

Quartiersentwicklung „Nördliche Hauptstraße“ im Ortsteil Warstein

- Umbau der Hauptstraße 2. BA
- Renaturierung der Wäster
- **Abriss der ehem. Rustica und Herstellung von einigen Parkplätzen und kleinen Grünbereichen**
- **Neugestaltung Trockels Knäppchen**
- **Förderung und Unterstützung privater Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes nördliche Hauptstraße**

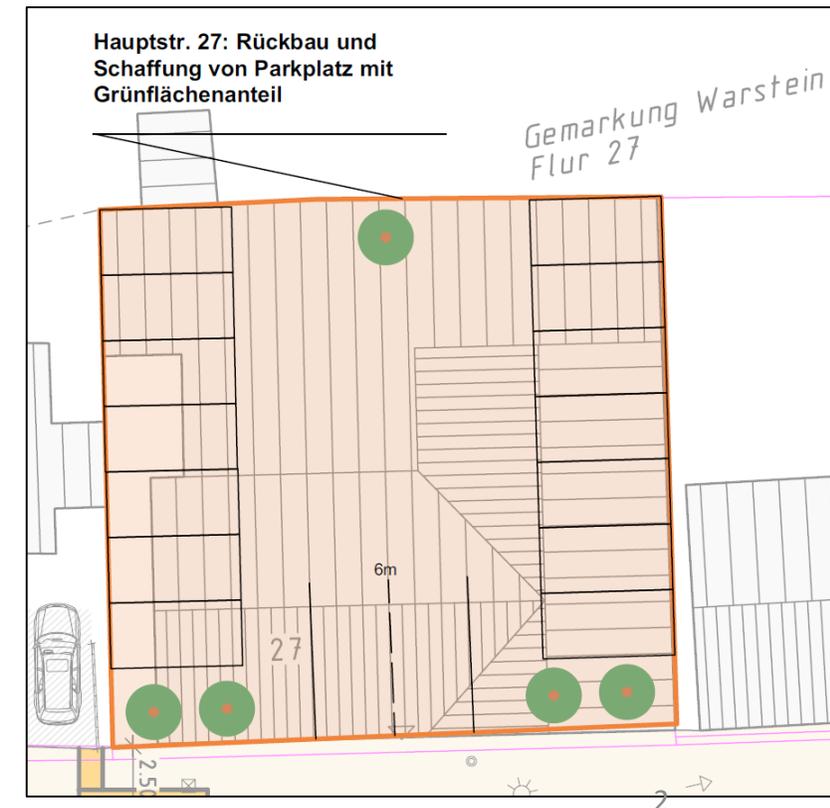
Bürgerinformationsveranstaltung

Abriss der ehem. Rustica und Herstellung von einigen Parkplätzen und kleinen Grünbereichen

- Städtebaulicher Missstand von Stadt erworben und soll zukünftig zurückgebaut werden
- Parkplätze und kleiner Grünbestand als Ergänzung der Planung
Umgestaltung Nördliche Hauptstraße



Systemskizze:



Bürgerinformationsveranstaltung

Neugestaltung Trockels Knäppchen

- Optische Aufwertung vorgesehen
- Vergabeverfahren läuft zurzeit
- Umsetzung für 2025 geplant



Förderung und Unterstützung privater Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes nördliche Hauptstraße

- Aufwertung der Fassaden an den Gebäuden entlang der Hauptstraße (Fassaden- und Hofprogramm)
- Modernisierung und Instandsetzungsprogramm für private Immobilien
- steuerliche Vergünstigungen
- Leerstandsmanagement
- Zwischenerwerb weiterer Problemimmobilien durch die Stadt Warstein

Bürgerinformationsveranstaltung

Aufwertung der Fassaden an den Gebäuden entlang der Hauptstraße (Fassaden- und Hofprogramm)

- Bereits über 35 Maßnahmen gefördert
- Seit 2016 mehr als 250.000 € in Zuschüssen ausgezahlt



Hauptstraße 51, Anstrich



Hauptstraße 45, Anstrich



Hauptstraße 33, Fassadenerneuerung

Bürgerinformationsveranstaltung

Aufwertung der Fassaden an den Gebäuden entlang der Hauptstraße (Fassaden- und Hofprogramm)



Erneuerung von öffentlich sichtbaren Gebäudeflächen



Erneuerung von öffentlich sichtbaren Dachflächen inkl. Begrünung



Herrichtung und Gestaltung öffentlich einsehbare Hofflächen, auch i. V. m. Rückbau



Schaffung oder Verbesserung der Zugänglichkeit von Gebäuden



Entsiegelung befestigter Flächen zu Schaffung von nicht-öffentlichen Grün- und Gartenflächen

Bürgerinformationsveranstaltung

Aufwertung der Fassaden an den Gebäuden entlang der Hauptstraße (Fassaden- und Hofprogramm)

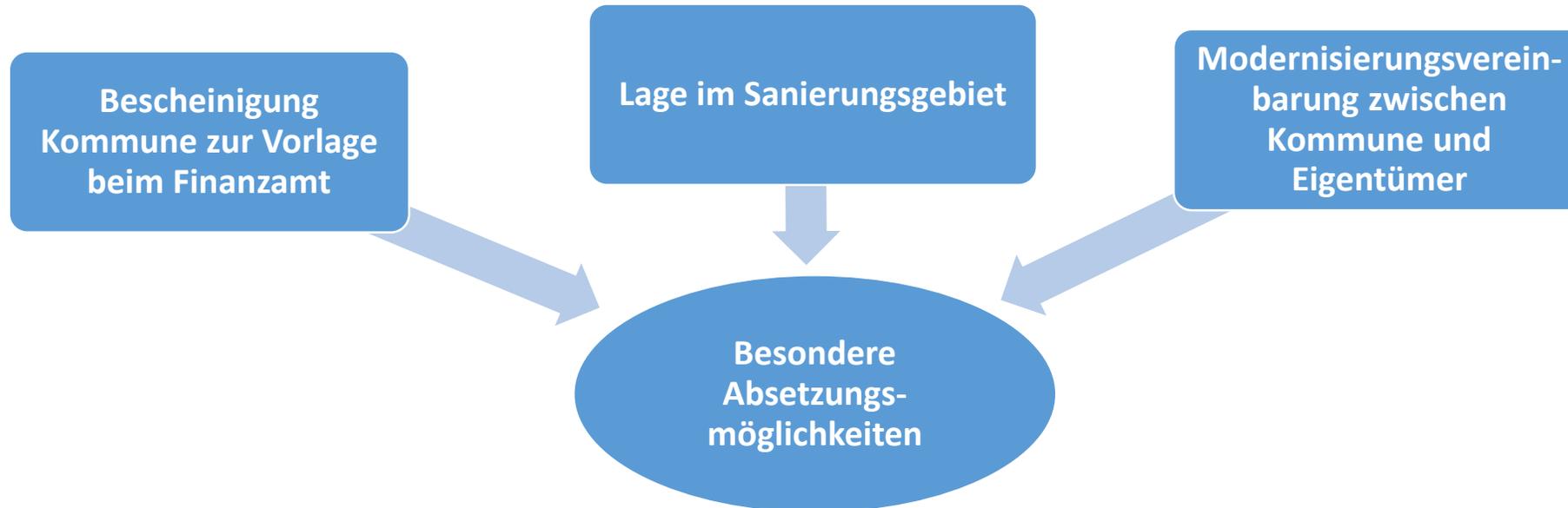
Zuschuss: Insgesamt max. 50 % der förderfähigen Kosten sowie höchstens 30 EUR/m²

Umfang und Höhe der Förderung:

Begrenzung der Förderung	Zuschussgrenze
Maßnahmen an Gebäudefassade	10.000,00 €
Maßnahmen an Dächern	10.000,00 €
Hofflächen- und Rückbaumaßnahmen	10.000,00 €
mind. Zuschuss	500,00 €
max. Zuschuss pro Objekt	15.000,00 €

Bürgerinformationsveranstaltung

Steuerliche Vergünstigungen



Kosten Modernisierung und Instandsetzung zu 100 % in zwölf Jahren absetzbar (Vermietung)

Kosten Modernisierung und Instandsetzung zu 90 % in zehn Jahren absetzbar (Eigennutzung)

Bürgerinformationsveranstaltung

Steuerliche Vergünstigungen

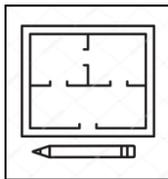
	Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungssätze
reguläre Absetzung	§ 7 EStG	vermietete oder selbstgenutzte Wohn- und Geschäftshäuser	Sanierung, Herstellung oder Anschaffung von Gebäuden	bis zur vollen Absetzung (40 bis 50 Jahre)	2 bis 3 %
erhöhte Absetzung	§ 7 h EStG	vermietete oder gewerblich genutzte Gebäuden	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	erste 8 Jahre folgende 4 Jahre	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10 f EStG	selbstgenutzte Wohneigentum	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	10 Jahre	bis zu 9 %
	§ 11 a EStG	Erhaltungsaufwand	Erhaltungsaufwand für Maßnahmen gem. § 177 BauGB in Sanierungsgebieten	Verteilung Herstellungskosten auf 2 bis 5 Jahre	

Steuerliche Vergünstigungen

- Baumaßnahmen, die auf die Wiederherstellung des ursprünglichen baulichen Zustandes ausgerichtet sind
- Maßnahmen, die zur sinnvollen Nutzung des Gebäudes objektiv notwendig sind:



Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sonst nicht mehr nutzbar ist (z. B. Grundrissänderungen, Änderung von Fensteröffnungen);



Erhaltung und Erneuerung eines Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Platzes von besonderer Bedeutung ist (z. B. Fassaden- und Dachsanierung);



Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des § 177 BauGB hinaus (z. B. Erneuerung Haustechnik, Wärmedämmung, Anbau Balkone → keine Luxusmodernisierung!)

Bürgerinformationsveranstaltung

Leerstandsmanagement

Fördermöglichkeiten:

- Das Ziel ist es einem Ladenlokal dauerhaft einer neuen Nutzung zuzuführen (bspw.: Einzelhandel zu Dienstleistung)
- Zusammenarbeit mit dem beauftragten Quartiersarchitekten
- Bezuschusst werden:
 - Umbaumaßnahmen (bspw.: Grundrissanpassungen, Rückbau von Schaufensterfronten, Gebäudetechnik, Böden, Türen etc.)
 - Konzepte und Machbarkeitsstudien (Was kann in dem Ladenlokal passieren o. Was kostet eine Sanierung?)

Bürgerinformationsveranstaltung

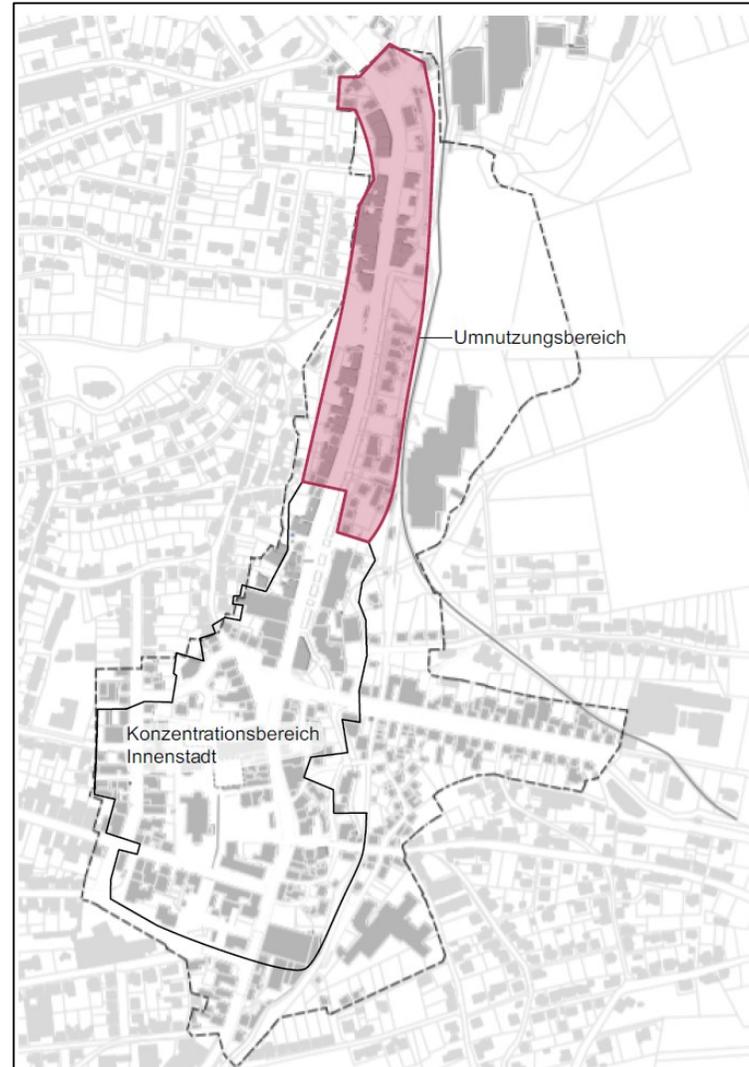
Leerstandsmanagement

Objekt mit späterem Ertrag:

Fördersatz 25% (max. Zuschuss 25.000 €)

Objekt ohne späteren Ertrag:

Fördersatz 45% (max. Zuschuss 45.000 €)



Bürgerinformationsveranstaltung

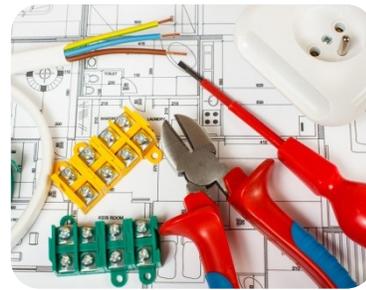
Zukünftig: Modernisierung und Instandsetzungsprogramm für private Immobilien



Sanierung
Gebäudehülle



Verbesserung
Grundrisse



Verbesserung
Elektroinstallation



Verbesserung sanit.
Einrichtungen



Verbesserung
Zugänglichkeit
Gebäude



Fördersatz

- max. 50% der unrentierlichen Kosten (Modernisierungskosten abzügl. zu erwartende Erlöse aus Vermietung für Zweckbindungsdauer)

Zweckbindung

- 10 Jahre



Fördervoraussetzungen:

- Beantragung der Fördermittel über die Gemeinde bei der Bezirksregierung für einzelne Bauvorhaben
- Vor Baubeginn Abschluss Modernisierungsvereinbarung mit der Gemeinde

Bürgerinformationsveranstaltung

Zukünftig: Zwischenerwerb weiterer Problemimmobilien durch die Stadt Warstein

- Neuer Fördergegenstand ermöglicht es der Stadt Warstein weitere sanierungsbedürftige Immobilien zu erwerben
- Erworbene Immobilien sollen Investoren zugeführt werden, welche mit Hilfe der verschiedenen Fördermittel sanieren
- Langfristige Aufwertung und Stabilisierung des Gebäudebestands an der Hauptstraße



Private „Groß“-Investitionen

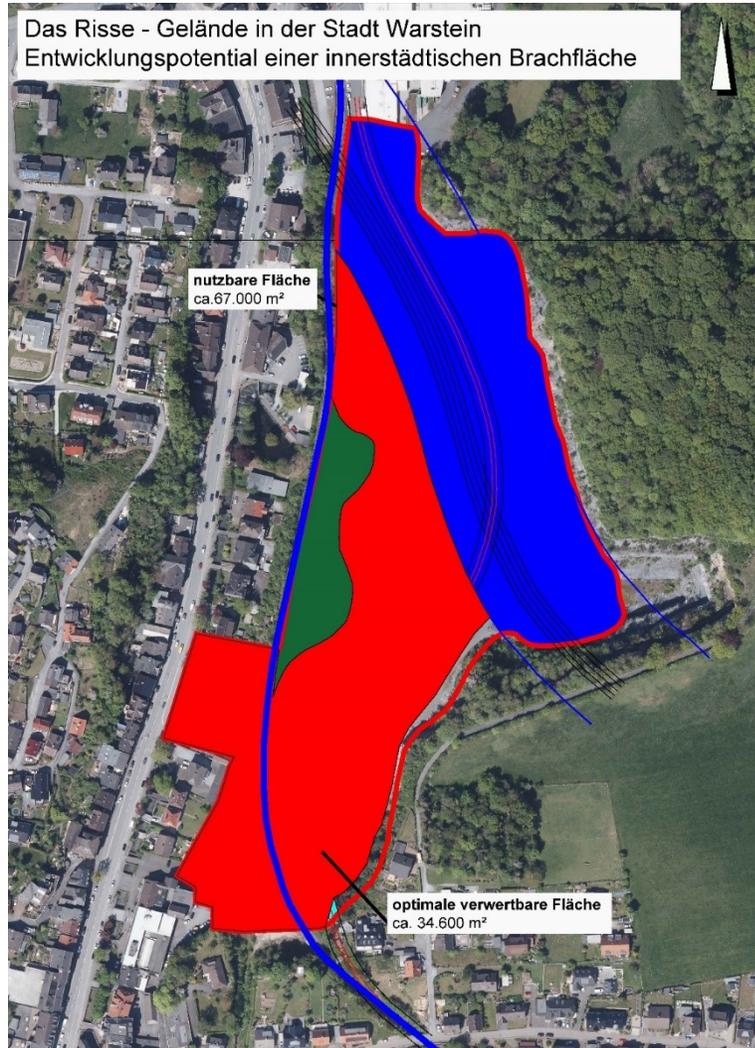
- Entwicklung des Risse – Geländes
- Talstraße 7

Bürgerinformationsveranstaltung

Entwicklung des Risse-Gelände

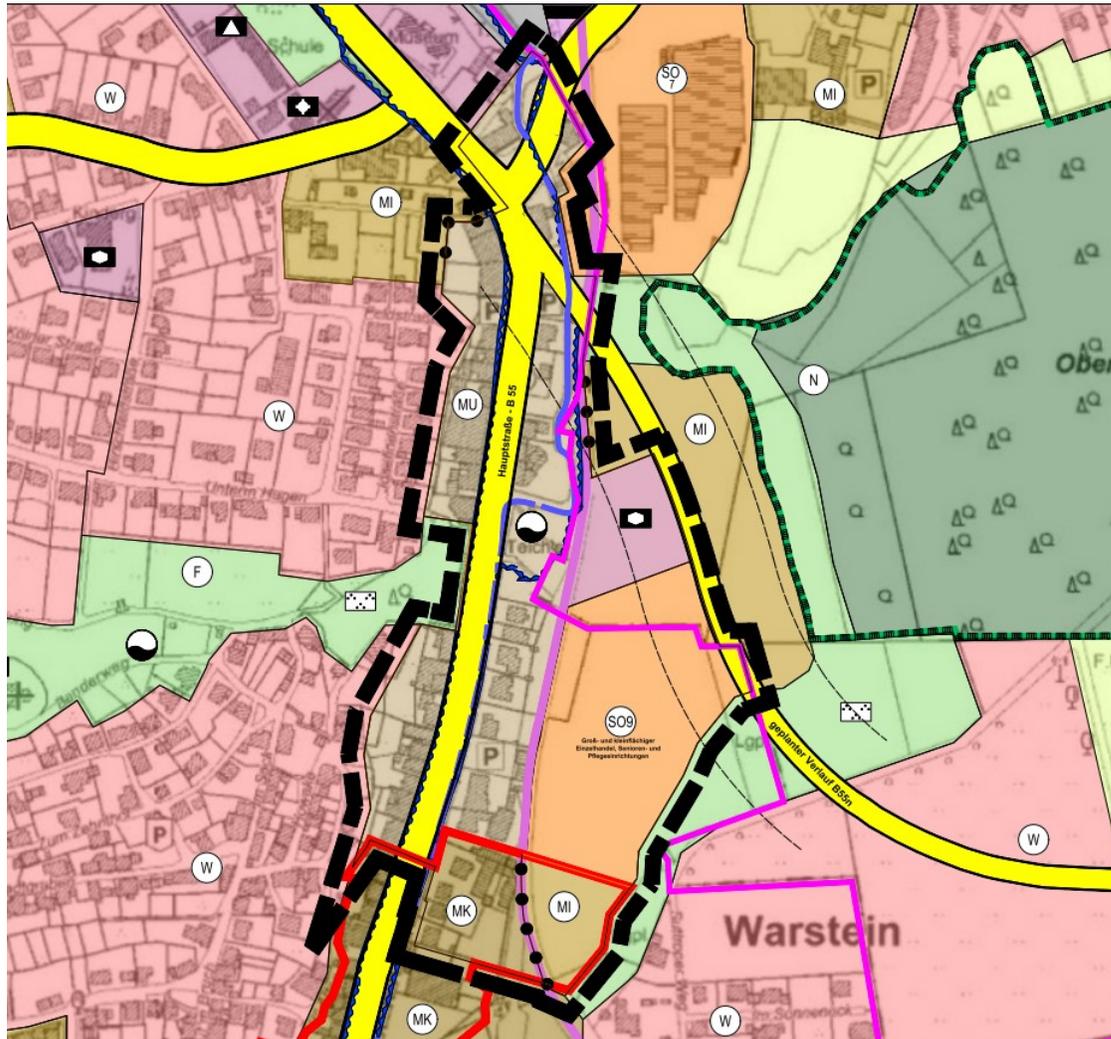


Bürgerinformationsveranstaltung



Entwicklung des Risse-Gelände

Bürgerinformationsveranstaltung



Entwicklung des Risse-Gelände

Bürgerinformationsveranstaltung

Neubau Talstraße 7



Neubau von 22 öffentlich geförderten Wohnungen

Talstraße | Siegfriedstraße | Warstein

Bürgerinformationsveranstaltung

Neubau Talstraße 7



Ansicht Siegfriedstrasse (Nord - West)



Ansicht Talstrasse (Süd - Ost)

ANSICHTEN

Bürgerinformationsveranstaltung

Neubau Talstraße 7

GESAMTLAGEPLAN



Investitionsvolumen der öffentlichen Hand mit Sachstand April 2024

- Baukosten Umbau der Hauptstraße ca. 4 Mio. € davon 2,7 Mio. € Stadt Warstein mit 1,4 Mio. € Förderung
- bei Umsetzbarkeit der Wästerrenaturierung: Ansatz: ca. 550.000 € mit 495.000 € Förderung
- Weitere ISEK-Maßnahmen an der nördlichen Hauptstraße: ca. 3 Mio. €, mit 2.1 Mio. € Förderung
- Erneuerung der Abwasserleitung in der Hauptstraße: ca. 3 Mio.€, ohne Förderung
- Erneuerung der Wasserleitung in der Hauptstraße: ca. 1,5 Mio.€, ohne Förderung

Baukosten	ca. 12 Mio. €
Beantragte Fördermittel	ca. 4 Mio. €
Eigenanteil der Stadt Warstein / Stadtwerke	ca. 6,7 Mio. €

Partner der Stadt Warstein

- Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein - Westfalens
- Bezirksregierung Arnsberg
- Kreis Soest
- Finger Bauplan, Planungsbüro für Bauwesen, Sundern
- Ingenieurbüro Wolfgang Klein, Büro für Wasserwirtschaft – Gewässerökologie, Allagen
- Deutsche Stadt – und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK), Bielefeld
- Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH, Büren
- RWG, Ruhr-Wasserwirtschafts-Gesellschaft mbH, Essen/Arnsberg
- Landesbetrieb Straßenbau NRW, Straßen NRW Niederlassung Sauerland Hochstift
- Verein Freunde des Bullerteich e.V. Warstein
- Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer
- Ev. Kirchengemeinde Warstein
- Bürgerinnen und Bürger

Bürgerinformationsveranstaltung

Ausblick

- Zeitplanung
- Weitere Bürgerinformationsveranstaltungen
- Baustellenmanagement
- Kommunikationswege
- Ansprechpartner bei der Stadt Warstein

Zeitplanung

- aktuell Überführung des Vorentwurfs der Straßenplanung in Entwurf
- bis 30. September 2024 Aufstellung der Ausführungsplanung und der Vergabeunterlagen
- ab Morgen, Mittwoch, den 24.04.2024 Einrichtung der Baustelle zur Verlegung der Wasserleitung auf Höhe des Bullerteichs
- Wanderbaustelle in Richtung Rangekreuzung (4-6 Wochen)
- Übergang in die gemeinsame Baumaßnahme mit der Sparte Abwasser bis zum Herbst 2024
- Beginn der Straßenbaumaßnahme und Weiterführung der Wasser- und Kanalbaumaßnahmen im Frühjahr 2025
- Beginn Straßenbauarbeiten Rangekreuzung, Tiefbauarbeiten im Bereich der Belecker Landstraße beginnend an der Talstraße
- zuletzt Kernstadtbereich zwischen Rangekreuzung und Franz-Hegemann-Straße

Bürgerinformationsveranstaltung

Weitere Bürgerinformationsveranstaltungen

- heutige Veranstaltung ein erster Infotermin
- weitere Bürgerinformationsveranstaltungen erfolgen zu einem späteren Zeitpunkt nach Planungs- und Baufortschritt
- direkte Ansprache der betroffenen Anliegerinnen und Anlieger durch die Stadt Warstein (bspw. Gespräche über den Abschluss von Bauerlaubnisverträgen oder Grundstückserwerb)

Baustellenmanagement

- Informationen umfassend, rechtzeitig und transparent bereitstellen
- Einrichtung einer Seite auf der Homepage der Stadt Warstein mit aktuellen und umfangreichen Informationen
- regelmäßige Aktualisierung der Sachstände und mediale Verbreitung
- regelmäßige Infotermine an der Baustelle, Baustellenspaziergänge
- Teppiche vor den Geschäftseingängen zum Schutz vor Bauschmutz und zur jederzeitigen Erreichbarkeit

Kommunikationswege

- ab sofort eingerichtet Projekt-E-Mail-Postfach
Umgestaltung-Hauptstrasse@warstein.de
eine zentrale Anlaufstelle für Ihre Fragen, Anregungen und Hinweise
- Einrichtung einer Homepage mit den Kontaktdaten spezifischer Ansprechpartner
- Ansprache der Bauleiter vor Ort
- Ansprache in regelmäßigen Baustellenterminen

Ansprechpartner bei der Stadt Warstein

**Umbau der Hauptstraße, Erneuerung der
Abwasser- und Wasserleitung,
Wästerrenaturierung**

Lukas Mestermann

02902 81-341

l.mestermann@warstein.de

**Unterstützung privater Bauvorhaben
im Sanierungsgebiet**

Martin Kramme

02092 81-339

m.kramme@warstein.de

Umgestaltung-Hauptstrasse@warstein.de