



VORSTELLUNG PROJEKTTEAM



Uwe Mußnug

Büro Hannover

Schillerstraße 29/30

30159 Hannover

Telefon 0511 53098-19

E-Mail uwe.mussgnug@dsk-gmbh.de



Mareike Wiese

Büro Hannover

Schillerstraße 29/30

30159 Hannover

Telefon 0511 53098-27

E-Mail mareike.wiese@dsk-gmbh.de

VORSTELLUNG DER DSK



*Mehr als 1.000 Projekte
im gesamten Bundesgebiet*



*Aktiv in 16
Bundesländern*



1957 gegründet



*Rund 290 Mitarbeitende aus den Bereichen
Stadtplanung, Raumplanung, Architektur, Geografie,
Ingenieurwesen, Archäologie, BWL, Jura,
Immobilien, Kommunikation & Sozialwissenschaften.*

AUFGABEN ALS SANIERUNGSTRÄGER

ROLLE DER DSK



Berater der Stadt in allen Themenfelder der Städtebauförderung, förderrechtliche Abwicklung



Kontinuierliche Begleitung im weiteren Planungsprozess und der Umsetzung



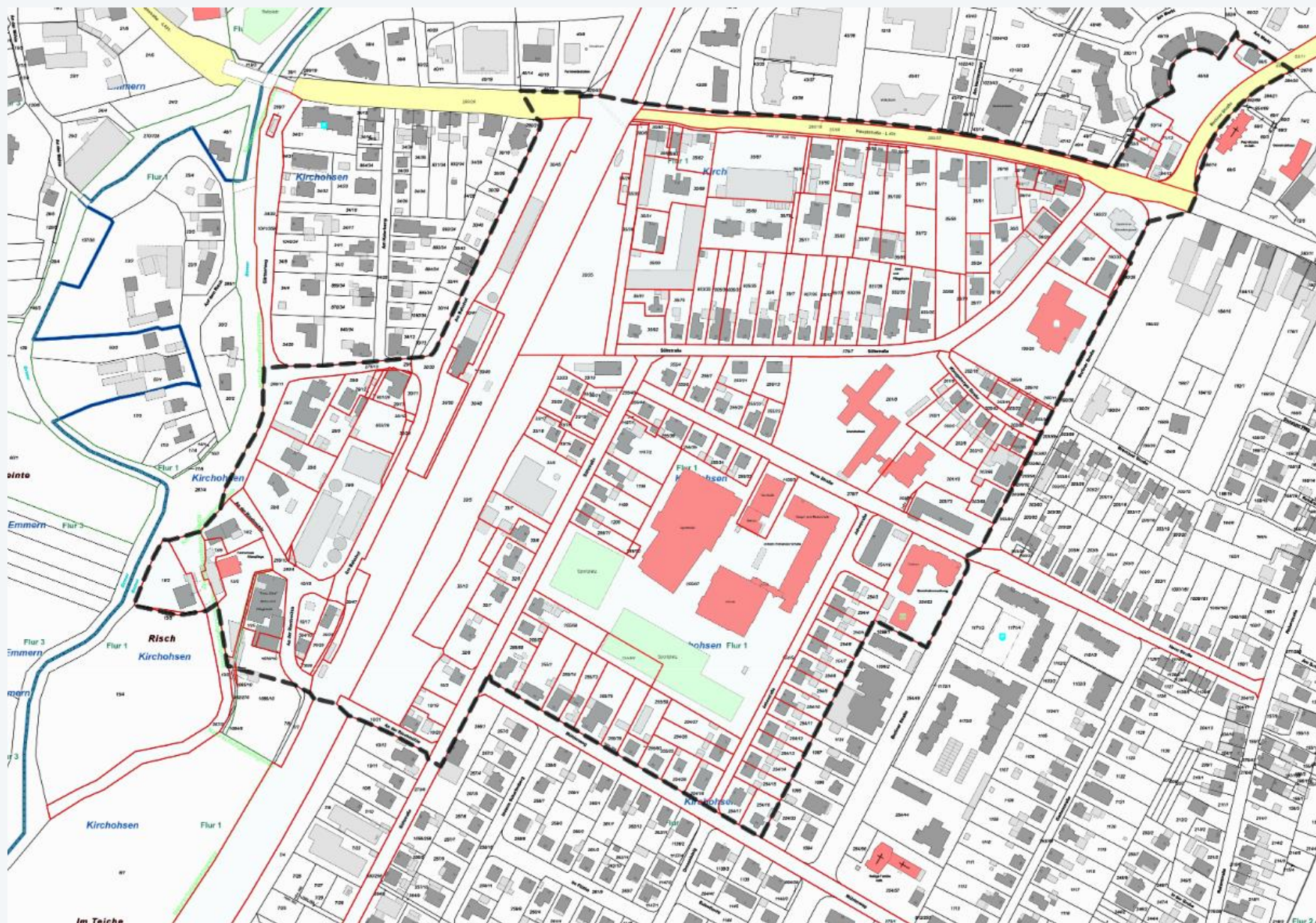
Ansprechpartner für Private, Planungsbüros, Stadt und Fördermittelgeber

INHALTE - STADTUMBAUGEBIET

- Das Stadtumbaugebiet
- Was ist bisher passiert?
- Welche Grundstücke sind betroffen und was soll vor Ort passieren?
- Warum eigentlich Städtebauförderung?
- Was bedeutet das Stadtumbaurecht für mich?
- Kann auch ich als Privatperson Fördermittel in Anspruch nehmen?
- Was sind die nächsten Schritte? Wie kann ich mitgestalten?



DAS STADTUMBAUGEBIET „EMMERTHAL - ZENTRUM“



WAS IST BISHER PASSIERT?

**Integriertes städtebauliches
Entwicklungskonzept (ISEK)**
Anmeldevoraussetzung
Städtebauförderprogramm

2022

2022

**Antrag auf Aufnahme in
die Städtebauförderung**
(jährlicher
Wiederaufnahmeantrag)

Aufnahme ins
Städtebauförderprogramm
Wachstum und nachhaltige
Erneuerung mit
der Stadtumbaumaßnahme
„Emmerthal-Zentrum“

2023

Gebietsfestlegung
Beschluss der kommunalen Förderrichtlinie

Maßnahmen sind in der Vorbereitung

Bis
jetzt

bis
2041

**Umsetzung der verschiedenen
geplanten Maßnahmen**
*Ziel: Erreichung der
Stadtumbauziele und Behebung
der städtebaulichen Missstände*

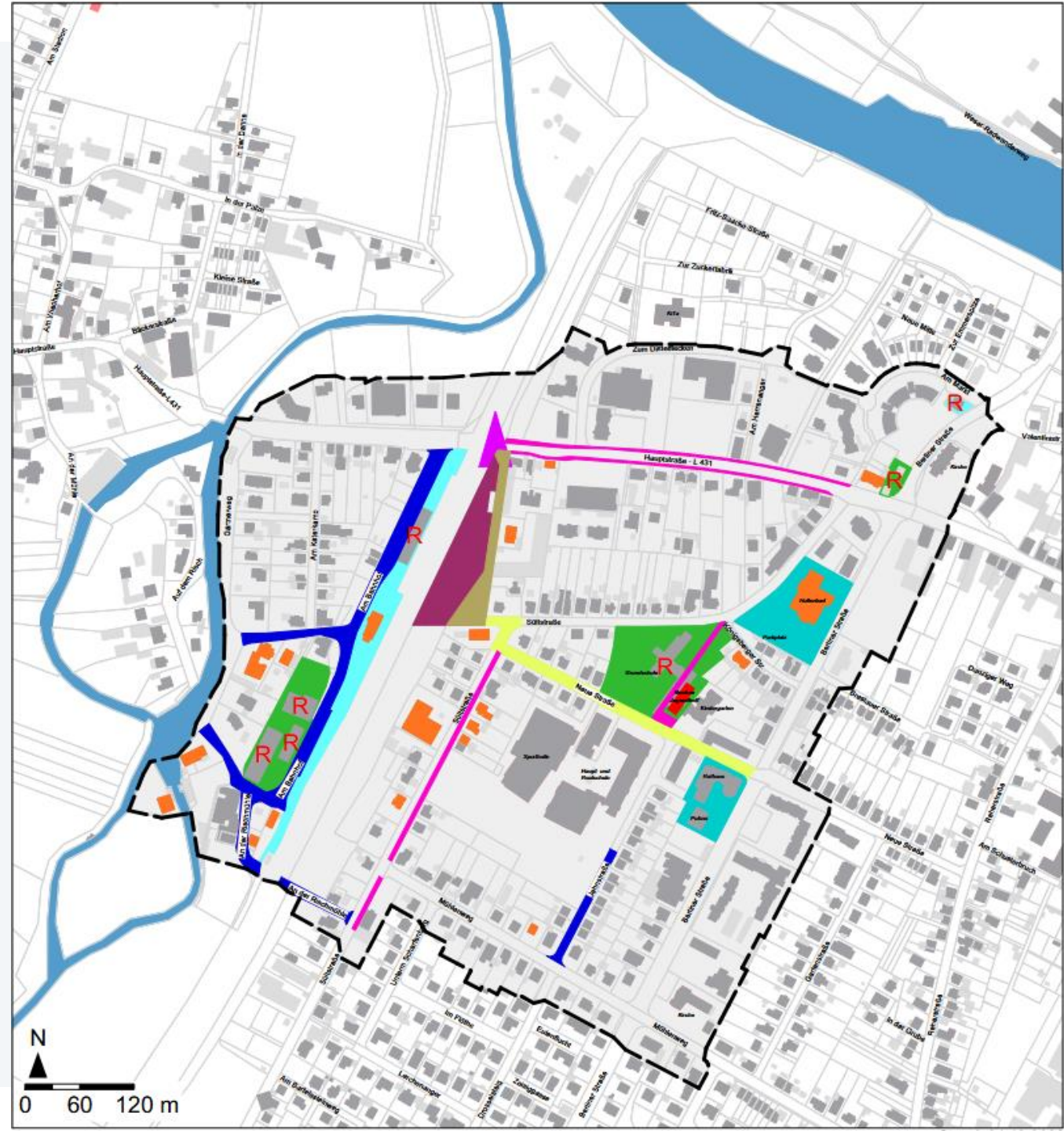
Programmende
Aufhebung Stadtumbaugebiet
*(Durchführungszeitraum
ca. 20 Jahre)*

2042

ERNEUERUNGSKONZEPT

- ## Ergebnis ISEK

- DSK** STADT ENTWICKLUNG
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstückentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Am Tabakquartier 60, 20197 Bremen
Tel. (0421) 89 76 99 - 05
bremen@dsk-gmbh.de



WELCHE ZIELE WURDEN FÜR DAS STADTUMBAUGEBIET FESTGELEGT?

Leitbild

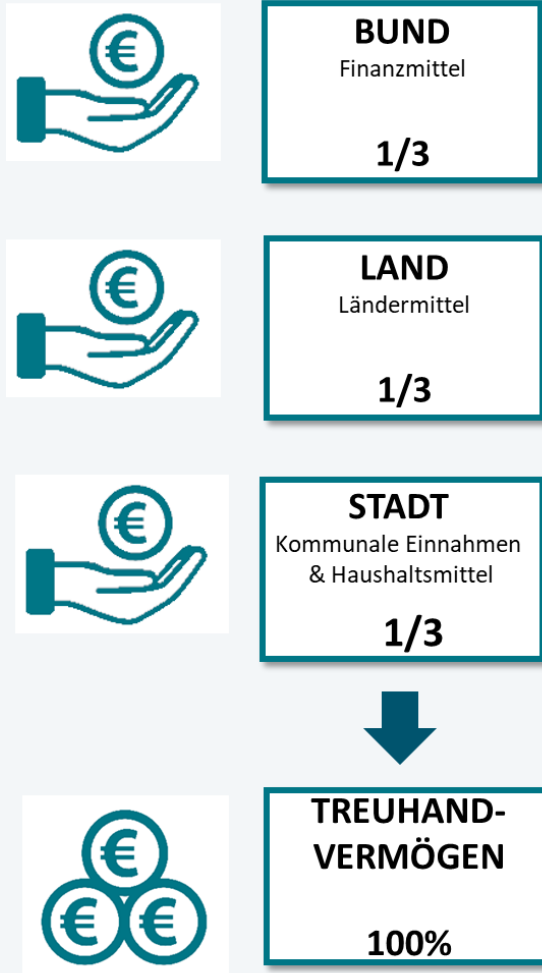
Emmerthal – grün, lebendig und attraktiv für alle Generationen“

Ziele

- Schaffung eines attraktiven Ortszentrums zum Wohnen und Arbeiten für alle Generationen
- Zusammenwachsen der einzelnen Teilbereiche durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sowie öffentliche Räume
- (energetische) Modernisierung der Bausubstanz sowie Beseitigung der baulichen Missstände
- Stärkung der infrastrukturellen Versorgung im Bereich Handel und Dienstleistungen sowie im Kulturbereich
- Reaktivierung von brachliegenden und untergenutzten Flächen durch zukunftsweisende Nutzungen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung und Stärkung der Angebote im Bereich Freizeit und Naherholung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Stärkung einer nachhaltigen Mobilität – Entwicklung des Bahnhofs zu einem multimodalen Knotenpunkt

WARUM EIGENTLICH STÄDTEBAUFÖRDERMITTEL?

WIE FINANZIERT SICH DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG?



WIE FINANZIERT SICH DIE STADTUMBAUMAßNAHME „EMMERTHAL - ZENTRUM“?

Maßnahmenpaket über rd. 11,8 Mio. Euro

Erneuerungsbedingte Einnahmen: 1,1 Mio. Euro

Verbleibende Kosten der Erneuerung: 10,7 Mio. Euro

- Anteil Bund: 3,6 Mio. Euro
- Anteil Land: 3,6 Mio. Euro
- Eigenanteil der Gemeinde: **3,6 Mio. Euro**

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN?

- Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (städtebauliche Wettbewerbe, städtebauliche Rahmenplanung)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Neugestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)
- Förderung von privaten Gebäudemodernisierungen
- Rückbau von nicht mehr benötigter Gebäudesubstanz und Nachnutzungskonzepte
- Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligungsprozesse
- Leistungen Beauftragter



Nachnutzung Grundschulgelände



Straßenraumgestaltung



Sanierung des Vithalbads

WAS SOLL IM STADTUMBAUGEBIET „EMMERTHAL - ZENTRUM“ PASSIEREN?

➤ Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (Straßenraum)



Schaffung von
Querungsmöglichkeiten an der
Hauptstraße – mangelhafte
Nebenanlagen



Unterführung
Hauptstraße - Angstrum



Anbindungsmöglichkeiten
Grundschulgelände



Fußwegeverbindung
Hauptstraße - Sültstraße

WAS SOLL IM STADTUMBAUGEBIET „EMMERTHAL - ZENTRUM“ PASSIEREN?

➤ Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (Leerstände/untergenutzte Flächen)



Neuordnung und Aufwertung
des Bahnhofsareals u.a durch
Abriss und Nachnutzung des
AGRAVIS Geländes und der
Gewerbehalle



Leerstand Sültstraße 46



Nachnutzung
Grundschulgelände

WAS SOLL IM STADTUMBAUGEBIET „EMMERTHAL - ZENTRUM“ PASSIEREN?

➤ Neubau und Sanierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen



Neubau eines Jugendtreffs



Sanierung und Umnutzung des Bahnhofsgebäudes

WAS BEUTET DAS STADTUMBAURECHT FÜR MICH?

Rechte und Pflichten im Rahmen einer Stadtumbaumaßnahme

Merkmale / Rechte und Pflichten	Stadtumbaugebiet (§ 171d BauGB)
Vermerk im Grundbuch	○
Auskunftspflicht – Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	✓
Sonderabschreibungsmöglichkeiten von privaten Hausmodernisierungen (indirekte Förderung)	○
Zuschüsse zu privaten Hausmodernisierungen (direkte Förderung)	✓
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	○
Erhebung von Straßenausbaubeiträgen	○

WAS BEDEUTET DIE VERÄNDERUNGSSPERRE FÜR MICH?

- Informationsaustausch (Genehmigungspflicht)
- Investitionssicherheit durch Genehmigung
- Wichtig für die Durchführung der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

WAS BEDEUTET DIE GENEHMIGUNGSPFLICHT FÜR MICH?

- §§ 14, 15 und 171d BauGB: Im förmlich festgelegten Stadtumbaugebieten bedürfen bestimmte Vorgänge einer gesonderten Genehmigung
- Beispiele:
 - für erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (§14 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - für Vorhaben, die die Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Beseitigung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben
 - und für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs sowie für Ausschachtungen, Ablagerungen einschl. Lagerstätten (§ 14 (1) Abs. 1, § 29 BauGB).
- Ziel: Abstimmung der Maßnahmen mit den Stadtumbauzielen, Fördermittelberatung, Schutz vor Fehlinvestitionen, Vermeiden von Spekulation mit Fördermitteln
- **Genehmigung darf nur versagt werden, wenn sie den Zielen und Zwecken der Erneuerungsmaßnahme zuwiderlaufen**

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE GEBÄUDEMODERNISIERUNG

- **Direkte Förderung** für bestimmte Gebäudemodernisierungen im Fördergebiet
 - in der Regel 30 % pro Gebäude max. 30.000 €, abweichend 40 % max. 50.000 € bei denkmalgeschützten Gebäuden (zzgl. Baupreisindexsteigerungen)



Beispiel Moringen

WELCHE MAßNAHMEN KÖNNEN GEFÖRDERT WERDEN?

Förderfähig sind u.a. folgende Maßnahmen:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Gebäudeteilen (Dach, Fenster, Fassade)
- Verbesserung der Gebäude- und Grundstücksnutzung
- Verbesserung der Erschließung der Grundstücke und Herstellung barrierefreier Zugänge
- Schaffung von familien-, alters- und behindertengerechten Wohnungen
- Verbesserung der Energieeffizienz von Gebäuden
- Planungsleistungen zur Vorbereitung der Maßnahmen
- Modernisierung und Instandsetzung sowie Umbaumaßnahmen an Ladenlokalen

Nicht förderfähig sind u.a. folgende Maßnahmen:

- reine Instandhaltungsmaßnahmen, wie z.B. Fassadenanstrich
- Neubau, Grundstückserwerb und Luxusmodernisierungen

FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE GEBÄUDEMODERNISIERUNG

- Fördermittel müssen bei der Gemeinde beantragt werden
- Freiwillig mit der Gemeinde vereinbarte Leistung, auf die kein Rechtsanspruch besteht



Gemeinde Emmerthal
Berliner Straße 15
31860 Emmerthal

Stadtumbaugebiet „Emmerthal Zentrum“

☐ 1. Antrag auf Erteilung einer Genehmigung gemäß §§ 14 und 15 Baugesetzbuch (BauGB)

☐ 2. Antrag auf Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

Antragsteller:in:

Name, Vorname

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

E-Mail

Sanierungsgrundstück

Straße, Hausnummer

Gemarkung, Flur, Flurstück

Namen Eigentümer:in

Vorhabenbezeichnung

VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE FÖRDERUNG EINER PRIVATEN GEBÄUDEMODERNISIERUNG

- Das zu modernisierende oder instand zu setzende Gebäude liegt innerhalb des förmlich festgelegten Stadtumbaugebiets „Emmerthal Zentrum“
- Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Eigentümer/der Eigentümerin
- Mit der Modernisierungsmaßnahme wurde noch nicht begonnen
- Die geschätzten Kosten der beabsichtigten Maßnahme betragen mindestens 5.000 Euro
- Die beabsichtigten Maßnahmen entsprechen den Zielen der Erneuerungsmaßnahme „Emmerthal - Zentrum“
- Pro Gebäude kann während der Dauer der Erneuerungsmaßnahme nur ein Förderzuschuss gewährt werden
- Ein Förderzuschuss ist mit der Erwartungshaltung verbunden, dass das Gebäude anschließen für die nächsten 30 Jahre modernisiert/instandgesetzt ist
- Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen

ABLAUF EINER PRIVATEN GEBÄUDEMODERNISIERUNG/FÖRDERUNG

10 Schritte zur Förderung

ERSTKONTAKT

*zwischen Eigentümer und
Stadt/DSK*



WAS SIND DIE NÄCHSTEN SCHRITTE?

- ✓ Förmliche Festlegung des Stadtumbaugebiets
- ✓ Beschluss der kommunalen Förderrichtlinie
- Konkretisierung der Planungen
- Weitere Vorbereitung zur Umsetzung der Maßnahmen

Ihre Unterstützung ist gefragt!



AUF GEHT'S!

