

Stadt Niebüll // Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

FAQ - Häufig gestellte Fragen

1 Was ist unter Städtebauförderung zu verstehen?

Bund und Länder stellen in den Programmen der Städtebauförderung den Kommunen Finanzhilfen für die Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden bereit. Damit hat die Städtebauförderung als wichtiges Instrument für eine nachhaltige Stadtentwicklung eine große wirtschaftliche, soziale und kulturelle Bedeutung. Wohn- und Wirtschaftsstandorte sollen gestärkt und Missstände behoben werden.

2 Welches Ziel verfolgt das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“, in das die Stadt Niebüll aufgenommen wurde?

Das übergeordnete Ziel dieses Programms ist es, kleinere Städte und Gemeinden als wirtschaftliche, soziale und kulturelle Ankerpunkte für die Region zukunftsfähig zu gestalten. Es gilt, die Versorgungsfunktionen der öffentlichen Daseinsvorsorge bedarfsgerecht für die Bevölkerung der Kommune sowie der Umlandgemeinden zu sichern und zu stärken.

3 Welche Rolle spielt das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“?

Im Jahr 2020 wurden die Programme der Städtebauförderung neu strukturiert. In diesem Zuge wurde Niebüll in das neue Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt. Bis zum Inkrafttreten neuer Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein gelten weiterhin die Regelungen für das Programm Kleinere Städte und Gemeinden, während gleichzeitig einige Zielsetzungen des Programms Lebendige Zentren hinzukommen. Hierzu gehören insbesondere die Weiterentwicklung, Stärkung und Aufwertung von Stadt- und Ortskernen zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten.

4 Was muss die Stadt Niebüll tun, um Fördermittel aus der Städtebauförderung zu erhalten?

Nach erfolgreicher Aufnahme in das Förderprogramm müssen als weitere Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln die vorbereitenden Untersuchungen (VU) inklusive des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) durchgeführt bzw. erstellt werden. Diese liegen derzeit im Entwurf vor und können hier heruntergeladen werden. Nach dem Beschluss kann die Kommune jährlich Fördermittel für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen im dann festgelegten Sanierungsgebiet beantragen.

5 Wie hoch ist die Förderung für die Stadt?

Die Gesamthöhe der Fördermittel für die Stadt Niebüll ist nicht vorab festgelegt. Der Bund, das Land Schleswig-Holstein und die Stadt Niebüll sind mit je einem Drittel an den Fördermitteln beteiligt.

6 Was umfassen die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK)?

Die vorbereitenden Untersuchungen inklusive des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (kurz VU und IEK) umfassen grob folgende Bestandteile:

- Bestandsanalyse und Identifikation von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet
- Prozessbegleitende Beteiligung und Information der Öffentlichkeit und weiteren Akteursgruppen
- Definition von Entwicklungszielen und Ausarbeitung von Maßnahmen zur Zielerreichung
- Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets

VU und IEK werden in einem Bericht zusammengefasst. Zum Bericht gehören auch diverse Plandarstellungen.

7 Kann ich den Berichtsentwurf zu VU und IEK einsehen?

Der Berichtsentwurf inkl. Plänen und Anlagen können von der Internetseite heruntergeladen werden.

8 Was ist mit den Ideen und Anregungen, die ich zu VU und IEK abgegeben habe?

Alle Anregungen und Ideen wurden sorgfältig ausgewertet und sind sowohl in die Bestandsanalyse als auch in die Entwicklungsziele und Maßnahmen eingeflossen. Die Dokumentationen der Beteiligungen sind auf der städtischen Webseite als Anlagen des Berichtsentwurfs zur Verfügung gestellt.

9 Warum ist im Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe mein Gebäude gelb oder rot markiert? Wer bewertet auf welcher Grundlage die Gebäude?

Um die bauliche Situation der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet zu erfassen, werden im Rahmen der VU gemäß Baugesetzbuch (§ 141 BauGB) alle Gebäude durch äußere Inaugenscheinnahme durch den VU Gutachter (BIG Städtebau GmbH) erfasst und nach definierten Kriterien hinsichtlich ihrer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe eingeschätzt. Sofern eine Immobilie im Plan 9 eine gelbe oder rote Kennzeichnung aufweist bedeutet dies, dass durch die augenscheinliche Begutachtung von außen mittlere bis hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an dem Gebäude festgestellt wurden. Auf dieser Grundlage lässt sich abschätzen, wie hoch der allgemeine Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet ist und ob später ggf. Städtebauförderungsmittel für die Sanierung von Gebäuden im Privateigentum zur Verfügung gestellt werden können.

10 Wie unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet vom Sanierungsgebiet?

Das Untersuchungsgebiet wurde von der Stadt Niebüll und dem zuständigen Ministerium des Landes Schleswig-Holstein festgelegt. Hierbei wurden die Schwerpunkte des Förderprogramms und die im Gebiet erwarteten Entwicklungen berücksichtigt. Es ist das Gebiet, in dem die Bestandsanalyse durchgeführt wurde.

Die ermittelten Missstände und die geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet bestimmen im nächsten Schritt die Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Hierbei werden die finanziellen und personellen Kapazitäten der Stadt Niebüll und der Fördermittelgeber vor dem Hintergrund einer möglichst zügigen Durchführung berücksichtigt. Nur im von der Stadt Niebüll zu beschließenden Sanierungsgebiet können Finanzhilfen der Städtebauförderung für Maßnahmen eingesetzt werden.

11 Wie werden im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Maßnahmen beschrieben?

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept enthält neben den übergeordneten Leitlinien und Entwicklungszielen ein Rahmenentwicklungskonzept und einen Maßnahmenkatalog (Kapitel 5). Die Maßnahmen werden jeweils in Steckbriefen beschrieben. Der Plan 12 zeigt den Rahmenentwicklungsplan als übergeordnetes Leitbild für die Entwicklung Niebülls, im Plan 13 sind die verortbaren Maßnahmen im Gebiet eingezeichnet.

12 Sind die Maßnahmen priorisiert?

Eine Priorisierung der Maßnahmen gibt es in VU und IEK nicht. Mit welchen Maßnahmen begonnen wird, entscheiden die politischen Gremien der Stadt Niebüll.

13 Sind die im Rahmen von VU und IEK kalkulierten Kosten für die Maßnahmen fix?

In den vorbereitenden Untersuchungen können die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen lediglich grob geschätzt werden. Die Kosten sind in der angegebenen Höhe nicht bindend und konkretisieren sich erst im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess.

14 Wie ist das weitere Vorgehen?

VU und IEK sowie Sanierungssatzung samt Sanierungsgebiet müssen durch die Stadt Niebüll beschlossen werden. Erst dann ist der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die geplanten Maßnahmen möglich.

15 Wie wird ein Sanierungsgebiet rechtskräftig? Wie lang ist die Laufzeit einer Sanierungssatzung?

Die Sanierungssatzung ist von der Stadt Niebüll rechtskräftig zu beschließen und bekannt zu geben. In diesem Zuge werden auch Sanierungsvermerke ins Grundbuch eingetragen. Bis zum Ende des Verfahrens gelten dann verschiedene Vorteile und Auswirkungen, wie z. B. die Möglichkeit steuerlicher Abschreibungen (siehe Frage 16), die sanierungsrechtlichen Genehmigungen (siehe Frage 19) oder die Ausgleichsbeträge (siehe Frage 20). Am Ende des Verfahrens, das sich auf maximal 15 Jahre erstrecken wird, wird mit der Satzung auch das Sanierungsgebiet aufgehoben.

16 Gibt es finanzielle Vorteile für private Modernisierungs- und Instandsetzungsvorhaben?

Für Personen mit Grundeigentum im Sanierungsgebiet gibt es sowohl Möglichkeiten der steuerlichen Abschreibung nach §§ 7h,10f Einkommensteuergesetz (EStG) als auch im Einzelfall Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln. Voraussetzung für die Inanspruchnahme ist, dass ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf nach § 177 BauGB vorhanden ist und eine Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung mit der Kommune geschlossen wurde.

17 Kann ein Sanierungsvermerk im Grundbuch zur Wertminderung einer Immobilie führen?

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch dient als Information. Eine Wertminderung einer Immobilie bzw. eines Grundstücks ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Maßnahmen der Sanierung darauf ausgelegt, vielfältige positive Auswirkungen für die Stadt Niebüll zu haben.

18 Wer zahlt die Gebühren des Sanierungsvermerks?

Die Personen mit Grundeigentum tragen keine Kosten. Da es sich um einen amtsinternen Vorgang handelt, fallen keine Gebühren an.

19 Welche Vorhaben im Sanierungsgebiet bedürfen einer sanierungsrechtlichen Genehmigung?

Um Vorhaben zu vermeiden, die den Sanierungszielen entgegenstehen, hat der Bundesgesetzgeber eine Genehmigungspflicht für Personen mit Grundeigentum oder Erbbauberechtigte festgehalten. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist jedoch durch die Stadt nur zu versagen, wenn das Vorhaben den Sanierungszielen aus VU und IEK widerspricht. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen bedürfen keiner sanierungsrechtlichen Genehmigung. Genauer ist im Baugesetzbuch, § 144 BauGB, geregelt.

20 Was sind Ausgleichsbeträge? Wann und wie werden diese erhoben?

Nach Abschluss der Sanierung (siehe Frage 15) wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Sofern Grundstücke im Sanierungsgebiet durch die umgesetzten Maßnahmen einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Stadt Niebüll verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den betreffenden Personen mit Grundeigentum zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB).

Die Ausgleichsbetragsberechnung ist unabhängig von den Kosten für die Sanierung, ist also keine Umlage der Sanierungskosten. Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt stattdessen nach Abschluss der Sanierung, ob Grundstücke zusätzlich zu der allgemeinen Wertsteigerung einen Lagewertvorteil durch die umgesetzten Maßnahmen erhalten haben. Hierbei wird jedes Grundstück in Bezug auf den Bodenwert einzeln betrachtet.

Dies bedeutet, dass unter Umständen auch keine Ausgleichsbeträge anfallen. Darüber hinaus kann die Kommune von der Erhebung absehen, sofern der Aufwand der Erhebung unverhältnismäßig ist.

Seriöse Aussagen über die Höhe der Beiträge können zu diesem Zeitpunkt nicht getroffen werden. Dies hängt ganz wesentlich von den bis zum Abschluss der Sanierung durchgeführten Maßnahmen im Gebiet ab.