

# Sanierung, was heißt das eigentlich?



# Sanierung, was heißt das eigentlich?



>> nachhaltige  
Aufwertung  
und Verbesserung!

>> Bündelung von  
Kompetenzen und  
Ressourcen!

# Was bedeutet Städtebauliche Sanierung?

## Beispiele



# ... Beispiele



# ... Beispiele



# Quartiersmanagement



Landeshauptstadt Hannover

Quartiersbüro am Davenstedter Markt 16 A

# Quartiersmanagement

- Im Quartiersmanagement sind Ansprechpersonen zu Fragestellungen rund um den Sanierungsprozess sowie Projekten/Veranstaltungen für Menschen, die im Quartier wohnen, sich engagieren oder arbeiten
- Das Quartiersmanagement hilft bei der Umsetzung von Ideen und Initiativen innerhalb des Quartiers
- Zur Verbesserung der Lebensbedingungen ist die Zusammenarbeit mit den Bewohner\*innen ein wichtiger Baustein im Bereich Mitgestaltung des Wohnumfeldes
- Die Arbeit erfolgt unter Berücksichtigung der abgestimmten Sanierungsziele (derzeit vorläufigen Ziele)
- Anlaufstelle vor Ort ist das Quartiersbüro Davenstedt

# Friedhofseingang



Landeshauptstadt Hannover



Beispiel für Projekte des Quartiersmanagements



# Deutschkurs



Landeshauptstadt Hannover

Beispiel für Projekte des Quartiersmanagements

# Wie kam es zum Sanierungsgebiet Davenstedt?

§ Einleitungsbeschluss  
für Vorbereitende  
Untersuchungen

§ Grundsatz-  
beschluss

§ Förmliche  
Festlegung

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

MQ 2030 mit  
Beteiligungen  
zur VU

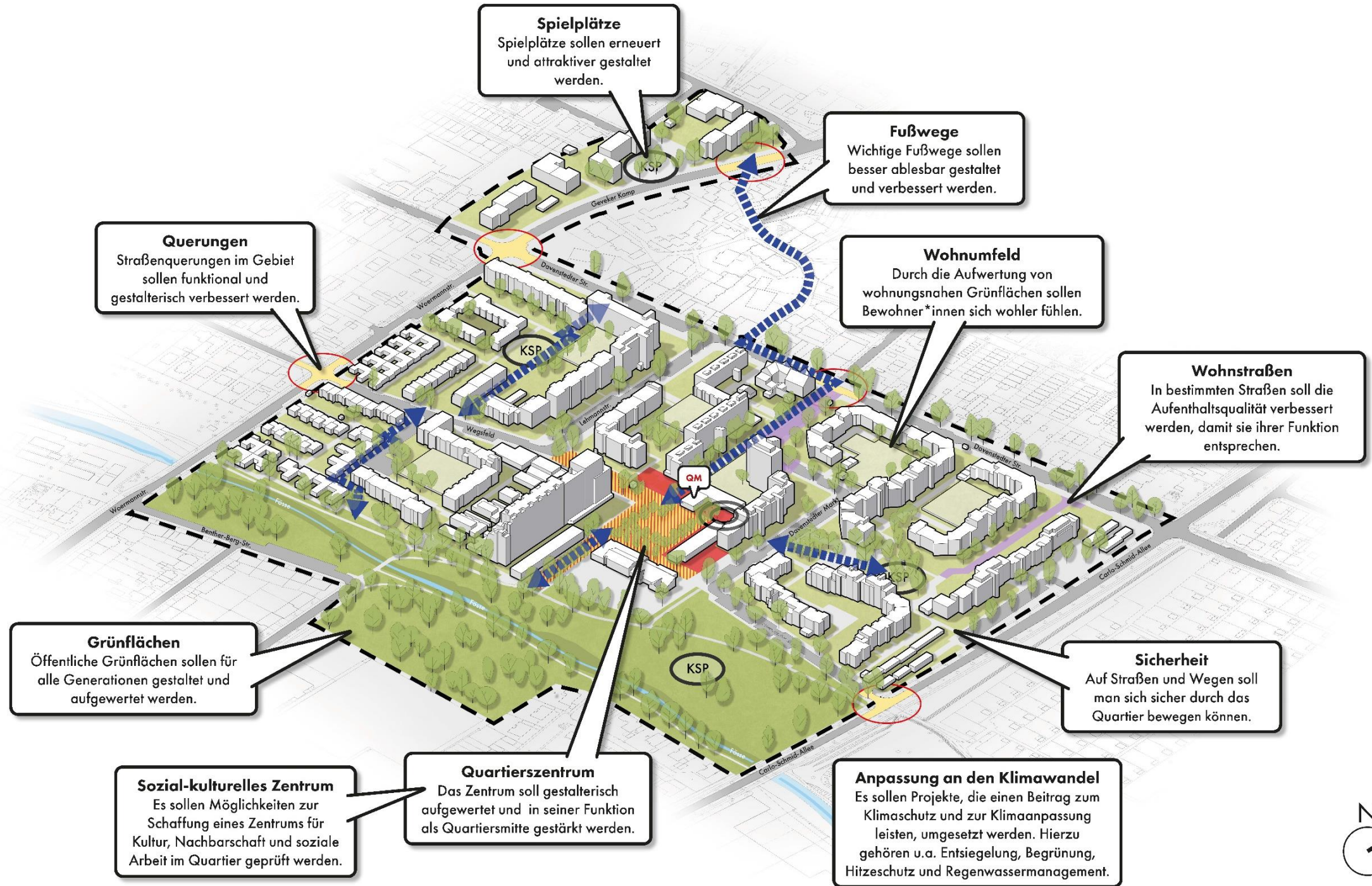
Programm-  
aufnahme  
Sozialer  
Zusammenhalt

„Davenstedter Markt/ Geveker Kamp“  
Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB  
Vorbereitende Untersuchungen Landeshauptstadt Hannover  
und Integriertes Entwicklungskonzept gemäß  
R-StBauF Zuwendungsvoraussetzungen 4 Abs. 2



# Ergebnisse VU Davenstedt





**Querungen**  
Straßenquerungen im Gebiet sollen funktional und gestalterisch verbessert werden.

**Spielplätze**  
Spielplätze sollen erneuert und attraktiver gestaltet werden.

**Fußwege**  
Wichtige Fußwege sollen besser ablesbar gestaltet und verbessert werden.

**Wohnumfeld**  
Durch die Aufwertung von wohnungsnahen Grünflächen sollen Bewohner\*innen sich wohler fühlen.

**Wohnstraßen**  
In bestimmten Straßen soll die Aufenthaltsqualität verbessert werden, damit sie ihrer Funktion entsprechen.

**Sicherheit**  
Auf Straßen und Wegen soll man sich sicher durch das Quartier bewegen können.

**Anpassung an den Klimawandel**  
Es sollen Projekte, die einen Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung leisten, umgesetzt werden. Hierzu gehören u.a. Entsiegelung, Begrünung, Hitzeschutz und Regenwassermanagement.

**Quartierszentrum**  
Das Zentrum soll gestalterisch aufgewertet und in seiner Funktion als Quartiersmitte gestärkt werden.

**Sozial-kulturelles Zentrum**  
Es sollen Möglichkeiten zur Schaffung eines Zentrums für Kultur, Nachbarschaft und soziale Arbeit im Quartier geprüft werden.

**Grünflächen**  
Öffentliche Grünflächen sollen für alle Generationen gestaltet und aufgewertet werden.



# Städtebauförderung

- rund **14 Mio. €** anerkannter Kostenrahmen
- 1/3 Bund - 1/3 Land Niedersachsen - 1/3 Landeshauptstadt Hannover
- Programm Sozialer Zusammenhalt
- vorrangig für bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum bzw. für öffentlich wirksame Projekte
- Laufzeit 15 Jahre

# Was ist für Eigentümer\*innen mit der städtebaulichen Sanierung in Davenstedt verbunden?

- Generelle Aufwertung & Quartiersentwicklung
- Sanierungsrecht nach BauGB:
  - Sanierungsvermerk / Grundbucheintrag
  - Sanierungsrechtliche Genehmigung
  - Ausgleichsbeträge
- Fördermöglichkeiten
- Mitwirkung & Beteiligung

# Sanierungsvermerk

- Eintrag ins Grundbuch
- Der Sanierungsvermerk ist keine Grundstücksbelastung im Sinne des Grundbuchrechts.
- Eine Veräußerung des Grundstücks oder Eintragung von Belastungen (im Grundbuch) sind weiterhin möglich.
- Der Sanierungsvermerk informiert lediglich über die Lage des Grundstücks in einem Sanierungsgebiet.



# Sanierungsrechtliche Genehmigung

- Baugesetzbuch §144
- dient der Verhinderung von Vorhaben bzw. Rechtsvorgängen, die
  - die Durchführung der Sanierung unmöglich machen,
  - wesentlich erschweren oder
  - den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würden.
- Beantragung vor Beginn einer Baumaßnahme bzw. Rechtsvorgang

Landeshauptstadt Hannover  
Sachgebiet Stadterneuerung  
Rudolf-Hillebrecht-Platz 1  
30159 Hannover

Eingangsstempel

Aktenzeichen der Bauaufsicht

Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB  
für ein Vorhaben im Sanierungsgebiet:

Davenstedt     Hainholz     Körtingsdorf     Mühlenberg  
 Oberrickingen Nord-Ost     Sahikamp-Mitte     Stöcken

1. Antragstellende Person

Name, Vorname \_\_\_\_\_ Telefon (mit Vorwahl) \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort \_\_\_\_\_  
Eigentümer\*in (falls nicht antragstellende Person) \_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer, PLZ, Ort \_\_\_\_\_

2. Lage des Grundstücks im Sanierungsgebiet

Straße, Hausnummer \_\_\_\_\_  
Gemarkung, Flur, Flurstück-Nummer (falls bekannt) \_\_\_\_\_  
Ist eine Baugenehmigung beantragt?  
 Nein     Ja

3. Bezeichnung des Vorhabens:

Es handelt sich dabei um:

a)  Errichtung (Neubau), Umbau oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen  
b)  Vollständige oder teilweise Beseitigung baulicher Anlagen (Abbruch)  
c)  Wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen  
(z.B. Einbau von Fenstern mit verbessertem Wärme- und Schallschutz, Anbau von Balkonen, Wärmedach und Dach, Neuanlage der Haustechnik, Grundrissänderungen)  
d)  sonstige Vorhaben

Landeshauptstadt Hannover, OE 61-41 Stadterneuerung, Stand: Jan. 2024

Seite 1 von 2  
Seite 2 von 2

[www.hannover.de](http://www.hannover.de)



# Sanierungsrechtliche Genehmigung

## A: Rechtsvorgänge wie z.B.

- Kauf und Verkauf von Immobilien
- Grundschuldbestellungen, z.B. Hypotheken

## B: Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde bauliche Veränderungen wie z.B.

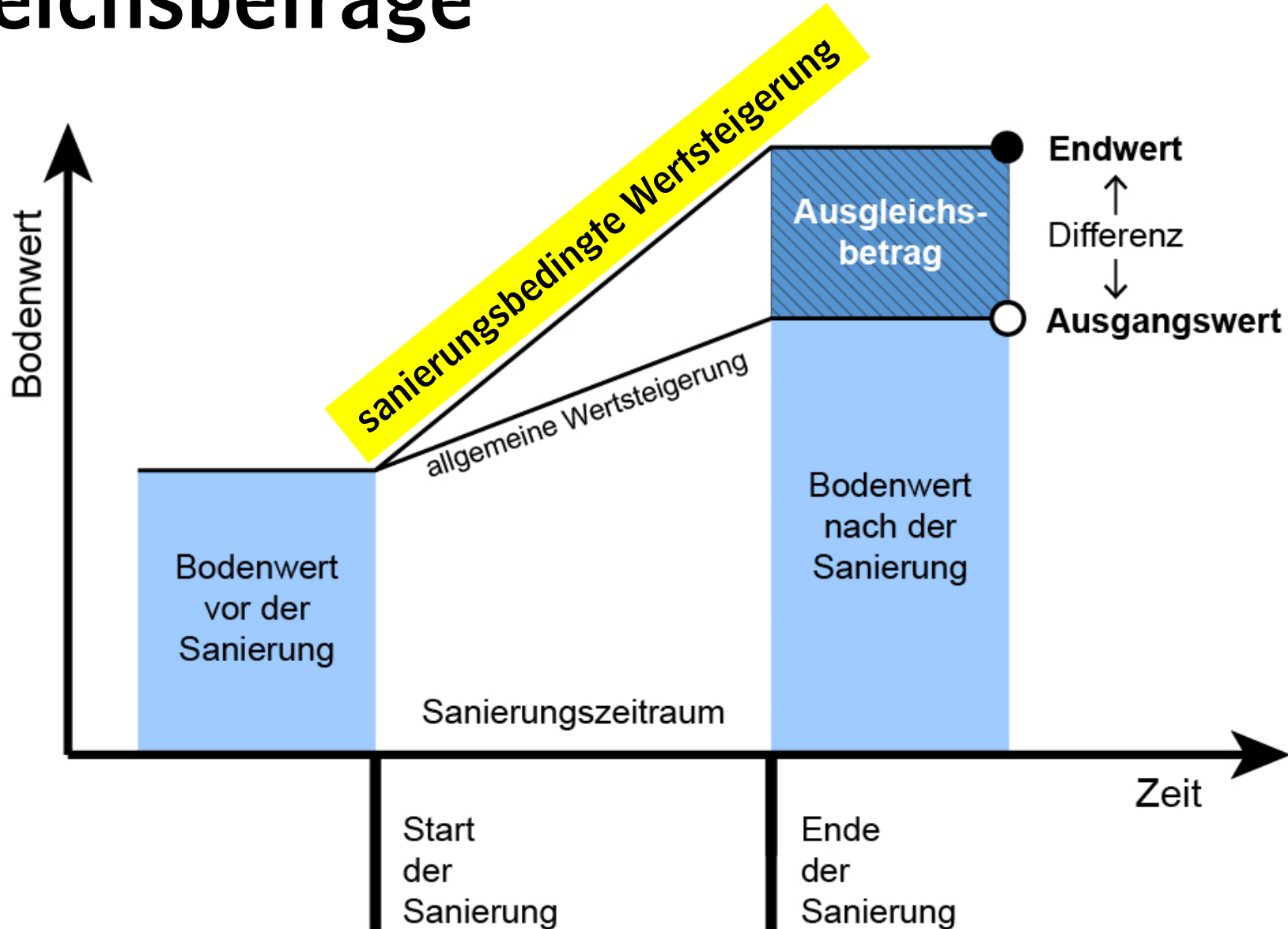
- Bauvorhaben, z.B. Errichtung, (Teil)Abbruch von Gebäuden
- Nutzungsänderungen, z.B. Umnutzung Wohnung zu Laden
- Instandsetzungen und Sanierungen, z.B. Wärmedämmung kompletter Fassaden

# Ausgleichsbeträge

- Es handelt sich bei den Ausgleichsbeträgen um einen Wertausgleich
- Bezug: Sanierungsbedingte Wertsteigerung
- Baugesetzbuch § 154 verpflichtet die Gemeinde zur Erhebung
- Die Höhe kann derzeit noch NICHT beziffert werden



# Ausgleichsbeträge



# Förderung

## Steuervorteile

- erhöhte steuerliche Abschreibung
- für private Modernisierungen

## Städtische Mittel

- Projektmittel Sozialdezernat
- Quartiersfonds
- für Ihre Projekte & Initiativen z.B. Soziales, Kultur, Teilhabe, Integration ...

## Städtebauförderung und weitere Mittel

Sprechen Sie  
uns frühzeitig  
an!



# Mitwirkung & Beteiligung

- Beteiligung zu allen Konzepten, Projekten, Planungs- und Bauvorhaben
- Eigene Ideen und Initiativen
- Information und Veranstaltungen
- ...



# Pinwand: Was läuft gerade?

Ankommen und  
Vernetzung

Marktfest  
So. 1.9.24, 13-17h

Sanierungs-  
Beirat  
(Ende 2024)

Aktivitäten  
Marktplatz  
(z.B. Outdoor-Spiele)

Rahmen-  
planung

2024

Davenstedt wird  
klimafit!  
(Quartierskonzept)

2025

Runder Tisch  
Sicherheit  
1.10.24

Projekt-Börse  
(Herbst 2024)

Energiespar-  
Beratung im QM  
(AWO)

Belebung  
Spielplatz

Spielplatz  
Geveker Kamp

Deutschkurs

...

# Sprechen Sie uns an!

Ihre Ansprechpersonen vor Ort,  
für ihre Anliegen in den Gebieten,  
Projekte, Ideen, Beteiligung ...

## **Quartiersmanagement Davenstedt & Körtingsdorf**

Davenstedter Markt 16A

Petra de Buhr (Soziales)

Tel.: 0511 168 45069

E-Mail: Petra.deBuhr@hannover-stadt.de

Katja Bicker (Bau)

Tel.: 0511 168 45071

E-Mail: Katja.Bicker@hannover-stadt.de

## **Team Stadterneuerung Davenstedt & Körtingsdorf**

Bauverwaltung Rudolf-Hillebrecht-Platz 1, 30159 Hannover

Koordinierung: Marlies Kloten

Planung: Anna Schwinge, Rosana Wiens, Holger Pietrzok

Modernisierung: Felix Rentner

E-Mail: 61.41.3@hannover-stadt.de

Ihre Ansprechpersonen in der Bauverwaltung,  
für bauliche Fragen, Sanierungsrecht,  
Modernisierung ...

## **Sachgebiet Quartiersmanagement Soziales**

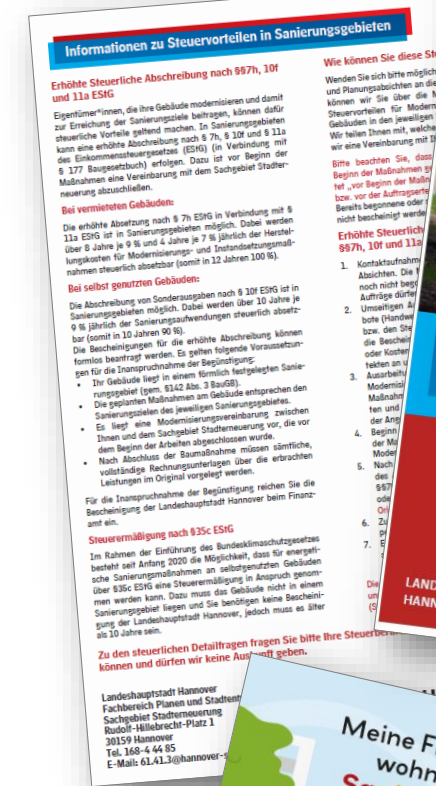
Hamburger Allee 25, 30161 Hannover

Sachgebietsleitung: Yvonne von Kegler

E-Mail: Yvonne.vonKegler@hannover-stadt.de

# Ausblick / Informationen

- Infos aus der heutigen Veranstaltung finden Sie unter: [www.hannover.de/sanierung-davenstedt](http://www.hannover.de/sanierung-davenstedt)
- oder Zusendung per E-Mail
- Kontakt-Kiste: möchten Sie direkt von uns informiert werden, dann hinterlassen Sie bitte ihre E-Mail bei uns (z.B. im QM-Büro)
- Flyer und Materialien (in der Bauverwaltung und/oder im QM-Büro)
- Weitere Veranstaltungen sind geplant! Achten Sie bitte auf Aushänge, Plakate im Stadtteil
- z.B. am 1.9. beim Davenstedter Marktfest
- Wir stehen gern für Ihre Fragen bereit!





„Ich weiß nicht,  
ob es besser wird,  
wenn es anders wird.  
Ich weiß nur,  
dass es anders werden muss,  
wenn es besser werden soll.“

(Georg Christoph Lichtenberg)

