

ZWEITE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept //
Stadt Niebüll – Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge

07. Februar 2023, Stadthalle Niebüll

Anlage: Präsentationsfolien



Die abschließende Veranstaltung zur Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) für das Untersuchungsgebiet in Niebüll erfolgte am 07. Februar 2023. Diese fand als Präsenzveranstaltung in der Stadthalle Niebüll statt.

Die Veranstaltung wurde im Vorfeld über Pressemitteilungen, Plakate und über die stadteigene Internetseite beworben, auf der auch die Entwürfe von VU und IEK sowie häufig gestellte Fragen (FAQ) veröffentlicht wurden. Personen mit Grundeigentum im Gebiet wurden zusätzlich postalisch zur Veranstaltung eingeladen.

Das Ziel der Veranstaltung war, über die vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen sowie des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zu informieren und Rückfragen zu verschiedenen Themen zu beantworten. An der Veranstaltung nahmen ungefähr 80 Personen teil.



Die Veranstaltung folgte dem nachstehenden Programm:

- 19:00 Uhr** Offizielle Begrüßung durch Bürgermeister Thomas Uerschels
- 19:15 Uhr** Informationsvortrag von Annika Busch und Bele Anders-Brockmüller von der BIG Städtebau GmbH
- 20:00 Uhr** Fragerunde mit den Teilnehmenden, Beantwortung durch die BIG Städtebau, Bürgermeister Thomas Uerschels, Udo Schmäschke und Ricklef Nagel
- 21:00 Uhr** Ende der Veranstaltung

Der Informationsvortrag sowie die Fragerunde sind im Weiteren zusammengefasst. Beiträge wurden in allgemeiner Form und anonymisiert ausgewertet und werden nur im Rahmen von VU und IEK verwendet. Die Abbildungen sind Aufnahmen der BIG Städtebau GmbH.

BEGRÜßUNG UND INFORMATION

Bürgermeister Thomas Uerschels begrüßt die Anwesenden zur abschließenden Informations- und Beteiligungsveranstaltung für die vorbereitenden Untersuchungen (VU) inkl. integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK). Er führt kurz in die Thematik der Veranstaltung ein.

Annika Busch und Bele Anders-Brockmüller stellen anhand einer Präsentation die Städtebauförderung, die vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts inkl. der darin abgeleiteten Maßnahmen vor. Weiterhin wird der bisherige und zukünftige Bearbeitungs- und Beteiligungsprozess beschrieben und die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erläutert. Die dazugehörigen Präsentationsfolien befinden sich am Ende der Dokumentation.



FRAGEN IM PLENUM

Im Anschluss hatten alle Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen. Das Angebot wurde von einigen Personen genutzt. Die Fragen werden nachfolgend inhaltlich zusammengefasst.

Warum ist Niebüll nicht mehr im Programm „Kleinere Städte und Gemeinden“?

Im Jahr 2020 wurden die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung neu strukturiert. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme wurde zu Beginn im Programm Kleinere Städte und Gemeinden gefördert. Um zukünftig weitere Zuwendungen aus der Städtebauförderung erhalten zu können, erfolgte unter Berücksichtigung der bisherigen programmatischen Ausrichtung im Oktober 2022 die Überführung in das neue Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ durch das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport. Nach Aussage des Ministeriums gelten für diese Gesamtmaßnahme die Regelungen für das Programm Kleinere Städte und Gemeinden bis zum Inkrafttreten neuer Städtebauförderungsrichtlinien auch weiterhin.

Ist die Südtondernsporthalle nicht als Maßnahme im Rahmen von VU und IEK vorgesehen?

Die Südtondernsporthalle ist Teil des Maßnahmenkonzepts im Rahmen von VU und IEK. Aufgrund der besonderen Dringlichkeit wurde diese Maßnahme bereits als vorgezogene Maßnahme begonnen.

Ist bei der Maßnahme „Hauptstraße“ die Beseitigung des Kopfsteinpflasters vorgesehen?

Mit welchen Maßnahmen begonnen wird, haben die politischen Gremien der Stadt Niebüll zu entscheiden. Erst dann werden, auch unter Einbeziehung der Erkenntnisse aus Beteiligungsprozessen, die Umsetzungspläne konkret. Im Rahmen des IEK steht zunächst die Beseitigung von Missständen (z. B. Lösung von Verkehrskonflikten und Abbau von Barrieren) im Fokus.

Auf welches Gebiet beziehen sich die in der Präsentation aufgezeigten Kosten, auf das Untersuchungsgebiet oder auf das Sanierungsgebiet?

Diese Kostenschätzung bezieht sich auf das Sanierungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet ist das Gebiet, in dem eine detaillierte Untersuchung durchgeführt wird. Aus den ermittelten Missständen und geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet leitet sich die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ab. Nur im Sanierungsgebiet (=Fördergebiet) können über die Städtebauförderung geförderte Maßnahmen umgesetzt werden.

Ist die aufgezeigte Gesamtkostenschätzung realistisch im Hinblick auf die Inflation und weitere mögliche Kostensteigerungen? Welche Rolle spielen die geschätzten Kosten?

In VU und IEK können die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen lediglich grob geschätzt werden. Bei dieser Schätzung wurden gestiegene Baukosten bereits einbezogen. Die Kosten sind in der angegebenen Höhe nicht bindend und konkretisieren sich erst im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess.

Werden Eigentümer:innen bei Straßen- und Wegesanierungen im Rahmen der Städtebauförderung an den Kosten beteiligt?

Es erfolgt keine Umlage der Kosten auf die Eigentümer:innen. Sofern Grundstücke im Sanierungsgebiet bei Aufhebung der Sanierungssatzung (in etwa 15 Jahren) durch die umgesetzten gebietsbezogenen Maßnahmen einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Kommune verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Personen mit Grundeigentum zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB).

Die Ausgleichsbetragsberechnung erfolgt nicht kostenorientiert und ist unabhängig von den Gesamtaufwendungen für die gebietsbezogene Sanierung (ist also keine Umlage der Sanierungskosten). Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt nach Abschluss der Gesamtmaßnahme, ob Grundstücke neben der allgemeinen Wertsteigerung einen Lagewertvorteil durch die umgesetzten gebietsbezogenen Maßnahmen erhalten haben. Hierbei wird jedes Grundstück einzeln betrachtet und die mögliche Abschöpfung betrifft nur den sanierungsbedingten Bodenwert. Unter Umständen fallen keine Ausgleichsbeträge an. Darüber hinaus kann die Kommune von der Erhebung absehen, sofern der Aufwand der Erhebung unverhältnismäßig ist. Eine automatische Erhöhung der Bodenrichtwerte erfolgt nicht.

Von welchen Ausgleichsbeträgen kann ausgegangen werden?

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. Die Beitragsermittlung erfolgt durch den örtlichen Gutachterausschuss.

Warum müssen Ausgleichsbeträge gezahlt werden?

Bund und Länder stellen in den Programmen der Städtebauförderung Finanzhilfen für Investitionen in die Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden bereit. Damit sollen Kommunen als Wirtschafts- und Wohnstandorte gestärkt werden. In Niebüll entstehen hierdurch vielfältige Möglichkeiten und Chancen für die Stadtentwicklung. Das Ziel der Städtebauförderung ist jedoch nicht, privaten Eigentümer:innen einen

Vorteil durch eine Bodenwertsteigerung zu verschaffen, weshalb entsprechende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen abgeschöpft werden.

Gibt es für Eigentümer:innen auch Ausgleichszahlungen bei einer sanierungsbedingten Bodenwertminderung?

Nein. Die Maßnahmen der gebietsbezogenen Sanierung sind jedoch darauf ausgelegt, positive Auswirkungen auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu haben. Von einer Wertminderung ist nicht auszugehen.

Wann ist der Beschluss des Sanierungsgebiets vorgesehen?

Voraussichtlich wird der Beschluss von VU und IEK, der Sanierungssatzung und auch des Zukunftskonzepts Daseinsvorsorge im März erfolgen.

FAQ

Auf der Internetseite wurden bereits im Vorhinein häufig gestellte Fragen (FAQ) beantwortet. Diese werden im Folgenden wiedergegeben.

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.



INFORMATIONSV VERANSTALTUNG

ZUR STÄDTEBAUFÖRDERUNG IN NIEBÜLL

ZWEITE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG AM 07. FEBRUAR 2023



AGENDA

- 1. Was ist Städtebauförderung?**
Grundlagen und Bestandteile
- 2. Wo steht die Stadt Niebüll?**
Ergebnisse von VU und IEK
- 3. Welche Chancen ergeben sich für die Stadt Niebüll?**
Vorteile und Auswirkungen der Sanierung
- 4. Wie geht es weiter?**
Nächste Schritte
- 5. Zeit für Ihre Fragen!**



AGENDA

- 1. Was ist Städtebauförderung?**
Grundlagen und Bestandteile
- 2. Wo steht die Stadt Niebüll?**
Ergebnisse von VU und IEK
- 3. Welche Chancen ergeben sich für die Stadt Niebüll?**
Vorteile und Auswirkungen der Sanierung
- 4. Wie geht es weiter?**
Nächste Schritte
- 5. Zeit für Ihre Fragen!**



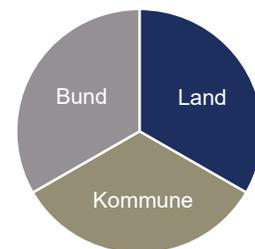
GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) 2022

WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Grundlagen und Bestandteile

Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- Aufgeteilt in thematische Förderprogramme (z. B. KSG/Lebendige Zentren)
- Fördermittel mit Eigenanteil: sogenannte 3/3-Förderung
→ Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt
→ Zuschussförderung, keine Kredite

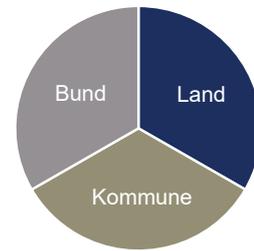


WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Grundlagen und Bestandteile

Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- Aufgeteilt in thematische Förderprogramme (z. B. KSG/Lebendige Zentren)
- Fördermittel mit Eigenanteil: sogenannte 3/3-Förderung
→ Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt
→ Zuschussförderung; keine Kredite



Ziele der Städtebauförderung

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Sicherung der Daseinsvorsorge
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen
- Behebung sozialer Missstände

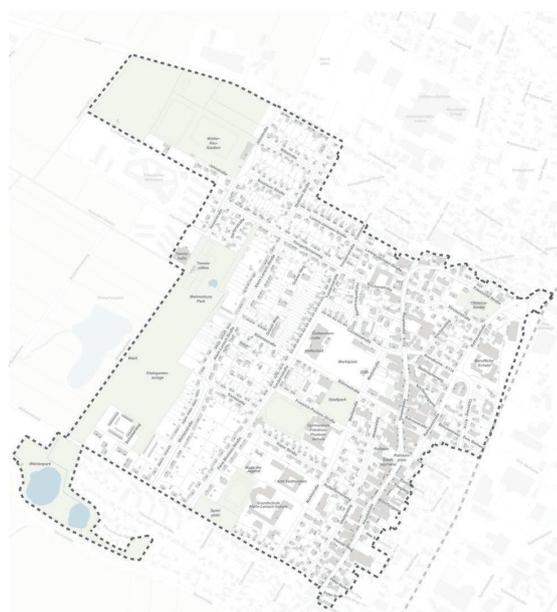


WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Grundlagen und Bestandteile

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Städtebauförderungsrichtlinien der Länder (StBauFR)



WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Grundlagen und Bestandteile

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Städtebauförderungsrichtlinien der Länder (StBauFR)

Voraussetzung zum Erhalt von Fördermitteln

- Die Vorbereitung der Sanierung ist Aufgabe der Gemeinde (§ 140 BauGB)!
- Antrag und Aufnahme (StBauFR SH 2015)
- Erarbeitung Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (ZKD)
- Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) und Erstellung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK)
- Förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets



WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Grundlagen und Bestandteile

Aufgabe und Funktion von VU und IEK

- Verfahrenssicheres Gutachten (§ 141 BauGB)
- Als Analyse der Ist-Situation und Beurteilungsunterlage zur Identifikation städtebaulicher Missstände bzw. Fördertatbestände
- Für den nachvollziehbaren und gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln
- Als strategischer Handlungsrahmen im Gebiet für die kommenden 15 Jahre
- Zur Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- Gemeinsames Erarbeiten zur Verankerung der Maßnahmen in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit



WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Verfahrensbausteine von VU und IEK



WAS IST STÄDTEBAUFÖRDERUNG?

Grundlagen und Bestandteile



AGENDA

1. Was ist Städtebauförderung?
Grundlagen und Bestandteile
2. Wo steht die Stadt Niebüll?
Ergebnisse von VU und IEK
3. Welche Chancen ergeben sich für die Stadt Niebüll?
Vorteile und Auswirkungen der Sanierung
4. Wie geht es weiter?
Nächste Schritte
5. Zeit für Ihre Fragen!



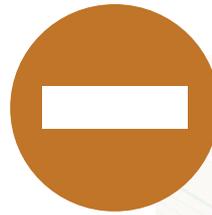
Analyse

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

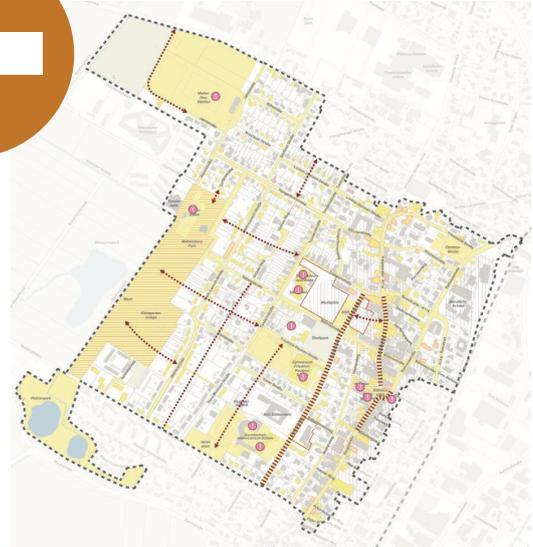
Ergebnisse von VU und IEK // Analyse // Zusammenfassende Bewertung



Stärken, Chancen und Potenziale



Mängel, Missstände und Konflikte



Konzept

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Bestandteile IEK

Leitlinien und Entwicklungsziele	Rahmenentwicklungskonzept	Maßnahmenkonzept	Kosten- und Finanzierungsübersicht																																																																				
<p>Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen sichern und nachhaltig ausbauen</p> <p>Der soziale Zusammenhalt in der Stadt ist groß und es gibt vielfältige Angebote und Raum für Begegnungen, Fürsorge und Kultur.</p> <p>Niebüll bietet gebündelte und bedarfsgerechte medizinische und pflegerische Infrastruktur an.</p> <p>Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote Niebülls sind attraktiv für die Bevölkerung.</p> <p>Niebüll hat als familienfreundliche Stadt zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche und bietet bedarfsgerechte Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten.</p>			<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Entwurf</th> <th rowspan="2">Menge</th> <th colspan="4">Baukosten</th> <th rowspan="2">Finanzierung</th> <th rowspan="2">Anmerkungen</th> </tr> <tr> <th>Netto</th> <th>Brutto</th> <th>Netto</th> <th>Brutto</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Infrastruktur</td> <td>1</td> <td>1.000.000</td> <td>1.200.000</td> <td>1.000.000</td> <td>1.200.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Verkehr</td> <td>2</td> <td>2.000.000</td> <td>2.500.000</td> <td>2.000.000</td> <td>2.500.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Freizeit</td> <td>3</td> <td>3.000.000</td> <td>3.500.000</td> <td>3.000.000</td> <td>3.500.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Wohnungsbau</td> <td>4</td> <td>4.000.000</td> <td>4.500.000</td> <td>4.000.000</td> <td>4.500.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Umwelt</td> <td>5</td> <td>5.000.000</td> <td>5.500.000</td> <td>5.000.000</td> <td>5.500.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Soziale Infrastruktur</td> <td>6</td> <td>6.000.000</td> <td>6.500.000</td> <td>6.000.000</td> <td>6.500.000</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gesamt</td> <td></td> <td>21.000.000</td> <td>24.700.000</td> <td>21.000.000</td> <td>24.700.000</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Entwurf	Menge	Baukosten				Finanzierung	Anmerkungen	Netto	Brutto	Netto	Brutto	Infrastruktur	1	1.000.000	1.200.000	1.000.000	1.200.000			Verkehr	2	2.000.000	2.500.000	2.000.000	2.500.000			Freizeit	3	3.000.000	3.500.000	3.000.000	3.500.000			Wohnungsbau	4	4.000.000	4.500.000	4.000.000	4.500.000			Umwelt	5	5.000.000	5.500.000	5.000.000	5.500.000			Soziale Infrastruktur	6	6.000.000	6.500.000	6.000.000	6.500.000			Gesamt		21.000.000	24.700.000	21.000.000	24.700.000		
Entwurf	Menge	Baukosten				Finanzierung	Anmerkungen																																																																
		Netto	Brutto	Netto	Brutto																																																																		
Infrastruktur	1	1.000.000	1.200.000	1.000.000	1.200.000																																																																		
Verkehr	2	2.000.000	2.500.000	2.000.000	2.500.000																																																																		
Freizeit	3	3.000.000	3.500.000	3.000.000	3.500.000																																																																		
Wohnungsbau	4	4.000.000	4.500.000	4.000.000	4.500.000																																																																		
Umwelt	5	5.000.000	5.500.000	5.000.000	5.500.000																																																																		
Soziale Infrastruktur	6	6.000.000	6.500.000	6.000.000	6.500.000																																																																		
Gesamt		21.000.000	24.700.000	21.000.000	24.700.000																																																																		
<p>Überörtliche Vernetzung und innerörtliche Erschließung qualifizieren und ausbauen</p> <p>Niebüll ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden und bietet Alternativen zum motorisierten Individualverkehr.</p> <p>Ein bedarfsgerecht ausgebautes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht Niebüll, ermöglicht Begegnungen und macht so den Verzicht auf das Auto attraktiv.</p> <p>Straßenverkehrsräume sind durch Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung verkehrssicher sowie barrierefrei qualifiziert.</p>																																																																							
<p>Attraktive und zukunftsfähige Stadtgestalt weiter entwickeln</p> <p>Die Innenstadt Niebülls ist das identitätsstiftende Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.</p> <p>Das Wohnungsangebot ist zeitgemäß und bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen.</p> <p>Niebüll bietet vielfältige öffentliche Freiräume, die zu Begegnung, Aufenthalt und aktiver Freizeitgestaltung einladen.</p>																																																																							
<p>Klima und Umwelt schützen, an Veränderungen anpassen</p> <p>Niebüll ist in Bezug auf Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt und strebt Klimaneutralität an.</p> <p>Niebüll bietet ein gesundes und widerstandsfähiges Lebensumfeld.</p>																																																																							
<p>Stadt gemeinsam gestalten</p> <p>Die Menschen in Niebüll sind durch Information, Beteiligung und selbstbestimmtes Handeln aktiver Teil des Entwicklungsprozesses und der einzelnen Maßnahmen.</p>																																																																							

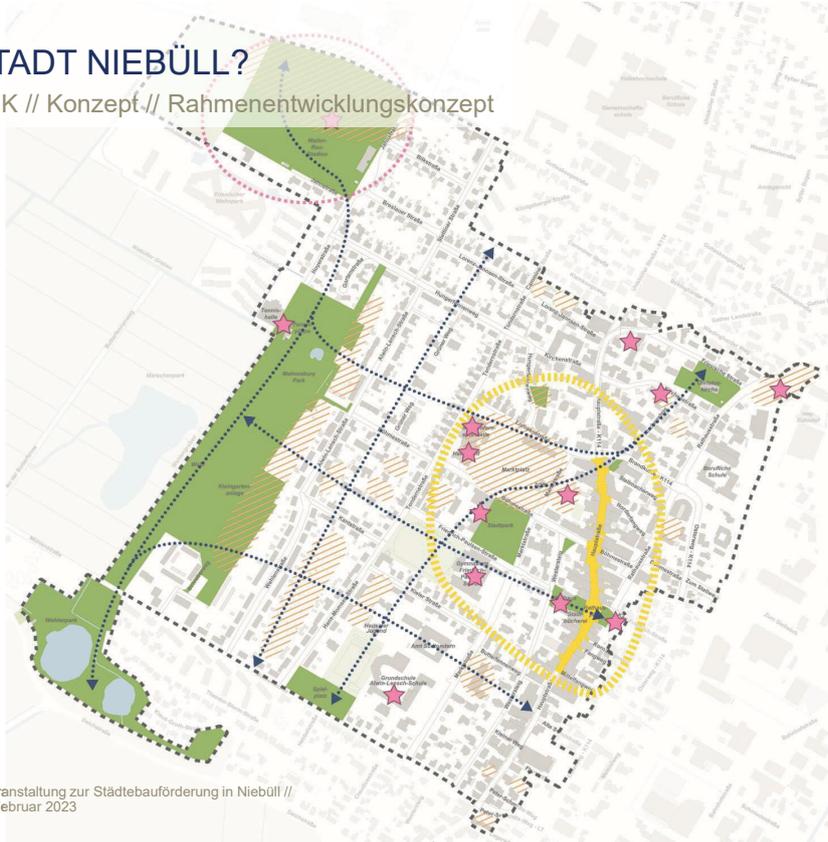
WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Leitlinien und Entwicklungsziele

Leitlinie	Entwicklungsziel
Infrastrukturen der Daseinsvorsorge für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen sichern und nachhaltig ausbauen	Der soziale Zusammenhalt in der Stadt ist groß und es gibt vielfältige Angebote und Raum für Begegnungen, Fürsorge und Kultur.
	Niebüll bietet gebündelte und bedarfsgerechte medizinische und pflegerische Infrastruktur an.
	Die zahlreichen Sport- und Freizeitangebote Niebülls sind attraktiv für die Bevölkerung.
Überörtliche Vernetzung und innerörtliche Erschließung qualifizieren und ausbauen	Niebüll hat als familienfreundliche Stadt zahlreiche Angebote für Kinder und Jugendliche und bietet bedarfsgerechte Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten.
	Niebüll ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden und bietet Alternativen zum motorisierten Individualverkehr.
	Ein bedarfsgerecht ausgebautes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht Niebüll, ermöglicht Begegnungen und macht so den Verzicht auf das Auto attraktiv.
Attraktive und zukunftsfähige Stadtgestalt weiter entwickeln	Straßenverkehrsräume sind durch Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung verkehrssicher sowie barrierefrei qualifiziert.
	Die Innenstadt Niebülls ist das identitätsstiftende Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.
	Das Wohnungsangebot ist zeitgemäß und bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen.
Klima und Umwelt schützen, an Veränderungen anpassen	Niebüll bietet vielfältige öffentliche Freiräume, die zu Begegnung, Aufenthalt und aktiver Freizeitgestaltung einladen.
	Niebüll ist in Bezug auf Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt und strebt Klimaneutralität an.
Stadt gemeinsam gestalten	Niebüll bietet ein gesundes und widerstandsfähiges Lebensumfeld.
	Die Menschen in Niebüll sind durch Information, Beteiligung und selbstbestimmtes Handeln aktiver Teil des Entwicklungsprozesses und der einzelnen Maßnahmen.

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Rahmenentwicklungskonzept



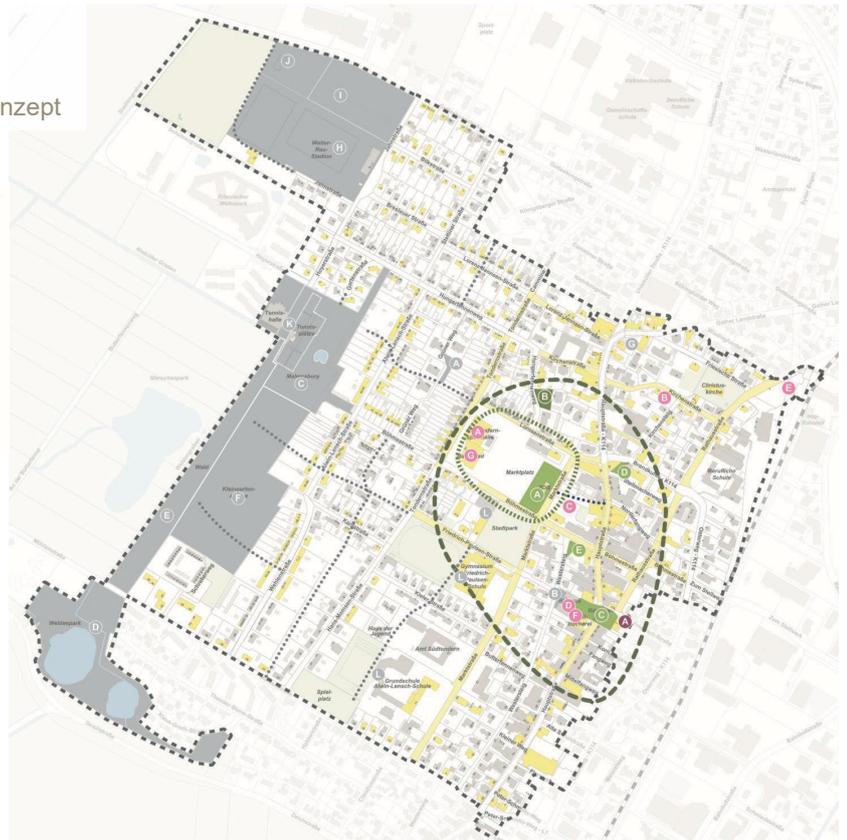
WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenkonzept

- Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen
- ▬ Rahmenplan Innenstadt
- Richard-Haizmann-Museum
- Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen gemäß Städtebauförderung**
- ▬ Erneuerung und Umgestaltung Straßen und Wege
- ⋯ Neuanlage Wegeverbindung
- ⊙ Neuordnung Marktplatz
- (A) ZOB
- (B) Neuanlage Spielplatz
- (C) Rathausplatz
- (D) Platz Kirchensteig
- (E) Grünanlage Böhmestraße/Westersteig

Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen gemäß Städtebauförderung

- (A) Ersatzneubau Südtondernsporthalle
- (B) Begegnungsstätte
- (C) Haus der Vereine
- (D) Rathaus
- (E) Gesundheitshaus
- (F) Stadtbücherei
- (G) Hallenbad

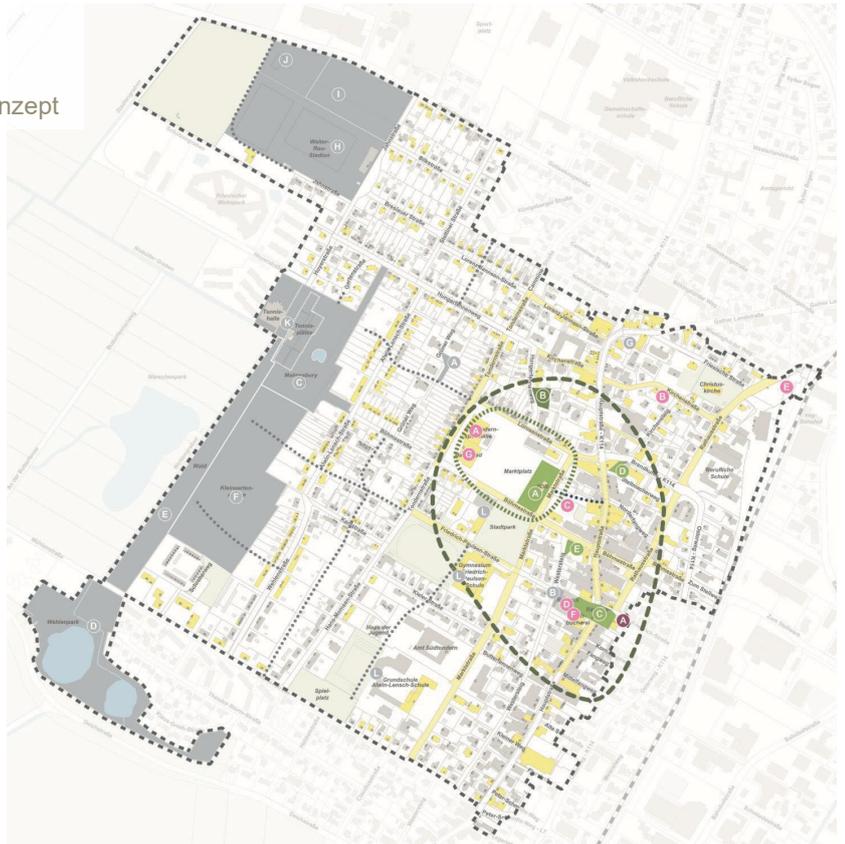


WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenkonzept

Weitere Maßnahmen aktuell ohne Finanzhilfen der Städtebauförderung

- Neuanlage Wegeverbindung
- (A) Spielplatz Grüner Weg
- (B) Platz Westersteig
- (C) Malmesbury Park
- (D) Wehlenpark
- (E) Wald
- (F) Kleingartenanlage
- (G) Kita
- (H) Walter-Rau-Stadion
- (I) Sport- und Freizeitangebot
- (J) Skateanlage
- (K) Tennisanlage
- (L) Schulen



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

Rahmenplan Innenstadt



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

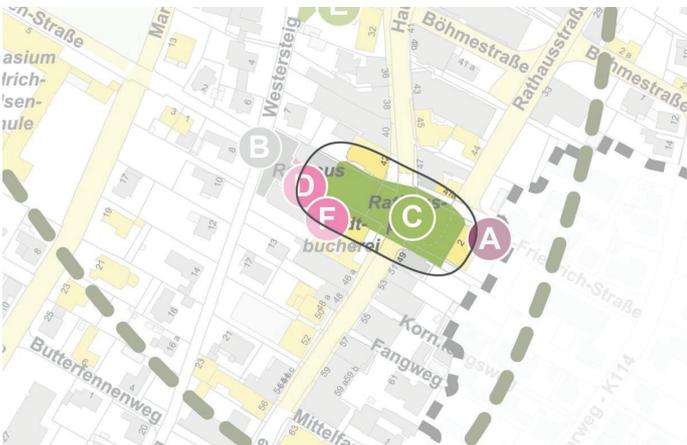
Hauptstraße



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

Rathausplatz



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

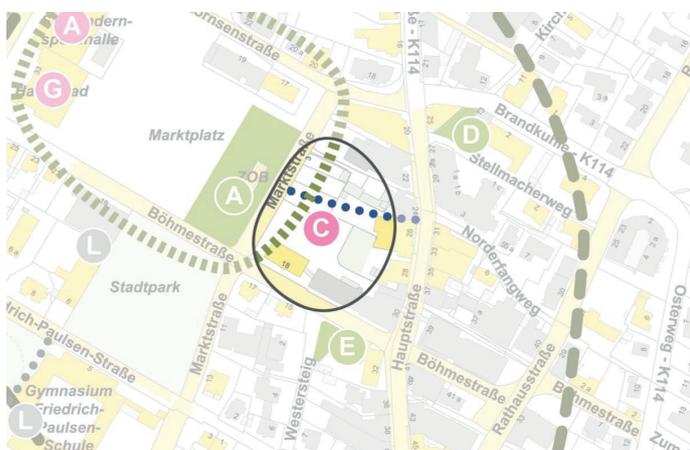
Ersatzneubau Südtondernsporthalle



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

Haus der Vereine



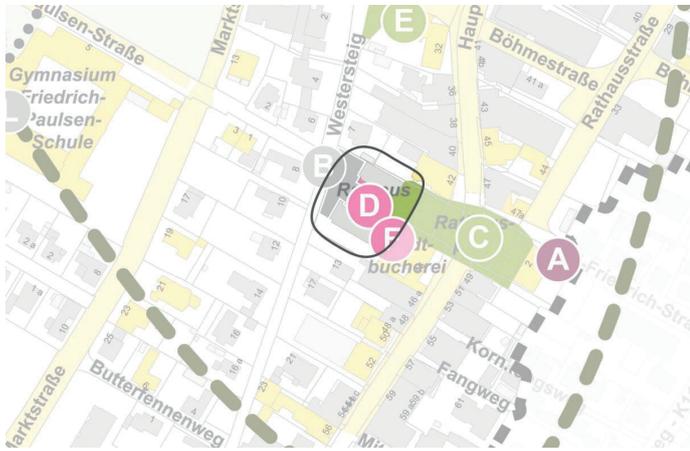
Andere Potenzialstandorte z. B.:

- Marktplatz
- Brachliegende Fläche am neg-Bahnhof
- Grundstück des heutigen Ärztehauses

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

Rathaus



27 BIG Städtebau GmbH // Informationsveranstaltung zur Städtebauförderung in Niebüll // Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung // 07. Februar 2023

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Konzept // Maßnahmenbeispiele

Skateanlage



28 BIG Städtebau GmbH // Informationsveranstaltung zur Städtebauförderung in Niebüll // Zweite Öffentlichkeitsbeteiligung // 07. Februar 2023

Verfahrensrechtliche Abwägung

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Abwägung

Fragestellungen

- Welches Sanierungsverfahren ist zu wählen?
- Wie ist das Sanierungsgebiet abzugrenzen?

Verfahrensrechtliche Abwägung

- Abwägung öffentlicher und privater Interessenlagen
- Kein Ermessensentscheid der Kommune, sondern bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- Geregelt in § 142 BauGB
- Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Abwägung // Sanierungsverfahren

Fragestellungen

- Welches Sanierungsverfahren ist zu wählen?
- Wie ist das Sanierungsgebiet abzugrenzen?

Umfassendes Verfahren

- Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufe und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)

Vereinfachtes Verfahren

- Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestands vorgesehen ist

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Abwägung // Sanierungsverfahren

Fragestellungen

- Welches Sanierungsverfahren ist zu wählen?
- Wie ist das Sanierungsgebiet abzugrenzen?

Umfassendes Verfahren

- Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufe und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)

Vereinfachtes Verfahren

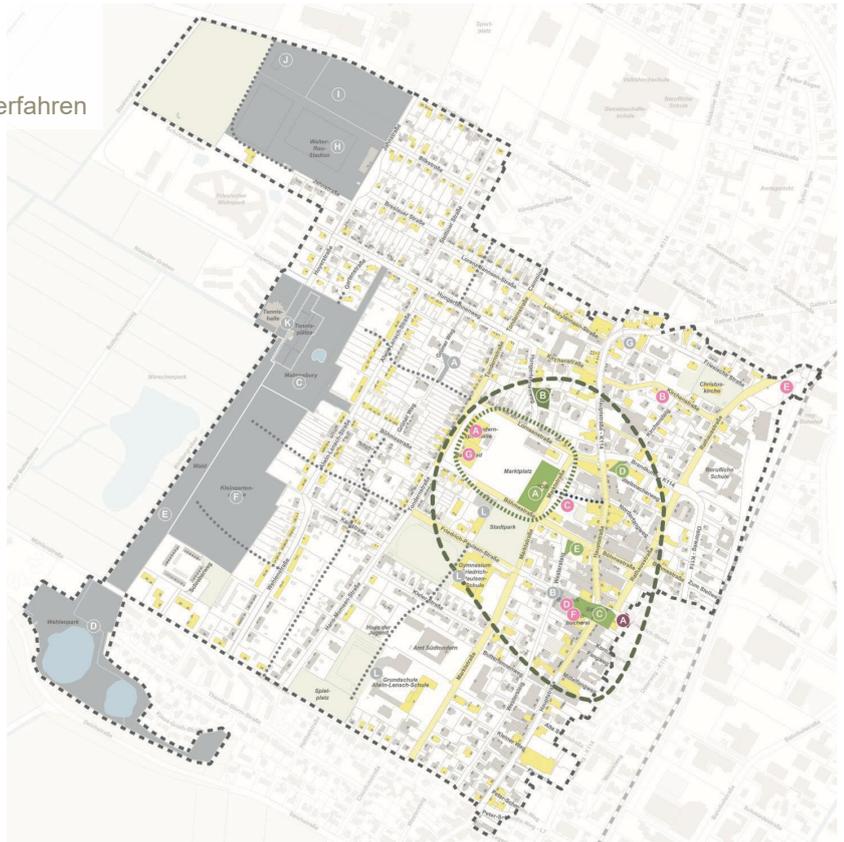
- Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestands vorgesehen ist

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Abwägung // Sanierungsverfahren

Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren

- Umfangreiche Neu- und Umgestaltungen im öffentlichen Raum
- Kommunale Flächenkäufe
- Zahlreiche Änderungen sowie Neuanlagen von Erschließungsanlagen
- Errichtung/Einrichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF)
- Insbesondere durch die Stärkung der GBF, die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Verbesserung der Erschließungssituation ist von einer Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Abwägung // Sanierungsgebiet

Fragestellungen

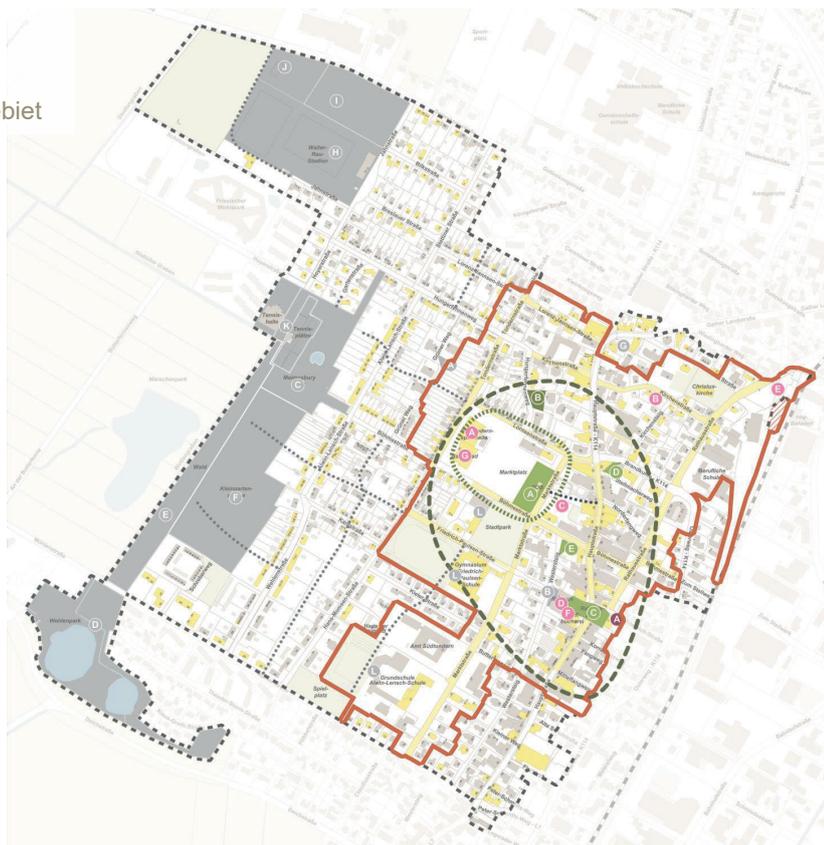
- Welches Sanierungsverfahren ist zu wählen?
- Wie ist das Sanierungsgebiet abzugrenzen?

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Abwägung // Sanierungsgebiet

Fragestellungen

- Welches Sanierungsverfahren ist zu wählen?
- Wie ist das Sanierungsgebiet abzugrenzen?

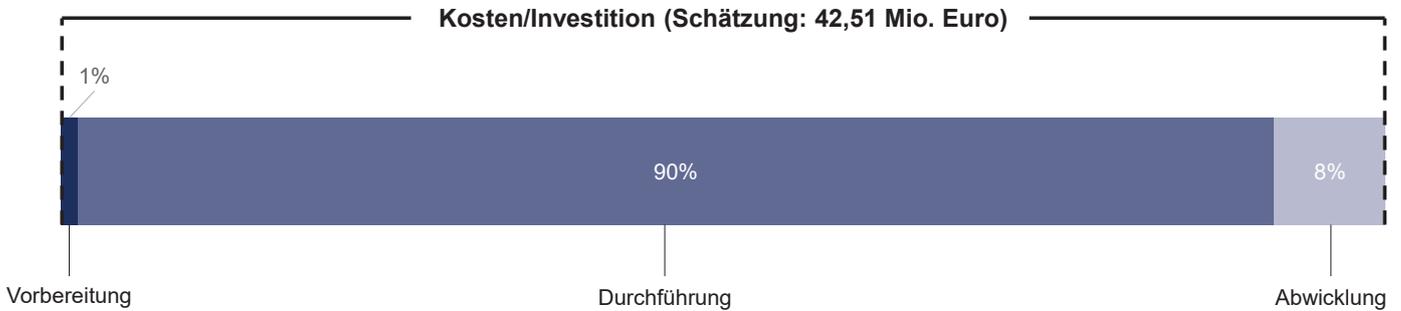


Kosten

WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Kosten // Kostenübersicht

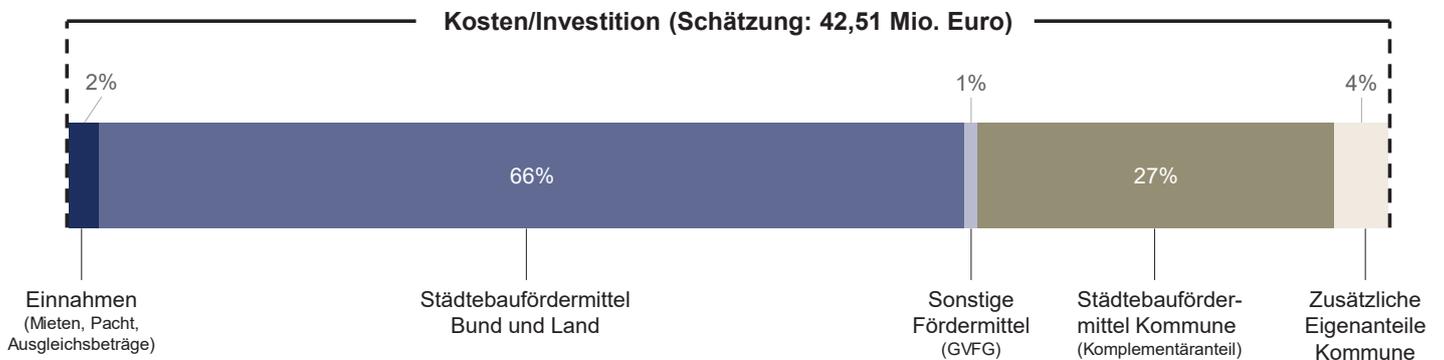
Worauf verteilen sich die Kosten?



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Kosten // Finanzierungsübersicht

Wie werden die Kosten finanziert?



WO STEHT DIE STADT NIEBÜLL?

Ergebnisse von VU und IEK // Kosten // Finanzierungsübersicht

Wie werden die Kosten finanziert?



AGENDA

1. Was ist Städtebauförderung?
Grundlagen und Bestandteile
2. Wo steht die Stadt Niebüll?
Ergebnisse von VU und IEK
3. Welche Chancen ergeben sich für die Stadt Niebüll?
Vorteile und Auswirkungen der Sanierung
4. Wie geht es weiter?
Nächste Schritte
5. Zeit für Ihre Fragen!



WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren

- Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)
- Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152-156 BauGB)
- Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)
- Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln



WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 BauGB)

- Nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung, gemäß flurstückscharfer Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- schriftliche Mitteilung der Stadt an „Sanierungsbetreffene und Eigentümerschaft“ im Sanierungsgebiet
- Informative Eintragung in Abteilung II (ohne Rechtsfunktion)
- Erzeugt keine Kosten
- Wird automatisch gelöscht nach Aufhebung der Sanierungssatzung



WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)

- Hintergrund: Erreichbarkeit der Sanierungsziele (§ 136 BauGB)
- „Einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse → private Vorhaben und Investitionen müssen abgestimmt werden
- → Prüfung durch die Gemeinde, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht



Um Vorhaben zu vermeiden, die den **Sanierungszielen entgegenstehen** oder deren **Umsetzung wesentlich erschweren** würden, hat der **Bundesgesetzgeber eine Genehmigungspflicht** für bestimmte private Vorhaben im BauGB festgehalten.

WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)

Verkauf eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.1
Teilung eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.5
Bestellung eines Erbbaurechts; § 144 Abs. 2 S.2
Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch, § 144 Abs. 2 S.2
Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; § 144 Abs. 2 S.4

Beauftragtes Notariat
holt die Genehmigung ein

Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr (§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)
Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)

Eigentümerschaft
holt die Genehmigung ein

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen für die eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist (§ 145 Abs. 1)

Baugenehmigungsbehörde
holt die Genehmigung ein

→ Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht!

WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB

- Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat: Beteiligung der Personen mit Grundeigentum mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag an der Sanierung

Wann kommt es zur Ausgleichsbetragerhebung?

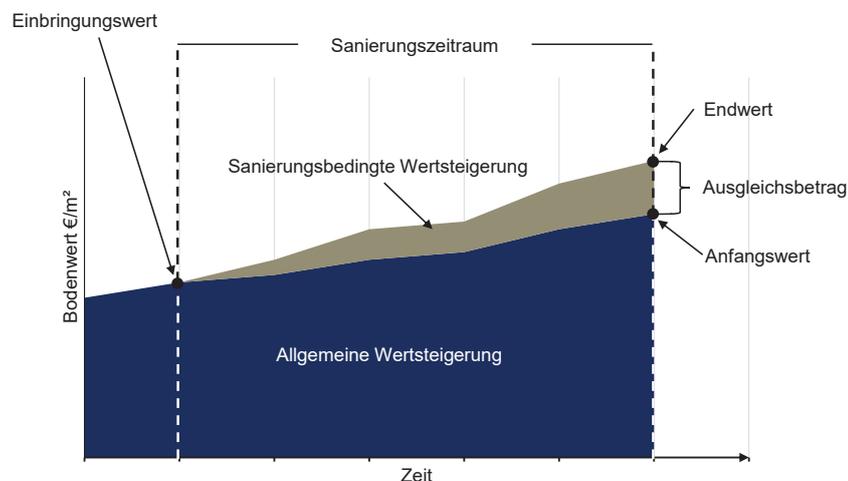
- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung (in 15 Jahren)
- Nur wenn eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vorliegt
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks
→ es ist keine Umlage der Kosten auf die Sanierung!

WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- Die Bodenwertgutachten werden vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt
- Zugrunde zu legender Einbringungswert zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschluss VU und IEK
- Die Stadt kann von einer Erhebung absehen, wenn die Bemessung gering ausfällt und die Kosten des Verwaltungsaufwand in Bezug zur Erhebung nicht im Verhältnis stehen (§ 155 Abs. 3 BauGB)



WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)

- Erhöhte steuerliche Abschreibungen bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden für private Eigentümerschaft (nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG))
- Anrechenbar bis zu 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt
- Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune

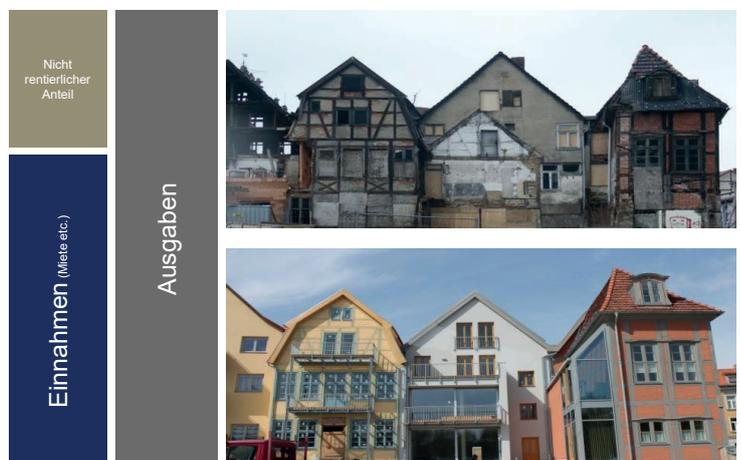


WELCHE CHANCEN ERGEBEN SICH FÜR DIE STADT NIEBÜLL?

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln für die private Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

- Nur bei Gesamtmodernisierungen
- Nur Förderung des nicht rentierlichen Anteils
- Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung mit der Kommune



AGENDA

1. Was ist Städtebauförderung?
Grundlagen und Bestandteile
2. Wo steht die Stadt Niebüll?
Ergebnisse von VU und IEK
3. Welche Chancen ergeben sich für die Stadt Niebüll?
Vorteile und Auswirkungen der Sanierung
4. **Wie geht es weiter?**
Nächste Schritte
5. Zeit für Ihre Fragen!



GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de) 2022

WIE GEHT ES WEITER?

Nächste Schritte

- Beschlussempfehlung durch Bauausschuss
- Beschluss durch Stadtvertretung
- Finale Zustimmung durch das Ministerium
- Ausschreibung Sanierungsträgerschaft
- Eintragung Sanierungsvermerke



**Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Gesamtmaßnahme
„Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“**



ZEIT FÜR IHRE FRAGEN

