

Stadt Bad Oeynhausen | Sanierungssatzung „Innenstadt Bad Oeynhausen“

Betroffenenbeteiligung am 22.06.2023



Agenda

1. Einleitung
2. Ergebnisse Bestandsanalyse
3. Immobiliensteckbriefe
4. Sanierungsziele
5. Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet
6. Sanierungsverfahren
7. Förderanreize
8. Weiteres Vorgehen



1. Einleitung

Anlass

- Umsetzung ISEK „Mindener Straße – Nordbahn – Innenstadt“ seit 2015
- Durchführung vorbereitende Untersuchungen (VU) mit dem Ziel, eine Sanierungssatzung für die Innenstadt aufzustellen
- VU wurde für rund 60 ha großes Untersuchungsgebiet eingeleitet
- Einbindung Untersuchungsgebiet in Stadtumbaugebiet und Untersuchungsgebiet integriertes energetisches Quartierskonzept
- Im Untersuchungsgebiet liegt Konzentrationsbereich des Sofortprogramms „Stärkung der Innenstadt“

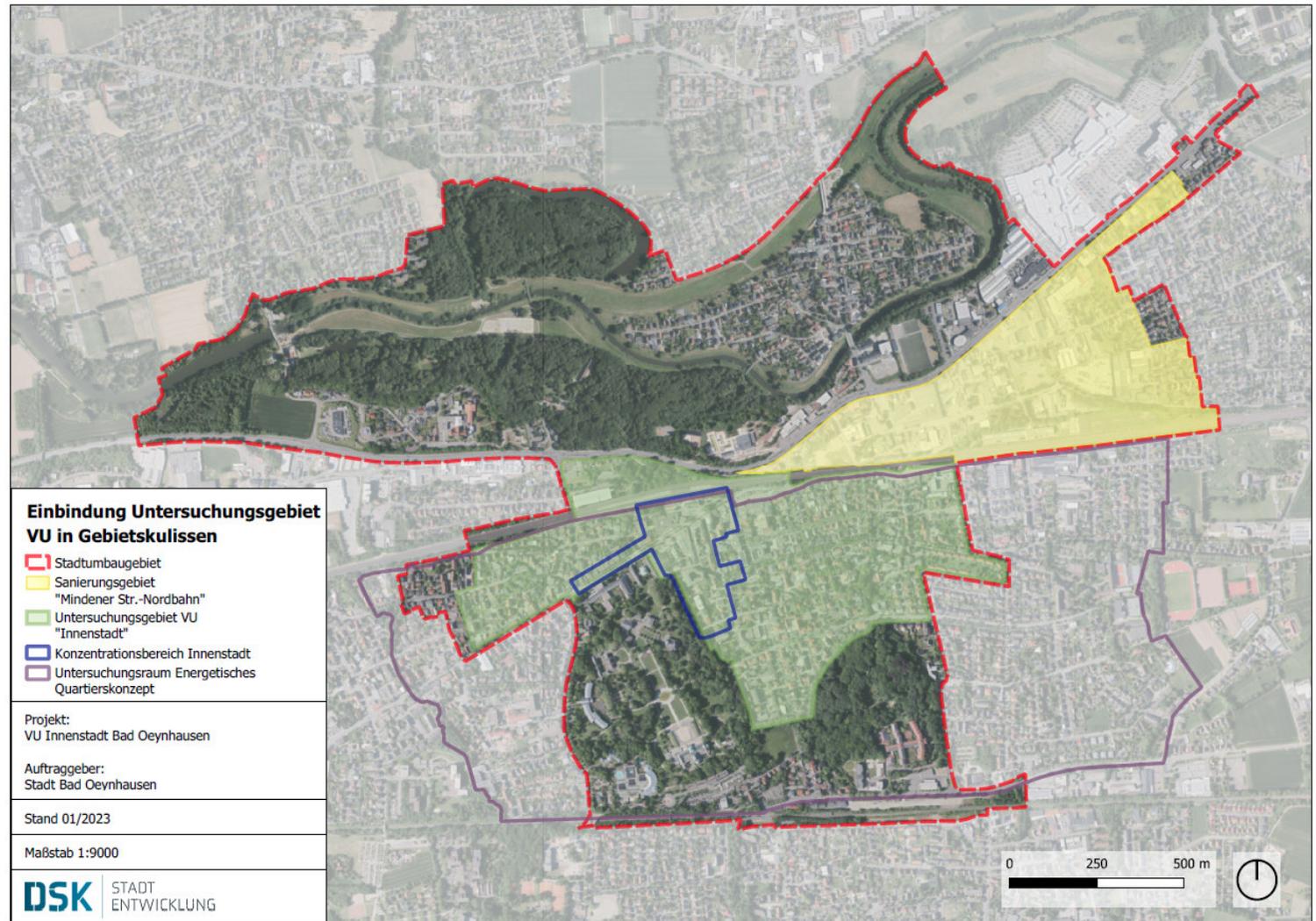
1. Einleitung

Merkmale Sanierungssatzung

- Sanierungsgebiet schafft zusätzliche finanzielle Anreize für Investitionen in privaten Gebäudebestand durch erhöhte steuerliche Begünstigung für einkommenssteuerpflichtige Eigentümer:innen (Voraussetzung: Bescheinigung Stadt)
- Steuerliche Anreize für energetische Sanierung helfen, Energieverbrauch zu senken und damit zum Klimaschutz beizutragen
- Anreize für Schaffung Barrierefreiheit ermöglicht auch im Alter Verbleib in eigener Immobilie
- Kombination mit Fördermitteln möglich (Zuschüsse von Städtebauförderung und BAFA; zinsgünstige Darlehen von KfW und NRW.Bank)
- Sanierungsmaßnahmen tragen zum Werterhalt von Immobilien bei
- Allgemeines Vorkaufsrecht für Kommune → strategisches Instrument, um Schlüsselimmobilien zu erwerben und Sanierungsziele zu erreichen (z. B. Erhalt von stadtbildprägenden Gebäuden)
- Genehmigungsvorbehalte für Kommune, um Fehlentwicklungen im privaten Immobilienbestand zu verhindern

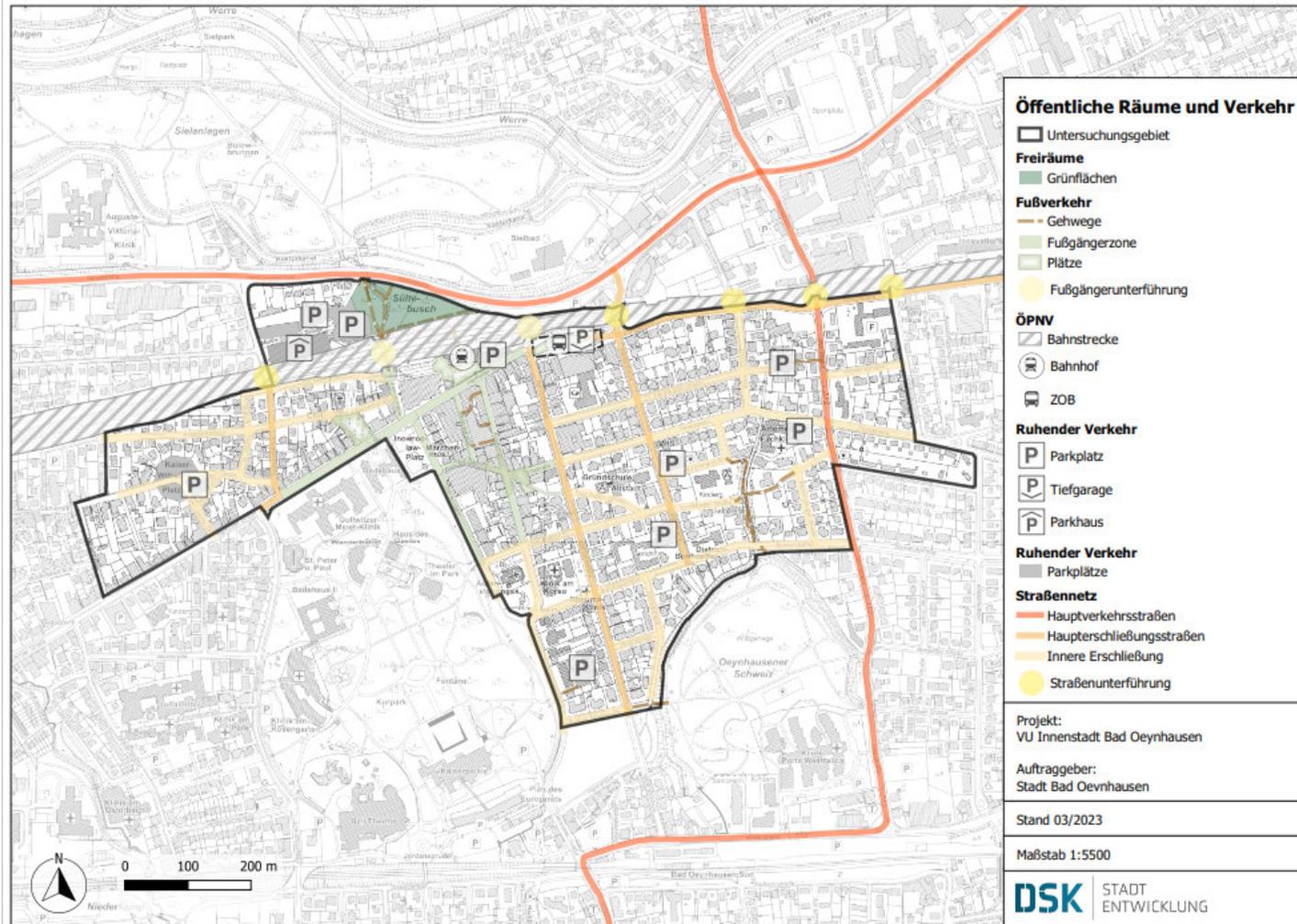
1. Einleitung

Untersuchungsgebiet



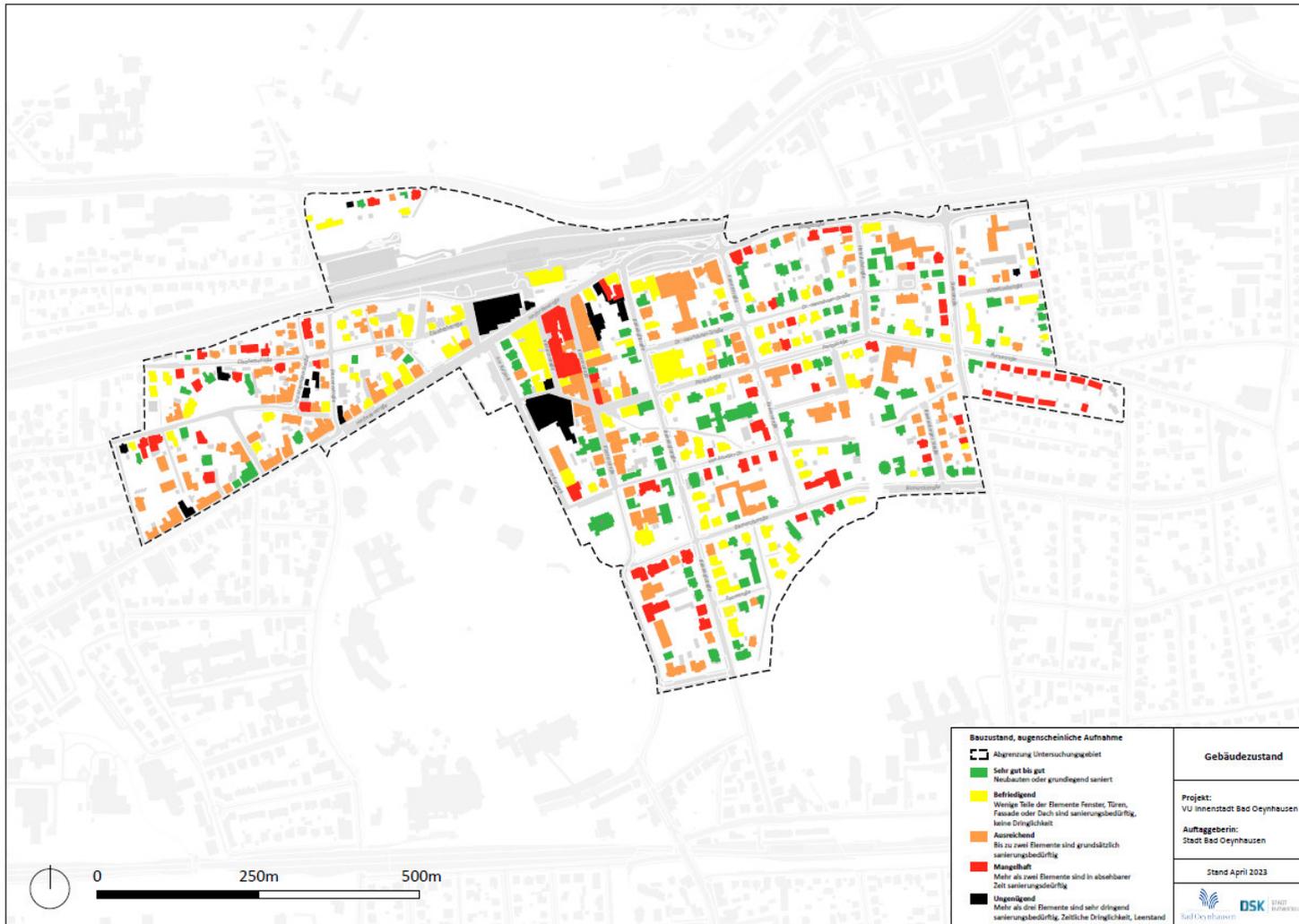
2. Ergebnisse Bestandsanalyse

Öffentliche Räume und Verkehr



2. Ergebnisse Bestandsanalyse

Gebäudezustand



2. Ergebnisse Bestandsanalyse

Städtebauliche Missstände

Substanzschwächen

- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden
- Äußere Gestaltung der Erdgeschosszonen in der Fußgängerzone harmonisiert teilweise nicht mit den Obergeschossen



2. Ergebnisse Bestandsanalyse

Städtebauliche Missstände

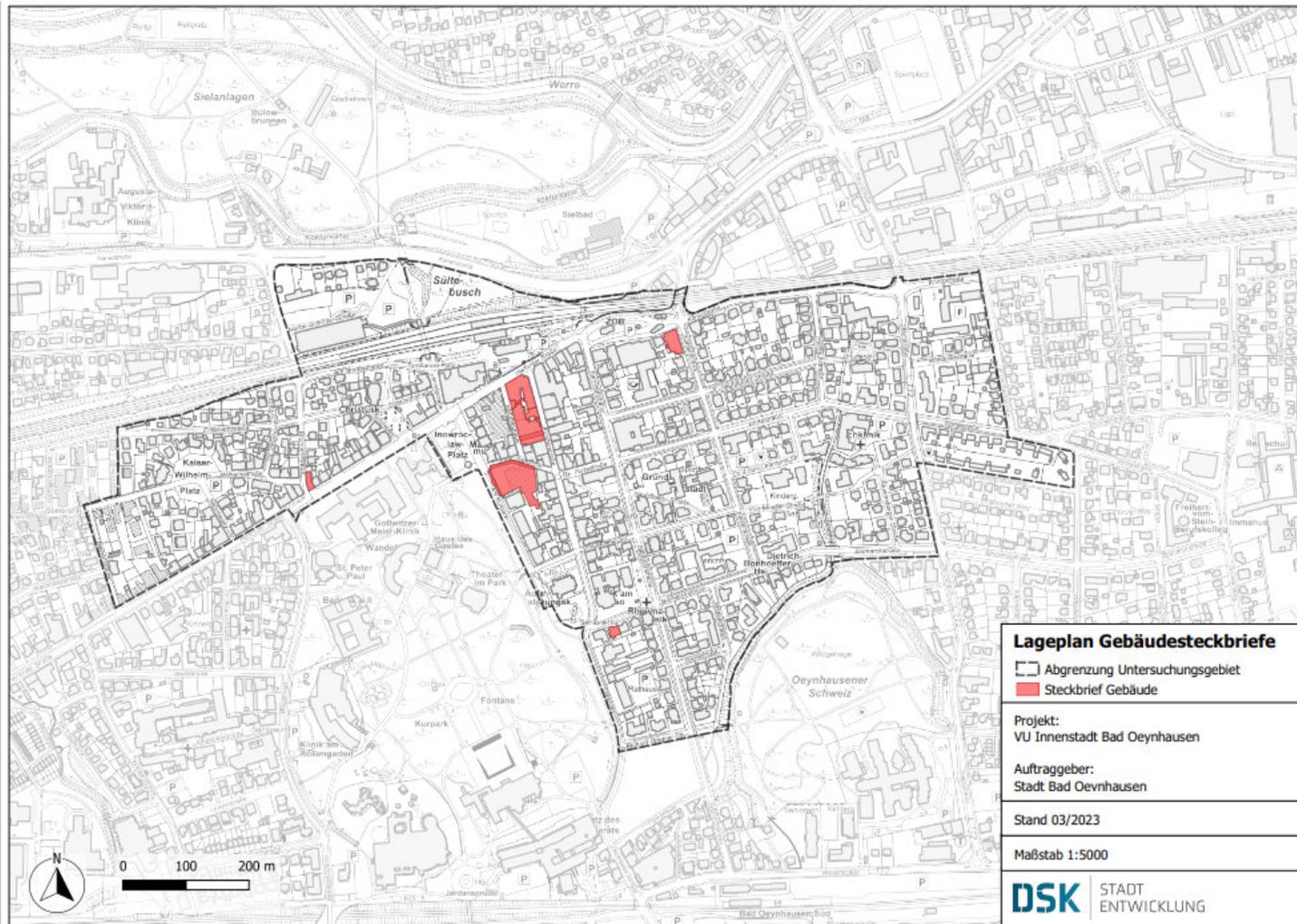
Funktionsschwächen

- Vollständige oder teilweise Leerstände von Wohn- und Gewerbeeinheiten insbesondere von Ladenlokalen
- Funktionsverluste im Einzelhandel und dadurch verursachte Ladenleerstände
- Abnehmende Bedeutung des Kurbetriebs in der Vergangenheit führt zu Leerständen im Bereich Hotellerie und Gastgewerbe
- Barrierefreiheit und Gestaltqualität der bisher nicht neu gestalteten Straßen sowie der Platz- und ZOB-Flächen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen an eine attraktive Innenstadt
- Fehlende Gestaltung und Betonung der nördlichen Innenstadteingänge in den Bereichen Kanalstraße/Mindener Straße/Herforder Straße/Königstraße und Sültebusch
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzüge Kanalstraße/Steinstraße und in der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Mindener Straße



3. Immobiliensteckbriefe

Überblick



3. Immobiliensteckbriefe

Beispiel Hohenzollernhof

Stadt Bad Oeynhausen | Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“

Immobiliensteckbrief Hohenzollernhof (Klosterstraße 1 bis 7a; Viktoriastraße 2-2b)

Loge Objekt

Adresse: Klosterstraße 1 bis 7a, Viktoriastraße 2-2b,
32545 Bad Oeynhausen

| | | | |
|------------|------------|-------------------|--------------------------|
| Flur: | 004 | Grundstücksgröße: | ca. 4.000 m ² |
| Flurstück: | 20, 21, 23 | Bodenrichtwert: | 650 €/m ² |

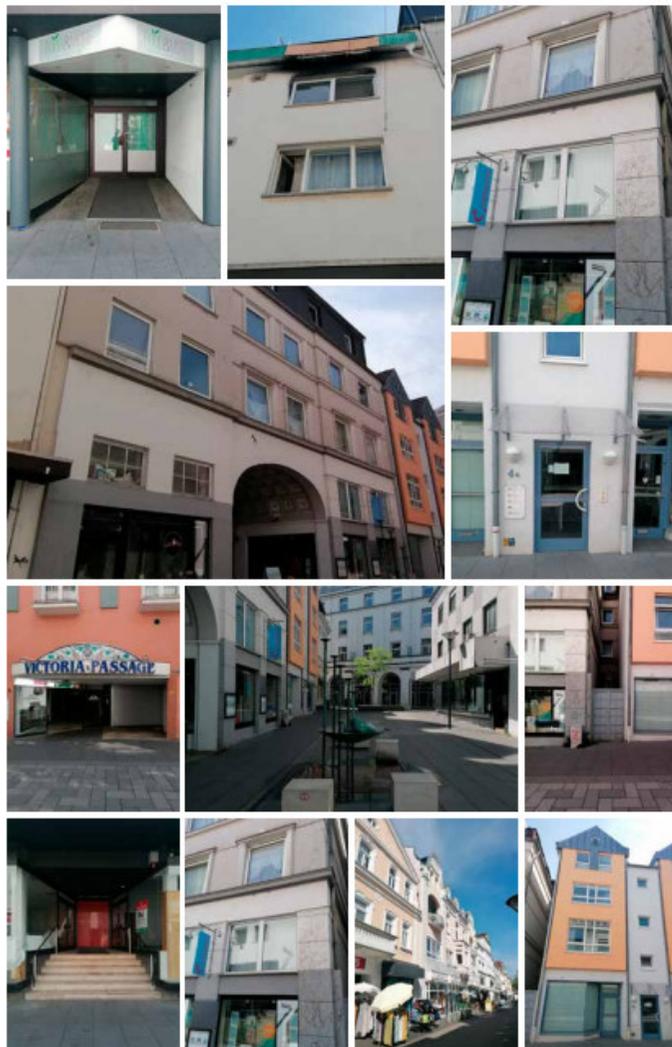


Objektbeschreibung

| | | | |
|------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--|
| Baualtersklasse: | 1919-1948 1949-1957 | Baulicher Zustand: | → Gebäudekomplex mit sieben Gebäudeteilen weist einen heterogenen baulichen Zustand von gut bis mangelhaft auf → Fassaden in Teilen (stark) sanierungsbedürftig → Gliederung und Gestaltung der Erdgeschosszonen mit Ladeneinheiten und Vordächern passen oftmals nicht zu den teilweise historischen Fassaden der Obergeschosse → Fenster und Türen aus Kunststoff oder Holz entsprechen nicht den heutigen energetischen Standards → Im Gebäude Viktoriastraße 2b Brandschaden in zweitem und drittem Obergeschoss sichtbar → Sowohl in der Viktoria- als auch der Hohenzollernhofpassage teilweise Leerstand → Haustechnik erneuerungsbedürftig |
| Objektart: | Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex | | |
| Bruttogeschossfläche: | ca. 14.450 m ² | | |

Empfehlung:

Es wird empfohlen, die erhaltenswerten Gebäude über die Städtebauförderung (Förderziffer 11.1) durchgreifend zu modernisieren und Instand zu setzen. Ziel ist die Belebung, Verbesserung, Erneuerung und teilweise Umstrukturierung des Gebäudekomplexes, der sehr stadtbildprägend ist. Die Zukunft der Passagen ist kritisch zu sehen, wobei die Hohenzollernhofpassage städtebaulich erhaltenswert ist, sodass hier Umnutzungskonzepte erforderlich sind. Die Viktoria-Passage kann aus städtebaulicher Sicht umstrukturiert und in diesem Zuge - sofern möglich - geschlossen werden.



4. Sanierungsziele

Öffentlicher Raum und Grünstruktur

- Aufwertung, Attraktivierung und barrierefreie Gestaltung öffentlicher Plätze (Augustaplatz und Kaiser-Wilhelm-Platz)
- Innerstädtische Verknüpfung und Gestaltung des Stadteingangs Herforder Straße/Mindener Straße mit der Innenstadt und dem Bahnhof
- Vernetzung des Bahnhofs mit der Fußgängerzone und dem ZOB
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Sicherung einer barrierefreien Zugänglichkeit im öffentlichen Raum in den zentralen Innenstadtlagen (Herforder Straße, Nördliche Klosterstraße, Bahnhofstraße, westliche Paul-Baehr-Straße)
- Sicherung, Aufwertung und barrierefreie Ausgestaltung der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden öffentlichen Grünräume Sielpark, Bad Oeynhausener Schweiz und Sielpark
- Aufwertung der Unterführungen als bedeutende innerstädtische Wegebeziehung innerhalb des Quartiers sowie in Richtung Naherholungsraum Sielpark/Werreauen
- Schaffung einer direkten attraktiven Wegebeziehung zwischen Innenstadt, Bahnhof und Kombibad für Fußgänger und Radfahrer
- Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit im öffentlichen Raum insbesondere im Umfeld Bahnhof, ZOB und Bahnunterführungen

4. Sanierungsziele

Lokale Ökonomie

- Sicherung und Stärkung der breiten Angebotsvielfalt in Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungen
- Umbau und Umnutzung strukturell leerstehender Ladenlokale außerhalb des Hauptgeschäftsbereichs und bei dauerhaft fehlender Nachfrage

Wohnen

- Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt durch Umbau und Umnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten
- Verbesserung der Wohnverhältnisse im Bestand z.B. durch energetische Sanierung, Herstellung Barrierefreiheit, Grundrissanpassung, Verbesserung der Belichtung
- Sicherstellung und Schaffung eines differenzierten Wohnungsangebots durch Bestandsentwicklung und – falls nicht wirtschaftlich tragfähig – Rückbau und Neubau



4. Sanierungsziele

Verkehr

- Gewährleistung einer klimafreundlichen Mobilität durch die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Mobilitätsmix (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr)
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des ÖPNV-Angebots
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Aufenthaltsqualität für Fußgänger:innen in Straßen mit Kfz-Verkehr speziell im Bereich der Bahnhofstraße und der Herforder Straße (fußgänger:innenfreundliche Gestaltung)
- Verbesserung der Angebote für Elektromobilität durch Ausbau der Ladeinfrastruktur für Kfz und Fahrräder
- Optimierung der Wegführung für den Radverkehr speziell in der Bahnhofstraße und der Steinstraße

Freizeit, Kultur, Bildung und Soziales

- Stärkung, Qualifizierung und Ausbau des Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote durch Nutzung von Synergieeffekten z.B. mit der Erweiterung des Kulturzentrums Druckerei
- Sicherung der sozialen Infrastruktur und Ausbau sozialer Angebote
- Gewährleistung einer guten medizinischen Versorgung
- Erhöhung des Erlebnischarakters der Innenstadt z.B. durch Infotainment im öffentlichen Raum (Stadt- und Kurgeschichte)
- Sicherung und Ausbau von Bildungs- und Betreuungsangeboten für Kinder und Jugendliche

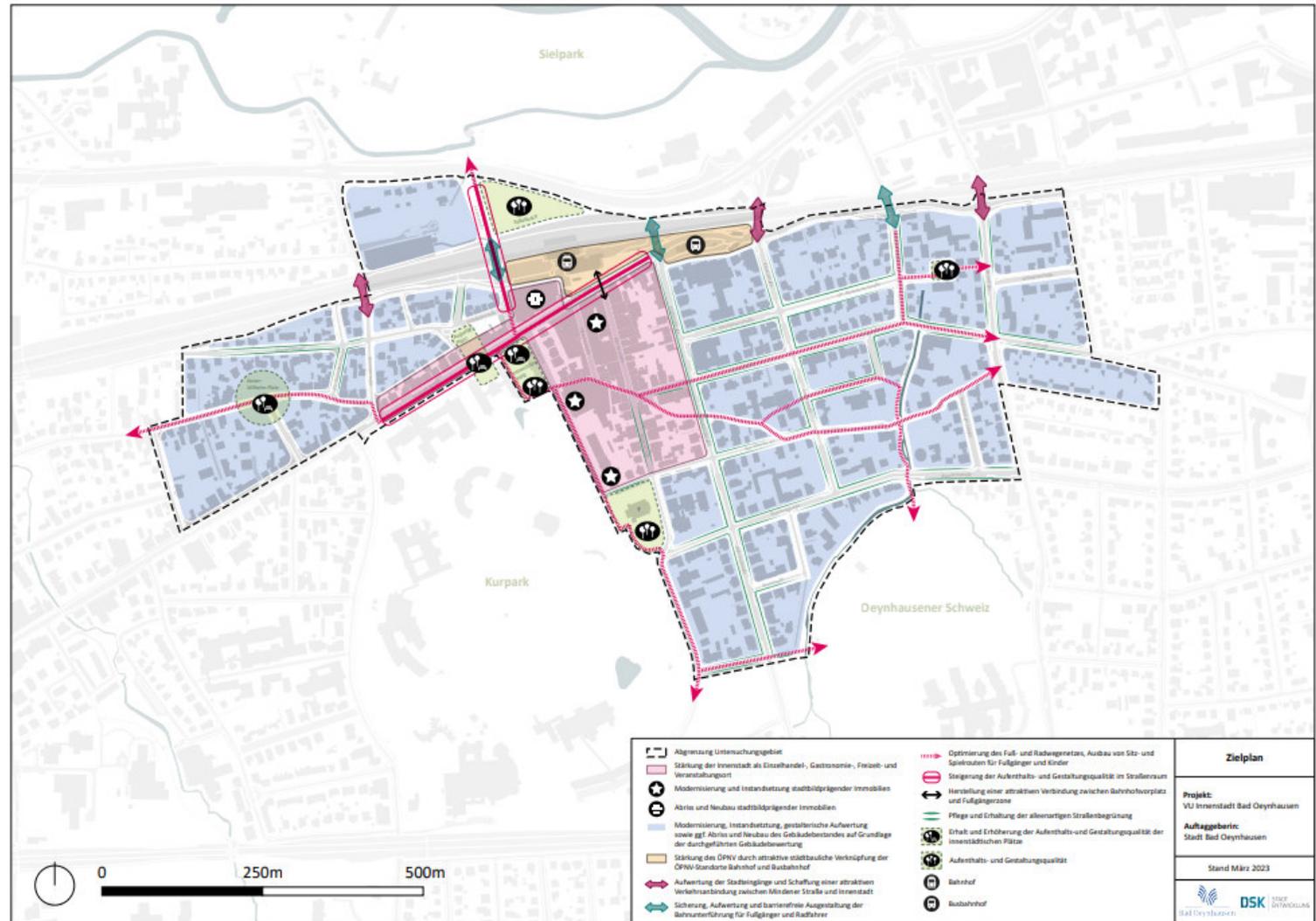
4. Sanierungsziele

Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

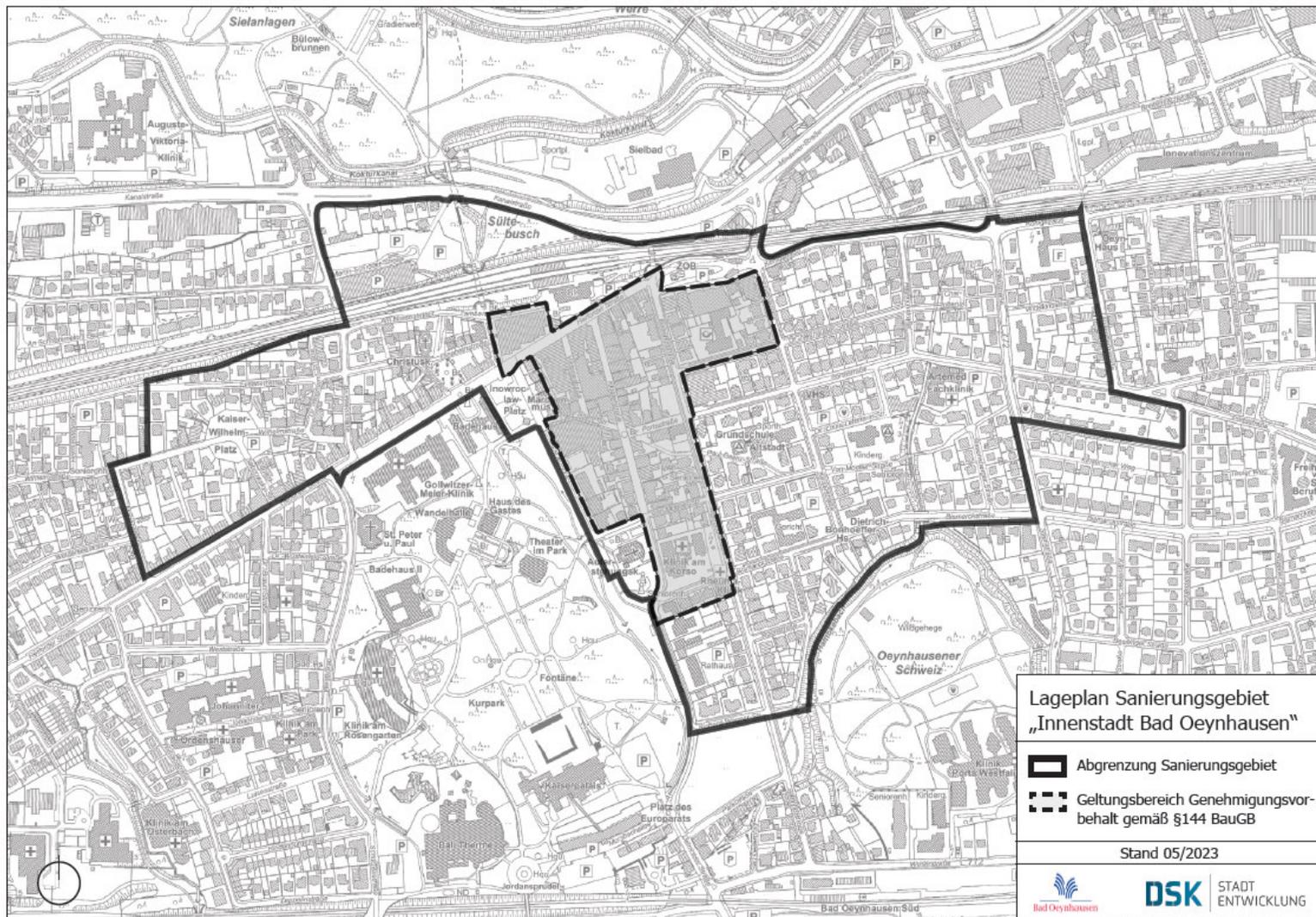
- Verstärkte Berücksichtigung einer Klimaverträglichkeit in der städtebaulichen Planung (Beschattung, niedriger Versiegelungsgrad)
- Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen wie Begrünungsmaßnahmen und die punktuelle Nachpflanzung von Bäumen zur Beschattung
- Sicherung der Grünstrukturen und des Baumbestandes in den Straßenräumen
- Sicherung bestehender Frei- und Grünflächen wie dem Kurpark, der Bad Oeynhausener Schweiz und dem Sielpark und darin bestehende Wasserflächen aufgrund ihrer Wirkung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebieten für die Innenstadt
- Erhalt und Ausbau baukulturelle angepasster Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Aufwertung und Revitalisierung technischer Bauwerke aufgrund ihrer Wirkung für das Kleinklima
- Verstärkte Nutzung der Solarenergiepotenziale auf Basis Solarkataster NRW

4. Sanierungsziele

Zielplan



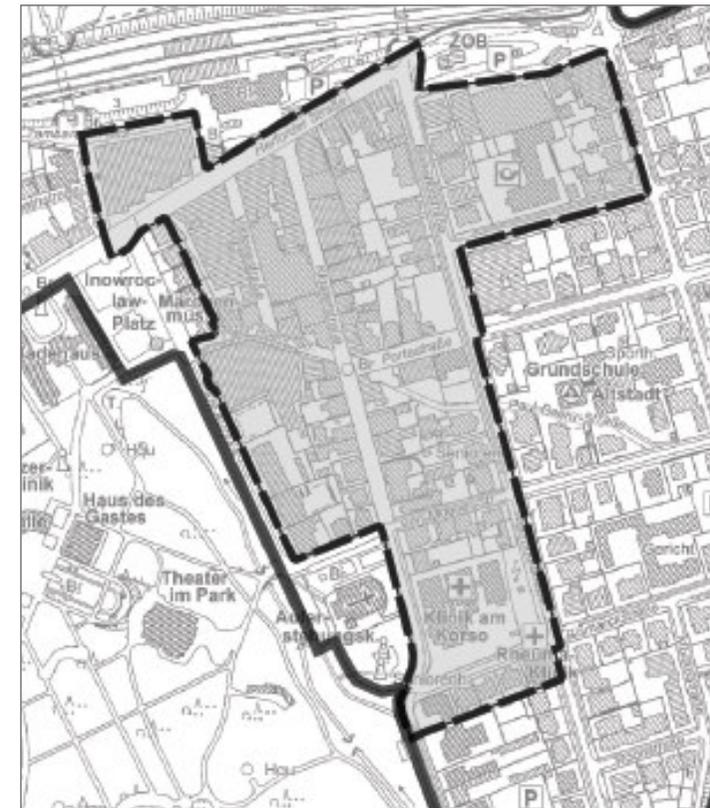
5. Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet



6. Sanierungsverfahren

Grundzüge

- Zur Behebung städtebauliche Missstände wird aufgrund von hohem Energieeinsparpotenzial sowie Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Gebäudesektor die Ausweisung eines **Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren** empfohlen
- Sanierungsgebiet schafft zusätzliche finanzielle Anreize für Investitionen in privaten Gebäudebestand durch erhöhte steuerliche Begünstigung
- Kombination mit Fördermitteln möglich (Zuschüsse von Städtebauförderung und BAFA; zinsgünstige Darlehen von KfW und NRW.Bank)
- Allgemeines Vorkaufsrecht für Grundstücke gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
- Genehmigungsvorbehalt gemäß § 144 BauGB in Teilgebiet mit Konzentration städtebaulicher Missstände



6. Sanierungsverfahren

Genehmigungsvorbehalt nach § 144 BauGB

Durch Stadt genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge u. a.:

§ 144 Abs. 1 BauGB

- Durchführung von Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben
- Beseitigung baulicher Anlagen

§ 144 Abs. 2 BauGB (Sanierungsvermerk im Grundbuch)

- Veräußerung eines Grundstücks
- Bestellung von Hypotheken und Grundschulden
- Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast
- Teilung eines Grundstücks

7. Förderanreize

Instrumentenkasten

Städtebauförderung

- Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung
- Fassadenprogramm

Förderinstitute

- Energetische Sanierung
- Herstellung Barrierefreiheit
- Einbruchschutz

Sanierungssatzung

- Erhöhte steuerliche Begünstigung

Denkmalförderung

- Denkmalpflagemassnahmen



Anwendung Instrumentenkasten je nach Zustand, Nutzung und Eigentumssituation

7. Förderanreize

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet



Vermietung: Kosten Modernisierung und Instandsetzung zu 100 % in zwölf Jahren absetzbar

Eigennutzung: Kosten Modernisierung und Instandsetzung zu 90 % in zehn Jahren absetzbar

7. Förderanreize

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet

| | Rechtsgrundlage | Fördergegenstand | Maßnahmenart | Absetzungszeiträume | Absetzungssätze |
|---------------------------|-----------------|--|--|--|--------------------------|
| reguläre Absetzung | § 7 EStG | vermietete oder selbstgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser | Sanierung, Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden | bis zur vollen Absetzung (40 bis 50 Jahre) | 2 bis 3 % |
| erhöhte Absetzung | § 7 h EStG | vermietete oder gewerblich genutzte Gebäude | Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten | erste 8 Jahre folgende 4 Jahre | bis zu 9 % bis zu 7 % |
| | § 10 f EStG | selbstgenutztes Wohneigentum | Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten | 10 Jahre | bis zu 9 % |

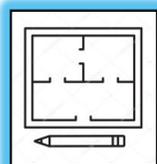
7. Förderanreize

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet | Begünstigte Einzelmaßnahmen

- Baumaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustandes ausgerichtet sind
- Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind:



Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist (z. B. Grundrissänderungen, Änderung von Fensteröffnungen)



Erhaltung und Erneuerung eines Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Platzes von besonderer Bedeutung ist (z. B. Fassaden- und Dachsanierung)



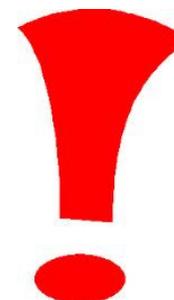
Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des § 177 BauGB hinaus (z. B. Erneuerung Haustechnik, Wärmedämmung, Anbau Balkone → keine Luxusmodernisierung!)



7. Förderanreize

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet | nicht begünstigte Einzelmaßnahmen

- Baumaßnahmen, durch die der Gebrauchswert des Gebäudes weit über die Anforderungen der Sanierung angehoben wird (Luxusmodernisierungen)
- Neubauten
- Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind (z. B. aufwändiger Ausbau Dachgeschoss)
- Laufende Instandhaltungsmaßnahmen
- Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z. B. Hofbefestigungen/ Rasenanlagen / Blumen / Ziersträucher / Bäume ohne Bezug zum Gebäude)
- Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände



7. Förderanreize

Erhöhte steuerliche Begünstigung im Sanierungsgebiet | Beispielrechnung



Annahmen:

| Mustergebäude |
|--|
| Steuerlich berücksichtigte Modernisierungskosten |
| 75.000,00 € |

| Mustereigentümer |
|---------------------------|
| Jahreseinkommen |
| 50.000,00 € |
| Persönlicher Steuersatz |
| 25 % |
| Jährliche Steuerbelastung |
| 12.500,00 € |

| Standardabsetzung nach § 7 Abs. 4 Nr. 2 EStG | | Sonderabsetzung nach § 7 h EStG | | |
|--|-----------------|---------------------------------|-----------|-----------------|
| Jahr 1 bis 50 | | Jahr 1-8 | Jahr 9-12 | zusammen |
| Absetzungssatz | 2 % | 9 % | 7 % | 8,34 % |
| Abschreibungs-summe/ Jahr | 1.500 € | 6.750 € | 5.250 € | 6.255 € |
| Abschreibungsjahre | 50 Jahre | 8 Jahre | 4 Jahre | 12 Jahre |
| Berechnung | 1.500*50 | 6.750*8 | 5.250*4 | 6.255*12 |
| Endsumme der Abschreibung | 75.000 € | 54.000 € | 21.000 € | 75.000 € |
| Reduziertes Jahreseinkommen | 48.500 € | 43.250 € | 44.750 € | 43.745 € |
| Persönlicher Steuersatz | 25 % | 25 % | 25 % | 25 % |
| Neue jährliche Steuerbelastung | 12.125 € | 10.813 € | 11.188 € | 10.936 € |
| Jährliche Steuerentlastung | 375 € | 1.687 € | 1.312 € | 1.562 € |
| Entlastung nach 12 Jahren | <u>4.500 €</u> | 13.496 € | 5.248 € | <u>18.744 €</u> |
| Entlastung nach 50 Jahren | 18.750 € | | | |

7. Förderanreize

Fassadenprogramm



Fördervoraussetzungen

- Baumaßnahme liegt im Städtebaufördergebiet
- Aus Fördermitteln gedeckte Kosten dürfen nicht auf die Miete umgelegt werden



Förderziel

Verbesserung des Erscheinungsbilds der Innenstadt durch Aufwertung von Fassaden, Dächern, Hofflächen, Zugängen und Einfriedungen (z. B. Mauern und Hecken)



Rechtsanspruch

Vergabe Fördermittel durch Stadt im Rahmen der verfügbaren Zuschüsse und Haushaltsmittel, kein Rechtsanspruch



Zuschuss

50 % der Gesamtkosten, max. 20.000 € pro Gebäudeobjekt

7. Förderanreize

Förderinstitute



Bei Krediten ist die Hausbank einzubinden



Bei Zuschüssen ist der Fördergeber direkt durch den Eigentümer anzusprechen



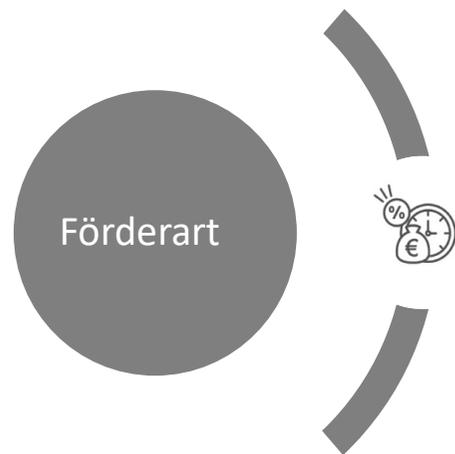
Technische Mindestanforderungen sind zu erfüllen



Andere Förderprogramme wie z. B. von KfW gegenüber der Städtebauförderung vorrangig

7. Förderanreize

Förderinstitute



Zinsgünstige Darlehen mit Tilgungszuschuss

Informationen

- Erstberatung durch die DSK
- Kostenfreie Servicenummer der KfW: 0800 539 9002
- www.kfw.de/programmnummer (z. B. 433)



7. Förderanreize

Förderinstitute

KfW-Effizienzhaus (433)
Zuschuss für Innovative
Energiegewinnung

- Zuschuss bis zu 34.300 € je Brennstoffzelle
- max. 40% der förderfähigen Gesamtkosten

KfW-Wohngebäude (461)
Haus und Wohnung
energieeffizient sanieren

- Sanierungszuschuss bis zu 75.000 € je Wohneinheit

KfW-Barrierereduzierung (455-B)

- Zuschuss bis max. 6.250 € pro Antrag
- max. 50.000 € Investitionskosten pro Wohnung

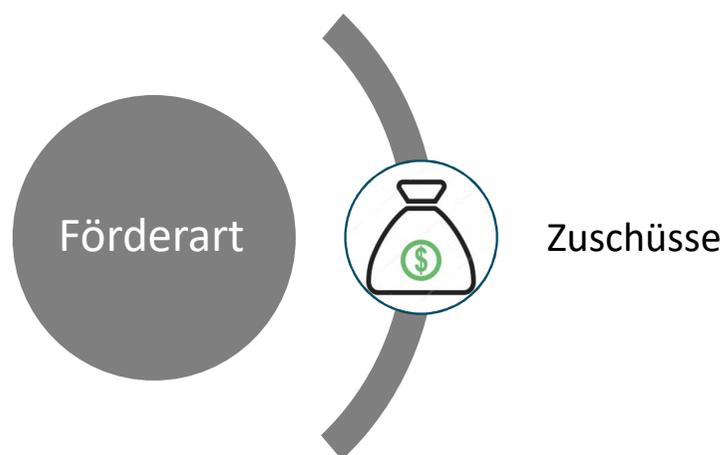
KfW-Einbruchschutz (455-E)

- Zuschuss bis zu 1.600 € pro Antrag
- Investitionskosten von mind. 500 € pro Antrag

Antragstellung
möglich je nach
Mittelverfügbarkeit!

7. Förderanreize

Förderinstitute



Bundesamt
für Wirtschaft und
Ausfuhrkontrolle

Informationen

- Erstberatung durch die DSK
- Kostenfreie Servicenummer der BAFA: 06196 980-1625
- www.bafa.de

7. Förderanreize

Förderinstitute



Bundeshförderung für effiziente Gebäude – Einzelmaßnahmen

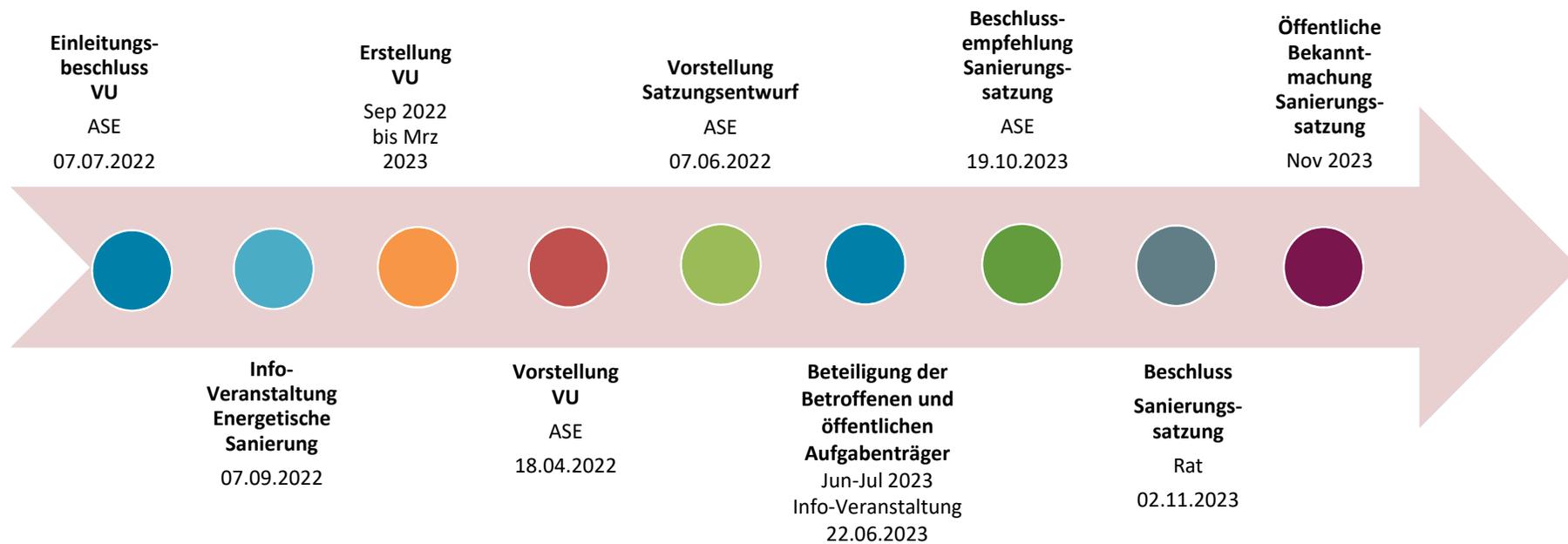
Weitere Informationen finden Sie unter: www.bafa.de/beg

| Maßnahme | Förderung |
|---------------------|-------------|
| Gebäudehülle | 15 % |
| Anlagentechnik | 15 % |
| Wärmeerzeuger | bis zu 40 % |
| Heizungsoptimierung | 15 % |

+ bis zu 50 % von der Fachplanung + Baubegleitung

Beauftragter für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAWKA)
Dieses Werk ist unter einer Creative Commons Lizenz veröffentlicht – Köln (www.koeln.de) © 2017/2018/2019

8. Weiteres Vorgehen



Öffentliche Auslegung Entwurf Abschlussbericht und Satzungsentwurfs vom 10.07.2023 bis 14.08.2023

Fragen? Beantworte ich gerne!

Carsten Lottner

Dipl.-Ing. Raumplanung

Stadtplaner AKNW SRL

Immobilienmanager EBS



Tel.: 0521. 584864-20

E-Mail: carsten.lottner@dsk-gmbh.de

