

Vorbereitende Untersuchungen

„Märchenviertel“

Abschlussbericht im Ausschuss für
Stadtentwicklung, Umwelt und
Klimaschutz
am 21. November 2018

Bernd Caffier
BauBeCon Sanierungsträger GmbH



Verfahrensschritte



Beginn Vorbereitende Untersuchungen
→ **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung**



Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen mit

a) Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

→ **Durchführung 1. Bürgerversammlung**

→ **Durchführung 2. Bürgerversammlung**



b) Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger



Billigungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen
→ **ggf. Durchführungsbeschluss**

Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen



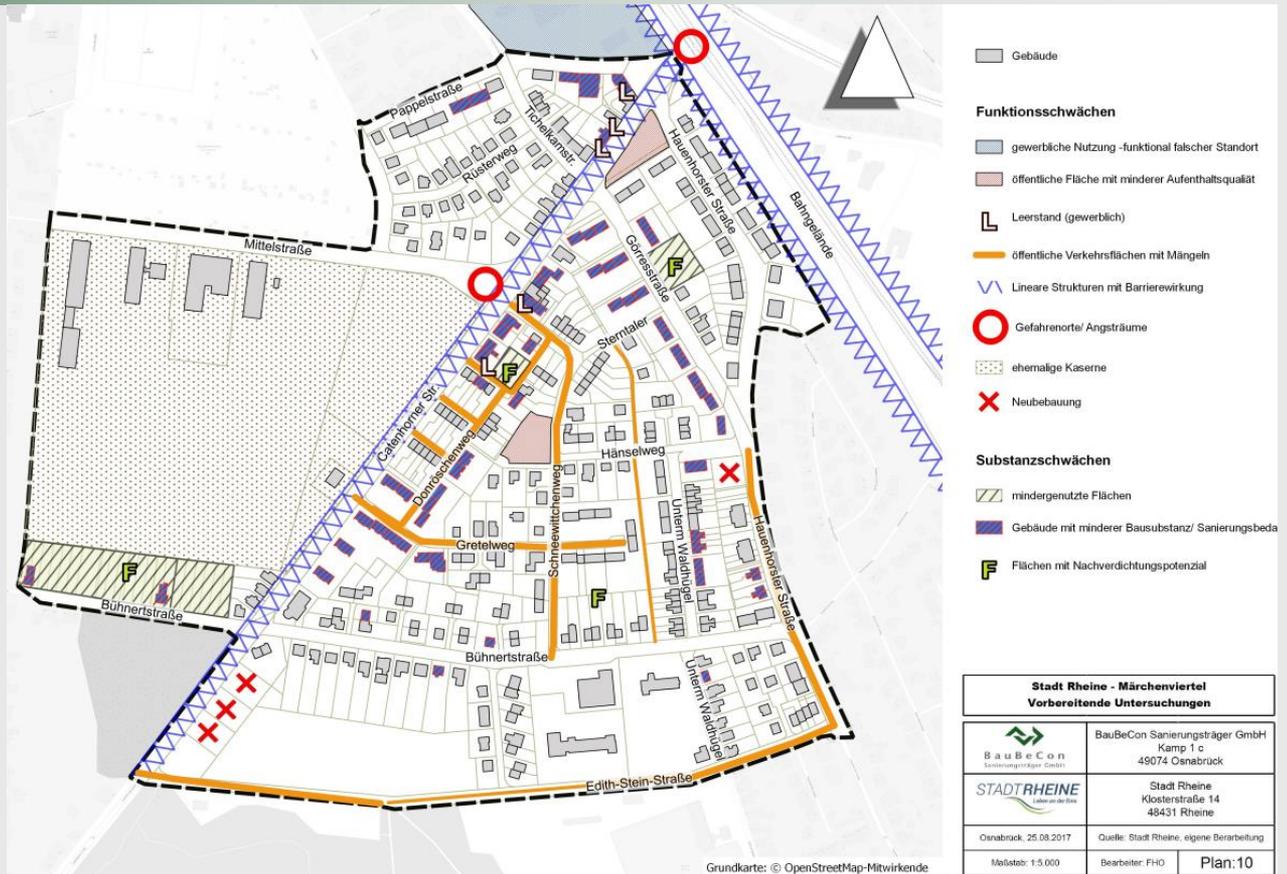
Abschlussbericht
mit Empfehlung für das weitere Verfahren

- Art des Sanierungsverfahrens
- Vorschlag zur Gebietsabgrenzung

Was wurde untersucht?

Bestandsdatenanalyse

→ Mängel, Misstände und Konflikte



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen	
 BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück
 STADTRHEINE Stadt und Land	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: PHO Plan: 10

Was wurde untersucht?

Ziel: Benennung von „städtebaulichen Missständen“

Ergebnis: Es liegen ausreichende Missstände vor, die die Festlegung eines Sanierungsgebiets rechtfertigen!

Erneuerungskonzept und Maßnahmenschwerpunkte

- **Aufwertung der öffentlichen Räume** (Straßen, Plätze, Wegeverbindungen)
 - städtebauliche/verkehrliche Maßnahmen, Barrierefreiheit
 - Um-/Neugestaltung von Straßenräumen
 - Um-/Neugestaltung von Plätzen
 - Versorgungs-/Quartierszentrum
 - Aufwertung/Modernisierung von Spiel- u. Bolzflächen
 - Aufwertung von Grün- u. Freiflächen

Erneuerungskonzept und Maßnahmenschwerpunkte

- **Stärkung der Wohnfunktion und Aufwertung des Objektbestands**
 - Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen
 - Funktionale Maßnahmen
 - Standortmanagement für gewerbliche Entwicklung
 - Imagewandel
 - attraktive Begegnungs- und Kommunikationsbereiche

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Investitionsvolumen: 7,91 Mio. €
 (öffentliche u. private Investitionen)

Öffentliche Ausgaben: 5,26 Mio. €

Einnahmen: 1,39 Mio. €

Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten 3.87 Mio. €

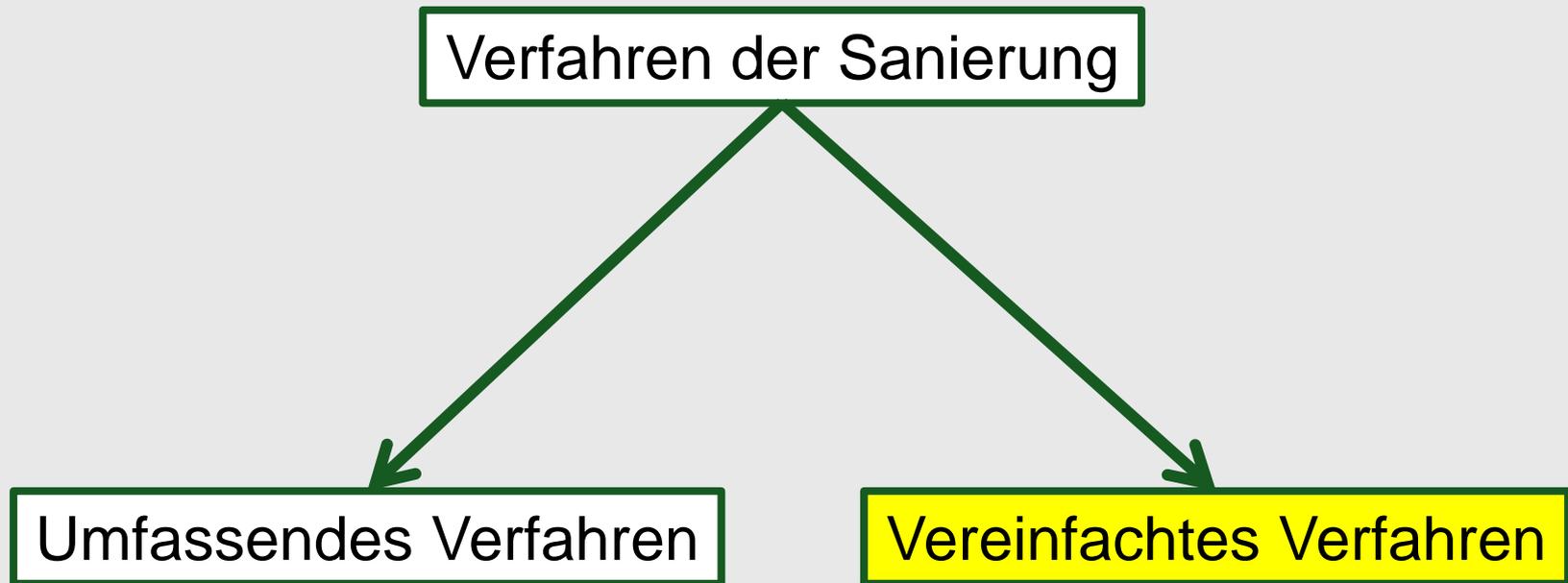
Anteil Land NRW/Bund (60%) 2,32 Mio. €

Anteil Stadt Rheine (40%) 1,55 Mio. €

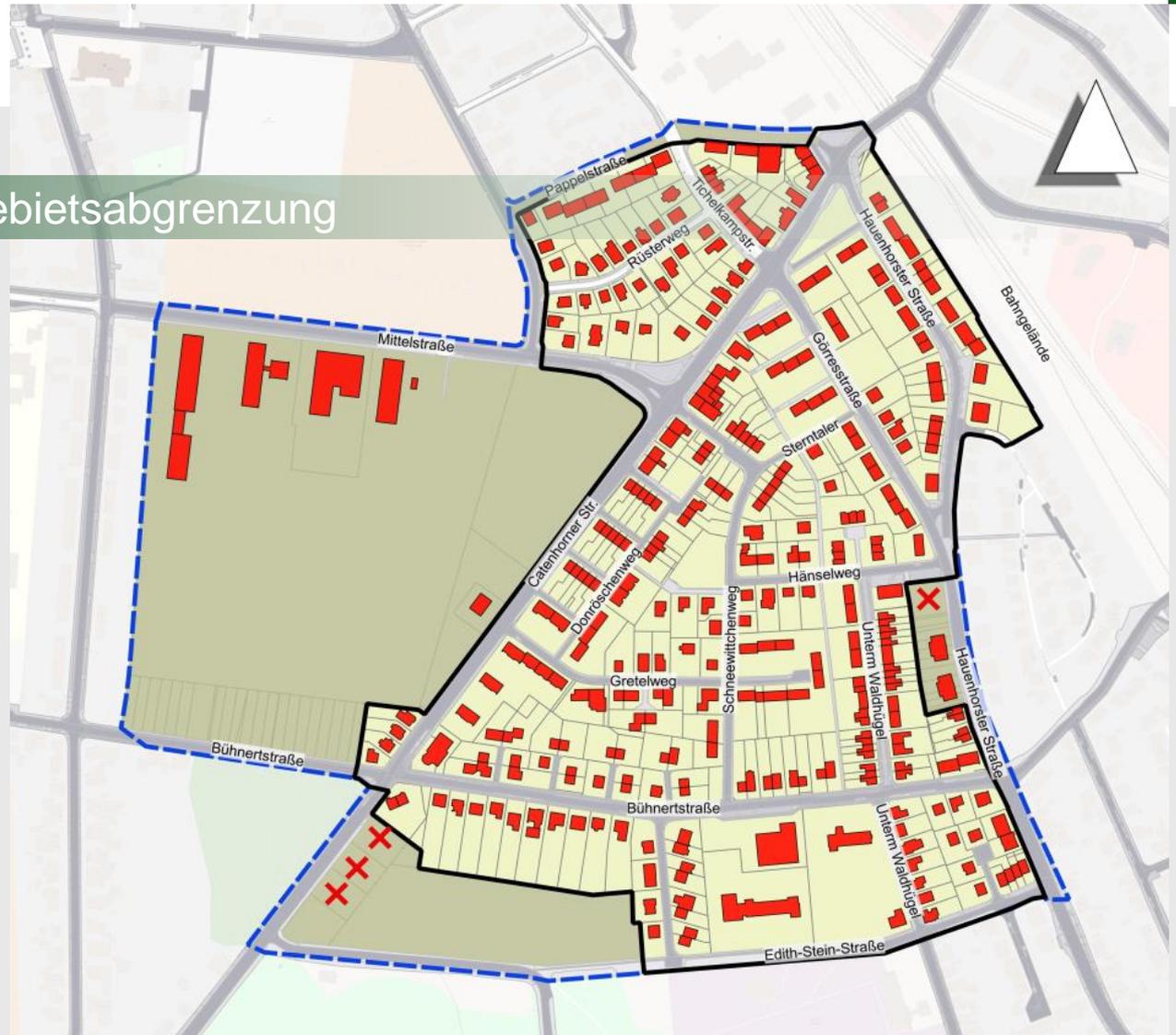
Durchführungszeitraum: 10 Jahre

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Stadt Rheine Untersuchungsgebiet "Märchenviertel"		
A. Zuwendungsfähige Ausgaben		Gesamt
1	Vorbereitung der Sanierung	
1.1	digitale Luftbilder / Karten	2.000,00 €
1.2	Verkehrswertgutachten	10.000,00 €
1.3	Städtebauliche Planung (Städtebaulicher Wettbewerb, Fortschreibung Rahmenplan, Änderung von Bauleitplänen, Nachnutzungskonzepte, sonstige Gutachten und Bedarfsanalysen)	250.000,00 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
2.1	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung (u.a. Stadtzeitung, Homepage, Stadtleiste, Förderfibel, Informationsveranstaltungen etc.)	90.000,00 €
3	Grunderwerb / Bodenordnung	
3.1	Grunderwerb von Flächen zur Nachverdichtung (Bereich Schneewittchenweg)	360.000,00 €
3.2	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuermessung von Grundstücken; pauschal	10.000,00 €
3.3	Grunderwerb Damloup-Kaserne "BIMA"	n.n.
4	Ordnungsmaßnahmen (allgemein)	
4.1	Freilegung von Grundstücken / Abbruchmaßnahmen	100.000 €
4.2	Erschließungsmaßnahmen / Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.2.1	Maßnahmen zur Aufwertung einer Quartiersmitte mittels Schaffung von Aufenthaltsqualität (Catenhomer Straße Ecke Mittelstraße)	150.000 €
4.2.2	Umgestaltung Schneewittchenweg (ca. 3.270 m²)	588.600 €
4.2.3	Umgestaltung Hänseleweg (ca. 1.125 m²)	202.500 €
4.2.4	Umgestaltung Sternialerweg (ca. 460 m²)	82.800 €
4.2.5	Umgestaltung Gretelweg (ca. 2.000 m²)	360.000 €
4.2.6	Umgestaltung Stichstraßen Catenhomer Str./Domnröschenerweg (ca. 1.780 m²)	320.400 €
4.2.7	Aufwertung von inneren Wegeverbindungen/Fusswegen (rd. 1.000 m²)	50.000 €
4.2.8	Reduzierung von Barrieren und Angsträumen (z. B. an den Bahnunterführungen)	50.000 €
4.2.9	Gestalterische Aufwertung der Eingangstore / Gestaltung der Flächen pauschal	40.000 €
4.2.10	Umbaumaßnahmen Bühnerstraße (Barrierefreiheit, Querungshilfen)	35.000 €
4.2.11	Umgestaltung der Radverkehrswege Edith-Stein-Straße, Catenhomer Straße (ca. 650m²)	48.750 €
4.3	Aktivierung der Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.3.1	Spielplatz Schneewittchenweg (u.a. Möblierung, Spielgeräte, etc.)	100.000 €
4.3.2	Aufwertung öffentlicher Grün- und Freiflächen (u.a. Melkeplatz)	90.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten, Aufenthaltsqualität entlang der Catenhomer Straße	300.000 €
5	Baumaßnahmen (Modernisierungen, Instandsetzungen)	
5.1	Zuschüsse privater Gebäudemodernisierungen (Fördersatz 25%)	800.000 €
5.2	Profilierung und Standortaufwertung, Haus- und Hofflächenprogramm (Fördersatz 50%, max. 30€/m² umgestaltete Fläche)	250.000 €
5.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (u. Schaffung Integrations- und Kreativzentrum, weitere soz. Einrichtungen)	300.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlage hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit	50.000 €
6	Besondere städtebauliche Maßnahmen	
6.1	Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen (Einrichtung und Bewirtschaftung)	50.000 €
6.2	Modellmaßnahmen der soz. Stadt (z.B. "Quartiersmütter", "Bildungsbrücke")	40.000 €
6.3	Stadtteilbüro u. Quartiersmanagement	180.000 €
7	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen und sonstige Beauftragte	
7.1	Sanierungsträger, Quartiers- und Projektmanagement (pauschal)	300.000 €
7.2	Leerstandsmanagement, Innovationsagentur (pauschal)	50.000 €
Summe Ausgaben		5.260.050,00 €
B. Einnahmen		
1.	Einnahmen aus KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	

Vorschlag zum Sanierungsverfahren



Vorschlag Sanierungsgebietsabgrenzung



Vorschlag in Abhängigkeit
des gewählten Sanierungs-
verfahrens

Vorschlag zum Sanierungsverfahren

§ 171e BauGB – Maßnahmen der Sozialen Stadt

- Festlegung durch Beschluss auf Basis eines Entwicklungskonzeptes
- keine Steuerlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten
- KAG-Beiträge für Erschließungsmaßnahmen
- Mitwirkungs- und Beteiligungsrechte
- Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

12

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Geschäftsstelle Osnabrück
Kamp 1c
49074 Osnabrück

Bernd Caffier
Tel.: 0 54 1 | 20 23 94 47
BCaffier@baubeconstadtsanierung.de
www.baubeconstadtsanierung.de

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Ergänzende Folien bei Bedarf

Vorschlag zum Sanierungsverfahren

Vereinfachtes Sanierungsverfahren

- Förmliche Festlegung durch Satzung
- keine sanierungsrechtlichen Genehmigungen
(z.B. keine Kaufpreisprüfung)
- keine Sanierungsvermerke in den Grundbüchern
- Steuerlich erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten
- keine Ausgleichsbetragserhebung
- aber: KAG-Beiträge für Erschließungsmaßnahmen
- Mitwirkungs- und Beteiligungsrechte
- Fördermöglichkeiten im Rahmen der Städtebauförderung

Sanierungsverfahren

Umfassendes (herkömmliches) Verfahren (§§ 136 ff BauGB)

- ▶ **Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge** (§ 144/145 BauGB)
 - ▶ rechtsgeschäftliche Veräußerungen, Kaufverträge;
 - ▶ wertsteigernde Veränderungen;
 - ▶ schuldrechtliche Vereinbarungen und Verträge;
 - ▶ Belastungen von Grundstücken, Wohnungseigentum
 - ▶ Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten Veränderungen der Grundstücksgrenzen

- ▶ **Ausgleichsbetragserhebung** (§154 BauGB)
 - ▶ nach Abschluss des Verfahrens
 - ▶ Keine Beiträge nach kommunalem Abgabegesetz

Sanierungsverfahren

Umfassendes (herkömmliches) Verfahren (§§ 136 ff BauGB)

- ▶ Sanierungsvermerk im Grundbuch
 - ▶ hinweisender Charakter, Eintragung verursacht keine Kosten
- ▶ Auskunftspflicht
 - ▶ für genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge

Sanierungsverfahren

Beide Verfahren

- ▶ Erhöhte Steuerliche Abschreibungen nach EStG

für bestimmte **Herstellungs- und Anschaffungskosten** für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Gebäuden (i. S. d. § 177 BauGB) in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten **erhöht steuerlich** abgesetzt werden.

Sanierungsverfahren

	umfassendes Verfahren	vereinfachtes Verfahren
Gesetzesgrundlage	§§ 136 ff. BauGB	§ 142 abs.4 BauGB
Festlegung	förmliche Festlegung durch Satzung	förmliche Festlegung durch Satzung
Voraussetzungen	Vorbereitende Untersuchungen	Vorbereitende Untersuchungen
sanierungsrechtl. Genehmigung § 144 ff BauGB	ja	nein
steuerlich erhöhte Abschreibung	ja	ja
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	ja	nein
Sanierungsvermerk	ja	nein
Beteiligungs- und Mitwirkungsrechte gem. § 137 / 139 BauGB	ja	ja

Art der Gebäudenutzung im Untersuchungsgebiet

- Wohngebäude
- gewerblich genutztes Gebäude
- öffentliches Gebäude
- gemischt genutztes Gebäude
- Sanierungsgebiet
- ✕ Neubebauung
- Straßen



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen		
	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung	
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO	Plan:01

Verteilung der Gebäudetypen im Untersuchungsgebiet

- Mehrfamilienwohnhaus
- gemischt genutztes Gebäude
- Zweifamilienhaus
- Doppelhaushälfte
- Reihenhhaus
- Einfamilienwohnhaus
- öffentliches Gebäude
- Untersuchungsgebiet
- Straßen



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen		
 BauBeCon Sanierungsträger GmbH	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	
 STADT RHEINE Leben an der Ems	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine	
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung	
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO	Plan:02

Geschossigkeit im Untersuchungsgebiet

- 1
- 2
- 3
- 4
- öffentliche Gebäude
- ✗ Neubau
- Untersuchungsgebiet
- Straßen



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen		
 BaubeCon <small>Sanierungsträger GmbH</small>	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	
 STADTRHEINE <small>Leben an der Eins</small>	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine	
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung	
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO	Plan:03

Altersklassen der Gebäude im Untersuchungsgebiet

- <1945
- 1946 - 1960
- 1961 - 1977
- 1977 - 1990
- 1991 - 2017
- Keine Angaben
- Untersuchungsgebiet
- Straßen
- ✕ Neubebauung



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück
 STADT RHEINE Leben an der Ems	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO Plan:04

Eigentumsverhältnisse im Untersuchungsgebiet

- Eigentum
- Eigentum
- tlw. vermietet
- fremd vermietet
- keine Angabe möglich
- ✗ Neubaubebauung
- Untersuchungsgebiet
- Straßen



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen		
 BauBeCon <small>Sanierungsträger GmbH</small>	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	
 STADT RHEINE <small>Leben an der Esne</small>	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine	
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung	
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO	Plan:06

Heizungalter der Gebäude im Untersuchungsgebiet

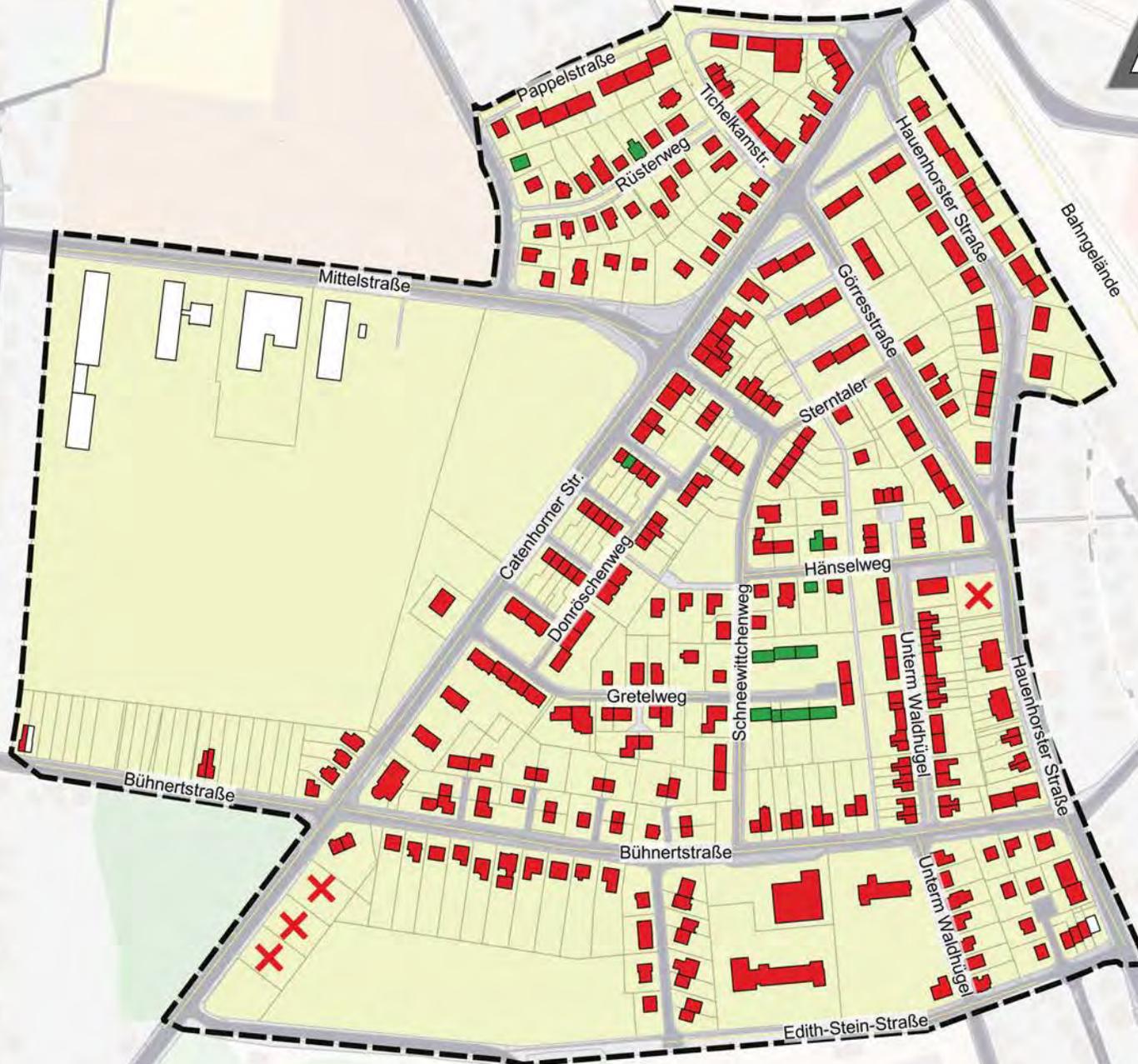
- 1961 - 1971
- 1972 - 1981
- 1982 - 1991
- 1992 - 2017
- keine Angaben
- X Neubebauung
- Straßen
- Untersuchungsgebiet



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück
 STADT RHEINE Leben an der Ems	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO Plan:07

Photovoltaikanlagen im Untersuchungsgebiet

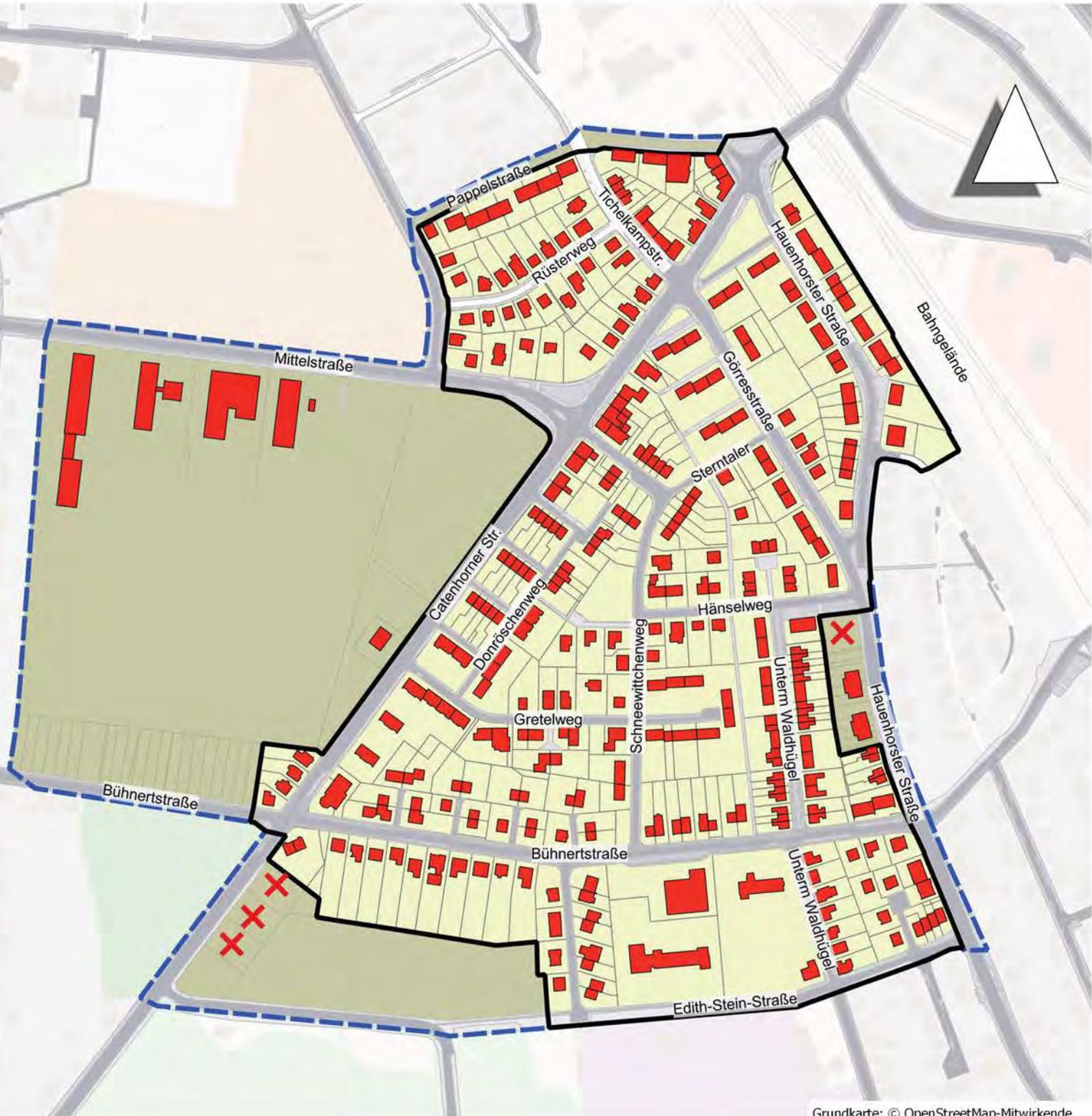
- keine Photovoltaikanlage
- Photovoltaikanlage
- keine Angaben
- ✕ Neubebauung
- Untersuchungsgebiet
- Straßen



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen	
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH	BaubeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück
 STADT RHEINE Leben an der Ems	Stadt Rheine Klosterstraße 14 48431 Rheine
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO
	Plan:07

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet

-  Neubeauung
-  Hauptgebäude
-  Straßen
-  Untersuchungsgebiet
-  Sanierungsgebiet



Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen		
 BaubeCon Sanierungsträger GmbH	BaubeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	
	 STADT RHEINE Leben an der Ems	
Osnabrück, 05.11.2018	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung	
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO	Plan:09

Mängel, Missstände und Konflikte im Untersuchungsgebiet



- Gebäude
- Funktionsschwächen**
- gewerbliche Nutzung -funktional falscher Standort
- öffentliche Fläche mit minderer Aufenthaltsqualität
- Leerstand (gewerblich)
- öffentliche Verkehrsflächen mit Mängeln
- Lineare Strukturen mit Barrierewirkung
- Gefahrenorte/ Angsträume
- ehemalige Kaserne
- Neubebauung
- Substanzschwächen**
- mindergenutzte Flächen
- Gebäude mit minderer Bausubstanz/ Sanierungsbedar
- Flächen mit Nachverdichtungspotenzial

Stadt Rheine - Märchenviertel Vorbereitende Untersuchungen		
 BauBeCon Sanierungsträger GmbH	BauBeCon Sanierungsträger GmbH Kamp 1 c 49074 Osnabrück	
	 STADTRHEINE Leben an der Emme	
Osnabrück, 25.08.2017	Quelle: Stadt Rheine, eigene Bearbeitung	
Maßstab: 1:5.000	Bearbeiter: FHO	Plan:10