

INFORMATIONSVORANSTALTUNG ERWEITERUNG SANIERUNGSGEBIET INNENSTADT

Stadt Emden

25. April 2023

Juliane Brandt, Katja Schmidt

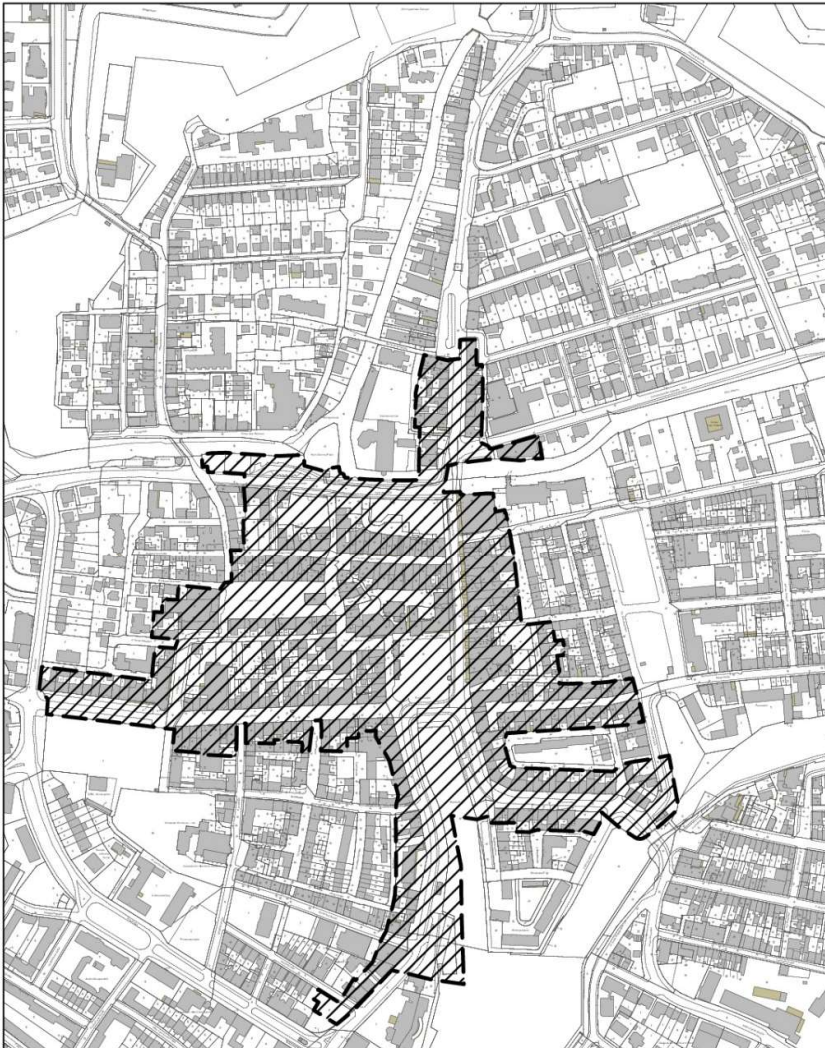
BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Stadt  **EMDEN**

 **BauBeCon**
Sanierungsträger GmbH

AGENDA

- Sanierungs- und Fördergebiet „Innenstadt“
- Voraussetzung zur Erweiterung des Sanierungs- und Fördergebiet
- Ergebnisse der Bestandsanalyse
- Sanierungsziele und geplante Maßnahmen
- Rechte und Pflichten der Eigentümerschaft
- Fragen



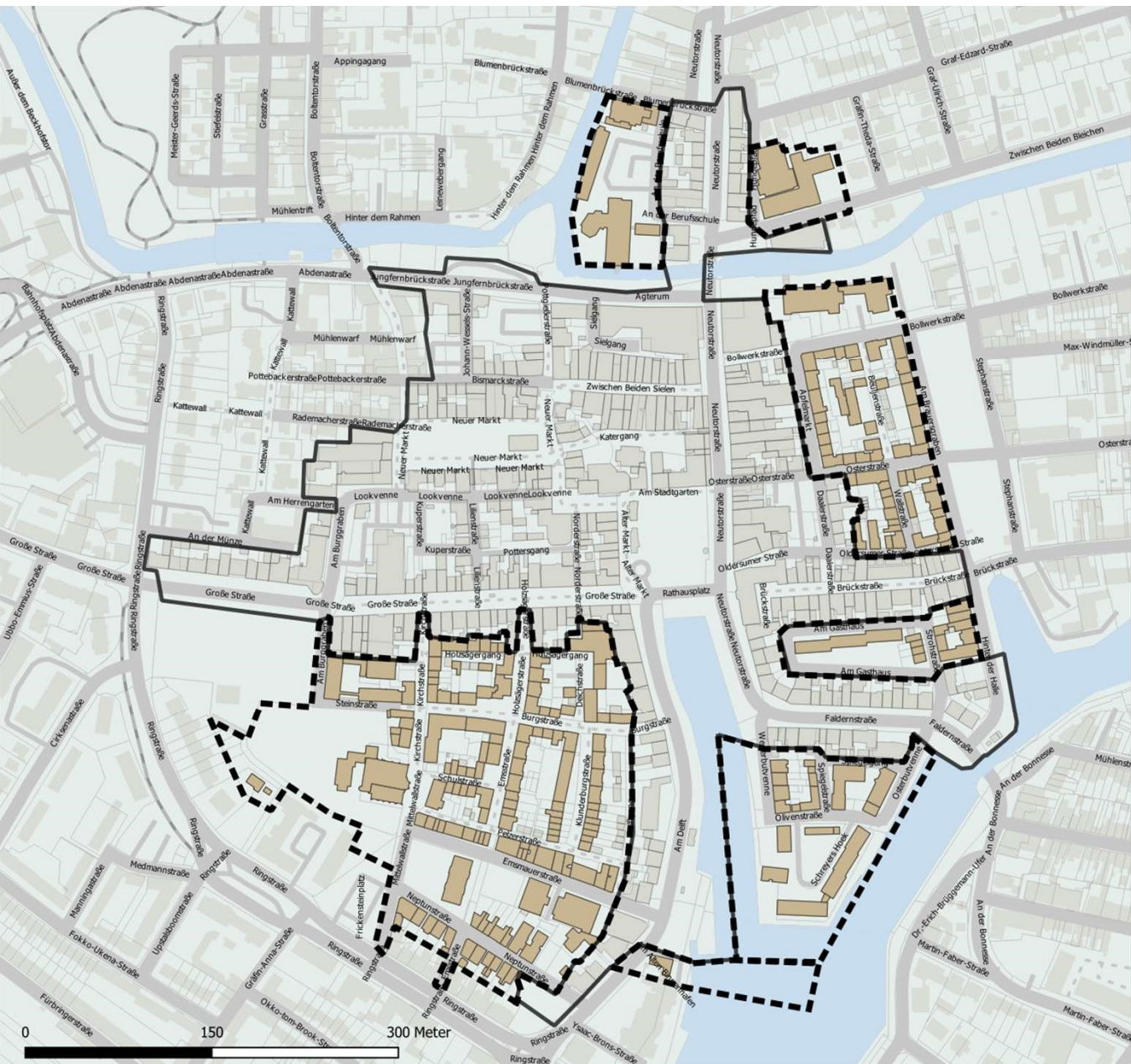
Geltungsbereich über die förmliche Festlegung des
"Sanierungsgebiets Innenstadt"

FD 361 Stadtplanung M. 1:5.000



SANIERUNGS- UND FÖRDERGEBIET „INNENSTADT“

- 2008 Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren
- 2008: Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
- 2020: Überführung in die neue Programmkulisse der Städtebauförderung „Lebendige Zentren“
- 2022: Anpassung der räumlichen Abgrenzung (Neutorstraße, Am Delft)
- 2023: Prüfung der Aufnahme weiterer Bereiche



Fortschreibung ISEK/ VU zur Gebietsweiterung
Innenstadt

Untersuchungsgebiet

Stand: März 2023

Stadt EMDEN
Stadt Emden
Frickensteinplatz 2
26721 Emden

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Quelle: ALKIS Datensatz (2022), bereitgestellt durch
die Stadt Emden

Bestehendes Sanierungsgebiet
"Innenstadt"

Untersuchungsgebiet





Stadt EMDEN

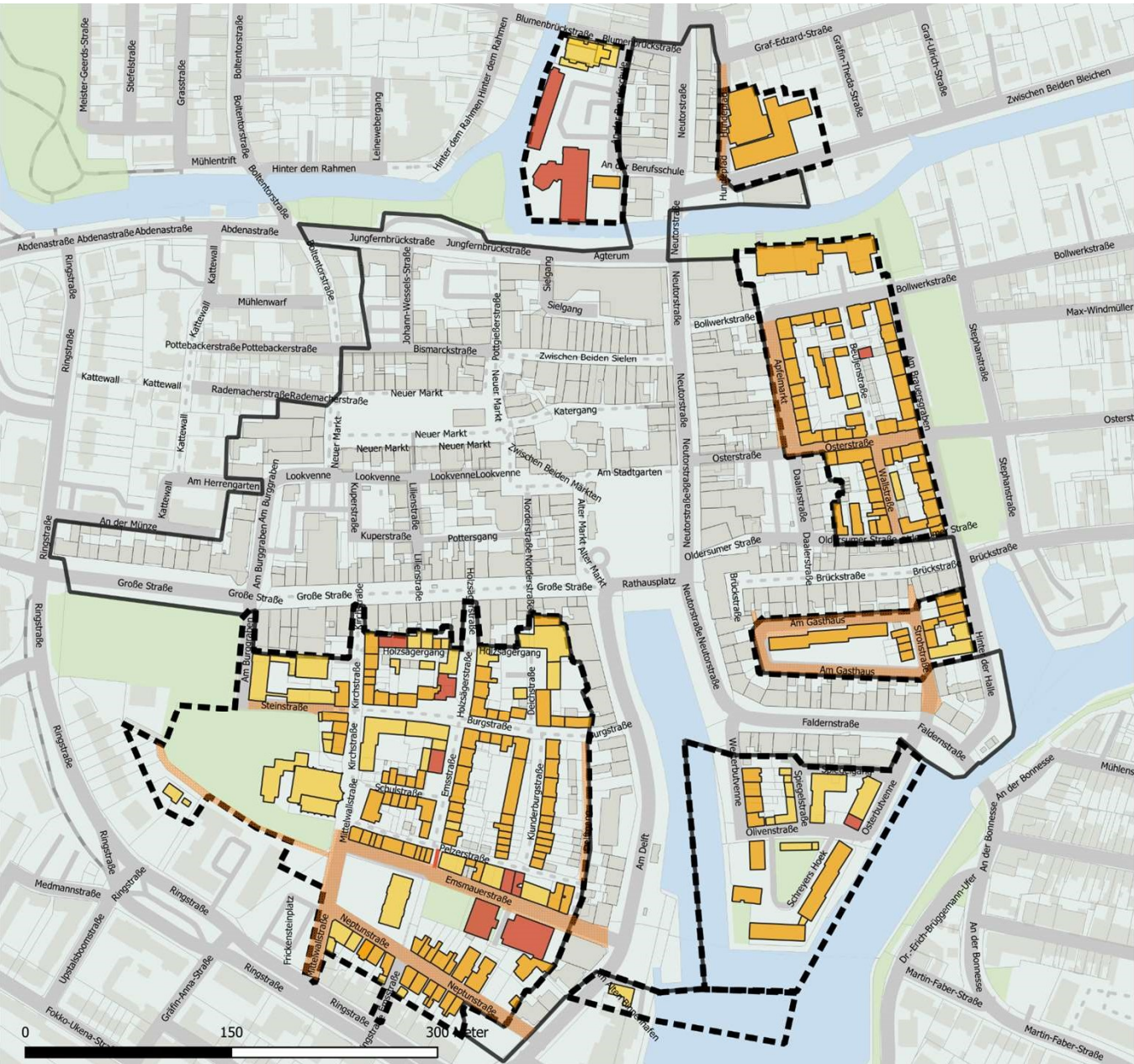
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

- Ziel: Entwicklung eines kompakten Innenstadtkerns
- Beantragung von ergänzenden Fördermitteln
- Für öffentliche und private Maßnahmen im Erweiterungsbereich

FORMALE VORAUSSETZUNGEN

- Durchführung von Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB als Voraussetzung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes

- Fortschreibung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) als Voraussetzung für die Anmeldung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme
 - Beschluss über die Einleitung der VU und die Erstellung des ISEK 
 - Räumliche Abgrenzung des Sanierungs- und Fördergebietes 
 - Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und der Öffentlichkeit 
 - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 
 - Beschluss über die Ergebnisse der VU und des ISEKs



Fortschreibung ISEK/ VU zur Gebietsweiterung
Innenstadt

Substanzielle Misstände

Stand: März 2023

Stadt EMDEN
Stadt Emden
Frickensteinplatz 2
26721 Emden

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

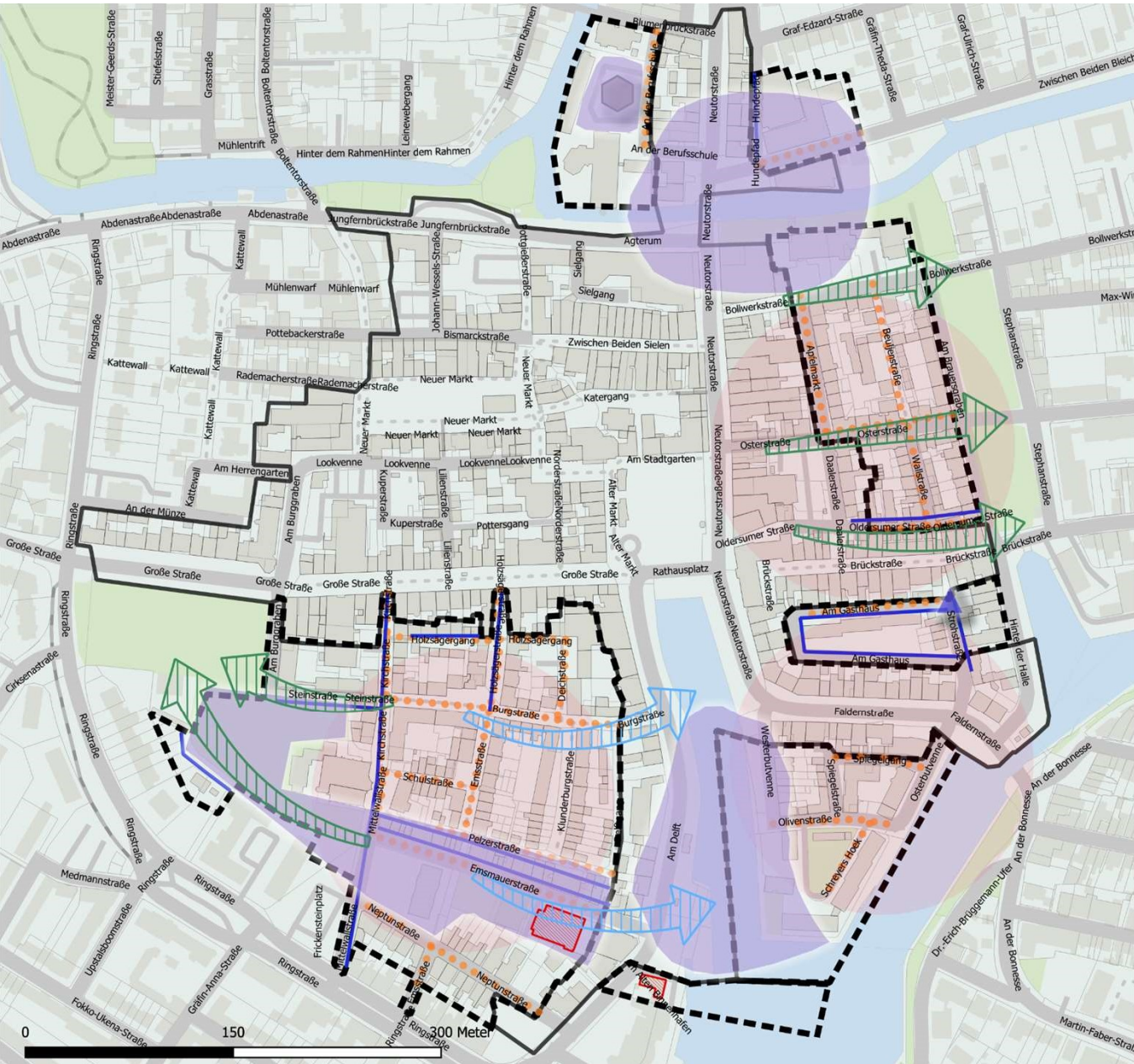
Quelle: ALKIS Datensatz (2022), bereitgestellt durch
die Stadt Emden

-  Bestehendes Sanierungsgebiet
"Innenstadt"
-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf
-  Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
-  Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
-  Straßen mit Sanierungsbedarf
-  Weg/ Treppe mit Sanierungsbedarf

Stadt EMDEN

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

**Städtebauliche
Misstände gem.
§ 136 BauGB**



Fortschreibung ISEK/ VU zur Gebietsweiterung
Innenstadt

Funktionale und gestalterische Misstände

Stand: März 2023

Stadt EMDEN
Stadt Emden
Frickensteinplatz 2
26721 Emden

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Quelle: ALKIS Datensatz (2022), bereitgestellt durch
die Stadt Emden

-  Bestehendes Sanierungsgebiet
"Innenstadt"
-  Untersuchungsgebiet
-  Unter-/Fehlnutzung Gebäude
-  Stellenweise Nutzungs- und
Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld
-  Untergenutzter/ unzureichend
gestalteter Bereich
-  Mängel im Fuß- und Radverkehr
(schmale Wege, eingeschränkte
Barrierefreiheit, fehlende Abstellanlagen)
-  Straße mit wenig/ keiner Begrünung
-  Überdimensionierter Parkplatz
-  Potenzieller Angsträum
-  Unzureichende Vernetzung mit
Grünbereichen
-  Unzureichende Vernetzung mit
Wasserbereichen

Stadt EMDEN

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

**Städtebauliche
Misstände gem.
§ 136 BauGB**

28.04.2023 | Folie 7



SANIERUNGSZIELE

- Leitbilder/ Entwicklungsziele aus VU 2008 und ISEK/VU 2022 bleiben bestehen und können aufgrund der unmittelbaren Nähe auf Erweiterungsbereich übertragen werden
- Im Rahmen der Fortschreibung wurden sie um neuen Ziele ergänzt
- Handlungsfelder: Gebäude, Verkehr und Freiflächen/ Grüne Infrastruktur

SANIERUNGSZIELE GEBÄUDE

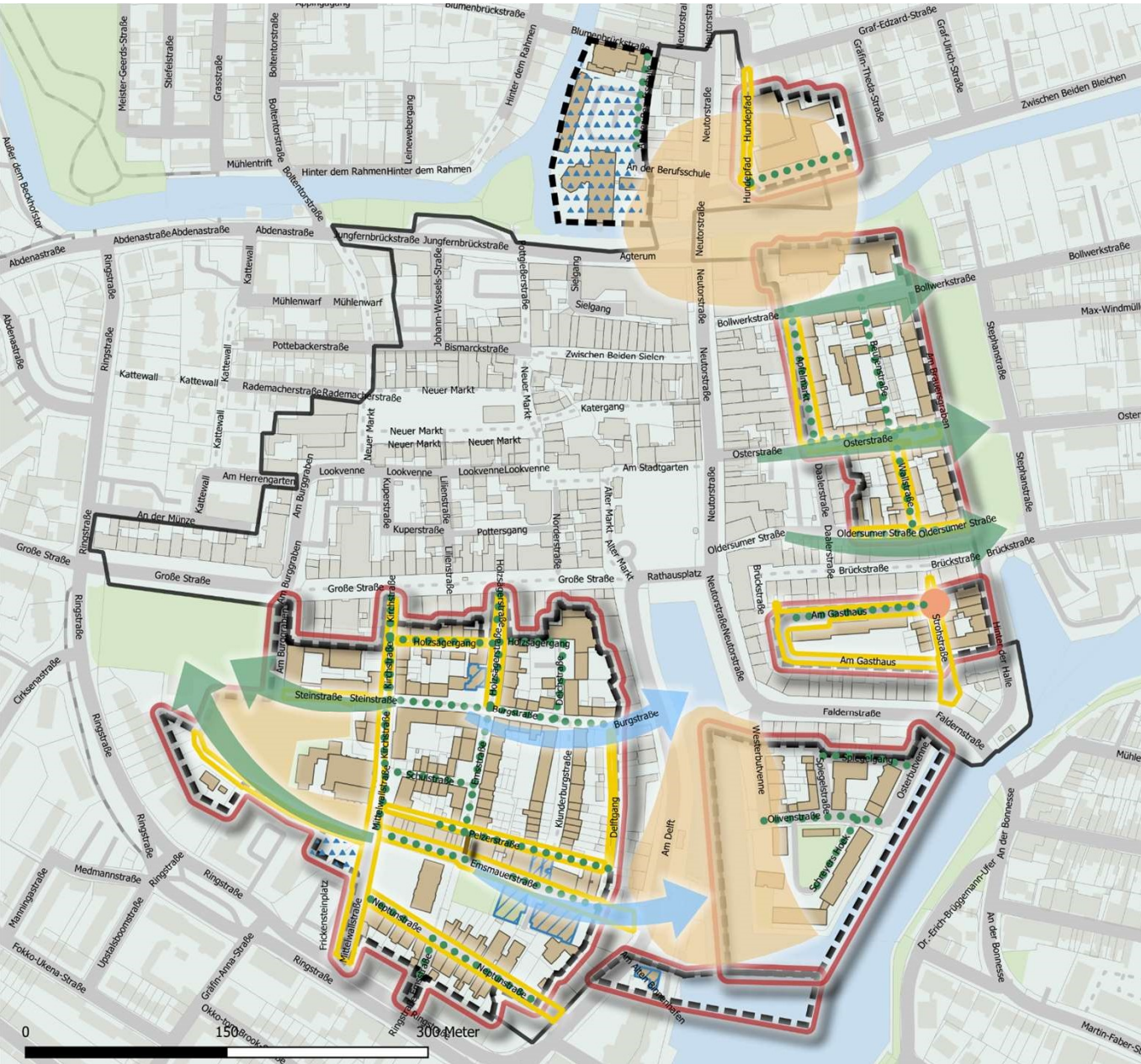
Handlungsfeld	Bestehende und neue Zielsetzungen
Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Entwicklung leerstehender Gebäude und Flächen - Bebauung von brachliegenden und untergenutzten Flächen - Neuordnung der Parzellenstruktur sowie Sicherung und Weiterentwicklung der 50er-Jahre Architektur - Energetische Aufwertung des Baubestands im Sinne der Bundesklimaziele 2030/ 2050 - Aufwertung des Wohnumfeldes - Verbesserung des Stadtbildes

SANIERUNGSZIELE VERKEHR

<p>Verkehr</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Verstärkte Vernetzung verschiedener Bereiche (<i>insbesondere für FußgängerInnen und Radfahrende</i>) - Neuordnung des ruhenden Verkehrs - Steigerung der Erreichbarkeit des Innenstadtbereichs inkl. der Wasserflächen für <i>FußgängerInnen</i> und Radfahrende - Verbesserung des Flächenangebotes/ Aufenthaltsqualität für <i>FußgängerInnen</i> und Radfahrende - <i>Barrierefreie Ausgestaltung der Straßen, Wege und Plätze zur Stärkung der Teilhabe aller</i> - <i>Verbesserung der Gestaltqualität des öffentlichen Raumes (Oberflächen, Stadtgrün)</i> - <i>Schaffung einer Durchgängigkeit/ Kontinuität der Fußgängerzone)</i>
----------------	--

SANIERUNGSZIELE FREIFLÄCHEN UND GRÜNE INFRASTRUKTUR

Freiflächen und Grüne Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">- Erhöhung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere eine verbesserte gestalterische Identität der Bereiche- Stärkung des Alleinstellungsmerkmals der Stadt Emden: der unmittelbaren Lage am Wasser- Entwicklung angemessener Nutzungsmöglichkeiten am Hafentorplatz und entlang des Uferbereichs- Ökologisch qualifizierte Ausgestaltung der Grün- und Freiflächen inkl. Straßenbegleitgrün zur Erhöhung der Klimafestigkeit, Biodiversität, Beschattung und Niederschlagspufferung- Vernetzung der innerstädtischen Grün- und Wasserflächen untereinander und mit den Wallanlagen
-------------------------------------	--



Fortschreibung ISEK/ VU zur Gebietserweiterung
Innenstadt

Erneuerungskonzept

Stand: April 2023

Stadt Emden
Frickensteinplatz 2
26721 Emden

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Quelle: ALKIS Datensatz (2022), bereitgestellt durch
die Stadt Emden

-  Bestehendes Sanierungsgebiet
"Innenstadt"
-  Untersuchungsgebiet
-  Gebäudesanierung gem. Misstandskarte
und stellenweise Wohnumfeldgestaltung
-  Umnutzung/- Gestaltung der Gebäude
-  Neuordnung und -Gestaltung
-  Umgestaltung öffentlicher Bereiche
-  Punktuelle Gestaltung öffentlicher Raum
-  Um- und Neugestaltung der
Verkehrsräume inkl. Fuß- und Radverkehr,
barrierefreie Ausgestaltung
-  Sanierung der Emstreppe
-  Schaffung Straßenbegleitgrün
-  Stärkung der Funktion u. Gestaltung der
Wegeverbindung zu den Grünbereichen
-  Stärkung der Funktion u. Gestaltung der
Wegeverbindung zu den Wasserflächen

Stadt EMDEN

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Maßnahmen zur
Behebung der
städtebaulichen
Misstände

RECHTE UND PFLICHTEN DER EIGENTÜMERSCHAFT

1. Zuschüsse zu privaten Gebäudemodernisierungen
2. Steuerliche Erleichterungen für private Gebäudemodernisierungen
3. Sanierungsvermerk
4. Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB
5. Ausgleichsbeträge / Bodenwertermittlung
6. Fragen und Antworten

ZUSCHÜSSE ZU PRIVATEN GEBÄUDEMODERNISIERUNGEN

Bei der privaten Hausmodernisierung (Gebäudehülle) kann ein Zuschuss gewährt werden.



Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH



Abb. 1: Zwischen Beiden Märkten 5-7: Vorher



Abb. 2: Zwischen Beiden Märkten 5-7: Nachher

ZUSCHÜSSE ZU PRIVATEN GEBÄUDEMODERNISIERUNGEN

§4 Fördersatz

Der Kostenerstattungsbetrag kann ermittelt werden durch:

- Einzelfallbezogene Pauschale
- Gesamtertragsberechnung

Einzelfallbezogene Pauschale

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und max. 30.000 € je Gebäude
- Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 40 % und max. 50.000 € je Gebäude
- Minimum Gesamtbaukosten: 5.000 € inkl. MwSt

ZUSCHÜSSE ZU PRIVATEN GEBÄUDEMODERNISIERUNGEN



Stadt  EMDEN

 **BauBeCon**
Sanierungsträger GmbH

Private Maßnahmen

Gebäude: Gebäudehülle – Dach, Fassade, Fenster und Türen, Dämmung, Ladenfronten, Grundrissänderungen, ergänzend energetische Maßnahmen

→ **Pauschalförderung 30% bei Teilmodernisierung oder**

→ **Unrentierlicher Anteil der Kosten bei umfassender Modernisierung**

Außenanlagen (barrierefreie Eingangsbereiche, Umfeldgestaltung, Abstellflächen, Balkone)

→ **Pauschalförderung 30%**

Anteilige Planungskosten

ZUSCHÜSSE ZU PRIVATEN GEBÄUDEMODERNISIERUNGEN

Modernisierungsrichtlinie der Stadt Emden Fördermöglichkeiten

- § 1 Gegenstand der Förderung
- § 2 Gewährung von Fördermitteln
- § 3 Art der Förderung
- § 4 Fördersatz
- § 5 Begrenzung der Förderhöhe
- § 6 Modernisierungsgutachten
- § 7 Teilmodernisierungen
- § 8 Modernisierungsvertrag
- § 9 Abschluss der Maßnahmen
- § 10 Regelungsklausel

<https://www.emden.de/rathaus/verwaltung/fb-300-stadtentwicklung-und-wirtschaftsfoerderung/fd-stadtplanung/innenstadt>



STEUERLICHE ERLEICHTERUNGEN FÜR PRIVATE GEBÄUDEMODERNISIERUNGEN



Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Erhöhte Absetzung nach §7h EStG

Herstellungs- und Anschaffungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Gebäuden (i.S.d. § 177 BGB):

Parameter:

9 % in den ersten 8 Jahren

7 % in den folgenden 4 Jahren

$((9 \times 8 = 72) + (4 \times 7 = 28) = 100 \%)$

ZUSCHÜSSE UND STEUERLICHE ERLEICHTERUNGEN



Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Voraussetzungen

- Lage im Sanierungsgebiet
- Gebäude, Gebäudeteile, Eigentumswohnungen
- Maßnahme dient der Abwendung eines Modernisierungsgebotes nach BauGB §177 / Keine Sanierungserschwerung, dient der Erfüllung des Sanierungsziels
→ ggf. Modernisierungsgutachten / Einbeziehen eines Architekten
- Abschluss eines Vertrages zwischen der Stadt und Eigentümer:in vor der Durchführung (inkl. Beauftragung)
- Vorlage von Originalrechnungen und Kostenaufstellung für bescheinigungsfähige Kosten, inkl. Auflistung öffentlicher Zuschüsse
- Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

ZUSCHÜSSE UND STEUERLICHE ERLEICHTERUNGEN



Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Verfahrensablauf

- Erstberatung / Begehung, Prüfung der Voraussetzungen (Stadt, BBC, Steuerberater:in)
- Gebäudecheck, Energieberatung (Eigentümer:in)
- Prüfung Wohnraumfördermittel, weiterer Fördermöglichkeiten (Eigentümer:in)
- Antragstellung (Eigentümer:in)
- Prüfung des Förderantrages (BauBeCon)
- Abschluss eines Modernisierungsvertrages / Steuervertrages (Stadt, BauBeCon und Eigentümer:in)
- Durchführung der Sanierung (Eigentümer:in)
- Einreichen der Kostenübersicht inkl. Originalrechnungen + Zahlungsbelege (Eigentümer:in)
- Abschlussdokumentation und Bauabnahme (Stadt, BauBeCon, Eigentümer:in)
- Auszahlung des Zuschusses nach Abschluss (Stadt und BauBeCon)
- Sanierungsbescheinigung (Eigentümer:in bei Stadt)
- Anmeldung steuerlicher Abschreibung (Eigentümer:in bei Finanzamt)

ZUSCHÜSSE UND STEUERLICHE ERLEICHTERUNGEN



Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Nicht förderfähig:

- Bereits geförderte oder bereits begonnene Maßnahmen
- Maßnahmen außerhalb von Sanierungsgebieten (mit Ausnahmen)
- Maßnahmen, die städtebauliche Missstände verfestigen bzw. Erfüllung der Sanierungsziele erschweren
- Maßnahmen, die vorrangig über andere Fördertöpfe gefördert werden können
- Instandhaltungskosten
- Neubau jeglicher Art
- Wirtschaftliche (bzw. rentierliche) Maßnahmen

SANIERUNGSVERMERK



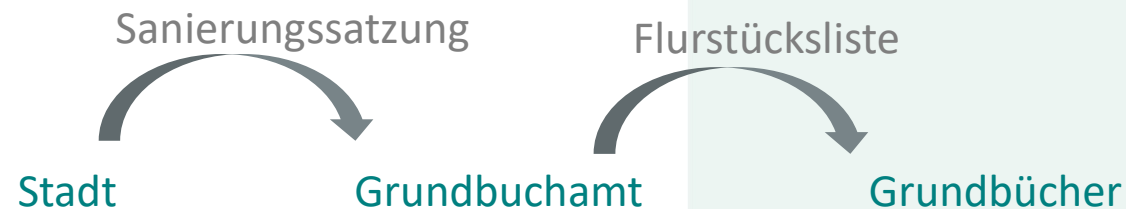
Stadt **EMDEN**

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Eintragung ins Grundbuch gem. § 143 BauGB

„Eine Sanierung wird durchgeführt.“

Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.



GENEHMIGUNGSPFLICHT BAUGB



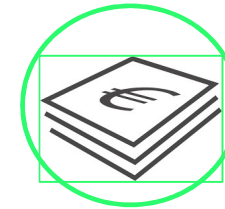
Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

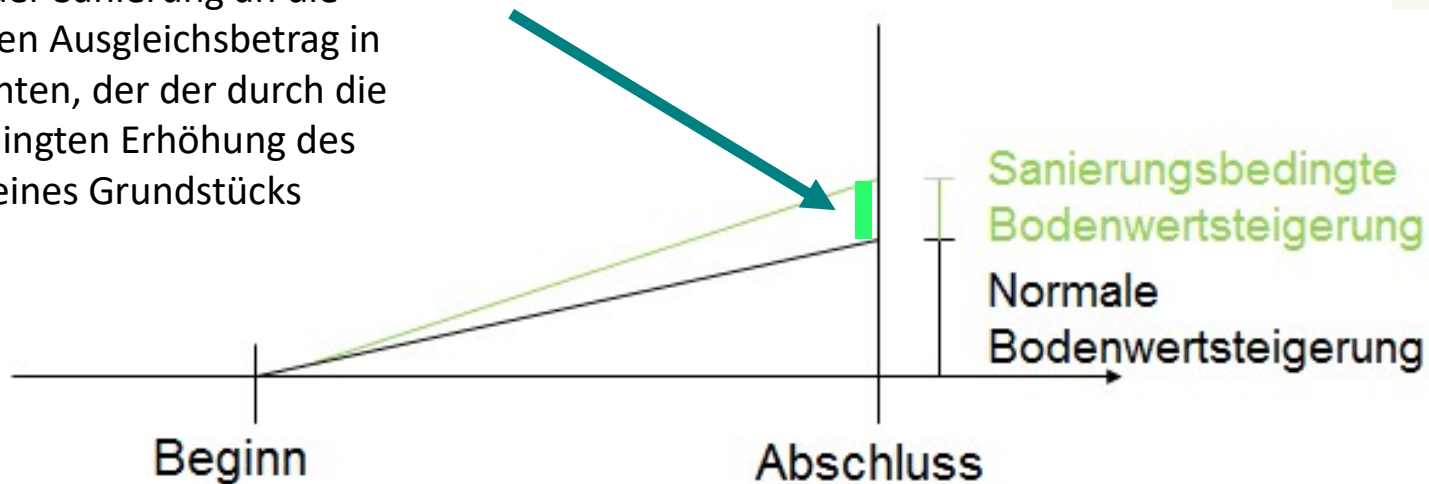
Genehmigungspflicht gem. §§ 144/145 BauGB

- Grundstücksverkauf oder -teilung,
- Kaufpreisprüfung: Verkauf zum sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert
- Erbbaurecht,
- Hypothek,
- Miet- oder Pachtvertrag > 1 Jahr,
- Gebäudemodernisierungen

AUSGLEICHSBETRÄGE NACH BAUGB §154



„Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.“

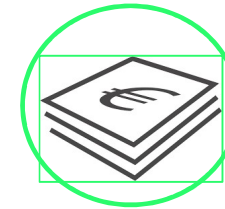


Sanierungsbeeinflusster **Endwert**
(z.B. 250 € / m²)

Differenz
Anfangs- und Endwert
(z.B. 20 € / m²)

Sanierungsunbeeinflusster **Anfangswert**
(z.B. 230 € / m²)

AUSGLEICHSBETRÄGE NACH BAUGB



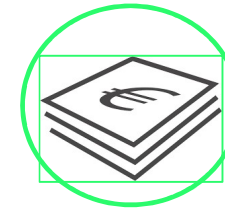
Stadt  EMDEN

 BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB:

- mit Aufhebung der Sanierungssatzung ist die Stadt zur Erhebung eines Ausgleichsbetrages verpflichtet.
- Anteilsfinanzierung der Grundstückseigentümer für die entstandene Verbesserung und damit verbundene Bodenwertsteigerung.
- Abgeschöpft wird nur die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung ermittelt in € / m². Der Gutachterausschuss legt die Grundstückswerte fest.

ERSCHLIESSUNGSBEITRÄGE



Im Sanierungsgebiet wird für Neubau- und Ausbaumaßnahmen von Straßen kein Erschließungsbeitrag gem. §127 BauGB eingefordert.

~~Erschließungs-
beiträge entfallen~~



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Haben Sie noch Fragen, Anregungen, Wünsche?