

An aerial photograph of a city, likely Friesoythe, showing a dense urban area with various buildings and a river winding through it. The image is slightly blurred and serves as a background for the top half of the slide.

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - “Innenstadt – Friesoythe“

1. Bürgerversammlung

Start der Innenstadtsanierung

14. März 2016, 19.00 Uhr, Forum am Hansaplatz, Friesoythe

BauBeCon Sanierungsträger GmbH (in beratender Funktion)

Bianca Matthes

Peter Geuer

Überblick

1. Sanierungsgebiet = Fördergebiet
2. Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“
3. Finanzierung
4. Sanierungsziele in Friesoythe

1. Sanierungsgebiet = Fördergebiet



2. Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

WAS SIND DIE ZIELE DES FÖRDERPROGRAMMS?



Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche

(Funktionsverluste, gewerblicher Leerstand)



Förderung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben

WO KANN GEFÖRDERT WERDEN?



Ausschließlich im Fördergebiet

2. Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

WAS KANN GEFÖRDERT WERDEN ?



Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)



Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden

- a. Gebäude, die stadtbildprägend sind
- b. Gebäude, die bei der Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches von besonderer Bedeutung sind



Bau- und Ordnungsmaßnahmen

für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen

2. Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

WELCHE REGELN SIND ZU BEACHTEN? RECHTE UND PFLICHTEN!



Durchführung in Niedersachsen nur in **einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet**



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



Auskunftspflicht - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge



Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet



Förderung von **privaten Hausmodernisierungen** im Sanierungsgebiet (kein Rechtsanspruch, nur für Gebäude mit baukultureller Bedeutung oder für gewerblich genutzte Gebäude mit besonderer Bedeutung für den zentralen Versorgungsbereich)

3. Finanzierung

Kosten- und Finanzierungsübersicht		
A. Ausgaben -		Kosten
Untersuchungsgebiet Stadt Friesoythe "Innenstadt Friesoythe"		
1	Vorbereitung der Sanierung	375.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	55.000 €
3	Grunderwerb	250.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen (v.a. Umgestaltung der Lange Straße, Bahnhofstraße, Kirchstraße und Moorstraße sowie der Umgestaltung des zentralen Knotenpunktes der „Kreuzung Stadtmitte“ nach dem Prinzip „Shared Space“; Ökologische und gestalterische Aufwertung des Soesteufers sowie Verbesserung der Flussquerungen; Ausbau der Straße Hinter der Post und Sieben Provinzen; Schaffung einer barrierefreien öffentlichen Unisex-Toilette und dezentralen Fahrradmöglichkeiten sowie die gestalterische Aufwertung weiterer öffentlicher Plätze)	5.378.000 €
5	Baumaßnahmen	
5.1	Private Baumaßnahmen	
	Fassadengestaltung bei gestalterischen Mängeln sowie die energetische (Teil-)Modernisierung von Einzelgebäuden	250.000 €
5.2	Öffentliche Maßnahmen	
	u.a. Umgestaltung des ehemaligen Postgebäudes und die energetische (Teil-)Modernisierung von Einzelgebäuden	650.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter	135.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		7.093.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	410.580 €
Summe Ausgaben		7.503.580 €

3. Finanzierung

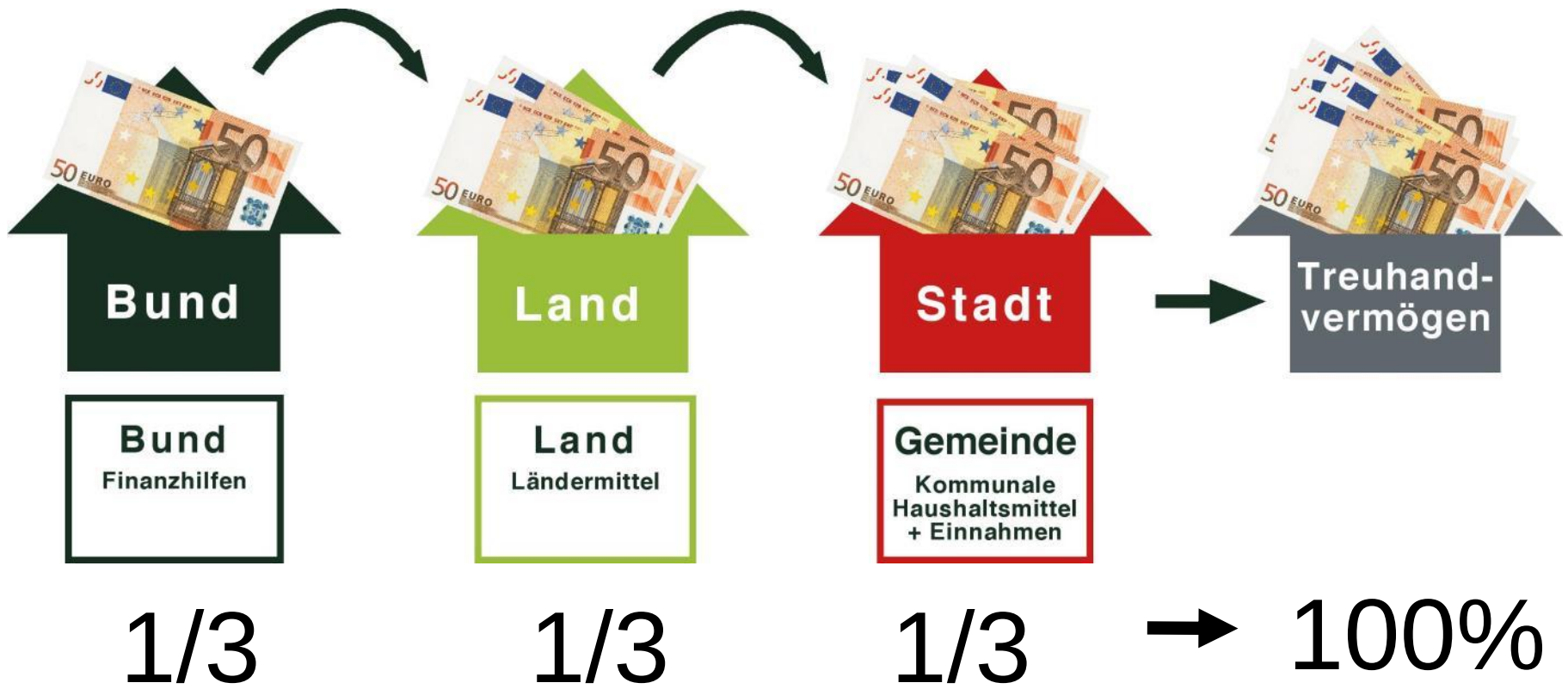
B. Einnahmen	
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z. B. aus Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	500.000 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	7.003.580 €
---	--------------------

D. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	7.003.580 €
Anteil Bund ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	2.334.527 €
Anteil Land Niedersachsen ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	2.334.527 €
Anteil Stadt Friesoythe ($\frac{1}{3}$ von gesamt)	2.334.527 €
kommunaler Anteil p.a. (8 Jahre Laufzeit)	291.816 €

3. Finanzierung

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung



4. Sanierungsziele in Friesoythe

- ➔ Rückbau der Ortsdurchfahrten (ehemalige Landesstraßen) zum urbanen Aufenthalts- und Begegnungsraum
- ➔ **Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Attraktivität der öffentlichen Räume** (insbesondere Lange Straße, Bahnhofstraße, Moorstraße und Kirchstraße)
- ➔ funktionale, gestalterische und ökologische **Aufwertung der Uferbereiche der Soeste** (Zugänglichkeit, Querungsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsnutzung)
- ➔ **Verbesserung der Fuß- und Radverkehrssituation** (barrierefreie, attraktive und sichere Wege; dezentrale Fahrradabstellplätze)

Sanierungsziel: Verkehrsberuhigung und Umgestaltung



Abb. 1: Moorstraße



Abb. 2: Kreuzung an St. Marien

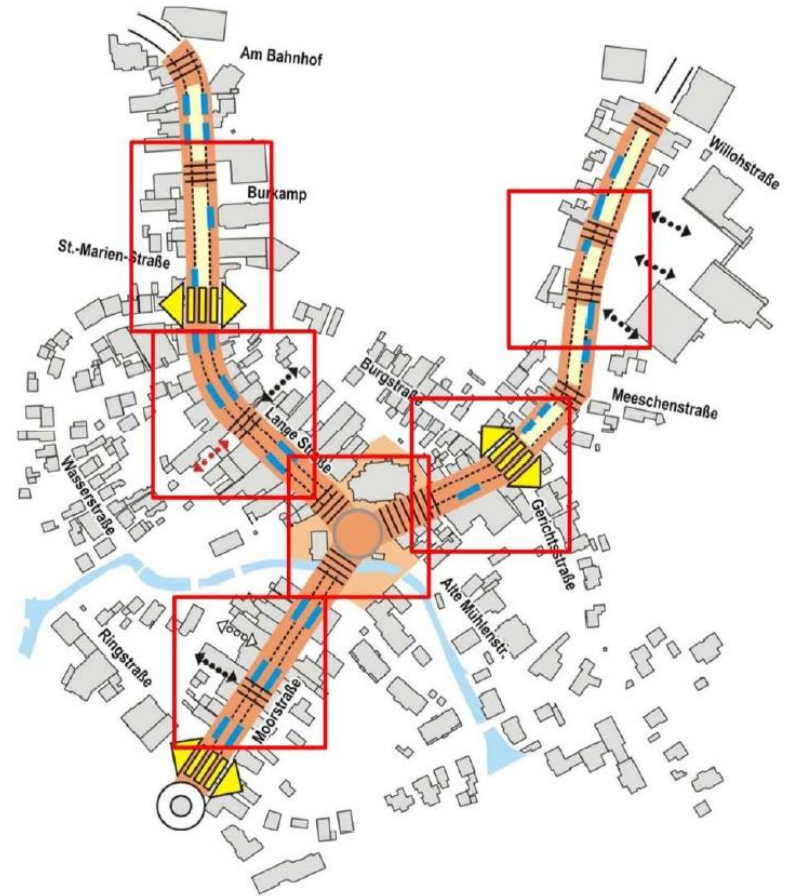


Abb. 3: Gesamtkonzept zur Verkehrsberuhigung und Umgestaltung der Straßenräume

4. Sanierungsziele in Friesoythe



Neuordnung des Quartiers Lange Straße – Wasserstraße – Bgm.-Krose-Straße



Optimierung des Angebotes an öffentlichen Parkplätzen insb. im südlichen Innenstadtbereich zwischen Lange Straße und Moorstraße



Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt / Nutzungsmischung in der Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Dienstleistungen)



energetische Sanierung / Optimierung der privaten und öffentlichen Gebäudesubstanz

Sanierungsziel: Optimierung der Bausubstanz - Beispiel



Vor der Sanierung



Nach der Sanierung

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - “Innenstadt – Friesoythe“

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Bürger- und Anliegerinformation am 14. März 2016, um 19:00 Uhr im Forum Hansaplatz

Ortsbilddefinition und -kartierung

Dipl. Ing. Horst Heinicke (SWECO / ehem. Grontmij)



VU: Stadtbildprägende Gebäude im Sanierungsgebiet

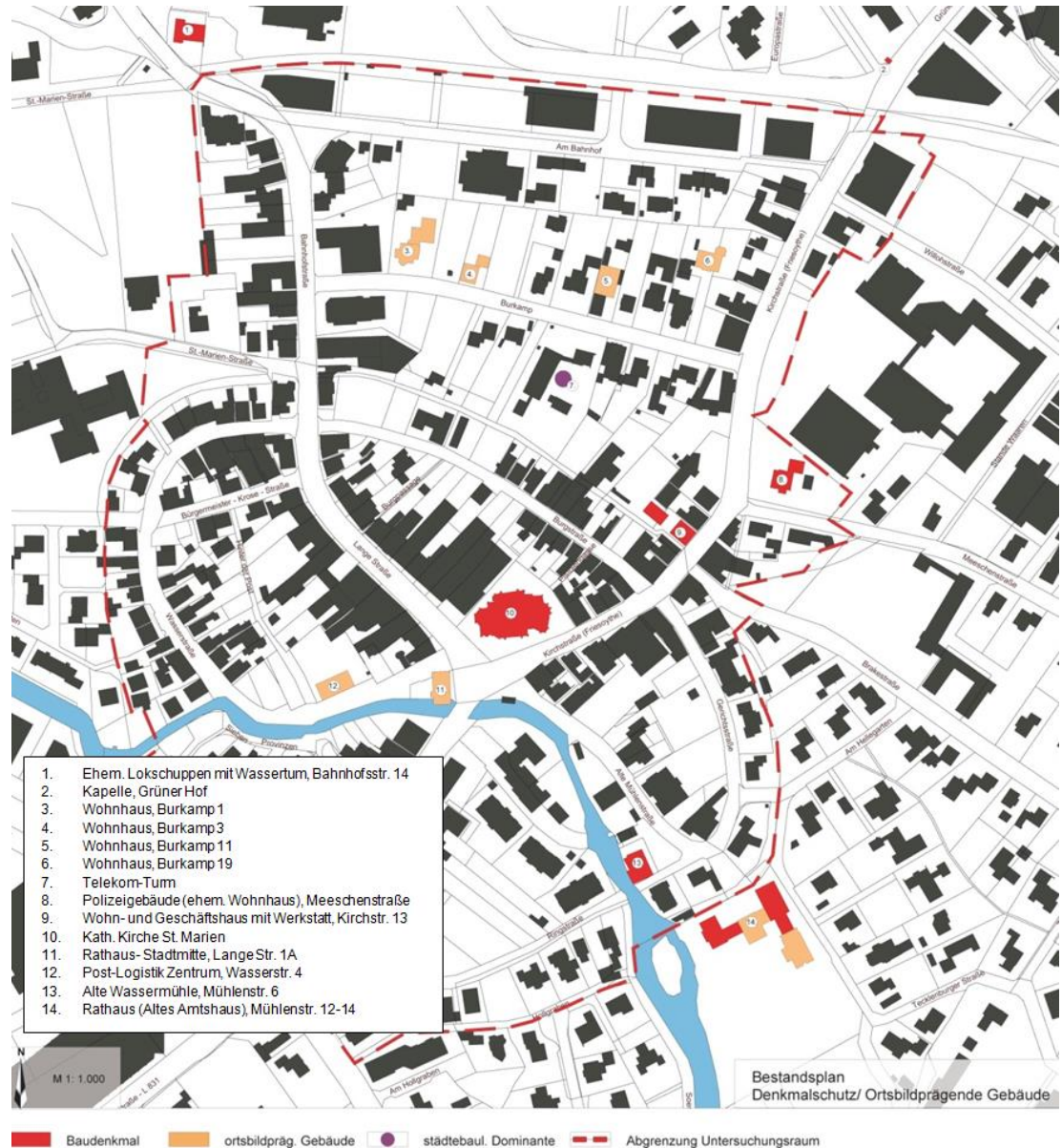
Baudenkmale

- Kath. Kirche St. Marien
- Wohn- und Geschäftshaus mit Werkstatt, Kirchstr. 13
- Polizeigebäude (ehem. Wohnhaus), Meeschenstraße
- Alte Wassermühle, Mühlenstr. 6

Stadt- / Ortsbildprägend

- Altes Rathaus, Lange Str. 1A
- Post-Logistik Zentrum, Wasserstr. 4

Quelle: VU / Grontmij (2014)



Definition / Einstufungskriterien: ortsbildprägende Gebäude

A Gebäudealter / Baujahr

- vor 1945
- 1946 bis ca. 1965

B Gebäudetypen

- Wohngebäude
- Wohn- und Geschäftsgebäude
(Einzelhandel, Handwerk, Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie)
- Sonstige Gebäude
(öffentlich, kirchlich, sozial, kulturell)

C Städtebauliche Strukturen / ortstypische Gestaltungselemente

- Fassadengestaltung
(Sichtmauerwerk / Ziegel / Klinker, Putzfassaden)
- Fassadenöffnungen /-gliederung
(stehendes Format, Fensterteilung)
- Dachform / Dachausbauten
(Satteldach, Walmdach, Schleppgauben)

Bürger- und Anliegerinformation zur Innenstadt-Sanierung am 14. März 2016

Weiteres Vorgehen

- Fotodokumentation / Erfassung der Ortsbildprägenden Gebäude
- Ortsbildkartei
 - Beschreibung / Bewertung (Außenhaut)
 - Zusatzinformationen (Sanierungsbedarf / -absicht)

Sanierungsbedarf / Sanierungsabsicht

- bauliche Mängel (Fassade, Dach, Fenster, Türen, ggf. innen)
- energetischer Sanierungsbedarf
- Gestaltungsmaßnahmen (Rückbau, Anpassung an das Ortsbild etc.)

Innenstadtsanierung Friesoythe / Ortsbildkartierung			- Abstimmung 23.02.2016 -
Möglichkeiten der Gebäudetypisierung (Stand 02 / 2016)			
1 Wohngebäude			
OBJEKTDATEN GEBÄUDE			Erfassung (Datum / Kurzzeichen.)
Straße / Nr.			
Flurstück:			
Denkmalinventar / (Beschreibung):			BA+Foto(s)-Nummer:
ORTSBILDPRÄGEND			☐ ja ☐ nein
GEBÄUDENUTZUNG			
Nutzung nach Geschossen EG / OG / DG		EG / OG / DG	
Wohnen ☐ ☐ ☐		Öffentl. Nutzung ☐ ☐ ☐	
Einzelhandel ☐ ☐ ☐		Kirchl. Nutzung ☐ ☐ ☐	
Gastronomie ☐ ☐ ☐		Sonstiges: ☐ ☐ ☐	
Dienstleistungen ☐ ☐ ☐		Leerstand ☐ ☐ ☐	
Handwerk ☐ ☐ ☐			
Gewerbe ☐ ☐ ☐			
STÄDTEBAULICHE STRUKTUR			
Gebäudestellung		Bauweise	Geschossigkeit
☐ Giebelständig		☐ geschlossen	Anzahl Vollgeschosse:
☐ Traufständig		☐ offen (freistehend)	☐ Dachgeschoss ausgebaut
☐ Sonstiges			
GEBÄUDEALTER UND -TYPUS			
Baujahr / Gebäudealter		Gebäudetypus	
☐ vor 1918		☐ Einfamilienhaus – freistehend -	
☐ 1919 - 1945		☐ Einfamilienhaus – Doppelhaus -	
☐ 1946 - 1959		☐ Einfamilienhaus – Reihenhaushaus -	
☐ 1960 - 1969		☐ Mehrfamilienhaus – Geschosswohnungen	
☐ 1970 – 1979		☐ Sonstiges: I	
☐ 1980 - 1989			
☐ 1990 - 1999			
☐ 2000 - 2015			
☐ nach 2015			
GESTALTUNGSELEMENTE (DACH / FASSADE)			
Dachform	Fassadengestaltung	Fassadenöffnungen /-gliederung	
☐ Satteldach	☐ Sichtmauerwerk (Ziegel, Klinker)	☐ stehendes Format (vertikal)	
☐ Pultdach	☐ Putz	☐ liegendes Format (horizontal)	
☐ Mansarddach	☐ Naturstein	☐ Sonstiges:	
☐ (Krüppel-)Walmdach	☐ Fassadenverkleidung		
☐ Flachdach	☐ Sonstiges:		
BAULICHER ZUSTAND / MÄNGEL			
stark/mittel/gering		stark/mittel/gering	
Belichtung / Besonnung ☐ ☐ ☐	Nutzungskonflikte ☐ ☐ ☐	Leerstand / Unternutzung ☐ ☐ ☐	
Baukonstruktive Mängel ☐ ☐ ☐	Sonstige Mängel: ☐ ☐ ☐	Sonstige Mängel: ☐ ☐ ☐	
Gestalterische Mängel ☐ ☐ ☐			
Sonstige Mängel ☐ ☐ ☐			
SANIERUNGSBEDARF			
☐ kein Sanierungsbedarf		☐ Teilsanierungsbedarf	☐ großer Sanierungsbedarf
☐ energetischer Sanierungsbedarf		☐ sonstiger Sanierungsbedarf:	

22.02.2016 / 160222_Muster_Gebäude_Erfassungsbogen_Friesoythe.docx

2

Beratungsbedarf / Vereinbarung von Gesprächsterminen



Stadt | Friesoythe

Ansprechpartnerin bei der Stadt:

➔ Frau Kreye

Kontakt:

Rathaus / Fachbereich 3 (Stadtentwicklung) / Bereich 60 (Bauverwaltung)

Alte Mühlenstraße 12, 26169 Friesoythe

Telefon: 04491/9293-329

Telefax: 04491/9293-300

E-Mail: kreye@friesoythe.de

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - “Innenstadt – Friesoythe“

Formales - Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Für Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne des § 7 h / 10 f EStG in Anspruch zu nehmen

- Zusätzlich zu den Abschreibungsmöglichkeiten bei Einzeldenkmälern

Dazu ist **vor** Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen.