



Städtebauliche Gesamtmaßnahme  
„Moringen-Kernstadt“

Bürgerveranstaltung 03.09.2024

# VORSTELLUNG PROJEKTTEAM



***Uwe Mußgnug***

Büro Hannover  
Schillerstraße 29/30  
30159 Hannover

Telefon 0511 53098-19  
E-Mail [uwe.mussgnug@dsk-gmbh.de](mailto:uwe.mussgnug@dsk-gmbh.de)



***Mareike Wiese***

Büro Hannover  
Schillerstraße 29/30  
30159 Hannover

Telefon 0511 53098-27  
E-Mail [mareike.wiese@dsk-gmbh.de](mailto:mareike.wiese@dsk-gmbh.de)

# VORSTELLUNG DER DSK



*Mehr als 1.000 Projekte  
im gesamten Bundesgebiet*



*Aktiv in 16  
Bundesländern*



*1957 gegründet*



*Rund 260 Mitarbeitende aus den Bereichen  
Stadtplanung, Raumplanung, Architektur, Geografie,  
Ingenieurwesen, Archäologie, BWL, Jura,  
Immobilien, Kommunikation & Sozialwissenschaften.*

# AUFGABEN ALS SANIERUNGSBERATER

## ROLLE DER DSK



*Berater der Stadt in allen Themenfelder der Städtebauförderung, förderrechtliche Abwicklung*



*Kontinuierliche Begleitung im weiteren Planungsprozess und der Umsetzung*



*Ansprechpartner für Private, Planungsbüros, Stadt und Fördermittelgeber*

# INHALTE

- Das Klimaquartier
- Das Städtebaufördergebiet



# INHALTE - KLIMAQUARTIER

- Das Klimaquartier
- Was bedeutet das Sanierungsrecht im Klimaquartier für mich?
- Kann auch ich als Privatperson Fördermittel in Anspruch nehmen?



# DAS KLIMAQUARTIER



## Sanierungsbedarf (Auszug IEQK)

-  Kein bis gering
-  Gering bis mittel
-  Mittel bis hoch
-  Nebengebäude
-  Denkmäler

# WAS BEUTET DAS SANIERUNGSRECHT IM KLIMAQUARTIER FÜR MICH?

## Rechte und Pflichten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme

Merkmale / Rechte und Pflichten	Sanierungsgebiet (§142 BauGB)
<b>Sanierungsvermerk</b> im Grundbuch	✓
<b>Auskunftspflicht</b> - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	X
<b>Sonderabschreibungsmöglichkeiten</b> von privaten Hausmodernisierungen (indirekte Förderung)	✓
Zuschüsse zu <b>privaten Hausmodernisierungen</b> (direkte Förderung)	X
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	X
Erhebung von Straßenausbaubeiträgen nach Satzung	✓



# ABSCHREIBUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE GEBÄUEMODERNISIERUNG

- **Indirekte Förderung**, gilt für alle Gebäude im Sanierungsgebiet: Erhöhte steuerliche Abschreibung von Kosten (§§7h, 10f, und 11a EStG)
  - für selbst genutztes Eigentum - über 10 Jahre - 90%
  - bei vermietetem Eigentum - über 12 Jahre - 100%
- Vertrag zwischen Stadt und Eigentümer
- Fördermöglichkeiten z.B. durch Bafa/KfW – keine Städtebaufördermittel



Stadt Moringen  
Bau- und Ordnungsamt  
Amtsfreiheit 8/10  
37186 Moringen

Klimaquartier „Moringen Kernstadt“

Sehr geehrte Damen und Herren,

- Hiermit beantrage/n ich/wir ferner eine steuerliche Begünstigung nach §§ 7h/10f/11a Einkommensteuergesetz (EStG):

Antragsteller:in:

Name, Vorname .....

Straße, Hausnummer .....

PLZ, Ort .....

Telefon .....

E-Mail .....

Sanierungsgrundstück

Straße, Hausnummer .....

Gemarkung, Flur, Flurstück .....

Namen Eigentümer:in .....

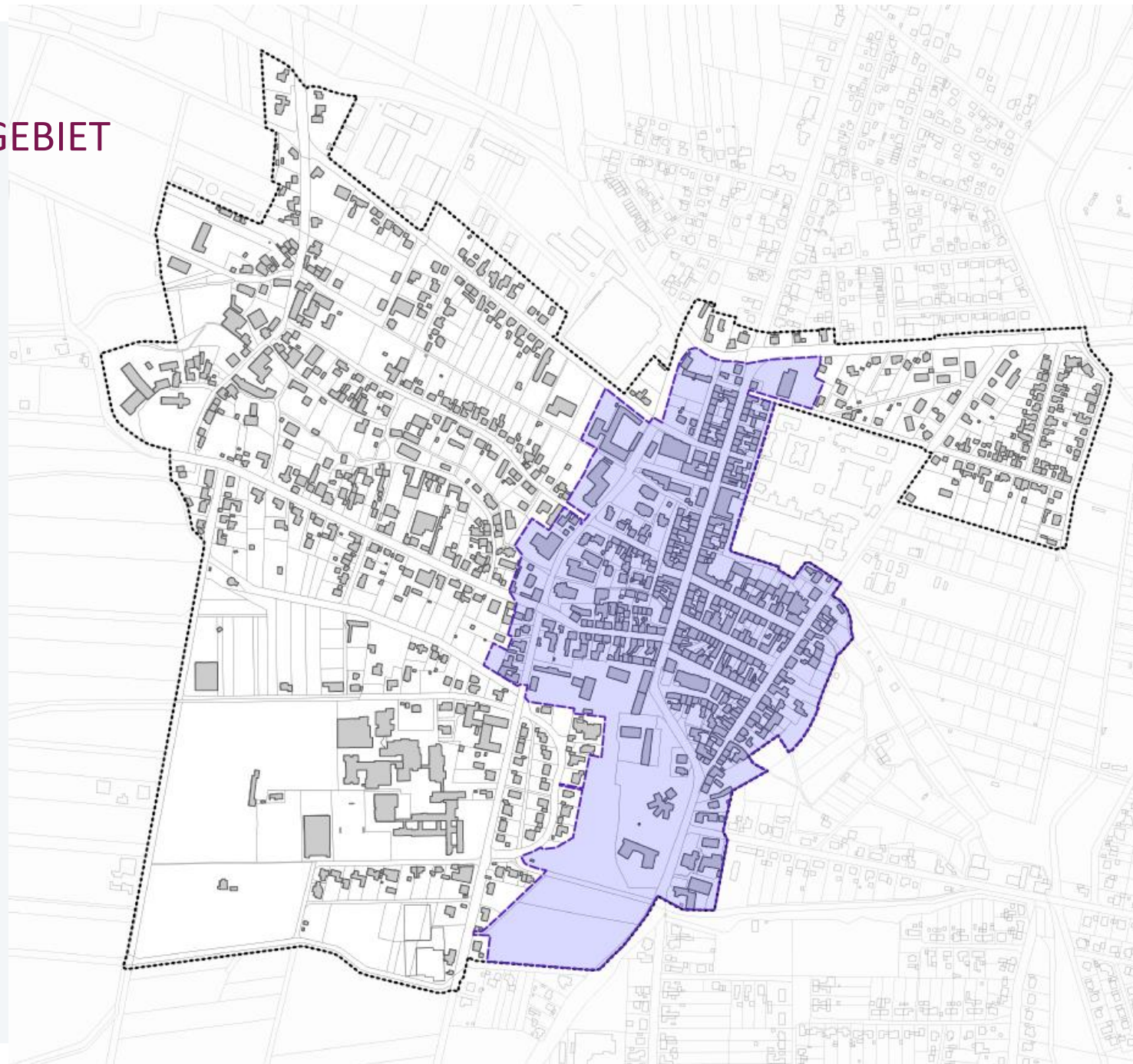
Vorhabenbezeichnung .....

# INHALTE - FÖRDERGEBIET

- Das Städtebaufördergebiet
- Warum eigentlich Städtebauförderung?
- Welches Gebiet ist betroffen und was soll vor Ort passieren?
- Was bedeutet das Sanierungsrecht für mich?
- Kann auch ich als Privatperson Fördermittel in Anspruch nehmen?
- Kostet mich das Vorhaben etwas?
- Was sind die nächsten Schritte ? Wie kann ich mitgestalten?



# DAS STÄDTEBAUFÖRDERGEBIET



# WAS IST BISHER PASSIERT?

*städtebauliche  
Sanierungsmaßnahme  
„Moringen Altstadt“*

2003-  
2017

2022

*Vorbereitende  
Untersuchungen und ISEK  
Anmeldevoraussetzung  
Städtebauförderprogramm*

*Antrag auf Aufnahme in  
die Städtebauförderung  
(jährlicher  
Wiederaufnahmeantrag)*

2022

*Aufnahme ins  
Städtebauförderprogramm  
Lebendige Zentren  
mit der Sanierungsmaßnahme  
„Moringen-Kernstadt“*

2023

***Gebietsfestlegung***  
***Beschluss der kommunalen Förderrichtlinie***

*Maßnahmen sind in der Vorbereitung*

Bis  
jetzt

bis  
2041

***Umsetzung der verschiedenen  
geplanten Maßnahmen***  
*Ziel: Erreichung der  
Sanierungsziele und Behebung  
der städtebaulichen Missstände*

***Programmende***  
***Aufhebung Sanierungsgebiet***  
***(Durchführungszeitraum  
ca. 20 Jahre)***

2042

# WARUM EIGENTLICH STÄDTEBAUFÖRDERMITTEL?

## WIE FINANZIERT SICH DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG?



**BUND**  
Finanzmittel

1/3



**LAND**  
Ländermittel

1/3



**STADT**  
Kommunale Einnahmen  
& Haushaltsmittel

1/3



**TREUHAND-  
VERMÖGEN**

100%

## WIE FINANZIERT SICH DIE SANIERUNGSMABNAHME „MORINGEN - KERNSTADT“?

**Maßnahmenpaket über rd. 10,4 Mio. Euro**

Sanierungsbedingte Einnahmen: 200.000 €

Verbleibende Kosten der Sanierung: 10,2 Mio. Euro

- Anteil Bund: 3,4 Mio. Euro
- Anteil Land: 3,4 Mio. Euro
- Eigenanteil der Gemeinde: **3,4 Mio. Euro**

WELCHES GEBIET IST  
BETROFFEN UND WAS  
SOLL VOR ORT  
PASSIEREN?

-  
STÄDTEBAULICHE  
MISSTÄNDE

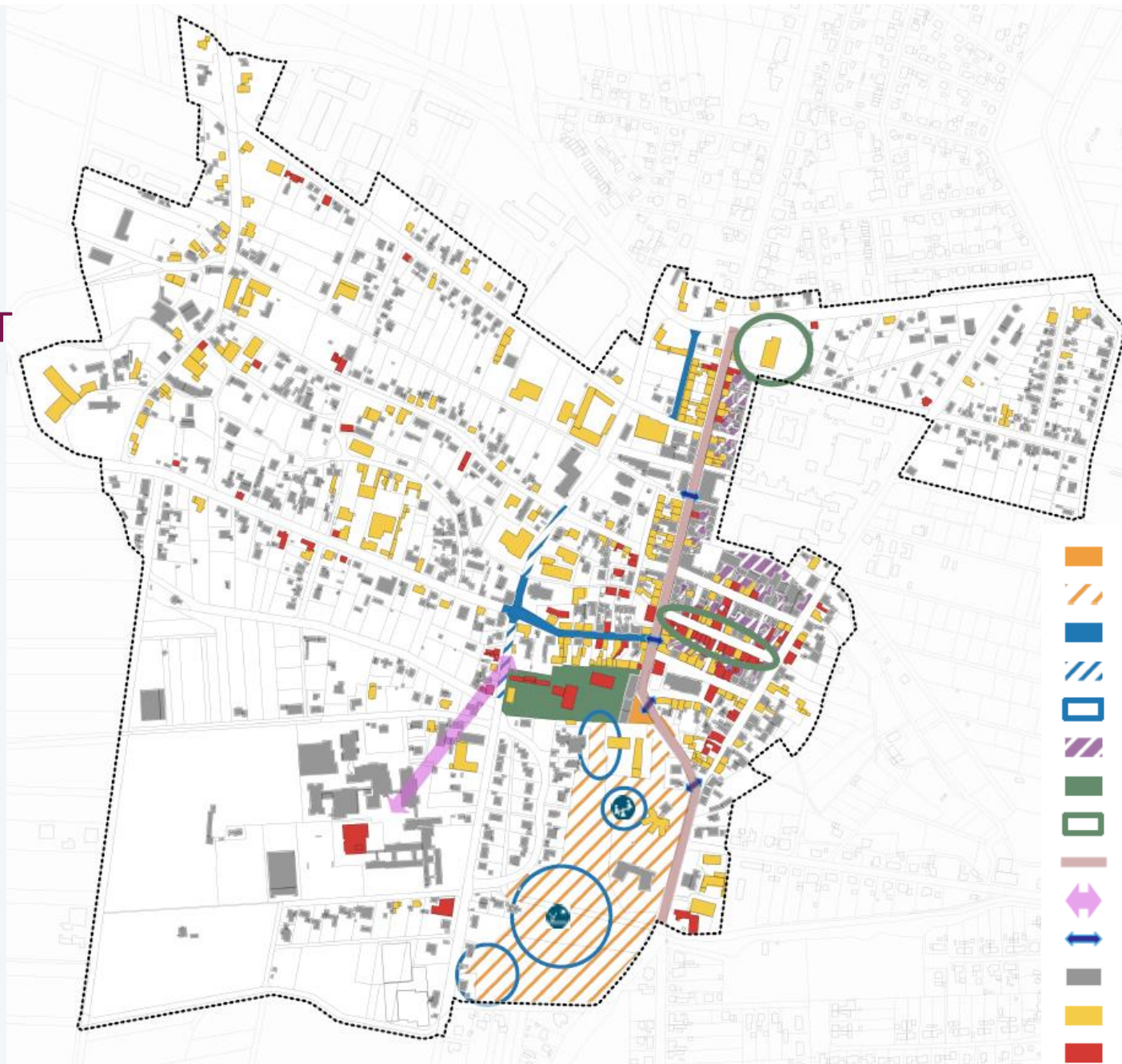


### Ergebnis VU

- fehlende Aufenthaltsqualität
  - in Teilen fehlende Aufenthaltsqualität
  - Modernisierungsbedarf an Straßen
  - Modernisierungsbedarfe im Stadtpark
  - stark überbaute Blockinnenbereiche
  - untergenutzte Fläche
  - untergenutzte Gebäude
  - Zäsur im Stadtgefüge
  - fehlende Querungsmöglichkeiten
  - fehlende Qualität der Wegebeziehungen
- Gebäudezustand**
- Keine bis geringe Missstände
  - geringe bis mittlere Missstände
  - mittlere bis hohe Missstände

WELCHES GEBIET IST  
BETROFFEN UND WAS  
SOLL VOR ORT  
PASSIEREN?

-  
ERNEUERUNGSKONZEPT



**Ergebnis VU**

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- punkt. Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Modernisierung des Straßenraums
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Modernisierung und Aufwertung
- Entsiegelung der Blockinnenbereiche
- Neuordnung und Aufwertung
- Nachnutzungskonzept
- Reduzierung der Barrierewirkung
- Stärkung der Wegebeziehungen
- Herstellung Querungsmöglichkeiten
- Gebäudesanierung in geringem Umfang
- teilumfassende Gebäudesanierung
- umfassende Gebäudesanierung



# WELCHE SANIERUNGSZIELE WURDEN IM FÖRDERGEBIET FESTGELEGT?

## Leitbild

„Moringen – eine lebenswerte Stadt für alle“

## Sanierungsziele

- Schaffung einer attraktiven Stadt und Innenstadt zum Wohnen und Arbeiten für alle Generationen
- Erhalt der historischen Bausubstanz und Stärkung der historischen Bezüge in der Stadt
- Stärkung der infrastrukturellen Versorgung im Bereich Handel und Dienstleistungen sowie im Kulturbereich
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung und Stärkung der Angebote im Bereich Freizeit und Naherholung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Stärkung einer nachhaltigen Mobilität

## WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN?

- Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (städtebauliche Wettbewerbe, städtebauliche Rahmenplanung)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Neugestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)
- Förderung von privaten Gebäudemodernisierungen
- Rückbau von nicht mehr benötigter Gebäudesubstanz und Nachnutzungskonzepte
- Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligungsprozesse
- Leistungen Beauftragter



**Aufwertung von Plätzen**



**Aufwertung von Straßen und Wegen**



**Aufwertung von Parkanlagen**

# WAS SOLL IM FÖRDERGEBIET „MORINGEN – KERNSTADT“ PASSIEREN?

## ➤ Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (Straßenraum)



**Neue Straße und Teile  
der Neuemarkstraße**



**Lange Straße**

# WAS SOLL IM FÖRDERGEBIET „MORINGEN – KERNSTADT“ PASSIEREN?

## ➤ Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen Raum (Plätze und Grünflächen)



Teilneuordnung Domänenhof



Stadtpark  
(Eingänge, Spielplatz, Brücke,  
Teich)



Rathausvorplatz  
„Zur Amtsfreiheit“



# WAS SOLL IM FÖRDERGEBIET „MORINGEN – KERNSTADT“ PASSIEREN?

## ➤ Sanierung von öffentlichen Gebäuden



Sanierung des Rathauses



Sicherung, Erhalt und Sanierung des  
denkmalgeschützten „Alten Rathaus“

# WIE KÖNNEN DIESE MAßNAHMEN UMGESETZT AUSSEHEN? - SANIERUNGSERFOLGE „MORINGEN ALTSTADT“



**Wasserstraße vorher und  
nachher**



**Rathausplatz vorher und  
nachher**



## *Rechte und Pflichten im Rahmen einer Sanierungsmaßnahme*

Merkmale / Rechte und Pflichten	Sanierungsgebiet (§142 BauGB)
<b>Sanierungsvermerk</b> im Grundbuch	✓
<b>Auskunftspflicht</b> - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	✓
<b>Sonderabschreibungsmöglichkeiten</b> von privaten Hausmodernisierungen (indirekte Förderung)	✓
Zuschüsse zu <b>privaten Hausmodernisierungen</b> (direkte Förderung)	✓
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	✓
Erhebung von Straßenausbaubeiträgen	<b>X</b>

# WAS BEDEUTET EIN SANIERUNGSVERMERK / DAS SANIERUNGSRECHT FÜR MICH?

- Deklaratorischer Charakter (keine Belastung)
- Keine Kosten bei Eintragung und Löschung für Eigentümer:innen
- Informationsaustausch (Genehmigungspflicht)
- Investitionssicherheit durch Genehmigung
- Genehmigungspflicht des Grundstücksverkehrs (Information für Notare und Käufer:innen)



# WAS BEDEUTET SANIERUNGSRECHTLICHE GENEHMIGUNGSPFLICHT?

- § 144, 145 BauGB: Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen bestimmte Vorgänge einer gesonderten sanierungsrechtlichen Genehmigung
- Beispiele: Wertsteigernde Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Veräußerung von Grundstücken, Teilung von Grundstücken, Baulasten
- Ziel: Abstimmung der Maßnahmen mit den Sanierungszielen, Fördermittelberatung, Schutz vor Fehlinvestitionen, Vermeiden von Spekulation mit Fördermitteln
- **Genehmigung darf nur versagt werden, wenn sie den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen**

# FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE GEBÄUEMODERNISIERUNG

- **Indirekte Förderung**, gilt für alle Gebäude im Sanierungsgebiet: Erhöhte steuerliche Abschreibung von Kosten (§§7h, 10f, und 11a EStG), auch für selbst genutztes Eigentum
- **Direkte Förderung** für bestimmte Gebäudemodernisierungen im Fördergebiet
  - Max. 30 % pro Gebäude, abweichend 40% bei denkmalgeschützten Gebäuden



Beispiel Moringen

# FÖRDERMÖGLICHKEITEN FÜR PRIVATE GEBÄUDEMODERNISIERUNG

- Fördermittel müssen bei der Stadt beantragt werden
- Freiwillig mit der Stadt vereinbarte Leistung, auf die kein Rechtsanspruch besteht



Stadt Moringen  
Bau- und Ordnungsamt  
Amtsfreiheit 8/10  
37186 Moringen

## Sanierungsgebiet „Moringen Kernstadt“

- 1. Antrag auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 und § 145 Baugesetzbuch (BauGB)
- 2. Antrag auf steuerliche Begünstigung nach dem Einkommensteuergesetz (EStG)
- 3. Antrag auf Gewährung von Fördermitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“

### Antragsteller:in:

Name, Vorname .....

Straße, Hausnummer .....

PLZ, Ort .....

Telefon .....

E-Mail .....

### Sanierungsgrundstück

Straße, Hausnummer .....

Gemarkung, Flur, Flurstück .....

Namen Eigentümer:in .....

Vorhabenbezeichnung .....

# ABLAUF EINER PRIVATEN GEBÄUEMODERNISIERUNG

10 Schritte zur Förderung

## ERSTKONTAKT

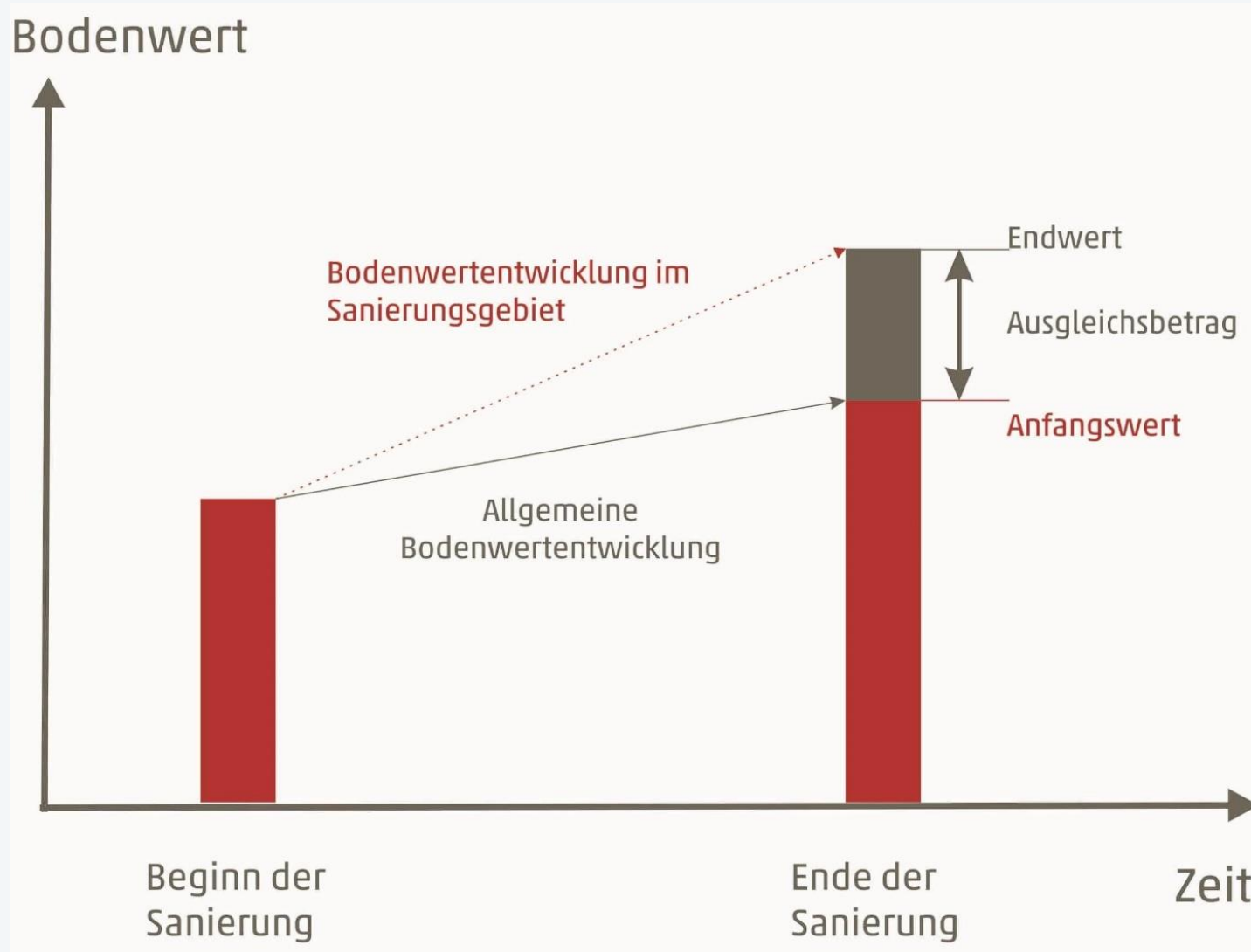
*zwischen Eigentümer und Stadt/DSK*



## WAS KOSTET MICH DAS SANIERUNGSVERFAHREN?

- Erhebung von Ausgleichsbeträgen
- § 154 BauGB: Eigentümer haben einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts ihres Grundstücks entspricht
- Keine Umlegung von Kosten (Straßenausbaubeiträge), sondern Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen von allen Eigentümern im Fördergebiete
- Ermittlung über den Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) über besondere Bodenrichtwertkarten

# WAS KOSTET MICH DAS SANIERUNGSVERFAHREN?



## WAS SIND DIE NÄCHSTEN SCHRITTE?

- ✓ Förmliche Festlegung des Förder- und Sanierungsgebiets (Klimaquartier)
- ✓ Beschluss der kommunalen Förderrichtlinie
- Konkretisierung der Planungen
- Weitere Vorbereitung zur Umsetzung der Maßnahmen

**Ihre Unterstützung ist gefragt!**



**AUF GEHT'S!**

