

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

**Bürgerinformation zum Projekt**

**„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“**

**Start der Innenstadtsanierung in Uelzen**

**am 15.10.2015, 19.00 Uhr, Rathaus Uelzen**

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Matthias Gunnemann

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

"Was lange währt wird endlich gut"

13.05.2009

1. Antragstellung Städtebauförderung  
Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“

18.08.2009

Bürgerversammlung zur Antragstellung  
Städtebaulicher Denkmalschutz „Innenstadt“

2011 - 2014

Ablehnungen und Wiederholungsanträge

2014 - 2015

Überarbeitung der Unterlagen zur Programmanmeldung für das  
**Programmjahr 2015 mit Antragstellung zum 01.10.2014**

08.05.2015

Pressemitteilung über die Aufnahme der Innenstadt in das  
Förderprogramm

31.08.2015

Eingang „Aufnahmebescheid“

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“



LGLN 2015

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Verfahrensschritte - Ausblick

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes (Sanierungssatzung) im Dezember 2015

Aufstellung und Verabschiedung einer Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen

Beauftragung eines Dienstleisters / Sanierungsträgers

Errichtung einer Bürgerberatungsstelle

Beauftragung erster Planungen und **Start erster Maßnahmen** in 2016

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Vorteile für Eigentümer und Bewohner von Sanierungsgebieten

■ Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln

■ Erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß EStG

■ Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten

■ Aufwertung des Stadtteils

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet

### **Private Modernisierungsmaßnahmen (auch Wohnumfeld- / Außenanlagen)**

Direkte Förderung

Prozentuale Pauschalförderung bei  
Sanierung der Gebäudehülle

Kostenerstattungsbetragsberechnung  
(nur unrentierlicher Kostenanteil)

Kein Rechtsanspruch

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Formales - Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Für Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne des § 7 h/10 f EStG in Anspruch zu nehmen /

- Zusätzlich zu den Abschreibungsmöglichkeiten bei Einzeldenkmälern

Dazu ist **vor** Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen.

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



**Das ist förderfähig!!**

Maßnahmen zur Sicherung  
erhaltenswerter Gebäude

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



**Das ist förderfähig!!**

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



**Das ist förderfähig!!**

Modernisierung und  
Instandsetzung  
dieser Gebäude oder  
Ensembles

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung



## Beispielhafte **private Sanierungen**

Vor Sanierung leerstehend (ehem.  
Kinderhort)

heute Wohnhaus





## Beispielhafte private Sanierungen





## Beispielhafte private Sanierungen





## Beispielhafte private Sanierungen



# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“



Saniertes Ensemble



# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Fördermöglichkeiten „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung

Modernisierung und Instandsetzung [...] dieser Gebäude oder Ensembles

Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses

**Leistungen von Planern, Architekten, Beauftragten und Sanierungsträgern für die gesamte Durchführung der Sanierung einschließlich der Beratung von Eigentümern im Rahmen der Sanierung.**

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Beispielhafter Verfahrensablauf bei einer geförderten Baumaßnahme

- Frühzeitige Erstberatung der Eigentümer durch den Sanierungsträger
- Die Voruntersuchung ist durch den Eigentümer zu beauftragen.
- Abschluss eines Modernisierungsvertrags zwischen Eigentümer und Stadt  
(Festlegen des Fördersatzes, Zeitpunkt der Auszahlungen usw.)
- Durchführung der Baumaßnahme, ggf. mit Abschlagszahlungen
- Vorlage aller Rechnungen nach Abschluss
- Nach einer Prüfung wird der endgültige Zuschuss berechnet und der Restbetrag ausgezahlt.

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Formales - Schlaglicht „Sanierungsvermerk“

Der Sanierungsvermerk muss gemäß § 143 Abs. 2 BauGB eingetragen werden. Er hat nur hinweisenden Charakter. Wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung automatisch gelöscht.

Amtsblatt	Grundbuch von	Band	Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 3	Es wird eine Sanierung durchgeführt. Eingetragen am XXX .		

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Formales - Sanierungssatzung



Festlegung zur Gebietsabgrenzung



Festlegungen zur Verfahrenswahl



Ausführungen zu den genehmigungspflichtigen Vorhaben

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Evtl. Eigenschaften des Sanierungsgebietes

### Auskunftspflicht

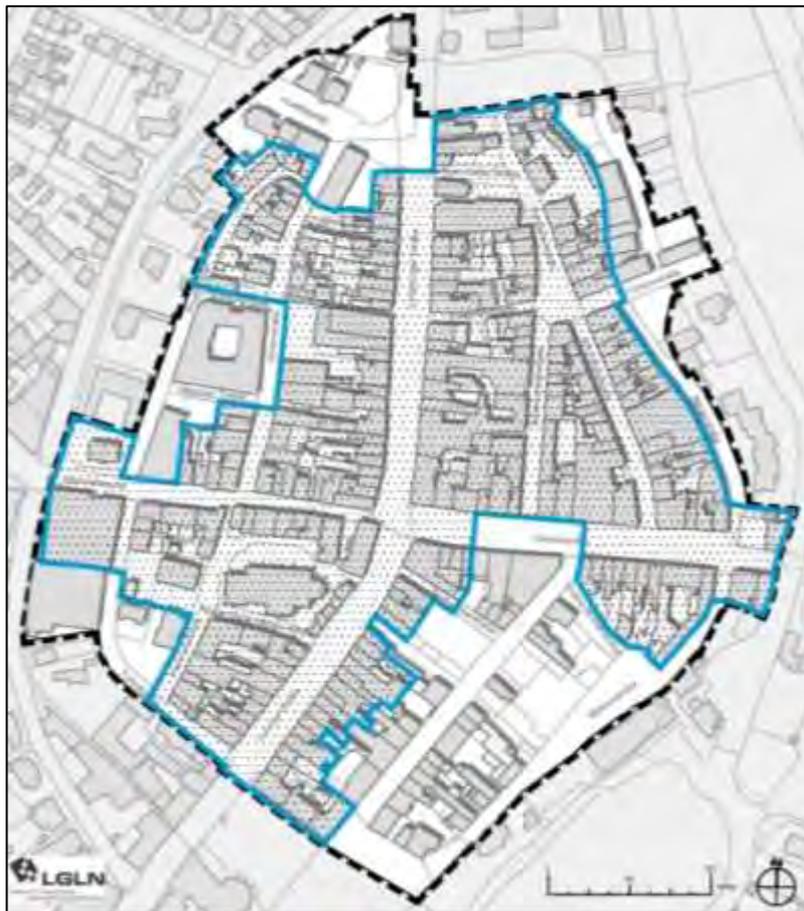
#### Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (gem. Baugesetzbuch)

- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück u. baul. Anlagen
  - Schuldrechtliche Vereinbarungen und Verträge
  - Rechtsgeschäftliche Veräußerungen
  - Belastungen von Grundstücken / Wohneigentum
  - Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten
  - Veränderungen der Grundstücksgrenzen
- Begründung: Vermeidung der Erschwerung oder Verhinderung der Sanierung

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungs-/Fördergebietes



**Legende**

-  Abgrenzung des Fördergebietes  
(ca. 9,90 ha)
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes  
(ca. 15,16 ha)

**STADT UELZEN**  
STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ  
INNENSTADT

**Abgrenzung Fördergebiet und Untersuchungsgebiet**

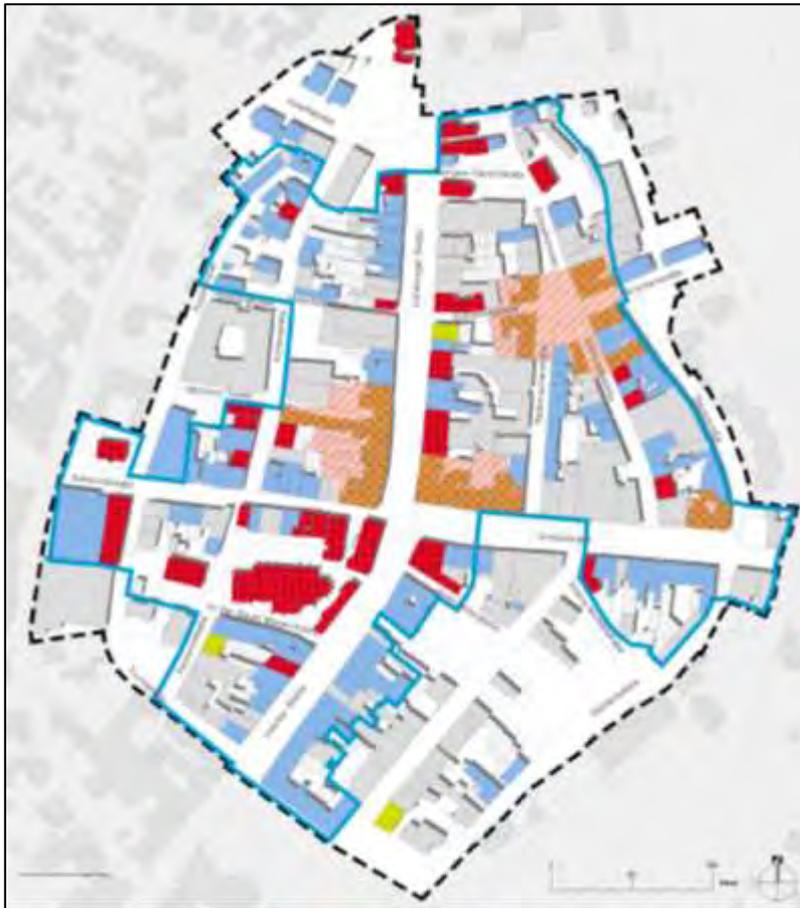
Stadt Uelzen  
Verwaltung: Markt, Stadtkultur, Umwelt  
Rathaus, Erdbergstraße 1, 39103 Uelzen  
Tel: 0531 200111 Fax: 0531 200112  
info@stadtuelzen.de

Stadt Uelzen | Wirtschaftsförderung und Planung GmbH  
Wirtschaftsstraße 17, 39114 Uelzen  
Tel: 0531 957571 Fax: 0531 957572  
www.wfg-uelzen.de

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“

## Erhaltenswerte Bausubstanz und Einzeldenkmale



### Legende

-  Einzeldenkmale
-  Gruppen baulicher Anlagen gem. § 3 (3) NDöSchG
-  Erhaltenswerte Bausubstanz
-  Gut integrierte Neo- / Umbauten
-  Abgrenzung des Fördergebietes
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

### STADT UELZEN STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ INNENSTADT

Denkmalschutz und erhaltenswerte  
Gebäude im Untersuchungsgebiet

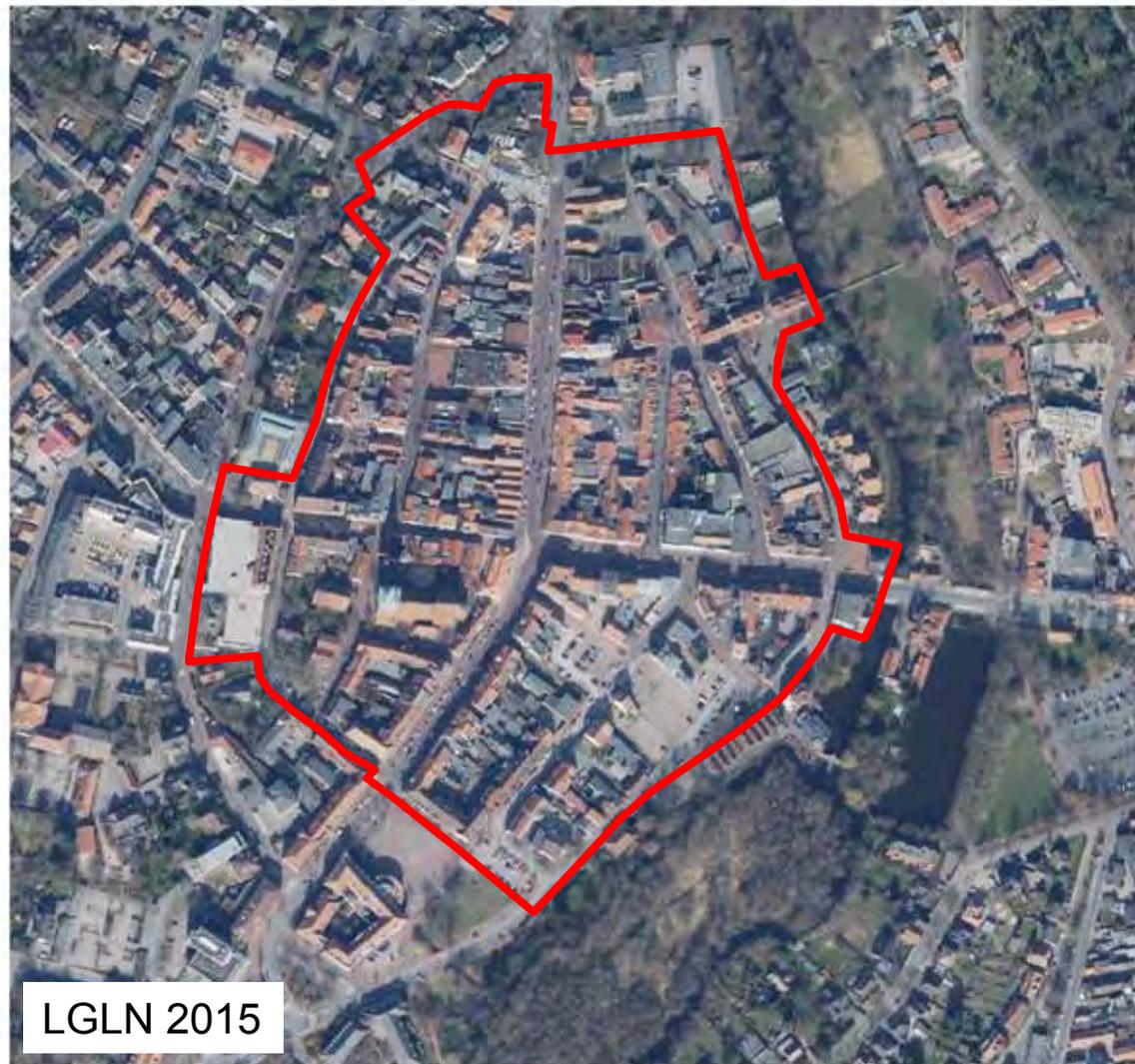
#### Stadtplan

Verfasser: Hans-Joachim L. Hagemann  
Bauhof-Beratungsgruppe GmbH  
Am Conny-Stein 1, 39088 Uelzen  
Tel. 0511-24674-0 Fax: 0511-24674-10  
info@bauhof-beratung.de

Projekt: Innenstadt-Städtebaulicher Denkmalschutz  
Stand: 17. 07. 2015  
Tel. 0511-24674-0 Fax: 0511-24674-10  
info@bauhof-beratung.de

# Städtebaulicher Denkmalschutz - "Innenstadt" Uelzen

„UELZEN 2025 - Altstadt mit ZUKUNFT“



Wir stehen Ihnen gern für weiterführende  
Fragen zur Verfügung:

**Frau Baucke**

Telefon: 0581 | 800-63 24

Fax: 0581 | 800-763 24

E-Mail: [kerstin.baucke@stadt.uelzen.de](mailto:kerstin.baucke@stadt.uelzen.de)

**Herr Kopske**

Telefon: 0581 | 800-63 10

Fax: 0581 | 800-763 10

E-Mail: [Michael.Kopske@stadt.uelzen.de](mailto:Michael.Kopske@stadt.uelzen.de)