



VU Stadtteilzentrum Blumenthal und Teile der BWK

Information für Eigentümerinnen und Eigentümer
am 11.01.2022

Bearbeitungsteam SKUMS

Jan Casper-Damberg

Abschnittsleitung Stadterneuerung

Dr. Hanna Augustin

inhaltliche Bearbeitung Gebiet Blumenthal

Katharina Waschau

inhaltliche Bearbeitung Gebiet Blumenthal

Lars Nordhausen

Förderung, Genehmigungen Gebiet Blumenthal





Bremer Energie-Konsens GmbH gemeinnützige Klimaschutzagentur

www.energiekonsens.de

Henrik Unrath

Telefon: 0421-37 66 71-67

Mobil: 0157-73614724

unrath@energiekonsens.de



Energetisches Quartierskonzept (in Beauftragung)



Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Freie
Hansestadt
Bremen

BPW Stadtplanung



Blick auf die Brachfläche „Haus Ständer“

Ablauf

- Warum informieren wir Sie heute?
→ Auswirkungen auf Grundstückseigentum
- Was wurde im Rahmen der VU gemacht?
→ Gebiet und Ablauf Planungsprozess
→ Erneuerungskonzept
- Wie sieht der Rahmen für eine Sanierung aus und welche Auswirkungen hat dies für Private?
→ mögliches Sanierungsgebiet
→ Sanierungsziele
→ Rechte, Pflichten und Förderung/steuerliche Abschreibung für Private
→ Sanierungsverfahren
- Rückfragen

VU Stadtteilzentrum Blumenthal und BWK



Blick auf die Brachfläche „Haus Ständer“

Wirkung des Sanierungsverfahrens

- Nach §136 des Baugesetzbuches liegt die **„einheitliche und zügige Durchführung“** des Sanierungsverfahrens im **öffentlichen Interesse**. Hierzu gehört auch, dass **private Vorhaben** und Investitionen abgestimmt werden müssen.
- Private Vorhaben sollen den Sanierungsprozess **nicht „wesentlich erschweren“** oder gar **„unmöglich machen“**.
- Auch wenn in der Praxis der **behutsamen Stadterneuerung** „wesentliche Erschwerungen“ nur in Ausnahmen vorliegen, hat der Bundesgesetzgeber an einer breiten Genehmigungspflicht für Eigentümer:innen oder Erbbauberechtigte festgehalten.



VU Gebiet 63,5 ha

- Nördliche Grenze: Wasserturm und Grundschule Wigmodistraße
- Östliche Grenze: Bahnhof + Amtsgericht
- Südliche Grenze: Fliegerhalle, Berufsschulcampus, FMZ und Bahrsplate
- Westliche Grenze: Rönnebecker Hafen, Kapitän-Dallmann-Str., Flurstückstiefe George-Albrecht-Str. u. Emmalene-Bulling-Str.

Untersuchungsgebiet VU Blumenthal



Grobabstimmung
17.12.20
 + Beirat
 + 3 Akteursrunden
 + 1 Politikrunde

Bestandaufnahme,
 Städtebauliche Missstände

**Bestandsaufnahme, Entwurf
 Handlungsfelder und
 Entwicklungsziele**

Winter 2020/Frühjahr 2021



Onlinebeteiligung u.
Marktstand vom
21.06.- 4.07.21
 + Akteursworkshop

Rahmenentwicklungs-
 -konzept und
 Maßnahmen,
 Sanierungs- und
 förderrechtliche
 Prüfung

Entwicklungsstrategie

Sommer 2021



Beirat
 + Schaufensterinformation
13-26.11.21
 Termin für Eigentümer:innen

Entwurf VU,
 Abstimmung mögl.
 Sanierungsgebiet,
 Abstimmung mögl.
 Fördergebiet

Berichtfassung

Herbst/Winter 2021/
 Winter 2022



Prüfung des
 Einsatzes
 von Fördermitteln,
 Ausarbeitung
 konkreter
 Projekte

**Gebietskulisse und
 Förderung**

Möglicher Beschluss und
 IEK Ausarbeitung

Ablauf VU Blumenthal



Die Senatorin für Klimaschutz,
 Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
 und Wohnungsbau



BPW Stadtplanung



Blick in die Mühlenstraße

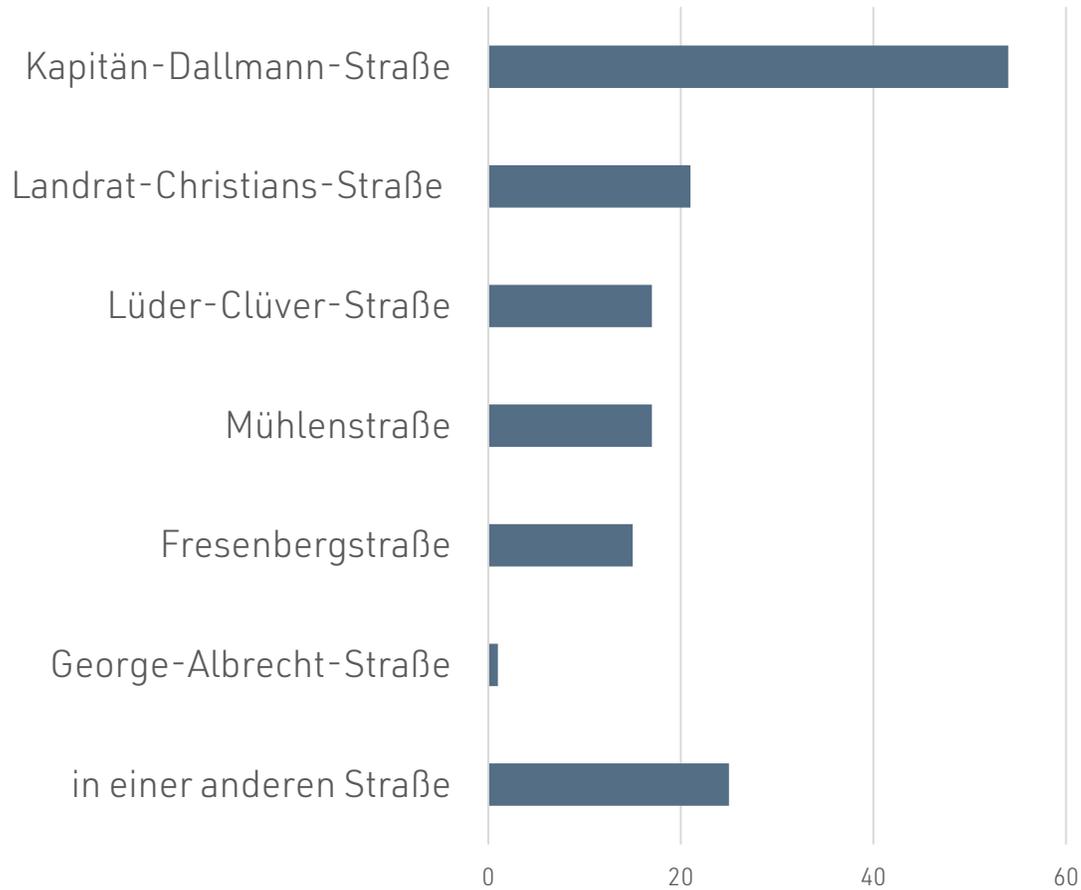


Blick in die Eichsfelder Straße

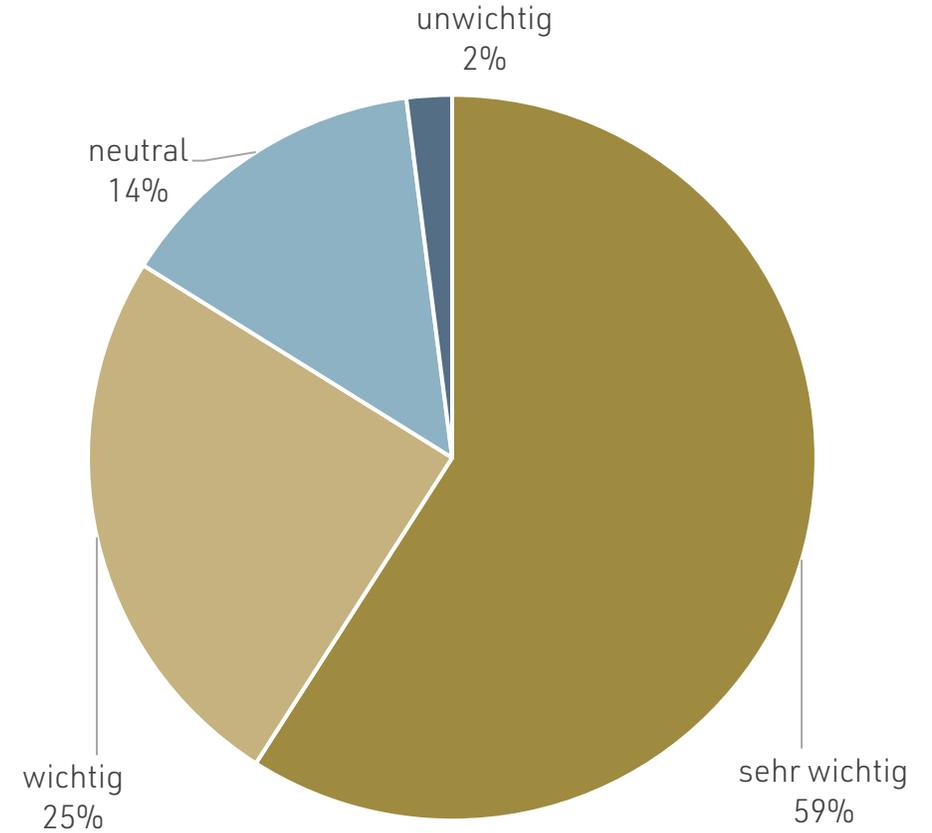
- 75% der Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf (230 von rund 300 Gebäuden)
- Leerstandsquote 17%, in Teilbereichen bei > 30%
- Fehlende Perspektive und keine wirtschaftlich tragfähige Entwicklung Mühlenstraße
- Größtenteils fehlende Barrierefreiheit (Gebäude + Wege)
- Unattraktive/ bzw. in die Jahre gekommene Straßen/Wege (technische Defizite) und fehlende Wege Kämmerei-Quartier und Zentrum
- Geringe Ausstattung bzw. wenig Qualitäten Freiraum/Grün/Spielen/Quartiersplätze
- Unterschiedliche Brachflächen/mindergenutzte Flächen
- Hoher Versiegelungsgrad durch private Parkplätze/ öffentlich. Stellplätze

Analyse: Städtebauliche Missstände

Lage des Eigentums



Sanierungserfordernis Stadtteilzentrum Blumenthal



Rücklaufquote von 28% (150 Fragebögen)

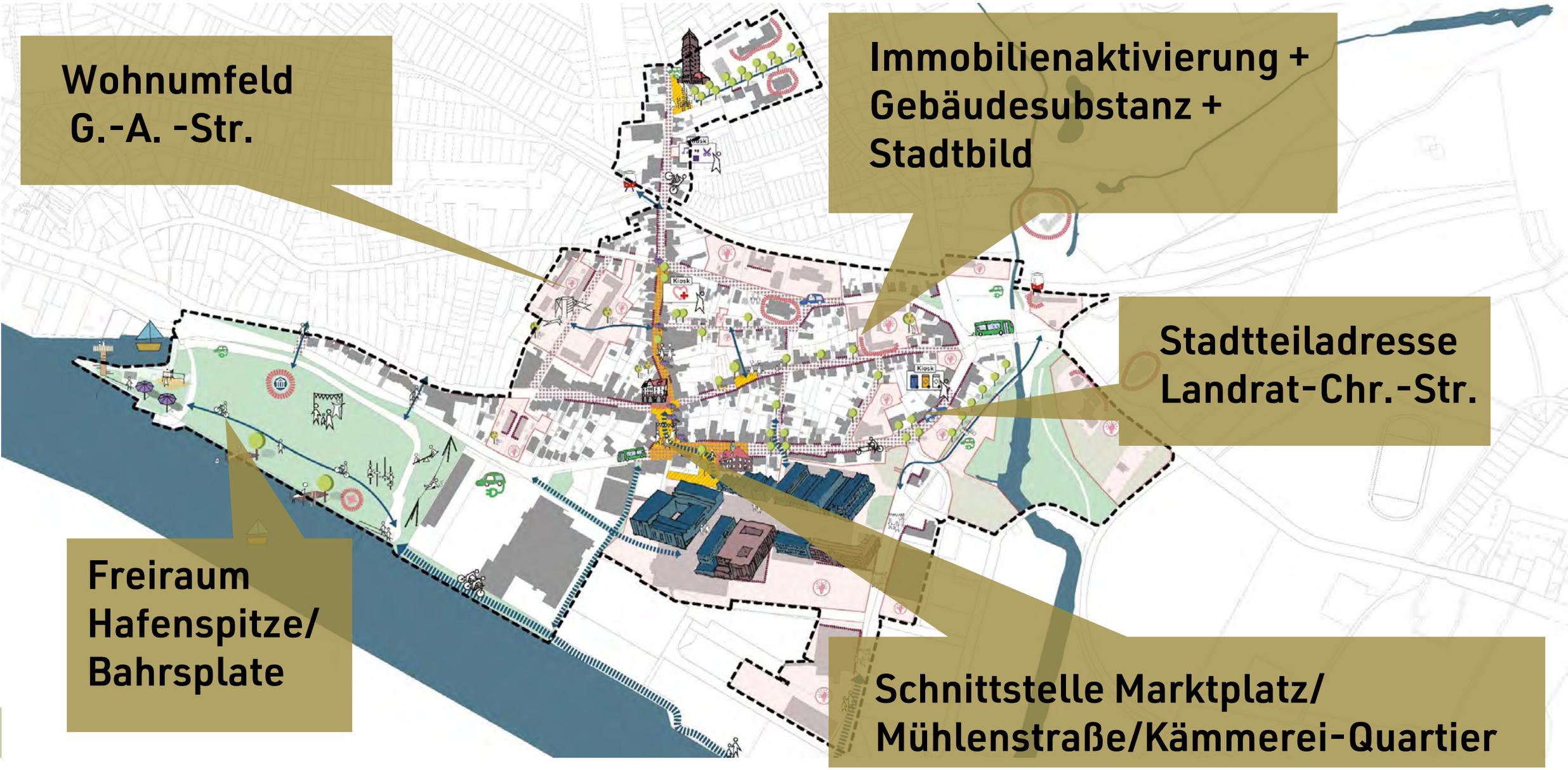
Auszug Ergebnisse: Befragung zum Immobilieneigentum



Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau

Freie
Hansestadt
Bremen

BPW Stadtplanung



**Wohnumfeld
G.-A. -Str.**

**Immobilienaktivierung +
Gebäudesubstanz +
Stadtbild**

**Stadtteiladresse
Landrat-Chr.-Str.**

**Freiraum
Hafenspitze/
Bahrsplate**

**Schnittstelle Marktplatz/
Mühlenstraße/Kämmerei-Quartier**

Rahmenentwicklungskonzept mit Schwerpunkten



Empfehlung Sanierungsgebiet



STÄDTBAU-
FÖRDERUNG

Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



Freie
Hansestadt
Bremen

BPW Stadtplanung



Empfehlungsvorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



BPW Stadtplanung

Entwurf Sanierungsziele

1. **Impulswirkung durch das Kammerei-Quartier** u.a. für neue Nutzungsmischung (Mühlenstraße)
2. **Marktplatz als Scharnier** mit einer hohen Aufenthaltsqualität
3. **Historisches Rathaus** öffentlichkeitswirksam für das Quartier
4. **Bauliche Neugestaltung der Landrat-Christians-Straße**
5. **Umgestaltung, Sanierung und Umbau des Wohnumfeldes George-Albrecht-Straße**
6. **Aktivierung** von Potenzialen (Grundstücks-, Stellplatz- und Gebäudepotenziale)
7. **Stadtbildprägende Bausubstanz** als besonderes Gut
8. **Anpassung der Gebäude** (Schwerpunkte Klima und Barrierefreiheit)
9. **Nachfragegerechten Quartiersinfrastruktur** zur Stabilisierung des Sozialgefüges
10. **Neue und bedarfsgerechte Wohnangebote**
11. **Multifunktionale, konsumfreie und klimaangepasste Freiräume**
12. **Wegeinfrastruktur** und Erreichbarkeit im Umweltverbund (u.a. Barrierefreiheit)

Priorität bei der Zielsetzung



Empfehlung Sanierungsgebiet

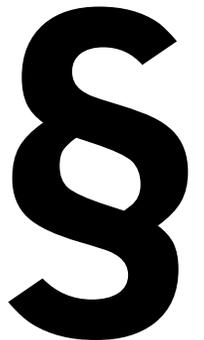
Auswirkungen durch ein Sanierungsgebiet

Sanierungsvermerk im Grundbuch

- **Sanierungsvermerk hat hinweisenden Charakter** – keine Grundstücksbelastung
Eintrag für gesondertes Prüfverfahren für einzelne Genehmigungen
- Einholung einer Genehmigung
→ Gemeinde prüft die Einhaltung der Sanierungsziele
(z.B. Verkauf, Grundstücksteilung, Errichtung, Änderungen, Nutzungsänderung oder Abbruch
baulicher Anlagen, Miet- und Pachtverträge auf bestimmte Zeit von > 1 Jahr...)

Beispiel:

Besondere Prüfung bei beantragtem Abriss historischer Gebäudesubstanz.

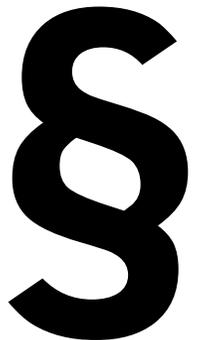


Allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs.1 BauGB

- Die Gemeinde kann das **Vorkaufsrecht im gesamten Sanierungsgebiet** ausüben. Aber nur vor dem Hintergrund der Sanierungsziele und wenn das öffentliche Interesse dies rechtfertigt.
- Regelfall: Die Gemeinde schuldet den zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbarten Kaufpreis.

Hinweis:

Auch in Geltungsbereichen von einem Bebauungsplan kann das Vorkaufsrecht der Gemeinde für Flächen mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke oder Flächen für Maßnahmen zum Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 ausgeübt werden.



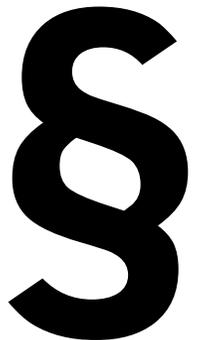
Enteignung gem. § 85 ff. BauGB

(u.a. § 87 BauGB Abs. 3 Satz 3 Enteignung durch Gemeinde oder zugunsten eines Sanierungsträgers)

- Der Antragsteller (Gemeinde/Sanierungsträger) muss sich um den freihändigen Erwerb vergeblich bemüht haben.
- Eine Enteignung ist nur gerechtfertigt, wenn sie für die Umsetzung der Sanierungsziele notwendig ist und diesen gerecht wird.

Hinweis:

*Die Planungen sehen aktuell **keine Enteignung von Eigentümer:innen** vor, die Entwicklung soll in Absprache mit Privaten erfolgen.*

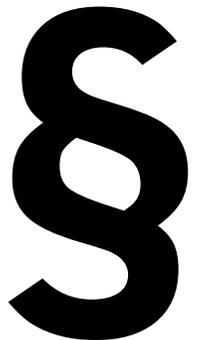


Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise gem. § 153 (im umfassenden Verfahren) (bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes § 152 – 156a BauGB)

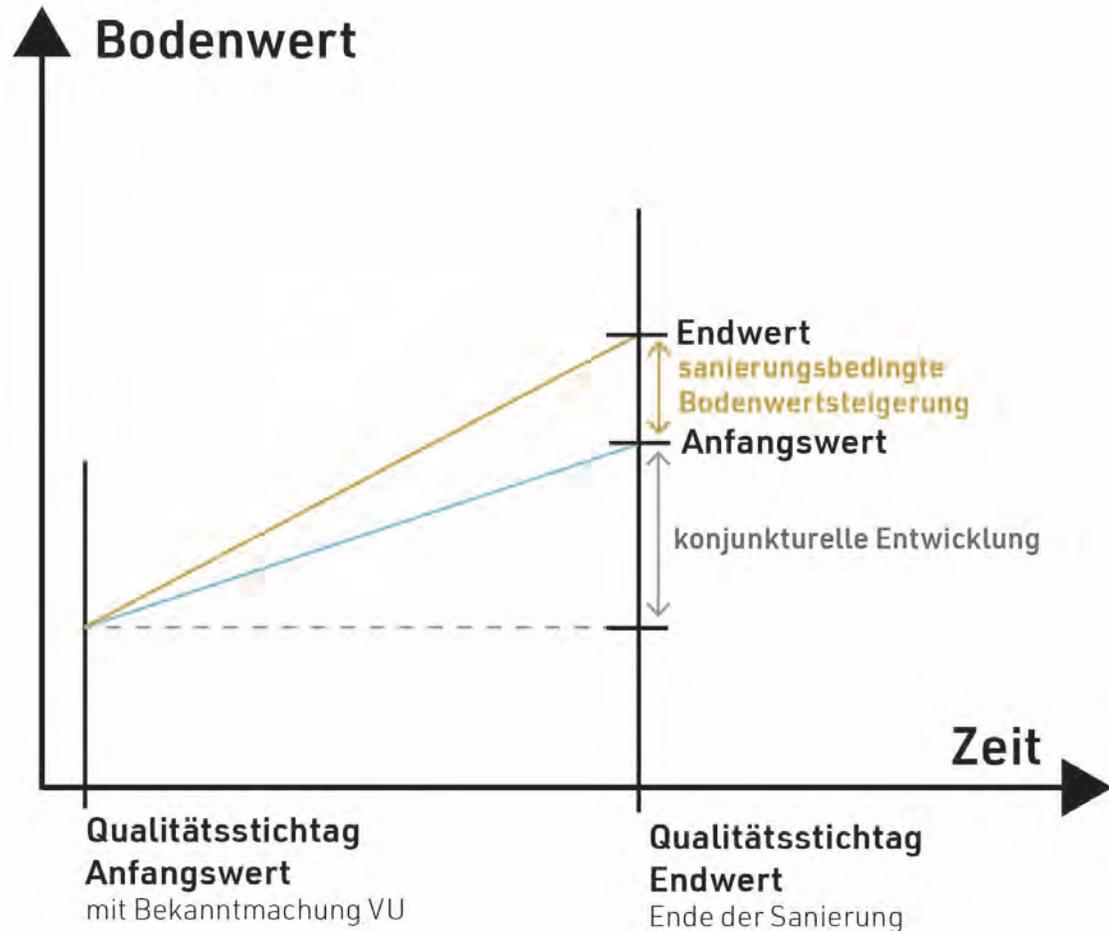
- Es erfolgt eine „Kaufpreisprüfung“, die Spekulationspreise unterbindet.
- Die Gemeinde/beauftragter Sanierungsträger darf bei Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren.

Hinweis:

Grundstücks- und Immobilienspekulationen sollen hierdurch unterbunden werden.



Bei Abschluss der Sanierung: Ausgleichsbeträge (Standard: Umfassendes Verfahren)



- Der Ausgleichsbetrag ist der finanzielle Ausgleich einer Bodenwerterhöhung, die ein Grundstück **nicht durch Aufwendungen der Grundstückseigentümer:innen**, sondern durch Aufwendungen der Gemeinde **unter Einsatz öffentlicher Mittel erfährt**.



Erhebung von Ausgleichsbeträgen

- **Abschöpfung der Grundstücksaufwertung** durch sanierungsbedingte Maßnahmen, nicht durch allgemeine Bodenwertsteigerung!
(sanierungsbedingte Maßnahmen: Erschließungsmaßnahmen, Grundstücksneuordnung, ...)
- Die Anfangs- und Endwerte für die Grundstücke werden vom zuständigen **Gutachterausschuss** für Grundstückswerte ermittelt.
- **Keine Abschöpfung bei sehr geringer Bodenwertsteigerung oder bei zu hohem Verwaltungsaufwand** zur Erhebung der Beiträge.
- **Grundsätzlich werden die Ausgleichsbeträge nach Abschluss** des Sanierungsverfahrens im Sanierungsgebiet per Bescheid erhoben, kann unter Umständen auch schon **vorher abgelöst** werden im Verfahren.
- Ausgleichsbeträge sind **steuerlich absetzbar**.

→ Es ist nicht möglich im Vorfeld eine fundierte Kostenentwicklung anzugeben!



Förderung privater Maßnahmen nur im Sanierungsgebiet

1. Einsatz von Städtebauförderung für

- Umzug von Bewohner:innen und Betrieben
(u.a. Umzugskosten, Entschädigung Vermögensnachteile)
- Freilegung von Grundstücken
(Kosten für Abriss, Altlastensanierung)
- Modernisierung von Gebäuden
- Herrichtung von Leerständen

2. Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- bei Modernisierung und Instandsetzung



Erhöhte steuerliche Abschreibung bei Modernisierung und Instandsetzung

- Gebäude, die der **Einkunftserzielung** (§ 7 h EStG) dienen:
Abschreibungen in Höhe von 9% (Jahre 1 bis 8) und 7% (Jahre 9 bis 12) der begünstigten Aufwendungen ($8 \times 9\% + 4 \times 7\% = \mathbf{100\%}$)
 - Gebäude, die **eigenen Wohnzwecken** (§ 10 f EStG) dienen:
Abzug als Sonderausgabe 9% (Jahre 1 bis 10) der begünstigten Aufwendungen ($10 \times 9\% = \mathbf{90\%}$)
- Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Eigentümer:innen muss vor Beginn der Maßnahme erfolgen



Beispiel Vermietetes Objekt (§ 7 EStG, 100%)

Modernisierungs- und /Instandsetzungskosten: 100.000 €

- Einkommen p.a. 50.000 €, Steuersatz 25%
- Einkommenssteuer:
 - Ohne Sonderabschreibung: 12.500 €
 - Mit Sonderabschreibung:
 - $50.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €} * 0,25 = 10.250 \text{ €}$ (8 Jahre lang 9%)
 - $50.000 \text{ €} - 7.000 \text{ €} = 43.000 \text{ €} * 0,25 = 10.750 \text{ €}$ (4 Jahre lang 7%)
 - ➔ **Steuerersparnis über 12 Jahre: 25.000 € (8x2.250 € + 4x1.750 €)**



Beispiel selbstgenutztes Wohnhaus (§ 10 EStG, 90%)

Modernisierungs- und /Instandsetzungskosten: 100.000 €

- Einkommen p.a. 50.000 €, Steuersatz 25%
- Einkommenssteuer:
 - Ohne Sonderabschreibung: 12.500 €
 - Seit 2020 energetische Maßnahmen (Dach, Fenster, Heizung):
 $50.000 \text{ €} - 6.650 \text{ €} = 43.350 * 0,25 = 10.840 \text{ €}$ (20% über 3 Jahre)
→ Steuerersparnis über 3 Jahre = 4.980 € (3x1.660)
 - Mit Sonderabschreibung: $50.000 \text{ €} - 9.000 \text{ €} = 41.000 \text{ €} * 0,25 = 10.250 \text{ €}$
→ **Steuerersparnis über 10 Jahre: 22.500 €**





Grobabstimmung
17.12.20
+ Beirat
+ 3 Akteursrunden
+ 1 Politikrunde

Bestandaufnahme,
Städtebauliche Missstände

**Bestandsaufnahme, Entwurf
Handlungsfelder und
Entwicklungsziele**

Winter 2020/Frühjahr 2021



Onlinebeteiligung u.
Marktstand vom
21.06.- 4.07.21
+ Akteursworkshop

Rahmenentwicklungs-
konzept und
Maßnahmen,
Sanierungs- und
förderrechtliche
Prüfung

Entwicklungsstrategie

Sommer 2021



Beirat
+ Schaufensterinformation
13-26.11.21
Termin für Eigentümer:innen

Entwurf VU,
Abstimmung mögl.
Sanierungsgebiet,
Abstimmung mögl.
Fördergebiet

Berichtfassung

Herbst/Winter 2021/
Winter 2022



**Schriftliche Info an
Eigentümer:innen bei
Satzungsbeschluss**

Prüfung des
Einsatzes
von Fördermitteln,
Ausarbeitung
konkreter
Projekte

**Gebietskulisse und
Förderung**

Möglicher Beschluss und
IEK Ausarbeitung

Ablauf VU Blumenthal



Die Senatorin für Klimaschutz,
Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau



BPW Stadtplanung



Quelle: Landesamt für Geoinformation Bremen

Kontakt/ Infos

per Mail

[sanierung-
blumenthal@bau.bremen.de](mailto:sanierung-blumenthal@bau.bremen.de)

Im Internet

www.bauumwelt.bremen.de/

→ [stadtentwicklung/](#)
[stadterneuerung](#) → **Blumenthal**

Kontakt und Rückfragen