteilung über 500.000 € weitere Fördergelder
- April 2017: Feststellung des (sanierungsunbeeinflussten) Bodenanfangswertes = Bodenwert, wenn die Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre.
- Der Anfangswert dient als Basis für die Beurteilung von Erwerbsvorgängen im Rahmen der Prüferfordernisse nach § 144/145 BauGB und als Grundlage für die Bemessung von Ankaufbemühungen der Gemeinde sowie für die Berechnung der Ausgleichsbeträge

## 2. Verfahrensstand

### ✓ Stand der Vorbereitung der Sanierung



### Maßnahmenstand

- Mai 2017: Auswahl eines Sanierungsträgers
- Mai 2017: Ankauf einer privaten Teilfläche im Bereich der Hauptstraße im Rahmen der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gem. § 24 Abs. 1 Ziffer. 3 Baugesetzbuch
- Mai – Herbst 2017: Europaweite Ausschreibung für die Vergabe eines Generalplaners
- Juni 2017: Beschluss über die Neuzusammensetzung der Arbeitsgruppe Hauptstraße
- August 2017 Einrichtung Treuhandkonto erfolgt



## 2. Verfahrensstand

### ✓ Stand der Vorbereitung der Sanierung



### Ausblick

- Sanierungsvermerk – Mitteilungsschreiben Eigentümer und Anschreiben Grundbuchamt
- Weitere Öffentlichkeitsveranstaltungen zu den Themen Sanierungsträger, Bodenanfangswerte, Das Sanierungsverfahren
- 11/2017 Vergabe und Beginn der Generalplanung Hauptstraße - Objektplanung - Verkehrsanlagen und Ingenieurbauwerke einschl. Brückenbauwerk Hauptstraße/Mühlendammweg
- Ankauf weiterer Teilflächen im Bereich der Hauptstraße und Hirtenstraße
- **Weitere Schritte .....** 

## 3. Sanierungsvermerk

- ✓ **Warum** überhaupt Spielregeln ?
  - Ziele der Gesamtsanierung sollen auch erreicht werden
  - Einzelmaßnahmen sollen der Realisierung nicht entgegenstehen
  
- ✓ **Grundlage** für die Anwendung der Spielregeln
  - Sanierungsvermerk im Grundbuch
    - **Kenntlichmachung** = Grundstück liegt im Sanierungsgebiet (keine Belastung)
    - Übernimmt **Informations- und Sicherungsfunktion** für den Grundstücksverkehr
    - **Löschung nach Abschluss** der Sanierung

**Brief des Amtsgericht über Eintragung  
des Sanierungsvermerks im Oktober!**

## Welche „Spielregeln“ sind im Sanierungsgebiet zu beachten

- ✓ Bestimmte Vorgänge sind jetzt genehmigungspflichtig !

### Welche Vorgänge sind das .....

- Baumaßnahmen
- Mietverträge (auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr)
- Veräußerung eines Grundstücks
- Bestellung u. Veräußerung eines Erbbaurechts
- die Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts (z. B. Eintrag von Grundschulden)
- die Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- die Teilung eines Grundstücks

Auf der neuen Internetseite der Gemeinde werden alle notwendigen Antragsformulare bereitgestellt

**„ § § 144, 145 BauGB  
Genehmigungen“**

## Vorteile im Sanierungsgebiet

**Modernisierungszuschuss**  
Städtebauförderung  
nur für Ortsbild  
prägende Gebäude

**Förderung  
privater  
Baumaß-  
nahmen**

**Steuerliche  
Vergünstigungen**  
nach § 7h, 10f und 11a  
EStG

- Erhöhte Abschreibung im Sinne der §§ 7h, 10f und 11a im Sanierungsgebiet möglich
- Begünstigt sind Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gem. § 177 BauGB
- Abschluss einer Vereinbarung vor Baubeginn notwendig

## Förderung und Modernisierungsvertrag

Förderung von **Modernisierung und Instandsetzung** an privaten **Wohngebäuden**

- **Indirekte Förderung** über Bescheinigung von Kosten im Rahmen des **§ 7h/10f Einkommensteuergesetz**

**Bsp.: § 7h EStG - Erhöhte Absetzungen bei Gebäuden in Sanierungsgebieten**

- Absetzen der Bau- und Planungskosten im **Jahr der Herstellung** und in den folgenden **7 Jahren** jeweils bis zu **9 Prozent** und in den folgenden **4 Jahren** jeweils bis zu **7 Prozent**

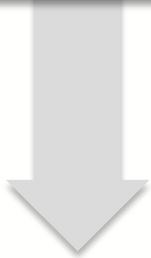
# Bescheinigungsrichtlinien für die §§ 7h, 10f und 11a EStG

## Bescheinigungsverfahren

- Die Bescheinigung kann für ein Gebäude oder Gebäudeteil, die selbständige unbewegliche Wirtschaftsgüter sind, sowie für **Eigentumswohnungen** und im **Teileigentum** stehende Räume erteilt werden.
- **Vor Beginn** der Baumaßnahme muss
  - ✓ das **Sanierungsgebiet** förmlich festgelegt sein,
  - ✓ ein **Modernisierungs-** oder **Instandsetzungsvertrag** abgeschlossen worden sein.
- Soweit einzelne **Baumaßnahmen** bereits vor den o. g. Voraussetzungen durchgeführt wurden, kann eine **Bescheinigung nicht erteilt** werden. Die nachträgliche Festlegung oder Verpflichtung reicht nicht aus!
- Die Bescheinigung muss **schriftlich** vom Eigentümer beantragt werden.

## 5. Fördertopf ortsbildprägende Gebäude

Modernisierungszuschuss  
Städtebauförderung  
nur für Ortsbild  
prägende Gebäude



**Kommunale  
Förderrichtlinie**

**Förderung  
privater  
Baumaß-  
nahmen**

Steuerliche  
Vergünstigungen  
nach § 7h, 10f und 11a  
EStG

Grundlagen der Förderung (Fördersätze, Förderbedingungen) werden in einer kommunalen Förderrichtlinie festgeschrieben!  
**ERFORDERLICH!**

## Förderung und Modernisierungsvertrag

### Maßnahmenbeispiele:

- ✓ Instandsetzung von Fassaden, Dächern, Wänden
- ✓ wärmedämmende Maßnahmen
- ✓ Erneuerung von Fenstern
- ✓ Schaffung barrierefreier Zugänge
- ✓ Herstellung von Belichtungen
- ✓ technische Optimierung der Heizungsanlage

## 4. Verfügungsfonds

### Ziele

- ✓ Aktivierung privaten Engagements
- ✓ Flexible und beschleunigte Umsetzung „eigener“ kleiner Projekte
- ✓ Hier: Stärkung des Einzelhandels und der Ortsmitte

### Rahmenbedingungen

- ✓ Ko-Finanzierung:  
(max.) 50% Städtebauförderungsmittel und 50% private Mittel
- ✓ Einrichtung eines lokalen Entscheidungsgremiums
- ✓ Entscheidungsgrundlage: ISEK und ggf. eigene Richtlinie

### Maßnahmen

- ✓ Stadtbild und Gestaltung öffentlicher Räume
- ✓ Öffentlichkeitsarbeit z.B. Flyer, Stadtfeste, Aktionen im öffentlichen Raum

## 6. Rahmenplan vs. Wettbewerbe: Städtebaul. Rahmenplanung

Gebietsbezogener Ansatz (auf das gesamte betroffene Gebiet)/ informelle Planung

✓ Beurteilungsgrundlage für:

- die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung,
- die Beteiligung der Betroffenen und die Erörterung der Sanierung,
- die Abstimmung mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern und Bedarfsträgern,
- Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht,
- Entscheidungen nach § § 144 und 145 BauGB
- die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen,
- die Anordnung von städtebaulichen Geboten nach § § 175 bis 179 BauGB

✓ Kann aber auch Durchführungspläne enthalten mit „Testentwürfen“

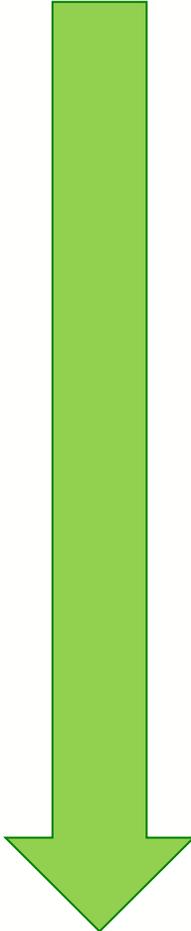
✓ Auch gebietliche Teilrahmenpläne möglich

✓ Inhalt Rahmenplanung:

- Bestandsanalyse, z. B. Nutzungen, Freiraum u. Verkehr, Ortsbildpflege/Gestaltung, Klima etc.
- städtebauliches Planungskonzept,
- Durchführungsplanung

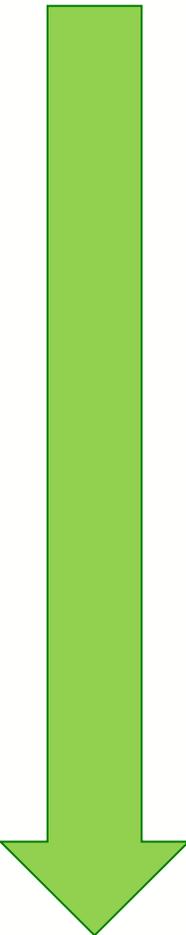


## Städtebaulicher Wettbewerb

- 
- ✓ Städtebaulich-architektonischer Wettbewerb
  - ✓ Wettbewerbsbetreuung erfolgt in der Regel durch erfahrenes Fremdbüro mit Wettbewerbspraxis
  - ✓ In der Regel nach der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) / Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und entsprechenden Wettbewerbsrichtlinien
  - ✓ „Lupenbetrachtung“ einer städtebaulichen Situation
  - ✓ Kosten (ca. 50.000 €) stehen in keinem wirtschaftlichen Verhältnis zu späteren Baukosten
  - ✓ Wettbewerbsunterlagen/Moderation/Kolloquium/Jury
  - ✓ Phase 1 Teilnahmewettbewerb/ Phase 2 Realisierungswettbewerb



## Gutachterverfahren

- 
- ✓ Klärung räumlicher Bezug und Umfang und Aufgabenformulierung für den „Wettbewerb“
  - ✓ Findung teilräumlicher Lösungen der Platzgestaltung
  - ✓ „Lupenbetrachtung“ einer städtebaulichen Situation
  - ✓ wettbewerbsähnliches Verfahren
  - ✓ Verfahren im Gegensatz zum Wettbewerb nicht verbindlich vorgegeben -> Prozedere zur Erstellung eines Plangutachtens kann frei organisiert und durchgeführt werden
  - ✓ Mehrfachbeauftragung einzelner qualifizierte Planungsbüros mit der Erstellung von Vorentwurfsplanungen, die als Entscheidungsgrundlage für weitere Planungsschritte dienen mit fester Honorarsumme

## Grunderwerb

- **Ankauf von Teilflächen zur Verbreiterung und einheitlichen Gestaltung des Straßenraums**
- ✓ Teilflächen ragen in den umzugestaltenden öffentlichen Bereich
- ✓ Umgestaltung nur mit Zustimmung des Eigentümers möglich
- ✓ ABER: Zur förderrechtlichen Absicherung der Investitionen ist es aber erforderlich, dass die Gemeinde Eigentümer der betreffende Fläche ist, bzw. die baulichen Investitionen anderweitig gesichert werden (Baulast, Grunddienstbarkeit).
- ✓ Zur Arrondierung der öffentlichen Fläche möchte die Gemeinde daher gerne diese Teilflächen erwerben.
- ✓ Der Ankauf der Fläche kann nur zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert – dem sogenannten Sanierungsanfangswert gem. § 153 Abs. 3 BauGB – erfolgen
- ✓ Die Nebenkosten des Grunderwerbsvorganges inkl. Vermessung trägt die Gemeinde.

## 7. Sonstiges

## Kontakt/Erreichbarkeit

**Ansprechpartnerin bei der  
Gemeinde Wennigsen:**

**Anne-Katrin Beyer**

Tel.: 05103 7007-65

Fax: 05103 7007-9565

**EMail: [a.beyer@wennigsen.de](mailto:a.beyer@wennigsen.de)**

**Im Rathaus 2. Stock, Zi.: 213**



**Ansprechpartnerin bei der NLG**

**Ulf Streit**

Tel.: 0511 123208-204

Fax: 0511 1211-13217

**Mobil: 0175/1992391**

**EMail: [ulf-bernhard.streit@nlg.de](mailto:ulf-bernhard.streit@nlg.de)**

In der Geschäftsstelle Hannover  
Arndtstraße 19, 30167 Hannover

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**



**Niedersächsische Landgesellschaft mit beschränkter Haftung  
Gemeinnütziges Unternehmen für die Entwicklung des ländlichen Raumes**

Arndtstraße 19  
30167 Hannover  
Telefon 0511 1211-0  
info@nlg.de  
www.nlg.de