

1. Eigentümerforum

Revitalisierung Bochumer Straße

im Stadtteilbüro Bochumer Straße

12.07.2018

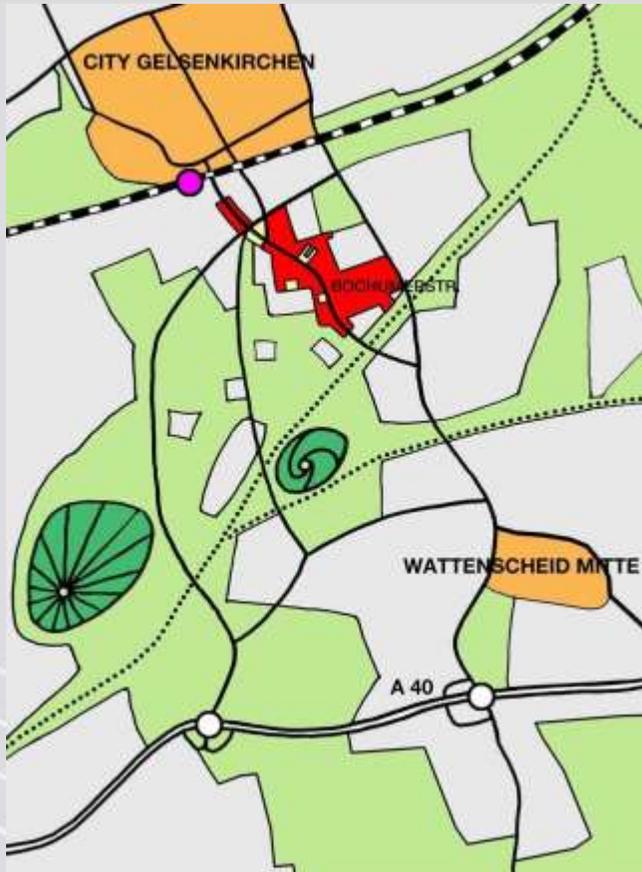


TOP	Themen
1	Begrüßung und Vorstellung des Ablaufs
2	Vorstellung des Stadtumbau- und Sanierungsgebiets „Revitalisierung Bochumer Straße“
3	Sanierungsrecht: <ul style="list-style-type: none">• Rechtsgrundlagen / Genehmigungserfordernisse/ Steuerliche Möglichkeiten• Rückfragen
4	Antragsverfahren <ul style="list-style-type: none">• Sanierungsrechtliche Erlaubnis (§ 144 BauGB)• Modernisierungsvereinbarung zur Wahrung der steuerrechtlichen Abschreibungsmöglichkeiten (§ 7h EStG)• Rückfragen
5	Beratungsangebote im Stadtteilbüro <ul style="list-style-type: none">• Beratung bei den sanierungsrechtlichen Genehmigungen/ steuerrechtlichen Vereinbarungen• Sozialplanverfahren gem. § 180 BauGB• Baufachliche Beratung, Fördermittelberatung• Rückfragen
6	Verabredung von Themen für zukünftige Eigentümerforen

Gebietskulisse: Sanierungsgebiet und Stadtumbau West



Revitalisierungsgebiet Bochumer Straße - Kennzahlen



- ca. 30 ha
- ca. 2.800 Einwohner
- Durchschnittsalter: 38,7 Jahre
- „multikulturell“: > 35 Nationalitäten
 - Deutsche: ca. 53 %
 - Deutsche mit Migrationshintergrund: ca. 15 %
 - Ausländer: ca. 32 %
- Anzahl Gebäude: ca. 400
- Leerstände:
 - Wohnungen: ca. 27%
 - Gewerblich: ca. 36 %

Schwächen des Gebiets

- Städtebauliche Missstände
- Funktionsdefizite
- Schlechter baulicher Zustand vieler Gebäude
- Hoher Wohnungs- und Ladenleerstand
- Schwierige wirtschaftliche Lage vieler Bewohner
- 35 Herkunftsländer

Stärken/ Chancen des Gebiets

- Lage:
 - Nähe zur Innenstadt
 - Nähe zum Hauptbahnhof
- Gezielte Ansiedelungen von jungen Mietern und Unternehmen durch die SEG in Kooperation mit WiFö und Kreativ.Quartier Ückendorf setzen Impulse
- Modellhafter Mix an Instrumenten an Akteuren
- Gute Voraussetzungen für urbanen und lebendigen Wohnstandort

Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept



Gelingsbedingungen

An Potenzialen orientiertes Entwicklungskonzept

Städtebauförderung als zentrale Voraussetzung

Einsatz neuer Instrumente wie SEG, Sanierungsrecht

Gute Zusammenarbeit verschiedener Ressorts

Enge Einbindung der lokalen Akteure

Integrierte Stadterneuerung





Bauen



(Städte)bauliche Ziele und Maßnahmen

- Ensemble Heilig Kreuz als neues urbanes Stadtteilzentrum
- Neugestaltung der Bochumer Straße
- Schaffung von Freiflächen, Parkmöglichkeiten
- Entwicklung von Teilbereichen im Gebiet durch Neuordnungsmaßnahmen
 - Z.B. Bereich Cramerweg, Neubau Kita
- Gebäudeerneuerung, Reduzierung des Wohnungsleerstands
 - (Erwerb und) qualitätsvolle Erneuerung erhaltenswerter Bausubstanz durch private Investoren und durch die SEG (z.B. „Ninety-Six“)
 - teilw. Abriss/ Neubau
- Schaffung qualitativvoller Wohnungsangebote für
 - preiswertes/ junges Wohnen
 - Wohnungsangebote für Mittelstandsbewohner
 - Sicherung bezahlbaren Wohnraums für die Gebietsbevölkerung
- Werterhalt und Wertverbesserung der privaten Immobilienbestände

Lokalwirtschaftliche Maßnahmen

Neue Nutzungen in der Bochumer Straße



Vorstellung des Stadteilbüros

- **Reduzierung des Ladenleerstands**
 - Kreativwirtschaft, Gastronomie und Dienstleistung als neue ökonomische Strukturen für die Bochumer Straße (SEG/ WiFö/ Kreativ.Quartier Ückendorf)
- **SEG kann durch Erwerb und Entwicklung von Immobilien zeitnah Veränderungen herbeiführen**
 - Gastromeile als konzeptioneller Ansatz (z.B. „Subversiv“, Theatersaal)
 - Soziokulturelle Projekte (z.B. Moki, Ücky, „Grüne Oase“, Motorikhalle)
 - Modellprojekte (z.B. Haus Reichstein)
- **Unterstützung des Prozesses durch private Investoren ist gefragt!**

Nachbarschaft,
Bildung,
Soziales



Nachbarschaftliche und bildungsbezogene Maßnahmen

- **Bildungsverbund**
 - Kindertagesstätten, Schulen, Jugendeinrichtungen und Unterstützungssystem
 - → **Gutes Bildungsangebot als Standortfaktor für Mittelstand**
- **Stärkung von Nachbarschaften**
 - Kooperation mit bestehenden Einrichtungen und Initiativen wie Mehrgenerationenhaus, Ückendorf Aktiv, Ückendorf plus, Galeriemeile etc.
 - Entwicklung und Umsetzung neuer Projekte mit **interkulturellem** und **generationenübergreifendem** Ansatz
 - Gebietsbeirat und Quartiersfonds ab 2019
- **Vernetzung von Wissenschaftspark und Justizzentrum mit dem Stadtteil (wichtige Potenziale)**
- **Vernetzung der neuen Nutzungen und Akteure in der Bochumer Straße mit den bestehenden Einrichtungen und Akteuren im Stadtteil**

Sanierungsrecht

Rechtsgrundlagen
Genehmigungserfordernisse
Steuerliche Möglichkeiten

Rückfragen

- **Grundlage: Vorbereitende Untersuchungen (VU)**
- **Satzungsbeschluss der Stadt Gelsenkirchen**
 - **Vereinfachtes Verfahren**
 - Keine Kaufpreisprüfungen, keine Ausgleichsabgaben am Ende des Sanierungsprozesses
 - **Zugrundeliegende Ziele:**
 - Sanierungsrahmenplan (VU), Integriertes Handlungskonzept «Revitalisierung Bochumer Straße»
 - -> Sanierungsziele werden im laufenden Prozess fortgeschrieben
- **Bedeutung für Immobilienbesitzer**
 - **Sanierungsvermerk in den Grundbüchern (§ 143 (2) BauGB)**
 - > Hinweisender Charakter, dass das besondere Städtebaurecht gem. 136 ff. BauGB zu beachten ist
 - **Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB**
 - **Genehmigungspflicht von Vorhaben und Maßnahmen gem. § 144, 145 BauGB**

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

▪ § 144 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- Baugenehmigungspflichtige Vorhaben
- Vorhaben, welche zu einer Wertverbesserung führen
- Veränderungen von bestehenden Gebäuden
- Abbruch von Gebäuden
- Nutzungsänderungen
- Gestaltung der Freiflächen

▪ § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Miet- und Pachtverträge mit einer festgelegten Laufzeit von mehr als einem Jahr
- Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer sind nicht genehmigungspflichtig

▪ § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- Veräußerung von Grundstücken oder Grundstücksteilen (auch Wohnungseigentum)
- Vorkaufsrecht für die Stadt Gelsenkirchen (§ 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB). Abwendungsvereinbarung gem. § 27 BauGB), wenn Sie sich zu denselben Maßnahmen verpflichten, die auch die Stadt durchführen würde.

Genehmigungspflichten nach § 144 BauGB

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Rechte, die in den Abt. II oder III des Grundbuchs einzutragen sind

- Dienstbarkeiten, Reallasten, Leibrenten, Grundpfandrechte

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 3 BauGB

- Schuldrechtliche Verträge (z.B. Kaufverträge), welche die Verpflichtung zu einem in § 144 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB genannten Rechtsgeschäft begründen

- Miet- und Pachtverträge auf unbestimmte Dauer sind nicht genehmigungspflichtig

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 4 BauGB

- Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast

▪ § 144 Abs. 2 Nr. 5 BauGB

- Die Begründung, Aufhebung oder Änderung einer Baulast

Steuerrechtliche Möglichkeiten der Absetzung von Aufwendungen

Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungsätze
§ 7 EStG	Steuerbegünstigung bei Abnutzung und Substanzverringerung	Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden (Betriebs- oder Wohnungsvermögen zur Erzielung von Einkünften)	bis zur vollen Absetzung	1,25 bis 10 %
§ 7h EStG	Erhöhte Steuerbegünstigung bei Gebäuden in Sanierungsgebieten	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 7 Jahren in den folgenden 4 Jahren	bis zu 9 % bis zu 7 %
§ 10f EStG	Steuerbegünstigung bei zu eigenen Wohnzwecken genutzten Gebäuden	Aufwendungen an Denkmälern und Gebäuden in Sanierungsgebieten	im Herstellungsjahr und den folgenden 9 Jahren	bis zu 9 %
§ 11a EStG	Steuerbegünstigung bei Erhaltungsaufwand	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungsgebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	

Info-Überblick, keine Gewährleistung,
Bitte Steuerberater einbinden

Was ist ggf. steuerlich absetzbar?

▪ **Begünstigte Einzelmaßnahmen**

- Baumaßnahmen, zur Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustandes
- Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind

▪ **Nichtbegünstigte Einzelmaßnahmen**

- Baumaßnahmen, durch die der Gebrauchswert des Gebäudes weit über die Anforderungen der Sanierung angehoben wird (Luxusmodernisierungen)
- Neubauten
- Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zur Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind
- Laufende Instandsetzungsmaßnahmen
- Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z. B. Hofbefestigungen / Rasenanlagen / Blumen / Ziersträucher / Bäume ohne Bezug zum Gebäude)
- Aufwendungen für bewegliche Einrichtungsgegenstände
- Entstehung neuer Wirtschaftsgüter (z. B. Umbau einer Wohnung in ein Ladenlokal)

Info-Überblick, keine Gewährleistung,
Bitte Steuerberater einbinden

Das Antragsverfahren

Anträge gem. § 144 BauGB

Rückfragen



Antragsverfahren (Sanierungsrecht)

1. Genehmigung wird **beantragt**
2. Antrag wird **bearbeitet**
(im Normalfall 4 Wochen, bei Ausnahmen bis zu 4 Monate)
3. Genehmigung wird **erteilt/versagt**

Entscheidung (Sanierungsrecht)

auf Grundlage von:

1. Sanierungsrahmenplan
2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept
3. Sozialplanrichtlinie

Antragsvarianten (Sanierungsrecht)

Variante 1: Veräußerung/Erwerb

Variante 2: Umbau-/Neubauvorhaben

Variante 3: sonstige (Wert-)Veränderungen am Objekt

Variante 4: alles andere

Variante 1 (Antragsverfahren)

Veräußerung/Erwerb eines Objekts

1. Schließung des Kaufvertrags beim Notar
2. Notar schickt den Vertrag + die **Bitte um Genehmigung** an die Stadt (Sanierungsbehörde)
3. Bearbeitung des Antrags
4. Genehmigung wird an Notar geschickt

Variante 2 (Antragsverfahren)

Umbau-/Neubauvorhaben

1. Bau- und Sanierungsgenehmigung werden beantragt
(Baubehörde)

1. Bearbeitung des Antrags
(hier: 2 Monate, Ausnahmen 4 Monate)

3. Genehmigung wird an Bauherren geschickt

Variante 3 (Antragsverfahren)

(Wert-)Veränderungen am Objekt

- 1. Beratung** im Stadtteilbüro (Markus Gebhardt)
- 2. Sanierungsgenehmigung wird beantragt**
(Stadtteilbüro)
- 3. Bearbeitung des Antrags**
- 4. Genehmigung wird an Bauherren geschickt**

Variation 3: 3a (Sozialplan)

Bei (Wert-)Veränderungen am Objekt

1. Mieter und Vermieter verabreden sich
(Modernisierungs- und Umsetzungsvereinbarung)

2. Durchführung der Arbeiten

Variation 3: 3b (Steuerrecht)

Bei (Wert-)Veränderungen am Objekt

1. Eigentümer und Stadt verabreden sich
(Modernisierungsvereinbarung)
2. Durchführung der Arbeiten
3. Bescheinigung wird beantragt
4. Bescheinigung wird vom Finanzamt geprüft

Variante 4 (Antragsverfahren)

alles andere (Bsp. befr. Mietverträge von mehr als 1 Jahr)

1. **Beratung** im Stadtteilbüro (Tabea Reichert/Markus Gebhardt)
2. Sanierungsgenehmigung wird beantragt
3. **Bearbeitung des Antrags** (vorauss. 4 Monate)
4. **Genehmigung wird erteilt/ versagt**

Aufgaben

- Projektmanagement
- Städtebauliche Sanierung
- **Beratung von Eigentümern und Mietern**
- Koordinierung von Planungs- und Bauprojekten
- Bewohneraktivierung und -beteiligung
- Umsetzung sozialintegrativer Projekte



Adresse: Bochumer Straße 109, 45886 GE
Mail: bochumerstrasse@gelsenkirchen.de
Telefon: 0209/ 3 19 08 -14
Fax: 0209/ 3 19 08-20
Öffnungszeiten:
Mo, Mi, Do + Fr: 9-16 Uhr; Di: 15-19 Uhr



STADTTEILBÜRO BOCHUMER STRASSE

1. Loch, Sarah	Bauprojekte	sarah.loch@gelsenkirchen.de	-12
2. Keller, Mathias	Sanierung	mathias.keller@gelsenkirchen.de	-18
3. Gebhardt, Markus	Quartiersarchitekt	markus.gebhardt@gelsenkirchen.de	-17
4. Reichert, Tabea	Sanierung: Bauprojekte	tabea.reichert@gelsenkirchen.de	-19
5. Plöger, Carolin	Soziale Projekte	carolin.ploeger@gelsenkirchen.de	-11
6. Ludwiczak, Alicia	Soziale Projekte	alicia.ludwiczak@gelsenkirchen.de	-15
7. Roperz, Birte	Stud. Mitarbeiterin	birte.roperz@gelsenkirchen.de	-14
8. Pokall, Lydia	Projektassistenz	lydia.pokall@gelsenkirchen.de	-16
9. Hasenbank, Anne-C.	Projektassistenz	anne-christin.hasenbank@gelsenkirchen.de	-14



Unterstützung der Immobilienbesitzer und der Mieter im Quartier Bochumer Straße

- Feststellung der Erneuerungsabsichten des Vermieters
- Feststellen der Interessen und der Möglichkeiten der Mieter (u.a. Feststellung von Härtefällen)
- Einzelgespräche, ggf. Mieterversammlungen
- Vermittlung und Erstellung einvernehmlicher Modernisierungs- bzw. Umsetzungsvereinbarung zwischen Vermietern und Mietern
- Unterstützung der Mieter bei der Wohnungssuche (auch: ggf. finanzielle Unterstützung von Umzügen durch Ordnungsmaßnahmen)
- **Umsetzwohnungen**

Vorstellung des Modernisierungsberaters

Markus Gebhardt

- Tischler
- staatl. geprüfter Techniker der Baudenkmalpflege/Altbauerhaltung
- Architekt AKNW, BDB
- Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Schäden an Gebäuden



Aufgaben der Modernisierungsberatung

- Technische Gebäudeanalyse
- Hilfestellung bei Entscheidungen zu Kauf, Modernisierung, Bauschäden
- Denkmalschutz
- Fördermittelberatung



Fördermittel

- Förderung der Herrichtung privater Haus- und Hofflächen
- KfW-Energieeffizient Sanieren (Zuschuss/Kredit)
- NRW-Bank (RL Mod)



Themen für künftige Eigentümerforen