

Vorbereitende Untersuchungen „Flecken Duingen“

Informationsveranstaltung, 22.08.2018



Quelle: <https://www.wanderkompass.de/Niedersachsen/Duingen.html>

Gliederung

- Kurzportrait der NLG
- Was sind vorbereitende Untersuchungen und warum werden diese im Flecken Düngen durchgeführt?
- Welche Ergebnisse und Erkenntnisse hat die Bestandsanalyse hervorgebracht?
- Wie wird das Sanierungsgebiet aussehen und was bedeutet der Sanierungsbeschluss?
- Was ist im Sanierungsgebiet möglich?
- Was ist über das Sanierungsgebiet hinaus möglich?

Kurzportrait der NLG

- Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
- Gründung: 19. Oktober 1915 als Hannoversche Siedlungsgesellschaft
- Tätigkeitsgebiet: Niedersachsen, Bremen, Hamburg
- Standorte: Zehn Geschäftsstellen in Niedersachsen
- Zentrale: Hannover
- Mitarbeiter/innen: 270
- Seit 02/2016 zwei Geschäftsführer:
Christopher Toben (operativ) und Tim Kettemann (kaufmännisch)
- Fachbereiche:
 - Flächenmanagement
 - Baulandentwicklung
 - **Stadt- und Regionalentwicklung**
 - Agrar- & Spezialbau



Vorbereitende Untersuchungen – Was ist das ?

- Aufnahme und Analyse des **Gebäudebestandes** einschließlich Typisierung von baulichen **Schäden und Defiziten**
- Erfassung der Situation im **öffentlichen Raum** (Straßen, Plätze, Freiräume)
- Bewertung von Missständen in der **gemeindlichen Infrastruktur** (Freizeit, Kultur, Bildung, Gesundheit und weitere Einrichtungen der Daseinsvorsorge)
- Aufzeigen von **Lösungsansätzen** zur Beseitigung der Entwicklungsdefizite und –hemmnisse
- Aufstellung eines **Maßnahmenplans** mit Schätzung des **finanziellen Aufwandes** (und des Förderbedarfs)
- **Beteiligung** von Eigentümern, Bewohnern, Interessengruppen und weiteren Akteuren
- Grundlage und Begründung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm

Vorbereitende Untersuchungen – Untersuchungsgebiet



Vorbereitende Untersuchungen – Anlass

- vermutete gestalterische, funktionale und strukturelle Missstände im privaten und öffentlichen Bereich (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe) – einschließlich energetischer Mängel
- Leerstände und Unternutzungen von Erdgeschosslagen im Zentrum
- Entwicklungsbedarfe für Einrichtungen der gemeindlichen Daseinsvorsorge
- Förderbedarfe für private und öffentliche Maßnahmen

Vorbereitende Untersuchungen – Grundlagen

- Integriertes Entwicklungskonzept für die Gemeinde Duingen (Bestandteil der Städtebauförderungsmaßnahme KSG)
 - Energetisches Quartierskonzept für den Flecken Duingen
 - Mobilitätskonzept für die Samtgemeinde
 - Dorferneuerungsplan für den Flecken Duingen
- **Berücksichtigung der Ergebnisse und Ziele dieser Planungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen**

Vorbereitende Untersuchungen – Ziele der Bearbeitung

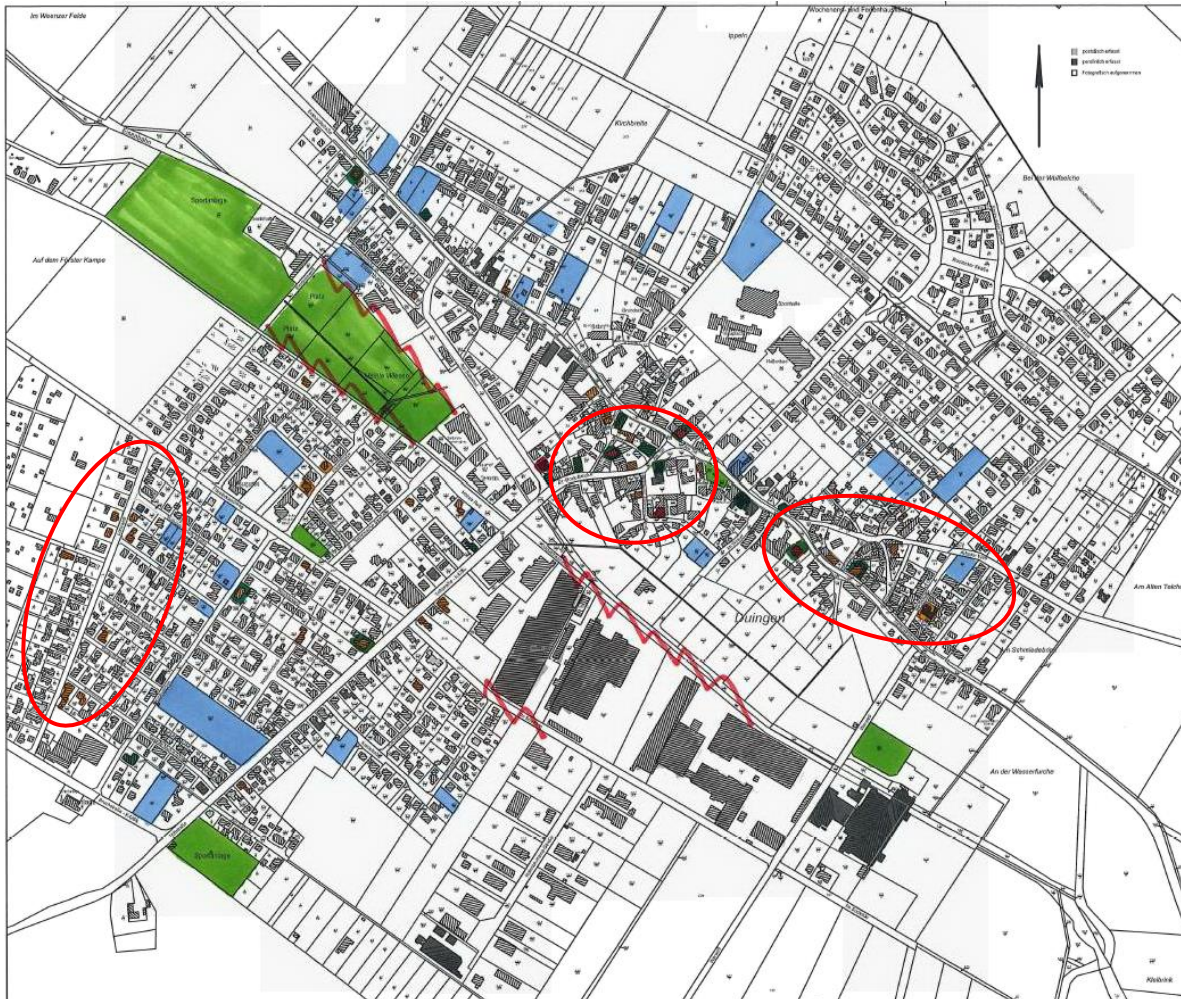
- ergänzende Bestandsanalyse zum energetischen Konzept
- Feststellung von baulichen und städtebaulichen Defiziten
- Verbesserungen der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten
- Identifizierung von Entwicklungshemmnissen und Aufzeigen von Lösungen zu deren Behebung
- Einwerbung von Fördermitteln für private Eigentümer und die Gemeinde
- Beteiligung der Eigentümer und Bewohner an der künftigen Entwicklung von Duingen
- konzeptionelle Grundlage für weitergehende Planungen
- rechtliche Grundlage für die Festlegung eines Sanierungsgebietes

Ergebnisse und Erkenntnisse der Bestandsanalyse

- Bauliche und energetische Mängel an Gebäuden (Erfassung Ostfalia)
- Gestalterische und funktionale Mängel der Erschließung
 - hoher bis maximaler Versiegelungsgrad
 - Fehlende oder zu schmale Gehwege
 - Eingeschränkte Barrierefreiheit (auch Bushaltestellen)
 - Wenig bis kein Grün, mangelhafte gestalterische Wertigkeit (reine Funktionsfläche)
 - Mangel an geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen (insb. Triftstraße)
- Hoher Versiegelungsgrad bzw. hohe bauliche Dichte im Ortskern mit Minderung der Wohnqualität
- Vorhandensein flächendeckender Entwicklungspotentiale im Innenbereich vs. Neuerschließung im Außenbereich
- Quantitative und qualitative Mängel öffentlicher Freiflächen (einschließlich Sport- und Freizeitinfrastruktur), unzureichende Angebote für verschiedene Nutzergruppen
- Funktionsverluste des Ortskern infolge zunehmender gewerblicher Leerstände, Verlagerung „Kernbereich“ im Rahmen der Entwicklung der „neuen Duingen Mitte“
- Zerschneidung des nördlichen und südlichen Siedlungsbereiches durch „Meinte Wiesen“ und Gewerbebrache östl. Rewe (räumliche Zäsur)

Ergebnisse und Erkenntnisse der Bestandsanalyse

- Bauliche und energetische Mängel an Gebäuden (Erfassung Ostfalia)



Erfassung der mäßigen und hohen Sanierungsbedarfe (kurz- bis mittelfristiger Handlungsbedarf)

Ergebnisse und Erkenntnisse der Bestandsanalyse

- Gestalterische und funktionale Mängel der Erschließung
 - hoher bis maximaler Versiegelungsgrad
 - Fehlende oder zu schmale Gehwege
 - Eingeschränkte Barrierefreiheit (auch Bushaltestellen)
 - Wenig bis kein Grün, mangelhafte gestalterische Wertigkeit (reine Funktionsfläche)
 - Mangel an geschwindigkeitsreduzierenden Maßnahmen (insb. Triftstraße)



Ergebnisse und Erkenntnisse der Bestandsanalyse

- Quantitative und qualitative Mängel öffentlicher Freiflächen (einschließlich Sport- und Freizeitinfrastruktur), unzureichende Angebote für verschiedene Nutzergruppen



Ergebnisse und Erkenntnisse der Bestandsanalyse

- Funktionsverluste des Ortskern infolge zunehmender gewerblicher Leerstände, Verlagerung „Kernbereich“ im Rahmen der Entwicklung der „neuen Duingen Mitte“



Nächste Schritte: Festlegung eines Sanierungsgebietes

Festlegung eines Sanierungsgebietes

```
graph TD; A[Festlegung eines Sanierungsgebietes] --> B[Möglichkeit der Beantragung und Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln]; A --> C[Möglichkeit der Beantragung und Inanspruchnahme erhöhter steuerlicher Abschreibungen];
```

Möglichkeit der
Beantragung und
Inanspruchnahme von
Städtebaufördermitteln

Möglichkeit der
Beantragung und
Inanspruchnahme
erhöhter steuerlicher
Abschreibungen

Steuerbegünstigungen für private Eigentümer im Sanierungsgebiet nach dem Einkommenssteuergesetz

- gemäß § 7h EStG für Herstellungsaufwand an Gebäuden, mit denen **Einkünfte** erzielt werden (z.B. Gewerbebetriebe, Vermietungen, Verpachtungen usw.)
 - *Jahr der Herstellung und folgende 7 Jahre:* *bis zu 9%/Jahr*
Darauf folgende 4 Jahre: *bis zu 7%/Jahr*
- gemäß § 10f EStG für Herstellungs- und/oder Erhaltungsaufwand an Gebäuden, die zu **eigenen Wohnzwecken** genutzt werden
 - *Jahr des Abschlusses der Baumaßnahme und folgende 9 Jahre:* *bis zu 9%/Jahr*
- Gemäß § 11 a EStG für Erhaltungsaufwand an Gebäuden, mit denen **Einkünfte** erzielt werden (z.B. Gewerbebetriebe, Vermietungen, Verpachtungen usw.)
 - *Anrechnung in voller Höhe oder Verteilung auf 2 bis 5 Jahre*

* exkl. Grunderwerb, Abriss und Neubau

Steuerbegünstigungen für private Eigentümer im Sanierungsgebiet nach dem Einkommenssteuergesetz

Beispielberechnung für steuerliche Vergünstigungen nach § 7h EStG (Sonderabschreibung bei Vermietung)

Abschreibung 8 Jahre lang jeweils 9% der Kosten = 72%
Abschreibung 4 Jahre lang jeweils 7% der Kosten = 28%

→ Nach 12 Jahren ist die gesamte Baumaßnahme abgeschrieben

Die normale Abschreibung von 2,5% für Gebäude, die vor 1925 gebaut wurden, bzw. 2% für jüngere Gebäude führt dagegen zu einer Verteilung auf 40 bzw. 50 Jahre.

Beispiel:

Herstellungskosten für Sanierungsmaßnahmen 150.000 €

bei Normalabschreibung:

jährlich 3.750 bzw. 3.000 €, Steuerersparnis jährlich max. 1.575 bzw. 1.260 €*

Bei Abschreibung nach § 7h EStG:

8 Jahre lang jeweils 13.500 €, Steuerersparnis jährlich max. 5.670 €*

4 Jahre lang jeweils 10.500 €, Steuerersparnis jährlich max. 4.410 €*

* Spitzensteuersatz Stand 2018 bei 42%

Was ist im Sanierungsgebiet und darüber hinaus möglich?

NBank

Wir fördern Niedersachsen

AAA ⓘ Merkzettel (0)

[➤ Förderprogramme A-Z](#) [➤ Downloadcenter](#) [➤ Kundenportal](#) [➤ Partnerportal](#)[Unternehmen](#)[Privatpersonen](#)[Öffentliche Einrichtungen](#)[Die NBank](#)[Service](#)

Unternehmen

Sie suchen Unterstützung für eine Gründung? Sie möchten Ihr Unternehmen erweitern oder planen ein Innovationsprojekt? Informieren Sie sich hier!

- Innovation
- Investition & Wachstum
- Wohnwirtschaft
- Weitere Themen

Privatpersonen

Sie möchten ein Haus bauen, eine Immobilie sanieren, ein Unternehmen gründen oder sich fortbilden? Finden Sie Ihre passende Förderung!

- Ausbildung & Qualifikation
- Wohnraum
- Existenzgründung
- Weitere Themen

Öffentliche Einrichtungen

Sie wollen als Bildungseinrichtung, Hochschule, Kommune oder Verband Vorhaben umsetzen? Informieren Sie sich zu Ihren Möglichkeiten.

- Energie & Umwelt
- Infrastruktur
- Städtebau
- Weitere Themen

Im Fokus

Informieren Sie sich über unsere besonderen Angebote zur EU-Innovationsförderung, zur Digitalisierung und zu unseren Analysen der niedersächsischen Wohnungsmärkte.

- Digitalisierung
- European Innovators
- Wohnungsmarktbeobachtung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Arndtstraße 19
30167 Hannover
Telefon 0511 1211-0
info@nlg.de
www.nlg.de