

Sanierungsgebiet
STEINFELDSIEDLUNG MIT DEN KLOSTERTEICHEN



 **Harsefeld**
... schön hier!



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Niedersächsisches Ministerium
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz

 **HARSEFELD**
STEINFELD
SIEDLUNG
Städtebauförderung



GRUSSWORT

Liebe Bürgerinnen und Bürger,

„Nichts ist beständiger als der Wandel“, wusste schon Charles Darwin, dem diese Lebensweisheit zugeschrieben wird. Diesen fortwährenden Wandel erleben wir auch in unserem direkten Lebensumfeld. Damit eine Gemeinde mit ihren Ortsteilen eben dieser ständigen Veränderung angepasst und für die Zukunft fortentwickelt werden kann, bedarf es einer gemeinsamen Anstrengung. Für dieses Ziel müssen Bund, Land, Gemeinde, Eigentümer:innen und Bürger:innen an einem Strang ziehen: Der Flecken Harsefeld wurde 2020 mit dem Sanierungsgebiet „Steinfeldsiedlung mit den Klosterteichen“ in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ aufgenommen.

Die Städtebauförderung hat seit den 1980er Jahren erheblich dazu beigetragen, den Flecken Harsefeld nachhaltig attraktiver zu gestalten, wie z.B. in den Bereichen der Marktstraße und des Friedrich-Tobaben-Platzes. Deshalb gilt es erneut, die Chancen zu nutzen, die sich durch die finanzielle Förderung von Bund und Land für Harsefeld und speziell für das Fördergebiet der Steinfeldsiedlung ergibt.

Die Fördermittel werden für Maßnahmen eingesetzt, die zur Erhaltung und Entwicklung des Gebietes als Ort zum zeitgemäßen Wohnen und Leben beitragen. Das Zusammenspiel aller Beteiligten (z.B. Eigentümer:innen, Mieter:innen, Flecken Harsefeld, Kindergarten, Schule und Vereine) ist wesentliche Voraussetzung für den Erfolg der vor uns liegenden Sanierung. Lassen Sie uns gemeinsam die Chancen nutzen, die sich für die Steinfeldsiedlung durch das Förderprogramm ergeben!

Ute Kück, Gemeindedirektorin des Flecken Harsefeld
Harsefeld, August 2021

 **Harsefeld**
... schön hier!

THEMENÜBERSICHT

	Seite
Grußwort	2
01. Sanierungsgebiet Steinfeldsiedlung mit den Klosterteichen	4
02. Die Vorteile für das Sanierungsgebiet	6
Sanierungsrechtliche Genehmigung	7
03. Städtebauliche Ziele & Geplante Vorhaben im Sanierungsgebiet	8
04. Beteiligung und Mitmachen	9
05. Modernisierung im Sanierungsgebiet	10
Wo erhalte ich als Eigentümer mehr Informationen?	10
Ihr Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet	10
Was heißt Modernisierung?	10
Welche Förderung gibt es?	10
Barrierefreie Modernisierung	10
Energetische Modernisierungen	11
Ziele der energetischen Modernisierung	11
Steuervorteil im Sanierungsgebiet	11
06. Mobilität und Verkehr	12
Barrierefreiheit	12
07. Bodenwertermittlungen und Ausgleichsbeträge	13
08. Der Sanierungsträger	14
Impressum	15

SANIERUNGSGEBIET STEINFELDSIEDLUNG

MIT DEN KLOSTERTEICHEN

01.



Förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

Aus dem abgebildeten Lageplan ergeben sich die im Sanierungsgebiet liegenden Grundstücke.

Sanierungsgebiete werden ausgewiesen, wenn ein Bündel städtebaulicher Problemlagen vorliegt, die nicht allein durch vereinzelte Maßnahmen behoben werden können. Investitionen und das Engagement von Akteur:innen werden für das Sanierungsgebiet gebündelt und konzentriert.

Im Flecken Harsefeld wurde bereits der Ortskern im Zeitraum von 2004 bis 2020 als Sanierungsgebiet ausgewiesen, um im Kernbereich zahlreiche Investitionen und Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen. Ein attraktiver Ortskern mit vielen Angeboten und hoher Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum hat sich entwickelt.

Nunmehr besteht durch die erfolgreiche Aufnahme der Steinfeldsiedlung in das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ die Chance auf Verbesserungen in der Steinfeldsiedlung.

Mit der umfangreichen Sanierung im Rahmen der Komponente „Wachstum und nachhaltige

Zu einem lebenswerten Quartier gehören zentrale Treffpunkte, an denen sich alle Generationen wohl fühlen.



Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ des Städtebauförderungsprogramms des Bundes und des Landes Niedersachsens verfolgt der Flecken Harsefeld das Ziel, das Gebiet der Steinfeldsiedlung zu einem zukunftsfähigen nachhaltigen Quartier weiter zu entwickeln.



Niedersächsisches Ministerium
 für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz



**STÄDTEBAU-
 FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und
 Gemeinden

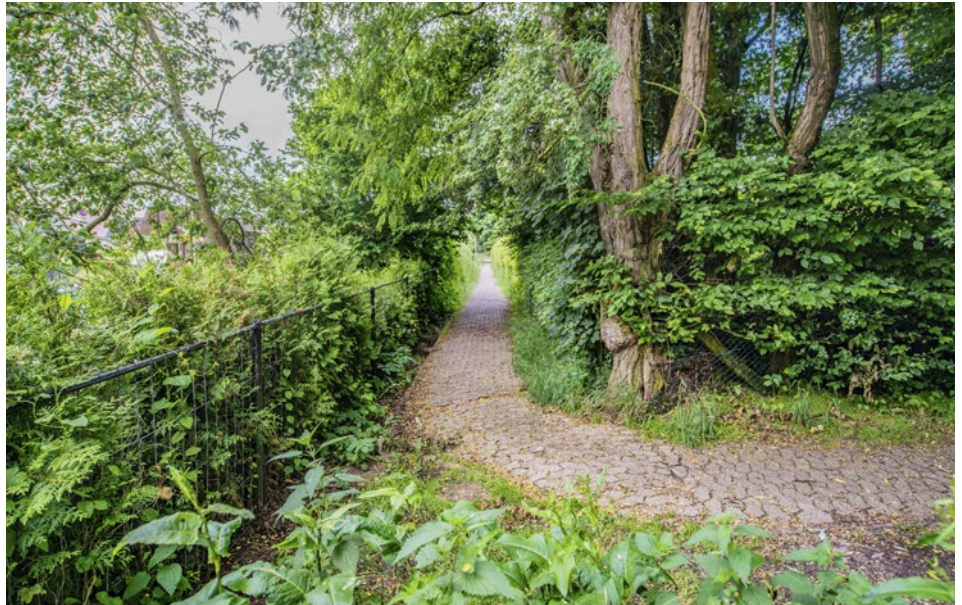
DIE VORTEILE FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET

02.

In einem Zeitraum von ca. 10 Jahren sollen in der Steinfeldsiedlung eine Vielzahl von Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden. Außer den Maßnahmen im öffentlichen Raum, von denen das gesamte Sanierungsgebiet profitieren soll, können im privaten Bereich die Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden sowie Bau- und Ordnungsmaßnahmen gefördert werden.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses an private Eigentümer:innen ist der Abschluss eines Vertrages zwischen dem Flecken und den Eigentümer:innen. Hierzu empfiehlt sich eine rechtzeitige – kostenlose – Beratung vor Beginn der geplanten Maßnahme beim Sanierungstrehänder BIG Städtebau GmbH über die unterschiedlichen Fördermöglichkeiten.

Der Flecken ist gerne bereit, ein Gespräch zu vermitteln. Selbstverständlich müssen Städtebauförderungsmittel in ausreichender Höhe zur Verfügung stehen. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.



Die Zuwegung von Ohrensen in die Steinfeldsiedlung wird im Zuge der öffentlichen Maßnahmen saniert.

Bestimmte Kosten einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme können nach dem Einkommensteuergesetz erhöht steuerlich abgesetzt werden. Hierbei ist zu beachten, dass über diese Maßnahme vor ihrem Beginn eine vertragliche Regelung – auch wenn keine

Fördermittel eingesetzt werden – mit dem Flecken zu treffen ist. Sie sollten diesen Vorteil der Sanierungsmaßnahme nutzen und nähere Einzelheiten mit Ihrem Steuerberater erörtern.

Sanierungsrechtliche Genehmigung

Zur Realisierung der Sanierungsziele werden jedes Jahr Steuermittel für private und öffentliche Maßnahmen eingesetzt. Damit durch Einzelmaßnahmen die Umsetzung der Sanierungsziele nicht wesentlich erschwert oder gar unmöglich gemacht wird, ist in § 144 Baugesetzbuch festgelegt, dass für folgende Rechtsgeschäfte und Vorhaben bzw. Maßnahmen eine Sanierungsgenehmigung einzuholen ist:

1. Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder Abbruch einer baulichen Anlage sowie erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen; hierunter fallen z. B. auch:

- Dach- und Fassadenarbeiten
- Veränderungen an Fenstern und Türen
- Erneuerung von Bädern, Heizungsanlagen, etc.
- Änderungen am Wohnungsgrundriss
- Veränderung des Wohnumfeldes

2. Miet- und Pachtverträge über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks oder Gebäudes mit einer befristeten Laufzeit von mehr als einem Jahr

3. Rechtsgeschäftliche Veräußerung von Grundstücken / Wohnungseigentum, etc. sowie die Bestellung und Veräußerung von Erbbaurechten

4. Grundbuchliche Belastung von Grundstücken / Wohnungseigentum, etc. (u. a. Grundschuldbestellungen, Eintragung von Grunddienstbarkeiten).

5. Schuldrechtliche Verträge, in denen eine Verpflichtung zu einem der in Nr. 3 und 4 genannten Rechtsgeschäfte begründet wird (z. B. Tausch- oder Schenkungsverträge)

6. Begründung, Änderung oder Aufhebung von Baulasten

7. Jede Veränderung der Grundstücksgrenzen (Grundstücksteilungen oder -vereinigungen, Flurstückszerlegungen)

Die Genehmigung ist vor Beginn der Maßnahme beim Flecken Harsefeld, Fachbereich III Planen und Bauen, zu beantragen. Ein Antragsformular ist im Rathaus erhältlich und kann auch unter www.harsefeld.de abgerufen werden. Bei Abschluss von Grundstückskaufverträgen ist der beurkundende Notar zur Antragstellung berechtigt.

Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben gibt es eine Besonderheit: Die sanierungsrechtliche Genehmigung wird in diesen Fällen von der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Stade, im Einvernehmen mit dem Flecken, erteilt. Bauende müssen demnach zwei Anträge an den Landkreis über den Flecken Harsefeld stellen, nämlich den Antrag auf die sanierungsrechtliche Genehmigung seines Bauvorhabens und den Bauantrag.

STÄDTEBAULICHE ZIELE

UND GEPLANTE VORHABEN IM SANIERUNGSGEBIET

03.

Der städtebauliche Rahmenplan dient als Fahrplan für die Sanierungsmaßnahme „Steinfeldsiedlung mit den Klosterteichen“. Er wird die Sanierungsziele beschreiben und das zentrale Element zur Steuerung der geplanten Maßnahmen darstellen. Der Rahmenplan ist keine Satzung wie ein Bebauungsplan, sondern eine so genannte informelle Planung.

Deshalb kann der Rahmenplan auch leichter als ein Bebauungsplan geändert und an die sich weiterentwickelnden städtebaulichen Ziele des Flecken angepasst werden. Seine rechtliche Bedeutung erlangt der Rahmenplan mit einzelnen Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB), insbesondere mit den sanierungsrechtlichen Genehmigungen nach den §§ 144 und 145 BauGB sowie der Ermittlung von sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Er dient außerdem als Grundlage für Abstimmungen mit der Förderbehörde.

Mit der Ausarbeitung des Rahmenplanes wurde das Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung & Planung GmbH, Hamburg, beauftragt.

Der Rahmenplan basiert auf den vorbereiteten Untersuchungen aus 2019, die zur Aufnahme des Flecken in das Städtebauförderungsprogramm ab 2020 geführt haben.

Die nachfolgenden Ziele wurden für die Sanierungsgebietsentwicklung über die Vorbereitenden Untersuchungen beschrieben:

- Weiterentwicklung der Steinfeldsiedlung zu einem zukunftsfähigen, nachhaltigen Quartier,
- Schaffung eines nutzbaren, barrierefreien, innerörtlichen Freiraum- und Biotopverbundes,
- besondere Lage des Siedlungsgebietes, eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet Auetal,
- Schaffung, Erhalt und Pflege von naturschutzfachlich hochwertigen Biotopflächen innerhalb des Freiraumverbundes als Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Verknüpfung von Siedlungsstrukturen und Landschaft,
- Freiflächen mit hohem Potenzial an Aufenthaltsqualität,

- Verbesserung der fußläufigen Wegeverbindungen,
- Sichtbar-/Erlebbar machen von kulturhistorischen Landschaftsbestandteilen,
- Schaffung neuer Spiel-, Bewegungs- und Lernräume für Kinder,
- Etablierung neuer Mobilitätskonzepte,
- energetische Sanierung des Gebäudebestandes.

Inhaltlich steht der Rahmenplan auf drei konzeptionellen Säulen:

- Verkehr
- Nutzung
- Gestaltung

Die Konzepte hierzu werden die Einzelmaßnahmen beschreiben, die während der Laufzeit der Sanierung im Sinne der Sanierungsziele durchgeführt werden sollen.

BETEILIGUNG UND MITMACHEN

04.

Für die Bürgerinnen und Bürger werden unter Berücksichtigung von Abstandsregeln, örtlichen Gegebenheiten und Gruppengrößen verschiedene Beteiligungsformate angeboten. Ihre Wünsche und Vorstellungen über die Entwicklung des Sanierungsgebietes „Steinfeldsiedlung mit den Klosterteichen“ können Sie mit den Planer:innen diskutieren. Bei einer Entscheidung über den Rahmenplan hat der Rat des Flecken

die Ergebnisse der Bürger:innenbeteiligung zu würdigen.

Zusätzlich zu Informationsveranstaltungen sind

- Beratungsangebote vor Ort mit persönlichen Beratungszeiten,
- Eigentümer:innenbriefe,
- Broschüren, Flyer, Leitfäden und

- digitale Beteiligung mit
 - Videokonferenzen,
 - Plattformen für Anregungen und Hinweise,
 - Plattformen für die Darstellungen von Projekten und Arbeitsschritten
 - Onlinebefragungen
- geplant.



Mitmachen
& Gestalten!

MODERNISIERUNG IM SANIERUNGSGEBIET

05.

Wo erhalte ich als Eigentümer mehr Informationen?

Wenden Sie sich bitte schon frühzeitig mit Ihren Vorhaben an den Flecken oder den Sanierungstreuhänder, damit wir Sie über die Möglichkeiten zu der Gewährung von Zuschüssen für Modernisierung von Wohnraum in Sanierungsgebieten und Neuordnungsmaßnahmen auf Ihrem Grundstück beraten und dann in unserer Finanzplanung berücksichtigen können.

Bitte vergessen Sie nicht, dass alle Förderanträge vor Beginn der Maßnahmen gestellt werden müssen. Ein Rechtsanspruch auf Gewährung von Städtebaufördermitteln besteht nicht.

Ihr Grundstück liegt in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet:

Ziel der Sanierung ist die Aufwertung des gesamten Gebietes durch Planung, Förderung und Realisierung von Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität und vom öffentlichen Raum. Wesentlicher Baustein ist dabei die Modernisierung von Wohngebäuden.

Was heißt Modernisierung?

Durch Investitionen soll die bestehende Gebäudesubstanz verbessert und damit an geänderte Bedarfe und moderne Standards angepasst werden.

Welche Förderung gibt es?

Entspricht Ihr Vorhaben den städtebaulichen Zielen der Sanierung, so kann es verschiedene direkte oder indirekte Förderungen geben. Unter bestimmten Voraussetzungen kann ein Bündel von Förderungen in Frage kommen, z. B.:

- Steuerrechtliche Vergünstigungen nach § 7h Einkommenssteuergesetz (EstG)
- Städtebaufördermittel als Zuschuss gem. § 164a Baugesetzbuch (BauGB)
- Wohnungsbaufördermittel
- Zinsgünstige Darlehn von der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) u. a.

Barrierefreie Modernisierung

Die meisten Menschen möchten so lange wie möglich in ihrem eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung bleiben. Hierfür ist häufig ein altersgerechter Umbau erforderlich. Darüber hinaus kann ein barrierefreier Umbau den alltäglichen Ablauf in der Wohnung für alle Bewohner:innen erleichtern, wenn z. B.

- Türbreiten angepasst,
- Schwellen abgebaut,
- Rampen statt Treppen eingebaut oder
- ein Bad barrierefrei umgebaut wird.

Häufig wird die Wohnungsnutzung dann auch durch Maßnahmen zum Einbruchschutz sicherer gemacht.

Energetische Modernisierungen

Eine Besonderheit der Wohngebäude in der Steinfeldsiedlung ist, dass zahlreiche Wohnungen in der Nachkriegszeit bzw. bis 1970 entstanden sind. Energieeinsparungen und ein ressourcenschonender Umgang mit Energien wurden in dieser Zeit weniger beachtet. Umso größer ist heute der Bedarf sowohl im Mietwoh-

nungsbereich, als auch bei den Eigenheimen, Energiekosten einsparen zu können.

Ziele der energetischen Modernisierung

Der Flecken Harsefeld hat für die Steinfeldsiedlung seit 2014 die Entwicklung KlimaQuartier organisiert. Über ein Sanierungsmanagement wurden Eigentümer:innen beraten und konnten Maßnahmen für

- energetische Modernisierungen (Fassaden-sanierungen, Umstellung Heizungsanlage u.a.) oder
- barrierefreien Umbau (Hauseingangsbereiche, Bäder u.a.)

umsetzen.

Die Information der Eigentümer:innen für die energetische Modernisierung wird über die Akteure der Sanierung (den Flecken Harsefeld und den Sanierungstreuhänder) weiter fortgesetzt.

Steuervorteil im Sanierungsgebiet

Als Grundstückseigentümer:in im Sanierungsgebiet Steinfeldsiedlung können Sie bei der



Umsetzung von Modernisierungsmaßnahmen z.B. zur Senkung des Energieverbrauchs (z.B. Dämmung, Erneuerung von Dach, Fenstern, Eingangstüren und Heizungsanlage) sowie zur Schaffung von mehr Barrierefreiheit die Modernisierungskosten (Planung, Material, Ausführung) einkommenssteuerlich geltend machen. Wenn Sie Ihr Wohnhaus selbst nutzen, erlaubt Ihnen § 10f des Einkommenssteuergesetzes (EStG) 90 Prozent der Kosten über 10 Jahre geltend zu machen. Bei allen anderen Gebäu-

den und vermietetem Wohnraum sind es nach § 7h EStG 100 Prozent der Kosten über 12 Jahre. Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser steuerlichen Vergünstigungen ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages mit dem Flecken Harsefeld vor Baubeginn.

Wie Sie einen solchen Vertrag abschließen können und was es dabei zu beachten gilt, erfahren Sie in einer Beratung durch den Flecken oder den Sanierungstreuhänder.

Die Frage unserer Mobilität, sei es zu Fuß, mit dem Rad, dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln, ist ein wichtiger Baustein integrierter Ortsentwicklung in Harsefeld. Die gute und sichere Erreichbarkeit der zentralen Standorte für alle Teile unserer Bevölkerung, ganz gleich ob groß oder klein, alt oder jung, steht

im Fokus der verkehrlichen Analysen und Maßnahmen.

In vielen Bereichen im Sanierungsgebiet sind die in die Jahre gekommene Straßen sowie Fuß- und Radwege zu verbessern. Dies betrifft vor allem die Attraktivität und Sicherheit des Fuß- und Radwegeverkehrs.

Barrierefreiheit

Die öffentlichen Räume, Zugänge und Wege sollen barrierefrei gestaltet und eine Orientierungshilfe für Sehbehinderte integriert werden. Die Eignung jeweiliger Straßenbeläge für mobilitätseingeschränkte Menschen wird mit den Bewohner:innen abgestimmt.

Es besteht Modernisierungsbedarf auf den Straßen und Wegen in der Steinfeldsiedlung.



BODENWERTERMITTLUNGEN UND AUSGLEICHSBETRÄGE

07.

Mit Abschluss der Sanierung hat der Flecken zu prüfen, ob und ggf. in welcher Höhe sanierungsbedingte Wertsteigerungen entstanden sind, die sich aus dem Differenzbetrag zwischen dem Wert des Grund und Bodens vor und nach der Sanierung ergeben. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches haben die Eigentümer:innen für die ausschließlich durch die Sanierung verursachten Bodenwertsteigerungen ihrer Grundstücke einen entsprechenden Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu zahlen. Im Gegenzug entfallen die sonst üblichen Erschließungsbeiträge.

Die Erhebung des Ausgleichsbetrages wird zu gegebener Zeit mit den betreffenden Personen erörtert. Zur Zahlung eines möglichen Ausgleichsbetrags können ggf. individuelle Lösungen gefunden werden (z. B. Vereinbarung einer Ratenzahlung). Grundstückskaufverträge unterliegen im Sanierungsgebiet einer besonderen Prüfung und Wertbegrenzung. Die Grundstückswerte werden auf die Höhe begrenzt, die sich ohne die Aussicht auf die Durchführung der Sanierungsmaßnahme – also ohne den sanie-

rungsbedingten Mehrwert – ergeben würde. Hierdurch soll vermieden werden, dass Bodenwertsteigerungen, die der:die Eigentümer:in nicht zulässigerweise selbst bewirkt hat, durch einen Verkauf realisiert werden und der:die Käufer:in möglicherweise durch den Kaufpreis und den Ausgleichsbetrag doppelt belastet wird.

Beispiel einer barrierefrei ausgebauten Straße



DER SANIERUNGSTRÄGER

08.

Für die komplexe Aufgabe der Sanierungsmaßnahme Steinfeldsiedlung mit Klosterteiche steht dem Flecken Harsefeld die BIG Städtebau GmbH, Hamburg, zur Seite. Sie handelt als Treuhänder im Auftrag des Flecken und nimmt vielfältige Aufgaben wahr, wie z. B.:

- Beratung der Bürger:innen in allen verwaltungstechnischen und finanziellen Fragen zur Sanierung
- Einwerben öffentlicher Fördermittel
- Vorbereiten und Koordinieren von Modernisierungsmaßnahmen

Wir beraten Sie gerne über Ihre Möglichkeiten.

Ihre Ansprechpartner:

Samtgemeinde Harsefeld

Fachbereich III – Planen und Bauen

Karl-Heinz Löhn

Telefon: 04164 – 88 71 67

karl-heinz.loehn@harsefeld.de



Sanierungsträger

BIG Städtebau GmbH –

ein Unternehmen der DSK-BIG Gruppe

Drehbahn 7, 20354 Hamburg

www.dsk-big.de

Brigitte Vorwerk

Telefon: ~~0172 150 44 72~~ **0172-1504471**

brigitte.vorwerk@dsk-big.de



Dimitrij Scherer

Telefon: 0172 – 153 38 69

dimitrij.scherer@dsk-big.de



Beratungszeiten:

Beginnend am Montag den 04.10.2021 und danach alle 14 Tage in der Zeit von 14:30 Uhr bis 17:00 Uhr und nach persönlicher Vereinbarung (siehe hierzu auch www.harsefeld.de)

IMPRESSUM

Herausgeber

Samtgemeinde Harsefeld
Fachbereich III – Planen und Bauen
Dipl. Ing. Peter Walthart – Stadtplaner –
Herrenstr. 25, 21698 Harsefeld

Redaktion

BIG Städtebau GmbH, Brigitte Vorwerk
Stadtmarketing Harsefeld, Lea Zimmermann

Fotos

Andreas Dittmer, Martin Elsen, Samtgemeinde
Harsefeld, Stadtmarketing Harsefeld, arbos
Freiraumplanung GmbH (S.13), BIG Städte-
bau GmbH (S. 14)

Gestaltung und Druck

schulzdialog gmbh
Rondenbarg 15, 22525 Hamburg

Auflage: 3.000 Stück

Stand: Oktober 2021

Blick auf den idyllischen Klosterteich, der mit seinem Artenreichtum und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zum Sanierungsgebiet gehört.



