

# ORTSKERNENTWICKLUNG STUHR BÜRGERDIALOG AM 05.12.2023

## KURZDOKUMENTATION UND PRÄSENTATION

Fördergebiet Ortsentwicklung Stuhr

**INFORMATION**

**ZUR ORTSKERNSANIERUNG**

**FÜR GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER\*INNEN**

**UND INTERESSIERTE**

**EINLADUNG BÜRGERDIALOG**

Wann: **05. Dezember 2023, 18:00 Uhr**

Wo: **Ratssaal der Gemeinde Stuhr, Blockener Str. 6**

**EIN TREFFPUNKT FÜR ALLE**

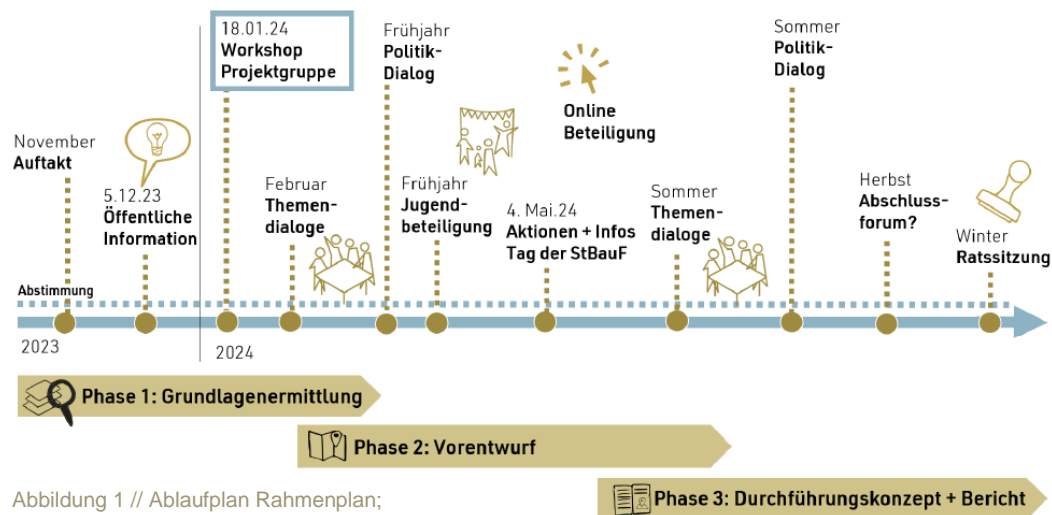
MEHR INFORMATIONEN

[www.stuhr.de/ortskernentwicklung-stuhr](http://www.stuhr.de/ortskernentwicklung-stuhr)



## Ablauf und Inhalt

Bürgermeister Stephan Korte sowie die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Verwaltung informierten über den aktuellen Stand der Sanierung. Brigitte Vorwerk vom Sanierungsträger BIG Städtebau GmbH erläuterte die vielfältigen Fördermöglichkeiten für private Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer. Das Büro BPW Stadtplanung aus Bremen berichtete anschaulich über die Ausarbeitung des städtebaulichen Rahmenplans. Dieser dient der Konkretisierung der derzeit noch allgemein gehaltenen Sanierungsziele (s. Abb. 1). Die Jugendbeteiligung am 2. März 2024 und der Tag der Städtebauförderung am 4. Mai 2024 bieten im weiteren Ablauf Beteiligungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit.



## Beteiligungsmöglichkeit vor Ort

Im Anschluss an die Präsentationen konnten die Anwesenden mit den Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde Stuhr sowie BPW und der BIG Städtebau ins Gespräch kommen und sich über die Entwicklungsmöglichkeiten im Ortskern austauschen. Das Büro BPW sammelte mit Hilfe bebildeter Stellwände Anregungen zu den Fokusbereichen im Fördergebiet und informierte die Teilnehmenden über die Rahmenplanung. An drei großen Plänen des Gebietes wurden die sogenannten Lupen-Bereiche (s. Abb. 2) Rathausumfeld, östlicher Ortskerneingang und südwestlicher Ortskerneingang diskutiert. Die Ergebnisse sind Teil des Beteiligungsprozesses und fließen in die wei-

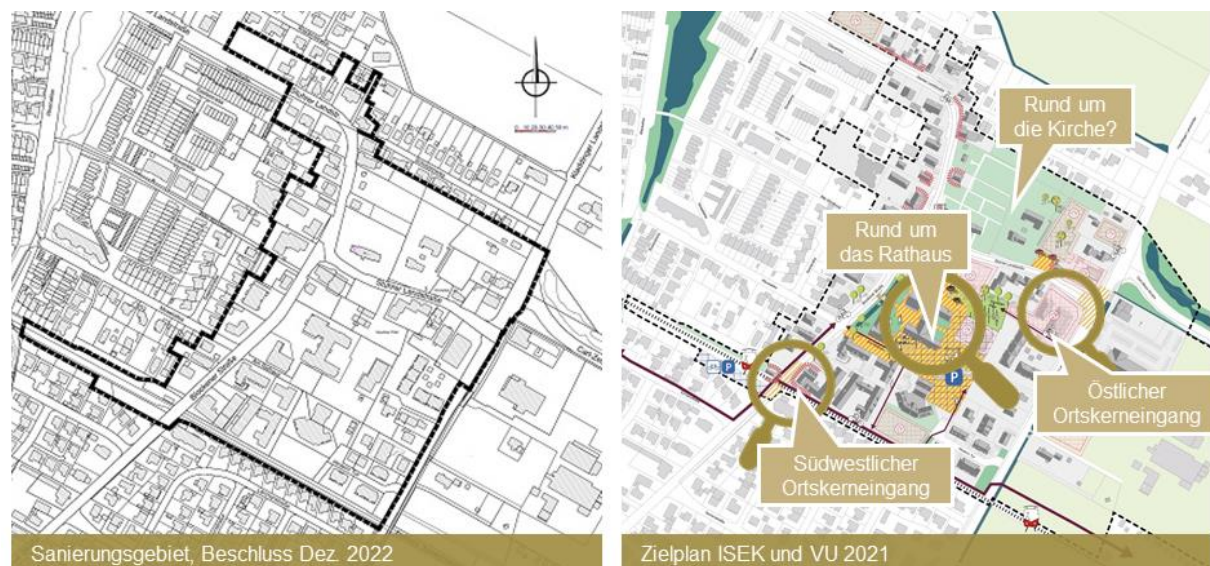


Abbildung 2 // Ortskern Stuhr Sanierungsgebiet + Erneuerungskonzept ISEK/VU 2021 mit Lupen-Bereichen;  
Quelle: Büro BPW, Bremen

Mitarbeitende des Sanierungsträgers boten Kurzberatungsgespräche zu Fragen der Förderung an. Hier bestand die Möglichkeit, sich für ausführlichere Beratungen in Einzelterminen vorzumerken.

Für die Gemeinde standen Bürgermeister Stephan Korte und erste Gemeinderätin Bettina Scharrelmann sowie die Mitarbeiter\*innen aus dem Fachbereich Bauen und Ortsentwicklung an Informationstafeln über das bisherige Sanierungsvorgehen für Fragen und Antworten bereit. Hier wurde insbesondere auf den 2024 in Gründung befindlichen Sanierungsbeirat hingewiesen und Interessierten die Möglichkeit geboten, sich für eine Mitwirkung im Beirat einzutragen.

### **Veranstaltungsreflektion**

Insgesamt war die Veranstaltung sehr gut besucht (s. Abb. 3). Der Fokus lag auf der Vorstellung des sich im Erarbeitungsprozess befindenden Rahmenplans. Die Mehrheit der Anwesenden hat das Angebot bilateralen Austauschs im Anschluss an die Präsentationen wahrgenommen und ist auf die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gemeinde und BPW und der BIG Städtebau zugegangen. Es kamen Gespräche über die Entwicklung des Ortskerns in Stuhr zustande und erste eigene Ideen wurden eingebracht. Ebenfalls fanden sich eine Vielzahl an Interessenten am Stand des Sanierungsträgers ein (s. Abbildung 4), um sich über die Fördermöglichkeiten privater Sanierungsvorhaben zu informieren. Eine Bereitschaft zur Modernisierung war erkennbar. Auch das Interesse im zukünftigen Sanierungsbeirat mitzuwirken war deutlich vorhanden und viele Veranstaltungsbesucher trugen sich in die entsprechenden Listen ein.



Abbildung 3 // Die Veranstaltung war gut besucht; Quelle: BIG



Abbildung 4 // Nach den Präsentationen war Zeit für Gespräche; Quelle: BIG



Abbildung 5 // Fragen zu Steuervergünstigungen; Quelle: BIG

Stuhr

Varrel  
Moordeich  
Stuhr  
Brinkum  
Seckenhausen  
Fahrenhorst  
Heiligenrode  
Groß Mackenstedt



# Bürger\*innendialog

im Fördergebiet  
„Ortsentwicklung Stuhr“

# Ablauf



- Sachstand im Fördergebiet „Ortsentwicklung Stuhr“
- Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
- Einführung in den Prozess der Rahmenplanung
- Dialog an verschiedenen Stationen

# Sachstand - Beteiligung



## Vorbereitung

ISEK / VU  
Online-  
Beteiligung  
2021

ISEK / VU  
Marktstand  
2021

ISEK / VU  
Eigentümer\*  
innen  
Information  
24.06.2021

850 Jahrfeier  
2022

Eigentümer\*  
innen  
Information  
28.02.2023

Gewerbe-  
schau  
2023

Tag der  
Städtebau-  
förderung  
2023

Bürger\*  
innen  
Dialog  
2023

50 Jahrfeier  
Stuhr  
Jugend-  
beteiligung

Tag der  
Städtebau-  
förderung  
4. Mai 2024

Weitere  
Bürger\*  
innen  
Dialoge

## Sanierungsbeginn

## Rahmenplanung

# Sachstand - Beteiligung

ISEK / VU  
Online-  
Beteiligung  
2021

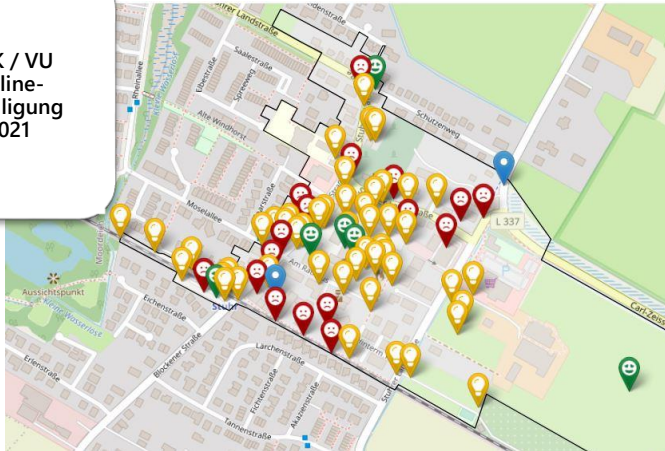


Abb. ISEK Gemeinde Stuhra BPW Stadtplanung

ISEK / VU  
Marktstand  
2021



Foto: Gemeinde Stuhra

850 Jahrfeier  
2022



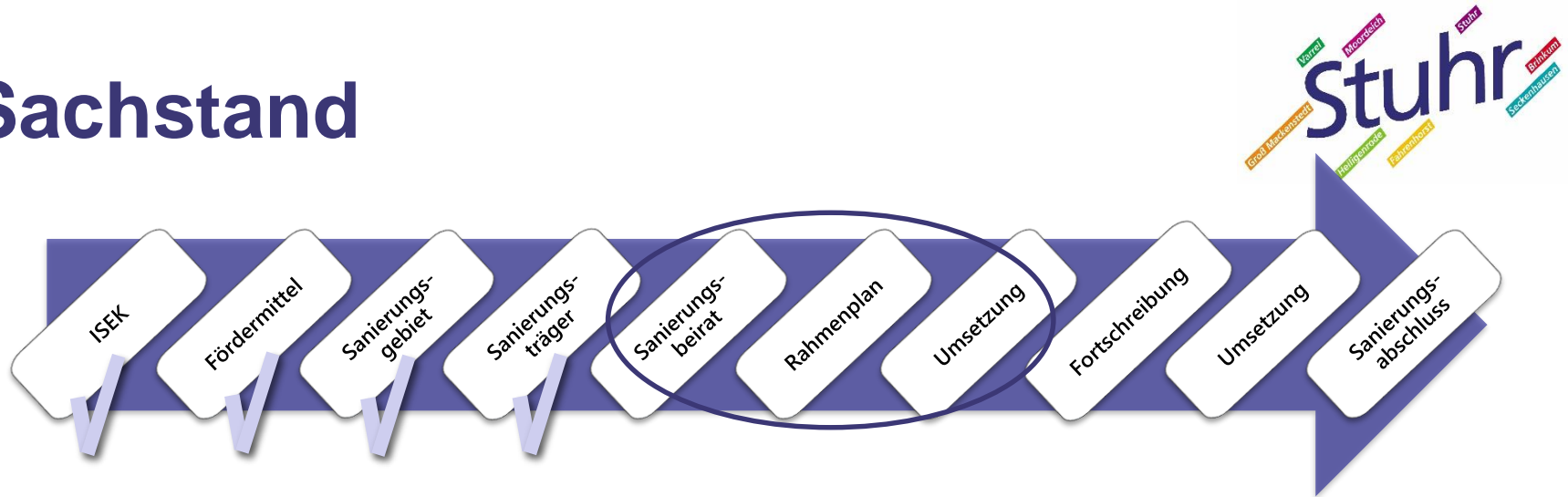
Foto: Gemeinde Stuhra

Tag der  
Städtebau-  
förderung 2023



Foto: Gemeinde Stuhra

# Sachstand



## Vorbereitende Maßnahmen:

- Veranlassung verschiedener Gutachten
- Beauftragung der BIG Städtebau als Sanierungsträger
- Beauftragung von BPW Stadtplanung für den Rahmenplanprozess

# Sachstand



Fördermöglichkeiten für Eigentümer\*innen:

- Die BIG Städtebau GmbH, führt seit diesem Sommer Beratungen über Fördermöglichkeiten im Rahmen der Ortskernentwicklung Stuhr
- Möglichkeit der Nutzung von Steuervorteilen (Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung)
- Derzeitige Aufstellung einer Modernisierungsrichtlinie

# Sachstand



## Neues Leben in der alten Post (Stuhrer Landstraße 45)

- Ankauf der Stuhrer Landstraße 45 und 43
- befristete Zwischennutzung durch den Roten Faden, ein Second-Hand-Laden des Deutschen Roten Kreuzes
- Auszug des Roten Fadens aus dem Ortskern Brinkum

# Sachstand



## Parkraumuntersuchung

- Erhebung der Bestandssituation und Entwicklung von Handlungsvorschlägen
- Ermittlung der Anzahl der Stellplätze im Gebiet und des Stellplatzbedarfs unterschiedlicher Nutzungen
- bildet fachliche Grundlage für die Rahmenplanung

# Sachstand



## Ausblick

- Sanierung Blockener Straße im Ortskern Stuhr durch den Landkreis Diepholz
  - Sanierung der Fahrbahn
  - Erneuerung der Gehwege
  - Markierung eines Schutzstreifens für Radfahrende

# Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

# BÜROVORSTELLUNG

## Kurzprofil der BIG Städtebau GmbH



rund **2,7** Mrd. Euro  
verwaltetes Treuhandvermögen  
insgesamt (Stand: 31.12.2022)



rund **95** Beschäftigte  
davon am Standort Hamburg: 22



**Gründung**  
BIG Städtebau GmbH



einer der **größten**  
**Stadtentwickler**  
Norddeutschlands

### LEISTUNGSBEREICHE

Stadterneuerung und -umbau,  
Projektsteuerung und Projektmanagement,  
städtebauliche Beratung, Konversion,  
energetische Stadtsanierung,  
Demografiestrategien, Bürgerbeteiligung  
und Öffentlichkeitsarbeit

### PROJEKTE

rund **200** Projekte  
in 150 Kommunen in  
sieben Bundesländern

1

**Standort für Stuhr**  
Hamburg



**Sieben**  
**Niederlassungen**  
Kiel, Hamburg, Stade, Achim  
Güstrow, Neubrandenburg,  
Stralsund, Berlin, Edertal

# ZIELE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

## Ziele der Städtebauförderung

- Stärkung von Innenstädten und **Ortszentren**:  
in ihrer **städtebaulichen Funktion** als **multifunktionale Orte** für Handel, Dienstleistungen, Wohnen und Kultur, unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes,
- Verbesserung des **Klimaschutzes** und der Anpassung an den **Klimawandel**

## Städtebauförderung in Niedersachsen

Förderprogramm

Lebendige Zentren

# SANIERUNGSZIELE GEMEINDE STUHR

Konkretisierung über die Rahmenplanung

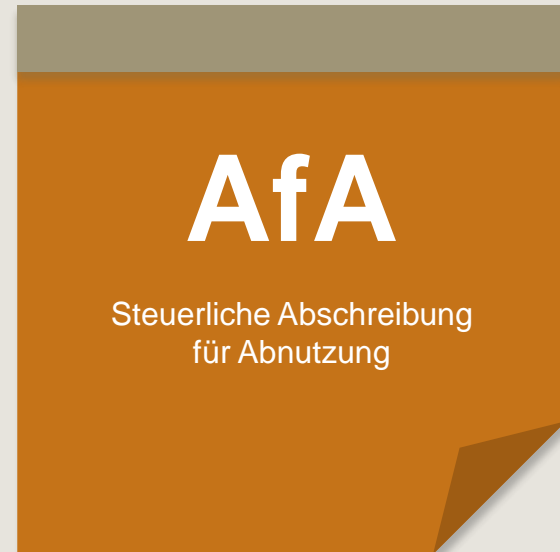
Schaffung eines attraktiven, zusammenhängenden <b>Freiraumgefüges rund um das Rathaus</b> mit /Aufenthalts-) Angeboten
Reduzierung der <b>Durchgangsgeschwindigkeiten</b> und Feinstaubbelastungen auf den <b>Hauptstraßen</b>
Verbesserung der <b>Infrastruktur für Zu Fuß Gehende und Radfahrende</b> durch <b>barrierearme, durchgängige</b> und sichere <b>Wegefürhungen</b> , auch für sehbehinderte Menschen
Schaffung attraktiver, zentraler, <b>öffentlicher und privater Stellplatzangebote</b> durch Zusammenlegung und <b>gestalterische Integration im Rathausumfeld</b>
Aufwertung des <b>östlichen Ortskerneingangs</b> und verbesserte Verknüpfung an das Rathaus
Aufwertung des <b>südlichen Ortskerneingangs</b> um den Haltepunkt mit Umsteigeinfrastruktur und einem attraktiven Gegenüber um die Sturer Mühle
Bewahrung und Instandsetzung der <b>baukulturellen</b> wertvollen und <b>ortsbildprägenden Bausubstanz</b>
Anpassung des <b>Gebäudebestandes</b> an die Herausforderungen veränderten Nutzungsanforderungen ( <b>Klimawandel, demografischer Wandel</b> )
Aktivierung <b>brachliegender und untergenutzter Grundstücks-</b> und Gebäudepotential durch städtebauliche und wirtschaftsfördernde Maßnahmen

# FÖRDERUNG PRIVATER MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

Mein Grundstück im Sanierungsgebiet – Förderung durch steuerliche Vorteile

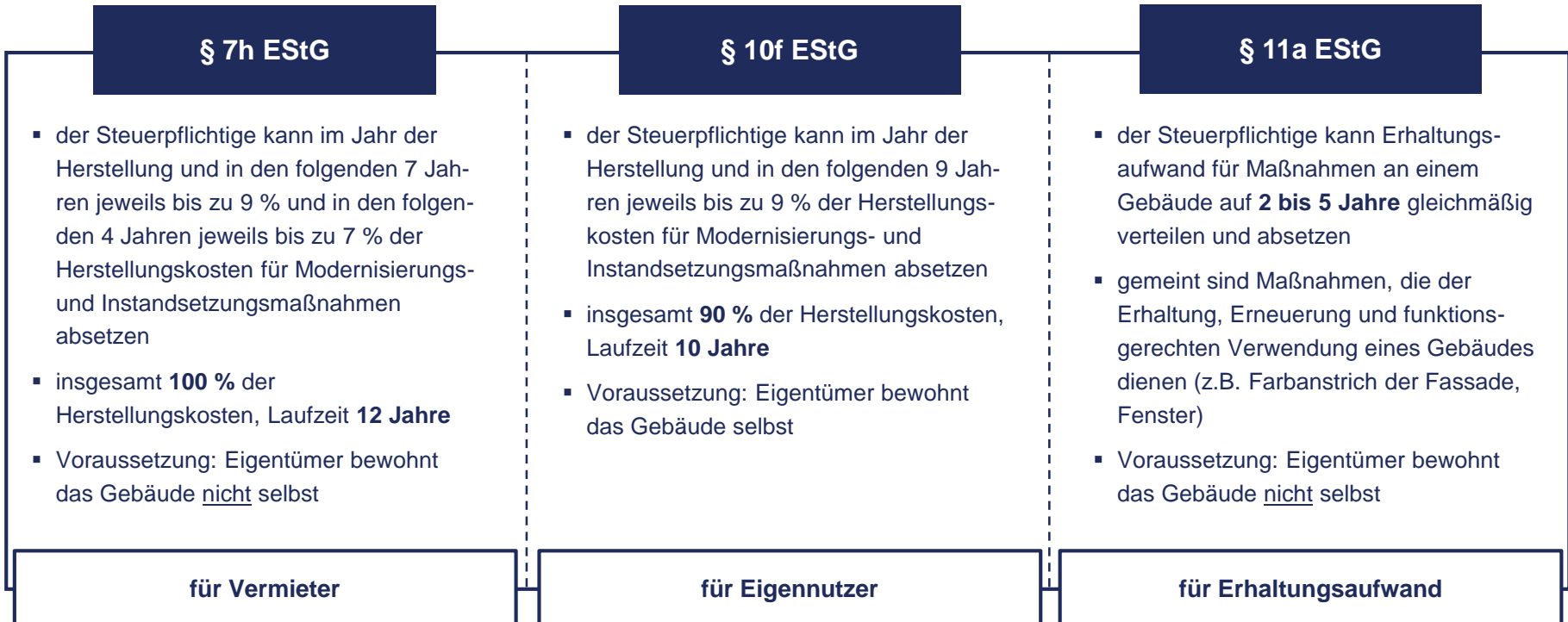
## Bedeutung AfA für Eigentümer:

Eigentümer im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Ortskern haben die Möglichkeit, **Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erhöht abzuschreiben.**



# STEUERVORTEIL PRIVATE MODERNISIERUNGSMÄßNAHMEN

## Exkurs: Steuervorteil im Sanierungsgebiet



# PRIVATE MAßNAHME

Steuervorteil im Sanierungsgebiet // Beispielrechnung (selbst wohnend)

## Ausgangslage

- Modernisierungs- /Instandsetzungskosten: **50.000 €**
- Einkommen 40.000 € p.a.
- persönlicher Steuersatz 40 %

Abschreibungsgrundlage:

**§ 10f EStG** (eigenes Wohnhaus → über 10 Jahre, 90 % Sonderabschreibung)

## Rechnung Einkommensteuer

ohne Sonderabschreibung: 16.000 € (40 % von 40.000 €)

mit Sonderabschreibung:  $40.000 \text{ €} - 4.500 \text{ €} = 35.500 \text{ €} * 0,4 \rightarrow 14.200 \text{ €}$

---

Steuerersparnis Jahr 1-10: 1.800 € p.a.

---

Steuerersparnis gesamt (über 10 Jahre): **18.000 €**

---

## Förderung in der Städtebauförderung

### G. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung

Bauaufsicht;  
Baulastenverzeichnisses

MW u. d. MI v. 16. 11. 2022  
000/00/11/81-0002 —

VORIS 21072 —

a. d. MI v. 30. 9. 2016 (Nds. MBl. S. 989)

l mit Wirkung vom 1. 12. 2022 wie

ird das Datum „31. 12. 2022“ durch  
l“ ersetzt.

rmation und Landesvermessung Nieder-  
rmessungsingenieurinnen und Öffentlich  
nieure  
/ermessungsstellen

Nds. MBl. Nr. 50/2022 S. 1222

Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen  
zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen  
(Städtebauförderungsrichtlinie — R-StBauF —)

**RdErl. d. MW v. 14. 12. 2022**

— 61.1-21201.2.17 —

— VORIS 21075 —

Bezug: RdErl. d. MU v. 2. 1. 2019 (Nds. MBl. S. 373)

#### Inhaltsübersicht

1. **Zweck, Rechtsgrundlage**
2. **Gegenstand der Förderung**
3. **Zuwendungsempfänger**
4. **Zuwendungsvoraussetzungen**
5. **Art und Umfang, Höhe der Zuwendung**
  - 5.1 Zuwendungsart, Finanzierungsart, Form und Höhe der Zuwendung
  - 5.2 Finanzierungsmittel
  - 5.3 Zuwendungsfähige Ausgaben
    - 5.3.1 Ausgaben für Maßnahmen der weiteren Vorbereitung

## Städtebauförderung in Niedersachsen

Förderprogramm

Lebendige Zentren

# FÖRDERUNG PRIVATER MAßNAHMEN | TEILMODERNISIERUNGEN

Mein Grundstück im Sanierungsgebiet - Städtebauförderungsmittel

---

- **Modernisierung von Gebäuden | Teilmodernisierungen**  
z.B. **Fenster, Dach, Fassade, barrierefreier Zugang**, Verbesserung von Erdgeschossflächen für Handel und Dienstleistung
- **Unterstützung** durch den Einsatz von **Fachplanern** bei umfangreichen Modernisierungen, **Architekten, Statiker**, bauhistorische Untersuchungen

**Zuschuss** zu den Baukosten

- **Unterstützung:** Zuschüsse anderer Förderungsprogramme (energetische Förderungen, Wohnraumförderung, u.a.)
- Andere Förderprogramme sind vorrangig einzusetzen; Städtebauförderung ergänzt andere Förderprogramme

# FÖRDERUNG PRIVATER MODERNISIERUNGSMABNAHMEN

Mein Grundstück im Sanierungsgebiet – Städtebauförderungsmittel – Ergänzung Richtlinie der Gemeinde



## Entwurf Richtlinie Gemeinde für Teilmodernisierungen

**Richtlinie der Gemeinde Stuhr zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Gebäuden im Fördergebiet „Ortsentwicklung Stuhr“**

### 1. Förderzweck

Zweck der Förderung ist die Initiierung und Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Teilmodernisierungen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden im Rahmen von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zur Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Mängeln. Förderungsfähig sind Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die der Umsetzung der Sanierungsziele der Gemeinde Stuhr dienen.

# FÖRDERRICHTLINIE GEMEINDE STUHR

Förderung: Einzelfall bezogene Pauschale | Förderhöchstgrenze: 30.000€

<p><b>a)</b> Instandsetzung von Fassaden, Dächer, Wänden und Decken, <b>b)</b> Erneuerung von Fenstern und Außentüren, <b>c)</b> Herstellung von zusätzlichen Belichtungen, <b>d)</b> Optimierung des Schallschutzes</p>	pauschal max. 25 %
<p><b>e)</b> Verbesserung der Erschließung insbesondere zur Schaffung barrierefreier Zugangsmöglichkeiten oder geordneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, etc. <b>f)</b> Verbesserung der Barrierefreiheit im Gebäudeinneren wie z.B. Umbau von Bädern, Anpassung von Wohnungsgrundrissen, Verbreiterung von Türen, Einbau von Rampen etc.</p>	pauschal max. 30 %
<p><b>g)</b> energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie zur technischen Optimierung, <b>h)</b> Maßnahmen zur Fassadenbegrünung,</p>	pauschal max. 30 %

# FÖRDERRICHTLINIE GEMEINDE STUHR

Förderung: Einzelfall bezogene Pauschale , Denkmalgeschützte / ortsbildprägende Gebäude | Förderhöchstgrenze: 50.000€

<p><b>a)</b> Instandsetzung von Fassaden, Dächer, Wänden und Decken, <b>b)</b> Erneuerung von Fenstern und Außentüren, <b>c)</b> Herstellung von zusätzlichen Belichtungen, <b>d)</b> Optimierung des Schallschutzes</p>	pauschal max. 35 %
<p><b>e)</b> Verbesserung der Erschließung insbesondere zur Schaffung barrierefreier Zugangsmöglichkeiten oder geordneten Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Kinderwagen, etc. <b>f)</b> Verbesserung der Barrierefreiheit im Gebäudeinneren wie z.B. Umbau von Bädern, Anpassung von Wohnungsgrundrissen, Verbreiterung von Türen, Einbau von Rampen etc.</p>	pauschal max. 40 %
<p><b>g)</b> energetische Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung sowie zur technischen Optimierung, <b>h)</b> Maßnahmen zur Fassadenbegrünung,</p>	pauschal max. 40 %

# Einführung in die Rahmenplanung

Hochstufung  
Gemeinde Stuhr zum  
Mittelzentrum (2007)



Fortschreibung  
Einzelhandels- und  
Zentrenkonzept  
(2017)



ISEK und VU  
Ortskern Stuhr)  
(2020/21)



Aufnahme  
Förderprogramm 2022 +  
Sanierungssatzung  
Dez. 2022



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden

**5,7 Mio. €  
Fördergelder**



**Rahmenplan 2023/24**

Ausarbeitung,  
Konkretisierung,  
Einsatz von  
Fördermitteln



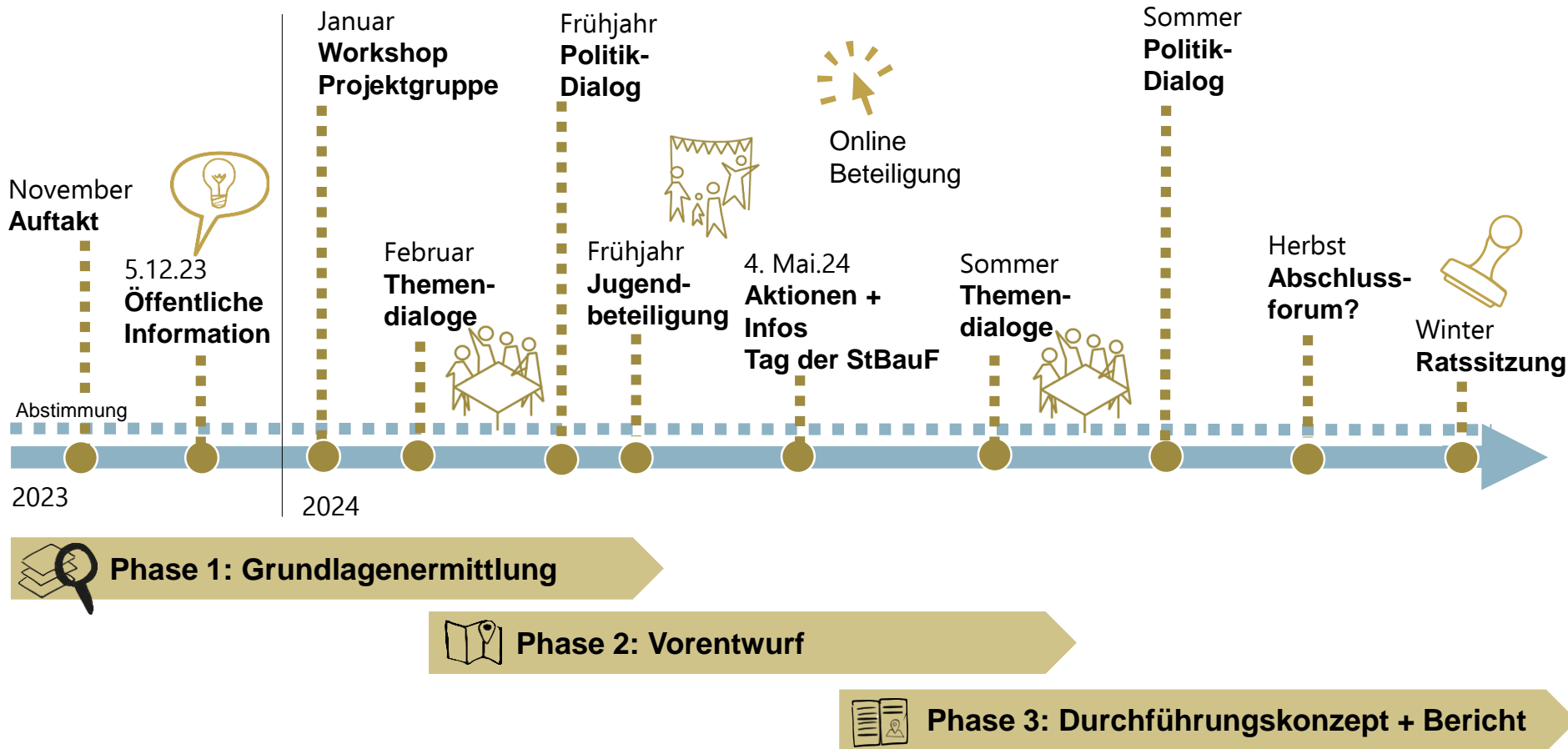
Onlinebeteiligung März/April 2021 | Fakten



## Was ist ein Rahmenplan?

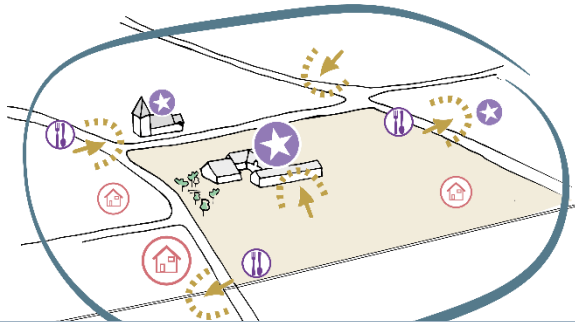
- Informelles Planungsinstrument, das vom Rat beschlossen wird
- Versteht sich als Fahrplan der Sanierung und führt alles zusammen
  - Transparenz für Öffentlichkeit
  - Verbindlichkeit für (betroffene) Akteure\*innen
  - Arbeitsaufträge Verwaltung
  - Rechtfertigung gegenüber Fördergeber
- Stellt die Rahmenbedingungen und Ausgangssituation kurz und knackig dar
- Schwerpunkt:  
Benennt, strukturiert und hält alle Maßnahmen fest, aber auch unterschiedlicher Detailgrad(Fokus/Lupen)

## Erwartungen Rahmenplan

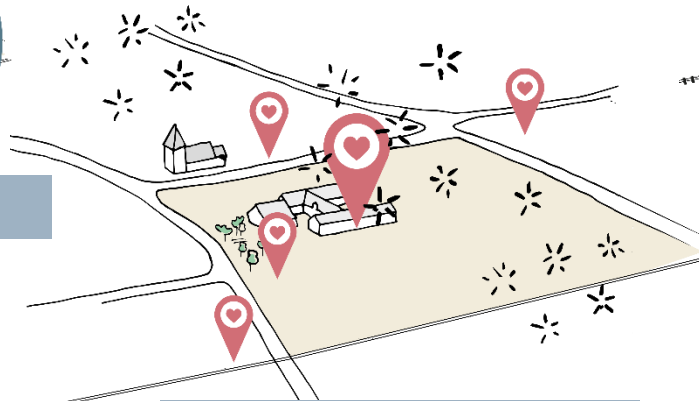


# Rahmenplan Ortskern Stuhr

## Entwicklungsziele ISEK Ortskern Stuhr

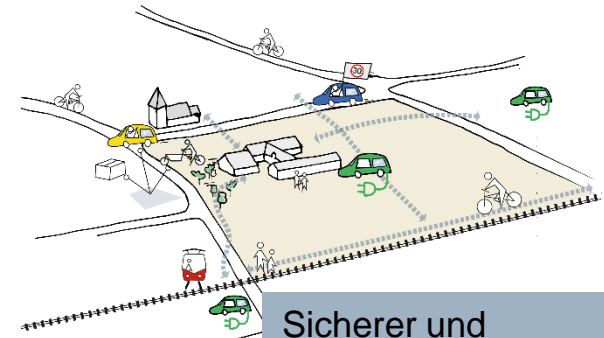


Vielfältige Anlaufpunkte laden ein!

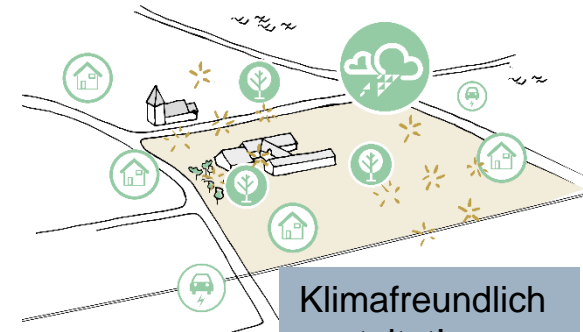


Treffpunkt für Jung und Alt!

Abwechslungsreiche Freiräume verbinden!

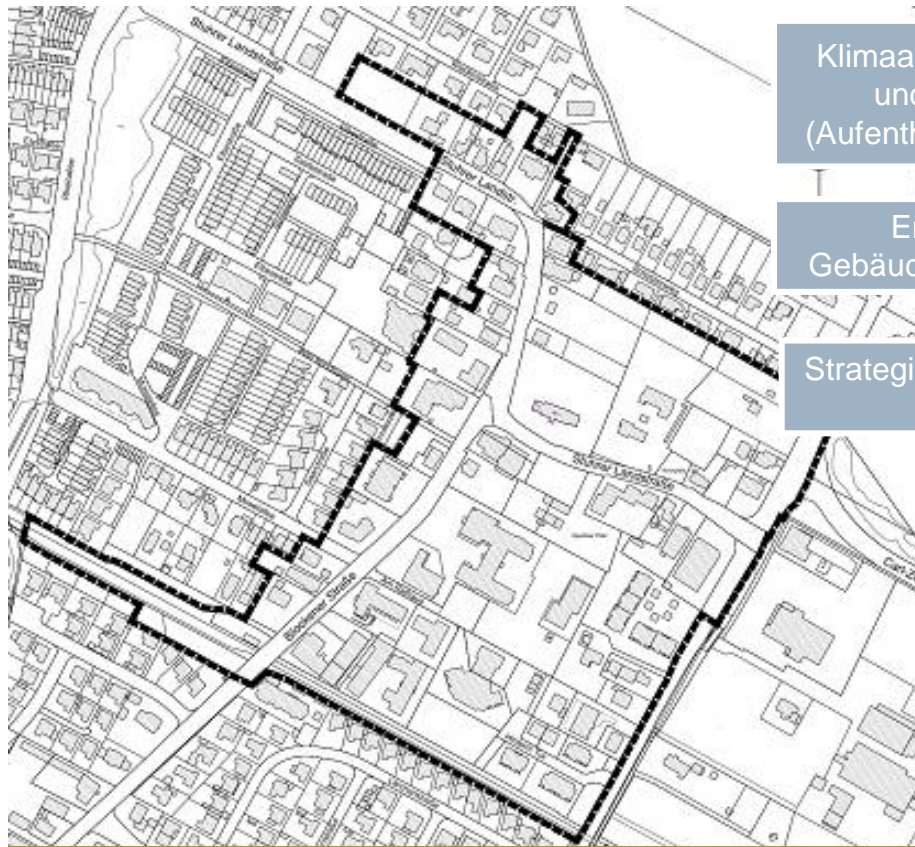


Sicherer und besser zu erreichen!



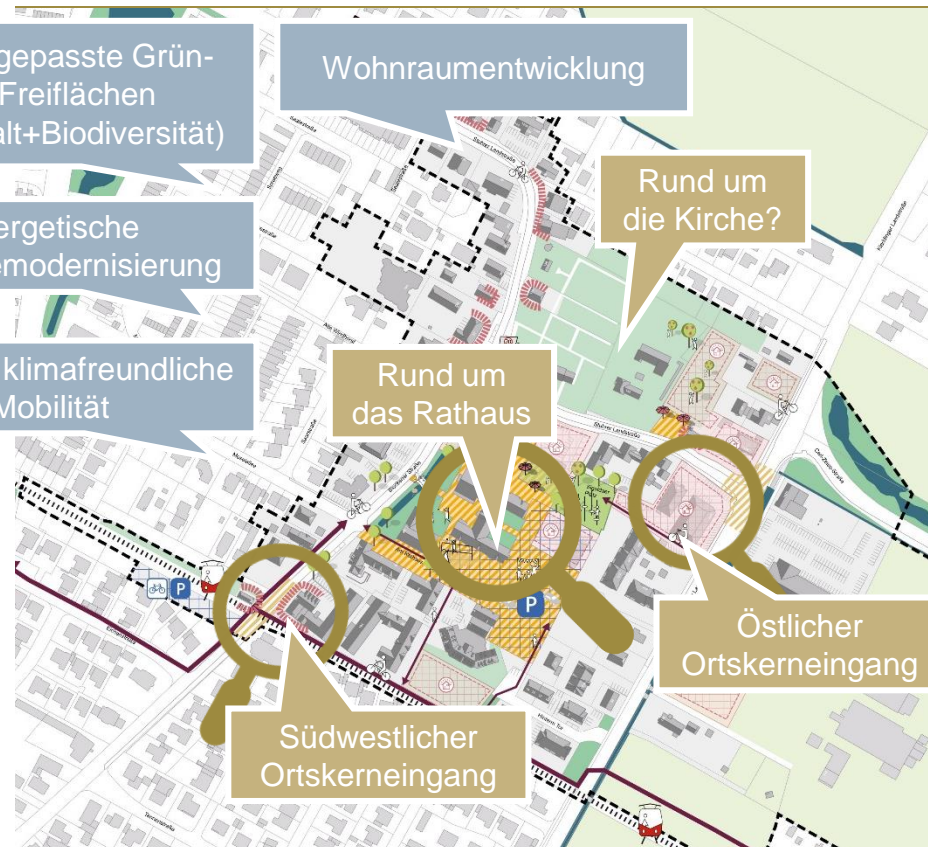
Klimafreundlich gestaltet!

## Grundlagen und Ausgangssituation | ISEK und VU-Prozess 2020/2021



Sanierungsgebiet, Beschluss Dez. 2022

- Klimaangepasste Grün- und Freiflächen (Aufenthalt+Biodiversität)
- Energetische Gebäudemodernisierung
- Strategie klimafreundliche Mobilität



Zielplan ISEK und VU 2021

- Wohnraumentwicklung
- Rund um die Kirche?
- Rund um das Rathaus
- Östlicher Ortskerneingang
- Südwestlicher Ortskerneingang

# Ortskern Stuhr Sanierungsgebiet + Erneuerungskonzept ISEK/VU 2021

Kontinuierliche Teilnahme in einem  
Sanierungsbeirat...

Hinweise + Ideen  
einsammeln und diskutieren

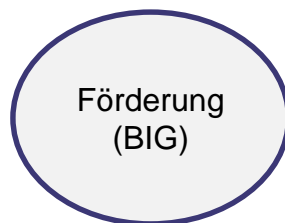
Perspektive von jungen  
Menschen

Aktionen im Freiraum

## Beteiligungsangebote Schwerpunkt Frühjahr 2024

# Dialog im Ratssaal und Foyer

Foyer:



Ratssaal:

