



STADTSANIERUNG IN VAREL | SANIERUNGSGEBIET FRIESLAND KASERNE

Präsentation der BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Projektleiter Kay Greiner

Varel, 14. März 2022



INHALTSVERZEICHNIS

- 1. Städtebauförderung und Programme**
- 2. Der Sanierungsträger**
- 3. Ehemalige Frieslandkaserne Varel**

1. Städtebauförderung und Programme

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Gemäß Baugesetzbuch sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen:

„... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

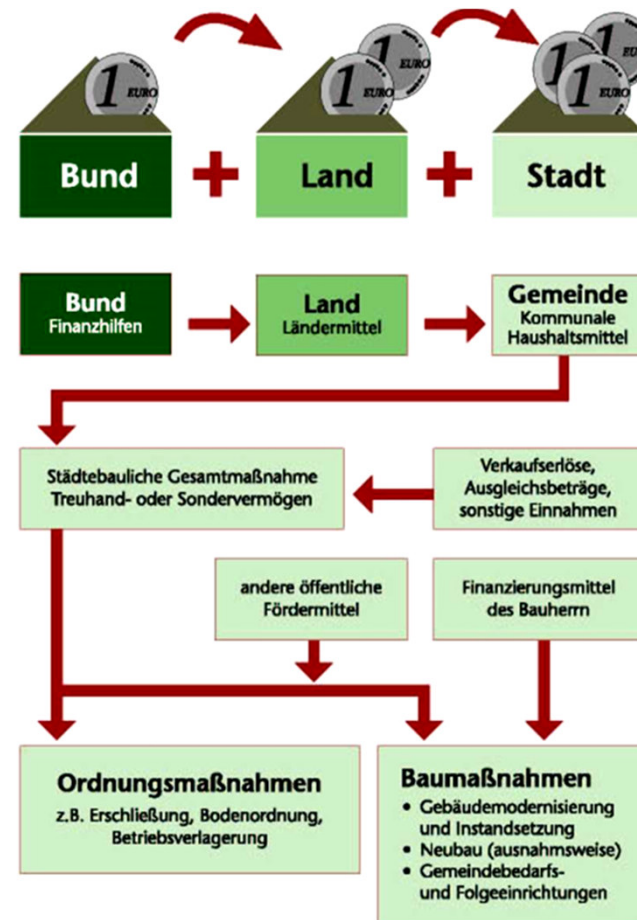
Städtebauliche Missstände liegen vor,

- wenn das Gebiet „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ nicht entspricht.
- „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Damit die Städte die neuen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützt der **Bund** die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit drei Programmen zur Städtebauförderung.

Dazu gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b Grundgesetz, die durch Mittel der **Länder** und **Kommunen** ergänzt werden.



STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Die Finanzmittel können gem. Artikel 4 der VV Städtebauförderung in allen Programmen eingesetzt werden für:

- **Vorbereitung** der Gesamtmaßnahme einschließlich Erarbeitung/ Fortschreibung eines ISEKs
- Maßnahmen des **Klimaschutzes**, zur Anpassung an den Klimawandel, zur Verbesserung der grünen Infrastruktur
- **Bau-und Ordnungsmaßnahmen**,
- Maßnahmen zur **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze) und Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Maßnahmen der **Revitalisierung von Brachflächen** einschließlich Nachnutzung und Zwischennutzung,
- Maßnahmen des **städtebaulichen Denkmalschutzes** und der Denkmalpflege zum Erhalt und zur Sicherung des bau- und gartenkulturellen Erbes sowie stadtbildprägender Gebäude,
- Maßnahmen zur Sicherung der **Daseinsvorsorge**,

STÄDTEBAUFÖRDERUNG

- Maßnahmen der **Barrierefreiheit und -armut**,
- Maßnahmen zum **Einsatz digitaler Technologien** (städtebauliche Vernetzung von Infrastrukturen, Daten, Netzen),
- Städtebauliche Maßnahmen für **Sicherheit und Ordnung**,
- **Quartiersmanagement**, Leistungen von Beauftragten, Beratung von Eigentümer:innen
- **interkommunale Maßnahmen**, insbesondere von kleineren Städten und Gemeinden, sowie Stadt-Umland-Kooperationen, einschließlich Maßnahmen zur Bildung interkommunaler Netzwerke und Kooperationsmanagement,
- Maßnahmen zur Steigerung der **Baukultur**, insbesondere der Planungs- und Prozessqualität,
- Maßnahmen mit hohem Innovations- und Experimentiercharakter in außerordentlichen Stadtentwicklungsformaten,
- **Beteiligung** und Mitwirkung von Bürger:innen (auch ‚Tag der Städtebauförderung‘).

STÄDTEBAUFÖRDERUNG - PROGRAMME

Seit 2020 bestehen folgende neue Programmkomponenten:

„Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“

„Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“

„Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“

WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG

In dem Programm „**Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten**“ werden die bisherigen Förderinhalte des Programms Stadtumbau, sowie teilweise des ehemaligen Programms Zukunft Stadtgrün gebündelt.

- Das Städtebauförderungsprogramm "Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten" richtet sich an Städte und Gemeinden, die von erheblichen **städtebaulichen Funktionsverlusten** und **Strukturveränderungen** betroffen sind. Die Städte und Gemeinden sollen frühzeitig in die Lage versetzt werden, sich auf Strukturveränderungen und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen.
- Ziel ist das Wachstum und die nachhaltige Erneuerung dieser Gebiete zu **lebenswerten Quartieren** zu befördern.

WACHSTUM UND NACHHALTIGE ERNEUERUNG

Die Fördermittel können programmspezifisch eingesetzt werden für städtebauliche Maßnahmen, z.B.:

- Städtebauliche **Anpassungsmaßnahmen** an Schrumpfungs- und Wachstumsentwicklungen,
- Städtebauliche **Neuordnung** sowie die Wieder- und Zwischennutzung von Industrie-, Verkehrs- oder Militärbrachen einschließlich Nutzungsänderungen,
- **Brachenentwicklung**, insbesondere zur Unterstützung des Wohnungsbaus,
- Verbesserung des **öffentlichen Raums**, des **Wohnumfeldes** und der **privaten Freiflächen**,
- Anpassung und Transformation der **städtischen Infrastruktur** einschließlich der Grundversorgung,
- Aufwertung und den Umbau des **Gebäudebestandes**,
- Maßnahmen der **wassersensiblen Stadt- und Freiraumplanung** und zur **Reduzierung des Wärmeinseleffektes**,
- **Rückbau** leerstehender, dauerhaft nicht mehr benötigter Gebäude oder Gebäudeteile oder der dazu gehörigen Infrastruktur (Rückbau von Wohnungen in den neuen Ländern gemäß Absatz 4).

2. Der Sanierungsträger

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

DER SANIERUNGSTRÄGER

Aufgaben eines Sanierungsträgers nach § 157 BauGB

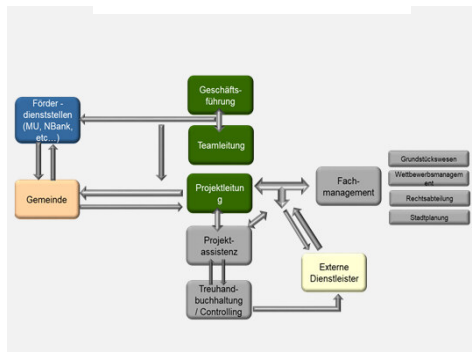
Ze
it
s
c
h
i
e
n
e

1	Antrag auf Bewilligung bei NBank Abstimmung Fördergebiet mit ArL	5	Vertragsmanagement
2	Zuwendungsbescheid der NBank	6	Führung Treuhandkonto Erstellung Zwischenabrechnungen
3	Beauftragung Sanierungsträger Einrichtung Sondervermögen	7	Programmanmeldungen Einwerbung Fördermittel, KoFi
4	Konstituierung Lenkungsgruppe Institutionalisierung Jour Fixe AG - AN	8	Ausgleichsbeträge Dokumentation, Verwendungsnachweise

DER SANIERUNGSTRÄGER

Aufgaben eines Sanierungsträgers nach § 157 BauGB

Erste Schritte



Steuerung

Die Tabelle zeigt eine detaillierte Planung mit mehreren Spalten für verschiedene Kategorien und Zeilen für verschiedene Maßnahmen. Die Spaltenüberschriften sind: 'Maßnahmenkategorie', 'Maßnahmenname', 'Maßnahmenbeschreibung', 'Maßnahmenbudget', 'Maßnahmenrealisierung', 'Maßnahmenfortschritt', 'Maßnahmenstatus', 'Maßnahmenverantwortung', 'Maßnahmenkoordination', 'Maßnahmenberichterstattung', 'Maßnahmenbewertung', 'Maßnahmenrückmeldung'. Die Zeilenüberschriften sind: 'Maßnahmenkategorie', 'Maßnahmenname', 'Maßnahmenbeschreibung', 'Maßnahmenbudget', 'Maßnahmenrealisierung', 'Maßnahmenfortschritt', 'Maßnahmenstatus', 'Maßnahmenverantwortung', 'Maßnahmenkoordination', 'Maßnahmenberichterstattung', 'Maßnahmenbewertung', 'Maßnahmenrückmeldung'.

Abwicklung



- Kommunikationsstrukturen
- Rahmenplanung
- Einleitung erster Maßnahmen

- Jährliche Maßnahmen- u. Finanzierungsplanung
- Fördermittelmanagement
- Finanzielle Abwicklung

- Förderrechtliche Beratung
- Projektmonitoring
- Juristische Beratung
- Akteursbeteiligung

DER SANIERUNGSTRÄGER

Aufgaben eines Sanierungsträgers

Projektcontrolling / Fördermittelmanagement

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren										
Übersicht über Bewilligungsbescheide/Mittelstreckungen (Landesanteil)										Stand: 02.04.2018
Haushaltsjahr	2016	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe Bewillig.
Programmjahr										
2016										
Bewilligung vom 26.11.2015	65.400,00 €	331.800,00 €	400.200,00 €	334.700,00 €	200.900,00 €					1.333.000,00 €
2018										
Bewilligung vom 21.10.2016		45.000,00 €	216.400,00 €	260.200,00 €	217.800,00 €	130.600,00 €				
2017										
Bewilligung vom 20.09.2017			42.600,00 €	213.000,00 €	256.000,00 €	213.000,00 €	128.400,00 €			
2018										
Bewilligung vom 28.11.2018				15.000,00 €	75.000,00 €	105.000,00 €	60.000,00 €			
2019										
Nullanmeldung					0,00 €	0,00 €	0,00 €			
Bund/Land	65.400,00 €	376.800,00 €	659.200,00 €	822.900,00 €	749.700,00 €	448.600,00 €	188.400,00 €			
abgerufen	65.400,00 €	376.800,00 €	369.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
angefordert	0,00 €	0,00 €	192.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €			
Mittelrest	0,00 €	0,00 €	98.400,00 €	822.900,00 €	749.700,00 €	448.600,00 €	188.400,00 €			
Mittelrest kum.	0,00 €	0,00 €	98.400,00 €	822.900,00 €	1.671.000,00 €	2.119.600,00 €	2.308.000,00 €			
100%	98.100,00 €	565.200,00 €	988.800,00 €	1.234.350,00 €	1.124.550,00 €	672.900,00 €	282.600,00 €			
Eigenmittel der Stadt	32.700,00 €	188.400,00 €	329.600,00 €	411.450,00 €	374.850,00 €	224.300,00 €	94.200,00 €			
zzgl. 4										

Zeitlicher Ablaufplan für das erste Jahr der Sanierung												
Maßnahmen in den ersten 12 Monaten nach Beauftragung	Jul 19	Aug 19	Sep 19	Okt 19	Nov 19	Dez 19	Jan 20	Feb 20	Mrz 20	Apr 20	Mai 20	Jun 20
Handlungsfelder und Maßnahmen:												
Projektorganisation / Kommunikation												
ggf. Beauftragung Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) zur Festlegung der Bodenrichtwerte nach Zonen im Sanierungsgebiet												
Abstimmungen zur Arbeitsgruppe in der Verwaltung, Jour fixe-Termine												
Ideenfindung, Abstimmung und Ausschreibung Rahmenplanung												
Erarbeitung Rahmenplan und ggf. Abstimmung Gestaltungsempfehlungen für Private												
Informationsveranstaltung, Auftakt für die nächste Realisierungsphase der Sanierung												
Erarbeitung komm. Förderrichtlinie, (ggf.) Abstimmung Liste stadtbildprägende Gebäude												
Administrative Aufgaben												
Programmplanung für Folgejahr												
Zwischenverwendungsnachweis für Vorjahr												
Elektronische Begleitinformationen (Bund/Land) / Monitoring (erst 2020 wieder)												
Investive Maßnahmen und Handlungsfelder												
Priorisierung Realisierungsabschnitte des Maßnahmenplans, ggf. Beauftragung weiterer Planungsbüros												
Vorbereitung privater Modernisierungsmaßnahmen, Abstimmung Förderrichtlinie												
Vorbereitung / Durchführung Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen												

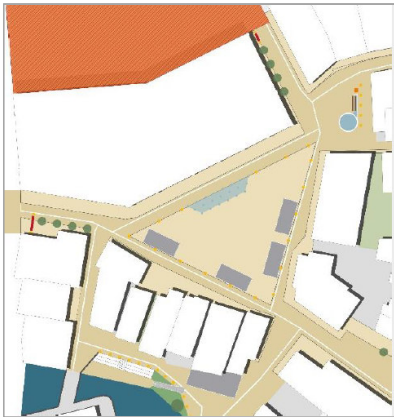
Zeitlicher Ablaufplan

Mittelstreckung

DER SANIERUNGSTRÄGER

Aufgaben eines Sanierungsträgers

**Begleitung von Ordnungs- und
Erschließungsmaßnahmen**



Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung



DER SANIERUNGSTRÄGER BAUBECON



Rd. 70 Mitarbeiter aus den Bereichen:

- Stadt- und Regionalplanung
- Geografie
- Architektur / Städtebau
- Hoch- und Tiefbau
- Marketing /
Öffentlichkeitsarbeit
- Immobilienwirtschaft
- Grundstückswesen
- Volks- und Betriebswirtschaft

DAS BETREUUNGSKONZEPT DER BAUBECON

Projektverteilung Niedersachsen



Leistungsschwerpunkte:

- Integrierte Stadtentwicklungskonzepte
- Lebendige Zentren
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung
- Sozialer Zusammenhalt
- Energetische Quartierserneuerung
- Quartiersmanagement

3. Ehemalige Frieslandkaserne Varel

Finanzen

FINANZEN EHEMALIGE FRIESLANDKASERNE

■ Finanzrahmen:

aktuelle Bewilligung 3/3:	€ 8.255.100
Beantragte Mittel für 2022:	€ 0
<u>angemeldete zweckgeb.Einnahmen:</u>	<u>€ 1.700.000</u>
Bruttokostenrahmen:	€ 9.955.100

Kostenstand 17.02.2022: € 6.081.449,23

Noch verfügbar: € 3.873.650,77

NBank / drohender Teilwiderruf von Fördermitteln zum 31.12.2022 von rd. € 780.000

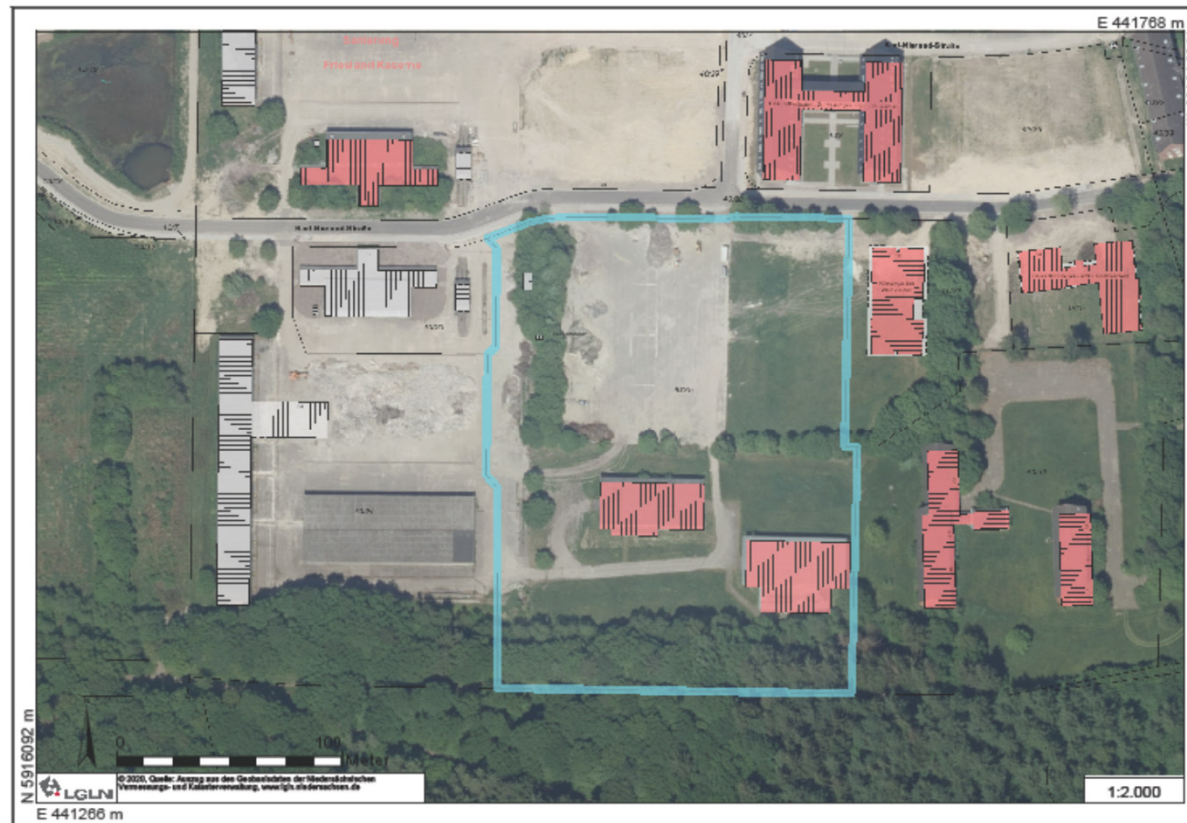
2/3 Bund/Land € 520.000

Stadt € 260.000

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

- **3. Ehemalige Frieslandkaserne Varel**
- **Planungs- und Nutzungsvarianten**

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM



PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

Keine weiteren Investitionen / Ende der Sanierung

Rückmeldung von Bundes/Landesmitteln

Vorteile: 1/3 Stadt - Eigenanteil verbleibt im Haushalt (derzeit rd. 1,29 Mio.)

Nachteile: Keine weiteren Investitionen durch die Stadt und durch private Investoren, 2/3 Bundes/Landesmitteln gehen verloren (derzeit rd. 3 Mio.), es verbleibt eine erhebliche Restfläche = Wertausgleich zu Lasten der Stadt nach Abschluss der Sanierung, d. h. 30.763 qm werden zum Bodenrichtwert / Endwert vom Gutachterausschuss bewertet (Vergleichbare Flächen im Umkreis derzeit ca. 70 €/qm = € 2.153.410 davon 2/3 Bund/Land Anteil = € 1.435.606)

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

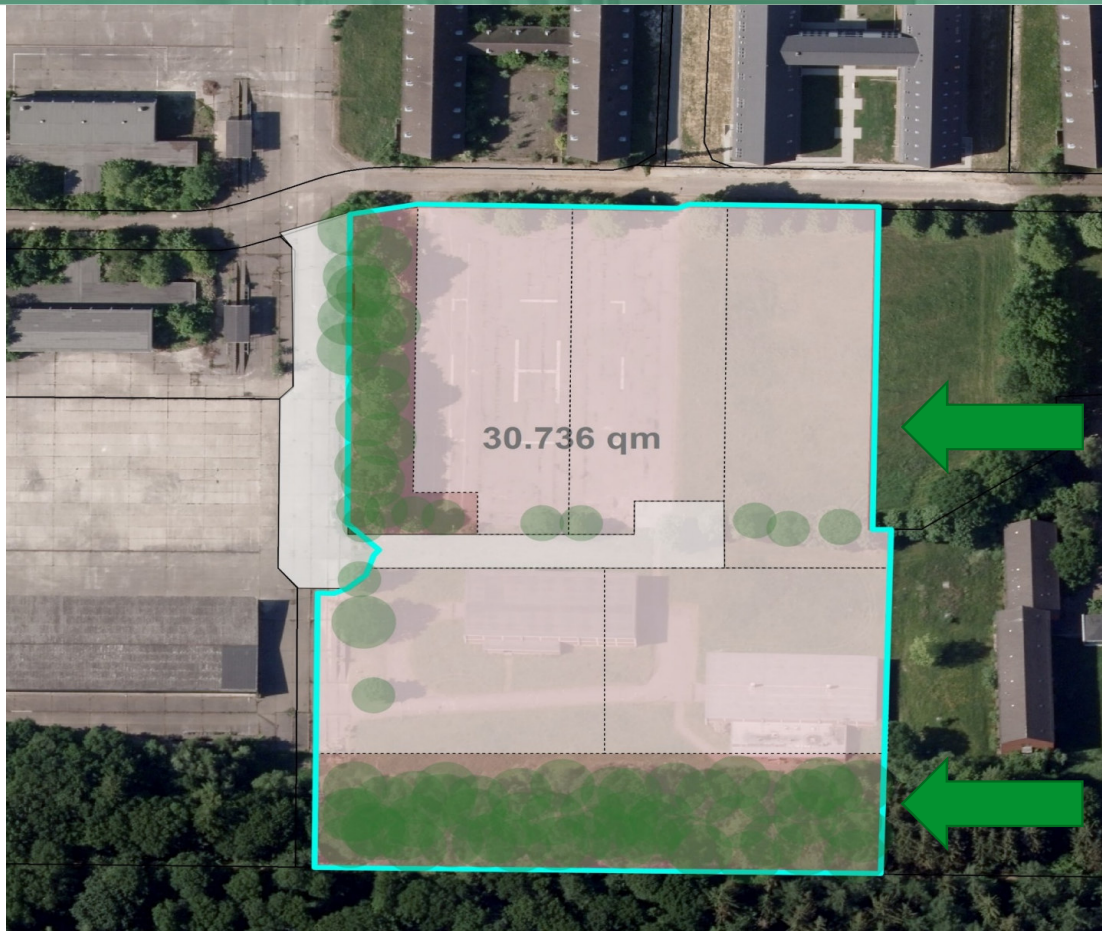
- **Ansiedlung von „Kleingewerbebetrieben“**
- **z.B. Büro und untergeordnete Organisationseinheiten**

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

- **Ansiedlung von „Kleingewerbebetrieben“**
- **z.B. Büro und untergeordnete Organisationseinheiten**
- **Förderfähig sind Erschließungsanlagen**

**Bsp. Straßen, Wege, Plätze, Ver- und Entsorgungsanlagen
(Strom, Wasser, Beleuchtung), Straßenrandbegrünung, Stellplätze, Bänke etc.**

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM



- Kleingewerbeflächen:
 - ca. qm 25.655
- Zuschnitt variabel
- Abzüglich Restwaldfläche:
 - a. 5.081 qm

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

- **Ansiedlung von „Kleingewerbebetrieben“**

Vorteile: Kleingewerbeflächen werden zusätzlich geschaffen, Verkaufserlös der Grundstücksflächen mindert Kosten der Gesamtmaßnahme und somit den städtischen Eigenanteil, Fördermittel durch Bund/Land werden genutzt

Nachteile: keine Veranstaltungsfläche

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

- **Fläche als Veranstaltungsfläche qualifizieren**
 - z. B. Wegeverbindungen, Beleuchtung, Versorgungseinrichtungen (Wasser, Strom), Sitzbänke und Aufenthaltsqualität schaffen
 - Neugestaltung der Flächen, Vorbereitungen für Marktbetrieb
 - (Stellflächen und Versorgungsanschlüsse für Marktbuden, Fahrgeschäfte / Kirmes) oder andere Veranstaltungen, multifunktionale Nutzung (evtl. Eisfläche / Schlittschuhlaufen)

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

- **Fläche als Veranstaltungsfläche qualifizieren**

Vorteile: Veranstaltungsfläche multifunktional auf dem neuesten Stand der Technik nutzbar, Fördermittel durch Bund/Land werden genutzt, größere Veranstaltungen möglich

Nachteile: Keine zweckgebunden Einnahmen durch Verkaufserlös

PLANUNGSVARIANTEN FÜR RESTFLÄCHE 30.736 QM

■ Zeitrahmen für Entscheidungen:

- 1) Drohender weiterer Verfall von Fördermitteln 2019 bis spätestens Ende November 2022
- 2) Rückmeldung von Fördermitteln ArL / NBank – Einsatz in anderen Kommunen mgl.
- 3) Entscheidungen der politischen Gremien
- 4) Weitere Durchführung ab 2. Quartal 2022

IHR ANSPRECHPARTNER

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Kay Greiner

Projektleiter

Anne-Conway-Straße 1 | 28359 Bremen

Tel. 0421.32901.27 | KGreiner@baubeconstadtsanierung.de

Mobil 0172 54 20 234

www.baubeconstadtsanierung.de