

# **ABSCHLIESSENDE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG**

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem  
städtebaulichen Entwicklungskonzept //  
Stadt Schleswig //  
St. Jürgen

19. Januar 2023, St.-Jürgen-Schule, Schleswig



Die abschließende Information der Öffentlichkeit im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und der Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) für das Untersuchungsgebiet „St. Jürgen“ erfolgte am 19. Januar 2023 mit einer Präsenzveranstaltung in der Turnhalle der St.-Jürgen-Schule. Die Veranstaltung wurde im Vorfeld über eine Pressemitteilung, Plakate und die porzessbegleitende Internetseite unter [www.AufGehtsStJuergen.de](http://www.AufGehtsStJuergen.de) beworben. Eigentümer:innen im vorgesehenen Sanierungsgebiet wurden zusätzlich postalisch eingeladen. Auf der genannten Internetseite konnte vorab der Berichtsentwurf zu VU und IEK samt Plänen und Anlagen eingesehen werden. Allgemeine Fragen wurden dort zudem in einer Fragen-Antworten-Liste (FAQ) beantwortet, die weiter unten in dieser Dokumentation nochmals aufgeführt ist.

Einen Eindruck vom Plakat sowie der Internetpräsenz geben die folgenden Bilder.



**Informations-  
veranstaltung**  
zur Städtebauförderung in St. Jürgen

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts

**Donnerstag, 19. Januar 2023**  
Einlass ab 17:30 Uhr, Beginn 18 Uhr  
St. Jürgen-Schule, Turnhalle

**Kommen Sie vorbei!**

Mehr Informationen unter  
[www.AufGehtsStJuergen.de](http://www.AufGehtsStJuergen.de)

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) liegen vor. Sie sollen der Öffentlichkeit vorgestellt werden. Dazu findet am **Donnerstag, den 19.01.2023** die abschließende öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Alle interessierten Bürger:innen, Mieter:innen sowie Eigentümer:innen sind herzlich eingeladen, um **18:00 Uhr (Einlass ab 17:30 Uhr)** in die **Turnhalle der St. Jürgen-Schule, Erlenweg 2, 24837 Schleswig** zu kommen, um sich über die Ergebnisse zu informieren. Für Fragen und Antworten wird es am Ende der Veranstaltung ausreichend Zeit geben.

Nachfolgend steht Ihnen der Berichtsentwurf zu VU und IEK samt Planentwürfen und Anlagen in digitaler Form zum Download bereit. Die Fragensammlung (FAQ) am Ende der Seite wurde zudem ergänzt.

#### Download

- // Berichtsentwurf VU und IEK
- // Planentwürfe
- // Anlage 1 Vorschlag Monitoring
- // Anlage 2.1 Erste Öffentlichkeitsbeteiligung
- // Anlage 3 Beteiligung Eigentümer:innen
- // Anlage 4 Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)



Abbildungen: Plakat und Ausschnitt Website  
(Kartengrundlage: Stadt Schleswig 2020)

An der Veranstaltung nahmen über 90 Bewohnende und weitere Interessierte teil. Um 18.00 Uhr wurden die Teilnehmenden durch Frau Anders-Brockmöller von der BIG Städtebau begrüßt. Anschließend stellten Frau Otto und Frau Anders-Brockmöller anhand einer Präsentation (Anlage dieser Dokumentation) die vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und Inhalte des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts samt abgeleiteter Maßnahmen und vorgeschlagener Sanierungsgebietsabgrenzung vor. Darüber hinaus wurden die Besonderheiten und Vorteile des Sanierungsrechts erläutert.

Nach dem Vortrag hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, Fragen zu stellen oder zu sonstigen Anliegen das Gespräch zu suchen. Dieses Angebot wurde von mehreren Teilnehmenden – sowohl im Plenum als auch im Einzelgespräch – genutzt. Gegen 20:00 Uhr endete die Veranstaltung. Das folgende Foto vermittelt einen Eindruck der Veranstaltung (Quelle BIG Städtebau).



Die Diskussion im Plenum wird im Folgenden zusammengefasst. Beiträge wurden in allgemeiner Form und anonymisiert ausgewertet und werden nur im Rahmen von VU und IEK verwendet.

*Wie wird die Vergabe bzgl. der geplanten Maßnahmen ablaufen? Aufgrund des Volumens werden EU-weite Ausschreibungen notwendig werden.*

Die Stadt muss sich bei der Beauftragung an die Vergabevorschriften halten. Die geplanten Maßnahmen werden einzeln vergeben – nicht als Gesamtbündel. Je nach Auftragsvolumen können EU-weite Vergabeverfahren notwendig werden.

*Die angegebenen Kosten in der Kosten- und Finanzierungsübersicht werden vor dem Hintergrund aktueller Preisentwicklungen innerhalb kurzer Zeit nicht mehr aktuell sein. Darauf sollte eindeutig hingewiesen werden.*

Es handelt sich zum aktuellen Zeitpunkt um grob geschätzte Kosten je Maßnahme. Im Bericht und der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird hierauf entsprechend hingewiesen. In der Präsentation wird der Hinweis ergänzt. Grundsätzlich wird zum Zeitpunkt der Umsetzung eines geplanten Vorhabens ein politischer Beschluss eingeholt und eine Konkretisierung der Kosten gemäß Planung vorgenommen.

*Kann es auch zu einer Bodenwertminderung des Grundstücks durch die Sanierungsmaßnahmen kommen?*

Die Maßnahmen der gebietsbezogenen Sanierung sind darauf ausgelegt, positive Auswirkungen auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu haben. Von einer Wertminderung ist nicht auszugehen.

*Werden 100% der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen, die am Ende des Sanierungsverfahrens durch den unabhängigen Gutachterausschuss je Grundstück ermittelt werden, über den Ausgleichsbetrag abgeschöpft, oder nur Anteile davon?*

Von Seiten des Gesetzgebers besteht eine 100 %ige Erhebungspflicht, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen angefallen sind; konjunkturelle Bodenwertsteigerungen werden aber nicht einberechnet.

*Werden eigens durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen an meinem Gebäude bei der Berechnung des Ausgleichsbetrags berücksichtigt?*

Die Ausgleichsbetragsberechnung bezieht sich nur auf den Bodenwert, nicht auf den Zustand der Bebauung darauf.

*Wie wurden die Einnahmen des Verfahrens (Mieten, Pacht, Ausgleichsbeträge), die in der Präsentation aufgezeigt wurden, errechnet? Wie hoch wurden die Ausgleichsbeträge dabei angesetzt?*

Dabei handelt es sich zum jetzigen Zeitpunkt lediglich um grobe auf Erfahrungswerten basierende Schätzungen, ohne rechnerisch für das vorgesehene Sanierungsgebiet St. Jürgen kalkuliert zu sein, da dies nicht möglich ist. Nach Abschluss der Sanierung, ggf. in 10-15 Jahren, wird die Sanierungssatzung aufgehoben. Sofern dann durch die umgesetzten gebietsbezogenen Maßnahmen Grundstücke im Sanierungsgebiet einen Lagewertvorteil (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung) erfahren haben, ist die Kommune verpflichtet, Ausgleichsbeträge von den Personen mit Grundeigentum zu erheben (§§ 152 bis 156 BauGB).

Die Ausgleichsbetragsberechnung erfolgt nicht kostenorientiert und ist unabhängig von den Gesamtaufwendungen für die gebietsbezogene Sanierung (ist also keine Umlage der Sanierungskosten). Der unabhängige Gutachterausschuss ermittelt nach Abschluss der Sanierung, ob Grundstücke neben der allgemeinen Wertsteigerung einen Lagewertvorteil durch die umgesetzten gebietsbezogenen Maßnahmen erhalten haben. Hierbei wird jedes Grundstück einzeln betrachtet und die mögliche Abschöpfung betrifft nur den Bodenwert. Unter Umständen fallen keine Ausgleichsbeträge an. Darüber hinaus kann die Kommune von der Erhebung absehen, sofern der Aufwand der Erhebung unverhältnismäßig ist.

*Sind die geplanten Maßnahmen priorisiert? Werden bspw. die Anwohnenden nochmals beteiligt?*

Die im IEK enthaltenen Maßnahmen sind nicht priorisiert. Hier entscheidet die Politik, mit welchen Maßnahmen begonnen wird und welche überhaupt umgesetzt werden. Auch wird gerade bei größeren Baumaßnahmen die Öffentlichkeit nochmals bei der weiteren Planung beteiligt und angehört. Hierzu wird in der Presse informiert werden.

Über die Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen von Bauleitplanverfahren wird stets über das Amtsblatt informiert.

Oftmals stehen auch die Standorte von geplanten Maßnahmen noch nicht fest. Hierzu sind im Einzelnen weitere Untersuchungen und Abwägungen notwendig, die im Rahmen von VU und IEK auf Maßnahmen-Ebene nicht geleistet werden können.

*Wie wird mit veralteten Bebauungsplänen im zukünftigen Sanierungsgebiet umgegangen, bspw. B-Plan 34 Bereich Bissenstraße/Oldensworth?*

Die Änderung bestehender und Aufstellung neuer Bauleitpläne ist im Zuge des Sanierungsverfahrens als eine förderfähige Maßnahme eingeplant.

*Kann ich zum Verkauf meines Eigentums verpflichtet werden, auch wenn ich gar nicht verkaufen will?*

Nein, Enteignungen sind nicht vorgesehen. Ebenso werden private Eigentümer und Eigentümerinnen nicht verpflichtet, ihre Gebäude zu modernisieren. Sie können jedoch von steuerlichen Abschreibungen und ggf. von Städtebauförderungsmitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen profitieren.

*Wie kann der Berichtsentwurf eingesehen werden, wenn kein Zugang zum Internet besteht?*

Die Stadt bietet an, den Berichtsentwurf nach vorheriger telefonischer Anmeldung unter 04621 814-416 im Fachbereich Bau der Stadt Schleswig, Sachgebiet Stadtplanung, Gallberg 4, 1. Obergeschoss, Zimmer Nr. 414, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr einzusehen.

## **Häufig gestellte Fragen (FAQ)**

Auf der Internetseite wurden bereits im Vorhinein häufig gestellte Fragen (FAQ) beantwortet. Diese werden im Folgenden wiedergegeben.

*Was ist unter Städtebauförderung zu verstehen?*

Bund und Länder stellen in den Programmen der Städtebauförderung Finanzhilfen für Investitionen in die Erneuerung und Entwicklung von Städten und Gemeinden bereit. Damit sollen Kommunen als Wirtschafts- und Wohnstandorte gestärkt werden.

*Welches Ziel verfolgt das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt/Sozialer Zusammenhalt, in welches St. Jürgen aufgenommen wurde?*

Übergeordnetes Ziel ist es, städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligte und strukturschwache Quartiere durch städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens nachhaltig zu stärken. Im Vordergrund stehen dabei die Beförderung lebendiger Nachbarschaften, die Stärkung des sozialen Zusammenhalts, Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier und verbesserte Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration.

*Wie hoch ist die Förderung für die Stadt?*

Die Fördermittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt. Bund, Land und die jeweilige Kommune sind mit je einem Drittel beteiligt. Die Gesamthöhe der Fördermittel für die Stadt Schleswig ist nicht vorab festgelegt. Die Stadt kann jährlich Fördermittel beantragen.

*Was muss die Stadt tun, um Fördermittel aus der Städtebauförderung zu erhalten?*

Nach erfolgreicher Aufnahme in das Förderprogramm müssen als weitere Voraussetzung für den Erhalt von Fördermitteln die vorbereitenden Untersuchungen (VU) inklusive des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK) durchgeführt bzw. erstellt werden. Danach kann die Kommune jährlich Fördermittel für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen im dann festgelegten Fördergebiet beantragen.

*Was umfassen die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK)?*

Die vorbereitenden Untersuchungen inklusive des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (kurz VU und IEK) umfassen grob folgende Bestandteile:

- // Bestandsanalyse und Identifikation von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet
- // Prozessbegleitende Beteiligung und Information der Öffentlichkeit und weiteren Akteursgruppen
- // Definition von Entwicklungszielen und Maßnahmen zur Zielerreichung
- // Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- // Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets

VU und IEK werden in einem Bericht zusammengefasst. Zum Bericht gehören auch diverse Plandarstellungen.

*Was passiert mit meinen Ideen und Anregungen, die ich zu VU und IEK abgebe?*

Alle Anregungen und Ideen werden sorgfältig ausgewertet und fließen in die Definition der Entwicklungsziele und Maßnahmen mit ein. Daneben wird im Anschluss die Dokumentation der Beteiligung online zur Verfügung gestellt.

*Kann ich den Berichtsentwurf zu VU und IEK einsehen?*

Der Berichtsentwurf und auch die Pläne und weiteren Anlagen können auf der Internetseite [www.AufGehts-StJuergen.de](http://www.AufGehts-StJuergen.de) heruntergeladen werden.

*Wie unterscheidet sich das Untersuchungsgebiet vom Sanierungsgebiet?*

Das Untersuchungsgebiet wurde von der Kommune und dem zuständigen Ministerium Schleswig-Holsteins aufgrund der Schwerpunkte des Förderprogramms und erwarteter Entwicklungen im Gebiet festgelegt. Es ist das Gebiet, in dem eine detaillierte Untersuchung durchgeführt wird. Aus den ermittelten Missständen und geplanten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet leitet sich die Abgrenzung des Sanierungsgebiets ab. Nur im Sanierungsgebiet (=Fördergebiet) können über die Städtebauförderung geförderte Maßnahmen umgesetzt werden.

*Gibt es im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept einen Maßnahmenkatalog?*

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept enthält einzelne Maßnahmen, die jeweils in kurzen Steckbriefen beschrieben werden (Kapitel 5.3). Im Plan 13 sind verortbare Maßnahmen im Gebiet eingezeichnet.

*Sind die Maßnahmen priorisiert?*

Eine Prioritätenliste der Maßnahmen gibt es nicht. Mit welchen Maßnahmen begonnen wird, entscheiden die politischen Gremien der Stadt.

*Warum ist im Plan 9 (Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe) mein Gebäude gelb oder rot markiert? Wer bewertet auf welcher Grundlage die Gebäude?*

Um die bauliche Situation der Bestandsgebäude im Untersuchungsgebiet zu erfassen, werden im Rahmen der VU gemäß Baugesetzbuch (§ 141 BauGB) alle Gebäude (öffentlich und privat) durch äußere Inaugenscheinnahme durch die VU-Gutachterin (BIG Städtebau GmbH) erfasst und nach definierten Kriterien hinsichtlich ihrer Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe eingeschätzt. Sofern eine Immobilie im Plan 9 Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe eine gelbe oder rote Kennzeichnung aufweist bedeutet dies,

dass durch die augenscheinliche Begutachtung von außen mittlere bzw. hohe Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe an dem Gebäude festgestellt wurden. Auf dieser Grundlage lässt sich abschätzen, wie hoch der allgemeine Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet ist und ob später ggf. Städtebauförderungsmittel für die Sanierung von Gebäuden im Privateigentum zur Verfügung gestellt werden können.

*Kann ein Sanierungsvermerk im Grundbuch zur Wertminderung einer Immobilie führen?*

Der Sanierungsvermerk im Grundbuch dient als Information. Eine Wertminderung einer Immobilie/eines Grundstücks ist nicht zu erwarten. Insgesamt sind die Maßnahmen der Sanierung darauf ausgelegt, positive Auswirkungen auf die Grundstücke im Sanierungsgebiet zu haben.

*Wer zahlt die Gebühren des Sanierungsvermerks?*

Die Eigentümerschaft hat hier keine Kosten. Die Kommune übernimmt diese Kosten bzw. handelt es sich um einen amtsinternen Vorgang, für den keine Gebühren anfallen.

*Wie lang ist die Laufzeit einer Sanierungssatzung? Wie lange besteht ein Sanierungsgebiet?*

Das Verfahren wird sich auf ca. 10–15 Jahre erstrecken. Zunächst ist die Sanierungssatzung von der Kommune rechtskräftig zu beschließen und bekannt zu geben. Am Ende des Verfahrens wird mit der Satzung auch das Sanierungsgebiet aufgehoben.

**Anlage:** Präsentation BIG Städtebau

Quelle Luftbild: Stadt Schleswig 2020

# VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN UND INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Abschließende Informationsveranstaltung 19.01.2023

**BIG-BAU**  
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG



## AGENDA

**BIG-BAU**  
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

1. **Wo stehen wir?**  
Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (IEK)
2. **Wie geht es weiter?**  
Vorteile und Auswirkungen der Sanierung, nächste Schritte
3. **Zeit für Ihre Fragen!**

2 BIG Städtebau GmbH // VU und IEK Stadt Schleswig – St. Jürgen // Öffentlichkeitsbeteiligung 19.01.2023

# 1. // Wo stehen wir?

3 BIG Städtebau GmbH // VU und IEK Stadt Schleswig – St. Jürgen // Öffentlichkeitsbeteiligung 19.01.2023

## Hintergrund Städtebauförderung

4 BIG Städtebau GmbH // VU und IEK Stadt Schleswig – St. Jürgen // Öffentlichkeitsbeteiligung 19.01.2023

## EINFÜHRUNG IN DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Grundlagen

### Städtebauförderung des Bundes und der Länder

- Finanzhilfen für Städte und Gemeinden um die kommunalen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen zu können
- Aufgeteilt in thematische Förderprogramme
- Fördermittel mit Eigenanteil: sogenannte 3/3-Förderung  
→ Mittel des Bundes werden durch Mittel der Länder und der Kommunen ergänzt  
→ Zuschussförderung; keine Kredite



### Ziele der Städtebauförderung

- Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen
- Behebung sozialer Missstände

## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) MIT IEK

Aufgabe, Funktion und Zielstellung



## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) MIT IEK

Aufgabe, Funktion und Zielstellung

- VU als Analyse der Ist-Situation zur Identifikation städtebaulicher Missstände bzw. Fördertatbestände
- VU und IEK als Grundlage zum Erhalt von Städtebaufördermitteln
- IEK als strategischer Handlungsrahmen im Gebiet für die kommenden 10 bis 15 Jahre
- Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- Gemeinsames Erarbeiten und Verankerung der Maßnahmen in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit
- Programm „Sozialer Zusammenhalt“: insbesondere Maßnahmen, die der Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen dienen



## VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) MIT IEK

Verfahrensbausteine



# Verfahrensstand und Beteiligung

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Verfahrensstand



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Formate der Beteiligung

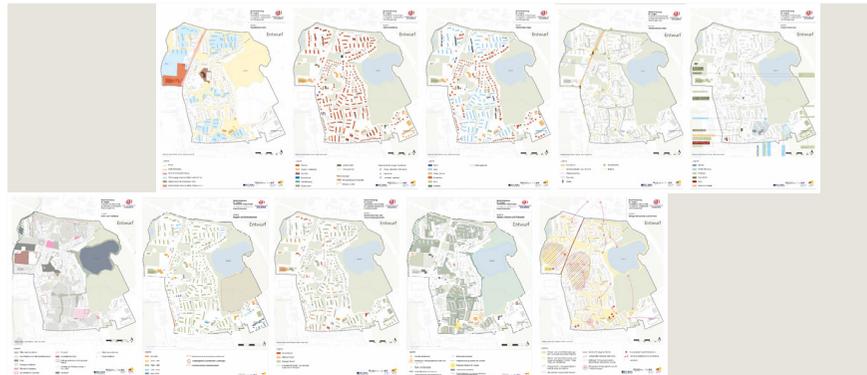
- Beteiligung Träger öffentlicher Belange (TöB)
- Eigentümer:innenbeteiligung
- Öffentlichkeitsbeteiligung:  
Interaktive Homepage  
[www.aufgehtsStJuergen.de](http://www.aufgehtsStJuergen.de) (Bürgerforum)
- Analoge Befragung/Wegetagebücher
- Interviews mit Schlüsselpersonen
- Lenkungsgruppe



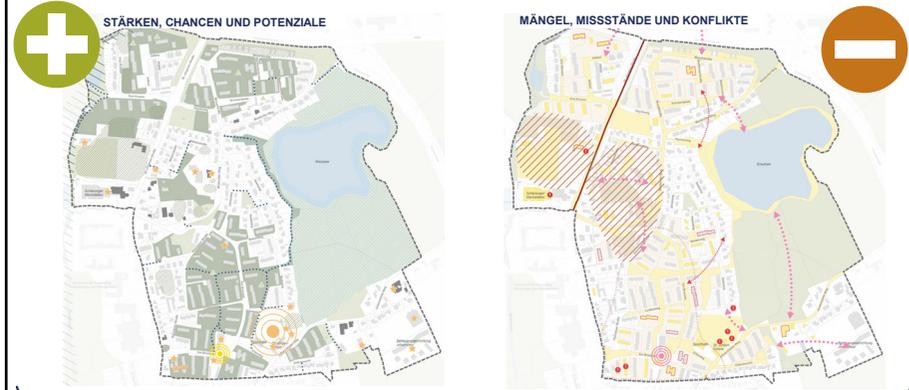
# Ergebnisse vorbereitende Untersuchungen (VU) und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)

# VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Planunterlagen



# VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN



# VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN



## INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

Leitlinien und Entwicklungsziele	Rahmenentwicklungskonzept	Maßnahmenkonzept	Kosten- und Finanzierungsübersicht																						
<p><b>Leitlinien und Entwicklungsziele</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. <b>Wohnen:</b> Die Wohnentwicklung soll sich an den Bedürfnissen der Bevölkerung orientieren und die Versorgung mit unterschiedlichen Wohnungstypen sicherstellen.</li> <li>2. <b>Grün- und Freiräume:</b> Die Grün- und Freiräume sollen erhalten und erweitert werden, um die Lebensqualität zu steigern.</li> <li>3. <b>Verkehr und Mobilität:</b> Ein attraktives und sicheres Verkehrsnetz ist zu schaffen, um die Erreichbarkeit zu verbessern.</li> <li>4. <b>Soziale Infrastruktur:</b> Die soziale Infrastruktur soll bedarfsgerecht und zukunftsfähig sein.</li> <li>5. <b>Umwelt/Klima/Gesundheit:</b> Die Umwelt- und Klimabelastung soll reduziert werden, um die Gesundheit der Bevölkerung zu fördern.</li> </ul>	<p><b>Rahmenentwicklungskonzept</b></p>	<p><b>Maßnahmenkonzept</b></p>	<p><b>Kosten- und Finanzierungsübersicht</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Wohnfläche</th> <th>Entwurf</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1000</td><td>1000</td></tr> <tr><td>2000</td><td>2000</td></tr> <tr><td>3000</td><td>3000</td></tr> <tr><td>4000</td><td>4000</td></tr> <tr><td>5000</td><td>5000</td></tr> <tr><td>6000</td><td>6000</td></tr> <tr><td>7000</td><td>7000</td></tr> <tr><td>8000</td><td>8000</td></tr> <tr><td>9000</td><td>9000</td></tr> <tr><td>10000</td><td>10000</td></tr> </tbody> </table>	Wohnfläche	Entwurf	1000	1000	2000	2000	3000	3000	4000	4000	5000	5000	6000	6000	7000	7000	8000	8000	9000	9000	10000	10000
Wohnfläche	Entwurf																								
1000	1000																								
2000	2000																								
3000	3000																								
4000	4000																								
5000	5000																								
6000	6000																								
7000	7000																								
8000	8000																								
9000	9000																								
10000	10000																								

# VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN



## Leitlinien und Entwicklungsziele

HANDLUNGSFELD: LEITLINIE	ENTWICKLUNGSZIEL
<b>SIEDLUNGSSTRUKTUR UND WOHNEN:</b> Weiterentwicklung einer attraktiven und zukunftsfähigen Ortsgestalt und Siedlungsstruktur	St. Jürgen ist durch eine behutsame Innenentwicklung städtebaulich aufgewertet und kann zukünftige Nutzungsbedarfe bedienen. Das Wohnungsangebot ist zeitgemäß und bedarfsgerecht für alle Bevölkerungsgruppen.
<b>GRÜN- UND FREIRÄUME:</b> Erhalt und Aufwertung von Grün- und Freiräumen	St. Jürgen bietet vielfältige öffentliche Grün- und Freiräume, die zu Begegnung, Aufenthalt und aktiver Freizeitgestaltung einladen. In St. Jürgen gibt es halböffentliche Grünflächen, die kooperativ und gemeinschaftlich qualifiziert worden sind. Vorhandene Natur- und Landschaftsräume sind gut erreichbar und erlebbar.
<b>VERKEHR UND MOBILITÄT:</b> Sichere und attraktive Mobilität für alle	St. Jürgen ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut angebunden und bietet Alternativen zum MIV. Ein bedarfsgerecht ausgebauter Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht St. Jürgen, ermöglicht Begegnungen und macht so den Verzicht auf das Auto attraktiv. Straßenverkehrsräume sind durch Instandsetzung, Erneuerung und Umgestaltung verkehrssicher sowie barrierefrei qualifiziert.
<b>SOZIALE INFRASTRUKTUR UND NACHBARSCHAFT:</b> Lebendiges Quartier und vernetzte Nachbarschaft	Die sozialen Infrastrukturen für verschiedene Zielgruppen sind bedarfsgerecht für die Zukunft gesichert und gut vernetzt. Die Nachbarschaften im Quartier leben von Austausch, Begegnung und Miteinander. Die Menschen im Quartier sind durch Information, Beteiligung und Empowerment aktiver Teil des Entwicklungsprozesses und der einzelnen Maßnahmen.
<b>UMWELT/KLIMA/GESUNDHEIT:</b> Gesunde Lebensverhältnisse und Generationengerechtigkeit	St. Jürgen ist in Bezug auf Herausforderungen durch den Klimawandel gut aufgestellt und strebt Klimaneutralität an. St. Jürgen bietet ein gesundes und widerstandsfähiges Lebensumfeld.



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Kosten- und Finanzierungsübersicht



### Kosten/Investition (aktuelle Schätzungen!)

Maßnahmen der Vorbereitung	321.000 Euro
Maßnahmen der Durchführung	24.949.800 Euro
Maßnahmen der Abwicklung	2.475.000 Euro
<b>Gesamtkosten</b>	<b>27.745.800 Euro</b>

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Kosten- und Finanzierungsübersicht



**Kosten/Investition (aktuelle Schätzungen!) 27.745.800 Euro**

### Finanzierung

Einnahmen (wie Mieten, Pacht, Ausgleichsbeträge)	2.500.000 Euro
Städtebaufördermittel Land und Bund	16.005.533 Euro
Städtebaufördermittel Komplementäranteil Kommune	8.002.767 Euro
Zusätzliche Eigenanteile Kommune	1.237.500 Euro
<b>Summe Finanzmittel</b>	<b>27.745.800 Euro</b>

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Kosten- und Finanzierungsübersicht



**Kosten/Investition (aktuelle Schätzungen!) 27.745.800 Euro**

### Finanzierung

Einnahmen (wie Mieten, Pacht, Ausgleichsbeträge)	2.500.000 Euro
Städtebaufördermittel Land und Bund	16.005.533 Euro
Städtebaufördermittel Komplementäranteil Kommune	8.002.767 Euro
Zusätzliche Eigenanteile Kommune	1.237.500 Euro
<b>Summe Finanzmittel</b>	<b>27.745.800 Euro</b>

**Kommunale Investition 9.240.267 Euro**



## Verfahrensrechtliche Abwägung

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Verfahrensrechtliche Abwägung

### Wahl des Sanierungsverfahrens

- Abwägung öffentlicher und privater Interessenlagen
- Kein Ermessensentscheid der Kommune
- Bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- Geregelt in § 142 Baugesetzbuch
- Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Verfahrensrechtliche Abwägung: Verfahrensarten

### Umfassendes Verfahren

- Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufe und Neuordnungen einschließlich umfassender Erneuerung von Erschließungsanlagen)

### Vereinfachtes Verfahren

- Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestandes vorgesehen ist



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Verfahrensrechtliche Abwägung: Ergebnis für St. Jürgen

### Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren

- Umfangreiche Neu- und Umgestaltungen im öffentlichen Raum
- Kommunale Flächenkäufe
- Zahlreiche Änderungen sowie Neuanlagen von Erschließungsanlagen
- Errichtung/Einrichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF)
- Insbesondere durch die Stärkung der GBF, die Aufwertung des öffentlichen Raums sowie die Verbesserung der Erschließungssituation ist von einer sanierungsbedingten Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen



2. // Wie geht es weiter?

## Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

### VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

#### Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren

- Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)
- Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152-156 BauGB)
- Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)
- Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln



### VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

#### Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 BauGB)

- informative Eintragung in Abteilung II (ohne Rechtsfunktion)
- Erzeugt keine Kosten
- Wird automatisch gelöscht nach Aufhebung der Sanierungssatzung



### VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung



#### Erfordernis von sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)

- Hintergrund: Erreichbarkeit der Sanierungsziele (§ 136 BauGB)
- Die „einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Hierzu gehört auch, dass private Vorhaben und Investitionen abgestimmt werden müssen.
- Dabei hat die Gemeinde zu prüfen, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht.



Um Vorhaben zu vermeiden, die den **Sanierungszielen entgegenstehen** oder deren **Umsetzung wesentlich erschweren** würden, hat der **Bundesgesetzgeber eine Genehmigungspflicht** für bestimmte private Vorhaben im BauGB festgehalten.

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung



### Erfordernis von sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)

- a) Verkauf eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.1
- b) Teilung eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.5
- c) Bestellung eines Erbbaurechts; § 144 Abs. 2 S.2
- d) Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch, § 144 Abs. 2 S.2
- e) Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; § 144 Abs. 2 S.4

**Beauftragter Notar**  
holt die Genehmigung ein

- f) Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr (§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)
- g) Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen (§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)

**Eigentümer**  
holt die Genehmigung ein

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen für die eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist (§ 145 Abs. 1)

**Baugenehmigungsbehörde**  
holt die Genehmigung ein

→ Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht!

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung



### Was regeln die „besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften“ nach §§ 152 bis 156 BauGB

- Eigentümer müssen für Erschließungs- bzw. Ausbaumaßnahmen keine Gebühren nach Kommunalabgabengesetz (KAG) zahlen.
- Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat, ist die Kommune verpflichtet die Eigentümer mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag an der Sanierung zu beteiligen.

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung



### Wann kommt es zur Ausgleichsbetragsenerhebung?

- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung (ggf. in ca. 15 Jahren)
- Nur sofern eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vorliegt
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks  
→ es ist **keine** Umlage der Gesamtkosten der gebietsbezogenen Sanierung!

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

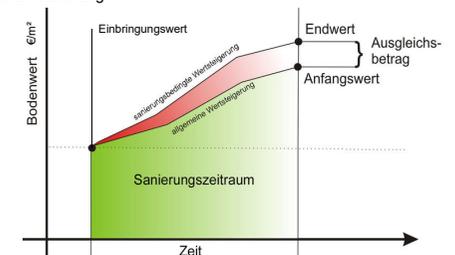


### Wann kommt es zur Ausgleichsbetragsenerhebung?

- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung (ggf. in ca. 15 Jahren)
- Nur sofern eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vorliegt
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks  
→ es ist **keine** Umlage der Gesamtkosten der gebietsbezogenen Sanierung!

### Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- Die Bodenwertgutachten werden vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt
- Erhebungspflicht?  
→ Die Stadt kann von einer Erhebung absehen, wenn die Bemessung gering ausfällt und die Kosten des Verwaltungsaufwands in Bezug zur Erhebung nicht im Verhältnis stehen (§ 155 Abs. 3 BauGB)



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

### Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)

- Für private Eigentümer ergeben sich bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG)
- Anrechenbar bis zu 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt
- Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Vorteile und Auswirkungen der Sanierung

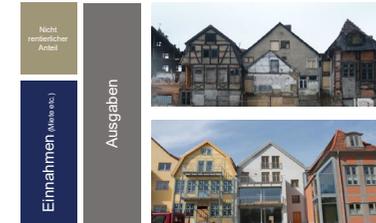
### Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)

- Für private Eigentümer ergeben sich bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden erhöhte steuerliche Abschreibungen nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG)
- Anrechenbar bis zu 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt
- Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune



### Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln für die private Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

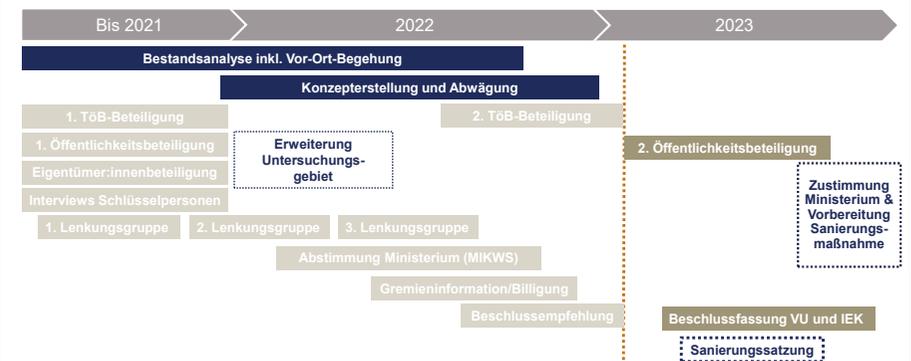
- Nur bei Gesamtmodernisierungen und
- nur Förderung des nicht rentierlichen Anteils
- Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung mit der Kommune



## Nächste Schritte

## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Nächste Schritte und Ausblick



## VU UND IEK STADT SCHLESWIG – ST. JÜRGEN

Nächste Schritte

**BIG-BAU**  
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

1. Einarbeitung von letzten Stellungnahmen und Anmerkungen
2. Beschluss der Stadtvertretung über VU und IEK sowie Sanierungssatzung
3. Finale Zustimmung durch das Ministerium (MIKWS)
4. Aufstellung und Bekanntmachung der Sanierungssatzung
5. Eintragung Sanierungsvermerke
6. Ausschreibung Sanierungsträgerschaft



**Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Gesamtmaßnahme Stadt Schleswig – St. Jürgen**

41 BIG Städtebau GmbH // VU und IEK Stadt Schleswig – St. Jürgen // Öffentlichkeitsbeteiligung 19.01.2023



42 BIG Städtebau GmbH // VU und IEK Stadt Schleswig – St. Jürgen // Öffentlichkeitsbeteiligung 19.01.2023



Bundesministerium  
für Wohnen, Städtebau und Bauwesen

