



Gemeinde Lemwerder

Sanierung Eschhofsiedlung

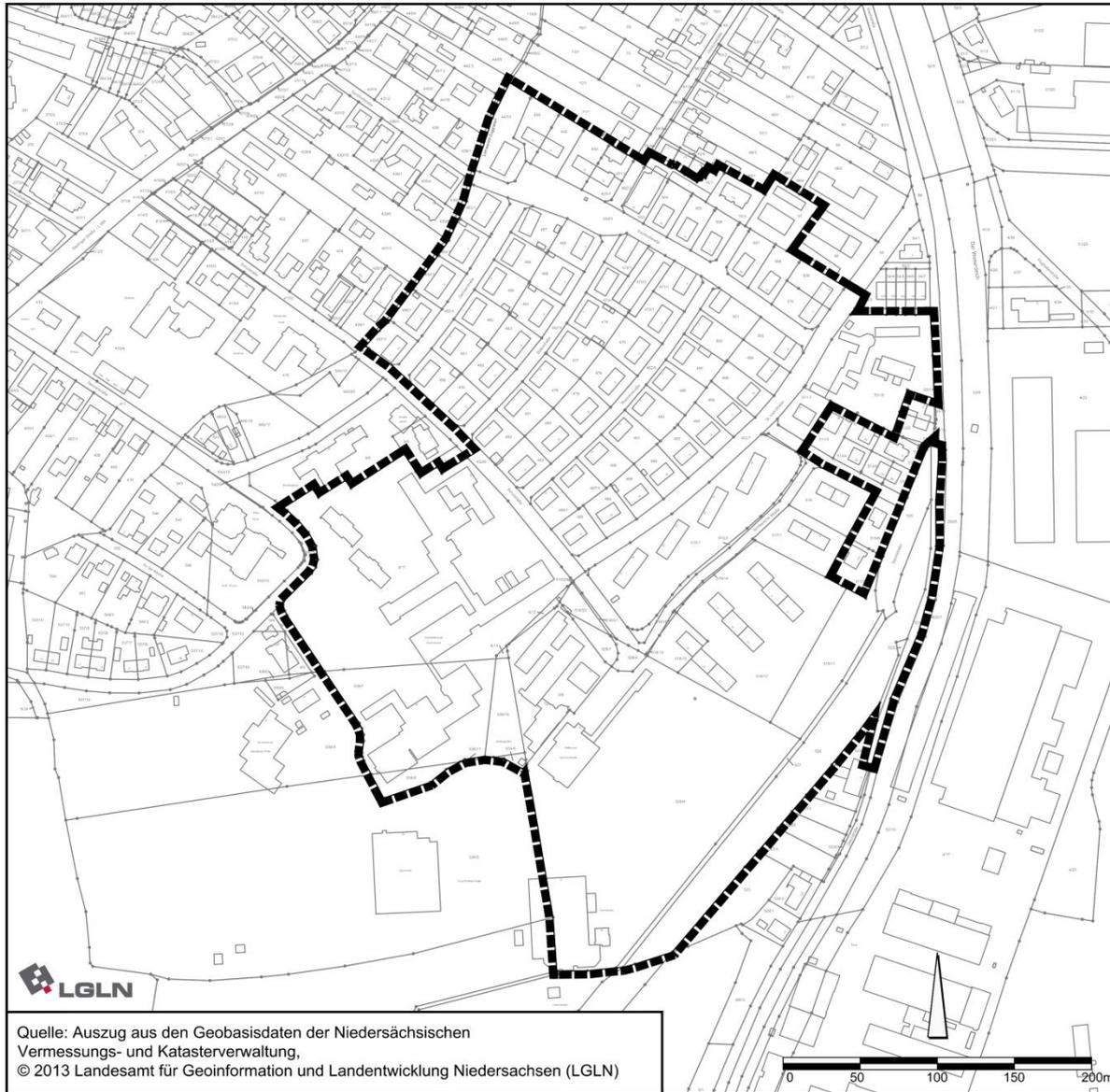
Informationsveranstaltung 23.11.2015

1. Begrüßung
2. Stand des Sanierungsverfahrens
3. Beteiligung der Eigentümer und Mieter
4. Ziele der Sanierung und Umsetzung von Maßnahmen –
Sachstand und Ausblick
5. Ausblick

1. Begrüßung

2. Stand des Sanierungsverfahrens

Sanierung Eschhofsiedlung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 1 Sanierungssatzung Eschhofsiedlung gem. § 142 BauGB

Gemeinde Lemwerder

Abgrenzung des förmlich
festgelegten Sanierungsgebietes
"Eschhofsiedlung"

Stand: 22. Juli 2015

Mafstab im Original (A3)
1 : 2.500



re.urban - Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 - 26121 Oldenburg
Postfach 3867 - 26028 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-50 - Telefax 0441/ 9717473
www.reurban.de - re.urban@rewp-ol.de

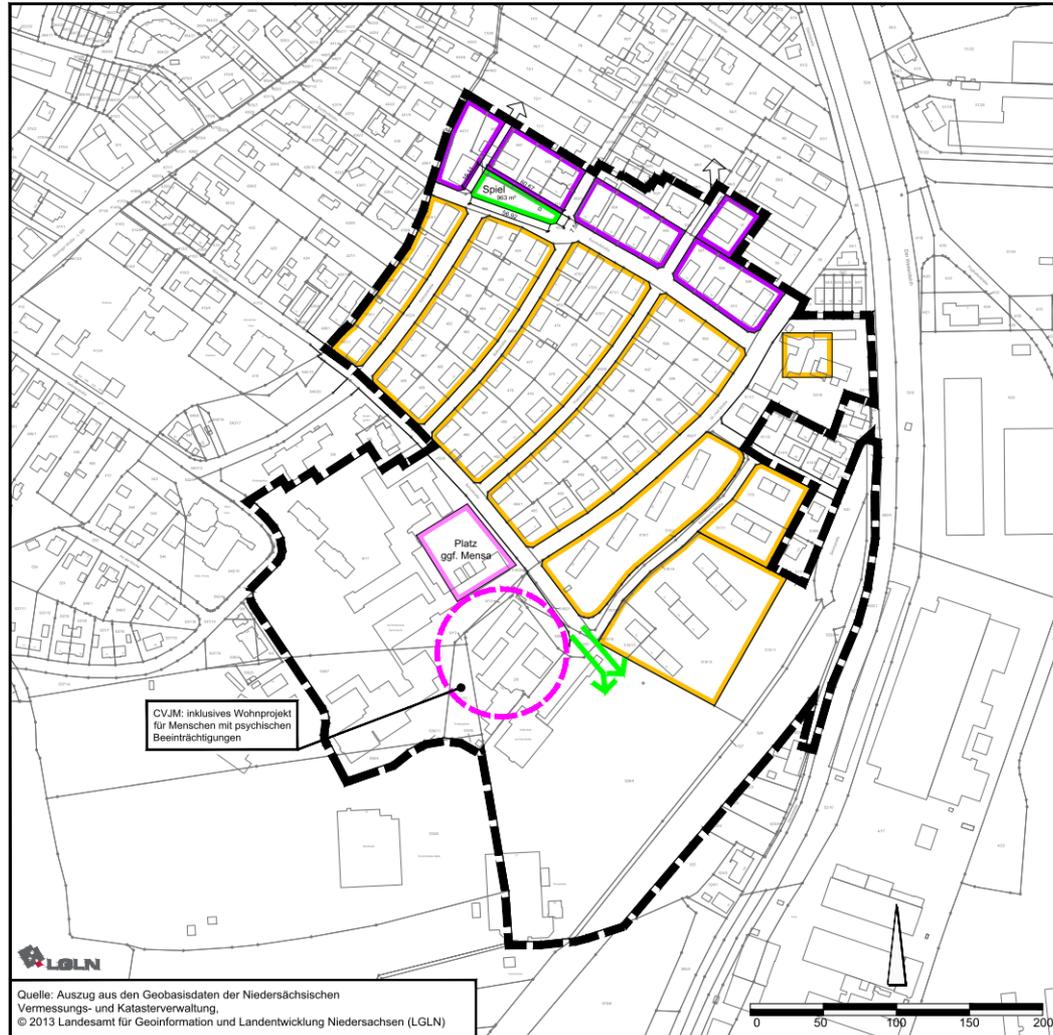
3. Information und Beteiligung der Eigentümer und Mieter

- Informationsveranstaltungen (mind. 1x/Halbjahr)
- „Zeitung“
- Diskussion der öffentlichen Maßnahmen – Abgabe eines Votums aus dem Gebiet für die Entscheidung in den politischen Gremien
- Entscheidungen werden durch die Politik gefällt
- Ansprechpartner: Herr Kwiske

4. Ziele der Sanierung

- Erneuerungskonzept Eschhofsiedlung
- Erste Maßnahmen:
 - Vorschläge zur Gestaltung des öffentlichen Raumes (Schulhof, Straßen, private Außenflächen)
 - Schulhof
 - Modernisierungsförderung
 - Maßnahmen der Eschhof GmbH

Ziele der Sanierung / Erneuerungskonzept



- Legende:**
- Erhaltung und Modernisierung
 - Neubau Geschosswohnungen oder verdichtete EFH
 - Aufwertung Schulhof
 - Grün
 - funktionale und gestalterische Verbesserung der Zugänglichkeit

Gemeinde Lemwerder

*Erneuerungskonzept
Flächen für Spiel, Bewegung und Aufenthalt*

Stand Konzept: März 2014
Grenze Sanierungsgebiet: Juli 2015

Maßstab: 2.500

re.urban - Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Eulienweg 1 26121 Oldenburg
Postfach 3867 26108 Oldenburg
Telefon 0441/ 67174-80 Telefax 0441/ 67174-73
www.reurbat.de re.urban@remp-ol.de



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Ziele der Sanierung

Stabilisierung und Weiterentwicklung des Wohngebietes

- Sicherung der städtebaulichen und baulichen Qualitäten
- Verbesserung der Wohnsituation – Wohnungen (Modernisierung, Neubau)
- Verbesserung der Wohnsituation – Wohnumfeld Private / öffentliche Flächen
- Soziale Infrastruktur

- Beteiligung und Öffentlichkeitsarbeit
- (Ggf. Einrichtung Quartiersmanagement)

- Erste Maßnahmen
- Vorschläge zur Gestaltung

Aufgabe: Vorschlag für

- **Öffentlichen Raum (Teilfläche Schulhof, Straßen, öffentliche Fläche Bereich Eschhofstraße)**
- **Private Aussenflächen**
- **Modernisierung (Grundrisse)**
- **Neubau – Typen**

Büros

- Baumgart und Partner / Gasse-Schumacher-Schramm, Bremen
- NWP Planungsgesellschaft, Oldenburg
- Planungsgruppe Nord, Rotenburg (W.)



Beeke Goorns*

zwischen Eschhofsiedlung und Stedinger Straße

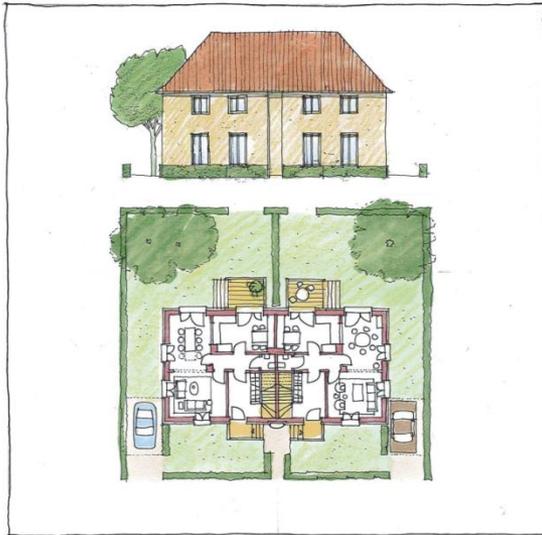
Bearbeitung:

BPW baumgart+partner stadtplaner

SCHULZE PAMPUS ARCHITEKTEN

Gasse | Schumacher | Schramm Landschaftsarchitekten bdlb Bremen

Modernisierung Gebäudebestand



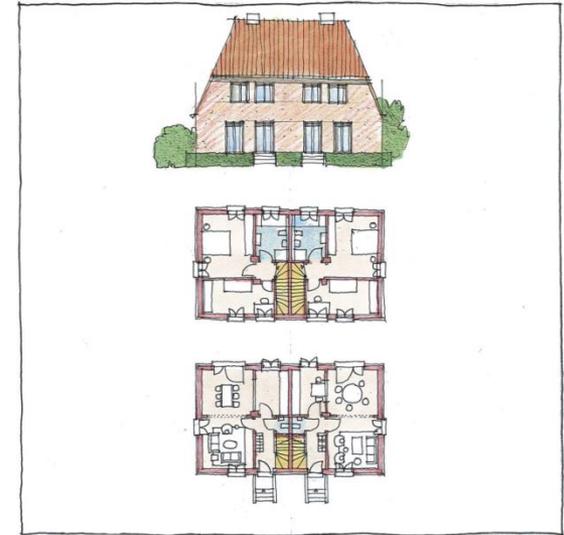
TYP 6 Erdgeschoss

Umbauvariante zu einem Doppelhaus mit jeweils 108 m² pro Wohnhälfte. Eine auf Höhe Hochterrasse gelegene Außenterrasse ermöglicht den direkten Gartenzugang über die Wohnküche. Jede Wohnung erhält eine attraktive Gartenfläche.



TYP 6 Obergeschoss

Durch neue raumhohe Fenster wird der Gartenbezug verstärkt.



TYP 5

Auch das kleine Haus kann zu einem Doppelhaus (85 m² Wohnfläche) umgebaut werden. Die neuen einläufigen Treppen werden idealerweise ins alte Treppenhaus verlegt.



Gutachterverfahren zum **Sanierungsgebiet Eschhofsiedlung**





Städtebauliche Daten

Neubaubereich an der Eschhofstraße

Bauabschnitt I

- Grundstücksgröße: ca. 2.520 qm
- 19 Wohneinheiten (WE)
- GRZ 1: 850 qm / 2.520 qm = ca. 0,34 (< 0,40; max. GRZ 1 bei WA-Gebiet)
- GRZ 2: 1.715 qm / 2.520 qm = ca. 0,68 (> 0,60; bei 50% Überschreitung von GRZ 1 max. eine GRZ 2 von 0,6 zulässig)
- Stellplatzschlüssel: 22 Stellplätze / 19 WE = 1,2 PKW / WE

Bauabschnitt II

- Grundstücksgröße: ca. 1.770 qm
- 14 Wohneinheiten (WE)
- GRZ 1: 624 qm / 1.770 qm = 0,35 (< 0,40)
- GRZ 2: 1.270 qm / 1.770 qm = 0,72 (> 0,60)
- Stellplatzschlüssel: 17 Stellplätze / 14 WE = ca. 1,2 PKW / WE

Bauabschnitt III

- Grundstücksgröße: ca. 1.674 qm
- 10 Wohneinheiten (WE)
- GRZ 1: 450 qm / 1.674 qm = 0,27 (< 0,40)
- GRZ 2: 1.173 qm / 1.674 qm = 0,7 (> 0,60)
- Stellplatzschlüssel: 14 Stellplätze / 10 WE = 1,4 PKW / WE

Bauabschnitt IV

- Grundstücksgröße: ca. 1.575 qm
- 9 Wohneinheiten (5 WE - neu; 4 WE - Bestand)
- GRZ 1: 443 qm / 1.575 qm = 0,28 (< 0,40)
- GRZ 2: 818 qm / 1.575 qm = 0,52 (< 0,60)
- Stellplatzschlüssel: 12 Stellplätze / 9 WE = ca. 1,3 PKW / WE

Bauabschnitt IV – Variante Neubau-

- Grundstücksgröße: ca. 1.575 qm
- 10 Wohneinheiten (WE)
- GRZ 1: 450 qm / 1.575 qm = 0,29 (< 0,40)
- GRZ 2: 911 qm / 1.575 qm = 0,58 (< 0,60)
- Stellplatzschlüssel: 20 Stellplätze / 10 WE = 2,0 PKW / WE

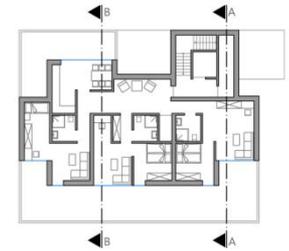
Neubau an der Eschhofstraße



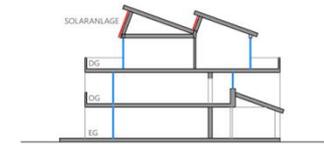
Erdgeschoss
3-Spanner Neubauten Eschhofstraße



Obergeschoss



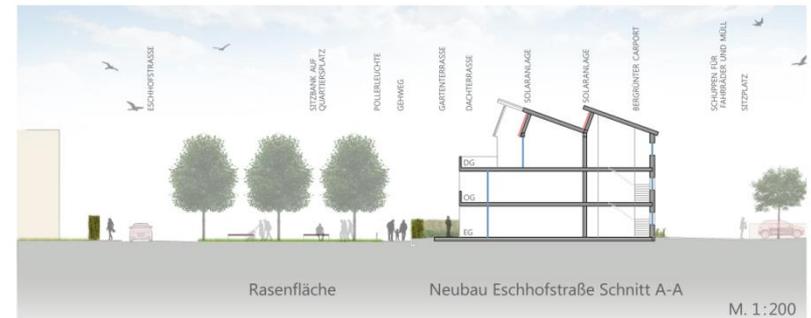
Dachgeschoss



3-Spanner Systemschnitt B-B



Blick auf den Quartiersplatz an der Eschhofstraße



Rasenfläche
Neubau Eschhofstraße Schnitt A-A

M. 1:200



Erdgeschoss
2-Spanner Neubauten Eschhofstraße



Obergeschoss

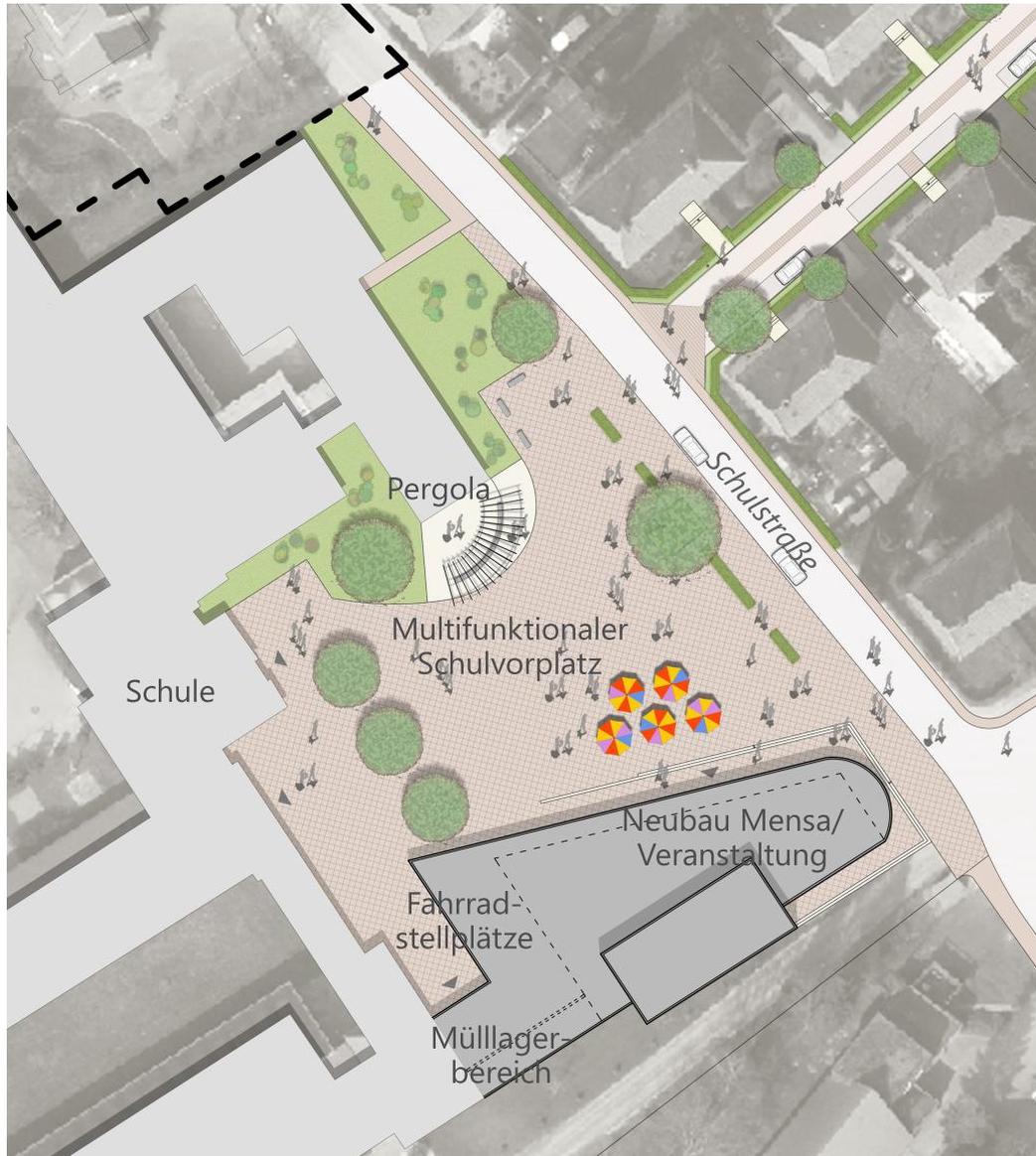


Dachgeschoss

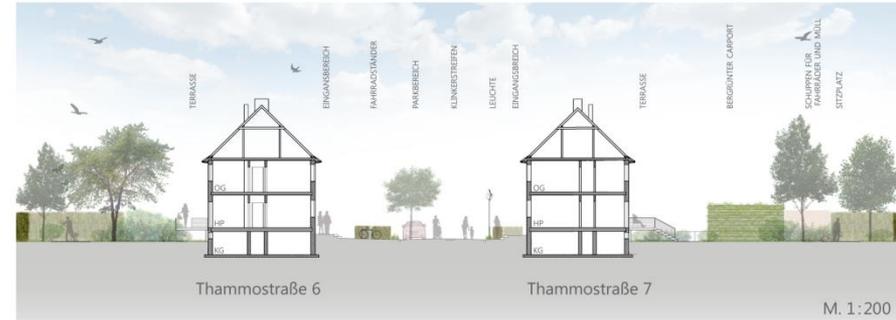
Quartiersplatz Eschhofstraße



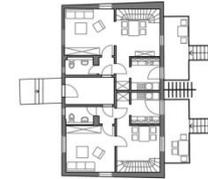
Schulhof



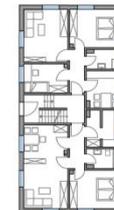
Altbaummodernisierung & Straßenraum



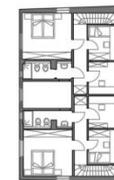
Hochparterre



Hochparterre



Obergeschoss



Obergeschoss

Gemeinde
Lemwerder



Eschhofsiedlung

STÄDTEBAULICHER ENTWURF

PGN
ARCHitekten & Ingenieure

Neubau Stadthäuser



STADTHÄUSER mit Satteldach

Ersatzneubauten
5 Gebäude mit 464m²
2.320m² Wohnfläche

STADTHÄUSER mit Satteldach

Ersatzneubauten
2 Gebäude mit 870m²
1.740m² Wohnfläche



DACHGESCHOSS

ERDGESCHOSS

WE 1 61.6 m²
WE 2 46.0 m²
WE 3 46.0 m²
WE 4 61.1 m²

OBERGESCHOSS

WE 5 61.1 m²
WE 6 46.0 m²
WE 8 61.1 m²

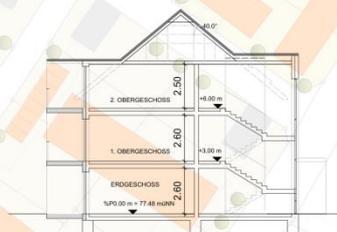
DACHGESCHOSS

WE 9 77.8 m²
WE 10 77.8 m²

GESAMT 584.5 m²
BALKON- UND TERRASSENFLÄCHEN SIND MIT
50% ENTHALTEN



OBERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



öffentliche Flächen bzw. private Aussenflächen:

- Vorschlag NWP für die weitere Konkretisierung zugrunde legen

Gebäudetypen / Neubau:

- Fortführung der Diskussion im Zusammenhang der Konkretisierung / B-Plan-Bearbeitung

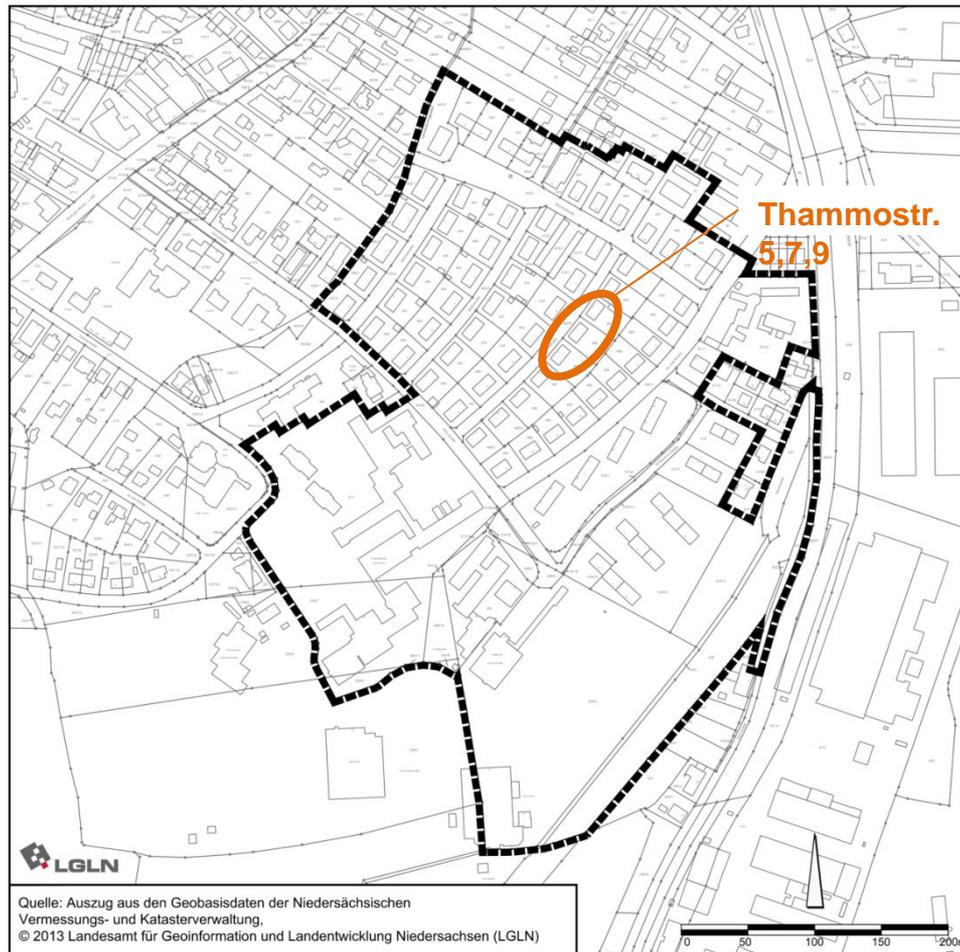
Sanierung Eschhofsiedlung

- Erste Maßnahmen
 - Schulhof

Ziel: Umsetzung im Sommer 2016

- Erste Maßnahmen
- Förderung der Modernisierung
- Grundlage: Modernisierungsrichtlinie der Gemeinde Lemwerder
- Antragstellung durch den Eigentümer
- Beratung
- Keine Aufträge erteilen
- Ziel:
 - Verbesserung der Standards
 - Sicherung des Äußeren der Gebäude (insbes. Im Kern der Eschhofsiedlung)
 - Durch Zuschuss Mieterhöhungen verhindern / gering halten

- Erste Maßnahmen
- Geplante Maßnahmen der Eschhof GmbH



5. Ausblick

- Informationsveranstaltungen (mind. 1x/Halbjahr)
- „Zeitung“
- Diskussion der öffentlichen Maßnahmen – Abgabe eines Votums aus dem Gebiet für die Entscheidung in den politischen Gremien
- Entscheidungen werden durch die Politik gefällt
- Ansprechpartner: Herr Kwiske



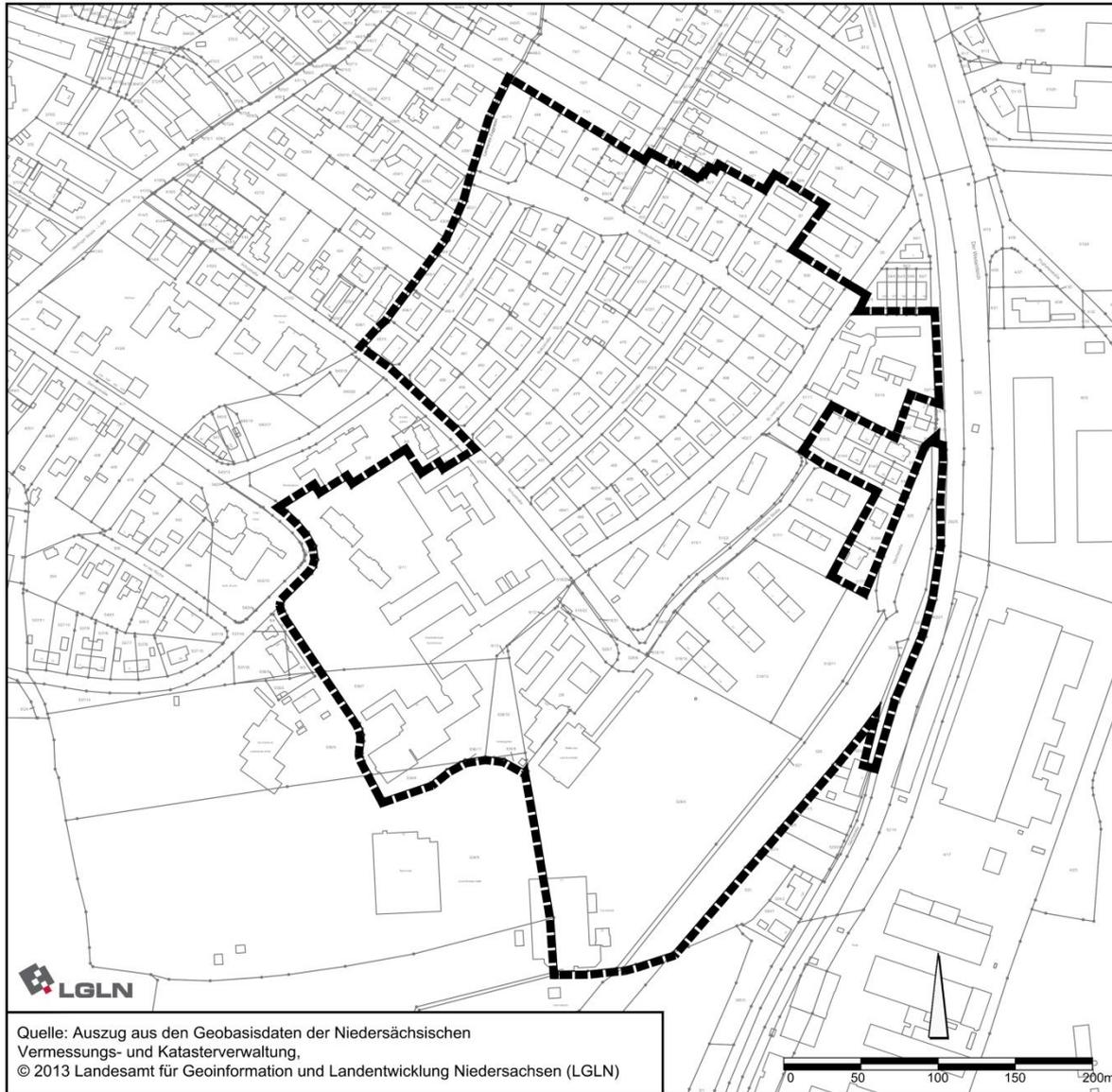
Gemeinde Lemwerder

Sanierung Eschhofsiedlung

Information der Eigentümer am 23.11.2015

1. Begrüßung & Einführung
2. Folgen des Satzungsbeschlusses
3. Förderung der Gebäudemodernisierung

Sanierung Eschhofsiedlung



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2013 Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN)

Anlage 1 Sanierungssatzung Eschhofsiedlung gem. § 142 BauGB

Gemeinde Lemwerder

Abgrenzung des förmlich
festgelegten Sanierungsgebietes
"Eschhofsiedlung"

Stand: 22. Juli 2015

Maßstab im Original (A3)
1 : 2.500



re.urban · Stadterneuerungsgesellschaft mbH
Escherweg 1 · 26121 Oldenburg
Postfach 3887 · 26205 Oldenburg
Telefon 0441/ 97174-80 · Telefax 0441/ 9717473
www.reurban.de · re.urban@nep-oi.de

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes gem. § 142 BauGB

- Mit der Festlegung des Sanierungsgebietes treten im umfassenden Verfahren räumlich und zeitlich begrenzte Sonderbestimmungen in Kraft:
 - **§§ 144,145 BauGB**: Genehmigungspflichten für Vorhaben
 - **§§ 152 bis 156 BauGB**: die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften.

- Die Laufzeit der Satzung beträgt voraussichtlich **10 Jahre**

- Eintragung des **Sanierungsvermerks** in die Grundbücher der Eigentümer nach Rechtskraft der Sanierungssatzung
- Eigentümer werden durch das Grundbuchamt über die Eintragung des "Sanierungsvermerks" informiert.
- Dieser ‚**Sanierungsvermerk**‘ dient dem Schutz des Grundstücksverkehrs als Hinweis auf die besonderen Rechtswirkungen der Sanierungssatzung.
- Die Eintragung lautet ggf. „**Eine Sanierung wird durchgeführt**“.
- Das bedeutet jedoch nicht, dass in jedem Fall unmittelbar Maßnahmen auf dem Grundstück selbst bevorstehen.
- Der Vermerk entfaltet selbst keine unmittelbaren Rechtswirkungen, sperrt insbesondere keine Rangstelle im Grundbuch.
- Nach Beendigung der Sanierung (Abrechnung und Aufhebung der Sanierungssatzung) wird der Sanierungsvermerk gelöscht.

Genehmigungspflichtige Vorhaben

nach § 144 Abs. 1 und 2 BauGB, insbesondere:

- Vorhaben nach § 29 BauGB, d.h. Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen,
- Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruchmaßnahmen),
- Abschluss oder Verlängerung schuldrechtlicher Vereinbarungen (Grundstück, Gebäude),
- Rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks,
- Bestellung eines Erbbaurechts,
- Bestellung eines das Grundstück belastenden Rechts,
- Teilung eines Grundstücks.

Verfahren zur Genehmigung §§ 144, 145 BauGB

Es handelt sich hierbei um ein **besonderes Genehmigungsverfahren** neben dem Baugenehmigungsverfahren, das durch einen entsprechenden Antrag eingeleitet wird. Die **Baugenehmigungsbehörde bzw. die Sanierungsstelle** muss auf Antrag also ausdrücklich schriftlich genehmigen.

Die Genehmigung kann nur versagt werden wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbare bezweckte Nutzung **die Durchführung der Sanierung unmöglich machen oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde.**

Preisprüfung durch die Sanierungsstelle

Die Gemeinde hat die Genehmigung eines Grundstücksverkaufs zu versagen, wenn der Kaufpreis den Verkehrswert des Grundstücks unter Ausklammerung der sanierungsbedingten Wertsteigerung überschreitet (**Preisprüfung**).

Gesetzliches Vorkaufsrecht

Für die Gemeinde besteht ein
gesetzliches Vorkaufsrecht,

d.h. sie kann Grundstücke im Verkaufsfall
vorrangig erwerben, **die sie zur Verwirklichung
der Sanierung für den öffentlichen Bedarf
benötigt.**

(Ausgehend vom Erneuerungskonzept derzeit nicht
erkennbar, dass Grundstücke benötigt werden)

Sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

Steigert sich der Wert eines Grundstücks durch die Sanierung, so hat der Eigentümer **nach Beendigung der Sanierung** einen **Ausgleichsbetrag** zu entrichten.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(1) Der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht. Miteigentümer haften als Gesamtschuldner; bei Wohnungs- und Teileigentum sind die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer nur entsprechend ihrem Miteigentumsanteil heranzuziehen. Werden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Erschließungsanlagen im Sinne des [§ 127](#) Abs. 2 hergestellt, erweitert oder verbessert, sind Vorschriften über die Erhebung von Beiträgen für diese Maßnahmen auf Grundstücke im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht anzuwenden. Satz 3 gilt entsprechend für die Anwendung der Vorschrift über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen im Sinne des [§ 135a](#) Abs. 3.

§ 154

Ausgleichsbetrag des Eigentümers

(2) Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks **besteht aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert).**

Sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

- Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt der Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB) oder der Zeitpunkt der Abschlusserklärung für diese Grundstücke. (§ 163 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB)
- Der Ausgleichsbetrag entspricht der **durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung** des jeweiligen Grundstücks.
- Dafür sind jedoch **keine Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz und keine Erschließungsbeiträge** zu entrichten.

Sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

- Dies gilt jedoch nicht für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser.
- Die Ausgleichsbeträge verwendet die Gemeinde zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme.
- Prüfung /Anrechnung- inwieweit wurden Werterhöhungen vom Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkt
- **Prüfung und Abrechnung** erfolgt spätestens zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme

Sanierungsbedingter Ausgleichsbetrag

§ 154 Abs. 1: Ermittlung durch Gutachten oder

§ 154 Abs. 2: vereinfachte Ermittlung (Satzung !)
(max. 50% der Erschließ.-kosten)

Erhebung:

§ 154 Abs. 3 : nach Abschluss der Sanierung

§ 154 Abs. 3 : vorzeitige Ablösung auf Antrag

§ 154 Abs. 5 : Tilgungsdarlehen auf Antrag

Einschätzung Gutachterausschuss

(vorläufig; Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen)

(Bereits vorgestellt im Mai 2014)

Werterhöhung von 3-5 €/qm (Grundstücksfläche)

3. Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- Auf Grundlage einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie
- Richtlinie regelt die Höhe der Förderung (Entwurf sieht 35% vor)
- Andere Fördermittel (Darlehen des Landes,...) sind vorrangig in Anspruch zu nehmen
- Pauschaler Abzug für unterlassene Instandhaltung
- Modernisierungsgutachten ist erforderlich, wird ebenfalls gefördert
- (Grundlagengutachten für Gebäudetypen Eschhofsiedlung)
- Nicht beginnen, bevor eine Modernisierungsvereinbarung geschlossen ist!
- Lassen Sie sich beraten!

3. Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- Restnutzungsdauer von mind. 30 Jahren / Anpassung der Standards / umfassende Modernisierung

- Maßnahme entspricht den Sanierungszielen - Einhaltung der Gestaltungsanforderungen (für den Kern der Eschhofsiedlung)
Ziel: das Äußere der Gebäude möglichst unverändert erhalten
 - Umriss / Kubatur
 - Fassadenstruktur (kein WDVS)
 - Material / Farben

3. Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Ermittlung des Förderbetrags pauschaliert aufgrund **Modernisierungsrichtlinie** der Kommune

(Rentabilität der Maßnahme ist zu prüfen – Angaben zur Miete vor/nach Modernisierung erforderlich für Prüfung)

Es besteht **kein Rechtsanspruch auf eine Förderung**

3. Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- Eigenleistungen des Eigentümers können angerechnet werden, wenn sie schriftlich nachgewiesen sind
- Der Wert der Eigenleistung wird mit **10,00 € pro Stunde** berechnet und kann bis **maximal zu 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten** anerkannt werden.
- Zu den Eigenleistungen gehören die Arbeitsleistungen, die zur Durchführung der Erneuerungsarbeiten vom Eigentümer selbst erbracht werden

3. Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen - Vorgehen

- Lassen Sie sich beraten!
- Modernisierungsgutachten (Angebote, Vertrag, Erstellung: Mängel, Maßnahmen, Kosten; Aussagen zu anderen Fördermitteln)
- Prüfung des Gutachtens
- Abschluss der Modernisierungsvereinbarung
- Durchführung der Modernisierung
- Vorlage der Schlussabrechnung, Prüfung
- Auszahlung des Zuschusses (max. der vertraglich vereinbarte Vertrag, bei geringeren Kosten entsprechend weniger)

Steuerliche Begünstigung für Gebäude im Sanierungsgebiet / Baudenkmäler

- **Vermietete Wohngebäude und Gewerbeeinheiten (7h EStG):**
steuerliche Abschreibung zu 100% in den nächsten 12 Jahre (d.h. im Jahr der Herstellung, d.h. Abschluss und Abrechnung der Baumaßnahme, und in den 11 Folgejahren). 9 % im Jahr der Herstellung und in den folgenden 7 Jahren sowie bis zu 7 % in den folgenden 4 Jahren = insges. 100% in 12 Jahren
- Aufwendungen für **selbstgenutzte Wohngebäude oder Baudenkmale** können gem. **§ 10 f EStG** wie Sonderausgaben zu 9 % pro Jahr für maximal 10 Jahre geltend gemacht werden = 90% in 10 Jahren

Anlage 6

Beispielrechnung (für Mietwohnung)

Die Anrechnung anderer Fördermittel erfolgt nach folgendem Schema:

	Gesamtkosten; Annahme (Baukosten inkl. Baunebenkosten)	120.000 €
abzüglich	nicht anerkennungsfähige Kosten (Annahme, z.B. Einbauküche, hochwertige Sanitärausstattung,)	- 20.000 €
=	anerkennungsfähige Baukosten und Baunebenkosten	100.000 €
abzüglich	Zuschüsse anderer Stellen (Annahme: 10.000 €/ kW)	- 10.000 €
	Zinsvorteil aus der Inanspruchnahme Wohnungsbaufördermittel (65% der Kosten für Mietwohnungen; Annahme: 80.000 € für Wohnungen= 48.000 Euro Darlehenssumme; Zinsvorteil – 15 Jahre zinsfrei /Ansatz 1% Ersparnis - 7.800 Euro)	- 7.800 €
abzüglich	Euro)	- 7.800 €
=	zuwendungsfähige Kosten	82.200 €
abzüglich	10% unterlassene Instandhaltung	- 8.220 €
=	förderfähige Kosten	73.980 €
35%	Zuschuss	<u>25.893 €</u>

- wenn Eigentümer vorsteuerabzugsberechtigt: alle Beträge netto

- wenn Eigentümer nicht vorsteuerabzugsberechtigt: alle Beträge brutto

Ausblick

- Informationsveranstaltungen (mind. 1x/Halbjahr)
- „Zeitung“
- Diskussion der öffentlichen Maßnahmen – Abgabe eines Votums aus dem Gebiet für die Entscheidung in den politischen Gremien
- Entscheidungen werden durch die Politik gefällt
- Ansprechpartner: Herr Kwiske