

Vorbereitende Untersuchungen (VU) Hude Parkstraße

Informationsveranstaltung

14. Juli 2021

Rückblick:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) Hude Parkstraße

- Informationsveranstaltung für Eigentümer, 01. Juli .2020**
- Informationsveranstaltung „ISEK“, 06. Juli 2020**

Rückblick:

ISEK Hude Parkstraße -

Ausblick

- Entscheidung über die Aufnahme in die Städtebauförderung: frühestens Frühjahr 2021

➤ **Aufnahme ist erfolgt**

Rückblick:

ISEK Hude Parkstraße -

Ausblick

- Nach einer Entscheidung über eine Aufnahme in die Städtebauförderung:
Beschluss zum Verfahren / zum Gebiet
(ca. Frühjahr/Sommer 2021)

Rückblick:

ISEK Hude Parkstraße -

Ausblick – Verfahren:

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten
 - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen
(gem. §14 Abs.1 BauGB)
 - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gem. §144 BauGB)

Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden

Rückblick:

ISEK Hude Parkstraße -

Ausblick – Verfahren:

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis
- Vorkaufsrecht der Kommune
- Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude
- Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Rückblick:

ISEK Hude Parkstraße -

Ausblick

Grundlage für den Beschluss einer Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB ist die Durchführung **Vorbereitender Untersuchungen gem. § 141 BauGB**

- Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (Ratsbeschluss) vorgesehen
- Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses

Rückblick:

ISEK Hude Parkstraße -

Ausblick

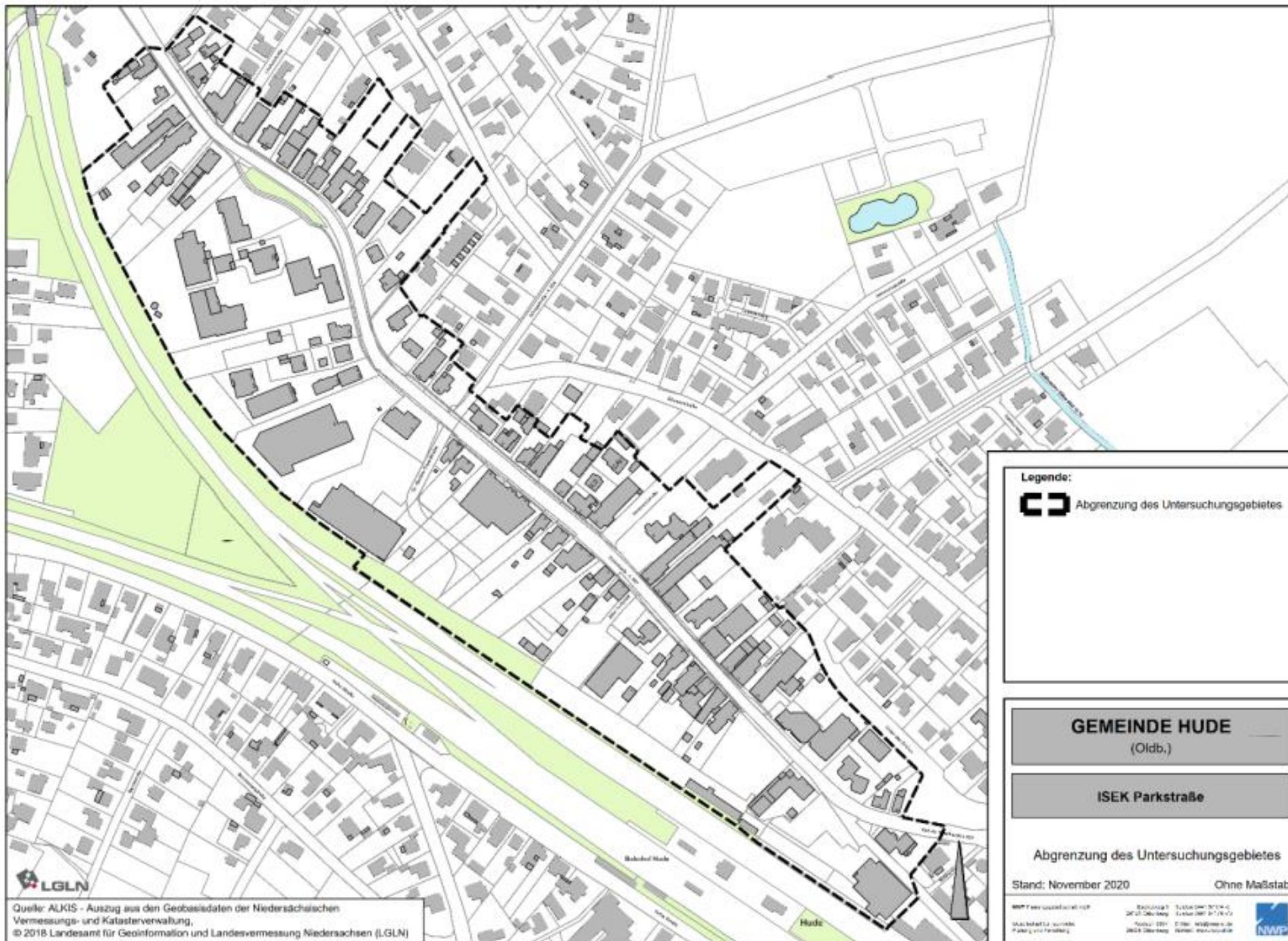
- Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (Grundlage: ISEK) (Sommer/Herbst 2020)
- (Inhalte: Missstände, Konzept, Maßnahmen, Kosten – auf Basis des ISEK)
- Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

- Erarbeitung auf Grundlage des ISEK
- Zusammenfassende Bewertung im Hinblick auf die Frage, ob städtebauliche Missstände vorliegen (gem. § 136 BauGB)

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

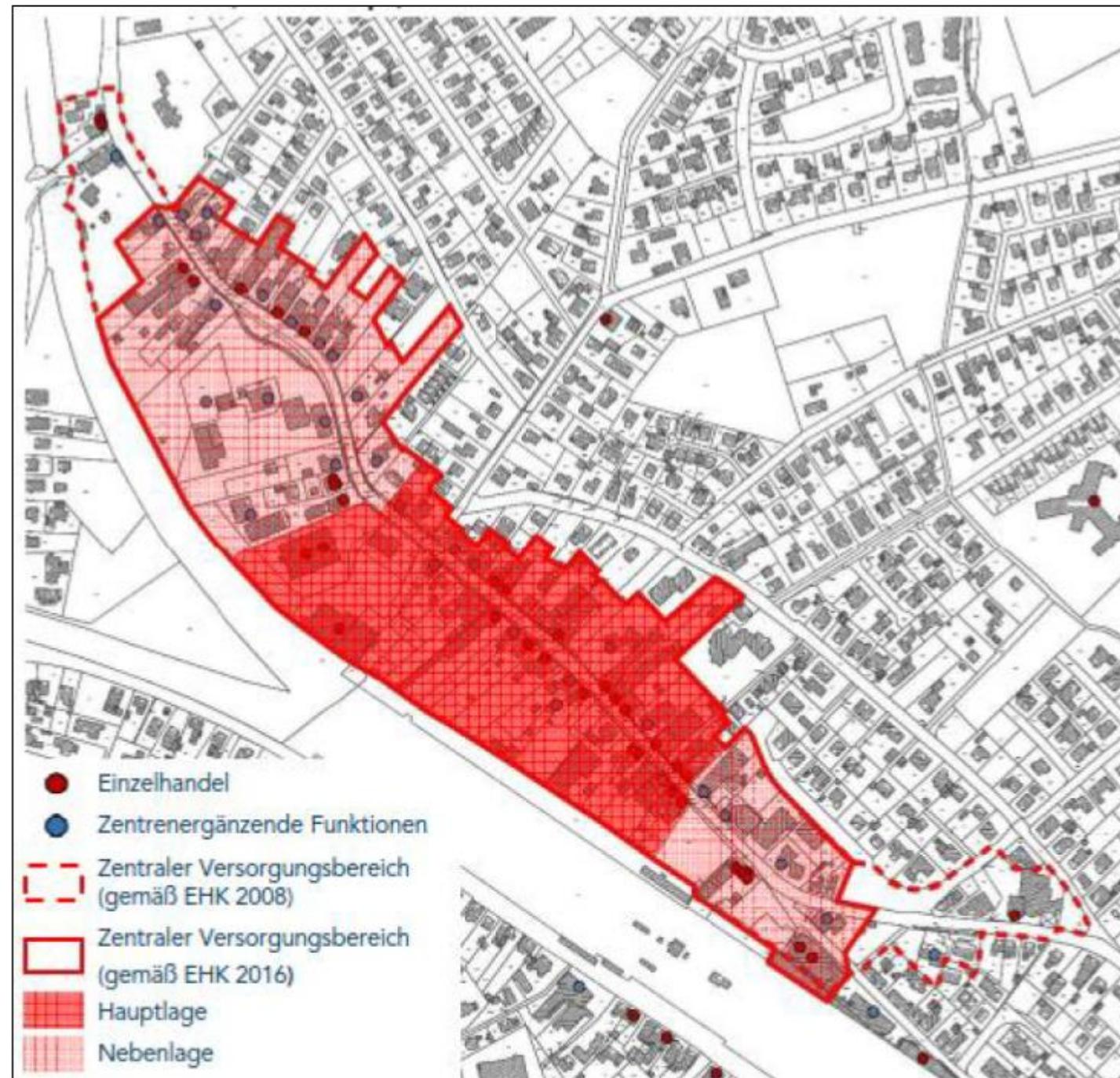
Abb. 1: Untersuchungsgebiet



Quelle: ISEK „Hude – Parkstraße“ – Teil A, S. 5

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

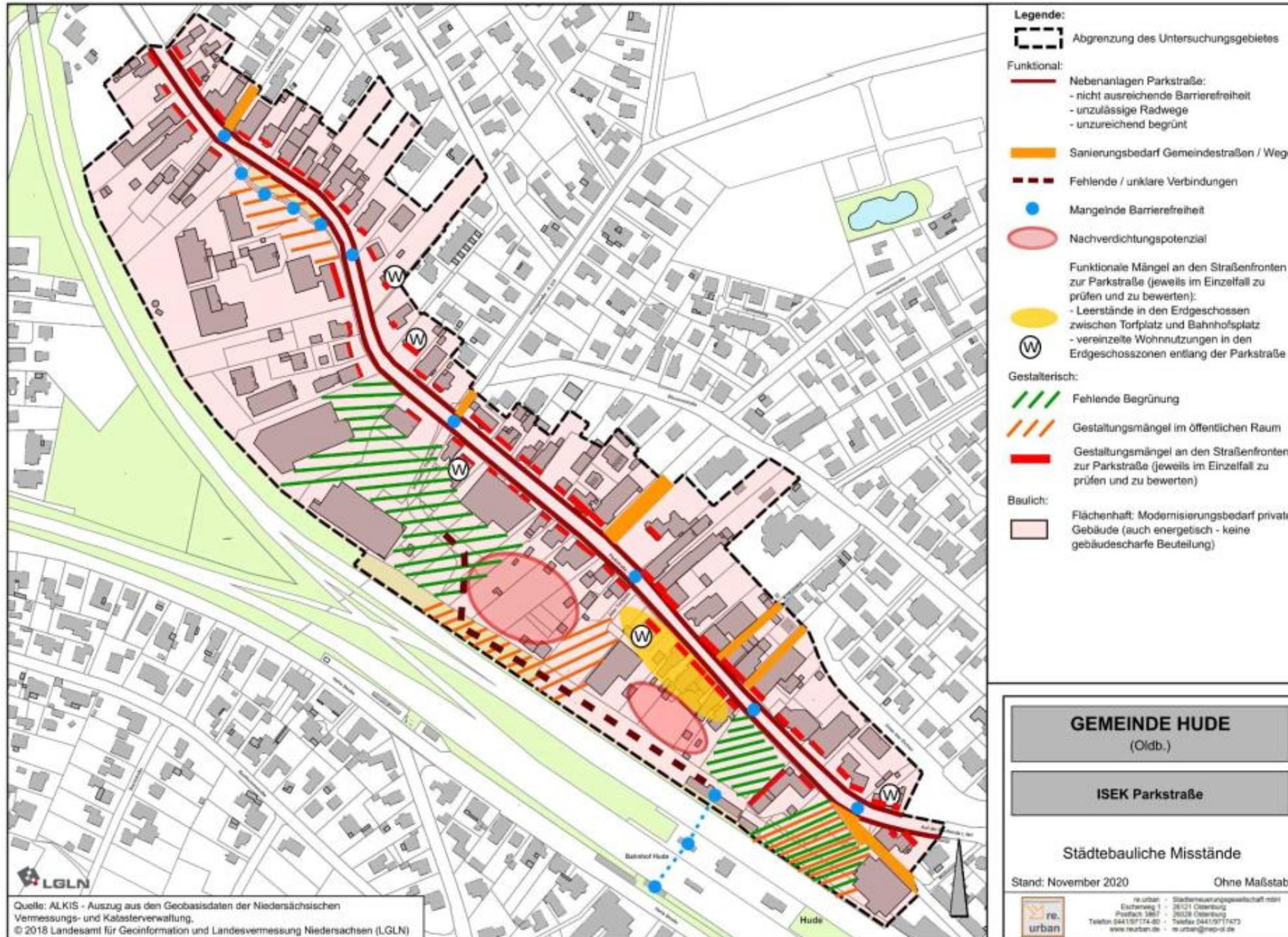
Abb. 6: Zentraler Versorgungsbereich Ortszentrum Hude



Quelle: Fortschreibung des Einzelhandelsentwicklungskonzepts für die Gemeinde Hude (Oldb), Stadt+Handel, Dortmund, Juli 2016, S. 57

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Abb. 17: Städtebauliche Misstände



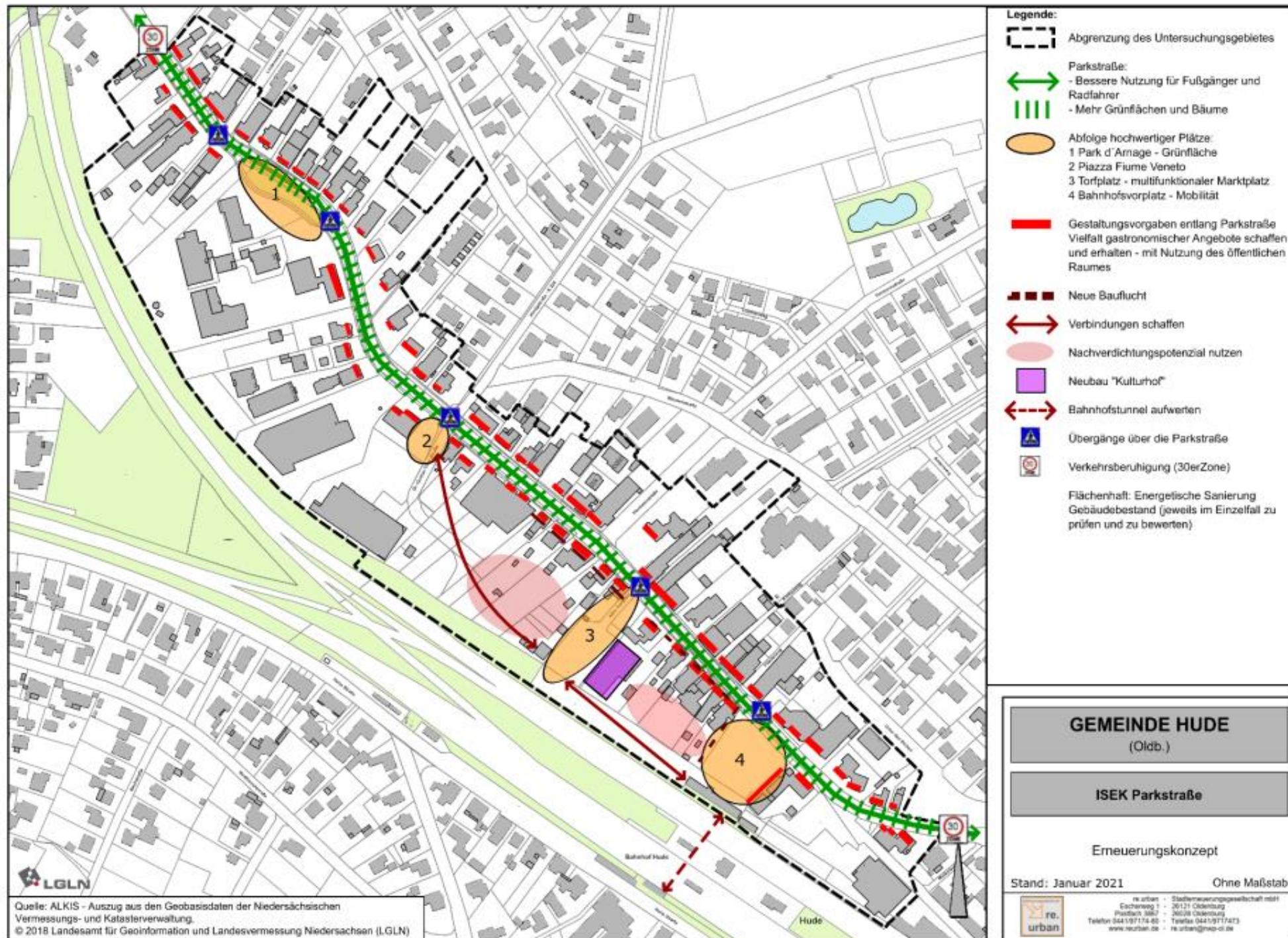
Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

➤ Städtebauliche Missstände:

- Mangelnde Nutzungsvielfalt
- Leerstand / Mindernutzungen / Fehlnutzungen
- Ungenutzte Nachverdichtungspotentiale
- Gestaltungsmängel Parkstraße
 - Dominanz des motorisierten Verkehrs,
 - mangelnde Aufenthaltsqualität, Beleuchtung, Möblierung,...
 - Fassaden / Bauflucht
- Modernisierungsbedarf

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Abb. 18: Erneuerungskonzept



Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

➤ Konzept für die Sanierung / Erneuerungskonzept:

Stärkung der Ortsmitte

- Abfolge attraktiver Platzsituationen schaffen
- Aufwertung Parkstraße / Verbesserung Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, Begrünung
- Kulturhof
- Verbindungen / Übergänge schaffen / verbessern
- Nachverdichtungspotentiale nutzen
- Vorgaben für Fassadengestaltung
- Gebäudemodernisierung

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

➤ Maßnahmen:

- Umgestaltung des öffentlichen Raumes / Aufwertung, Verbindungen,...
- Neubau Kulturhof
- Aufstellung von Gestaltungsregeln
- Gebäudemodernisierung
- Schaffung von Rahmenbedingungen für Nachverdichtung – Planungsrecht, Erschließung

ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
weitere Vorbereitung			600.000	575.000	25.000		
Sanierungsbeauftragter u.ä.	bis max. 6% der förderfähigen Gesamtkosten abzgl. Grunderwerb		300.000	300.000			
Bebauungspläne, Städtebaulicher Wettbewerb "Platzgestaltung"			150.000	150.000			
Beleuchtungskonzept für die Parkstraße und die anliegenden Plätze			50.000	50.000			
Citymanagement			50.000	50.000			
Verfügungsfonds			50.000	50.000	25.000		
Ordnungsmaßnahmen			3.220.750	3.036.750	0		
Umlegung		pauschaler Ansatz	50.000	50.000			
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:		Kostenobergrenze derzeit 230€/qm brutto inkl. NK	2.298.250	2.114.250	0		
Nebenanlagen Parkstraße	Länge Parkstraße x 1,5 m (Veränderungen sind nicht auf der gesamten Länge und in allen Bereich nötig. Maßnahmen sind z.B.: Barrierefreie Borde & Markierungen, Beleuchtung, Beschilderung, Führung für Radfahrer, Neuordnung der Stellplätze nach Flächenansatz	1300qm*230 Euro	299.000	299.000			
weitere Maßnahmen:			1.999.250	1.815.250			
Bahnhofsvorplatz	Stadtmöblierung, Beleuchtung, Begrünung	pauschaler Ansatz	50.000	50.000			
Torfplatz		2230qm * 230 Euro	512.900	512.900			
Rathausvorplatz		780qm * 230 Euro	179.400	179.400			
Rathauspark	Spielgeräte, Beleuchtung, Fußwege	920qm * 80 Euro	73.600	73.600			
Stöverskamp		710qm * 230Euro	165.600	165.600			
Königstraße		170qm * 230Euro	39.100	39.100			
Lindenstraße		330 qm * 230 Euro	75.900	75.900			
Hermannstraße		780qm * 230Euro	179.400	179.400			
Fliederweg, Krokusweg		610qm * 230Euro	142.600	142.600			
Dr.-Gustav-Thye-Straße	Länge 150 m, Breite 9 m, 25 Stpl. á 15 m²	(1350qm + 375qm) * 230 Euro	396.750	396.750			
P&R Stellplätze PKW & Fahrräder am Bahnhof		800qm * 230 Euro	184.000	0		zu prüfen (LNVG)	
Grün-/Freiflächen			322.500	322.500			
Grün entlang Parkstraße		900 qm*150 Euro	135.000	135.000			
Grünanlage Rathauspark, Rathausvorplatz, Torfplatz, Bahnhofsvorplatz	je 20 % der Flächen	1250 qm*150 Euro	187.500	187.500			
Grunderwerb und Abriss, Umzüge von Betrieben			550.000	550.000			
Grunderwerb zur Herstellung Wegeverbindung Dr.-Gustav-Thye-Straße & Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Grundlage: Verkehrswert	2500 m² * 180 Euro / m²	450.000	450.000			
Abrisse: Bereich Torfplatz		pauschaler Ansatz	100.000	100.000			
Baumaßnahmen			4.278.000	2.644.667	1.633.333	184.000	
Modernisierung	umfassende Modernisierung, Einschaltung Bauvorlageberechtigter, unrentierliche Kosten	Ansatz: 20 Gebäude, je 100.000 € Kosten, im Mittel 25% unrentierliche Kosten	2.000.000	500.000	1.500.000		
Baumaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand / Mindernutzung		pauschaler Ansatz	200.000	66.667	133.333		
Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Kultur- und Veranstaltungszentrum mit Nebenanlagen inkl. Saal für 200 Personen, Multifunktions- und Veranstaltungsräumen, Werkstätten, Büros und Nebenräumen - Bruttogrundfläche ca. 1100 m² + Freiflächen: Spielfläche, Grünfläche, Stellplätze, Abstellmöglichkeiten	Baukosten: nach BKI 2019 für vergleichbare Objekte mit mittlerem Standard 1.780 Euro / m² Bruttogrundfläche; Freiflächengestaltung: 1200 m² Freifläche mit 75 € / m², Spielplatz pauschal 30.000 €	2.078.000	2.078.000			
in den obigen Ansätzen für Erschließungsmaßnahmen / Baumaßnahmen enthalten für:							
Maßnahmen für Klimaschutz / Klimafolgenanpassung / Grün in der Stadt:							
- Herstellung von Grün-/Freiflächen	Ansatz "Grün/Freiflächen": Grün entlang derParkstraße und auf den öffentlichen Plätzen		322.500				
Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit							
- Erneuerung / Herstellung der Gehwege / Wegebeziehungen / Plätze	(Mehrkosten, pauschaler Ansatz)		100.000				
Summe			8.098.750	6.256.417	1.658.333	184.000	
Einnahmen				1.500.000			
Ausgleichsbeträge		pauschaler Ansatz		850.000	850.000		
Verkauf Grundstück + Gebäude "Kulturhof"	Verkauf Grundstück und Gebäude	Ansatz: Grundstück abzüglich Spielplatz ca. 2500 m² x 180 Euro /m², Gebäude pauschal 200.000 Euro		650.000			
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				4.756.417			
davon 2/3 Bund / Land				3.170.944			
davon 1/3 Kommune				1.585.472			
bei 10 Jahren Laufzeit jährlich im Mittel				158.547			

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten
weitere Vorbereitung			600.000	575.000	25.000		
Sanierungsbeauftragter u.ä.	bis max. 6% der förderfähigen Gesamtkosten abzgl. Grunderwerb		300.000	300.000			
Bebauungspläne, Städtebaulicher Wettbewerb "Platzgestaltung"			150.000	150.000			
Beleuchtungskonzept für die Parkstraße und die anliegenden Plätze			50.000	50.000			
Citymanagement			50.000	50.000			
Verfügungsfonds			50.000	25.000	25.000		

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten

Ordnungsmaßnahmen			3.220.750	3.036.750	0		
Umlegung		pauschaler Ansatz	50.000	50.000			
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen:		Kostenobergrenze derzeit 230€/qm brutto inkl. NK	2.298.250	2.114.250	0		
Nebenanlagen Parkstraße	Länge Parkstraße x 1,5 m (Veränderungen sind nicht auf der gesamten Länge und in allen Bereich nötig. Maßnahmen sind z.B.: Barrierefreie Borde & Markierungen, Beleuchtung, Beschilderung, Führung für Radfahrer, Neuordnung der Stellplätze nach Flächenansatz	1300qm*230 Euro	299.000	299.000			
weitere Maßnahmen:			1.999.250	1.815.250			
Bahnhofsvorplatz	Stadtmöblierung, Beleuchtung, Begrünung	pauschaler Ansatz	50.000	50.000			
Torfplatz		2230qm * 230 Euro	512.900	512.900			
Rathausvorplatz		780qm * 230 Euro	179.400	179.400			
Rathauspark	Spielgeräte, Beleuchtung, Fußwege	920qm * 80 Euro	73.600	73.600			
Stöverskamp		710qm * 230Euro	165.600	165.600			
Königstraße		170qm * 230Euro	39.100	39.100			
Lindenstraße		330 qm * 230 Euro	75.900	75.900			
Hermannstraße		780qm * 230Euro	179.400	179.400			
Fliederweg, Krokusweg		610qm * 230Euro	142.600	142.600			
Dr.-Gustav-Thye-Straße	Länge 150 m, Breite 9 m, 25 Stpl. á 15 m²	(1350qm + 375qm) * 230 Euro	396.750	396.750			
P&R Stellplätze PKW & Fahrräder am Bahnhof		800qm * 230 Euro	184.000	0		zu prüfen (LNVG)	
Grün-/Freiflächen			322.500	322.500			
Grün entlang Parkstraße		900 qm*150 Euro	135.000	135.000			
Grünanlage Rathauspark, Rathausvorplatz, Torfplatz, Bahnhofsvorplatz	je 20 % der Flächen	1250 qm*150 Euro	187.500	187.500			
Grunderwerb und Abriss, Umzüge von Betrieben			550.000	550.000			
Grunderwerb zur Herstellung Wegeverbindung Dr.-Gustav-Thye-Straße & Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Grundlage: Verkehrswert	2500 m² * 180 Euro / m²	450.000	450.000			
Abrisse: Bereich Torfplatz		pauschaler Ansatz	100.000	100.000			

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten

Baumaßnahmen			4.278.000	2.644.667	1.633.333	184.000	
Modernisierung	umfassende Modernisierung, Einschaltung Bauvorlageberechtigter, unrentierliche Kosten	Ansatz: 20 Gebäude, je 100.000 € Kosten, im Mittel 25% unrentierliche Kosten	2.000.000	500.000	1.500.000		
Baumaßnahmen zur Beseitigung von Leerstand / Mindernutzung		pauschaler Ansatz	200.000	66.667	133.333		
Neubau Kultur- und Veranstaltungszentrum	Kultur- und Veranstaltungszentrum mit Nebenanlagen inkl. Saal für 200 Personen, Multifunktions- und Veranstaltungsräumen, Werkstätten, Büros und Nebenräumen - Bruttogrundfläche ca. 1100 m ² + Freiflächen: Spielfläche, Grünfläche, Stellplätze, Abstellmöglichkeiten	Baukosten: nach BKI 2019 für vergleichbare Objekte mit mittlerem Standard 1.780 Euro / m ² Bruttogrundfläche; Freiflächengestaltung: 1200 m ² Freifläche mit 75 € / m ² , Spielplatz pauschal 30.000 €	2.078.000	2.078.000			

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

ISEK Hude Parkstraße							
Maßnahmen-, Kosten- und Finanzierungsübersicht							
Stand 29.05.2020							
			Kosten	davon förderfähig	Eigentümer / Gewerbetreibende	andere Fördermittel (z.B. GVFG, LNVG)	ggf. Gemeinde - nicht förderfähige Kosten

Summe			8.098.750	6.256.417	1.658.333		184.000
Einnahmen				1.500.000			
Ausgleichsbeträge		pauschaler Ansatz		850.000	850.000		
Verkauf Grundstück + Gebäude "Kulturhof"	Verkauf Grundstück und Gebäude	Ansatz: Grundstück abzüglich Spielplatz ca. 2500 m ² x 180 Euro /m ² , Gebäude pauschal 200.000 Euro		650.000			
nicht durch Einnahmen gedeckte Kosten				4.756.417			
davon 2/3 Bund / Land				3.170.944			
davon 1/3 Kommune				1.585.472			
bei 10 Jahren Laufzeit jährlich im Mittel				158.547			

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss
- Sanierungsvermerk ins Grundbuch
- Genehmigungspflichten
 - Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen
(gem. §14 Abs.1 BauGB)
 - Bauliche Maßnahmen, Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung (gem. §144 BauGB)

Versagung von Genehmigungen nur, wenn Sanierungsziele behindert werden

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Sanierungsgebiet nach §142 BauGB

- Kaufpreisprüfung: Verkehrswert als Basis
- Vorkaufsrecht der Kommune
- **Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung von Investitionen in Gebäude**
- **Erhebung von Ausgleichsbeträgen**

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Steuerliche Begünstigungen für Gebäude im Sanierungsgebiet/ Baudenkmale

- Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (7h EStG):
 - steuerliche Abschreibung zu 100% in den nächsten 12 Jahren
- Vermietete Baudenkmale (7i EStG)
 - erhöhte Abschreibung der Herstellungskosten für Baumaßnahmen, die insbes. zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes erforderlich sind. Dauer und Höhe vgl. §7h EStG
- Aufwendungen für selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale können gem. §10f EStG wie Sonderausgaben zu 9% pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = 90% in 10 Jahren

*Dies stellt keine steuerrechtliche Beratung dar –
Bitte klären Sie die Details mit Ihren Steuerberater*innen*

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Steuerliche Begünstigungen für Gebäude im Sanierungsgebiet/ Baudenkmale

- Grundlage ist immer eine Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde, die vor Beginn der Maßnahme zu schließen ist (Maßnahme dient den Zielen der Sanierung).
- Die Gemeinde stellt nach Abschluss der Maßnahme (und Prüfung der Abrechnung) eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus

Vorbereitende Untersuchungen Hude Parkstraße

Ausgleichsbeträge

- Im Sanierungsgebiet nach §142 BauGB **keine Erschließungsbeiträge / Straßenausbaubeiträge** (gem. §127 Abs. 2 BauGB) –
aber: Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- **§154 BauGB Ausgleichsbetrag des Eigentümers**
 - (1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, **der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. [...]**
- Grundstückseigentümer, die Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung erzielen, können gezahlte Ausgleichsbeträge ggf. steuerlich geltend machen. Genaue Auskunft erteilt der Steuerberater.

Ausgleichsbeträge in anderen Gebieten:

(sehr begrenzte Übertragbarkeit / Abhängigkeit des Ausgleichsbetrages von den tatsächlich umgesetzten Maßnahmen, diese sind zum jetzigen Zeitpunkt nur grob beschrieben)

- Bookholzberg: 3,6-4,7% Wertsteigerung (absolut: 4 €/qm)
- Lengerich (Emsland): 5,2-6,4% Wertsteigerung, in einer Einzellage 12,1% (absolut: 2-4 €/qm, 7 €/qm)
- Leer, Gebiet Handelshafen: 1,7-6% Wertsteigerung (absolut: 0,5-7,7€/qm)
- Oldenburg, Gebiet Bahnhofsviertel: 0-4%, (absolut: 0-12 €/qm)