



# 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](http://www.energiekonsens.de)

**Henrik Unrath**

Telefon: 0421-37 66 71-67

Mobil: 0157-73614724

[unrath@energiekonsens.de](mailto: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



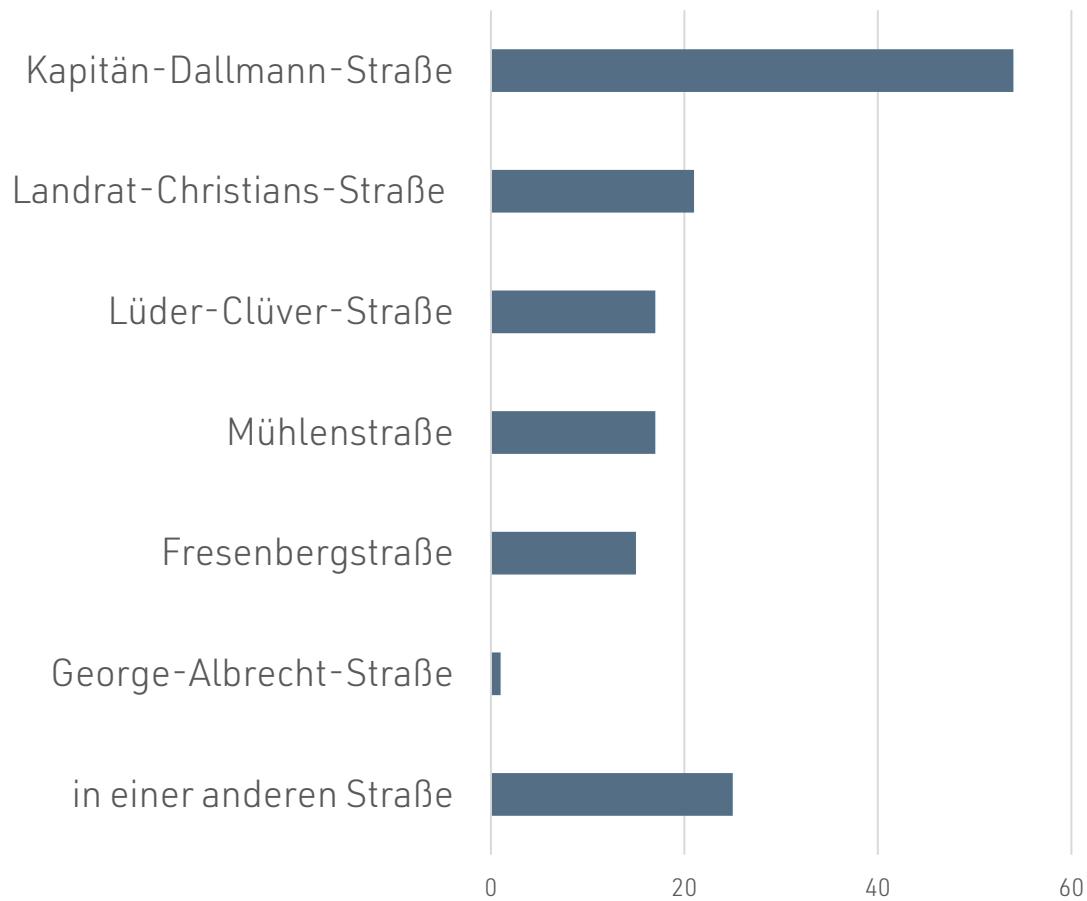
Blick in die Eichsfelder Straße

- 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

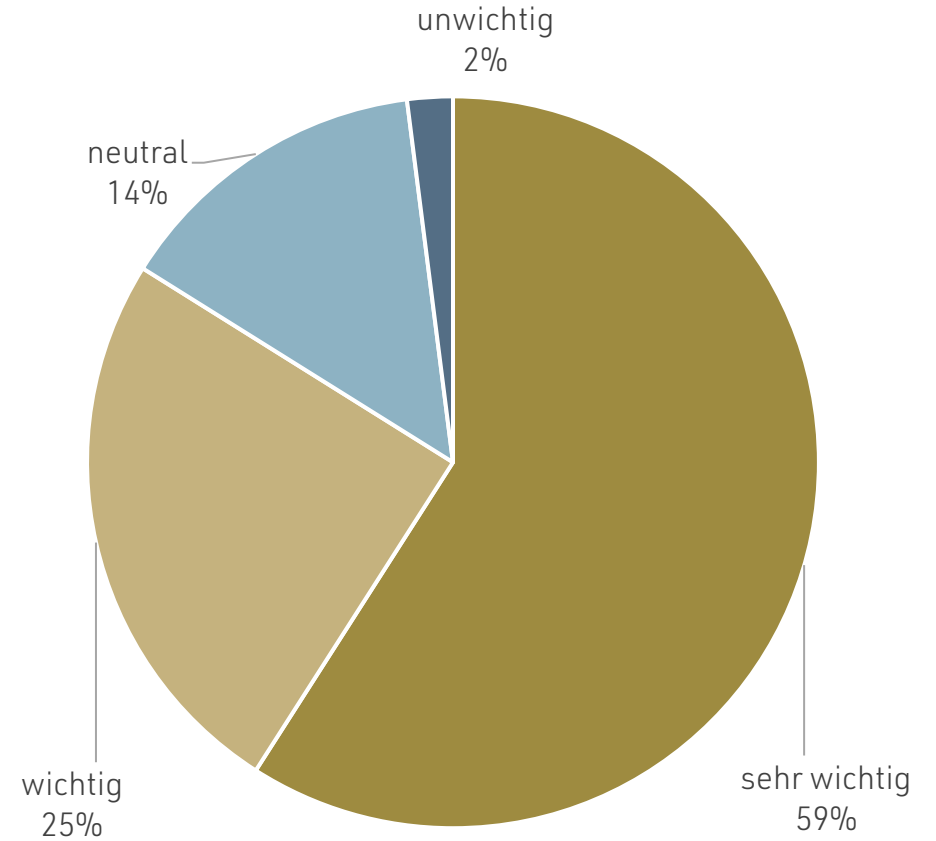
## Analyse: Städtebauliche Missstände



## 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  
vom Bund, dem Land Bremen  
und der Hansestadt Bremen

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 Kämmerei-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

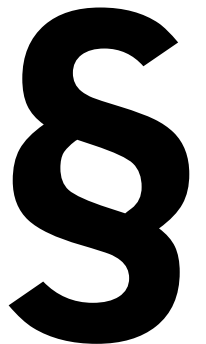
# Auswirkungen durch ein Sanierungsgebiet

## 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.*

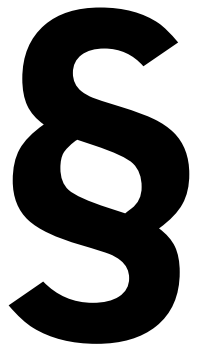


## Allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 Abs.1 BauGB

- 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.*





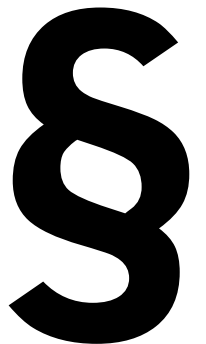
## Enteignung gem. § 85 ff. BauGB

(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.*

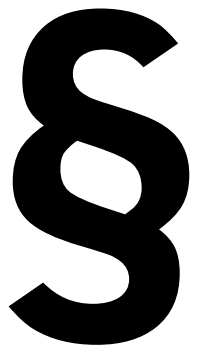


## Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise gem. § 153 (im umfassenden Verfahren) (bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes § 152 – 156a BauGB)

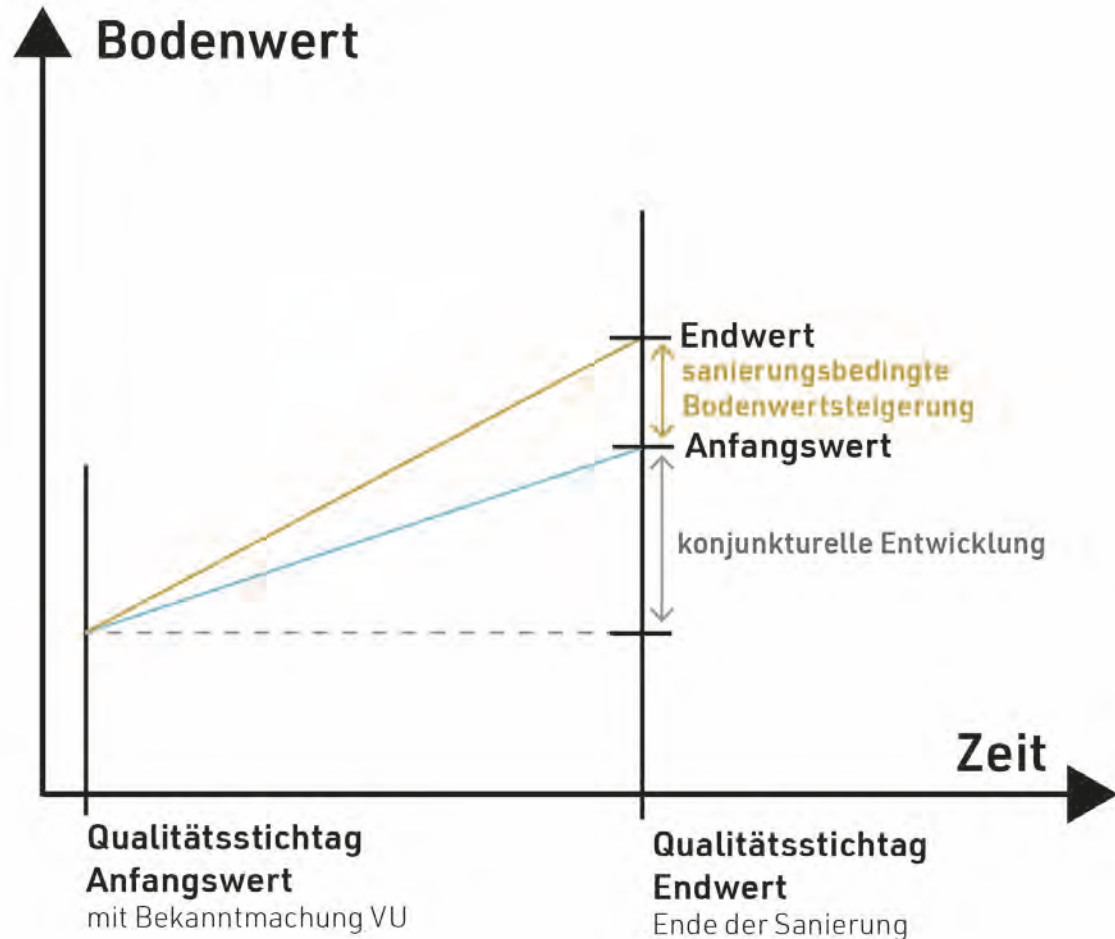
- Es erfolgt eine „Kaufpreisprüfung“, die Spekulationspreise unterbindet.
- Die Gemeinde/beauftragter Sanierungsträger darf bei Erwerb eines Grundstücks keinen höheren Kaufpreis vereinbaren.

*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/](http://www.bauumwelt.bremen.de/)

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

## Kontakt und Rückfragen