



DSK

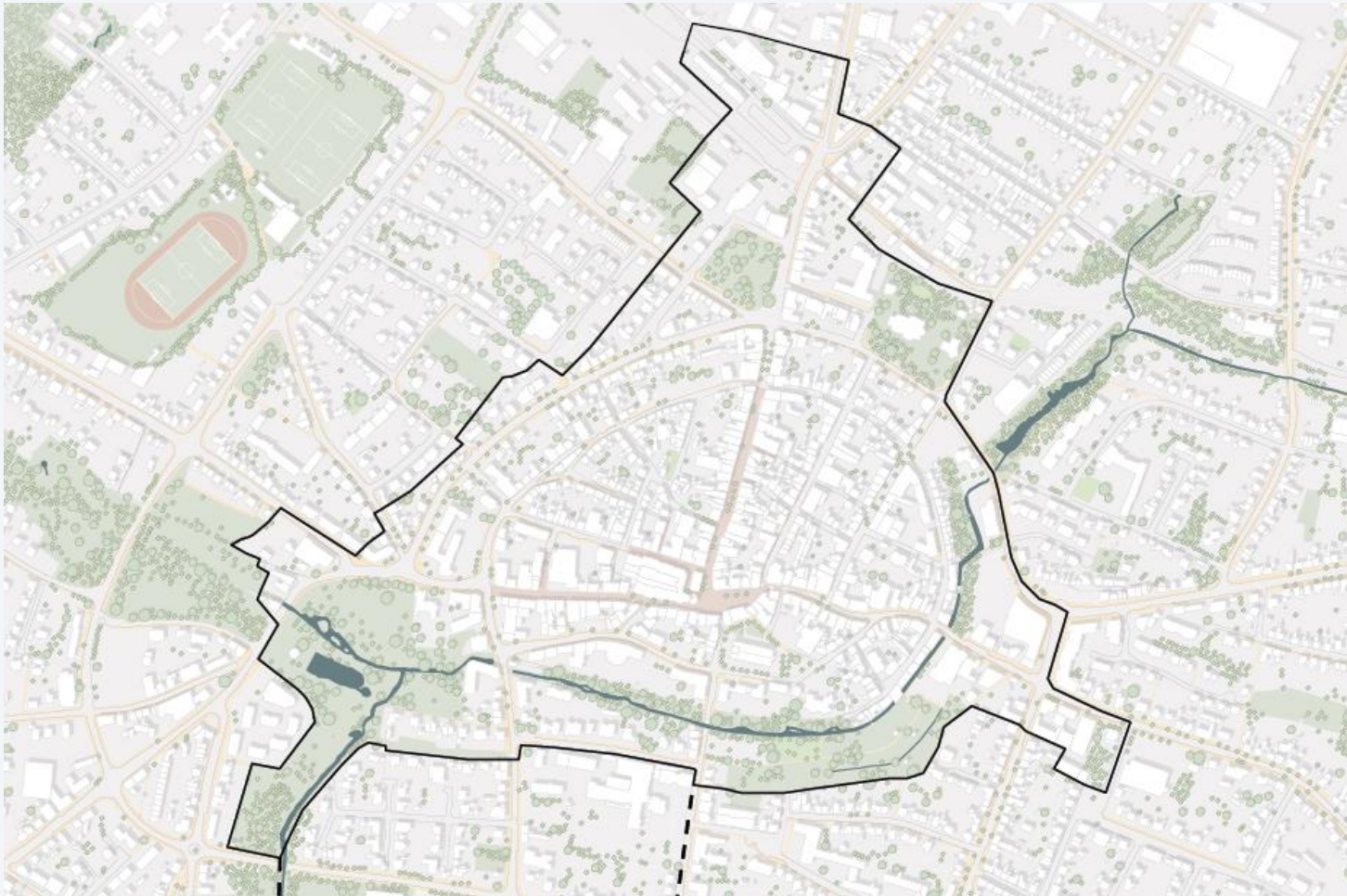
STADT
ENTWICKLUNG

FACHBEITRAG IMMOBILIEN

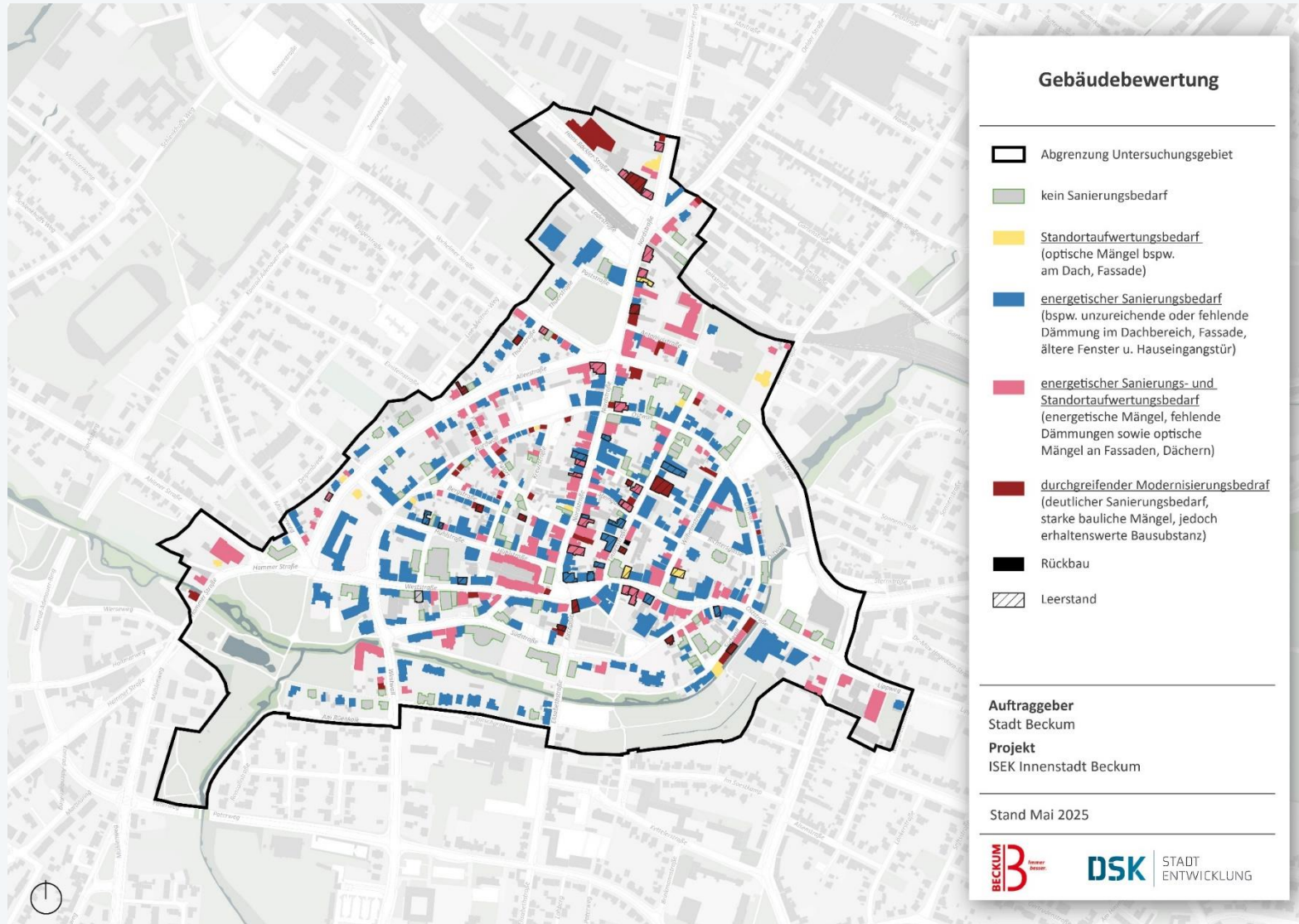
1. EINLEITUNG



Ausgangssituation | Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



2. ANALYSE ERGEBNISSE



2. ANALYSE ERGEBNISSE



- Ausgeprägter historischer Gebäudebestand
- Flächendeckend hoher energetischer Sanierungsbedarf
- Insbesondere in den prägenden Hauptachsen (Nord-, West-, Oststraße)
Standortaufwertungsbedarf durch unpassende Erdgeschoss-Gestaltung
- Erscheinungsbild leidet in den Nebenlagen durch gestalterische Missstände und fehlende Investitionen
- Teilweise flächengreifender Leerstand in den Nebenbereichen (Linnenstraße), aber teilweise auch in den prägenden Hauptachsen
- Fehlende Gestaltung und Betonung der Innenstadt Eingänge

2. ANALYSE ERGEBNISSE



3. SANIERUNGSZIELE

- Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz
- Wieder-, Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Ladenlokale, Geschäftsräume und Wohnungen
- Förderung des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens durch Anpassung der Gebäudesubstanz und Verbesserung des Wohnumfeldes
- Sicherung und Weiterentwicklung der stadtbildprägenden Immobilien und denkmalgeschützten Bausubstanz
- Gestalterische Aufwertung, Sanierung und Erweiterung öffentlicher Gebäude
- Erhalt und Ausbau baukulturell angepasster Dach- und Fassadenbegrünung



4. MAßNAHMENKONZEPT

1. Städtebauliche Instrumente
2. Einrichtung Sanierungsmanagement
3. Quartiersbezogene Erneuerungsstrategie und Priorisierung Gebäudebestand
4. Förderinstrumente



4.1. STÄDTEBAULICHE INSTRUMENTE

- Ausweisung Sanierungsgebiet, um Missstände im Gebäudebestand gezielt anzugehen
- Mit der Sanierungssatzung besitzt die Stadt Beckum weitreichende Einflussmöglichkeiten auf den Stadterneuerungsprozess
- Allgemeines Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB
- **Erhöhte steuerliche Begünstigung** für einkommensteuerpflichtige Eigentümerinnen und Eigentümer

	Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungssätze
reguläre Absetzung	§ 7 h EStG	vermietete oder selbstgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Sanierung, Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden	bis zur vollen Absetzung (40 bis 50 Jahre)	2 bis 3 %
erhöhte Absetzung	§ 7 h EStG	vermietete oder gewerblich genutzte Gebäude	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	erste 8 Jahre folgende 4 Jahre	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10 f EStG	selbstgenutztes Wohneigentum	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	10 Jahre	bis zu 9 %



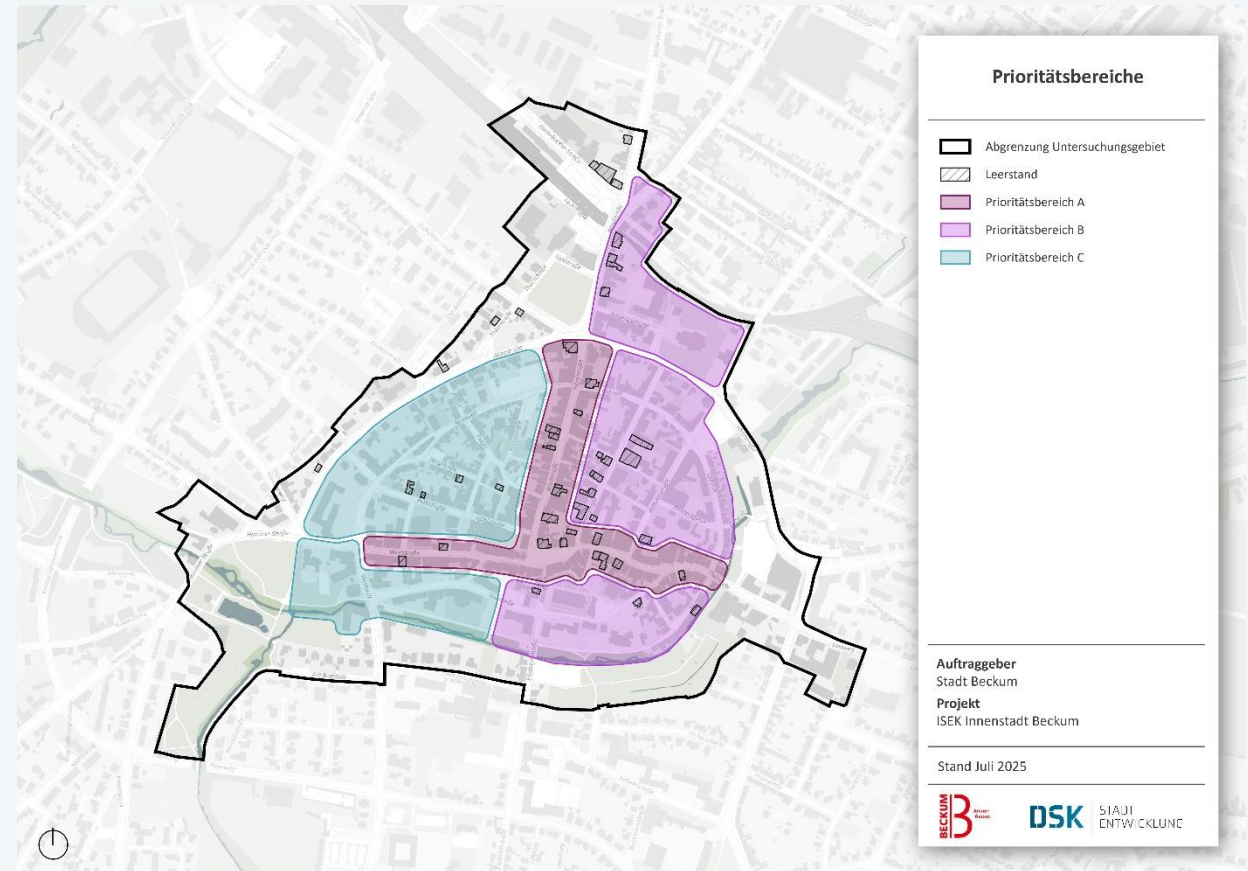
4.2 EINRICHTUNG SANIERUNGSMANAGEMENT

- Zur gezielten Umsetzung der Sanierungsziele empfiehlt sich die Einrichtung eines Sanierungsmanagements mit Städtebaufördermitteln
- Das Sanierungsmanagement koordiniert alle Beteiligten, insbesondere Eigentümerinnen und Eigentümer
- Das Sanierungsmanagement steuert gezielt die Eigentümeransprache und die Beratung, sowie die Koordination der Fortschritte. Außerdem unterstützt es dabei die Modernisierungsmaßnahmen vorzubereiten und abzuwickeln.

4.3 QUARTIERSBEZOGENE ERNEUERUNGSSTRATEGIE UND PRIORISIERUNG GEBÄUDEBESTAND



- Die Arbeit des Sanierungsmanagements wird von folgenden Maximen geleitet, um eine strukturierte und ertragreiche Arbeit durchführen zu können
- Im Rahmen des Fachbeitrags wurden Prioritätsbereiche (A – D) ausgearbeitet, welche eine operative Bearbeitung der Missstände ermöglichen
- Durch die Bestandsanalyse wird eine klare Priorisierung nach Gebäudezustand innerhalb der Prioritätsbereiche möglich



4.4 FÖRDERINSTRUMENTE



- Zur Unterstützung der Eigentümerinnen und Eigentümer stehen eine Vielzahl von Förderinstrumenten zur Verfügung:
 - Hof- und Fassadenprogramm als städtisches Förderprogramm (Städtebauförderung)
 - Denkmalförderung
 - KfW
 - BAFA
 - NRW Bank
- Die Beratung, welches Instrument am besten zu welchem Projekt passt, erfolgt durch das Sanierungsmanagement
- Die Vielzahl an Instrumenten ermöglicht es, die passende Lösung für jeden Missstand zu finden

5. FRAGEN | DISKUSSION



DSK | STADT
ENTWICKLUNG



**Vielen Dank für die
Aufmerksamkeit!**