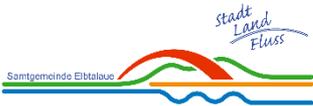


Vorbereitende Untersuchungen (VU) und integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für das Gebiet „Südliche Altstadt und Drawehnerstraße“



Ausschuss für Stadtentwicklung und Tourismus, AZH sowie Jugend, Soziales und Kultur des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe)

12. April 2023



Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz



Kurzportrait der NLG

- Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG)
- Gründung: 19. Oktober 1915 als Hannoversche Siedlungsgesellschaft
- Tätigkeitsgebiet: Niedersachsen, Bremen, Hamburg
- Zehn Geschäftsstellen in Niedersachsen
- Zentrale: Hannover
- Mitarbeiter/innen: 270



Ihre Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner bei der NLG

Tätigkeiten der NLG

Das Team der NLG für Hitzacker

Martin Wittenberg

Projektleiter | stell. Fachbereichsleiter
Stadt- und Regionalentwicklung
Lüneburg

Sabrina Guder

Projektmitarbeiterin
Stadt- und Regionalentwicklung
Lüneburg

Helmut Borrmann

Freier Mitarbeiter
Stadtplaner

Emma Stiehm

Werkstudentin
Stadt- und Regionalentwicklung
Lüneburg

Flächenmanagement



Baulandentwicklung



Stadt- und Regionalentwicklung

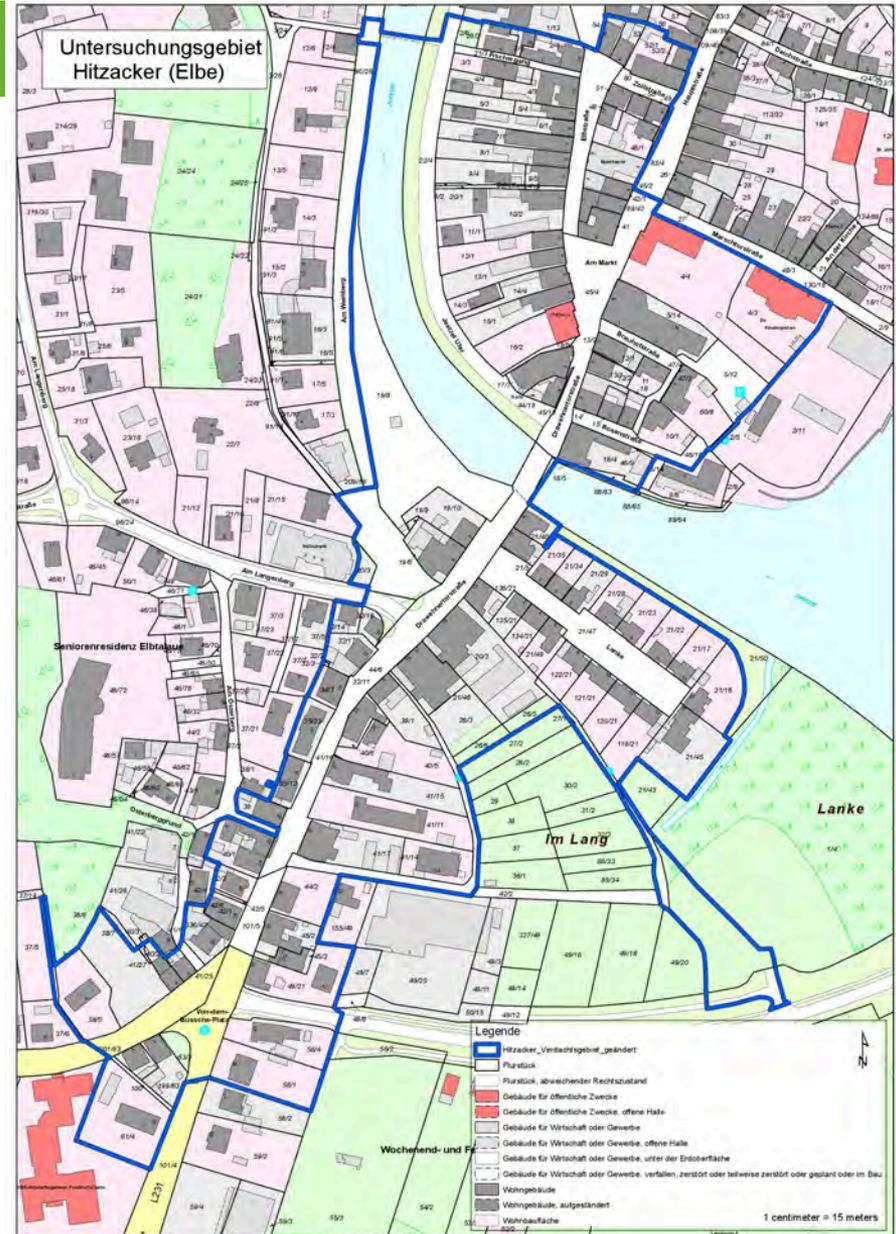


Agrar- und Spezialbau

Teil I von III

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Das Untersuchungsgebiet



Das Untersuchungsgebiet

➤ Südliche Altstadtinsel



Das Untersuchungsgebiet

- Südliche Altstadtinsel
- Westliches Jeetzelufer bis zum Hiddo-Steg



Das Untersuchungsgebiet

- Südliche Altstadtinsel
- Westliches Jeetzelufer bis zum Hiddo-Steg
- Lanke-Siedlung



Das Untersuchungsgebiet

- Südliche Altstadtinsel
- Westliches Jeetzelufer bis zum Hiddo-Steg
- Lanke-Siedlung
- Drawehner Torstraße bis Von-dem-Bussche-Platz



Fortschritt des Verfahrens

- **Beschluss über die Einleitung der VU durch den Rat ✓**
- **Bestandserhebung ✓**
- **1. Öffentlichen Beteiligung 21.11.2022 ✓**
- **Vertiefende Gespräche ✓**
- **Stärken-Schwächen-Analyse ✓**
- **Erarbeitung des Erneuerungskonzeptes ✓**
- **Erarbeitung Entwurf der Kosten- und Finanzierungsübersicht ✓**
- **2. Öffentliche Beteiligung in der „Zukunftswerkstatt“, 06.03.2023 ✓**
- **Fragebögen an Eigentümer:innen bis 15.03.2023 ✓**
- **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange bis 11.04.2023 ✓**



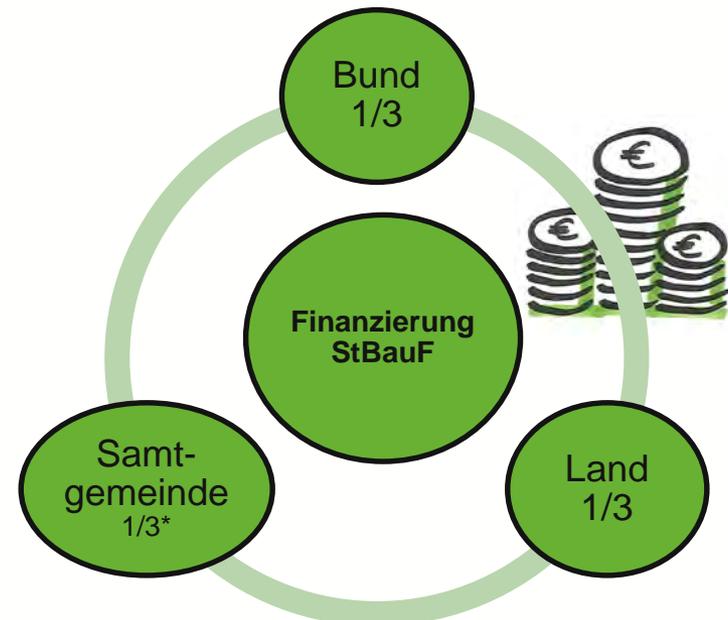
B
E
R
I
C
H
T
E
R
S
T
E
L
L
U
N
G

Information zur Städtebauförderung

- Seit Anfang der 70er Jahre stellen Bund und Länder in den Programmen der Städtebauförderung Finanzhilfen für Städte und Gemeinden bereit
- Gesetzliche Grundlage: Grundgesetz, Baugesetzbuch und entsprechenden Verwaltungsvereinbarungen zwischen Bund und Ländern, Programmstrategien

- 3 Programmkomponenten:

- **Lebendige Zentren**
- **Sozialer Zusammenhalt**
- **Wachstum und nachhaltige Erneuerung**



*kann auf 10% gesenkt werden

Information zur Städtebauförderung

Lebendige Zentren

Mit dem Programm „Lebendige Zentren“ sollen Stadt- und Ortsteilzentren attraktiver und zu identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur weiterentwickelt werden. Der städtebauliche Denkmalschutz ist zudem eine Querschnittsaufgabe.

- **die Aufwertung des öffentlichen Raumes**
- **Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden**
- **Bau- und Ordnungsmaßnahmen**
- **Weitere nicht investive Maßnahmen sind förderfähig, wenn sie der Investitionsvorbereitung dienen (z. B. Verfügungsfonds, Citymanagement, Beauftragte, etc.)**

Maßnahmen

Handlungsfeld A

- *Kommunikation und Engagement fördern*

Leitziel

- *Altstadt und Drawehnertorstraße als Mittelpunkt des Stadtlebens gestalten*
 - **Startprojekt**
 - *A2 Neugestaltung des Amtshofes/ Bürgerparks*
 - *A3 Schaffung von Begegnungsräumen*
 - **Leitprojekt**
 - *A3 Schaffung von Begegnungsräumen*
 - *A4 Umgestaltung Südliches Jeetzelufer*



Maßnahmen

Handlungsfeld B

➤ *Wohnen stärken*

Leitziel

➤ *Es ist besonders, in Altstadt und Lanke-Siedlung zu wohnen*

■ **Startprojekt**

– *B1 Modernisierung und Instandsetzung geringer Bedarf*

■ **Leitprojekt**

– *B6 Umbau Dawehnerstorstraße mit Verkehrsberuhigung*



Maßnahmen

Handlungsfeld C

➤ Drawehner Torstraße gestalten

Leitziel

➤ Lebendige Einkaufsstraße und Tor zur Altstadt

■ Startprojekt

- C6 Schaffung von Begegnungsräumen

■ Leitprojekt

- C2 Umbau der Drawehner Torstraße mit Verkehrsberuhigung
- C6 Schaffung von Begegnungsräumen



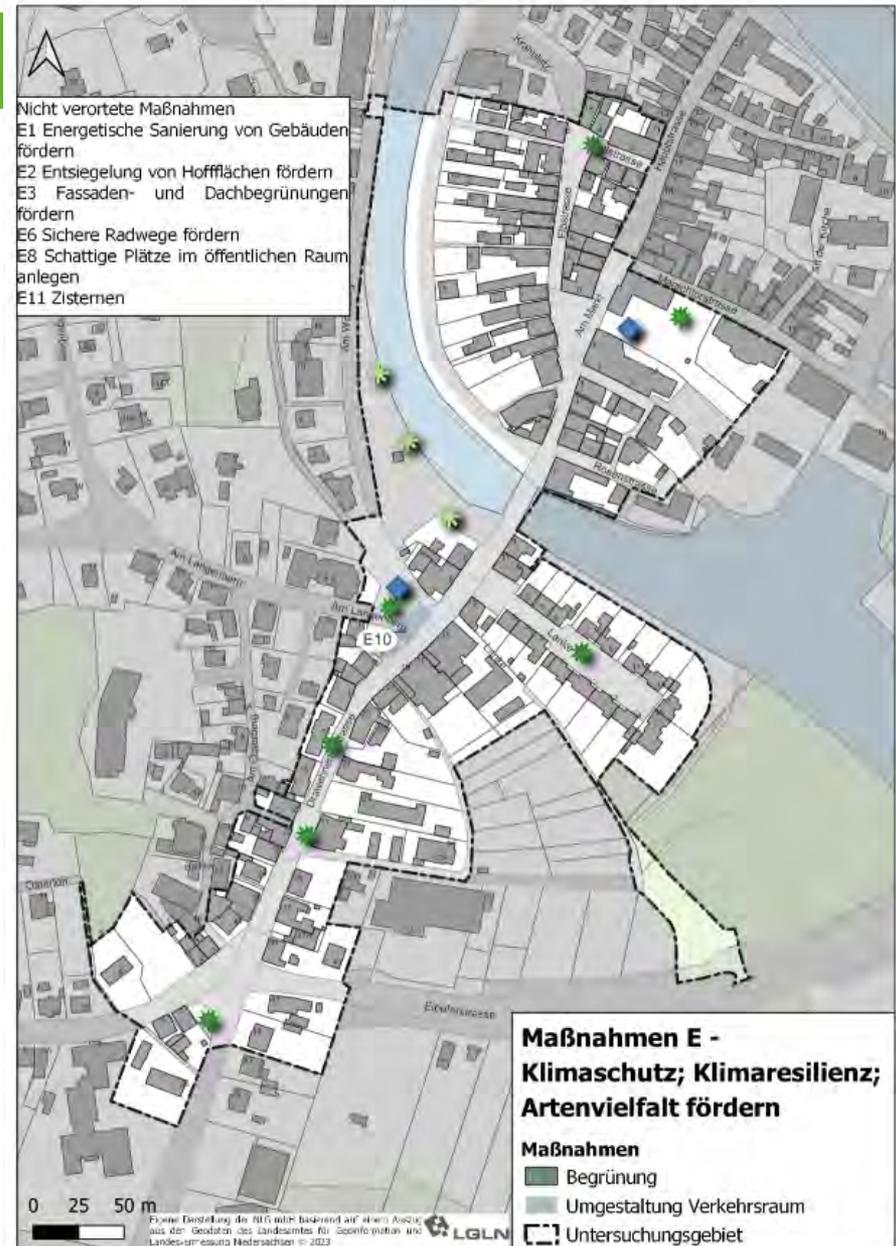
Maßnahmen

Handlungsfeld E

- **Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt fördern**

Leitziel

- **Zukunft ermöglichen - Emissionen begrenzen, Biodiversität fördern**
 - **Startprojekt**
 - E1 Energetische Sanierung von Gebäuden fördern
 - E7 Trinkwasserstellen im öffentlichen Raum anlegen
 - E8 schattige Sitzplätze im öffentlichen Raum anlegen
 - **Leitprojekt**
 - E1 Energetische Sanierung von Gebäuden fördern
 - E4 Baumpflanzungen in Straßen und auf Plätzen durchführen
 - E8 schattige Sitzplätze im öffentlichen Raum anlegen



Kosten- und Finanzierungsübersicht

	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung
A - Ausgaben			
1 - Vorbereitung der Sanierung			
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	5.000 €	5.000 €	- €
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	120.000 €	90.000 €	30.000 €
1.3 Verfügungsfonds	25.000 €	12.500 €	12.500 €
1.4 Sanierungsträger/andere Beauftragte	350.000 €	350.000 €	- €
Summe	500.000 €	457.500 €	42.500 €
2 - Ordnungsmaßnahmen			
2.1 Grunderwerb	99.600 €	83.600 €	16.000 €
2.2 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Betrieben	- €	- €	- €
2.3 Bodenordnung	- €	- €	- €
2.4 Freilegung von Grundstücken	70.000 €	70.000 €	- €
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Pl	6.631.500 €	4.376.199 €	2.255.301 €
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	- €	- €	- €
Summe	6.801.100 €	4.529.799 €	2.271.301 €
3 - Baumaßnahmen			
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	1.809.500 €	1.809.500 €	- €
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	1.300.000 €	1.050.000 €	250.000 €
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €	- €	- €
3.4 sonstige Baumaßnahmen	- €	- €	- €
Summe	3.109.500 €	2.859.500 €	250.000 €
Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)	10.410.600 €	7.846.799 €	2.563.801 €

Kosten- und Finanzierungsübersicht

B - Einnahmen			
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken		80.340 €	
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken		- €	
3. Ausgleichsbeträge		70.000 €	
4. Erschließungsbeiträge		- €	
5. sonstige Einnahmen		- €	
Summe der Einnahmen		150.340 €	
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)			
		7.696.459 €	
D - Finanzierung			
zu finanzierende Summe		7.696.459 €	
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		2.565.486 €	
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)		2.565.486 €	
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)		5.130.973 €	
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)		2.565.486 €	
	pro Jahr bei 15 Jahren Laufzeit	171.032,43 €	

Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Wahl des Sanierungsverfahrens

➤ Umfassendes Verfahren als gesetzliches Regelverfahren

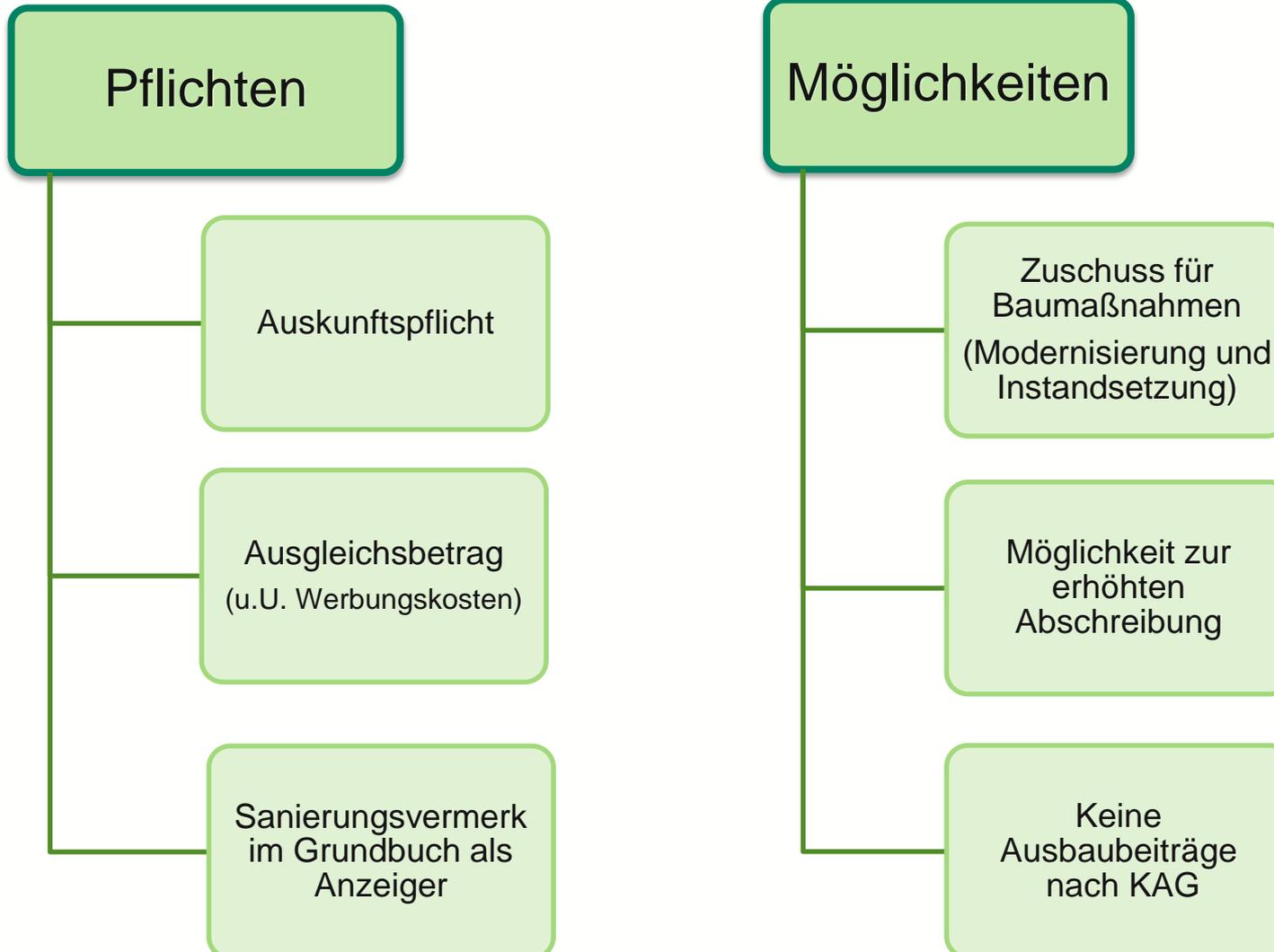
(unter Anwendung § § 152 bis 156a BauGB)

- Bodenwertsteigerung durch Stadtsanierung in Hitzacker sind zu erwarten (allg. Verbesserung im Sanierungsgebiet, Verbesserung in Erschließung und Umfeld)
 - Ausgleichsbetrag der Eigentümer (sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung), aber kein Ausbaubeitrag nach N-KAG
- Sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte (§ 144 BauGB)
 - insb. Grundstückskaufverträge und Bauvorhaben
- Vorkaufsrecht (§ 24 abs. 3 BauGB)

Teil II von III

Private Belange

Bedeutung für private Eigentümerinnen und Eigentümer



Private Baumaßnahmen - Was wird gefördert?

- Maßnahmen der Modernisierung
 - Beseitigung von Missständen an baulichen Anlagen, durch die der Gebrauchswert der Gebäude wieder nachhaltig erhöht wird.
- Maßnahmen der Instandsetzung
 - Beseitigung von Mängeln an baulichen Anlagen, die die bestimmungsgemäße Nutzung oder den gewünschten städtebaulichen Zustand (Erscheinungsbild) von Gebäuden und deren Außenanlagen wieder herstellen.
- Erhöhte Abschreibung nach EStG

Teil III von III

Ausblick

Nächste Schritte

- **Abschluss der VU**
- **Antrag auf Aufnahme für das Programmjahr 2024 der Städtebauförderung bis zum 01.06.2023**
- **Ratsbeschluss 26.06.2023**
- **1. Förderbescheid Ende 2024 zu erwarten**
- **Förmliche Festlegung Sanierungsgebiet per Satzung 2025**
- **Fördervoraussetzungen für**
 - ✓ **Planungen und Gutachten**
 - ✓ **Leistungen Beauftragter**
 - ✓ **Öffentliche Baumaßnahmen**
 - ✓ **Private Baumaßnahmen**

Kontakt

Niedersächsische Landgesellschaft mbH

Wedekindstraße 18
21337 Lüneburg

Dipl.-Geogr. Martin Wittenberg

martin.wittenberg@nlg.de

04131 9503-27

0171 8612544

Sabrina Guder (M.Sc. Geographie)

sabrina.guder@nlg.de

04131 9503-44

0175 1992391

Welche Fragen dürfen wir Ihnen beantworten?

