

Umsetzungsstrategie 2018-2024



Cappeln
Dorfentwicklung



Themen des heutigen Vormittages

1. **Stand der Umsetzung**
2. **Wichtigste nächste Maßnahmen**
3. **Strategisches Vorgehen, Budget und Zeitbedarf**
4. **Zeitliche Abfolge - Maßnahmenumsetzung 2018 - 2024**



Stand der Umsetzung

Maßnahmen:

Beantragt und bewilligt:

- Dörf-Schützenhaus, Nutteln

Beantragt zum 15.02.2017

Zuwendungsbescheid am 9.01.2018 erteilt,

Fördersumme bis zu **435.800 €**

Beantragt:

- Waschhaus, Schwichteler	rd. 446.200 €
- Rad-Wanderwegenetz	rd. 45.000 €
- Dach/Balkonsanierung in Cappeln	rd. 16.100 €
- Ergänzung HofstelleMeyer, Nutteln	rd. 115.300 €
- Außensanierung Kirche, Elsten	rd. 141.000 €
- Alter Bahnhof Schwichteler, Marischen	rd. 150.000 €
Summe	rd. 913.600 €

I



Stand der Umsetzung

Beratungen:

- Geräteschuppen Friedhof Sevelten
als nicht förderfähig eingeschätzt, erreicht die Punktzahl nicht
- Hofstelle in Bokel
als förderfähig eingeschätzt, weiteres Vorgehen b. d. Eigentümer
- Eingangsbereich Grundschule Cappeln
als förderfähig eingeschätzt, weiteres Vorgehen offen
- Vorhaben Dorfkrug Sevelten
als förderfähig eingeschätzt, telefonische Beratung/Information erfolgt
- Dorfplatz Cappeln
1. Arbeitstreffen mit der Arbeitsgruppe erfolgt, nächste Schritte

2



Nächste Maßnahmen

1. Entwicklung Ortskern Cappeln

- Attraktivitätssteigerung Ortsmitte
Zusammenhängend gestalteter Ortskern, Arrondierung Einzelhandel und Dienstleistung, attraktive Gastronomie
- Entwicklung Rathaus/Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus
 Klären des Bedarfs und der Standortfrage
- Entwicklung Schulumfeld
 Bau der Mensa und verkehrliche Erschließung

2. Dorfplatz Cappeln

3. Bushaltestelle in Schwichteler

4. Regenrückhaltebecken Sevelten

5. Umsetzung Rad-Wanderwegenetz

6. Lehrpfad Elsten

7. Dorfplatz Sevelten

8. Parkplatz Kirche/Dr. Niemann-Str.

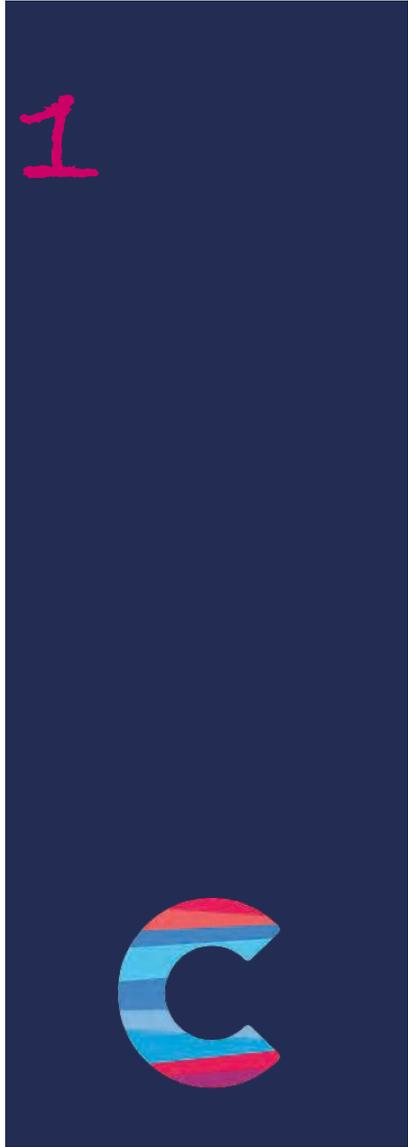
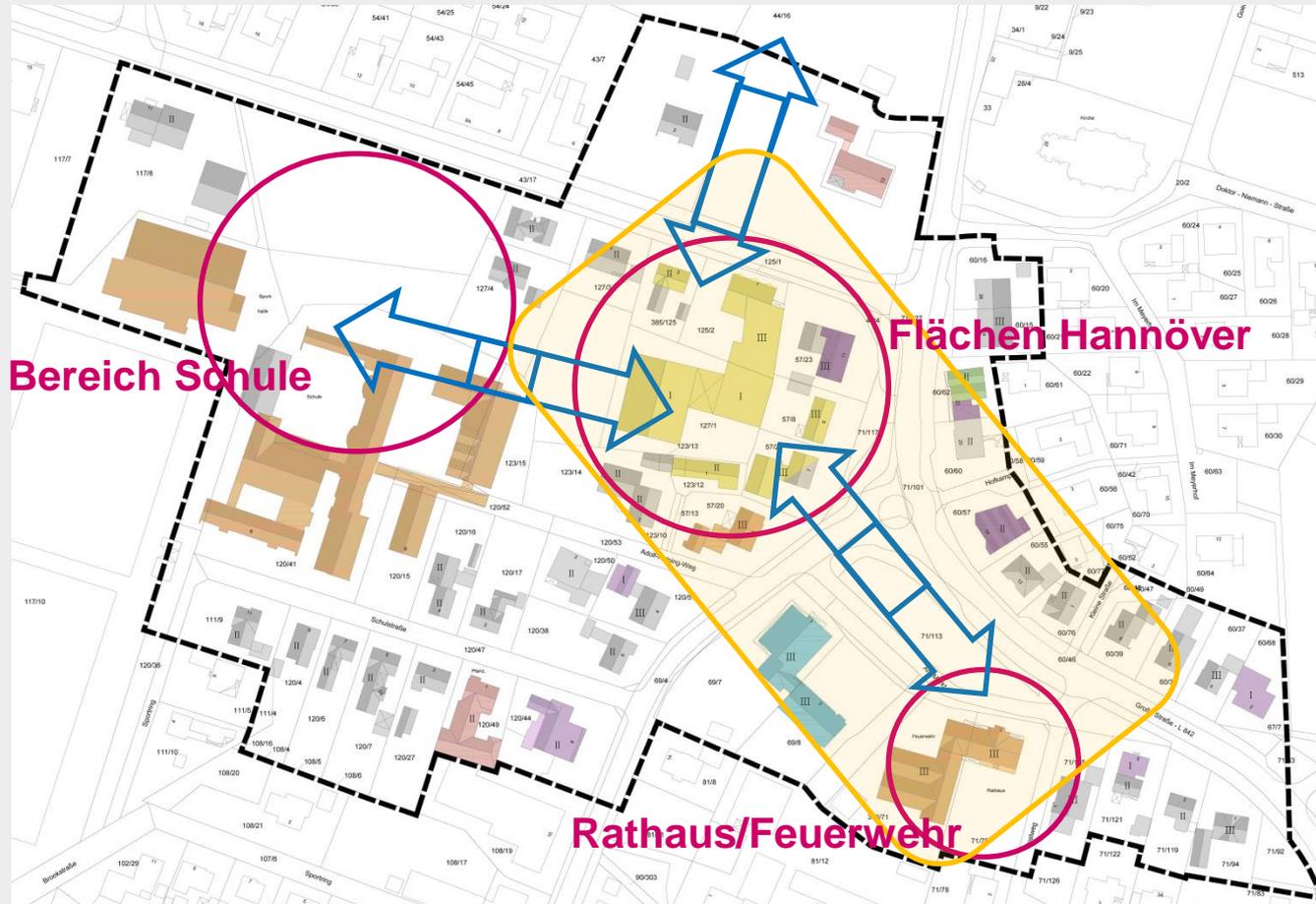
Die Liste ist nicht abschließend weitere Maßnahmen können im Förderzeitraum hinzukommen!

1



Ortsmitte Cappeln

Bereich Kirche



Strategisches Vorgehen - Ortskern

I

Entwicklung Rathaus/Feuerwehr/Dorfgemeinschaftshaus

Klären des Bedarfs:

Rathaus: Raumprogramm f. d. Bedarf erstellen
Abgleich mit derzeitigem Stand
Kosten-Nutzen-Analyse: Altbausanierung mit Anbau
oder Neubau

Feuerwehr: Raumprogramm f. d. Bedarf erstellen
Standortpotenzial prüfen
ggf. grobe Kostenschätzung (umbauter Raum)

Dorfgemeinschaftshaus: Nutzungskonzept und Raumprogramm
erstellen
grobe Kostenschätzung (umbauter Raum)

Pfarrheim Kirche: Nutzungskonzept und Raumprogramm
erstellen
grobe Kostenschätzung (umbauter Raum)

Standortdiskussion und Synergieeffekte prüfen und abwägen



Strategisches Vorgehen - Ortskern

I

Entwicklung Schulumfeld

Bau der Mensa: Raumprogramm f. d. Bedarf erstellen
Standortpotenzial prüfen
ggf. grobe Kostenschätzung (umb. Raum)

Verkehrliche Erschließung: Standortpotenzial Erschließung
Schule/Mensa prüfen
Grundstücksverfügbarkeit prüfen
Kaufverhandlungen

Standortdiskussion und Synergieeffekte prüfen und abwägen



Strategische Vorgehen - Ortskern

Nachnutzungskonzept Bereich Hannöver

Einbeziehung dieses „Schlüsselbereiches“ in die Gesamtüberlegungen der Ortskernentwicklung.

Zentrale Flächen zwischen dem Schulcampus, der Kirche und Marktplatz/Rathaus/Feuerwehr.

Potenzialflächen für: Generationenwohnungen (Senioren- und Singleangebote), Gemeinschaftsbereiche, Dorfgemeinschaftshaus, Gastronomie, Mensa, ggf. neuer Rathausstandort.

Sicherung der Durchgängigkeit zwischen Markplatz (Parken/Bus), Schule/Mensa und kirchlichen Einrichtungen.

Attraktivitätssteigerung Ortsmitte

Gesamtkonzept nach Grundsatzentscheidungen zu Rathaus, Feuerwehr Dorfgemeinschaftshaus ggf. auch Mensa erarbeiten

Grundstücksverfügbarkeiten prüfen und ggf. rechtzeitig sichern
Vorbereitende Verhandlungsgespräche zeitnah führen.

I



Strategisches Vorgehen - Synergien nutzen

Dorfgemeinschaftshaus/Kirche

Trägerschaft Kirche, Fördersatz 35% + 5% LEADER-Bonus = 40%

Dorfgemeinschaftshaus/Mensa

Träger Gemeinde Cappeln, Fördersatz 53% + 10% LEADER-Bonus = 63% für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche

Dorfgemeinschaftshaus/Rathaus

Träger Gemeinde Cappeln, Fördersatz 53% + 10% LEADER-Bonus = 63% für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche

Dorfgemeinschaftshaus/Rathaus/Mensa

Träger Gemeinde Cappeln, Fördersatz 53% + 10% LEADER-Bonus = 63% für die gemeinschaftlich genutzten Bereiche

2



Szenario – Zeitliche Abfolge Ortsmitte –

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Grunderwerbsverhandlungen mit Fam. Hannover
Klären der Flächenverfügbarkeit und der Bedingungen,
ggf. Vertragsgestaltung | sofort |
| 2. Raumbedarf für die Einzelvorhaben ermitteln | Ende Juni 2018 |
| 3. Grundsatzentscheidung
Was soll wie in welcher Kombination wo gebaut werden?
Wettbewerb ja/nein – Vorbereiten der Auslobung | Herbst 2018 |
| 4. Durchführung Wettbewerb (ggf.) | Anfang 2019 |
| 5. Aufstellungsbeschluss B-Plan Ortsmitte
Planungsaufträge f. B-Plan und Fachbeiträge vor dem 1.März!! | Anfang 2019 |
| 6. Entscheidung Wettbewerb | Juni 2019 |
| 7. Antragstellung Fördermaßnahme DGH | 15.9.2019 |
| 8. Satzungsbeschluss B-Plan „Ortsmitte“ | Ende 2019 |
| Ggf. Förderbescheid
Baubeginn DGH | Mai 2020
frühestens 2021 |



Strategisches Vorgehen – Festlegung eines förmlichen Sanierungsgebietes? -

Grundlage

Gemäß §136 BauGB kann eine Kommune durch eine Sanierungssatzung (§ 142 BauGB) ein Gebiet mit entsprechenden Sanierungszielen festlegen unabhängig davon, ob die städtebauliche Maßnahme aus dem Bund-Länder-Programm zur Städtebauförderung gefördert wird.

Erforderliche Maßnahme

Gemäß § 141 (1) BauGB ist eine vorbereitende Untersuchung durchzuführen, die als Grundlage für die Notwendigkeit einer Sanierung untermauert.

Für die Vorbereitende Untersuchung ist außerdem ein formeller Einleitungsbeschluss durch den Rat erforderlich.

Vorteile

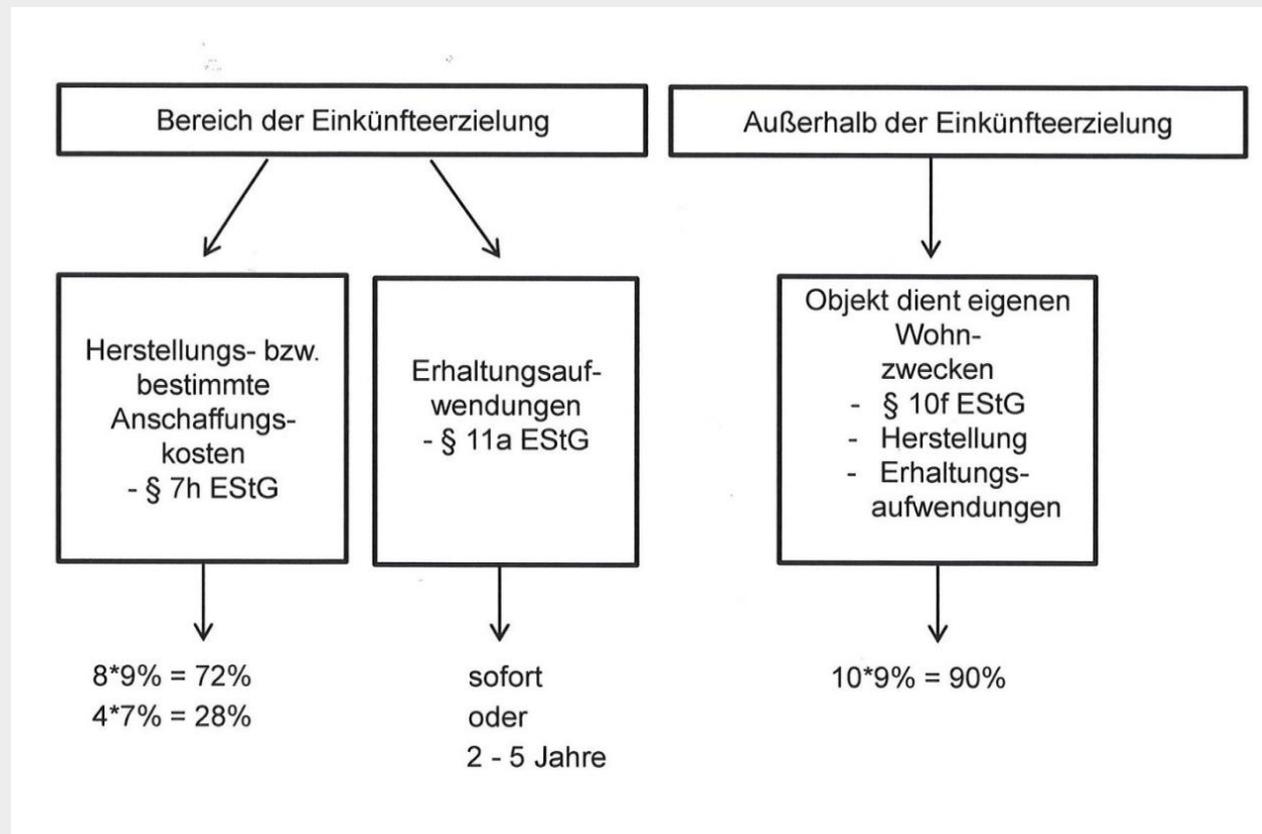
Private Bauherren/Investoren profitieren von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei Modernisierung und Instandsetzung – aber nicht bei Neubau!

3



Abschreibungen im Sanierungsgebiet

3



Übliche Abschreibung: 3% über 30 Jahre



Abschreibungen im Sanierungsgebiet

3

Berechnungsbeispiel für eine erhöhte steuerliche Abschreibung nach § 7 / 10 f EStG:

• Zu versteuerndes Einkommen	60.000.- €
• Bau-/ Herstellungskosten lt. Bescheinigung : 300.000.- € ergibt jährliche Sonder-AfA (9 %)	- 27.000.- €
• verbleibendes, zu versteuerndes Einkommen:	<u>33.000.- €</u>
• Steuerersparnis, 8 Jahre lang (9%) pro Jahr:	10.984.- €
weitere 4 Jahre lang (7 %) pro Jahr:	8.793.- €

Die Steuerersparnis über 12 Jahre beträgt also ca. 123.000.- €.

Anmerkung: Die Steuerberechnung ist als Beispiel für das Jahr 2016 auf der Grundlage einer Einzelperson kalkuliert. Eine individuelle Berechnung muss sich immer an der Lebenssituation des Bauherrn orientieren.



Strategisches Vorgehen - weitere Maßnahmen

2

2. Dorfplatz Cappeln

1. Arbeitsgruppentreffen am 14. November 2017, erste Ideen sind entwickelt, Arbeitsgruppe möchte die Jugendlichen in die Planung einbinden.

Zu klären ist wie und wann es weiter geht? Welche Budget kann wann bereit gestellt werden?

3. Bushaltestelle Schwichteler

Plankonzept steht, am 16. Januar findet ein Gespräch vor Ort statt

Zu klären ist wie und wann es weiter geht? Welche Budget kann wann bereit gestellt werden?

4. Regenrückhaltebecken Sevelten

Es hat sich eine Arbeitsgruppe gebildet, Termin am 16. Januar 2018 vor Ort, weiteres Vorgehen besprechen. Kosten klären.

Wann soll die Umsetzung erfolgen?

Ggf. ein LEADER-Projekt?

5. Umsetzung Rad-Wanderwegenetz

Bewilligungsbescheid abwarten, bei Erfolg Planungsauftrag erteilen, ggf. erste Maßnahmen umsetzen bzw. weitere beantragen.

6. Lehrpfad Elsten



Erste Ideen zum Dorfplatz Cappeln:



- Alle Nutzergruppen
- Sitz- und Ruhebereiche mit unterschiedlichem Angebot



Mögliche Zeitliche Abfolge

