

# Bad Bramstedt

Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept

Bad Bramstedt  
Informationsveranstaltung 18.06.2024



**GOS.**

# Agenda

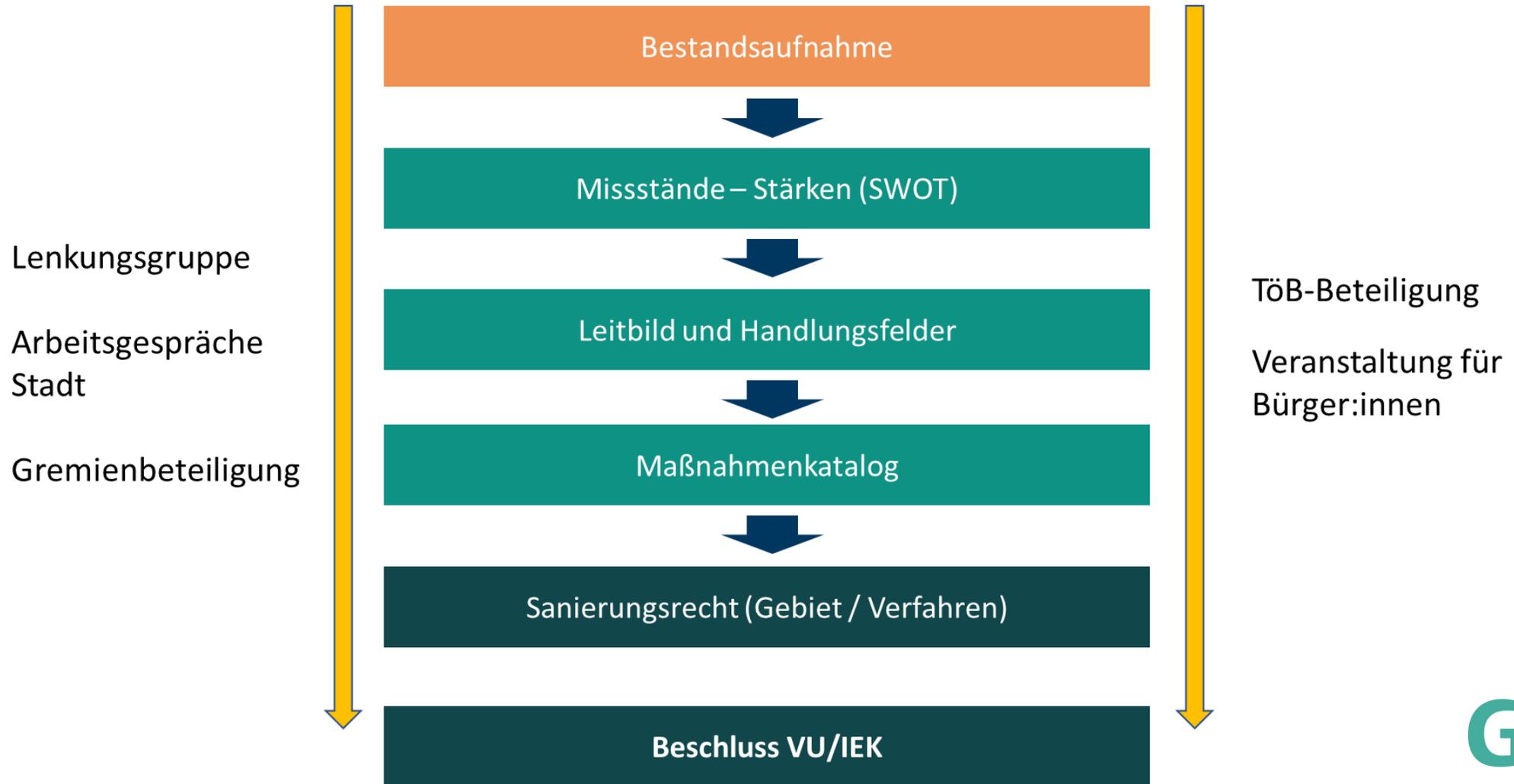
1. Zielstellung und Erstellungsprozess
2. Bestandsanalyse
3. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept
4. Die Sanierungsgebiete
5. Auswirkungen des Sanierungsrechts
6. Ausblick

# Zielstellung und Erstellungsprozess



GOS.

# Der VU/IEK-Prozess



# Ergebnisse der Bestandsanalyse

# 2

GOS.

# SWOT-Analyse: Themenfelder

Städtebau

Soziales und sonstige  
kommunale  
Daseinsvorsorge

Klimaschutz

Wohnen

Bildung, Soziales  
und Kultur

Grünflächen und  
Öffentliche Räume

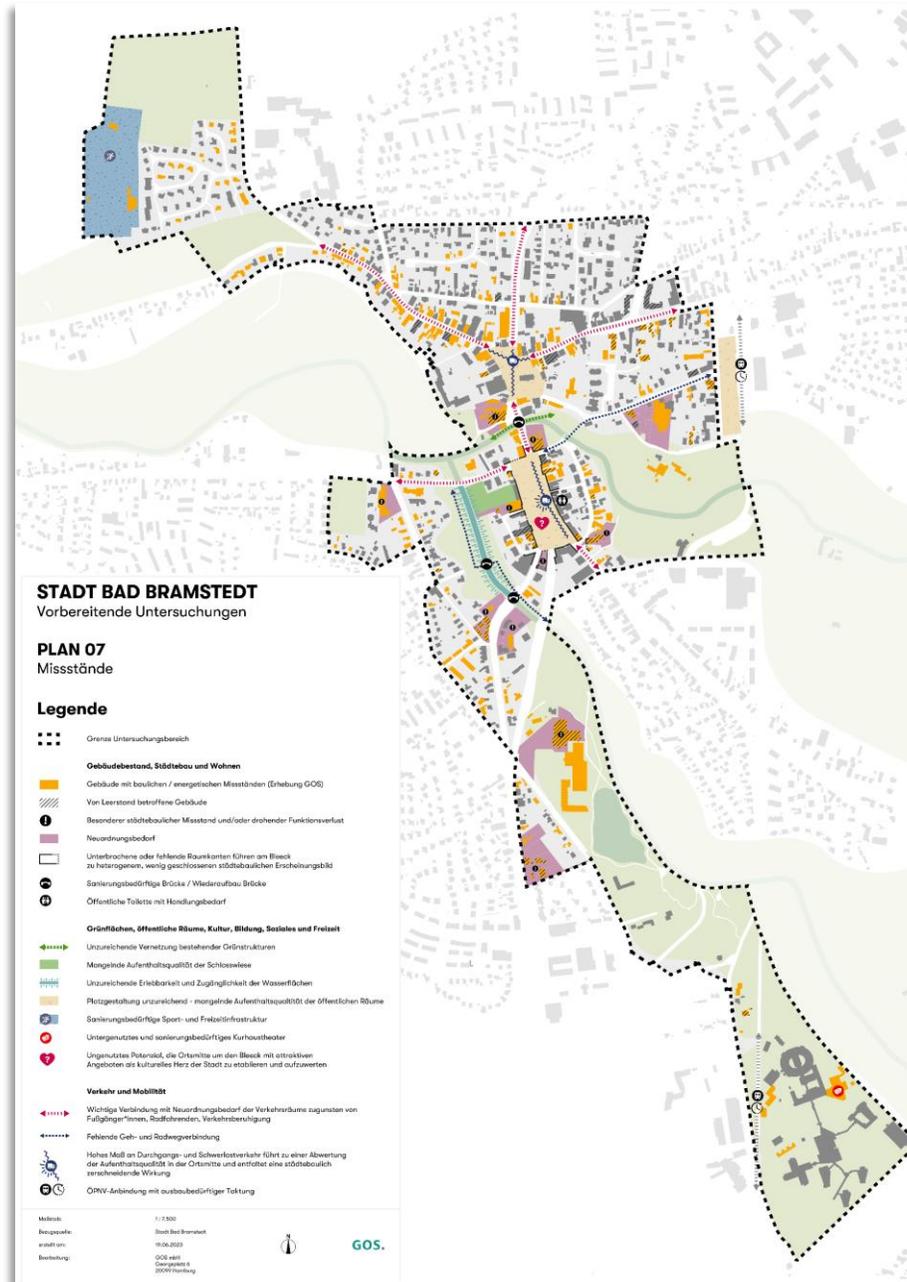
Verkehr und  
Mobilität

Lokale Ökonomie

Sport und Freizeit

GOS.

# Missstände



GOS.

# Missstände



## STADT BAD BRAMSTEDT

Vorbereitende Untersuchungen

### PLAN 07

Missstände

#### Legende

- Grenze Untersuchungsbereich
- Gebäudebestand, Städtebau und Wohnen**
  - Gebäude mit baulichen / energetischen Missständen (Erhebung GOS)
  - ▨ Von Leerstand betroffene Gebäude
  - ⓘ Besonderer städtebaulicher Missstand und/oder drohender Funktionsverlust
  - Neuordnungsbedarf
  - Unterbrochene oder fehlende Raumkanten führen am Bleek zu heterogenem, wenig geschlossenem städtebaulichen Erscheinungsbild
  - ↔ Sanierungsbedürftige Brücke / Wiederaufbau Brücke
  - ♿ Öffentliche Toilette mit Handlungsbedarf
- Grünflächen, öffentliche Räume, Kultur, Bildung, Soziales und Freizeit**
  - ↔ Unzureichende Vernetzung bestehender Grünstrukturen
  - Mangelnde Aufenthaltsqualität der Schlosswiese
  - ▨ Unzureichende Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Wasserflächen
  - Platzgestaltung unzureichend - mangelnde Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
  - ♿ Sanierungsbedürftige Sport- und Freizeitinfrasturktur
  - Ⓜ Untergenutztes und sanierungsbedürftiges Kurhaustheater
  - ❓ Ungenutztes Potenzial, die Ortsmitte um den Bleek mit attraktiven Angeboten als kulturelles Herz der Stadt zu etablieren und aufzuwerten
- Verkehr und Mobilität**
  - ↔ Wichtige Verbindung mit Neuordnungsbedarf der Verkehrsräume zugunsten von Fußgänger\*innen, Radfahrenden, Verkehrsberuhigung
  - ↔ Fehlende Geh- und Radwegverbindung
  - ⓘ Hohes Maß an Durchgangs- und Schwerlastverkehr führt zu einer Abwertung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und entfaltet eine städtebaulich zerschneidende Wirkung
  - ♿ ÖPNV-Anbindung mit ausbaubedürftiger Taktung

# Misstände



## STADT BAD BRAMSTEDT Vorbereitende Untersuchungen

### PLAN 07 Misstände

#### Legende

-  Grenze Untersuchungsbereich
  
- Gebäudebestand, Städtebau und Wohnen**
-  Gebäude mit baulichen / energetischen Misständen (Erhebung GOS)
-  Von Leerstand betroffene Gebäude
-  Besonderer städtebaulicher Misstand und/oder drohender Funktionsverlust
-  Neuordnungsbedarf
-  Unterbrochene oder fehlende Raumkanten führen am Bleek zu heterogenem, wenig geschlossenen städtebaulichen Erscheinungsbild
-  Sanierungsbedürftige Brücke / Wiederaufbau Brücke
-  Öffentliche Toilette mit Handlungsbedarf
  
- Grünflächen, öffentliche Räume, Kultur, Bildung, Soziales und Freizeit**
-  Unzureichende Vernetzung bestehender Grünstrukturen
-  Mangelnde Aufenthaltsqualität der Schlosswiese
-  Unzureichende Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Wasserflächen
-  Platzgestaltung unzureichend - mangelnde Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume
-  Sanierungsbedürftige Sport- und Freizeitinfrastruktur
-  Untergenutztes und sanierungsbedürftiges Kurhaustheater
-  Ungenutztes Potenzial, die Ortsmitte um den Bleek mit attraktiven Angeboten als kulturelles Herz der Stadt zu etablieren und aufzuwerten
  
- Verkehr und Mobilität**
-  Wichtige Verbindung mit Neuordnungsbedarf der Verkehrsräume zugunsten von Fußgänger\*innen, Radfahrenden, Verkehrsberuhigung
-  Fehlende Geh- und Radwegverbindung
-  Hohes Maß an Durchgangs- und Schwerlastverkehr führt zu einer Abwertung der Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte und entfaltet eine städtebaulich zerschneidende Wirkung
-  ÖPNV-Anbindung mit ausbaubedürftiger Taktung

# Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept



# Leitbild

LEITSATZ  
ZUKUNFTSKONZEPT DASEINSVORSORGE

Bod. Bramstedt und die Umlandgemeinden stärken ihre Daseinsvorsorgestrukturen zukunfts- und nachhaltig und verbessern deren Erreichbarkeit. Sie entscheiden sich unter Berücksichtigung des Klimaschutzes zu einem generationsübergreifend attraktiven und gut versorgten Wohn- und Lebensraum.

- Bündelung der zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge im Ortskern von Bod. Bramstedt
- Stärkung der Versorgungsfunktion für das Umland
- (Wieder-)belebung des Ortskerns
- Nachhaltiger Nutzungsmix, der für die einzelnen Teilbereiche klare Aufgaben definiert

QUERSCHNITTSTHEMEN

<p><b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, u.a. durch CO<sub>2</sub>-Neutralität und Mobilitätswende</li> </ul>	<p><b>Inklusion</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Barrierefreiheit oder zumindest -armut in öffentlichen Räumen und Gebäuden sowie im Zugang zu sonstigen öffentlichen Angeboten</li> </ul>	<p><b>Transparenter Kommunikations- und Beteiligungsprozess</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Akzeptanz für die Umsetzung der Gesamtmaßnahmen durch eine kontinuierliche Einbindung der Eigentümer- und Bewohnerschaft und der lokalen Akteure schaffen</li> </ul>
--	--	---

ÜBERGRIFFENDE ENTWICKLUNGSZIELE

- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote der öffentlichen Infrastruktur (Kultur, Bildung, Freizeit, Sport, Bevölkerungsschutz)
- Förderung der Mobilitätswende durch Stärkung des nichtmotorisierten Individualverkehrs sowie des ÖPNV
- Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadtstruktur und ortsbildprägender Gebäude
- Städtebauliche und funktionale Attraktivierung des Ortskerns
- Wohnfunktion im Gebiet erhalten und diversifizieren
- Sicherung und Stärkung der medizinischen Versorgung
- Förderung der Digitalisierung

RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKTE UND ENTWICKLUNGSZIELE

**1 Teilraum „Kultur- und Erlebniszentrum Ortskern“**

- Den Bleek zum Treffpunkt und Veranstaltungsort weiterentwickeln
- Zeitgemäße Weiterentwicklung der vorhandenen Kultur- und Bildungsangebote
- Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums
- Verkehrsberuhigung und Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs, Neuordnung und Reduzierung des ruhenden Verkehrs
- Städtebauliche Weiterentwicklung
- Sicherung/ Erhalt und ggf. Modernisierung und Instandsetzung denkmalgeschützter, ortsbildprägender und erhaltenwerter Bausubstanz

**2 Teilraum „Lokaler Einzelhandel und Dienstleistungen“**

- Lokale Ökonomie stärken
- Bündelung von Einzelhandel und Dienstleistungen in den Bereichen Maierbeek, Landweg, Kirchenbleek
- Attraktivierung des öffentlichen Raums insb. im Bereich der Kirche
- Verkehrsberuhigung und Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs

**3 Teilraum „Auenerlebnis“**

- Vernetzung der Grünflächen, auch unter ökologischen Gesichtspunkten
- „Auenerlebnis“ schaffen durch weitere Zugänge zum Wasser im Stadtzentrum (Schlosswiese, Bleekerbrücke)
- Erhaltung und Instandsetzung der Übergänge über die Wasserläufe, insb. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Treffpunkte und Kommunikationsorte schaffen

**4 Teilraum „Sportpark“**

- Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastruktur
- Schaffung von zeitgemäßen, vereinsunabhängigen Sportangeboten

**5 Teilraum Bahnhof**

- Weiterentwicklung zur Mobilitäts-Drehscheibe
- Stärkung der Aufenthaltsqualität
- Bessere Anbindung an die Innenstadt - Weiterentwicklung zum „Tor zur Innenstadt“

**6 Teilraum Feuerwehr**

- Neubau einer zeitgemäßen Feuerwache
- Städtebauliche Aufwertung untergenutzter Grundstücke im Bereich Hamburger Straße



GOS.

# (1) Leitsatz

## LEITSATZ ZUKUNFTSKONZEPT DASEINSVORSORGE

Bad Bramstedt und die Umlandgemeinden stärken ihre Daseinsvorsorgestrukturen zukunftsfähig und nachhaltig und verbessern deren Erreichbarkeit. Sie entwickeln sich unter Berücksichtigung des Klimaschutzes zu einem generationsübergreifend attraktiven und gut versorgten Wohn- und Lebensraum.

- Bündelung der zentralen Funktionen der Daseinsvorsorge im Ortskern von Bad Bramstedt
- Stärkung der Versorgungsfunktion für das Umland
- (Wieder-)belebung des Ortskerns
- Nachhaltiger Nutzungsmix, der für die einzelnen Teilbereiche klare Aufgaben definiert

### QUERSCHNITTSTHEMEN

#### Klimaschutz und Klimaanpassung

- Klimaschutz und Klimafolgenanpassung, u.a. durch CO2-Neutralität und Mobilitätswende

#### Inklusion

- Barrierefreiheit oder zumindest -armut in öffentlichen Räumen und Gebäuden sowie im Zugang zu sonstigen öffentlichen Angeboten

#### Transparenter Kommunikations- und Beteiligungsprozess

- Akzeptanz für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme durch eine kontinuierliche Einbindung der Eigentümer- und Bewohnerschaft und der lokalen Akteure schaffen



# (2) Übergreifende Entwicklungsziele

## ÜBERGREIFENDE ENTWICKLUNGSZIELE

- Sicherung und Weiterentwicklung der Angebote der öffentlichen Infrastruktur (Kultur, Bildung, Freizeit, Sport, Bevölkerungsschutz)
- Förderung der Mobilitätswende durch Stärkung des nichtmotorisierten Individualverkehrs sowie des ÖPNV
- Erhaltung und Aufwertung der historischen Stadtstruktur und ortsbildprägender Gebäude
- Städtebauliche und funktionale Attraktivierung des Ortskerns
- Wohnfunktion im Gebiet erhalten und diversifizieren
- Sicherung und Stärkung der medizinischen Versorgung
- Förderung der Digitalisierung



# (3) Räumliche Handlungsschwerpunkte

## Teilraum „Kultur- und Erlebniszentrum Ortskern“

1

- Den Bleek zum Treffpunkt und Veranstaltungsort weiterentwickeln
- Zeitgemäße Weiterentwicklung der vorhandenen Kultur- und Bildungsangebote
- Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums
- Verkehrsberuhigung und Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs, Neuordnung und Reduzierung des ruhenden Verkehrs
- Städtebauliche Weiterentwicklung
- Sicherung/ Erhalt und ggf. Modernisierung und Instandsetzung denkmalgeschützter, ortsbildprägender und erhaltenswerter Bausubstanz

## Teilraum „Lokaler Einzelhandel und Dienstleistungen“

2

- Lokale Ökonomie stärken
- Bündelung von Einzelhandel und Dienstleistungen in den Bereichen Maienbeeck, Landweg, Kirchenbleek
- Attraktivierung des öffentlichen Raums insb. im Bereich der Kirche
- Verkehrsberuhigung und Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs

## Teilraum „Auenerlebnis“

3

- Vernetzung der Grünflächen, auch unter ökologischen Gesichtspunkten
- „Auenerlebnis“ schaffen durch weitere Zugänge zum Wasser im Stadtzentrum (Schlosswiese, Bleeckerbrücke)
- Erhaltung und Instandsetzung der Übergänge über die Wasserläufe, insb. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Treffpunkte und Kommunikationsorte schaffen

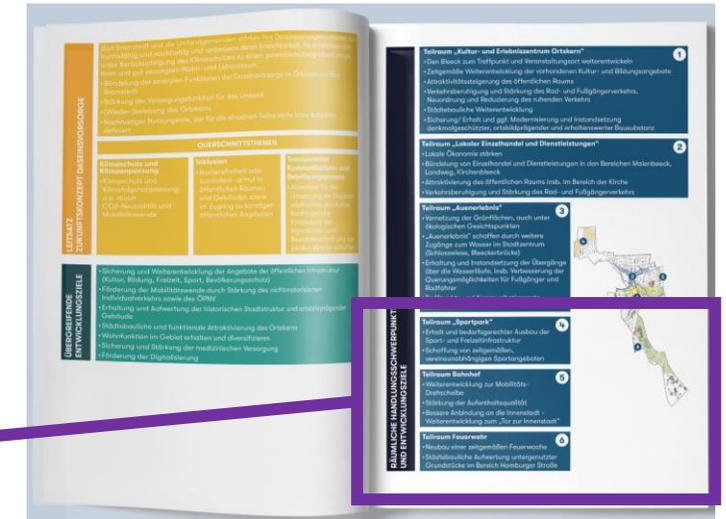


GOS.

# (3) Räumliche Handlungsschwerpunkte

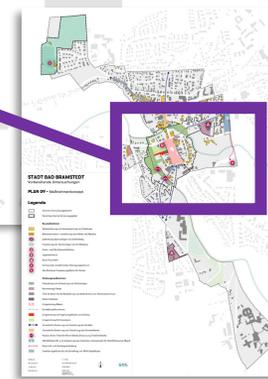
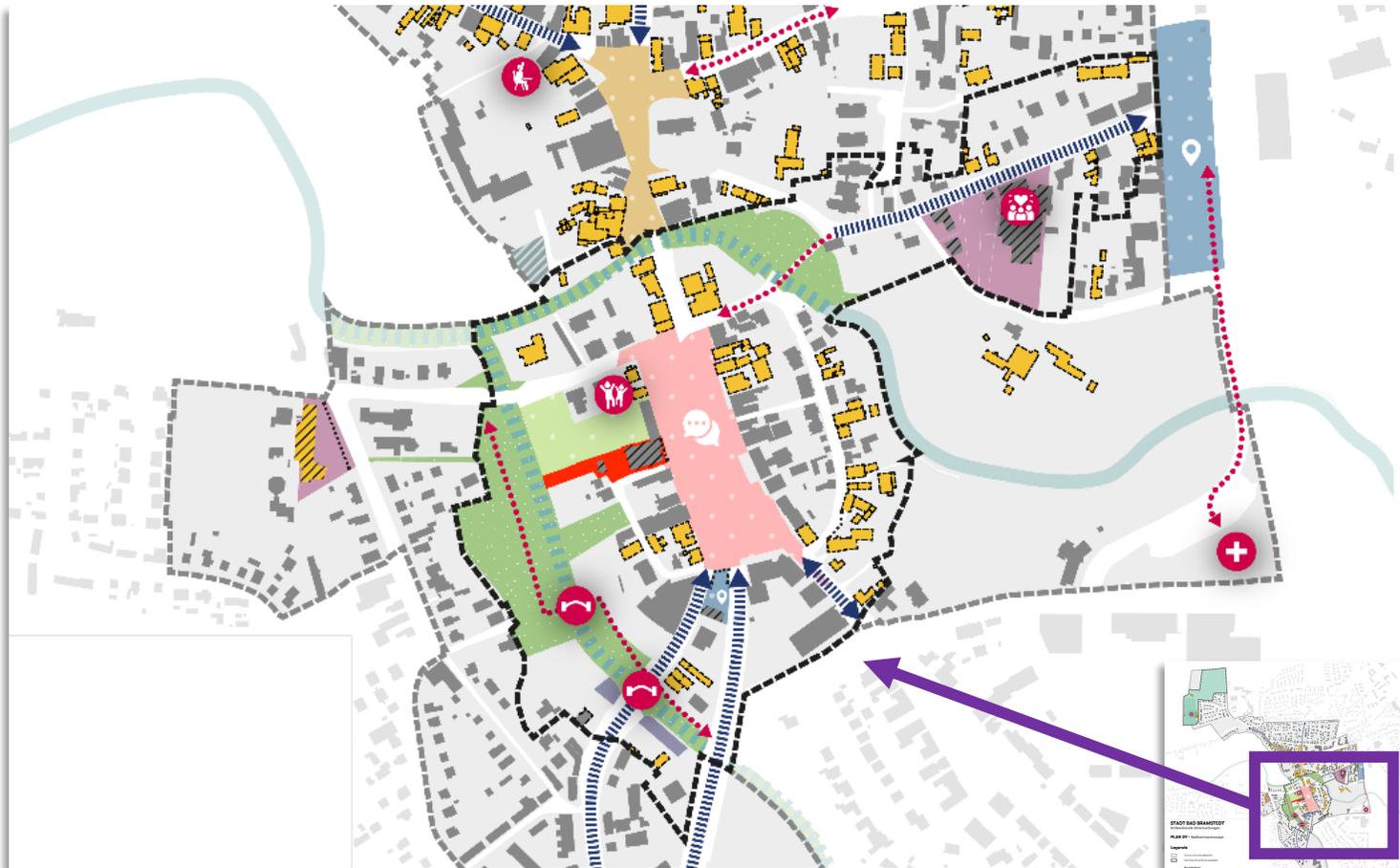
## RÄUMLICHE HANDLUNGSSCHWERPUNKT UND ENTWICKLUNGSZIELE

- Teilraum „Sportpark“** 4
  - Erhalt und bedarfsgerechter Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastruktur
  - Schaffung von zeitgemäßen, vereinsunabhängigen Sportangeboten
- Teilraum Bahnhof** 5
  - Weiterentwicklung zur Mobilitäts-Drehscheibe
  - Stärkung der Aufenthaltsqualität
  - Bessere Anbindung an die Innenstadt - Weiterentwicklung zum „Tor zur Innenstadt“
- Teilraum Feuerwehr** 6
  - Neubau einer zeitgemäßen Feuerwache
  - Städtebauliche Aufwertung untergenutzter Grundstücke im Bereich Hamburger Straße





# Maßnahmenkonzept



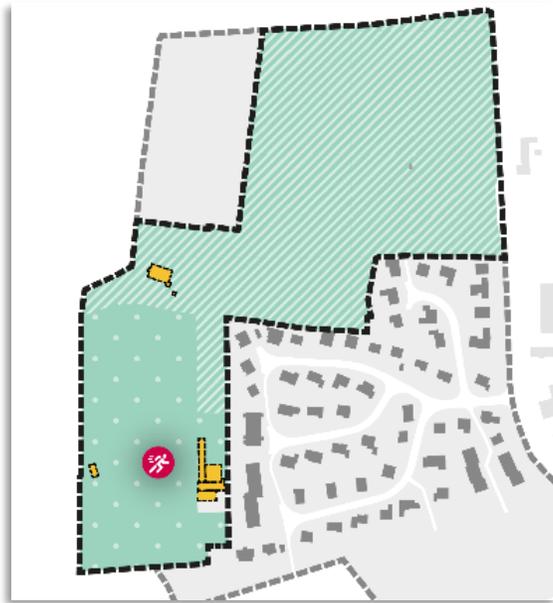
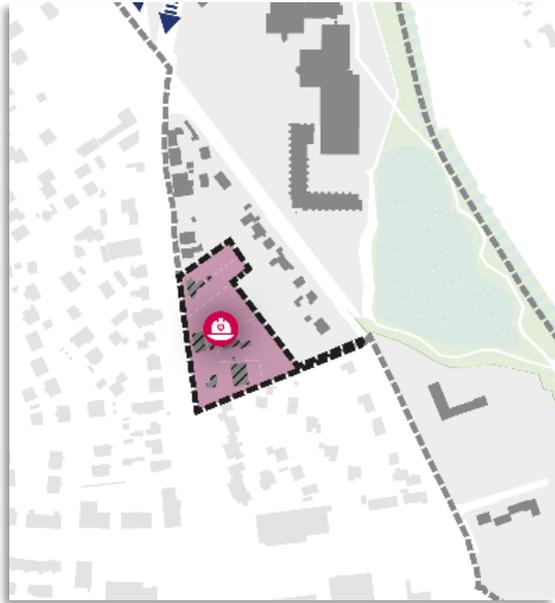
## STADT BAD BRAMSTEDT Vorbereitende Untersuchungen

### PLAN 09 - Maßnahmenkonzept

#### Legende

-  Grenze Untersuchungsbereich
-  Vorschlag Grenze Sanierungsgebiet
- Baumaßnahmen**
-  Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
-  Bestandsumbau/ -erweiterung oder Abriss und Neubau
-  Aufwertung Sportanlagen am Schäferberg
-  Erweiterung der Sportanlagen am Schäferberg
-  Kultur- und Nachbarschaftshaus
-  Jugendzentrum
-  Neue Feuerwehr
-  Kommunales medizinisches Versorgungszentrum
-  Alte Bücherei: Erweiterungsfläche für Schule
- Ordnungsmaßnahmen**
-  Herstellung und Aufwertung von Grünanlagen
-  Neuordnung Fläche
-  (Teil-)Ankäufe für die Realisierung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz
-  Abriss Gebäude
-  Umgestaltung Bleeck
-  Schließung Raumkante
-  Umgestaltung als Ergänzungsfäche zum Schloss
-  Umgestaltung Schlosswiesen
-  Grundhafte Sanierung und Gestaltung der Straßen
-  Grundhafte Sanierung und Gestaltung des Kirchenbleecks
-  Neubau Ernst-Friedrich-Harm Brücke; Erneuerung Friedrichbrücke
-  Mobilitätshub Bf. und Aufwertung des Vorplatzes; Knotenpunkt für Mobilitätswende Bleeck
-  Neue Fuß- und Radwegverbindung
-  Erweiterungsfläche für die Schaffung von PKW-Stellplätzen

# Maßnahmenkonzept



## STADT BAD BRAMSTEDT Vorbereitende Untersuchungen

### PLAN 09 - Maßnahmenkonzept

#### Legende

-  Grenze Untersuchungsbereich
-  Vorschlag Grenze Sanierungsgebiet
  
- Baumaßnahmen**
-  Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
-  Bestandsumbau/ -erweiterung oder Abriss und Neubau
-  Aufwertung Sportanlagen am Schäferberg
-  Erweiterung der Sportanlagen am Schäferberg
-  Kultur- und Nachbarschaftshaus
-  Jugendzentrum
-  Neue Feuerwehr
-  Kommunales medizinisches Versorgungszentrum
-  Alte Bücherei: Erweiterungsfläche für Schule
  
- Ordnungsmaßnahmen**
-  Herstellung und Aufwertung von Grünanlagen
-  Neuordnung Fläche
-  (Teil-)Ankäufe für die Realisierung von Maßnahmen zum Hochwasserschutz
-  Abriss Gebäude
-  Umgestaltung Bleeck
-  Schließung Raumkante
-  Umgestaltung als Ergänzungsfäche zum Schloss
-  Umgestaltung Schlosswiesen
-  Grundhafte Sanierung und Gestaltung der Straßen
-  Grundhafte Sanierung und Gestaltung des Kirchenbleecks
-  Neubau Ernst-Friedrich-Harm Brücke; Erneuerung Friedrichbrücke
-  Mobilitätshub Bf. und Aufwertung des Vorplatzes; Knotenpunkt für Mobilitätswende Bleeck
-  Neue Fuß- und Radwegverbindung
-  Erweiterungsfläche für die Schaffung von PKW-Stellplätzen

# Kosten- und Finanzierungsübersicht

## zu finanzierende Summe

Anteil Bund und Land Schleswig-Holstein (je 1/3 der zuwendungsfähigen Kosten)

Anteil Stadt Bad Bramstedt an der Städtebauförderung (1/3 der zuwendungsfähigen Kosten)

Anteil Stadt Bad Bramstedt gesamt (inkl. zusätzlich erforderlicher kommunaler Mittel)

**38.773.237,56 €**

25.848.825,04 €

12.924.412,52 €

25.461.471,80 €

# Die Sanierungsgebiete



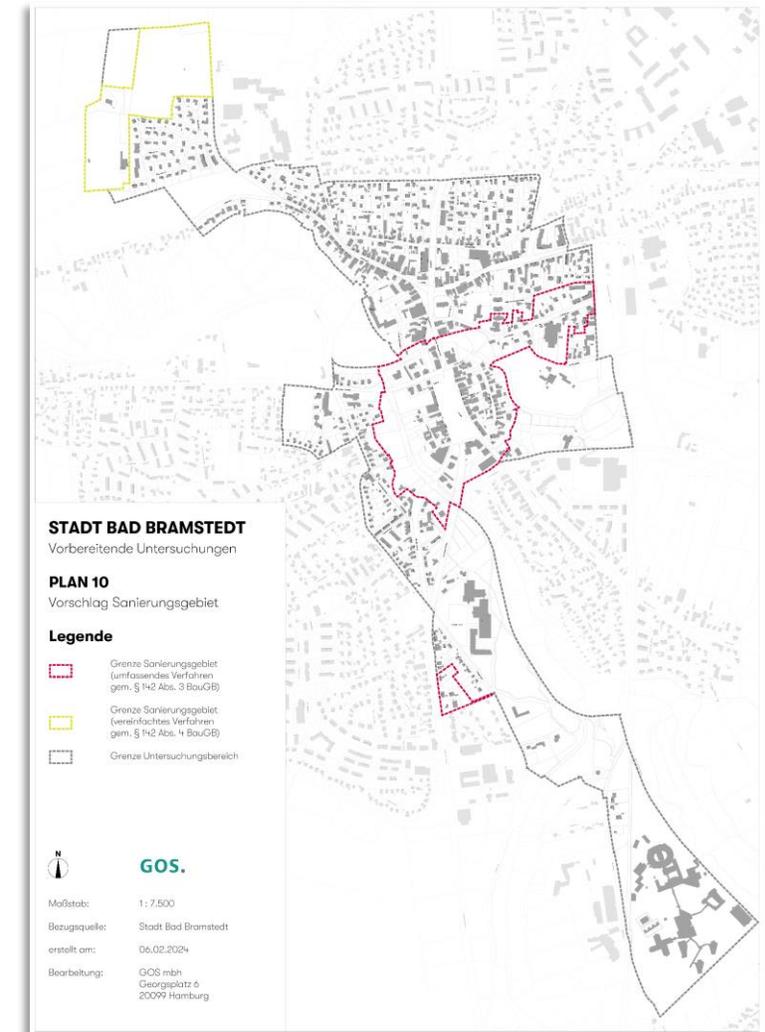
GOS.

# Festlegung des Sanierungsgebietes

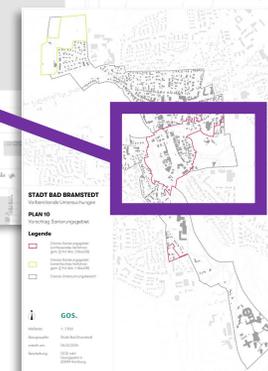
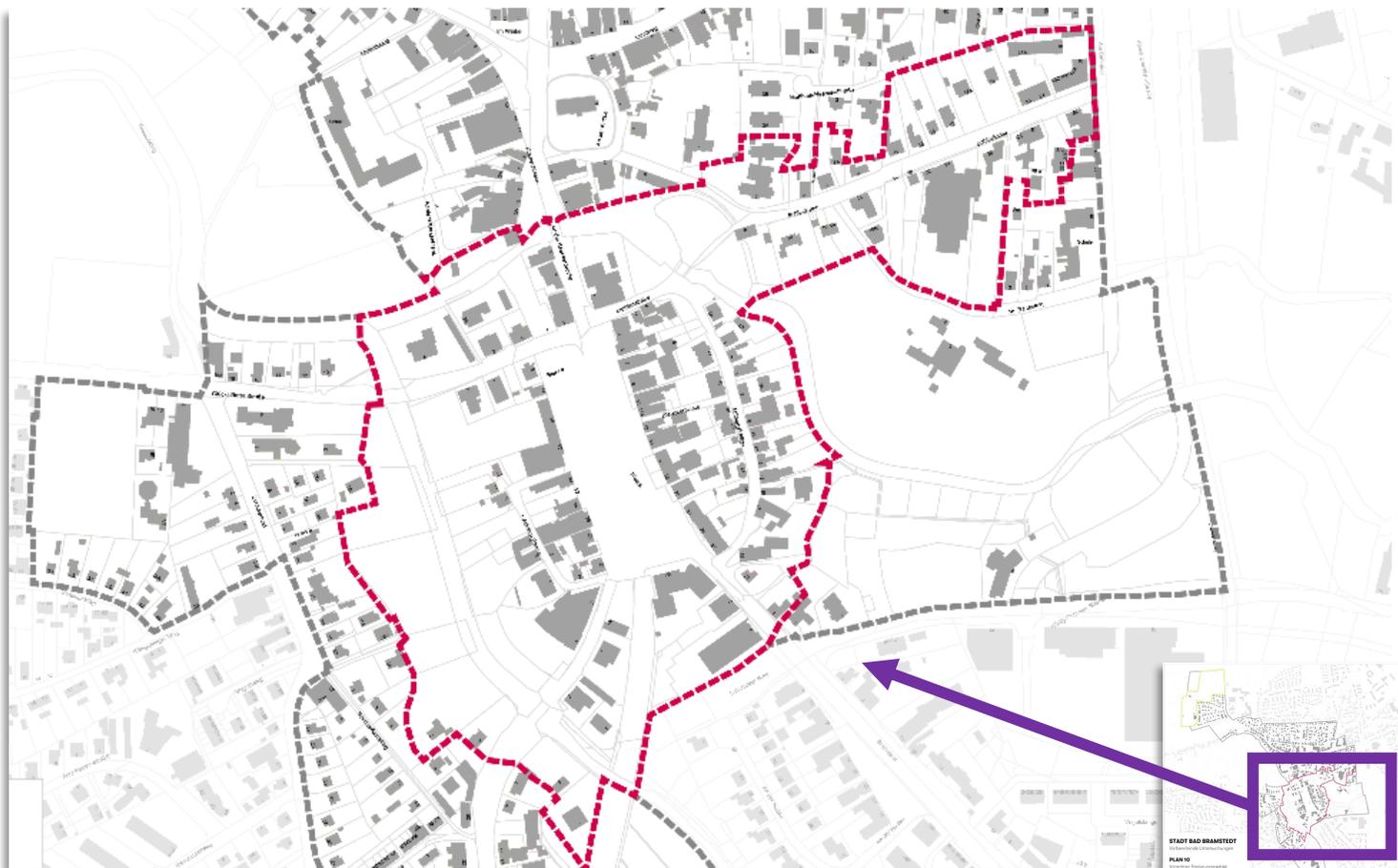
- Durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen die in der VU/IEK identifizierten städtebauliche Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB im öffentlichen Interesse wesentlich verbessert oder umgestaltet werden.
- Ein Sanierungsgebiet nach §142 BauGB Abs. 1 wird per Satzung mit folgenden Inhalten
  - Abgrenzung des Sanierungsgebiets
  - geeignetes Sanierungsverfahren
  - Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängeförmlich festgelegt.
- Grundsätze:
  - das Gebiet ist so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme innerhalb von 15 Jahren durchzuführen ist
  - Die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme muss gesichert sein

# Sanierungsgebiete

- Ortskern: Umfassendes Verfahren  
gem. § 142 Abs. 3 BauGB
- Bereich Feuerwehr: Umfassendes Verfahren  
gem. § 142 Abs. 3 BauGB
- Bereich Schäferberg: Vereinfachtes Verfahren  
gem. § 142 Abs. 4 BauGB



# Sanierungsgebiete



## STADT BAD BRAMSTEDT

Vorbereitende Untersuchungen

### PLAN 10

Vorschlag Sanierungsgebiet

#### Legende

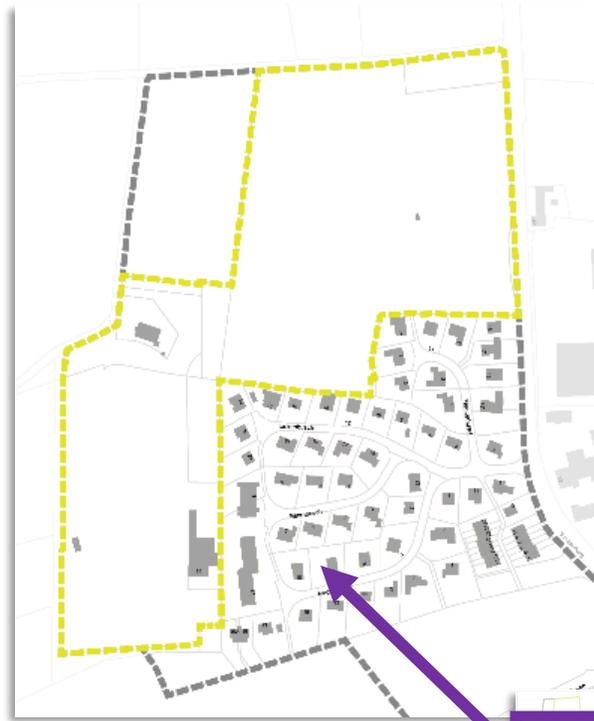
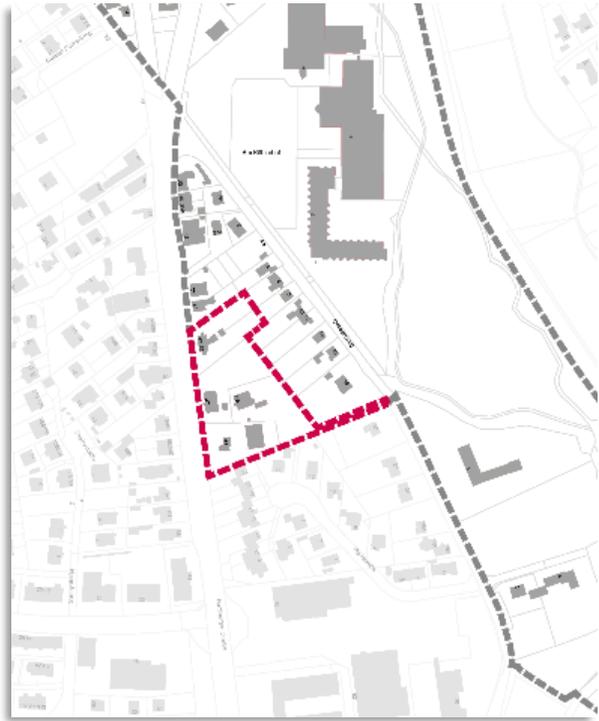
-  Grenze Sanierungsgebiet (umfassendes Verfahren gem. § 142 Abs. 3 BauGB)
-  Grenze Sanierungsgebiet (vereinfachtes Verfahren gem. § 142 Abs. 4 BauGB)
-  Grenze Untersuchungsgebiet



**GOS.**

- Maßstab: 1 : 7.500
- Bezugsquelle: Stadt Bad Bramstedt
- erstellt am: 06.02.2024
- Bearbeitung: GOS mbh  
Georgsplatz 6  
20099 Hamburg

# Sanierungsgebiete



## STADT BAD BRAMSTEDT

Vorbereitende Untersuchungen

### PLAN 10

Vorschlag Sanierungsgebiet

#### Legende



Grenze Sanierungsgebiet  
(umfassendes Verfahren  
gem. § 142 Abs. 3 BauGB)



Grenze Sanierungsgebiet  
(vereinfachtes Verfahren  
gem. § 142 Abs. 4 BauGB)



Grenze Untersuchungsbereich



**GOS.**

Maßstab: 1 : 7.500

Bezugsquelle: Stadt Bad Bramstedt

erstellt am: 06.02.2024

Bearbeitung: GOS mbh  
Georgsplatz 6  
20099 Hamburg

# Auswirkungen des Sanierungsrechts



GOS.

# Besonderheiten in umfassend festgelegten Sanierungsgebieten

## 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

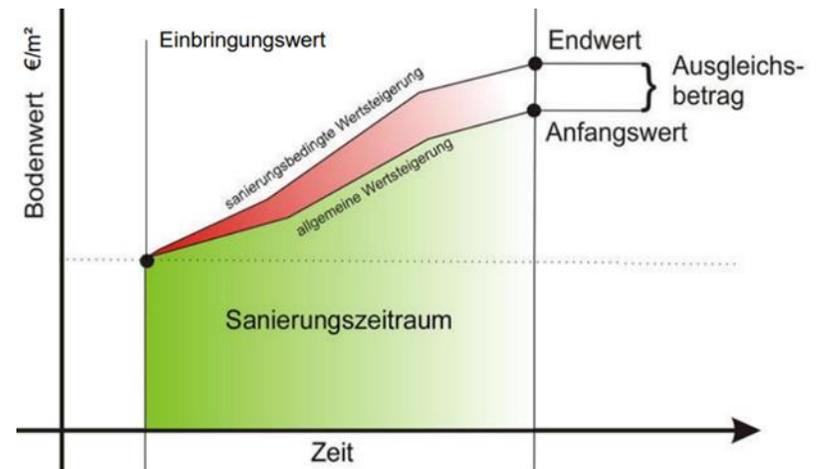
# Besonderheiten in umfassend festgelegten Sanierungsgebieten

## Erhöhte steuerliche Abschreibungen

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

# Ausgleichsbetragswesen

- Der Gesetzgeber geht davon aus, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme zu sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke führen kann.
- Ausgleichsbetrag entspricht der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes eines Grundstückes  
Differenz zwischen dem s. g. Anfangswert und  
→ Endwert (ermittelt durch den unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises)
- **WICHTIG:** „konjunkturelle Wertsteigerungen“ werden nicht mit eingerechnet!



# Ausgleichsbetragswesen

## Wann kommt es zur Ausgleichsbetragserhebung?

- nach Aufhebung der Sanierungssatzung (in ca. 15 Jahren)
- und **NUR** sofern sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erfolgt sind
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks → es ist **KEINE** Umlage der Kosten der Sanierung
- Vor der Festsetzung des Ausgleichsbetrages erhalten die Eigentümer die Gelegenheit zur Stellungnahme und Erörterung der Wertermittlung.

# Auswirkungen des Sanierungsrechts

Sie fragen, wir antworten!



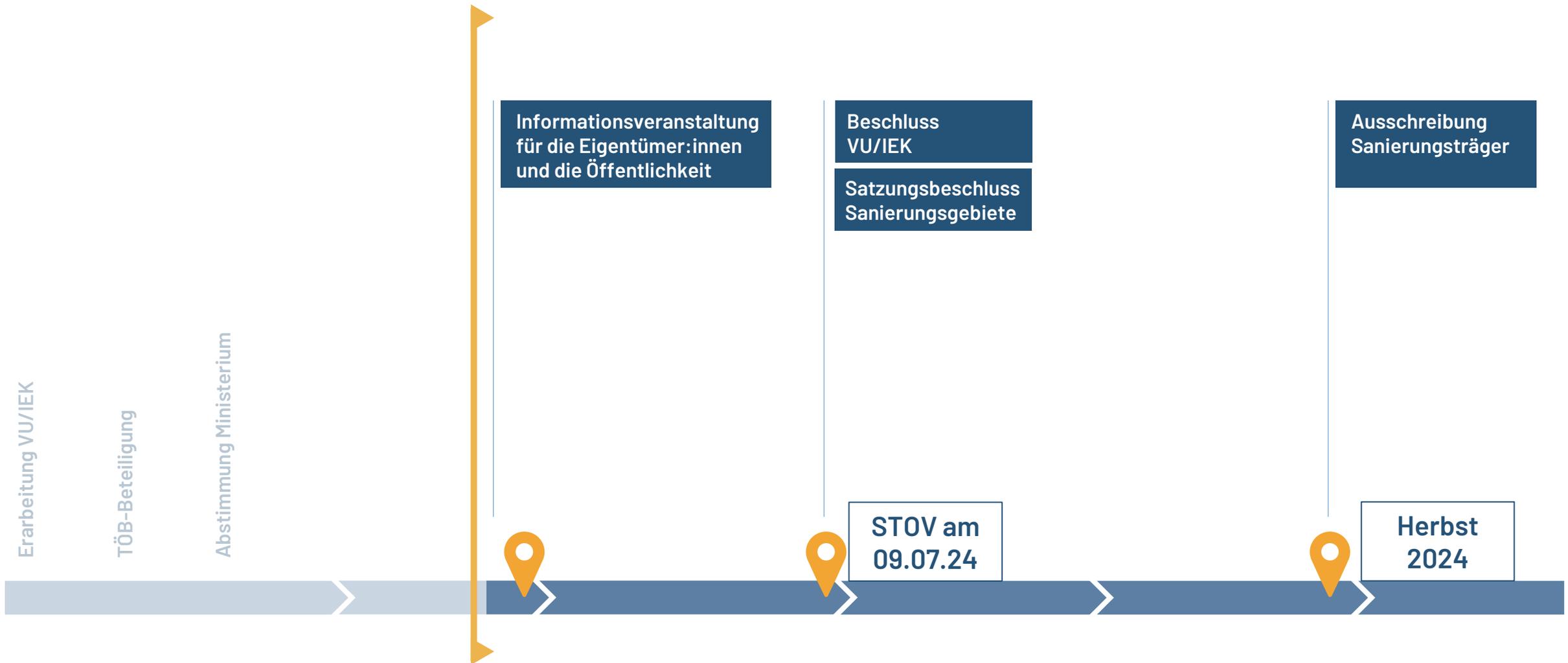
GOS.

# Ausblick



GOS.

# Ausblick



# Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



**Carolin Wandzik**  
Wandzik@gos-mbh.de  
040 593 636 230



**Alexandra Dahmen**  
dahmen@gos-mbh.de  
040 593 636 215



# Ausgleichsbetragswesen

- Ermittlung der sanierungsbedingten Wertsteigerungen mithilfe des „Modell Niedersachsen“.
- Missstände und Maßnahmen werden in folgenden 4 Kategorien bewertet:
  - Bebauung
  - Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung
  - Nutzung – Verdichtung, Gemengelage
  - Umfeld – Verkehrs, Infrastruktur
- Bewertungen werden anhand des Niedersachsenmodells in Prozentsätze überführt und münden im Ausgleichsbetrag.

# Beispiele für werterhöhende Komponenten

- **Bebauung:**
  - Neubebauung einzelner Grundstücke
  - Modernisierung
- **Struktur:**
  - Verbesserung der Erschließungssituation
  - Grundstücksform und -zuschnitt
- **Nutzung – Verdichtung und Gemengelage:**
  - Verlagerung störender Gewerbebetriebe
  - Änderung Art und Umfang der baulichen Nutzung
- **Umfeld – Verkehr und Infrastruktur:**
  - Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtung
  - Gestaltung des öffentlichen Raumes

**Klassifikation der städtebaulichen Missstände nach Modell Niedersachsen 2008**

Kategorie Wertung	Bebauung	Struktur- Eigentumsverhältnisse, Innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	Intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	Überwiegend intakt	Überwiegend günstig	Überwiegend funktionsgerecht	Überwiegend gut
2	Geringe/kleine Mängel	Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Geringe Beeinträchtigungen	In Teilen verbesserungsbedürftig
3	Mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	Geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanlagen	Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	Gering Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	Im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	Übermäßige Verdichtung	Verkehrsverbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	Grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Stark zerfallene Grundstücksstruktur	Störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	Grundlegend Instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	Hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	Keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	Sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Mangelhafte Gesamtsituation	Übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	Unzureichende Gesamtsituation
10	baufällig	Unzumutbare Gesamtsituation	Unzumutbare Verhältnisse	Keine funktionsgerechte Ausstattung

# Klassifikation städtebaulicher Missstände

Klassifikation der städtebaulichen Missstände nach Modell Niedersachsen 2008				
Kategorie	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	intakt	günstig	funktionsgerecht	gut
1	Überwiegend intakt	Überwiegend günstig	Überwiegend funktionsgerecht	Überwiegend gut
2	Geringe/kleine Mängel	Vorhandene Erschließung in Teilen ergänzungsbedürftig	Geringe Beeinträchtigungen	In Teilen verbesserungsbedürftig
3	Mehrere einzelne Mängel	Zugänglichkeit der Grundstücke ungünstig	Geringe Beeinträchtigungen und störende bauliche Nebenanagen	Einige Infrastruktureinrichtungen fehlen
4	Gering Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	unzweckmäßig	Gemengelage mit geringen Beeinträchtigungen	Verkehrssituation verbesserungsbedürftig
5	Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Grundstückszuschnitt ungünstig	Hohe Verdichtung oder nicht ausreichende bauliche Nutzung	Infrastruktur insgesamt ergänzungsbedürftig
6	Im Wesentlichen Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Erschließungssituation unzureichend	Übermäßige Verdichtung	Verkehrsanbindungen mangelhaft, Parkmöglichkeiten nicht in ausreichendem Umfang
7	Grundlegend Instandsetzungs- und modernisierungsbedürftig	Stark zersplitterte Grundstücksstruktur	Störende Gemengelage	Behinderungen durch den Verkehr, Infrastruktur unzureichend
8	Grundlegend Instandsetzungs- und sanierungsbedürftig (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Erschließungs- wie Ver- und Entsorgungseinrichtungen unzureichend	Hohe Verdichtung und störende Gemengelage, Beeinträchtigung durch Altbausubstanz	Keine Parkmöglichkeiten, fließender Verkehr überlastet, Infrastruktur im Prinzip nicht vorhanden
9	Sehr starker Sanierungsbedarf (gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gewährleistet)	Mangelhafte Gesamtsituation	Übermäßige Verdichtung und störende Gemengelage	Ungenügende Gesamtsituation
10	baufällig	Unzumutbare Gesamtsituation	Unzumutbare Verhältnisse	Keine funktionsgerechte Ausstattung

# Klassifikation städtebaulicher Maßnahmen

Klassifikation der städtebaulichen Maßnahmen nach Modell Niedersachsen 2008				
Kategorie Wertung	Bebauung	Struktur – Eigentumsverhältnisse, innere Erschließung	Nutzung – Verdichtung, Gemengelage	Umfeld – Verkehr, Infrastruktur
0	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen	Keine Maßnahmen
1	Einzelne Maßnahmen	Einzelne Maßnahmen	Einzelne Maßnahmen bezogen auf einzelne Grundstücke	Einzelne, kleinere Maßnahmen
2	Gezielte Behebung der Mängel	Gezielte Ergänzung vorhandener Erschließungsanlagen	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke	Einzelne Ergänzungen
3	Einzelne Modernisierung- und Instandsetzungsmaßnahmen	Verbesserung der Zugänglichkeit von Grundstücken	Einzelne Maßnahmen bezogen auf mehrere zusammenhängende Grundstücke und Beseitigung störender baulicher Nebenanlagen	Gezielte Ergänzung der Infrastruktur
4	Einfache Modernisierung und Instandsetzung	Verbesserung der Erschließungssituation	Mehrere Maßnahmen bezogen auf die Gemengelage	Ausbau von Rad- und Fußwegen, Verbesserung für den ruhenden Verkehr
5	Mittlere Modernisierung und Instandsetzung	Flächentausch, vereinfachte Umlegung	Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung	Ergänzung und Verbesserung der Infrastruktur
6	Umfassende Modernisierung und Instandsetzung	Ergänzung der Erschließungsanlagen	Entkernung	Erweiterung des öff. Verkehrsnetzes und Verbesserung der Anschlussmöglichkeiten für den Individualverkehr, Schaffung von weiteren Parkmöglichkeiten
7	Durchgreifende Modernisierung und Instandsetzung	Neuaufteilung (Umlegung)	Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen	Umlenkung des fließenden Verkehrs, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
8	Durchgreifende Instandsetzung und Sanierung sowie Neubebauung einzelner Grundstücke	Durchgreifende Maßnahmen	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Maßnahmen zur Beseitigung oder Verringerung von Emissionen, Freilegung von Grundstücken, Begrünung	Schaffung von Parkplätzen, Parkhäusern, Verkehrsumleitungen, Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
9	Überwiegend Neubebauung oder aufwändige Sanierung	Grundlegende Umstrukturierung (Umlegung)	Veränderung hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung und Umsetzung von Betrieben	Anlage verkehrsberuhigter Zonen, auch Fußgängerzonen und Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen
10	Neubebauung	Umfassende Neuordnung und Erschließung (Umlegung)	Umfassende Umnutzung	Umfassende Verbesserung der Verkehrssituation und Neuausstattung mit Infrastruktureinrichtungen

# Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen nach Kanngieser 2015

Matrix sanierungsbedingter Werterhöhungen für Anfangswerte von mehr als 500 €/m<sup>2</sup>

Städtebauliche Maßnahmen	10,0										
	9,0										
	8,0										
	7,0						17,1				
	6,0				12,7	14,3	15,3				
	5,0	7,0	9,5	10,8	11,5	12,2	13,7				
	4,0	6,4	7,3	9,2	9,3	10,5	11,5				
	3,0	4,9		7,1	8,1	9,8					
	2,0	3,7	4,6	6,0	6,4						
	1,0	3,5									
		1,0	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0	9,0	10,0
Städtebauliche Missstände											