




Informationsveranstaltung Vorbereitende Untersuchungen in **Paderborn Sennelager** 22.06.2018



Das heutige Programm

Start: 18 Uhr

1. **Begrüßung und Einführung**
   Claudia Warnecke, Techn. Beigeordnete der Stadt Paderborn

2. **Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und Ausblick**
   Hathumar Drost & Benedikt Vos, complan Kommunalberatung

4. **Rückfragen und Gesprächsrunde mit**
   Claudia Warnecke, Techn. Beigeordente der Stadt Paderborn
   Hathumar Drost, complan Kommunalberatung
   Benedikt Vos, complan Kommunalberatung

5. **Verabschiedung und Ausklang**
   Claudia Warnecke, Techn. Beigeordnete der Stadt Paderborn

   Ende: ca. 19:30 Uhr



Begrüßung und Einführung

Claudia Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

Was wurde bisher gemacht?

PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

Stadtspaziergang
Stadtgespräch
Initiative ergreifen

19.06.15 **28.08.15** **04.09.15**

Worum geht es?

Anlass

- Vielfältige Herausforderungen kommen auf Sennelager zu!
- Wichtige Rahmenbedingungen zur Nachnutzung der Normandy Kaserne und des TÜP Senne stehen heute noch nicht fest

aber:
Abwarten birgt Gefahr städtebaulicher Fehlentwicklung



Herangehensweise

Einleitung Vorbereitender Untersuchungen als Basis für

- Entscheidung zur Festlegung eines Sanierungsgebietes, damit
- Anwendung der Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts gem. § 136ff BauGB und der damit verbundenen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten für die Eigentümer
- die mögliche Erstellung eines ISEK (auch für Teile der Normandy Barracks)



Was passiert wann?

Sichtung vorhandener Konzepte

Bestandsaufnahme

Auftaktveranstaltung (25.11.16)

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen inkl. Eigentümer-/innenbefragung, Auswertung, Variantenentwicklung, Ableitung d. Sanierungsziele

Bericht VU und Abschlussveranstaltung (22.06.2018)

Politische Beratung und ggfls. Beschlussfassung

Ggfls. Bearbeitung Stadterneuerungskonzept/ ISEK

Prüfung Förderung

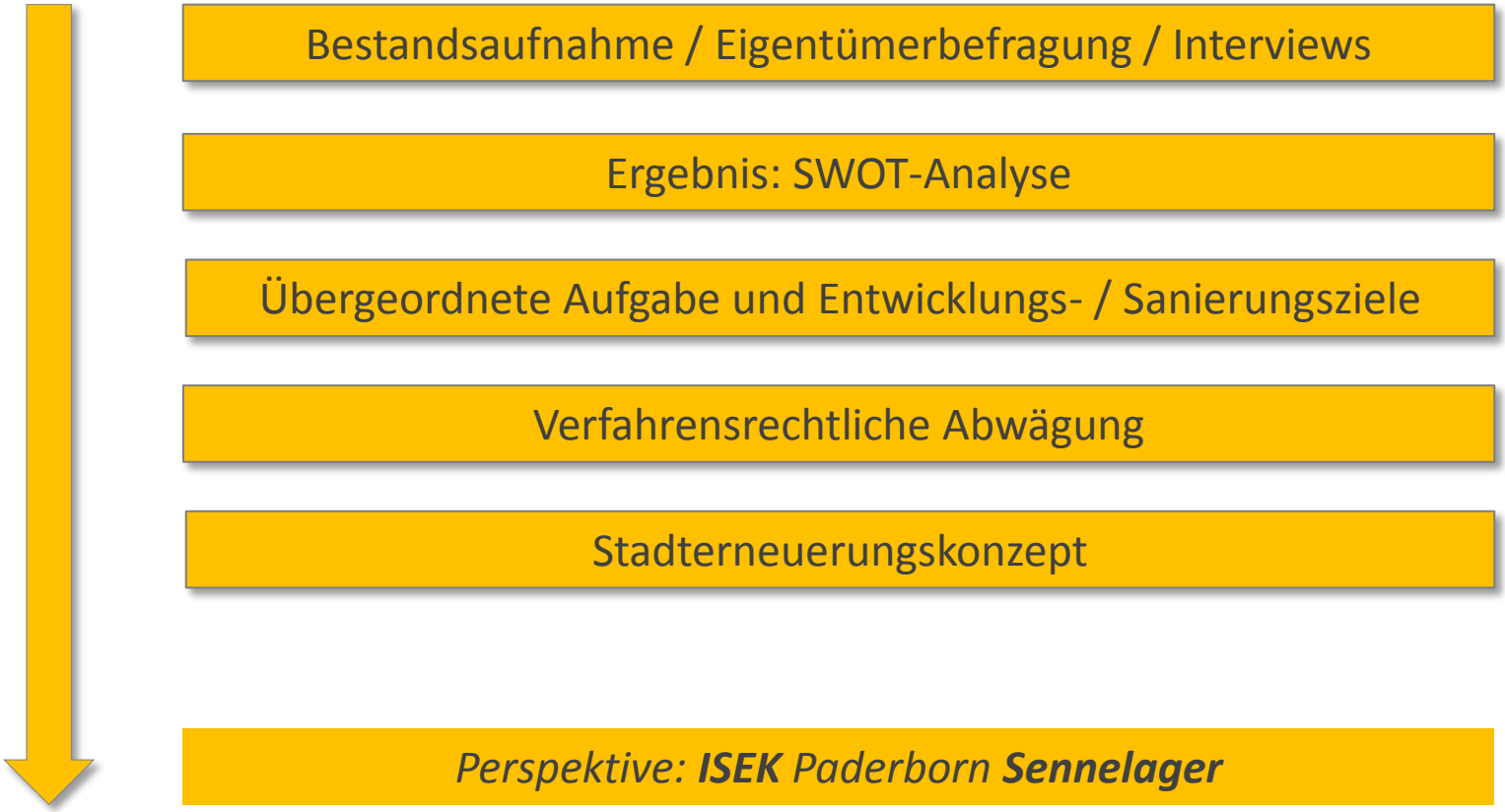
Umsetzung von Projekten



Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen und Ausblick

Hathumar Drost & Benedikt Vos, complan Kommunalberatung

Wie war der Ablauf?

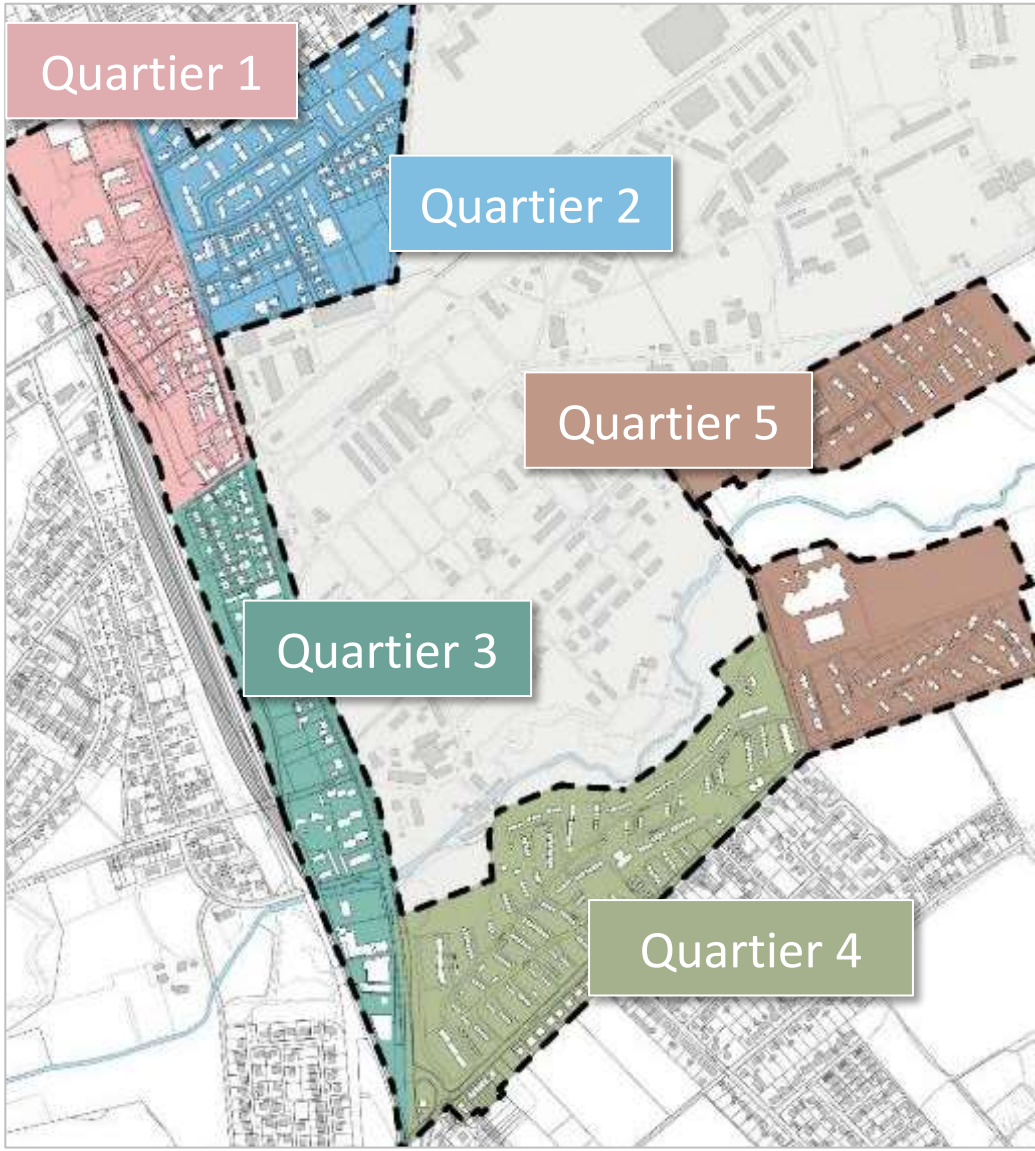


Das Untersuchungsgebiet Paderborn Sennelager



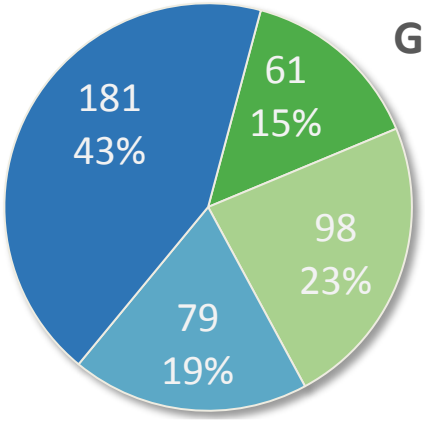
Bevölkerungsverteilung – Untersuchungsgebiet (Stand: 30.09.16)

Quartier	**EW „gemeldet“**	**EW gesamt** *(inkl. „nicht-gemeldete“ EW)*
Quartier 1	rd. 330	rd. 385
Quartier 2	rd. 185	rd. 205
Quartier 3	rd. 540	rd. 590
Quartier 4	rd. 230	rd. 1.150
Quartier 5	rd. 25	rd. 275
U-Gebiet	**rd. 1.300 EW**	**rd. 2.600 EW**



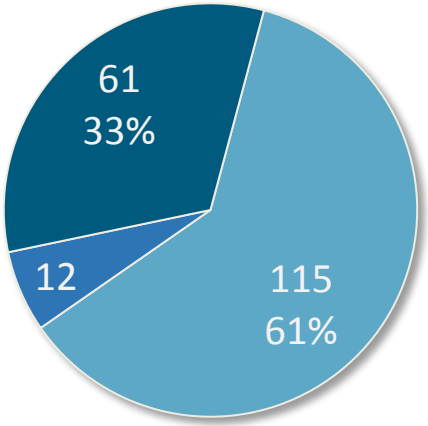
*Sennelager „verliert“ voraussichtlich **bis zu 50 %** der derzeitigen Bevölkerung*

Rückblick: Ergebnisse der Eigentümerbefragung, 2016 (Auszüge)



Größe der Wohnung in den Gebäuden

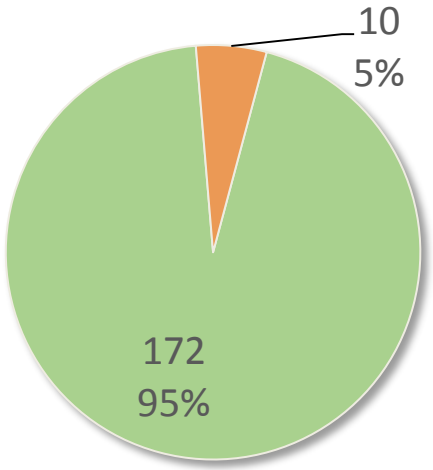
- unter 30m²
- zwischen 30 und 70m²
- zwischen 70 und 90m²
- mehr als 90m²



Nutzung des Eigentums

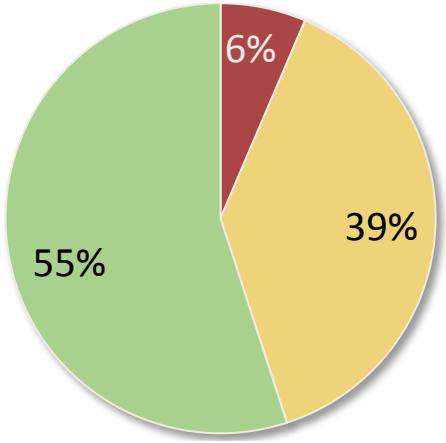
- Reine Eigennutzung
- Eigennutzung und Vermietung
- Reine Vermietung

Rückblick: Ergebnisse der Eigentümerbefragung, 2016 (Auszüge)



Leerstand

Nein Ja



Beurteilung des Gebäudezustandes insgesamt

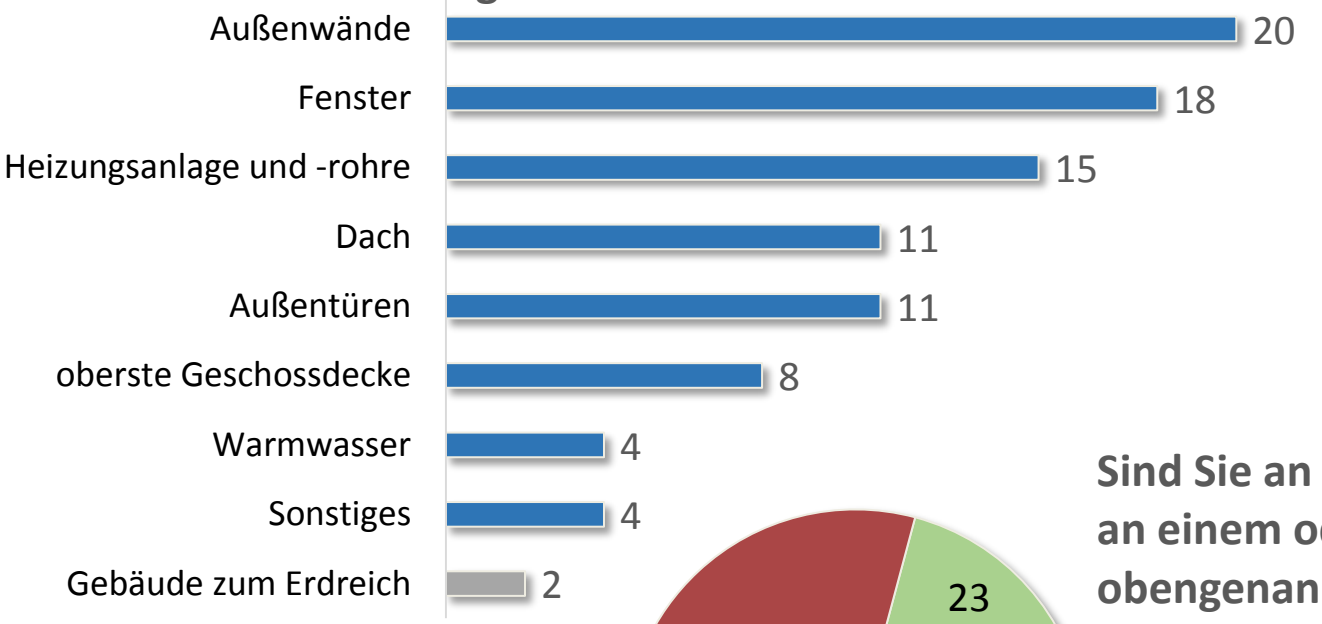
Modernisierung dringend nötig

Kleinere Maßnahmen nötig

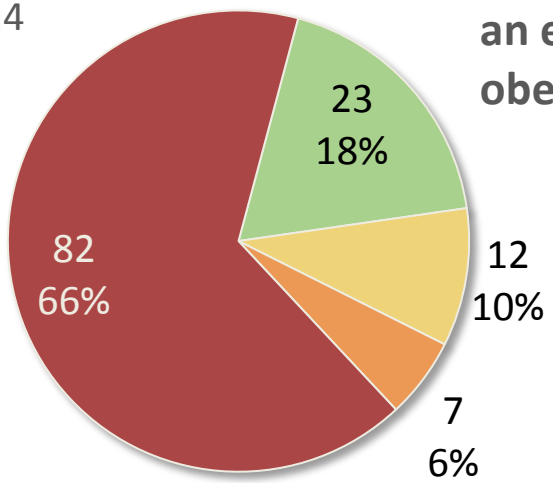
Keine Maßnahmen nötig

Rückblick: Ergebnisse der Eigentümerbefragung, 2016 (Auszüge)

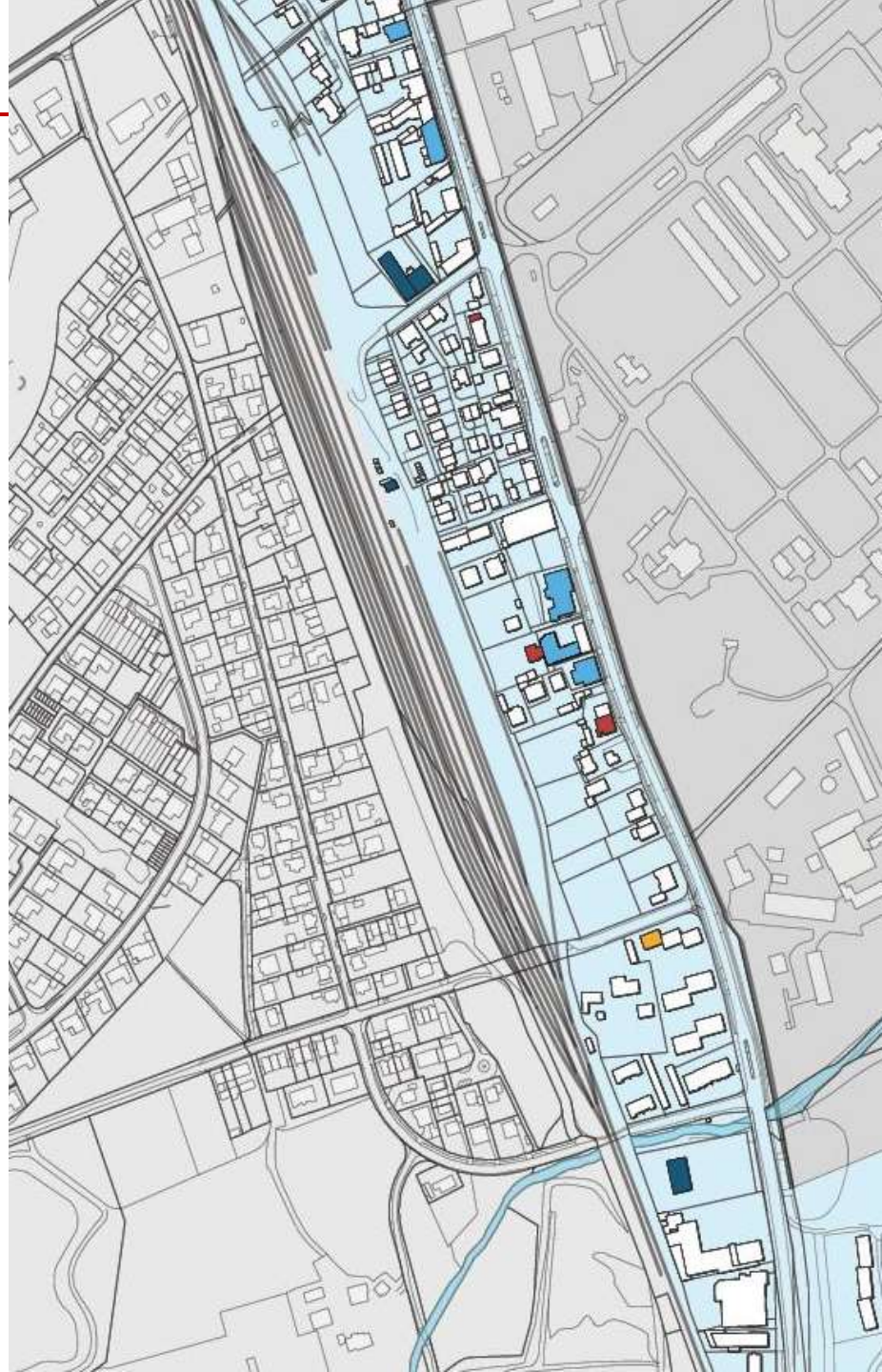
An welchen Bauteilen sind aus Ihrer Sicht energetische Maßnahmen notwendig?



Sind Sie an energetische Maßnahmen an einem oder mehrere der obengenannten Bauteile interessiert?



Leerstand



PADERBORNER KONVERSION
Räume.Ideen.Perspektiven.

Leerstand



teilweise Leerstand Wohnen



Leerstand Wohnen



teilweise Leerstand Gewerbe



Leerstand Gewerbe

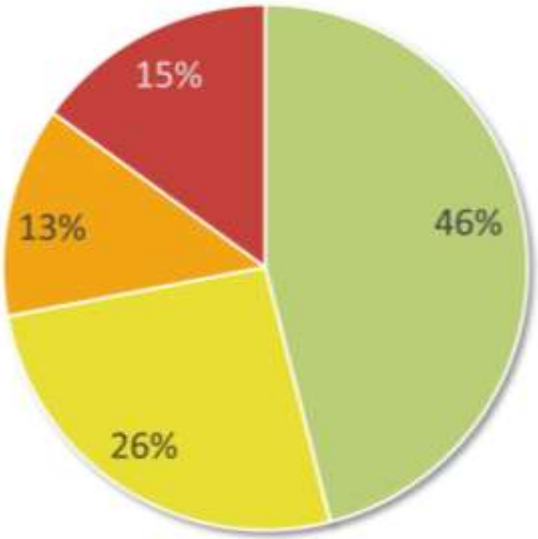
Sanierungsbedarfe

kein Bedarf

geringer Bedarf

mittlerer Bedarf

hoher Bedarf



PADERBORNER KONV
Räume.Ideen.Perspektiven.

Sanierungsbedarfe


kein Bedarf


geringer Bedarf


mittlerer Bedarf


hoher Bedarf

Konfliktbereich Bielefelder Straße



Qualitäten und Potenziale

- Eigener Bahnhof und gute Anbindung ans (überörtliche) Verkehrsnetz
- Unmittelbar angrenzende qualitätsvolle Schutzgebiete
- Gute Nahversorgungs- und Bildungsinfrastruktur
- Gute Auslastung der Wohnungsbestände
- Vorhandene Verdichtungspotenziale
- Perspektivisches Potenzial: Aufweitung Bielefelder Str.





Mängel und Risiken

- Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum
- Vorhandene Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe im privaten Gebäudebestand
- Starke Verkehrsbelastung und Nutzungskonflikte im Bereich der Bielefelder Straße
- Keine erkennbare Ortsmitte
- Lärmbelastung durch Auto- und Schienenverkehr
- Drohender Identitätsverlust





Übergeordnete Aufgabe und Leitziele

1

Übergeordnete Aufgabe

Zukunftsfähige Entwicklung des Areals der Normandy Kaserne, des Truppenübungsplatzes und der dazugehörigen Gebäude, Nutzungen und Einrichtungen

2

Leitsatz

Sennelager wird zu einer attraktiven „Adresse“ in Paderborn

3

Leitziele

Qualifizierte Bestandsentwicklung – insb. der aktuell britisch genutzten Quartiere

Bedarfsorientierter Neubau

Aufwertung des öffentlichen Raums / des Wohnumfeldes

Stärkung und Etablierung von gewerblichen und infrastrukturellen Angeboten



Das Stadterneuerungskonzept

- Wichtig: ungeachtet der unklaren zukünftigen Nutzung des Kasernenareals und des Truppenübungsplatzes, soll eine städtebauliche Entwicklung in Sennelager schon heute angestoßen werden

- Im Fokus des Stadterneuerungskonzeptes: Maßnahmen, die schon kurzfristig angegangen werden können

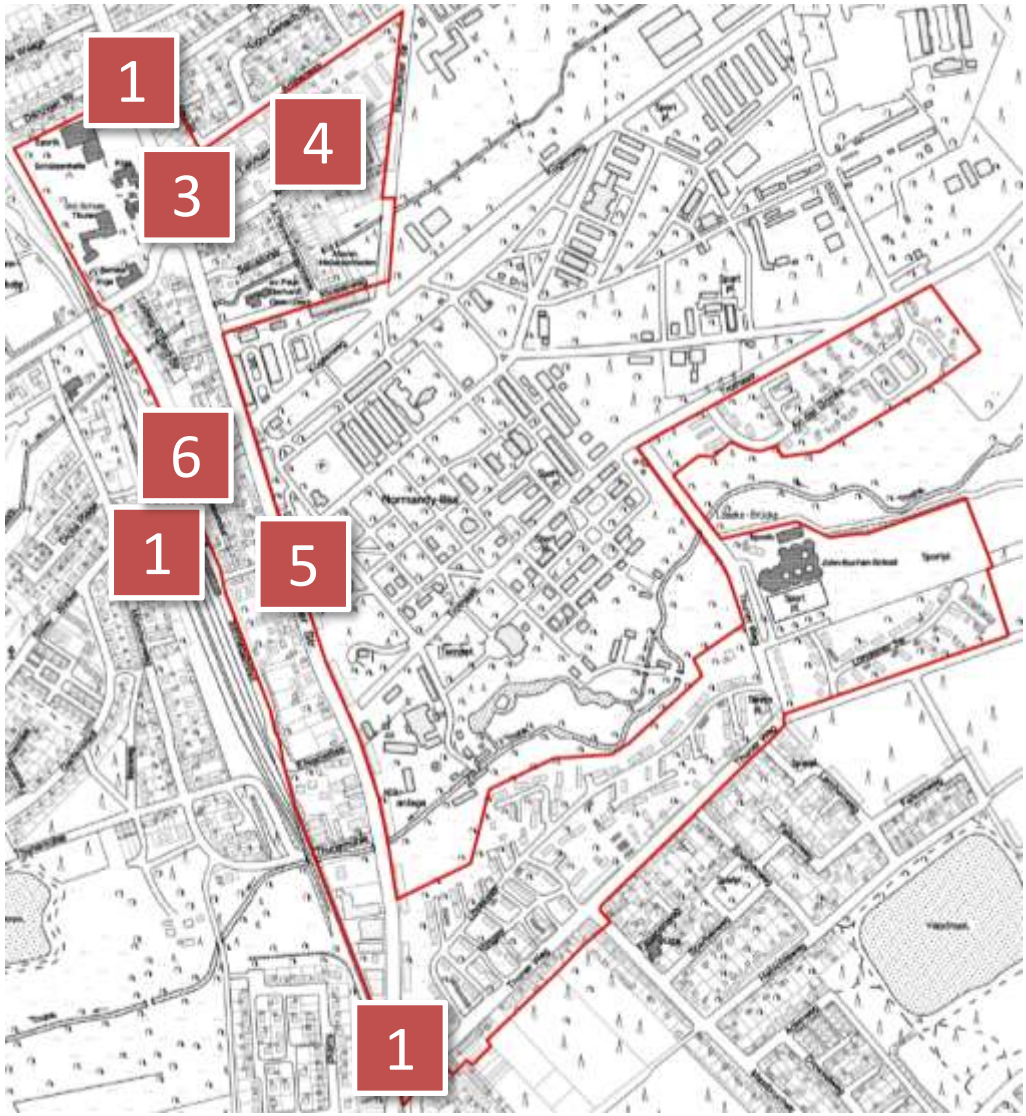


Welche Maßnahmen können kurzfristig einen Beitrag leisten, positive Impulse für die Entwicklung in Sennelager zu setzen?

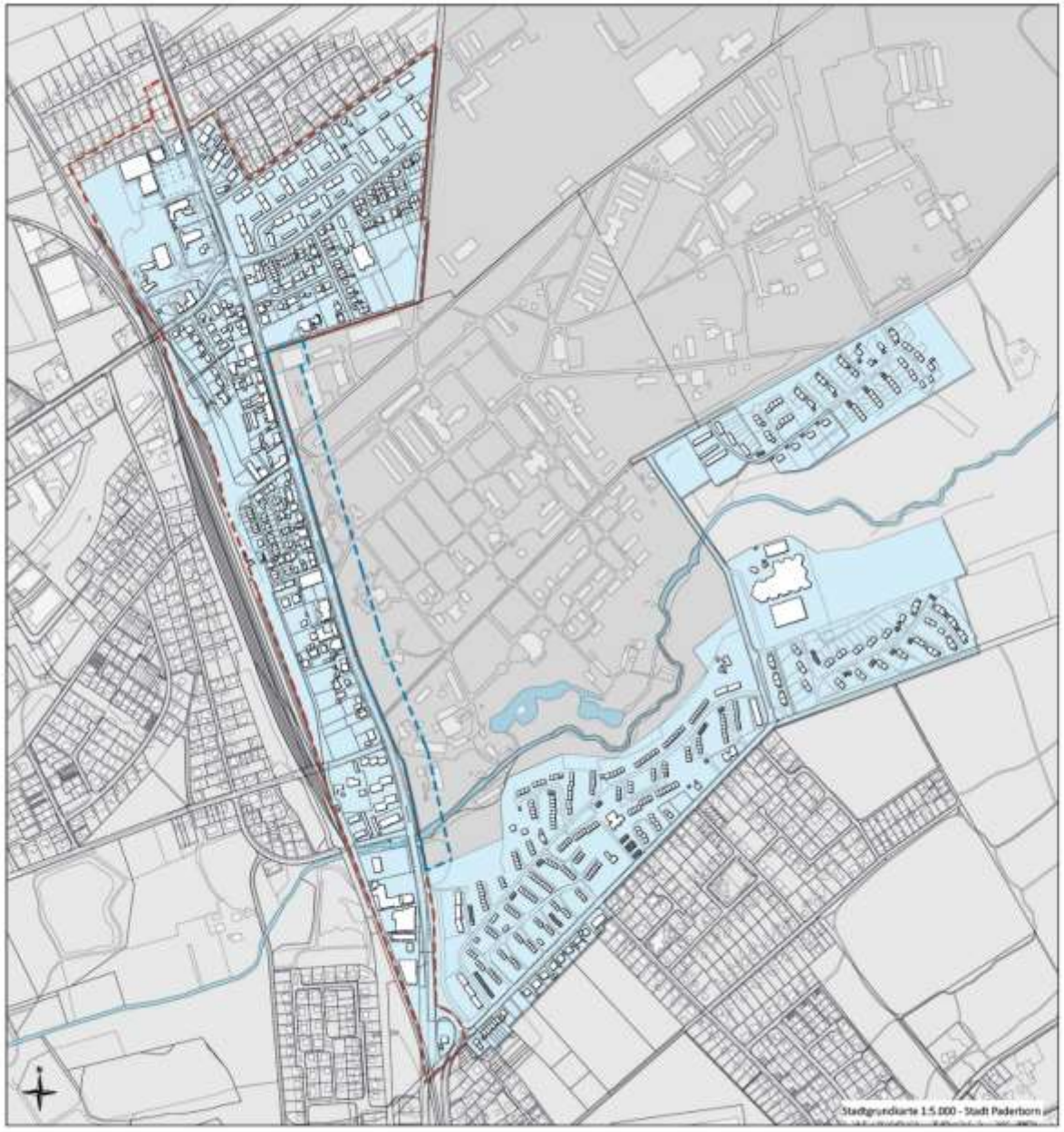
Das Stadterneuerungskonzept – Mögliche Maßnahmen

2 7

1. Aufwertung der Ortseingänge
2. Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäudesubstanz mit mittlerem und hohen Sanierungsbedarf
3. Aufwertung der Ortsmitte
4. Qualifizierung des Wohn-umfeldes „Lahrkampstraße“
5. Perspektive: Aufweitung der Bielefelder Straße
6. Aufwertung Bahnhofsumfeld / Zufahrt Panzerverladung
7. Sanierungsbegleitung / Unterstützung bürgerschaft-lichen Engagements



Verfahrensrechtliche Abwägung: das vereinfachte Sanierungsgebiet



Sanierungsverfahren

- Vereinfachtes Sanierungsverfahren nach §142 (4) BauGB
- Ergänzungsgebiet nach §142 (2) BauGB
- Normandy Kaserne
- Untersuchungsgebiet

STADT PADERBORN | VU SENNELAGER

paderborn.de
Paderborn überzeugt.

complan Kommunalberatung
Regionalbüro Bielefeld
Niederwall 32
33602 Bielefeld
fon +49 (0)521 32 96 1010
info@complangmbh.de
complangmbh.de
Voltaireweg 4 ,
14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111

Formalrechtliche Auswirkungen auf die Eigentümer

- Da **keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen** zu erwarten sind, werden **keine Ausgleichsbeträge** von den Eigentümern erhoben (Ausschluss der Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) im vereinfachten Sanierungsverfahren)

- Nächste Schritt: Beschluss einer **Sanierungssatzung** (regelt u.a. Genehmigungserfordernisse, Regelungsumfang noch offen)



Steuerliche Begünstigungen für Gebäudeeigentümer

- Erhöhte Absetzung bei Herstellungskosten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h, 10f, 11a EstG sind **nur in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten** oder Entwicklungsgebieten möglich

- ***Modernisierungsmaßnahmen*** (gem. § 177 (1-4) BauGB) Gebäude entspricht nicht den „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 177 (3) BauGB)

- ***Instandsetzungsmaßnahme*** (gem. § 177 (1, 3-5) BauGB) „Mängel der inneren und äußeren Beschaffenheit“ sind zu beheben (d.h. bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes wird unerheblich beeinträchtigt oder das Gebäude beeinträchtigt nach seiner äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild)



Steuerliche Begünstigungen für Gebäudeeigentümer

- Voraussetzung: Abschluss eines **Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages** zwischen der Stadt Paderborn und dem Eigentümer

- Verteilung der Abschreibung auf zwölf Jahre



Zu konkreten **steuerlichen Fragestellungen** berät ein Steuerberater!

Fragen?

Verabschiedung und Ausklang

Claudia Warnecke, Technische Beigeordnete der Stadt Paderborn

Wie geht es weiter?

Was passiert wann?

Sichtung vorhandener Konzepte

Bestandsaufnahme

Auftaktveranstaltung (25.11.16)

Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen inkl. Eigentümer-/innenbefragung, Auswertung, Variantenentwicklung, Ableitung d. Sanierungsziele

Bericht VU und Abschlussveranstaltung (22.06.2018)

Politische Beratung und ggfls. Beschlussfassung

Ggfls. Bearbeitung Stadterneuerungskonzept/ ISEK

Prüfung Förderung

Umsetzung von Projekten





Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Drei Nachnutzungsszenarien

1 **Sennelager bleibt Militärstandort**

→ ***Weitere militärische Nutzung*** *der Kaserne und des TRÜPs*

- ***ohne Veränderung***
- ***Integration Kasernenabschnitt*** *Bielefelder Str.*

2 **Öffnung der Normandy Kaserne für die Öffentlichkeit**

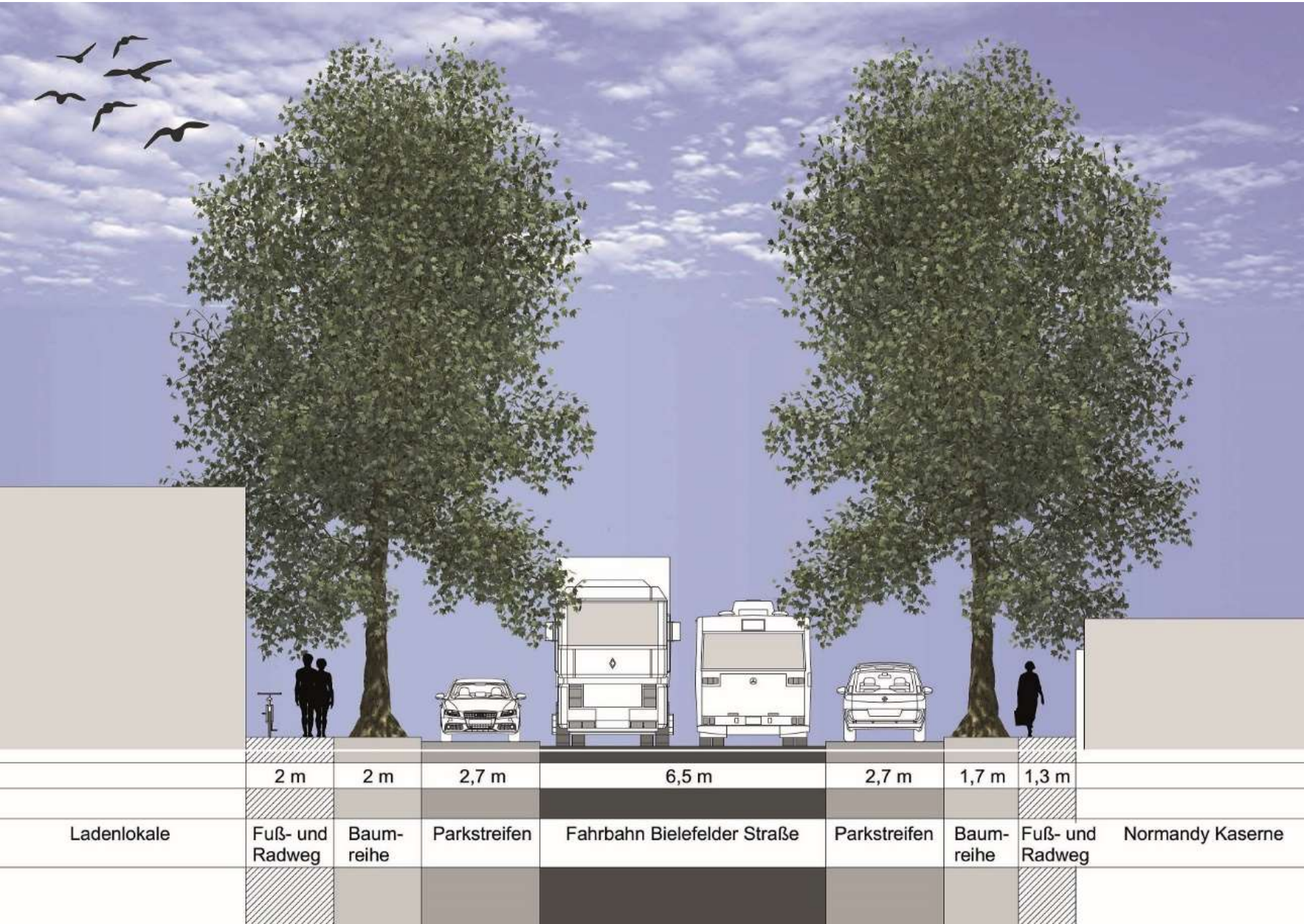
→ ***Freizug Kaserne*** *und* ***ausschließlich militärische Nutzung*** *des TRÜPs*

- ***Wohnen / Gesundheit / Pflege*** *in erhaltenswerter Bausubstanz + Neubau*
- ***Reines Wohnen*** *in erhaltenswerter Bausubstanz +* ***Neubau*** *auf Kasernengelände*

3 **Leben und Wohnen am Puls der Natur**

→ ***Vollständige Aufgabe*** *der militärischen Nutzung*

- ***Naturpark***
- ***Landschaftsbezogenes Wohnen***


2 m
2 m
2,7 m
6,5 m
2,7 m
1,7 m
1,3 m
Ladenlokale
Fuß- und Radweg
Baum-reihe
Parkstreifen
Fahrbahn Bielefelder Straße
Parkstreifen
Baum-reihe
Fuß- und Radweg
Normandy Kaserne