



**Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH

# Vorbereitende Untersuchung Altstadt Hückeswagen

Präsentation Arbeitsstand

Ausschuss für Stadt- und Verkehrsplanung und  
Wirtschaftsförderung

29. August 2023





# Agenda

## Das möchten wir heute vorstellen

- Über die Maßnahme „Vorbereitende Untersuchungen“
- Ziele und Inhalte der Sanierungsmaßnahme
- Rückblick auf die letzten Monate
- Ausblick auf die nächsten Monate bis zur Fertigstellung



# Vorbereitende Untersuchungen

## Bisherige Arbeitsschritte:

- Bauzustandsanalyse/-kartierung (1. Quartal 2023)
- SWOT-Analyse (2. Quartal 2023)
- Informationsveranstaltung Eigentümer:innen (2. Quartal 2023)
- Erarbeitung von Sanierungszielen (3. Quartal 2023)

# Ein Sanierungsgebiet ist erforderlich, wenn...

## ... Funktions- und/oder Substanzmängel auftreten

### Funktionsmängel

Gebiet kann seine Aufgaben nicht mehr richtig übernehmen (gemäß Lage und Funktion)

### Substanzmängel

Ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebiet, Gefahren für die Sicherheit



Einrichtung eines städtebaulichen Sanierungsgebiets

**Ziele: Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen im Stadtquartier/Stadtteil**





# Steuerungsmöglichkeiten der Schloss-Stadt

## ... während der Vorbereitenden Untersuchungen:

- Prüfung aller Baugesuche in Hinblick auf die vorläufigen Sanierungsziele, ggf. Zurückstellen von Baugesuchen

## ... im Geltungsbereich eines Sanierungsgebiets:

- Besondere bodenrechtliche Instrumente zur Erreichung der Sanierungsziele sind u.a.
  - allgemeines Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken in einem förmlichen Sanierungsgebiet
  - Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Sanierungs- oder Entwicklungsträgers
  - gemeindlicher Genehmigungsvorbehalt bei Vorhaben, Grundstücksteilungen und Rechtsvorgängen an Grundstücken



**Bessere Steuerungsmöglichkeiten der Schloss-Stadt Hückeswagen bei der Entwicklung der Altstadt**



# Vorteile einer städtebaulichen Sanierung...

## ... für die Eigentümerschaft

- Mit dem Erlass eines förmlichen Sanierungsgebiets sind gleichermaßen auch Vorteile für die betroffenen Eigentümer verbunden:
  - steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für aufgewendete Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen
  - Werterhaltung der eigenen Immobilie und Aufwertung des Umfelds infolge privater und öffentlicher Maßnahmen
  - Zusätzliche Unterstützung durch den Zugang zu Städtebaufördermitteln
  - Primäres Ziel der Sanierungsmaßnahme: Grundstückswerte zu stabilisieren, gerade im Hinblick auf die aktuellen Bewegungen am Grundstücksmarkt, die einen Preisverfall dokumentieren können.
- Das Sanierungsrecht bietet somit zugleich einen Anreiz für die Eigentümerschaft, in die eigenen Immobilien zu investieren.



## Vor der Festlegung eines Sanierungsgebiets müssen...

**... „Vorbereitende Untersuchungen“  
nach § 141 BauGB  
durchgeführt werden.**



# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

## Inhalte

- **Bestandsaufnahme und Analyse (Statistiken, Konzepte, Ortsbegehung)**
- **Informationsveranstaltung für Eigentümer\*innen**
- Durchführung der Behörden- und Trägerbeteiligung nach § 139 BauGB



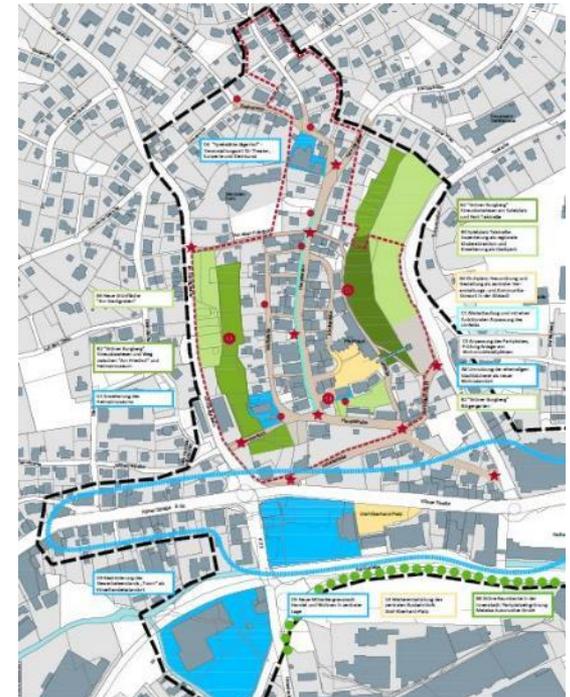
- Entwicklung von Leitbild, Sanierungszielen und Maßnahmen
- Konkretisierung der Sanierungsziele in einem städtebaulichen Rahmenplan
- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Bericht in den politischen Gremien
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB)
- Bei Notwendigkeit der Sanierungsmaßnahme: Beschluss der Sanierungssatzung durch den Rat der Schloss-Stadt Hückeswagen

# Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB

## Sanierungsrahmenplan

- Räumliche Umsetzungsstrategie der Sanierungsziele
- Übernimmt die Maßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Hückeswagen für eine lebendige Altstadt mit regionaler Ausstrahlungskraft, z.B.
  - Erneuerung des Schlosses
  - Gestaltungshandbuch
  - Stadtteilarchitekt:in
  - Aufwertung öffentlicher Räume
- sowie weitere Maßnahmen, die sich aus den Vorbereitenden Untersuchungen ergeben.

### Beispiel: Bergneustadt



Quelle: eigene Darstellung



# Prüfung verfahrensrechtlicher Erfordernisse

## Sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich?

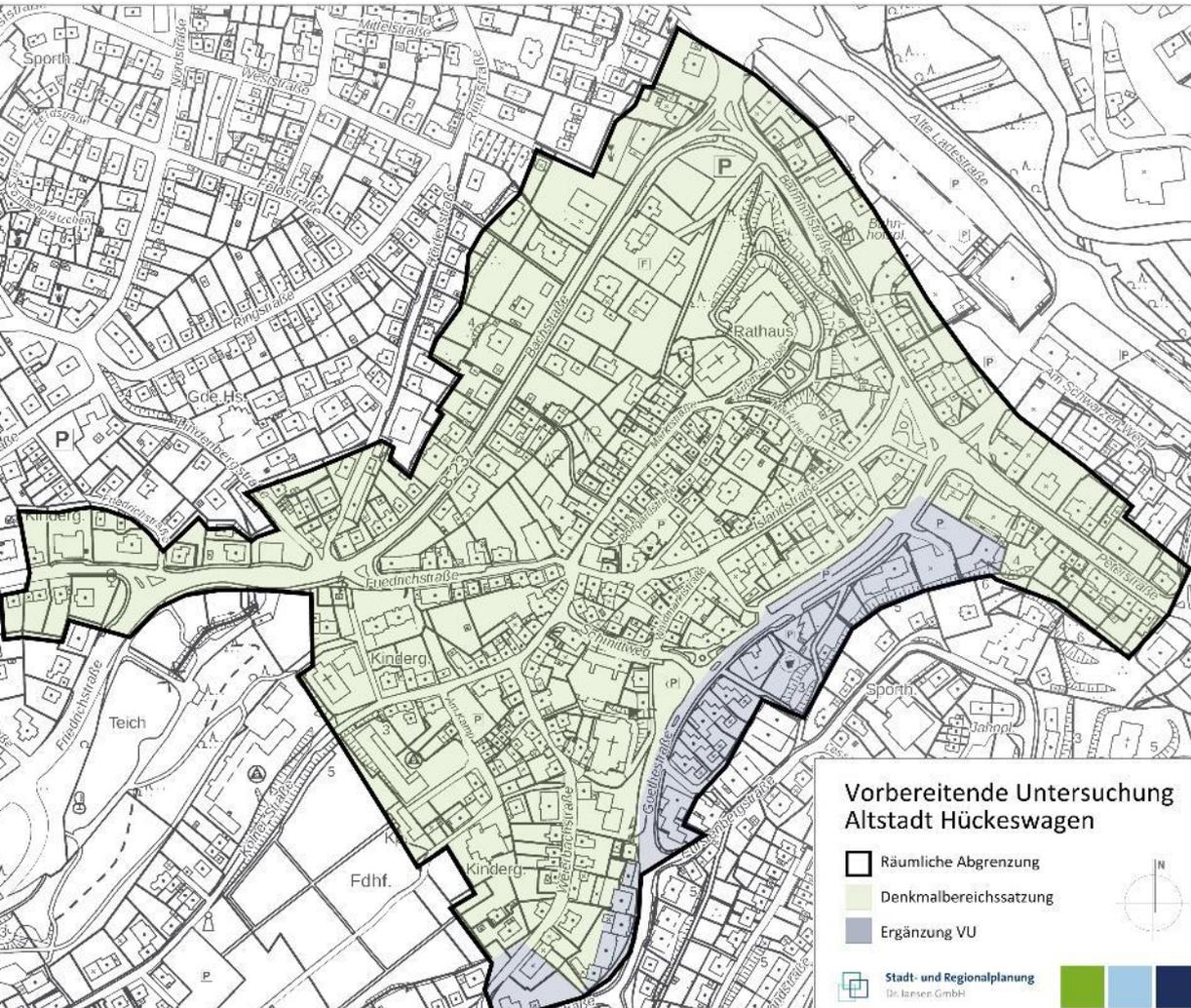
- Um städtebauliche Missstände identifizieren zu können, müssen die (baulichen) Zustände im Gebiet **sehr umfassend und detailliert** untersucht werden.
- Die Schloss-Stadt Hückeswagen muss den **Nachweis erbringen**, dass zur Behebung der städtebaulichen Missstände eine städtebauliche Gesamtmaßnahme **erforderlich** ist und das öffentliche Interesse an der Sanierungsmaßnahme besteht.



# Vorbereitende Untersuchung

## Sanierungsverdachtsgebiet Altstadt Hückeswagen

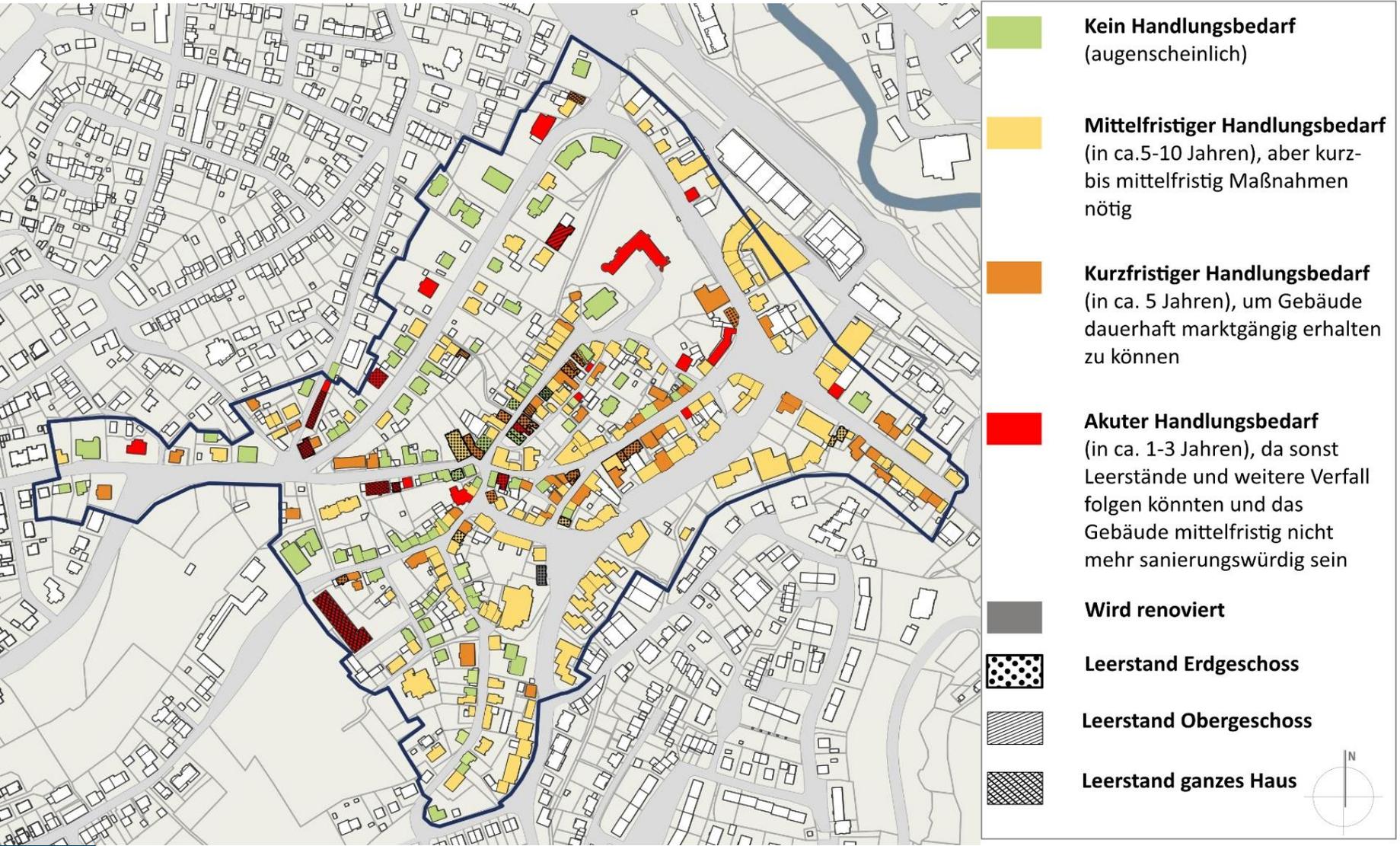
- Geltungsbereich VU-Gebiet:  
Bereich der  
Denkmalbereichssatzung  
ergänzt durch Ostseite  
Goethestraße
- ISEK Beschluss  
21. September 2021



# Städtebauliche Missstände

## Bauzustandskartierung

(Begehung Feb. 2023)



# Städtebauliche Missstände

Bauzustandskartierung

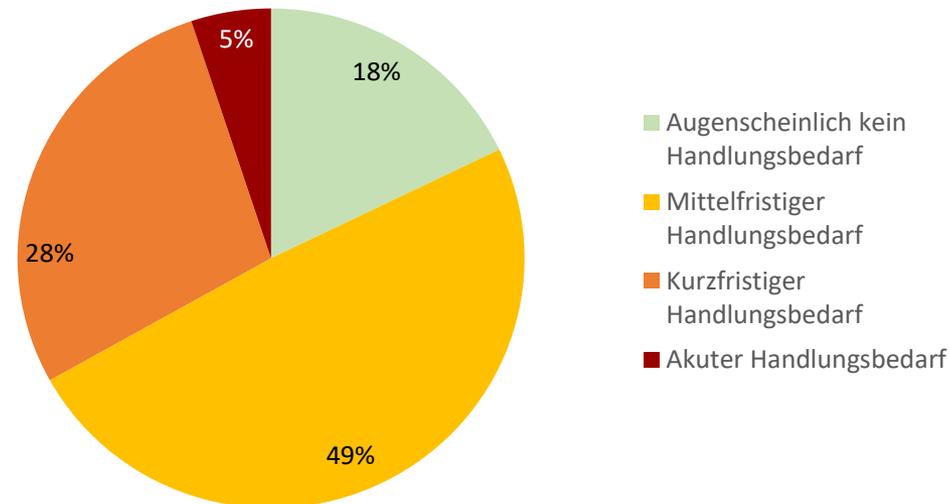
(Begehung Feb. 2023)



# Ergebnisse der Analyse

## Bauzustand

- Wenig Gebäude mit akutem Handlungsbedarf, teilweise in prominenter Lage
- Dreiviertel der Gebäude haben mittelfristigen oder kurzfristigen Handlungsbedarf





# Ergebnisse der Analyse

## Substanz- und Funktionsmängel

- 77 % der Gebäude mit kurz- und mittelfristigem Handlungsbedarf
- Geringer Anteil barrierefreier Zugänge zu Wohnungen (44 % der Gebäudeeingänge haben mehr als zwei Stufen)
- Hoher Versiegelungsgrad und geringer Grünanteil (großflächige Parkplatzanlagen und unbegrünte, große Flachdächer)
- Kein ÖPNV im Altstadtkern, Bushaltestellen sind nicht barrierefrei (ISEK-Projekt)
- Ladenleerstände und Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnungen
- Die meist historischen Gebäude und verwinkelt bebauten Grundstücke liefern ein romantisches Bild vergangener Zeiten → schwer vereinbar mit modernen Wohnformen (Belichtung, private Freiräume, Barrierefreiheit, Parkplätze)
- Attraktive Villen entlang der Bachstraße, aber geringe Aufenthaltsqualität (Verkehr)



## Fazit nach Ortsbegehung

Die Altstadt ist ein in die Jahre gekommenes, wenig belebtes Schmuckstück.

- Einzigartiger historischer Gebäudebestand
- Repräsentation Bergischer Baukultur
- Attraktive Sehenswürdigkeit für Gäste
- **Aber:**
  - Zum Teil sehr in die Jahre gekommene oder vernachlässigte Gebäude, die das Stadtbild erheblich beeinträchtigen
  - Altstadt wirkt unbelebt: Leerstände und fehlende Gastronomie
  - Sehr bewegte Topografie als Qualität, aber auch Herausforderung
  - Mangelnde Barrierefreiheit
  - Wie modern Wohnen und Arbeiten in den alten Gebäuden, oft ohne ausreichende Freiräume?

## Fazit

### Ein Sanierungsgebiet in der Altstadt Hückeswagen?

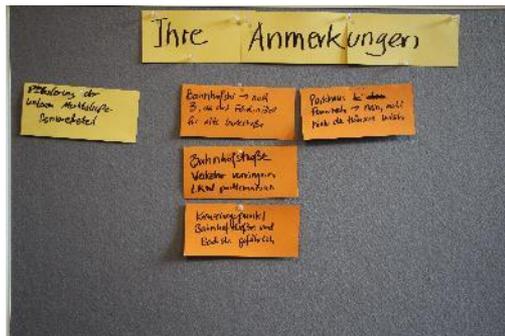
- Die Altstadt weist starke **Funktionsmängel** auf.
  - Leerstände in den EG, aber auch bei den Wohnungen → geschwächte Funktion als Versorgungszentrum, Wohnfunktion geht zurück
  - zunehmender Leerstand ist zu befürchten → Kulissenarchitektur
- Neben vielen Gebäuden, die augenscheinlich keinen Handlungsbedarf aufweisen, zeigen zahlreiche Gebäude **Substanzmängel** an Fassade, Dach und Fenstern.
  - dicht bebaute Grundstücke/Teilbereiche und Grundstücke am Hang sind eine Herausforderung und machen häufig einen vernachlässigten Eindruck



**Es sind zahlreiche städtebauliche Missstände vorhanden, es muss jedoch geprüft werden inwieweit die städtebauliche Sanierung das richtige Instrument ist (Durchführbarkeit).**



# Zentrale Themen der Informationsveranstaltung für die Eigentümer:innen am 13. Juni 2023



# Themen aus der Eigentümerveranstaltung

## Wie sinnvoll ist die Festsetzung eines Sanierungsgebiets?

### Vorteile...

- Durch die Festsetzung eines Sanierungsgebiets können **Eigentümer:innen motiviert** werden tätig zu werden (durch Androhung und Aussprache von Geboten z. B. nach § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot BauGB)
- Die **steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten** von Gebäuden im Sanierungsgebiet ist höher. Sie erfolgt über einen Zeitraum von 12 Jahren (§ 7h EStG). In den ersten acht Jahren werden 9% der Herstellungskosten und in den darauf folgenden vier Jahren 7% abgesetzt (=100%)

### Zu beachten ist jedoch...

- Bei **Baudenkmalern** gelten die gleichen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.
- im untersuchten Gebiet liegen auch viele **Nicht-Denkmalern** (auch wenn sie im Gebiet der Denkmalbereichssatzung liegen). Sie können zwar auch von der steuerlichen Abschreibung profitieren, jedoch nur bei **Maßnahmen am Äußeren des Gebäudes** (§ 7i Satz 4 EStG)

→ Für Eigentümer:innen von Nicht-Denkmalern, deren Gebäude jedoch auch innere Umgestaltung erfordern, um modern nutzbar zu sein und Leerstände zu vermeiden, ist die förmliche **Festsetzung des Sanierungsgebiets weiterhin von Interesse.**



# Themen aus der Eigentümerveranstaltung

## Denkmalschutz

- Eigentümer:innen wollen modernisieren, aber Denkmalschutz schränkt ein
- Lange Wartezeiten bei denkmalrechtlichen Bescheinigungen
- Denkmalschutz ist Verlustgeschäft für Eigentümer:innen
- Eigentümer:innen der Marktstraße: „Wir sind Idealisten“, wohnen dort sehr gerne
- Dennoch: Eigentümerschaft muss „on-top“ bezahlen, um das schöne Stadtbild zu erhalten
- Daher hohes Interesse an Fördermitteln, Möglichkeiten für energetische Sanierung im Denkmal
- Idee der Gründung eines Vereins für Solidarität, denn es treten teilweise große Schäden auf, die große finanzielle Löcher reißen



# Themen aus der Eigentümerveranstaltung

## Erneuerbare Energien in der Altstadt

- Lademöglichkeiten für E-Autos in der Marktstraße z.B. an Straßenlaternen
- Interesse an Solaranlagen -> wie lassen sich erneuerbare Energien im Denkmalschutz realisieren?

## Städtebauliche Analyse (Verkehr)

- Wunsch nach neuer Pflasterung der unteren Marktstraße im Hinblick auf Barrierefreiheit
- Wunsch nach Verkehrsberuhigung auf der Bahnhofstraße, gerade LKWs sind problematisch (→ Bahnhofstraße wird voraussichtlich 2025 umgebaut)
- Kreuzungspunkt Bahnhofstraße und Bachstraße ist gefährlich
- Kein Parkhaus auf dem Gelände der Feuerwehr, da dann Verkehr vor und hinter den angrenzenden Häusern entstehen würde



# Vorbereitende Untersuchungen

## Bisherige Arbeitsschritte:

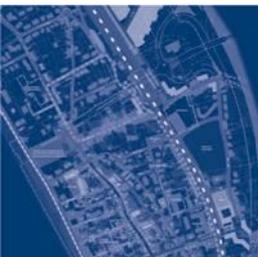
- Bauzustandsanalyse/-kartierung (1. Quartal 2023)
- SWOT-Analyse (2. Quartal 2023)
- Informationsveranstaltung Eigentümer:innen (2. Quartal 2023)
- Erarbeitung von Sanierungszielen (3. Quartal 2023)

## Bevorstehende Arbeitsschritte

- Entwurf Sanierungsrahmenplan (3./4. Quartal)
- Vorschlag Verfahrenswahl (1. Quartal 2024)
- Endredaktion (1. Quartal 2024)



**Stadt- und Regionalplanung**  
Dr. Jansen GmbH



**Herzlichen Dank!**