

Hansestadt
Uelzen



**Altstadt mit Zukunft
Städtebaulicher
Denkmalschutz**

Hansestadt
Uelzen



**2. Infoveranstaltung
am 28.09.2016 im Ratssaal**



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH



Ablauf Veranstaltung

- **Vorstellung der NLG als Sanierungsberater**
- **Bisher Erreichtes und künftige Meilensteine**
- **Fördermöglichkeiten für private Eigentümer**
- **Ablauf einer Fördermaßnahme**
- **Grundlagen der Förderung – was und wie?**
- **Erste Umsetzungsschritte**
- **Unterstützungsangebote der NLG / Sanierungsbüro**
- **Vorstellung BBS-Projekt**
- **Fragerunde**
- **Gelegenheit für persönliche Nachfragen / Kontakte**

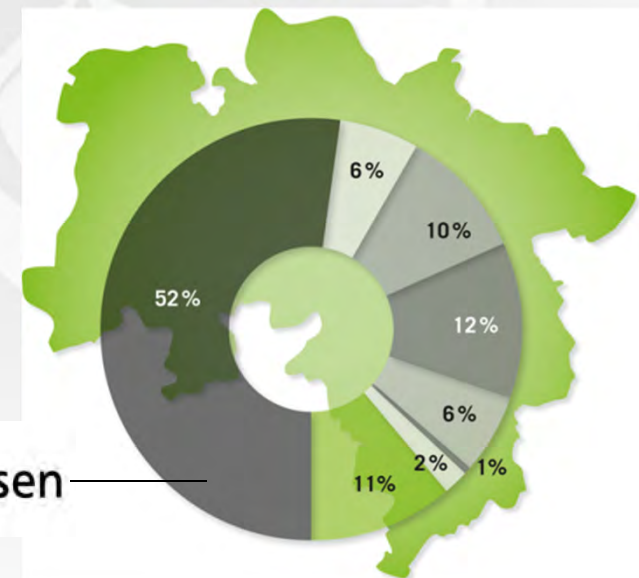


NLG - Das Unternehmen

- Gründung: 1915 als Hannoversche Siedlungsgesellschaft
- Tätigkeitsgebiet: Niedersachsen, Bremen, Hamburg
- Gesellschafter: Land Niedersachsen 52 %
- Landkreise, Städte, Gemeinden, Kreditinstitute und landwirtschaftlicher Berufsstand 48 %
- Stammkapital: 811.620 EUR
- Bilanzsumme am 31.12.2014: rund 290 Mio. EUR
- Umsatz 2014: rund 142 Mio. EUR



Niedersachsen





NLG - Organisation

Zentrale in Hannover

- Geschäftsführung
- Geschäftsbereichsleitungen
- Zentrale Bereiche

Zehn Geschäftsstellen in Niedersachsen

Aurich, Braunschweig, Bremerhaven, Göttingen, Hannover, Lüneburg, Meppen, Oldenburg, Osnabrück, Verden

Mitarbeiter 2016: ca. 270





Das Projektteam



Ulf-Bernhard Streit
Dipl.-Ing.
Projektleiter

Tätigkeitsschwerpunkte

- Produktbereichsleiter
- Betreuung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht
- Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung in Stadtentwicklungs- und Planungsprozessen



Roman Brutscher
Dipl.-Geogr.
Stellv. Projektleiter

Tätigkeitsschwerpunkte

- Betreuung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen nach dem besonderen Städtebaurecht
- Erarbeitung Vorbereitender Untersuchungen und ISEK
- Moderation und Gestaltung von Kommunikationsprozessen



Das Projektteam



Anette Petrina
Industriekauffrau
Formale
Abwicklung//Sachbearbeitung

Tätigkeitsschwerpunkte

- Formale und finanzielle
Abwicklung städtebaulicher
Erneuerungsmaßnahmen

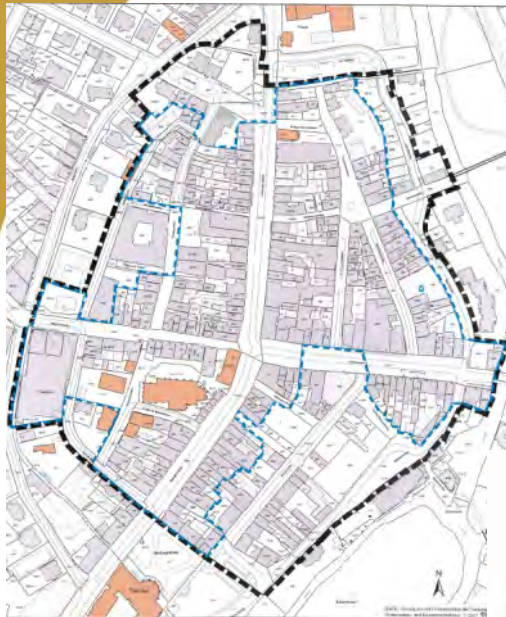


Andreas Brüggemann
Dipl.-Ing. (FH)
Architektur

Tätigkeitsschwerpunkte

- Umnutzungen
substanzgeschützter Immobilien
- Erarbeitung von
Modernisierungsvorunter-
suchungen

Aufgabenstellung an den Sanierungsberater



- a. Weiterentwicklung / Umsetzung der Gesamtmaßnahme
- b. Kommunikation mit den Eigentümern im Sanierungsgebiet**
- c. Öffentlichkeitsarbeit
- d. Zusammenarbeit mit den politischen Gremien
- e. Städtebauliche Aufgaben
- f. Administrative Aufgaben
- g. Finanzielle Abwicklung

Erste Meilensteine in der Stadtsanierung

- Regelmäßige **Beratungszeiten** im Rathaus
- Erarbeitung der **Sanierungsformulare / Anträge** zur Förderung usw.
- Erarbeitung der **Förderrichtlinie** „Uelzen Innenstadt“
- Ausarbeitung und Abstimmung der **Vertragswerke**
- **Abschluss** erster Modernisierungs- und Instandsetzungsverträge (zunächst vorzeitiger Baubeginn)
- Durchführung der **ersten privaten Sanierungsmaßnahmen**
- Erarbeitung **2. Newsletter**
- Erarbeitung **2. Infolyer** mit allen wichtigen Informationen
- Verlinkung **Internetauftritt** / Vereinfachung des Auffindens aller Sanierungsinhalte
- Einrichtung **Sanierungsbüro** mit Eröffnung am 23.09.2016 – Verstetigung der Beratung - mittwochs zwischen 13 und 17 Uhr oder nach Vereinbarung





Nächste Schritte ...

- 2. Bürgerinformationsveranstaltung 28.09.2016
- Festlegung der Anforderungen an Modernisierungs-Voruntersuchungen
- Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplans einschließlich der Darstellung einer Gestaltungsrichtlinie für private Modernisierungsmaßnahmen unter Mitwirkung eines Arbeitskreises
- www.stadtsanierung-uelzen.de – Ausbau des Internetauftritts mit Verfügbarkeit der aktuellen Sanierungsinhalte und Sanierungs-ABC mit Stichwortsuche
- Durchführung „Architekten-Abend“
- Bauschilder und „Sanierungsplaketten“





Fördermöglichkeiten für private Eigentümer

Zuschuss
Städtebau-
förderung

Steuerliche
Vergünstigungen
(im gesamten
Sanierungsgebiet)

Förderung
privater
Baumaßnahmen
im Sanierungs-
gebiet

Zuschüsse können
nur Im Fördergebiet
gewährt werden!
Mindestvoraussetzung ist
die Einstufung als
Baudenkmal bzw. als
Gebäude mit
erhaltenswerter
Bausubstanz.



Stadt erteilt eine
Bescheinigung für das
Finanzamt

Voraussetzung =
Abschluss eines
Modernisierungs-
vertrages mit der
Hansestadt Uelzen

**Instandsetzungs- und / oder
Modernisierungsmaßnahmen!
Beseitigung grundlegender Missstände am
und im Gebäude.**



1. Schritt

Vorbereitung /
Beratung

- Gespräch beim Sanierungsberater über die Möglichkeiten der Förderung 06.10.2016
- Beratung durch einen Architekten (nach eigener Wahl)
- ggf. Ortsbesichtigung durch Ing. Büro/ Architekten

2. Schritt

Planung

- Planung des Bauvorhabens
- Einholung von 3 vergleichbaren Angeboten
- Kostenberechnung durch einen Architekten
- ggf. Modernisierungsgutachten

3. Schritt

Antragstellung

- Anträge:
 - Zur Gewährung von Städtebauförderungsmitteln bei der Stadt
 - Zur Genehmigung von Bauvorhaben nach §§ 144, 145 BauGB bei der Stadt
 - Ggf. anderweitige Förderungen (Denkmalpflege, KfW etc.)

4. Schritt

Modernisierungsvertrag

- Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt= öffentlich-rechtlicher Vertrag als Voraussetzung für eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln

**Achtung ! vorzeitiger
Maßnahmebeginn
nur nach Antragstellung möglich**

5. Schritt

Baubeginn

Auch die Baugenehmigung und ggf. denkmalrechtliche Genehmigung müssen vorliegen (falls notwendig)

- Mit der Baumaßnahme kann begonnen werden, sofern die schriftlichen Bewilligungen für alle Förderungen vorliegen. **In jedem Fall muss der Vertrag und die Genehmigung nach §§ 144, 145 BauGB vorliegen.**



Grundlage der Förderung

- Es bedarf **IMMER** einer schriftlichen Vereinbarung (Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrag) zwischen der **Hansestadt Uelzen** und dem **Eigentümer**
- Mit der Durchführung der Maßnahmen darf noch nicht begonnen worden sein!
- In begründeten Einzelfällen ist im Ausnahmefall nach schriftlicher Genehmigung ein vorzeitiger Maßnahmebeginn möglich.





Was wird gefördert?

- **Förderfähig sind:**
 - Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die zur Behebung von Mängeln und Missständen der äußeren Gestaltung von Gebäuden geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und zur Verbesserung des Nutzwertes beitragen

Dies sind vor allem:

- Einzelmaßnahmen und Verfahren, die der Verbesserung der Erschließung und Nutzbarkeit des Gebäudes dienen
- Instandsetzungen von Fassaden, Dächern, Wänden und Decken
- wärmedämmende Maßnahmen,
- Erneuerung von Fenstern
- Schaffung von barrierefreien Zugängen
- Herstellung von Belichtungen
- technische Optimierungen der Heizungsanlagen

Die Übereinstimmung der vorgesehenen Maßnahmen mit den denkmalpflegerischen Anforderungen zur Erhaltung, Pflege, Instandsetzung und Entwicklung der jeweiligen betroffenen Baudenkmale und erhaltenswerten Gebäude ist

unverzichtbare Grundlage der Förderfähigkeit.





Wie wird gefördert?

- Bei Maßnahmen der durchgreifenden Modernisierung: Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages
(KEB) = Unrentierlichkeit einer Baumaßnahme
→ maximaler Zuschuss von 40%
- *Teilmodernisierungen*: pauschalierter Zuschuss von 30 %, in Fällen von besonderer städtebaulicher Bedeutung werden bis zu 40 % gefördert
- **Grenzen:**
 - Zuwendungsfähige Gesamtkosten: auf max. 400,00 € je m² vermietbarer Nutz- bzw. Wohn- und Gewerbefläche begrenzt.
 - unterlassene Instandsetzung: Pauschalabzug 10 %
 - Förderung von Vorhaben im Inneren eines Gebäudes nur im Zusammenhang mit außenwirksamen Maßnahmen
 - Bagatellgrenze von mindestens 2.500,00 €
- Modernisierungsvoruntersuchung: Förderung pauschal 50 % der Kosten, maximal 10.000 € gefördert (werden später angerechnet)

Erstes erfolgreiches Förderbeispiel

Lüneburger Straße 45

- Teilmodernisierungsmaßnahmen
- Die Maßnahme umfasst folgende Arbeiten:
 - Fassadensanierung
 - Dachsanierung





Sanierungsberatung vor Ort und im Sanierungsbüro

- Gemeinsame Erstbegehung mit Architekt (Sanierungsberater), Eigentümer, **Denkmalpfleger** (ggf. Bauaufsicht und Brandschutz)
- Erfassung des Gebäudes nach Abschnitten:
 - Fassade, Dacheindeckung, Dachentwässerung, Grundstücksentwässerung, und Innenbereichen (KG, EG, 1. OG, DG)
 - Kurzbeschreibung und Bewertung nach einem **Ampelsystem**
 - ersten Einordnung von baulichen Schäden am Objekt
 - kurze textliche Baubeschreibung und Fotodokumentation



Sanierungsberatung vor Ort und im Sanierungsbüro

- **Private Sanierungsberatung**
 - Kompakte Abbildung eines ersten baulichen Eindrucks vom Gebäude
 - erste Untersuchung als Gesprächseinstieg und für die Bewertung der Förderfähigkeit
 - Grundlage einer weiteren **geförderten** umfangreicheren Modernisierungsvoruntersuchung als Basis späterer Modernisierungsverträge
 - Protokollierung der Besprechungsergebnisse für alle Beteiligten
 - Vereinbarung nächster Handlungsschritte
- **Angebot zur Beratung einer energetischen Sanierung**



Das Sanierungsbüro als zentrale Anlaufstelle im Herzen der Innenstadt

- **Beratungszeiten Sanierungsbüro
Schuhstr. 35, Hansestadt Uelzen:**
wöchentlich mittwochs zwischen 13:00 – 17:00 Uhr
- Vermittlung relevanter Informationsmaterialien
- zeitnahe **städtebaulich-architektonische Erstberatung**
einschließlich **Förderberatung**
- Beratung in allen „Förderzuschuss-Fragen“ und hinsichtlich der Förderung durch Inanspruchnahme steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten
- Beratung in Planungsfragen im Rahmen der Erstellung möglicher Modernisierungsgutachten
- Erstellung von Förderkonzepten und Modernisierungsvereinbarungen
- Begleitung und Prüfung der privaten Sanierung einschließlich der förderrechtlichen Abnahme





Das Sanierungsbüro als zentrale Anlaufstelle im Herzen der Innenstadt

Kontakt:

- Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
- Ulf-Bernhard Streit
Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon: 0511/123208-204
Telefax: 0511/1211-13217
Mobil: 0175/1992391
- [E-Mail: ulf-bernhard.streit@nlg.de](mailto:ulf-bernhard.streit@nlg.de)