

Gemeinde Schwanewede - Vorbereitende Untersuchungen „Lützow-Kaserne“

am 08. Juli 2015 im Rathaus Schwanewede

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Eckhard Horwedel, Geschäftsführer
Esther Albert, Projektleiterin

Inhalt

1. Förderprogramm „Stadtumbau West“
2. Verfahrensschritte
3. Finanzierung
4. Planunterlagen für die Programmanmeldung

Förderprogramm „Stadtumbau West“

WAS SIND DIE ZIELE DES FÖRDERPROGRAMMS?



Nutzbarmachung von baulichen Anlagen, die nicht mehr bedarfsgerecht sind,



Bauliche Anlagen, die einer anderen Nutzung nicht zuführbar sind, **können zurückgebaut werden**,



Brachliegende oder freigelegte Flächen können einer nachhaltigen, insbesondere dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienenden städtebaulichen Entwicklung oder einer mit dieser verträglichen **Zwischennutzung zugeführt werden.**

WO KANN GEFÖRDERT WERDEN?



Im Sanierungsgebiet / Fördergebiet / Stadtumbaugebiet

Förderprogramm „Stadtumbau West“

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN ?



Die städtebauliche Neuordnung sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie- oder Militärbrachen,



Bau- und Ordnungsmaßnahmen, die für den Stadtumbau erforderlich sind sowie die Anpassung der städtischen Infrastruktur,



Die Aufwertung / der Umbau des Gebäudebestandes, wie z. B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden,



Den Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörenden Infrastruktur; inkl. Freimachung der abzureißenden Gebäude



Die Wieder- und Zwischennutzung freigelegter Flächen,



Leistungen Beauftragter

WELCHE REGELN SIND ZU BEACHTEN? RECHTE UND PFLICHTEN!



Sanierungsvermerk im Grundbuch (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)



Auskunftspflicht - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge



Förderung von **privaten Modernisierungen** (kein Rechtsanspruch)

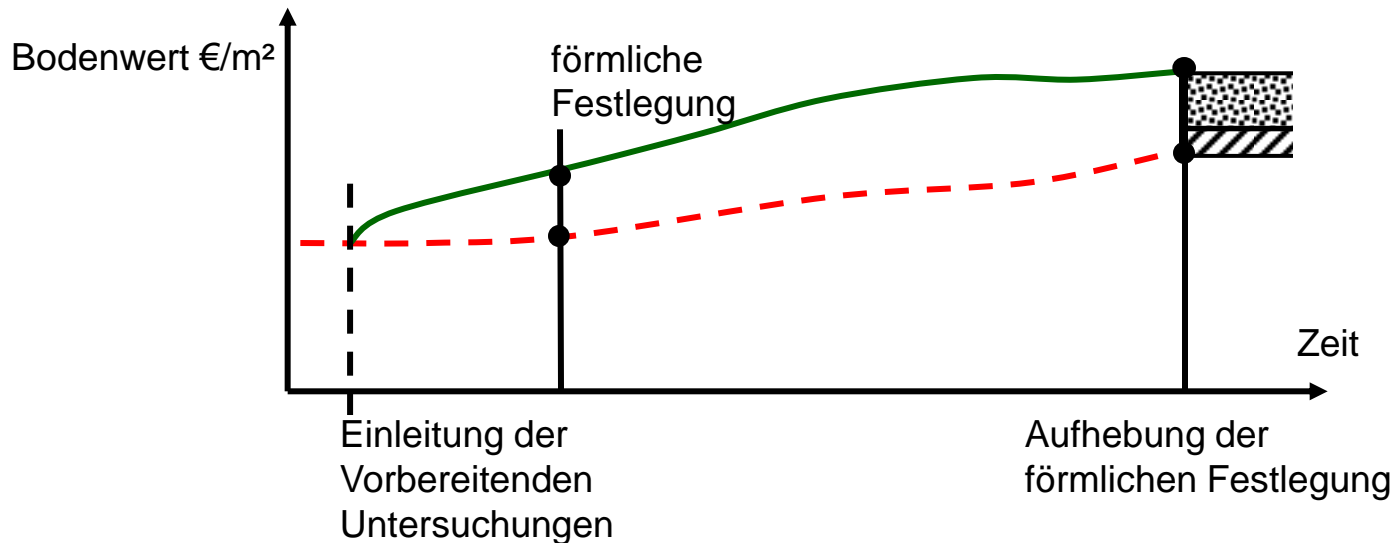


Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet





Erhebung von **Ausgleichsbeträgen**


WIE ERRECHNET SICH DER AUSGLEICHSBETRAG



 Bodenwert unter Berücksichtigung allgemeiner Wertverhältnisse

 Erhebbarer Ausgleichsbetrag

 Bodenwert im Sanierungsgebiet

 Anrechenbare Beträge (§ 155 BauGB)

Förderprogramm „Stadtumbau West“

WELCHE AKTIVITÄTEN SIND IN DER GEMEINDE SCHWANEWEDE ERFORDERLICH?



Zum 01.06.2015 hat die Gemeinde Schwanewede eine **Programmanmeldung** eingereicht.



Bestandteile der Programmanmeldung







1. **Formular** mit Angaben zur Gemeinde
2. **Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)**, bestehend aus
 - a. **Übergeordnete Planungsaussagen** (Gesamte Kommune)
 - b. **Vorbereitende Untersuchungen** (Förder- | Sanierungsgebiet)



Ein ISEK (Teil A) wird zeitlich durch die Gemeinde Schwanewede erarbeitet.

Verfahrensschritte

WELCHE VERFAHRENSSCHRITTE SIND ABZUARBEITEN?

-  Vorbereitung ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen
→ **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung** ✓
-  Erstellung des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen ✓
-  Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§ 137 BauGB)
→ **Durchführung einer Bürgerversammlung am 08.07.2015** ✓
-  Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§ 139 BauGB)
→ **Verfahren wird aktuell durchgeführt** ✓
-  Beschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen
→ **Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss** (15.09.2015)
-  Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum Programmjahr 2016
→ **Abgabe 01. Juni 2015** ✓

WELCHE VERFAHRENSSCHRITTE SIND ABZUARBEITEN?



Vorbereitung eines Besichtigungs- und Bereisungstermins mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg und mit dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung über das Vorhaben in Schwanewede

Nach der Aufnahme in die Städtebauförderung – Sommer/Herbst 2016



Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung



Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung gem. § 142 BauGB



Initiierung und Einsetzung eines Sanierungsmanagements (Bürgerforum / Ausschüsse / Sanierungsträger)



In **2017** Vorbereitung und Durchführung erster Projekte und Baumaßnahmen

Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Schwanewede "Lützow-Kaserne"

		Kosten
1	Vorbereitung der Sanierung	400.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	75.000 €
3	Grunderwerb (zur Neuordnung und Entwicklung auf den geplanten Wohn-, Gewerbe- und Sonderbau- und Grünflächen (Arrondierung))	5.280.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen <i>(v.a. Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur; pauschal für 35 Verwaltungs-, Unterkunfts- und Sozialgebäude; Rückbau leer stehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur; pauschal für 24 Instandsetzungs- und Lagergebäude; Entsiegelung und Freimachung der geplanten Wohn-, Gewerbe- und Sonderbauflächen; Um- und Neugestaltung (z. T. in Abschnitten) der vorhandenen Erschließungsstraßen; Anlage einer Grünfläche als Naherholungsfläche mit Wegeverbindungen inkl. Retentionsfläche als See)</i>	14.762.000 €
5	Baumaßnahmen	
5.1	Umnutzung der Lehrsaalgebäude zu einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung und Sanierung der Sporthallen pauschal	1.500.000 €
5.2	Sanierung geschädigter Gebäude (Sanierung nach Privatisierung), 10 Gebäude mit einem mittleren Zuschuss in Höhe von 50.000 €; pauschal	500.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (rd. 7,5 % der Baumaßnahmen)	150.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		22.667.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	1.043.000 €
Summe Ausgaben		23.710.000 €

Finanzierung

Summe Ausgaben	23.710.000 €
-----------------------	---------------------

B. Einnahmen

Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z. B. aus Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	10.237.500 €
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

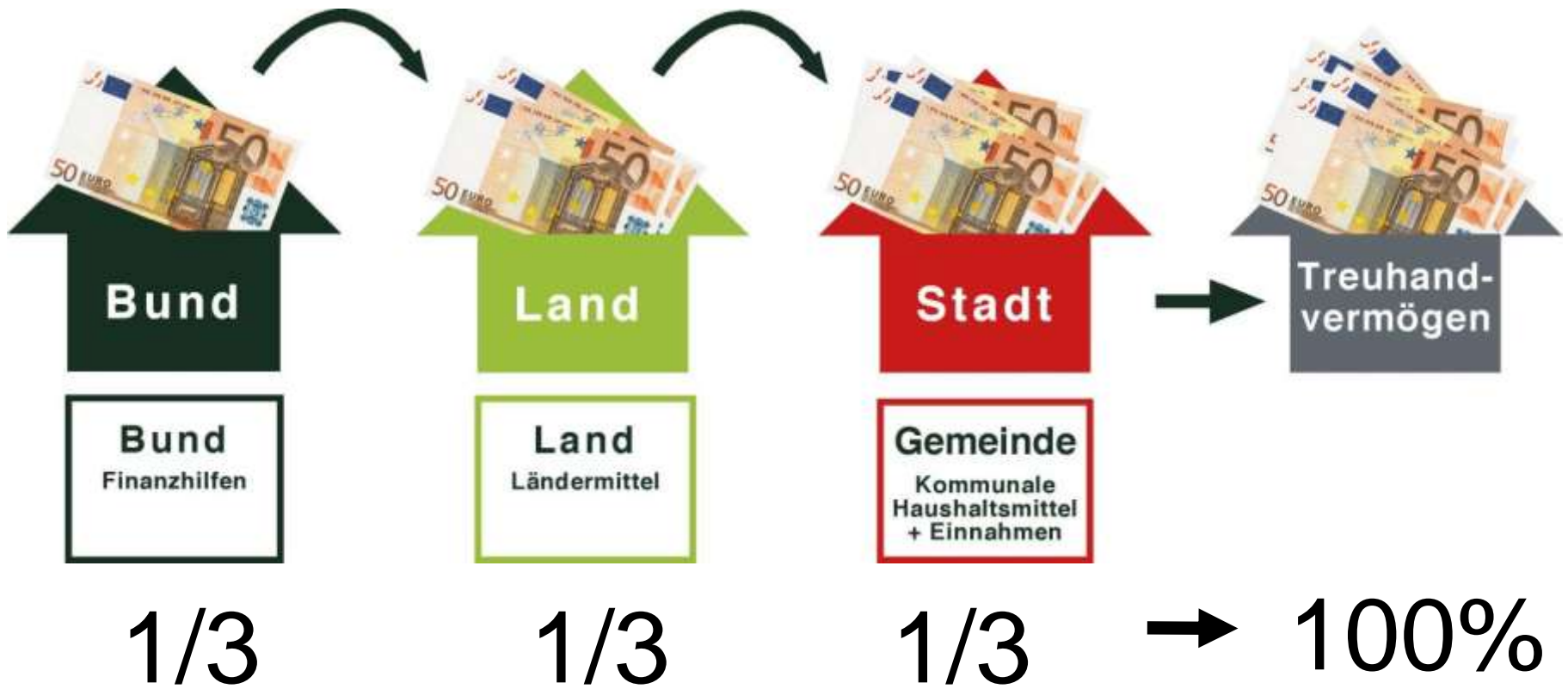
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	13.472.500 €
-------------------------------------------------	---------------------

D. Finanzierung

zu finanzierende Summe	13.472.500 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	4.490.833 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	4.490.833 €
Anteil Gemeinde Schwanewede (1/3 von gesamt)	4.490.833 €
kommunaler Anteil p.a. (12 Jahre Laufzeit)	374.236 €

Finanzierung

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung




Planunterlagen für die Programmanmeldung

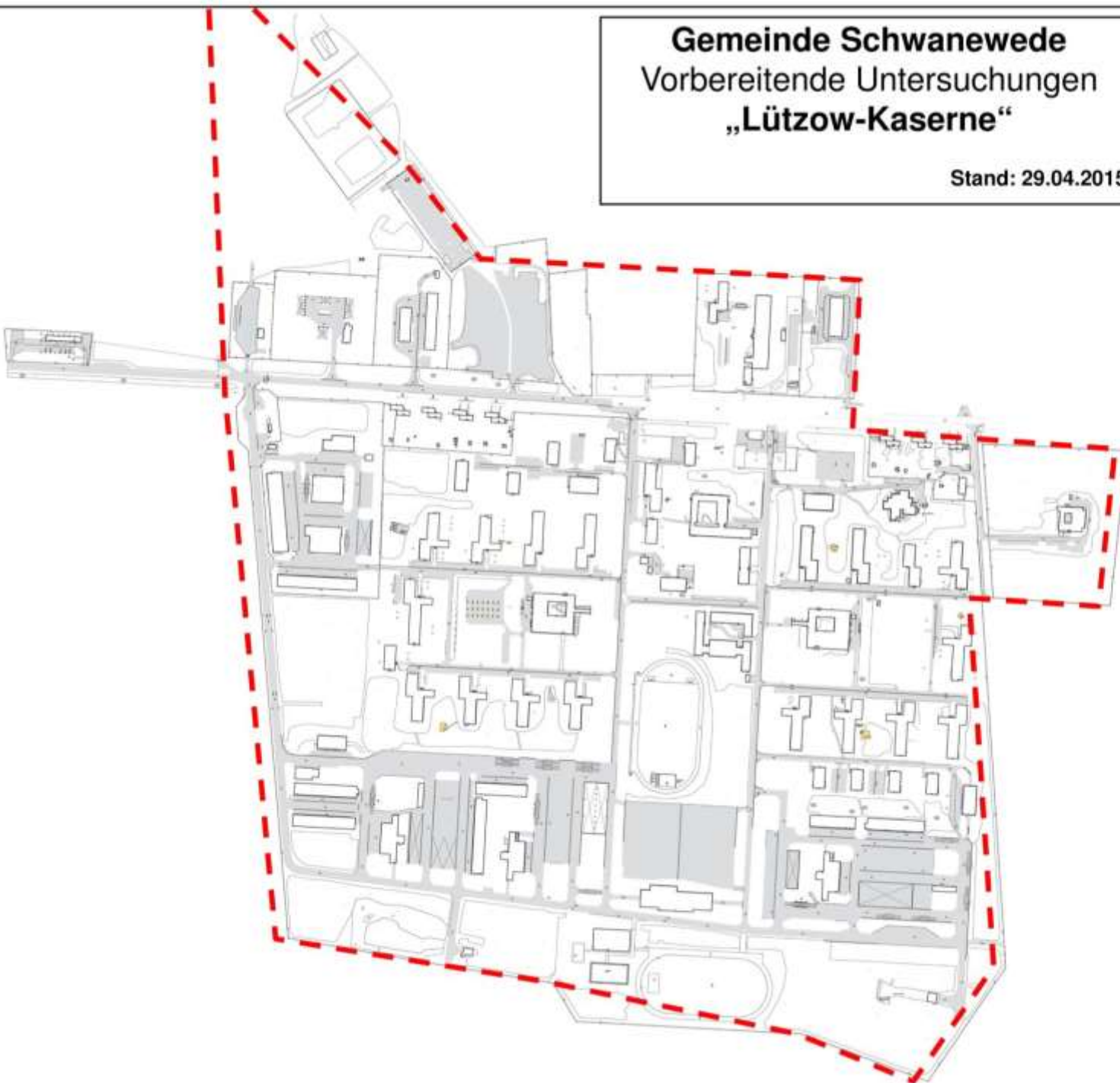
ISEK ALS VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Gemeinde Schwanewede Vorbereitende Untersuchungen „Lützow-Kaserne“

Stand: 29.04.2015

Untersuchungs- gebiet

 Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes
(ca. 88,0 ha)




Gemeinde Schwanewede Vorbereitende Untersuchungen „Lützow-Kaserne“


ENTWURF

Stand: 20.03.2015


Bestandsanalyse Misstände


GEBÄUDE

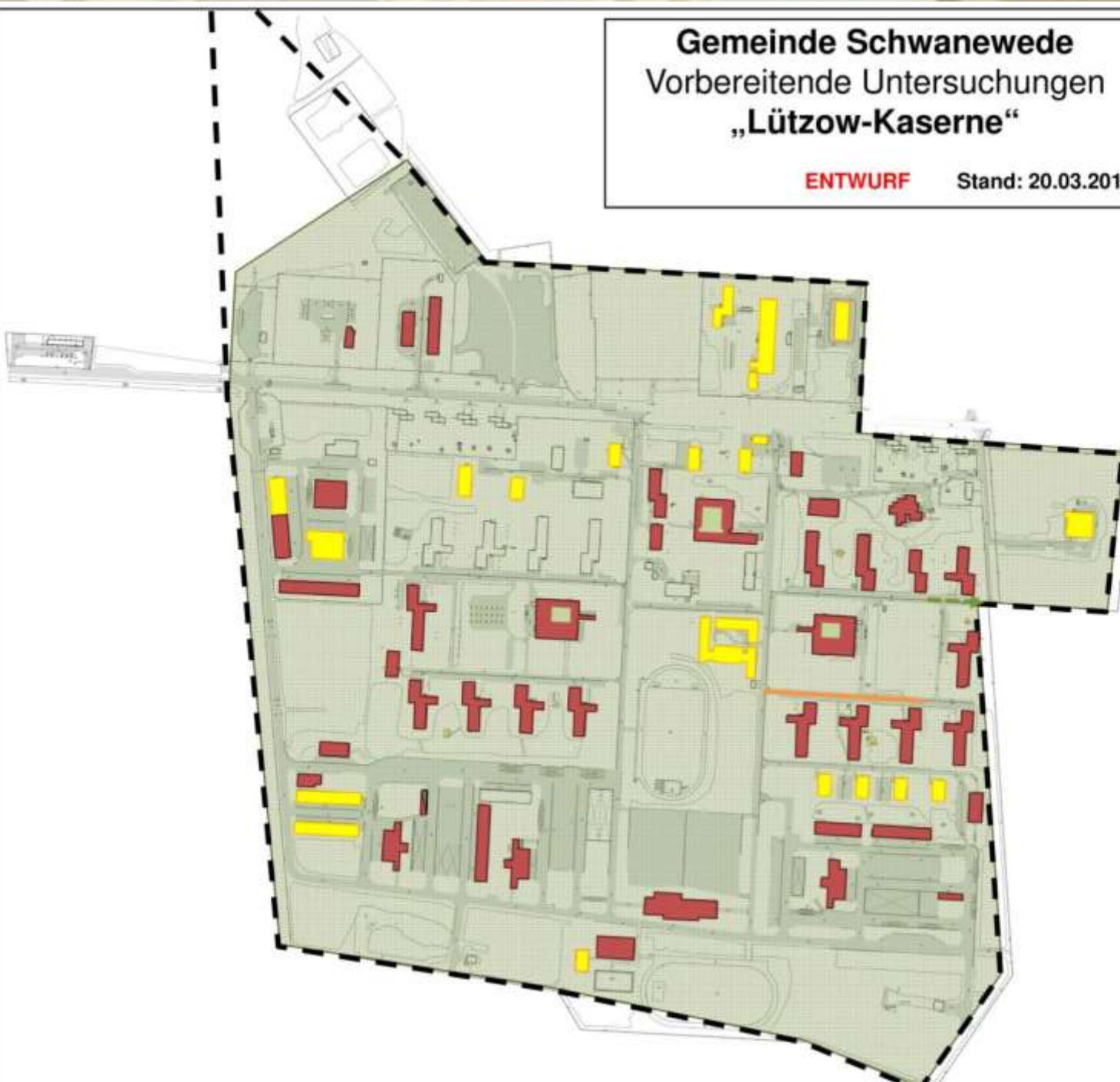
 Gebäude in mit starkem Sanierungsbedarf und z. T. abgängig

 Gebäude grundsätzlich sanierungsbedürftig

FREIRAUM

 Stadträumliches funktionales Defizit

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 88,0 ha)





Gemeinde Schwanewede Vorbereitende Untersuchungen „Lützow-Kaserne“

ENTWURF Stand: 20.03.2015

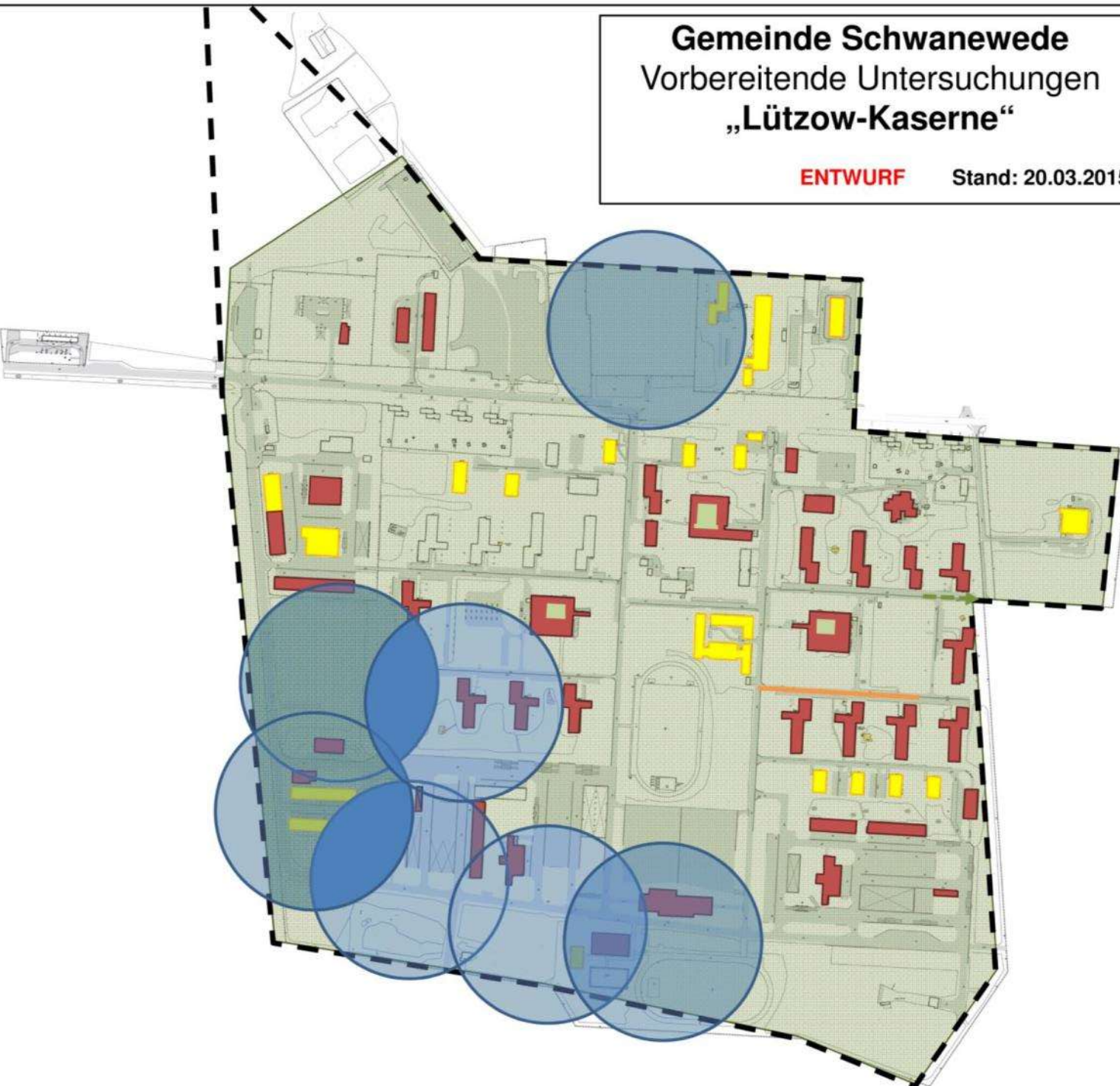
Bestandsanalyse Misstände

GEBÄUDE

-  Gebäude in mit starkem Sanierungsbedarf und z. T. abgängig
-  Gebäude grundsätzlich sanierungsbedürftig

FREIRAUM

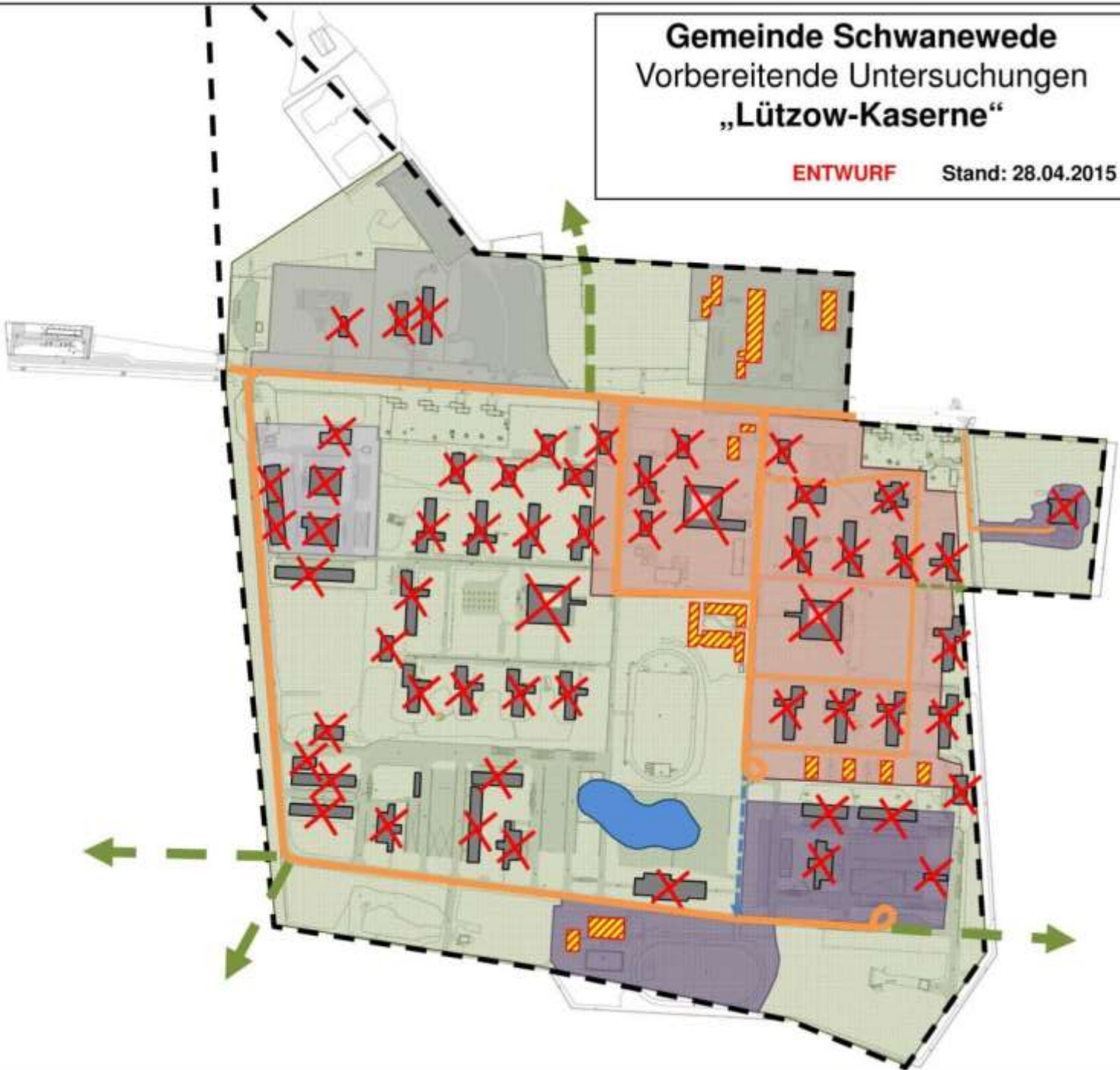
-  Stadträumliches funktionales Defizit
-  Verdachtsbereiche mit Kampfmittelkontamination
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 88,0 ha)



Gemeinde Schwanewede Vorbereitende Untersuchungen „Lützw-Kaserne“


ENTWURF


Stand: 28.04.2015



Erneuerungskonzept

GEBÄUDE


 Punktuelle und umfassende Gebäudesanierung


 Gebäudeabbruch


FREIRAUM UND ORDNUNGSMAßNAHMEN


 Flächenkonzept Wohnen


 Flächenkonzept Gewerbe


 Flächenkonzept Grün und Erholung

 Flächenkonzept Sonderbauflächen

 Neu- bzw. Umgestaltung von Anlieger- und Hauptstraßen

 Neu- bzw. Umgestaltung von Fußwegen

 Anlage von Retentionsflächen (See)

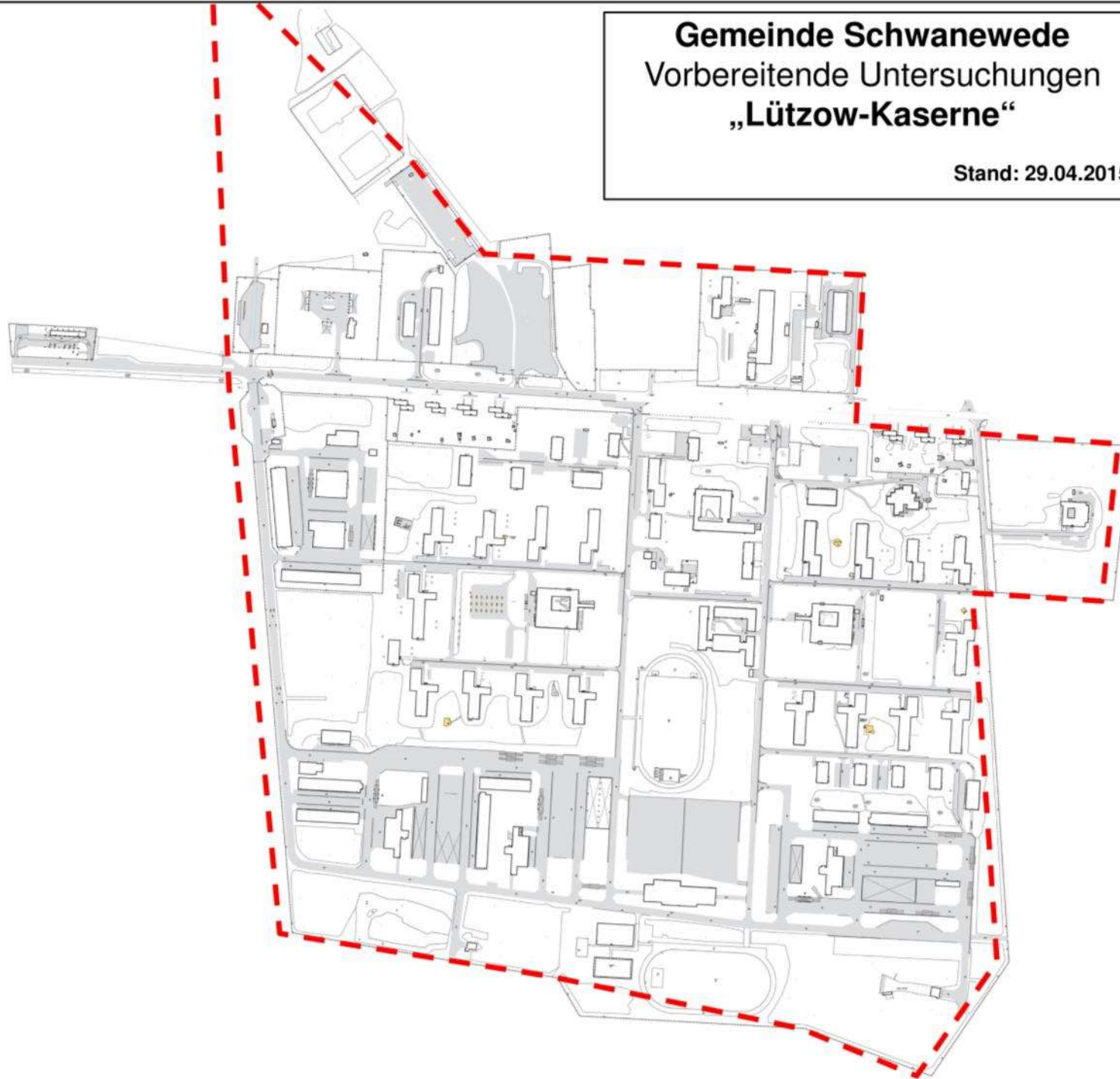
 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 88,0 ha)

Gemeinde Schwanewede
Vorbereitende Untersuchungen
„Lützow-Kaserne“

Stand: 29.04.2015

Sanierungsgebiet

Vorschlag zur
Abgrenzung des
Sanierungsgebietes
(ca. 88,0 ha)



Ihre Ansprechpartnerin

Esther Albert

Projektleiterin

Tel. +49 421 32901 - 70

EAlbert@baubeconstadtsanierung.de

BauBeCon Sanierungsträger GmbH |

Anne-Conway-Straße 1 | 28359 Bremen

Sowie mit weiteren Informationen im Internet:

www.baubeconstadtsanierung.de