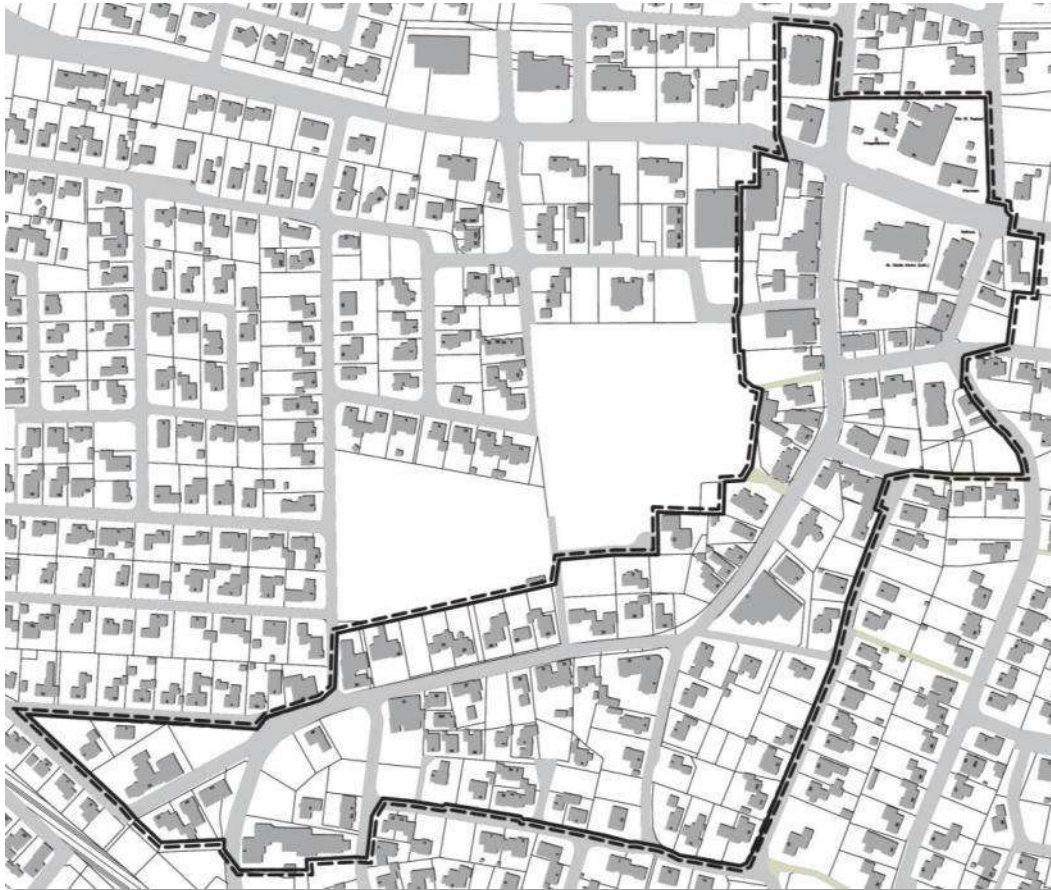


# ISEK und Vorbereitenden Untersuchungen der Gemeinde Bösel „Ortskern“

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

*Sitzung zur Vorstellung des Verfahrens und der Ergebnisse am 16.05.2018*



Torben Pöplow

| DSK GmbH & Co. KG

Heike Wohltmann

| plan-werkStadt



## Was sind die Ziele des Förderprogramms?

- **Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche**  
(Funktionsverluste, gewerblicher Leerstand)
- **Förderungen zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben**

## WO KANN GEFÖRDERT WERDEN?

- **Ausschließlich im Sanierungsgebiet**

## Was kann gefördert werden?

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes** (Straßen, Wege, Plätze)
- **Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden bzw. leer stehenden und untergenutzten Gebäuden**
- **Bau- und Ordnungsmaßnahmen** für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen
- **Leistungen Beauftragter**

## Welche Regeln sind zu beachten?

- Durchführung in Niedersachsen nur in **einem förmlich festgelegtem Sanierungsgebiet**
- **Sanierungsvermerk** im Grundbuch (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)
- **Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet**
- **Auskunftspflicht** für genehmigungspflichtige Vorhaben
- Erhebung von **Ausgleichsbeträgen**

Ausnahme: **Vereinfachtes Verfahren** → keine Ausgleichbeträge

## Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Vorbereitung ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen  
→ **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung (6. KW 2018)**
- Erstellung des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB)  
→ **Durchführung einer Bürgerversammlungen (13.02.2018)**

## Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

### ➤ Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§139 BauGB) → **Verfahren ist abgeschlossen**

- Es wurden 34 TöBs mittels Fragebogen angeschrieben
- 24 Rückmeldungen (71%) und 10 Stellungnahmen
  - grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung
  - von einigen Behörden und Aufgabenträgern wurde darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden
  - dieses sollte im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden
  - besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt

## Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Vorbereitung ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen  
→ **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung** (6. KW 2018)
- Erstellung des ISEKs mit Vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB)  
→ **Durchführung einer Bürgerversammlungen** (13.02.2018)
- Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§139 BauGB)  
→ **Verfahren ist abgeschlossen**
- Beschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen  
→ **Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss** (16.05.2018)
- Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum Programmjahr **2019** → **Abgabe 1. Juni 2018**



## Ausblick

- Vorbereitung eines **Besichtigungs- und Bereisungstermins** mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung Oldenburg und mit dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz über das Vorhaben in Bösel

---

### Nach der Aufnahme in die Städtebauförderung - Frühjahr | Sommer 2019

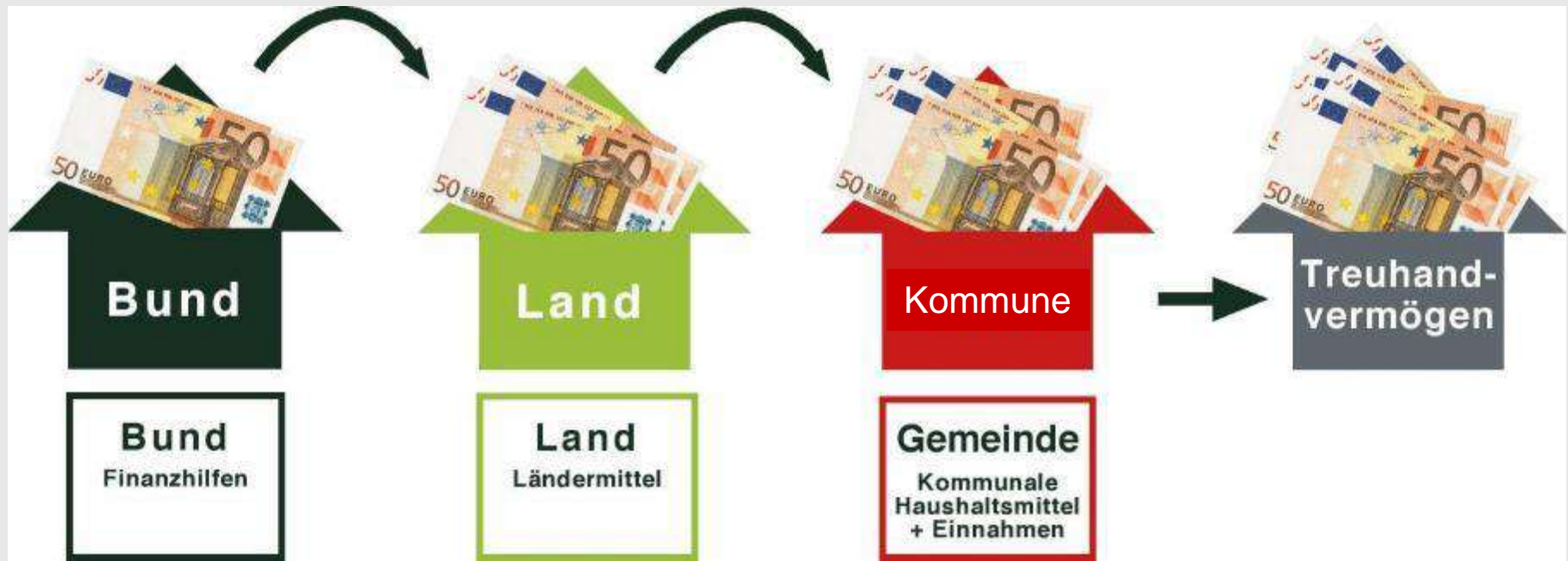
- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürgerbeteiligung
- Festlegung eines Sanierungsgebietes als Satzung gem. §142 BauGB
- Im **Herbst 2019** Vorbereitung erster Projekte



# ISEK | VU Gemeinde Bösel „Ortskern“

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

## Drittelfinanzierung



1/3

1/3

1/3



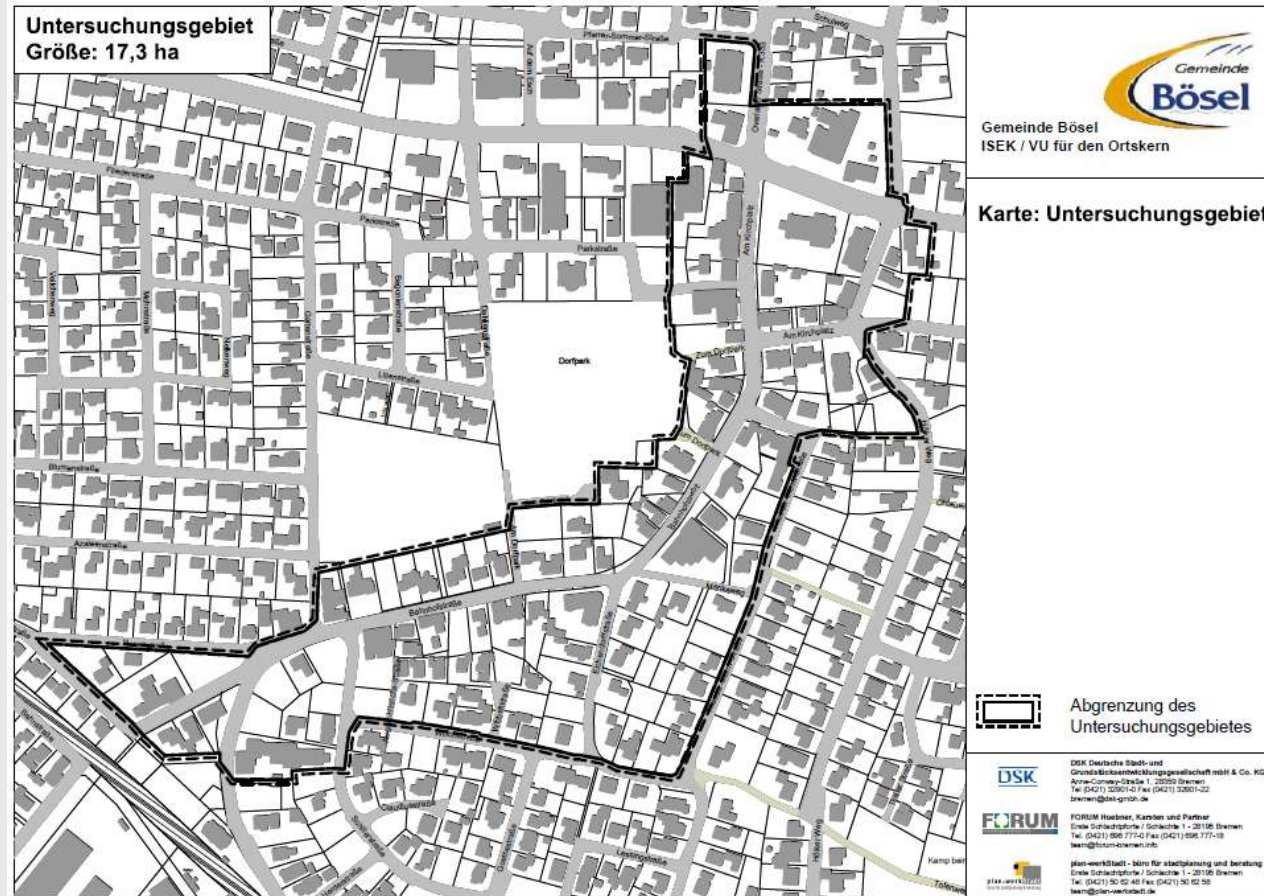
100%

# ISEK | VU Gemeinde Bösel „Ortskern“

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

## Das Untersuchungsgebiet

- Untersuchungsraum: Rund um die Bahnhofstraße
- Untersuchungsgebiet ≠ mögliches späteres Fördergebiet!
- Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebiets (eher kleiner als größer) erfolgt im Rahmen der VU auf Grundlage der Ergebnisse



## Inhalte von ISEK und VU

- Das Untersuchungsgebiet im städtischen Kontext:
  - An- und Verbindungen
  - Nutzungen, Funktionen / Einrichtungen
  - Städtebau / Ortsbild
  - Versorgung und Infrastruktur
  - Sozial- / Wirtschaftsstrukturen
- Benennung von „städtebaulichen Missständen“, von „funktionalen Defiziten“ (Missstandskonzept) und von „Entwicklungspotenzialen“ (Erneuerungskonzept)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Einzelmaßnahmen
- Vorschläge zur Gebietsabgrenzung, zur Förderkulisse und zum rechtlichen Verfahren



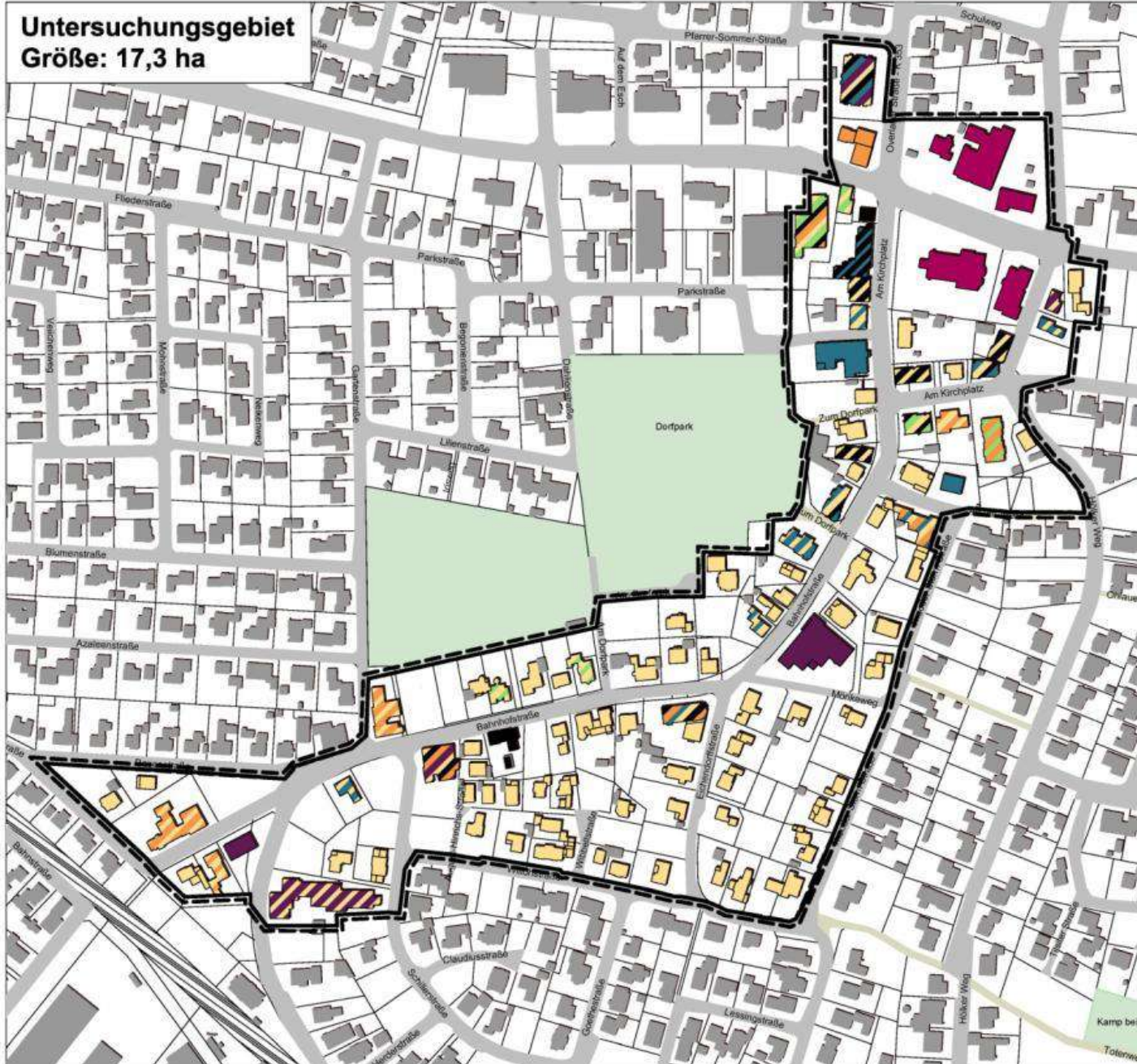
**Untersuchungsgebiet**  
Größe: 17,3 ha



Gemeinde Bösel  
ISEK / VU für den Ortskern

**Karte: Nutzung**

-  Öffentliche Einrichtung
-  Gesundheit
-  Dienstleistung
-  Wohnen
-  Einzelhandel/Gewerbe
-  Gastronomie
-  Leerstand
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen  
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22  
bremen@dsk-gmbh.de



plan-werkstatt - büro für stadtplanung und beratung  
Erlke Schlichthölte / Schlichte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 50 62 48 Fax (0421) 50 62 58  
team@plan-werkstatt.de



FORUM Huebner, Karsten und Partner  
Erlke Schlichthölte / Schlichte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 596 777-0 Fax (0421) 596 777-18  
team@forum-bremen.info

## Misstände

- Sanierungsbedarf (in unterschiedlichen Intensitäten) und Funktionsverlust (z.B. Teil-Leerstände oder Fehlnutzungen) an ortsbildprägenden, leer stehenden oder untergenutzten Gebäuden
- Negativ ortsbildprägende Gebäude in zentralen Lagen (u.a. Ortseingang)
- Ungeordnete städtebauliche Situationen (z.B. Grün- und Brachflächen Bahnhofstraße, Eckgrundstück Am Kirchplatz/Friesoyther Straße usw.)
- Gestalterische und funktionale Defizite im öffentlichen Straßenraum (Bahnhofstraße) und an öffentlichen Plätzen und Bereichen (z.B. Bahnhof-/Thüler-/Rosenstraße)





# ISEK | VU Gemeinde Bösel „Ortskern“

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

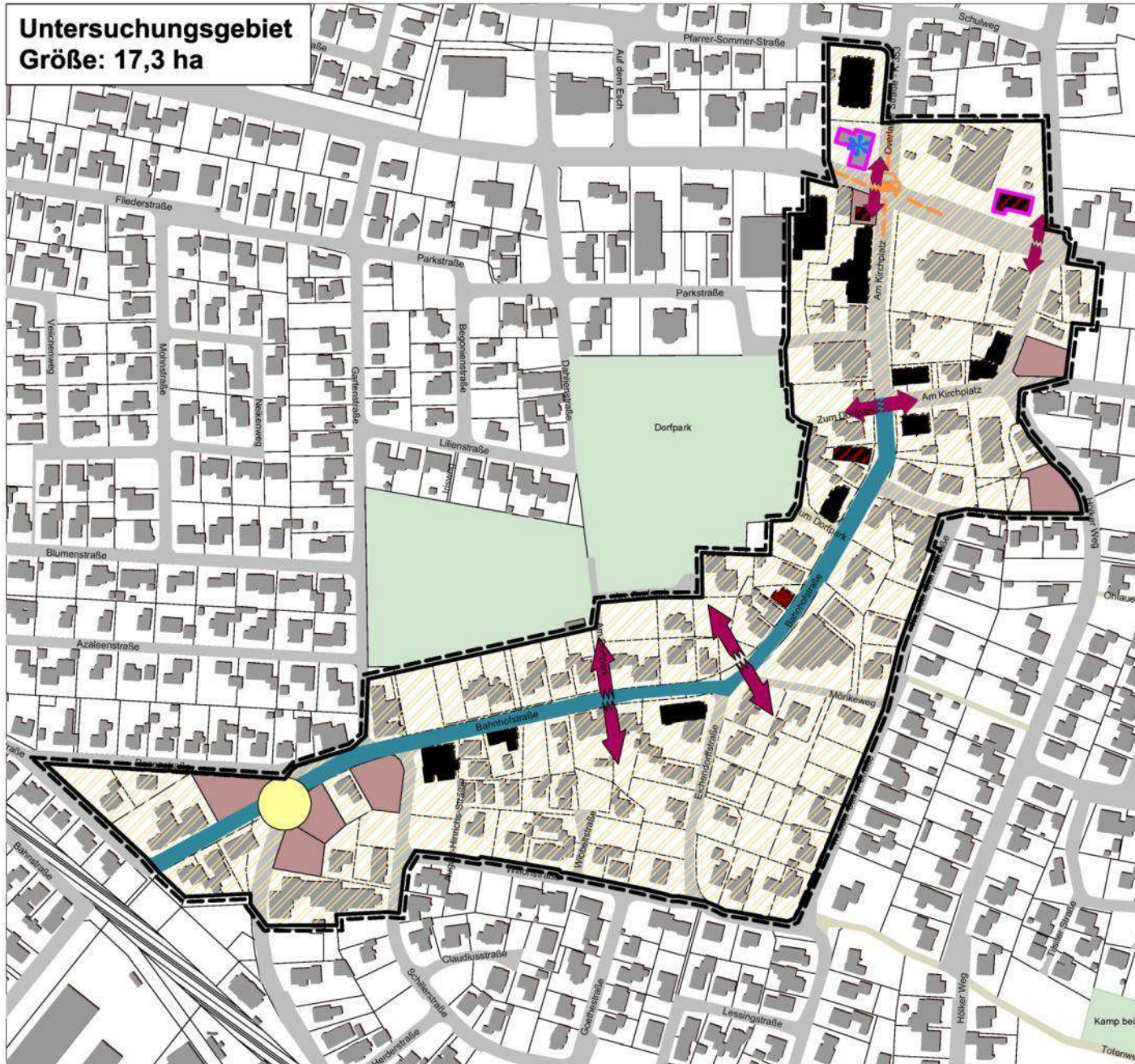
## Misstände

- Schlechte Erreichbarkeit und Unzureichende Wahrnehmbarkeit/fehlende Anbindung z.B. an Potenziale (wie z.B. Dorfpark, Festwiese, Heimathaus, Fahrradrouten ...)
- Barrieren (z.B. Bordsteine ...)
- Erhebliche verkehrliche Belastungen, insb. Kreuzung Friesoyther Straße/Am Kirchplatz)
- Bedarf an Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen, wie z.B. für ein Musik- und Kulturhaus, Jugendangebote usw.





**Untersuchungsgebiet**  
Größe: 17,3 ha



Gemeinde Bösel  
ISEK / VU für den Ortskern

**Karte: Missstände**

-  (Teil-) Leerstände
-  Fehlnutzung
-  hoher bis erheblicher Sanierungsbedarf
-  Sanierungsbedarf an Gebäuden / fehlende Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
-  gestalterische Defizite im öffentlichen Straßenraum
-  ungeordnete städtebauliche Situation/ Grün- und Brachflächen
-  negativ ortsbildprägende Gebäude
-  verkehrliche Belastung
-  funktionale und gestalterische Defizite an öffentlichen Plätzen
-  schlechte Erreichbarkeit und fehlende Anbindung
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen  
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22  
bremen@disk-gmbh.de



plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung  
Ersle Schlachtförde / Schlachte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 50 62 48 Fax (0421) 50 62 58  
team@plan-werkstadt.de



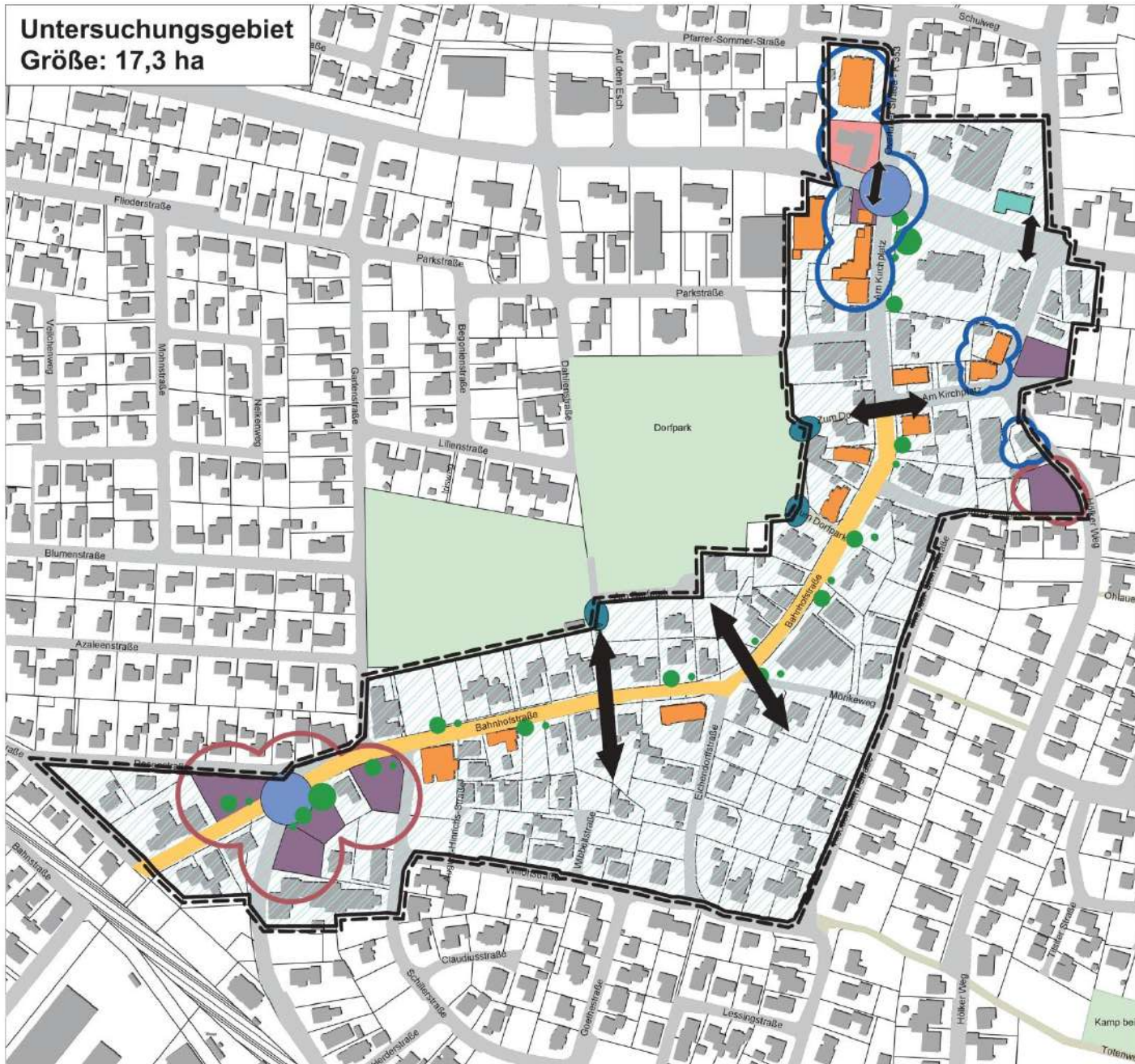
FORUM Huebner, Karsten und Partner  
Ersle Schlachtförde / Schlachte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 696 777-0 Fax (0421) 696 777-18  
team@forum-bremen.info



## Erneuerungskonzept









- Gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Straßenraumes in der Bahnhofstraße
- Um-/Nachnutzung (teil-)leerstehender Gebäude, ggf. Neuordnung der Grundstücke
- Aufwertung/Entwicklung von Potenzialflächen
- Bessere Wahrnehmbarkeit der Zugänge zu den Potenzialflächen (Dorfpark/Festwiese)
- Verkehrsberuhigende / verkehrsleitende Maßnahmen
- Prüfung Grunderwerb und Rückbau
- Sanierung vorhandener Bausubstanz
- Standortsuche für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Musik- und Kulturhaus), Entwicklung öffentlicher Gemeinbedarf
- Bauliche und nutzungsbezogene Sanierung

**Untersuchungsgebiet**  
Größe: 17,3 ha



Gemeinde Bösel  
ISEK / VU für den Ortskern

**Karte: Erneuerungskonzept**

-  Umnutzung/Nachnutzung (teil-)leerstehender Gebäude/ ggf. Neuordnung der Grundstücke
-  Sanierung des öffent. Straßenraumes
-  Aufwertung/ Neuordnung von Potenzialflächen
-  Bauliche und nutzungsbezogene Sanierung
-  Entwicklung öffentl. Gemeinbedarf (baulich und nutzungsbezogen)
-  Verbesserung der Anbindung und Schaffung von Querungsmöglichkeiten
-  Aufwertung der Eingangstore zu den Parkanlagen
-  Umgestaltung Knotenpunkt Bahnhofstraße/Thüler Straße/Rosenstraße/ Schaffung eines Verkehrskreises an der Friesoyther Straße/ ggf. Verlegung Ehrendenkmal
-  Gestalterische Aufwertung des öffentl. Straßenraumes
-  Ggf. Grunderwerb und Rückbau im Rahmen der funktionalen Neuordnung/ Aufwertung in Abhängigkeit weiterer Gutachten
-  Ggf. Grunderwerb von Potenzialflächen zur Neuordnung/ Aufwertung in Abhängigkeit weiterer Gutachten
-  Sanierung vorhandener Bausubstanz / Standortsuche für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen  
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22  
bremen@dsk-gmbh.de



plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung  
Erste Schichtpforte / Schlichte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 50 52 48 Fax (0421) 50 62 58  
team@plan-werkstadt.de



FORUM Huebner, Karsten und Partner  
Erste Schichtpforte / Schlichte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 696 777-0 Fax (0421) 696 777-15  
loam@forum-bremen.info



<b>Kosten- und Finanzierungsübersicht - Förderfähige Kosten gem. StBauF</b>					04.05.2018
<b>A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme Gemeinde Bösel "Ortskern"</b>		<b>Menge</b>	<b>Einheit</b>	<b>Einzelposition*</b>	<b>Gesamt</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>				
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten	1	pauschal	100.000 €	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; 100.000€, davon 50% durch private Investitionen	100.000 €	50%	50.000 €	
1.3	Citymanagement (pauschal) - Materialien für die Initiierung und Koordinierung von öffentlichkeitswirksamen Aktivitäten	1	pauschal	50.000 €	
					200.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>				
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pauschal	50.000 €	
					50.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>				
3.1	Kann im geringfügigen Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich sein (pauschal)	1	pauschal	50.000 €	
3.2	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Flächen im Rahmen der funktionalen Umgestaltung in der Straße Am Kirchplatz in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	3.500 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	350.000 €	
3.3	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Potenzialflächen im Rahmen der Umgestaltung / Neuordnung in der Bahnhofstraße in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	5.650 m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	384.200 €	
3.4	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Potenzialflächen im Hölker Weg in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	1.200 m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	81.600 €	
3.5	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, von Potenzialflächen um den neu zu schaffenden Verkehrskreisel Am Kirchplatz / Friesoyther Str. / Overlaher Straße in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	250 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	25.000 €	
3.6	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, der Tankstelle an der Friesoyther Straße in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	1.750 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	175.000 €	
3.7	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, der Immobilie am Hölker Weg in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	670 m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	45.560 €	
3.8	Ggf. Grunderwerb, inkl. Nebenkosten, der Immobilie an der Overlaher Straße in Abhängigkeit weiterer Gutachten (errechnet über den Bodenrichtwert)	1.800 m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	180.000 €	
					1.291.360 €

<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>				
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal			pauschal	75.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern (pauschal)			pauschal	35.000 €
4.3	Rückbaumaßnahmen an Gebäuden (errechnet über Volumen [m³] x 30€)				
4.3.1	Ggf. Rückbaumaßnahmen im Rahmen der funktionalen Umgestaltung in der Straße Am Kirchplatz in Abhängigkeit weiterer Gutachten	1.900 m³		30 €/m³	57.000 €
4.3.2	Ggf. Rückbaumaßnahmen im Rahmen der Umgestaltung / Neuordnung in der Bahnhofstraße in Abhängigkeit weiterer Gutachten	1.260 m³		30 €/m³	37.800 €
4.4	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.4.1	Bauliche Aufwertung der Bahnhofstraße inkl. der Nebenanlagen (ca. 7.450 m² x 175 €/m²)	7.450 m²		175 €/m²	1.303.750 €
4.4.2	Bauliche Aufwertung / Neuordnung des Parkplatzes Am Kirchplatz (ca. 1.000 m² x 175 €/m²)	1.000 m²		175 €/m²	175.000 €
4.4.3	Neugestaltung / Aufwertung der Zugänge zum Dorfpark und zur Festwiese von der Bahnhofstraße aus zur besseren Wahrnehmung der Grünflächen (ca. 600 m² x 125 €/m² für 3 Zugänge)	600 m²		125 €/m²	75.000 €
4.4.4	Schaffung von Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Bahnhofstraße (pauschal zu je 25.000 €)	5		25.000 €	125.000 €
4.4.5	Ggf. Schaffung eines Verkehrskreisels Am Kirchplatz / Friesoyther Str. / Overlaher Straße in Abhängigkeit weiterer Gutachten (pauschale Angabe erster Konzepte)	1		pauschal	833.000 €
4.4.6	Schaffung verkehrsordnender / verkehrsberuhigender Maßnahmen am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße / Thüler Straße / Rosenstraße (ca. 1.000 m² x 175 €/m²)	1.000 m²		175 €/m²	175.000 €
4.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmensgebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (pauschal)	1		pauschal	250.000 €
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	1		pauschal	50.000 €
					3.191.550 €

<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen			
	Schaffung einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung als Zentrum des kulturellen und künstlerischen Austauschs (über alle Kosten inkl. Nebenkosten und Honorar; ca. 1.000m² BGF)	1.000 m²	1.500 m²	1.500.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen			
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss vorerst für 14 Gebäude; pauschal)	14	40.000 €	560.000 €
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzen Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, (Zuschuss vorerst für 9 Gebäude; pauschal)	9	40.000 €	360.000 €
5.2.3	Sanierung und Modernisierung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung auf den Flächen des Pfarrheims (pauschaler Zuschuss)	1	pauschal	300.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	1	pauschal	250.000 €
				2.970.000 €

**Zwischensumme Positionen 1 bis 5** **7.702.910 €**

<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	409.248 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>8.112.158 €</b>

<b>B. Einnahmen</b>	
Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und ggf. durch Veräußerung von Grundstücken können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt	648.973 €
<b>Summe Einnahmen</b>	<b>648.973 €</b>

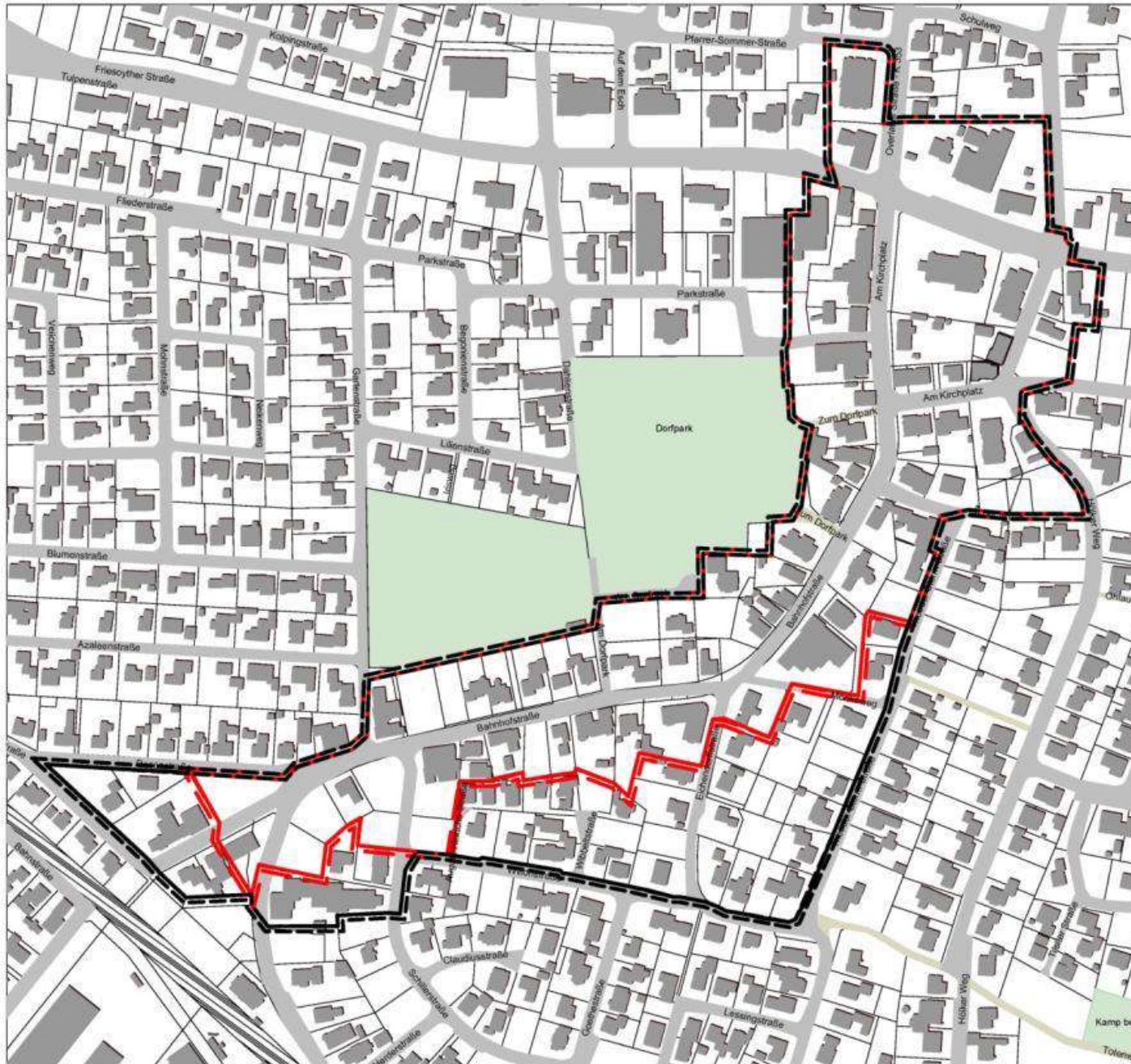
**C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten** **7.463.185 €**


<b>D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF</b>	
<b>zu finanzierende Summe</b>	<b>7.463.185 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	2.487.728 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	2.487.728 €
<b>Anteil Gemeinde Bösel (1/3 von gesamt)</b>	<b>2.487.728 €</b>
<b>Anteil Gemeinde Bösel p.a. (8 Jahre Laufzeit)</b>	<b>310.966 €</b>


\* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten, nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, personelle und sächliche Kosten der Gemeinde sind zu ergänzen.



**Karte:  
Abgleich  
Untersuchungsgebiet und  
Sanierungsgebiet**



 Abgrenzung des  
Untersuchungsgebietes  
(17,3 ha)

 Abgrenzung des  
Sanierungsgebietes  
(12,4 ha)

**DSK**

DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstückentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Anne-Conway-Straße 1, 28359 Bremen  
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22  
bremen@dsk-gmbh.de

**plan-werkStadt**  
büro für stadtplanung & beratung

Erste Schlichtelförde / Schlichte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 50 62 48 Fax (0421) 50 62 58  
bsm@plan-werkstadt.de

**FORUM**

FORUM Huebner, Karsten und Partner  
Erste Schlichtelförde / Schlichte 1 - 28195 Bremen  
Tel. (0421) 696 777-0 Fax (0421) 696 777-18  
bsm@forum-bremen.info







# ISEK | VU Gemeinde Bösel „Ortskern“

Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

## Ihre Ansprechpartner



### Torben Pöplow

DSK GmbH & Co. KG

Tel. 0421 / 32901 63

Torben.Poeplow@DSK-gmbh.de



### Heike Wohltmann

plan-werkStadt

Tel. 0421 / 5062 48

Wohltmann@plan-werkstadt.de



### Felix Matthes

FORUM

Tel. 0421 / 696777 16

Matthes@forum-bremen.de