



ISEK Innenstadt Beckum 2025 Fachbeitrag Immobilien und Prüfung zur Anwendung des Sanierungsrechts nach BauGB

Stand 14.08.2025

Impressum

Herausgegeben von	Stadt Beckum Weststraße 46 59269 Beckum
Auftrag und Koordination	Stadt Beckum Fachdienst Stadtplanung und Wirtschaftsförderung Weststraße 46 59269 Beckum
Bearbeitung	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH Mittelstraße 55 33602 Bielefeld Oliver Engelhardt Isabell Santüns
Bearbeitungsstand	14. August 2025

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
A. Einleitung	4
B. Bestandsaufnahme	6
C. Städtebauliche Missstände	18
D. Sanierungsziele	19
E. Maßnahmenkonzept	20
F. Beurteilung und Durchführbarkeit	29
G. Abgrenzung des Sanierungsgebiets	31

A. Einleitung

Die Stadt Beckum steht aufgrund ihrer historischen Innenstadt vor einer Vielzahl an Herausforderungen. Neben dem Strukturwandel im Einzelhandel, dem demografischen Wandel und den fortschreitenden klimatischen Veränderungen ist vor allem die energetische und optische Beschaffenheit der Bestandsimmobilien mit großen Herausforderungen und Handlungsbedarfen verbunden. Grund dafür liegt in der langen Historie des Stadtkerns.

Die Innenstadt blickt auf eine lange Geschichte zurück, deren Wurzeln bis ins Mittelalter reichen. Der noch heute gut erkennbare ovale Grundriss, welcher durch die ehemalige Stadtmauer und den Verlauf von Ringstraßen gezeichnet ist, ergab sich aus der frühmittelalterlichen Kirchensiedlung. Der Markt- und Kirchplatz bildeten schon damals das Herz der Stadt, um das sich Handelshäuser, Bürgerhäuser sowie öffentlichen Gebäude gruppierten. Wiederkehrende Stadtbrände, Kriege und wirtschaftliche Umbrüche führten zu teilweisen Zerstörungen und Wiederaufbauten, die noch heute die erkennbare architektonische Vielfalt des Gebäudebestands widerspiegeln. Während einige historische Fachwerkhäuser erhalten geblieben sind, wurde ein großer Teil des Zentrums im 19. und 20. Jahrhundert durch gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser ersetzt. Das noch heute ein Großteil der historischen Bausubstanz erhalten ist, ist darauf zurückzuführen, dass die Stadt im zweiten Weltkrieg weitgehend von Bombenangriffen verschont worden ist.

Der historische Stadtgrundriss mit seinen schmalen Straßen, kleinen Parzellen und den zahlreichen Immobilien aus den verschiedensten Epochen prägen heute das charakteristische Stadtbild. Die unterschiedlichen Baualtersklassen der Gebäude führen nicht nur zu einer heterogenen und städtebaulich hochwertigen Erscheinung, sondern sind auch der Grund für die Vielzahl denkmalgeschützter Bauwerke.



Abbildung 1: Linnenstraße Richtung Marktplatz

1. Ziel und Bedeutung des Fachbeitrags

Der Fachbeitrag Immobilien ergänzt das ISEK Innenstadt Beckum 2025 um eine vertiefende Betrachtung des Gebäudebestands innerhalb des Untersuchungsgebiets. Ziel des Fachbeitrags ist es, einen Handlungsrahmen zu formulieren, wie mit den bestehenden Gebäuden – insbesondere mit sanierungsbedürftigen oder städtebaulich problematischen Objekten – zukünftig umgegangen werden kann. Dabei werden sowohl städtebauliche als auch immobilienwirtschaftliche und denkmalpflegerische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Durch die gezielte Analyse und Bewertung des Gebäudebestandes leistet der Fachbeitrag einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der Entwicklungsziele des ISEK.

Im Fokus stehen insbesondere die historischen Bausubstanzen der Innenstadt, die sowohl städtebaulich als auch identitätsstiftend von besonderer Bedeutung sind. Zudem soll der Fachbeitrag als Grundlage zur Prüfung der Anwendungsvoraussetzung des Sanierungsrechts dienen.

2. Abgrenzung des Untersuchungsgebiets

Das Untersuchungsgebiet des Fachbeitrags umfasst den historischen Innenstadtbereich von Beckum, den südlich verlaufenden Grünzug entlang der Werse sowie den Westpark. Im Norden erstreckt sich das Gebiet bis zur Neu-beckumer Straße, die mit der Nordstraße eine wichtige städtebauliche Achse bildet und bis zum heutigen zentralen Busbahnhof führt. Ergänzend wurde die westlich angrenzenden Grundstücke der Alleestraße in das Untersuchungsgebiet einbezogen, um die dort befindlichen historischen freistehenden Stadthäuser mit besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung zu berücksichtigen. Auch der östliche Stadteingang ist Teil der Gebietskulisse, da sich hier mit dem historischen Stadttheater ein zentrales kulturelles Wahrzeichen Beckums befindet.

Insgesamt umfasst das Untersuchungsgebiet somit die wichtigsten innenstadtnahen Bereiche, die sich durch eine funktionale und bauliche Mischung aus öffentlichen Einrichtungen, kulturellen und gewerblichen Standorten, zentralen Verkehrsinfrastrukturen sowie bedeutenden Grün- und Freiräumen auszeichnen. Besonders hervorzuheben ist der südliche Grünzug als Teil der „grün-blauen“ Infrastruktur, der eine wichtige stadtökologische Funktion übernimmt.

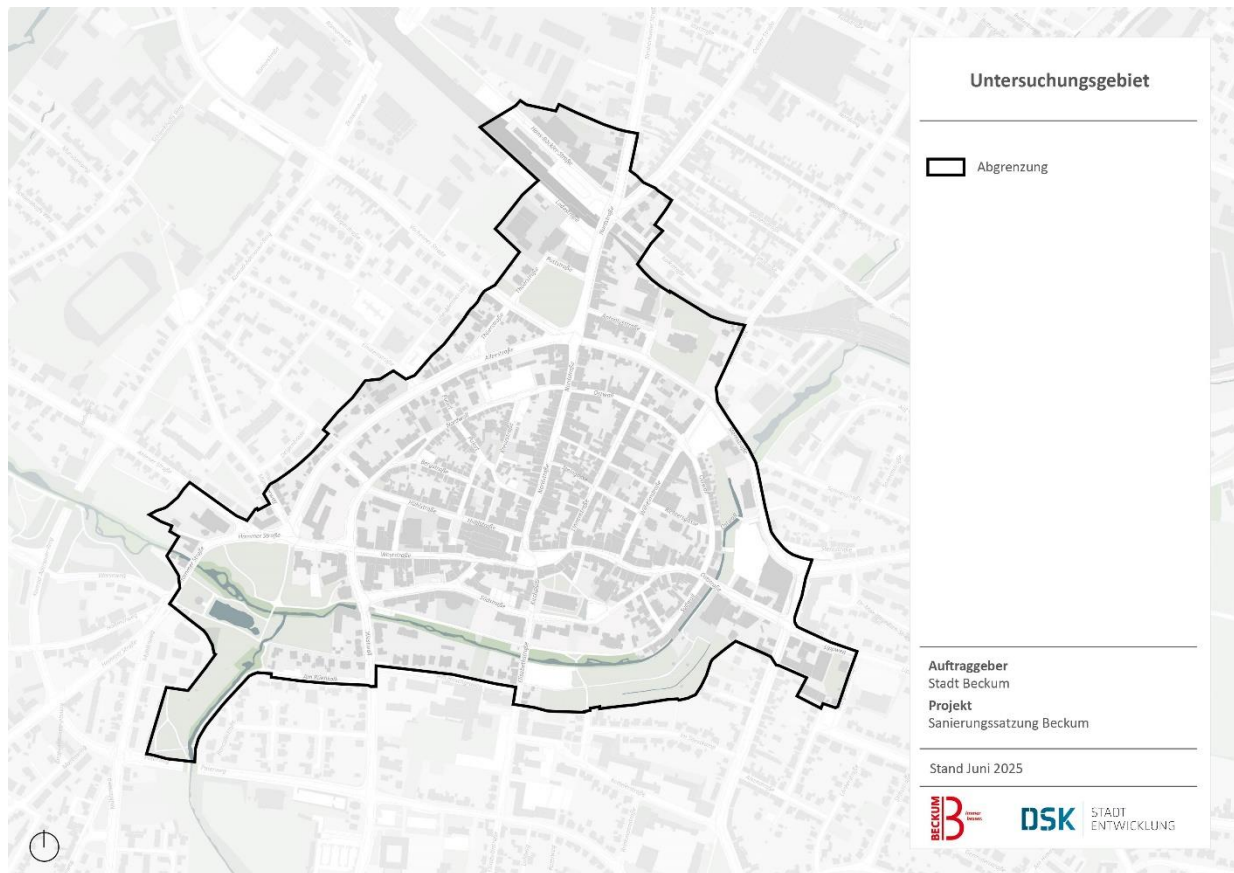


Abbildung 2: Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Zusammenfassend liegt der Fokus des Untersuchungsgebietes auf den historisch und städtebaulich besonders relevanten Bereichen Beckums. Diese zeichnen sich durch eine hohe Dichte an bedeutenden privaten und öffentlichen Immobilien aus und bilden das Rückgrat einer nachhaltigen, identitätsstiftenden Stadtentwicklung.

B. Bestandsaufnahme

1. Städtebauliche und strukturelle Ausgangslage

Das circa 56 Hektar große Untersuchungsgebiet lässt sich aufgrund seiner verschiedenen Bautypologien und strukturellen Beschaffenheit in drei unterschiedliche Gebiete aufteilen.

Innenstadtkern

Der Innenstadtkern weist eine hohe bauliche Dichte in Form geschlossener Blockrandstrukturen auf und ist durch eine Vielzahl historisch bedeutsamer Gebäude geprägt. Die vorhandene Bausubstanz spiegelt unterschiedliche architektonische Epochen wider. Neben prägnanten gründerzeitlichen Häusern sind vereinzelt auch Fachwerkbauten sowie klassische Reihenhäuser mit Klinkerfassaden zu finden. Aufgebrochen wird das Stadtbild durch vereinzelte Neubauten aus späteren Epochen, insbesondere den 60er – 70er Jahren. Der überwiegende Teil der Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt. In den Erdgeschosszonen dominiert hingegen eine Mischnutzung, in der vor allem Einzelhandelsnutzungen und Dienstleistungen untergebracht sind, was zur Belebung des öffentlichen Raums beiträgt.

Stadterweiterungsgebiete

Die Stadterweiterungsgebiete schließen unmittelbar an den historischen Innenstadtkern an und bilden den äußeren Rand des Untersuchungsgebiets. In diesen Bereichen dominieren freistehende Wohngebäude, häufig gründerzeitliche Stadtvillen mit aufwendig gestalteten Stuckfassaden. Die Gebäude variieren je nach Lage deutlich hinsichtlich ihrer Größe, baulichen Qualität und Erhaltungszustände.

Am Übergang zum Innenstadtkern finden sich zudem vereinzelt mehrgeschossige Wohnbauten der Nachkriegszeit. Diese großformatigen Wohngebäude stehen im starkem architektonischen und städtebaulichen Kontrast zur kleinteiligen, historisch gewachsenen Bebauung der umliegenden Villenviertel.

ZOB/ Gewerbegebiet

Einen deutlichen städtebaulichen Kontrast zu den überwiegend wohn- und mischgenutzten Quartieren bildet der Bereich rund um den heutigen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB), dem Standort des ehemaligen Bahnhofs von Beckum. Unmittelbar angrenzend befindet sich ein großflächiges Gewerbegebiet, das durch typische Gewerbehallen und funktionale Geschäftsgebäude geprägt ist. Es markiert den südlichen Auftakt des sich nach Norden erstreckenden Gewerbe- und Industriegebiets. Charakteristisch für diesen Bereich sind großvolumige Baukörper und eine geringe Bebauungsdichte. Die Bahnstrecke bilden dabei eine funktionale und räumliche Grenze zur Innenstadt.

2. Baualtersklassen und Denkmalschutz

Die Besonderheit des Untersuchungsraums liegt in der großen Vielfalt an Immobilien sowie in der ausgeprägten Heterogenität der Baualtersklassen. Verschiedene historische Epochen haben im Beckumer Stadtgebiet jeweils charakteristische Bautypologien hinterlassen, die noch heute das bauliche Gefüge prägen.

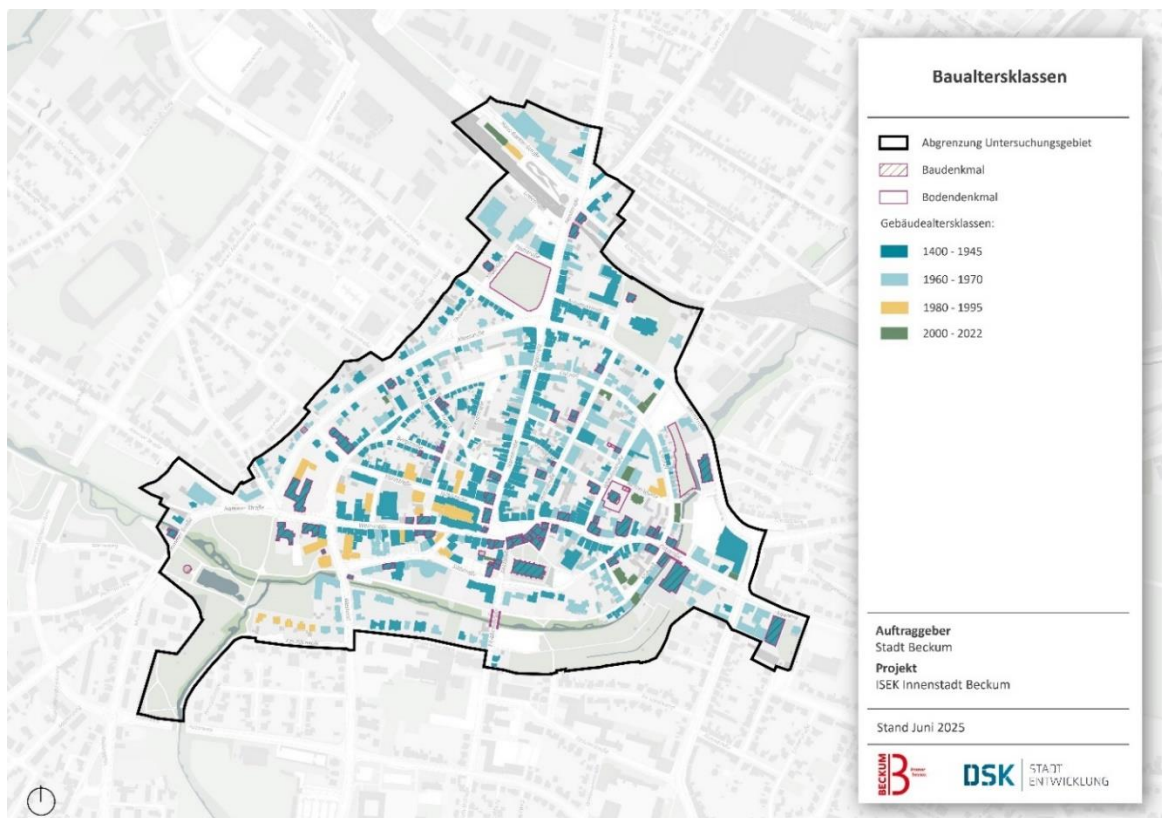


Abbildung 3: Baualtersklassen im Untersuchungsgebiet

Ein erheblicher Teil des Gebäudebestandes im Innenstadtkern stammt aus dem 19. und 20. Jahrhundert. Die Analysekarte verdeutlicht, dass insbesondere im westlichen Teil der Innenstadt viele Gebäude vor 1945 errichtet wurden. Straßenzüge wie die Nordstraße, Weststraße, Hühlstraße, Bergstraße und der Roggenmarkt sind hierbei exemplarisch für die frühmoderne Bebauung.

Im Gegensatz dazu wurde die östliche Innenstadt überwiegend in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg weiterentwickelt. Ein Großteil der dortigen Gebäude ist typologisch den 1960er- und 1970er-Jahren zuzuordnen. Die Reihenhäuser und die Blockrandbebauung sind häufig mit Klinkerfassaden versehen. Dadurch unterscheidet sich beispielsweise die Bebauung am Ostwall deutlich von anderen Straßenzügen wie etwa der Nordstraße, welche sich mehr durch Putz- und Stuckfassaden auszeichnet.

Aufgrund der baulichen Entwicklungsgeschichte finden sich im Stadtkern heute zahlreiche Baudenkmäler aus unterschiedlichen Epochen. Besonders entlang des Marktplatzes und der Oststraße stehen viele Gebäude unter Denkmalschutz wie beispielsweise die Nordstraße 1/ 68/ 70, Weststraße 1 und 3. Diese historische Bausubstanz bringt jedoch auch gewisse Herausforderungen mit sich. So ist die energetische Qualität vieler Gebäude im Stadtkern als kritisch einzustufen. Zwar wurden einzelne Objekte bereits modernisiert, doch der Großteil der Bestandsbauten erfüllt heute nicht mehr den energetischen Anforderungen.

Neben den Baudenkmälern befinden sich im Untersuchungsraum auch vereinzelt Bodendenkmäler, die im Hinblick auf künftige Nutzungen und Entwicklungsmaßnahmen von Bedeutung sind. Insgesamt wurden zwei Bodendenkmäler innerhalb des Untersuchungsraums identifiziert. Das Kloster Blumenthal an der Südstraße und den vorstädtischen Siedlungskern im Bereich der Clemens-August-Straße. Für künftige Entwicklungen in den betroffenen Bereichen sind denkmalrechtliche Genehmigungen verpflichtend einzuholen. +



Abbildung 4: Baudenkmäl Stadtzentrum am Marktplatz



Abbildung 5: Baudenkmäl Nordstraße 68

Anders stellt sich die Situation beim Grundstück an der Wilhelmstraße dar. Hier handelt es sich nicht nur um ein Bodendenkmal, sondern auch das Gebäude selbst steht unter Denkmalschutz. Dies kann sich nachteilig auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen auswirken, da die Modernisierungen oder Instandsetzungen denkmalrechtlichen Vorgaben unterliegen.

Gleiches gilt auch für die Baudenkmäler im Stadtzentrum. Hier hemmen Auflagen und Genehmigungspflichten oftmals die Investitionsbereitschaft von Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümern. Besonders im Bereich des

Marktplatzes sollte gezielt unterstützend gegengesteuert werden, um die Entwicklungspotenziale zu fördern und markante raumprägende Immobilien zu erhalten.

3. Methodik der Bewertung

Der Gebäudebestand wurde im Mai 2025 auf Missstände und Sanierungsbedarfe analysiert und die Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebiets in fünf Kategorien eingestuft. Es ist vorab darauf hinzuweisen, dass der Erhebung ausschließlich eine augenscheinliche Betrachtung zugrunde liegt. Eine fundierte Bewertung wäre nur möglich, wenn zu den einzelnen Immobilien belastbare und detaillierte Daten vorlägen. Die Immobilien sind im Einzelfall zu prüfen.

Die Abstufungen der Kategorien reichen von „kein Sanierungsbedarf“ bis hin zu „Rückbau“. Bei der Einstufung des Gebäudezustandes wird zudem zwischen den energetischen und optischen Zuständen unterschieden. Die Einstufung bildet die Grundlage für die Einschätzung zukünftige Förderperspektiven. Die einzelnen Kategorien der unterschiedlichen Sanierungszustände gliedern sich wie folgt auf:

Kein Sanierungsbedarf

Das Gebäude weist weder energetische, gestalterische noch bauliche Defizite auf. Dies deutet darauf hin, dass entweder eine umfassende Modernisierung und Instandsetzung vorgenommen wurde oder es sich um einen Neubau aus dem 21. Jahrhundert handelt, der den aktuellen energetischen Standards entspricht.

Standortaufwertungsbedarf

Immobilien mit Standortaufwertungsbedarf weisen vor allem gestalterische beziehungsweise optisch wahrnehmbare Defizite auf. Dazu zählen beispielsweise verschmutzte oder verwitterte Fassaden, ungepflegte Dächer oder ein insgesamt vernachlässigtes Erscheinungsbild. Auch bröckelnde Stuck- und Zierelemente von historischen Fassaden sind ein Indikator. Diese Immobilien wirken sich negativ auf ihr städtebauliches Umfeld auf. Die Bewertung konzentriert sich dabei ausschließlich auf die äußere Wirkung, die Immobilie ist ansonsten in einem guten Zustand.

Energetischer Sanierungsbedarf

Gebäude, die vor dem Jahr 2000 errichtet wurden, entsprechen häufig nicht mehr den aktuellen energetischen Standards. Typische Anzeichen für einen Sanierungsbedarf sind veraltete, einfachverglaste Fenster, unzureichende oder fehlende Dämmungen an der Gebäudehülle – insbesondere an Fassade und Dach. Solche Merkmale deuten auf eine notwendige energetische Ertüchtigung hin, um den heutigen Anforderungen an Energieeffizienz gerecht zu werden.

Energetischer und Standortaufwertungsbedarf

Ein kombinierter Sanierungsbedarf liegt vor, wenn sowohl energetische als auch gestalterische Defizite am Gebäude festgestellt werden. Häufig treten diese beiden Aspekte gemeinsam auf, da ein energetisch veralteter Zustand (einfach Verglasung, alte Holzfenster, fehlende Dämmung an Fassade und Dach) oft mit einem insgesamt

ungepflegten äußeren Erscheinungsbild einhergeht. Besonders bei historischen Gebäuden ist dieser Zusammenhang ausgeprägt. Aufgrund ihres Alters und der oftmals einhergehenden aufwendigen Fassadengestaltungen liegt ein kombinierter Sanierungsbedarf vor.

Durchgreifender Modernisierungsbedarf

Weist ein Gebäude umfassende bauliche Mängel auf, besteht ein durchgreifender Sanierungsbedarf. Dazu zählen unter anderem eine fehlende Dämmung von Dach und Fassade, Schwächen in der Bausubstanz sowie eine veraltete elektrische Anlage. Zahlreiche bauliche Mängel führen häufig zu einem Funktionsverlust, der nicht selten Leerstand und eine unwirtschaftliche Nutzung nach sich zieht. Aufgrund der grundsätzlich erhaltenswerten Bausubstanz wird das Gebäude der Kategorie „Durchgreifende Modernisierungsbedarf“ zugeordnet.

Rückbau

Ist ein Gebäude derart stark vernachlässigt, dass die Sanierungskosten in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Bestandswert stehen, wird das Gebäude als abbruch- bzw. rückbauwürdig eingestuft.

Der jeweilige Sanierungsbedarf und Zustand der Gebäude variiert stark nach Lage und in welchem Jahrzehnt sie gebaut worden sind.

4. Kategorisierung des Sanierungs- und Aufwertungsbedarfs

Die im Mai 2025 durchgeführte Bestandsaufnahme bietet einen umfassenden Überblick über den gesamten Gebäudebestand im Beckumer Untersuchungsraum. Bereits auf den ersten Blick wird deutlich, dass im gesamten Stadtkern Sanierungsbedarfe bestehen. Besonders ausgeprägt zeigt sich dieser entlang der prägenden Hauptachsen – Nord-, West- und Oststraße –, die zugleich die zentralen Einkaufsstraßen bilden. Hier besteht teilweise ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf, der häufig mit einem Bedarf an optischer Aufwertung einhergeht. Diese Defizite lassen sich vor allem durch die historische Entwicklung des Gebäudebestands erklären.



Abbildung 6: Unpassende EG-Gestaltung (Nordstr. 12)



Abbildung 7: Unpassende EG-Gestaltung (Nordstr. 21)

Insbesondere die Immobilien mit reich verzierten Putzfassaden mit ihren gestalterischen Elementen, etwa entlang der Nordstraße bis hin zum ehemaligen Bahnhof, weisen in vielen Fällen sowohl energetische als auch gestalterische Mängel auf. Im Laufe der Jahre haben insbesondere hervorstechende Zierelemente wie Gesimse oder Fensterfaschen an Substanz verloren, wodurch die Fassaden insgesamt vereinzelt stark in Mitleidenschaft gezogenen wurde. Auch die Putzoberflächen weisen häufig Schäden auf, dazu zählen Rissbildungen, dunkle Ablaufspuren an Erkern oder Fenster sowie Abplatzungen und Ablösungen des Putzes. Zu erkennen ist dies bspw. in der Nordstraße 12. Auffällig sind vor allem die Erdgeschosszonen, die häufig so stark umgestaltet wurden, dass sie optisch kaum noch zum Rest der Immobilie passen (bspw. Nordstraße 16). Ein Bild, das sich durchgängig durch die Innenstadt zieht und man die historische Bausubstanz oberhalb des EGs kaum wahrnimmt.

Jedoch ist auch zu erkennen, dass viele Eigentümerinnen und Eigentümer an den zentralen Straßenzügen in die optische Erhaltung ihrer Fassaden investiert haben. Entlang der Ost-, West- und Nordstraße sind zahlreiche Gebäude zu finden, deren Fassaden mit gestalterischen Details erhalten wurden und durch regelmäßige Pflege einen gepflegten Eindruck vermitteln.

Deutlich problematischer stellt sich hingegen die energetische Situation dar. Flächendeckend lassen sich Defizite wie fehlende Dämmungen im Dachbereich, veraltete Fenster und Türen sowie energetisch wie gestalterisch unzureichend ausgestaltete Erdgeschosszonen feststellen. Diese Schwächen wirken sich negativ auf die Energieeffizienz der Gebäude aus und erschweren eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und sorgt bei den Eigentümern zu höheren Heiz- und Betriebskosten, was den Wert der Immobilie senkt.

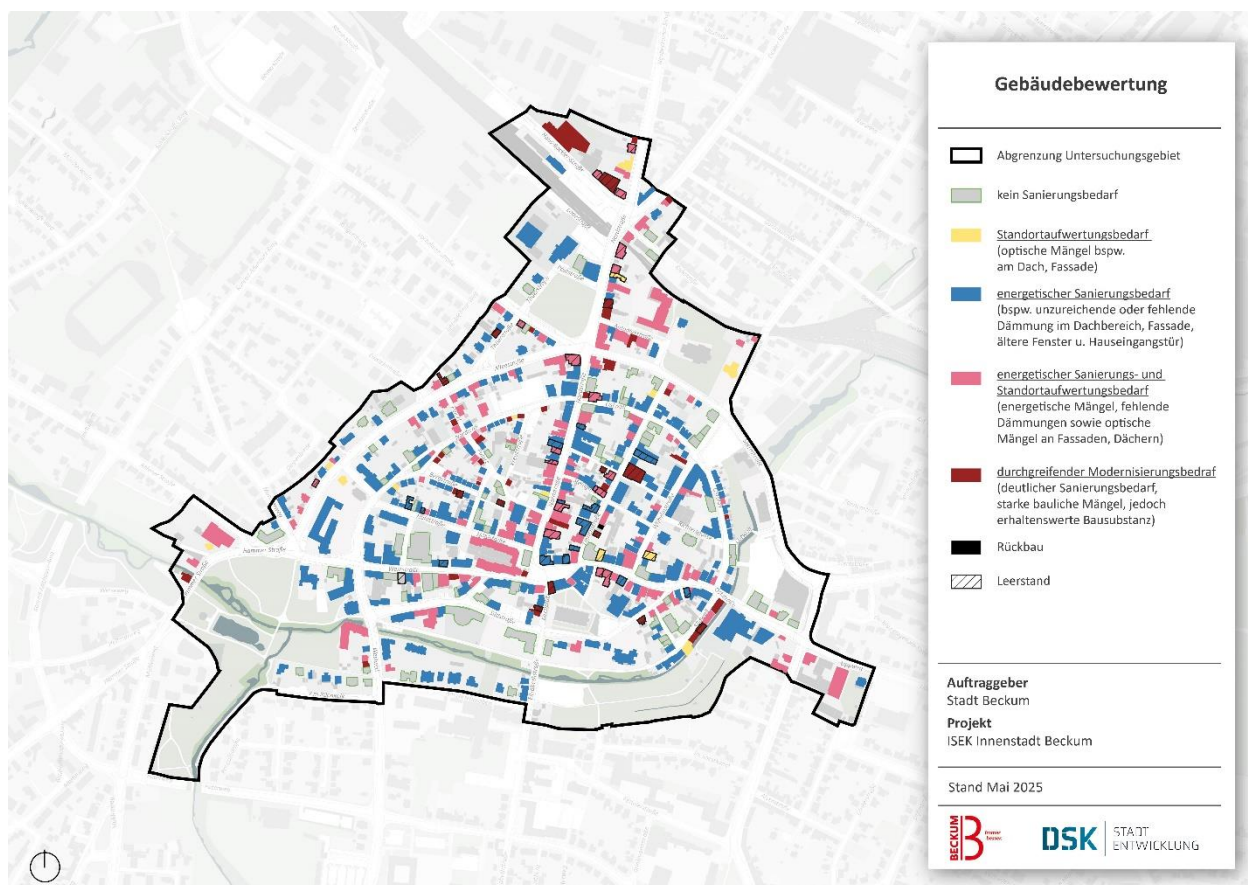


Abbildung 8: Gebäudebewertung im Untersuchungsgebiet

Abseits der frequenzstarken Einkaufsstraßen, insbesondere im Bereich des Süd- und Ostwalls, treten weitere Herausforderungen deutlich hervor. Die dortigen, dicht aneinander gereihten Reihenhäuser weisen überwiegend einfache, weniger verzierte Fassaden auf, die zudem häufig stark verschmutzt oder beschädigt sind. Am Südwall fällt ein besonders hoher Sanierungsbedarf auf – sowohl hinsichtlich der Putzsubstanz als auch der energetischen Ausstattung. Viele dieser Immobilien wirken vernachlässigt oder gar verlassen, was sich spürbar auf das öffentliche Erscheinungsbild und das subjektive Sicherheitsgefühl im Straßenraum auswirkt.



Abbildung 9: Bebauung in der Antoniusstraße



Bewohnende berichten zudem von früheren Problemen mit Kriminalität und sozialen Spannungen in diesem Straßenzug – eine Situation, die sich laut Aussagen in den vergangenen 20 Jahren spürbar verbessert hat. Diese positive Entwicklung ist unter anderem auf private Investitionen in den Gebäudebestand sowie auf Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums zurückzuführen, wie etwa die Neugestaltung von Vorplätzen und den Rückbau trennender Mauern, was zur Reduzierung des Angstraums beigetragen hat.

Auch rund um den Markt- und Kirchplatz erstreckt sich ein historischer Gebäudebestand mit Bauten aus verschiedenen Epochen, darunter das ehemalige Rathaus, heute Stadtmuseum, sowie weitere denkmalprägende Gebäude. Trotz der zentralen Lage besteht auch hier ein deutlicher Sanierungsbedarf. Besonders drei Fachwerkgebäude sind stark instandsetzungsbedürftig: Die „Alte Apotheke“ neben dem Stadtmuseum, weist erhebliche Schäden an der Außenfassade auf; das historische Fachwerk muss restauriert werden, um den originalen Charakter zu bewahren. Das Gebäude Weststraße 4 befindet sich offenbar bereits in Sanierung, während das Fachwerkhaus Kirchplatz 7 und 8 umfassend modernisiert werden muss.



Abbildung 10: Reihenhausbauung am Südwall



Abbildung 11: Historische Fachwerkbauung Kirchplatz 7 u. 8

Als besonders defizitärer Bereich fällt auch die Bebauung entlang der Antoniusstraße auf. Zwar zeichnen sich die Gebäude durch reich verzierte Fassaden und teils hohe gestalterische Qualität aus, jedoch befinden sie sich insgesamt in einem stark vernachlässigten Zustand. Der abgängige Gebäudezustand wirkt sich zudem negativ auf die benachbarte Volkshochschule aus, da der Eindruck eines unsicheren und vernachlässigten Umfelds entsteht.



Abbildung 12: Stadttheater am Stadteingang



Abbildung 13: Volkshochschule Beckum-Wadersloh

Auch die kleinteiligere Bebauung im westlichen Stadtkern – insbesondere in den Bereichen Pulort, Nordwall, Berg- und Kreuzstraße, weist stark durchmischte Sanierungsstände auf. Die hier vorherrschenden kleinen Reihenhäuser unterscheiden sich deutlich von den mehrgeschossigen Gebäuden in den Haupteinkaufsstraßen. Ihre Fassaden sind schlichter gestaltet, häufig ohne ornamentale Elemente. Dennoch, oder gerade deshalb, fallen die baulichen Mängel hier besonders ins Auge. Der Sanierungsbedarf ist teilweise erheblich und wirkt negativ auf das städtebauliche Umfeld aus. Hier finden sich ebenfalls Immobilien mit durchgreifenden Modernisierungsbedarf, welche die Lage noch verschärfen.



Abbildung 14: Pulort 11 u. 13



Abbildung 15: Pulort 21

Neben den privaten Wohn- und Geschäftshäusern besteht auch bei Gemeinbedarfs- oder kulturellen Einrichtungen, vor allem aufgrund des Alters, ein klarer energetischer Sanierungsbedarf. Dazu zählen unter anderem das Stadttheater am Stadteingang im Lippweg, die Volkshochschule Beckum-Wadersloh in der Antoniusstraße sowie das Rathaus an der Alleestraße. Während die Gebäude grundsätzlich architektonisch ansprechend sind, zeigt sich insbesondere an den Fassaden ein sichtbarer Instandhaltungsrückstand. Besonders der Rathausanbau hebt sich durch seinen gestalterisch und baulich deutlich schlechteren Zustand negativ hervor. Insgesamt besteht bei diesen öffentlichen Bauten sowohl energetisch als auch in Teilen der äußeren Erscheinung Handlungsbedarf.

5. Leerstände und Funktionsverluste

Der Rückgang des traditionellen Einzelhandels und den damit verbundenen räumlichen Auswirkungen ist ein Problem mit dem die meisten Städte zu kämpfen haben. Auch in Beckum ist dieser Prozess deutlich zu beobachten. Der Einzelhandel, der traditionell das Rückgrat einer belebten Innenstadt bildete, verliert zunehmend an Bedeutung. Die Folge ist ein fortschreitender Funktionsverlust der Innenstadt als Versorgungs- und Einkaufsstandort.

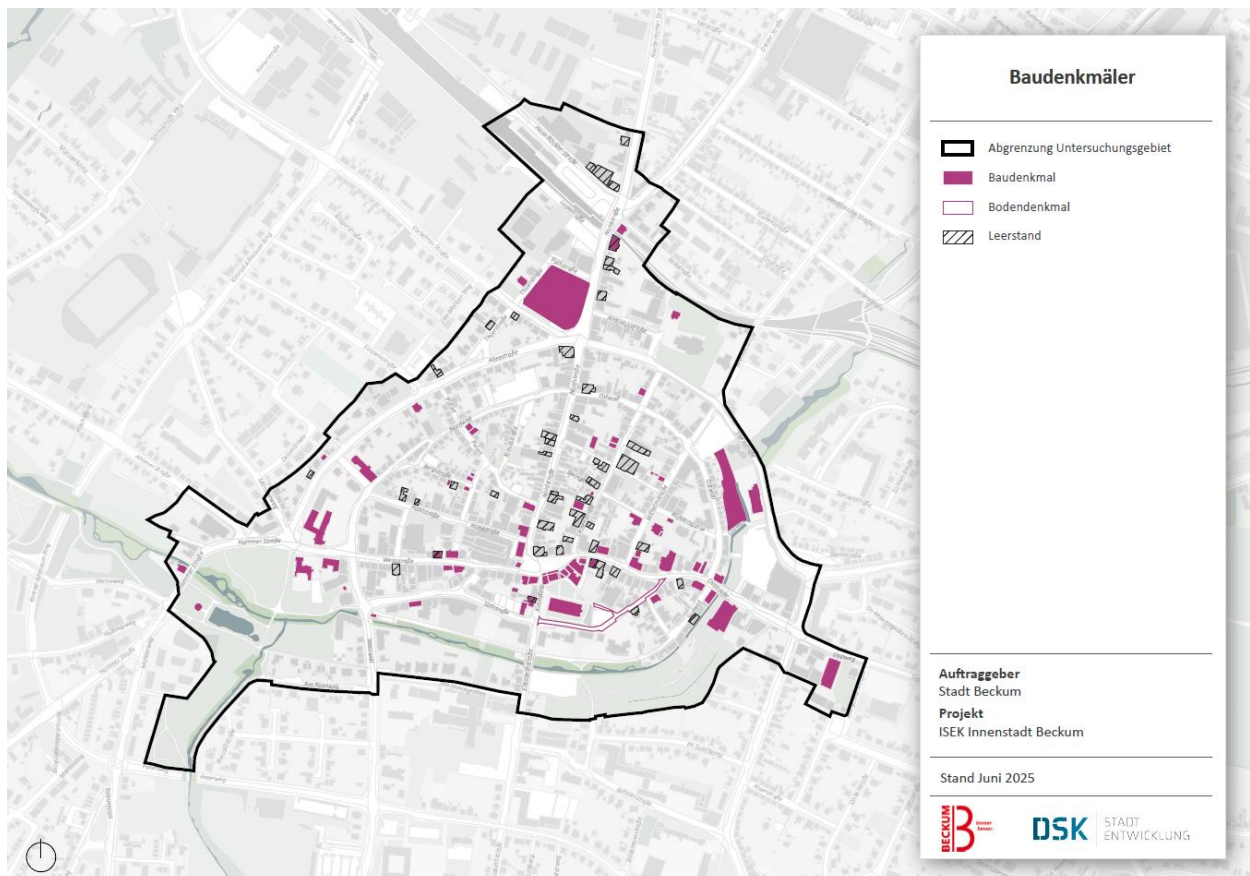


Abbildung 16: Leerstandskarte

Die Analysekarte zur Nutzungssituation in der Innenstadt zeigt deutlich, dass sich die Leerstände vor allem entlang der Nordstraße sowie in ihrer Parallelstraße, der Linnenstraße, konzentrieren. Während die Nordstraße als Hauptgeschäftsstraße fungiert, wird besonders an den angrenzenden Seitenstraßen ein zunehmender Strukturwandel sichtbar. Diese ehemals belebten Bereiche verzeichnen verstärkt Nutzungsdefizite, insbesondere im Erdgeschossbereich, wo klassische Ladeneinheiten leer stehen.

Die Ursachen hierfür sind vielschichtig. Neben dem veränderten Konsumverhalten, insbesondere dem wachsenden Anteil des Onlinehandels, spielt auch die sinkende Aufenthaltsfrequenz in der Innenstadt eine zentrale Rolle. Gerade die Randlagen der Haupteinkaufsstraßen sind zunehmend von Geschäftsschließungen betroffen.

Selbst der zentral gelegene und traditionell stark frequentierte Marktplatz bleibt von der negativen Entwicklung nicht verschont. Ein Abgleich der Leerstandskarte mit der Gebäudebewertung macht deutlich, dass sich Leerstände häufig in Gebäuden befinden, die gleichzeitig einen erheblichen Sanierungs- und Aufwertungsbedarf aufweisen. Ein wesentliches Hemmnis für die Reaktivierung dieser Erdgeschosslagen stellt der mangelnde Investitionsanreiz dar. Insbesondere bei älteren Gebäuden sind die notwendigen Maßnahmen zur Instandsetzung, Modernisierung

oder Umnutzung mit hohen Kosten verbunden. Diese übersteigen häufig die wirtschaftlichen Möglichkeiten privater Eigentümerinnen und Eigentümern, insbesondere dann, wenn kleinteilige oder weniger rentable Nutzungen vorgesehen sind, wie etwa kleinere Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetriebe.



Abbildung 17: Leerstand Nordstraße 8



Abbildung 18: Leerstand Nordstraße 16 u.18

Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass selbst innerstädtische A-Lagen wie der Marktplatz nicht automatisch vor Nutzungsdefiziten geschützt ist. Ohne gezielte Investitionsanreize, Förderprogramme oder städtebauliche Unterstützung kann eine nachhaltige Wiederbelebung dieser Schlüsselstandorte nur schwer erreicht werden. In manchen Fällen sollte eine Umnutzung der einzelnen Bereiche geprüft werden. Die Verbindung aus baulichen Defiziten und wirtschaftlich schwierigen Rahmenbedingungen stellt somit einen zentralen Faktor für den anhaltenden Leerstand auch an den attraktivsten Lagen der Innenstadt dar.



Abbildung 19: Leerstände in der Linnenstraße

Erfreulicherweise zeigt die Analyse, dass Leerstände nicht in einem direkten oder flächendeckenden Zusammenhang mit den Baudenkmälern der Innenstadt stehen. Zwar sind vereinzelt Leerstände in denkmalgeschützten Gebäuden festzustellen, sie stellen jedoch eher die Ausnahme als die Regel dar.

Dort, wo Leerstand in einem Baudenkmal auftritt, ist jedoch besonderes Augenmerk geboten. Der gleichzeitige Erhalt der historischen Bausubstanz und die Wiederbelebung durch eine angemessene Nutzung stellen eine besondere städtebauliche Herausforderung dar. Gerade bei denkmalgeschützten Gebäuden kann eine aktive Nutzung maßgeblich zur Sicherung des baulichen Zustands sowie zur Aufwertung des öffentlichen Raums beitragen.

In der Innenstadt von Beckum sind deutliche Anzeichen eines fortschreitenden Funktionsverlustes zu beobachten. Besonders in den Erdgeschosszonen entlang der Nord- und Weststraße und der Linnenstraße, aber auch am zentralen Marktplatz, kommt es vermehrt zu Leerständen im Einzelhandel. Damit verliert die Innenstadt schrittweise ihre Funktion als Einkaufs- und Begegnungsort. Die sinkende Frequentierung, der Bedeutungsverlust stationärer Handelsangebote durch den Onlinehandel sowie die mangelnde Investitionsbereitschaft in teils stark sanierungsbedürftige Bestandsgebäude verschärfen diese Entwicklung. Selbst zentrale Lagen bleiben davon nicht verschont, was auf strukturelle Nutzungsdefizite und einen tiefgreifenden Wandel in der funktionalen Prägung des Stadtkerns hindeutet. Zwar sind Baudenkmäler hiervon nur vereinzelt betroffen, jedoch erfordert auch deren Erhalt eine aktive stadtplanerische Steuerung, um die innerstädtische Funktionsvielfalt langfristig zu sichern.



Abbildung 20: Einkaufsstraße Nordstraße

C. Städtebauliche Missstände

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vor, wenn ein Gebiet nach seiner Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden und arbeitenden Menschen nicht entspricht (Substanzschwäche). Weiterhin liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsschwäche). Für das Untersuchungsgebiet sind – auch unter Berücksichtigung der Ergebnisse des ISEKs - folgende Missstände festgestellt worden:

1. Substanzschwächen

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Substanzschwächen festzustellen:

- Belichtung der Wohnungen teilweise unzureichend, insbesondere im Bereich zwischen Nordstraße und Linnenstraße, Südwall sowie Speckmannsgasse
- Mangelnde energetische Beschaffenheit und Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen teilweise historischen und denkmalgeschützten Bebauung unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung
- Teilweise Mängel in der baulichen und gestalterischen Qualität von Gebäuden, insbesondere in Eingangssituationen (beispielsweise entlang der Nordstraße)
- Äußere Gestaltung der Erdgeschosszone in den Fußgängerzonen harmoniert größtenteils nicht mit den Obergeschossen
- Mängel im Erscheinungsbild und der baulichen Beschaffenheit im Bereich Hans-Böckler-Straße/ Neubeckumer Straße, Antoniusstraße und der nördlichen Alleestraße beeinträchtigen das Erscheinungsbild teilweise stark und wirken sich negativ auf die öffentliche Wahrnehmung der umliegenden Bereiche aus.

2. Funktionsschwächen

Folgende Funktionsschwächen sind im Untersuchungsgebiet zu verzeichnen:

- Funktionsverluste im Einzelhandel und dadurch verursachte Leerstände insbesondere im Bereich Nordstraße/ Weststraße/ Linnenstraße
- Vereinzelt vollständige oder teilweise Leerstände von Wohngebäuden
- Barrierefreiheit und Gestaltqualität der bisher nicht neu gestalteten Straßen sowie der Platzflächen entsprechen teilweise nicht den heutigen Anforderungen an eine attraktive Innenstadt
- Fehlende Gestaltung und Betonung der Innenstadt Eingänge in den Bereichen Neubeckumer Straße / Weststraße / Elisabethstraße / Oststraße
- Lärmbelastung durch Straßenverkehr insbesondere in den Straßenzügen Alleenstraße/ Oststraße/ Sternstraße/ Neubeckumer Straße und der an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Stromberger Straße
- Unzureichende Vernetzung der Grünflächen, insbesondere im Bereich entlang der Werse
- Unzureichende Einbindung der Werse in den Stadtraum.

D. Sanierungsziele

Aufbauend auf den Ergebnissen der städtebaulich-funktionalen Bestandsanalyse und des Fachbeitrags und des ISEK Beckum Innenstadt sowie den darauf aufbauend festgestellten städtebaulichen Missständen werden die Sanierungsziele für die Innenstadt abgeleitet:

- Umbau, Umnutzung und Anpassung der Gebäudesubstanz an zeitgemäße Nutzeransprüche und Berücksichtigung des historischen Kontexts, entsprechend der durchgeführten Gebäudebewertung
- Wider-, Zwischen- und Nachnutzung leerstehender Ladenlokale, Geschäftsräume und Wohnungen
- Förderung des innerstädtischen Wohnens und Arbeiten durch Anpassung der Gebäudesubstanz und Verbesserung des Wohnumfelds
- Sicherung und Weiterentwicklung der stadtbildprägenden und denkmalgeschützten Bausubstanz unter Berücksichtigung der Bedeutung für das Stadtbild
- Gestalterische Aufwertung, Sanierung und Erweiterung öffentlicher Gebäude
- Sicherung und Weiterentwicklung bestehender Frei- und Grünflächen entlang der Werse aufgrund ihrer Wirkung als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiete für die Innenstadt
- Verstärkte Vernetzung der bestehenden Frei- und Grünflächen
- Erhalt und Ausbau baukulturell angepasster Dach- und Fassadenbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas
- Sicherung und Weiterentwicklung der Grünstrukturen und des Baumbestandes in den Straßenräumen
- Bedarfsgerechter Ausbau und Verbesserung des ÖPNV-Angebots
- Optimierung der Wegeführung für den Radverkehr speziell in den Straßenzügen Alleenstraße/ Sternstraße/ Neubeckumer Straße

E. Maßnahmenkonzept

Damit die gesetzten Ziele erreicht und somit die städtebaulichen Missstände behoben werden können ist es notwendig, eine geeignete Strategie zur Umsetzung zu entwickeln. Im Folgenden werden zunächst die zur Verfügung stehenden städtebaulichen Instrumente erläutert, da diese die Grundlage für die Sanierungsvorhaben bilden. Darauf aufbauend wird erläutert, welche Rolle ein Sanierungsmanagement in der Umsetzung der Maßnahmen einnehmen kann. Im folgenden Kapitel wird aufgezeigt, wie eine operative Herangehensweise an die Problemlagen in Beckum durch das Sanierungsmanagement aussehen kann. Abschließend werden die dafür zur Verfügung stehenden Förderinstrumente vorgestellt und erläutert.

1. Städtebauliche Instrumente

Sanierungssatzung

Als Sanierungsmaßnahmen i. S. d. BauGB kommen nur solche städtebaulichen Maßnahmen in Betracht, deren einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegen. Städtebauliche Maßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlagen und städtebaulichen Missstände in Beckum erfordern insbesondere eine Anpassung des Gebäudebestands an die aktuellen Wohn- und Geschäftsraumanforderungen. Teilweise ist eine Umstrukturierung des nicht denkmalgeschützten Gebäudebestands notwendig. Darüber hinaus ist der öffentliche Raum in einigen Schwerpunktbereichen aufzuwerten.

Auf Basis des ISEKs und insbesondere des Fachbeitrags Immobilien liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB vor. Auf tiefergehende vorbereitende Untersuchungen kann gemäß § 141 Absatz 2 BauGB abgesehen werden, da mit dem ISEK Beckum Innenstadt und dem Fachbeitrag Immobilien hinreichende Beurteilungsgrundlagen vorliegen. Zur Behebung der benannten städtebaulichen Missstände ist insbesondere vor dem Hintergrund des hohen Energieeinsparpotentials im Gebäudesektor und des offensichtlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfs die Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Auf die Weise können weitere Anreize für die Gebäudemodernisierung geschaffen werden.

Mit der Sanierungssatzung hat die Stadt weitreichende Einflussmöglichkeiten auf den Stadterneuerungsprozess, insbesondere im Umgang mit Immobilien. Es wird daher empfohlen eine Sanierungssatzung über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets zu erlassen.

Allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauG

Die Stadt hat im Sanierungsgebiet ein allgemeines Vorkaufsrecht gemäß § 24 BauGB, welches im Fall von Grundstücksveräußerungen angewendet werden kann. Voraussetzung ist, dass die Stadt das Vorkaufsrecht auf Basis der Sanierungsziele begründet. Die Stadt hat das Vorkaufsrecht innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags auszuüben.

Sofern Anzeichen vorliegen, dass das Grundstück nicht zum Verkehrswert veräußert wird, kann die Stadt ein Verkehrswertgutachten in Auftrag geben. Die Eigentümerinnen und Eigentümern ist verpflichtet, zum festgestellten Wert zu veräußern.

Erhöhte steuerliche Begünstigung für einkommenssteuerpflichtige Eigentümerinnen und Eigentümern

Im Sanierungsgebiet besteht für einkommensteuerpflichtige Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern ein Steueranreiz für Investitionen in den Gebäudebestand. Die erhöhte steuerliche Begünstigung kann mit Fördermitteln kombiniert werden. Hierbei sind die gewährten Zuschüsse von der Steuerbemessungsgrundlage in Abzug zu bringen.

Folgende Maßnahmen sind begünstigt:

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

Es handelt sich hier um folgende Einzelmaßnahmen:

- ➔ Umnutzung oder Umgestaltung eines Gebäudes, wenn das Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht mehr nutzbar ist (z. B. Grundrissänderungen)
- ➔ Erhaltung und Erneuerung des Gebäudes, das für die Raumbildung eines Straßenzuges oder Platzes von besonderer Bedeutung ist (z. B. Fassaden oder Dachsanierung)
- ➔ Maßnahmen zur notwendigen Anpassung an den allgemeinen Wohnungsstandard über die Mindestanforderung für die Modernisierung i. S. des §177 BauGB hinaus (z.B. Erneuerung der Haustechnik, Wärmedämmung, Anbau Balkone)

Im Gegenzug sind folgende Maßnahmen nicht begünstigt:

- ➔ Baumaßnahmen, durch die Gebrauchswert des Gebäudes über die Anforderungen der Sanierung gehoben wird (Luxusmodernisierung)
- ➔ Neubauten
- ➔ Erweiterungen, durch die die Nutzfläche zwar vergrößert wird, die aber nicht zu Herstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes notwendig sind (z.B. aufwändiger Ausbau Dachgeschoss)
- ➔ Laufende Instandhaltungsmaßnahmen
- ➔ Außenanlagen ohne funktionalen Zusammenhang zum Gebäude (z.B. Hofbepfestigungen, Rasenanlagen, Blumen)

Das Einkommenssteuerrecht sieht im Vergleich zu regulären Absetzung folgende erhöhte Absetzungen vor:

	Rechtsgrundlage	Fördergegenstand	Maßnahmenart	Absetzungszeiträume	Absetzungssätze
reguläre Absetzung	§ 7 h 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 Gebäude	Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Sanierungsgebieten	erste 8 Jahre folgende 4 Jahre	bis zu 9 % bis zu 7 %
	§ 10 f EStG	selbstgenutztes Wohneigentum	Aufwendungen an Gebäuden in Sanierungsgebieten	10 Jahre	bis zu 9 %

Abbildung 21: Absetzungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet

Voraussetzungen für die erhöhte steuerliche Begünstigung für Immobilien im Sanierungsgebiet ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Kommunen und Eigentümer:innen vor Baubeginn. Nach Abschluss der Baumaßnahme beantragt die Eigentümer:in bei der Stadt eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt zusammen mit der Einkommenssteuererklärung.

2. Sanierungsmanagement

Ein Sanierungsmanagement bezeichnet die gezielte Planung, Steuerung und Umsetzung von Maßnahmen zur operativen und strukturellen Sanierung innerhalb von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Das Sanierungsmanagement koordiniert alle Beteiligten, insbesondere die Eigentümerinnen und Eigentümer und ihre Maßnahmen. Somit kommt dem Sanierungsmanagement eine zentrale Rolle in der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen und der damit verbundenen Erreichung der Sanierungsziele zu. Auf Grund der vergleichbar hohen Anzahl an Missetänden im privaten Gebäudebestand, wird empfohlen ein Sanierungsmanagement aufzubauen.

Das Sanierungsmanagement kann dabei eine strukturierte Eigentümeransprache und Beratung vornehmen, sowie die Koordination der Fortschritte auf strategischer Ebene begleiten. Des Weiteren ist die Vorbereitung und Abwicklung von Modernisierungsvereinbarungen, inklusive der Abrechnung, für die bereits genannten steuerlichen Begünstigungen eine wichtige Aufgabe des aufzubauenden Sanierungsmanagements.

Das operative Handeln eines Sanierungsmanagements sollte dabei eine klare, inhaltliche Vorgehensweise besitzen. Diese wird im folgenden Kapitel skizziert.

3. Quartiersbezogene Erneuerungsstrategie

Um die Sanierungsoffensive zielgerecht und zügig durchführen zu können, ist zwingend die Auswahl der Objekte zu konkretisieren. Hierfür empfiehlt es sich quartiersbezogene Prioritätsbereiche zu bilden, welche es erlauben, bestimmte Missstände konkret in den Blick zu nehmen. Im Folgenden werden verschiedene mögliche Prioritätsbereiche aufgezeigt und erläutert.

Der Prioritätsbereich A umfasst den zentralen Citybereich von Beckum mit starker Nutzungsmischung. Er setzt sich zusammen aus der Nordstraße, Weststraße, dem Marktplatz und der Oststraße. In der Bestandsanalyse wurden hier zahlreiche Objekte ermittelt, welche Qualitätsmängel in der Gestaltung sowie weitere bauliche Missstände aufzeigen. Gleichzeitig ist dieser Bereich für die Außendarstellung und die Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger von Beckum besonders wichtig: Hier spielt sich ein wesentlicher Teil des gastronomischen, gewerblichen und kulturellen Lebens der Stadt ab. Somit wirkt dieser Bereich überdurchschnittlich auf die Wahrnehmung des städtischen Erscheinungsbildes und eine Aufwertung kann die größten Effekte entfalten.

Der Prioritätsbereich B spiegelt die ebenfalls gemischt genutzten Nebenlagen wieder, auch hier sind zahlreiche städtebauliche Missstände zu verzeichnen. Diese stehen nicht in einem direkten räumlichen Verhältnis zueinander, sondern sie zeichnen sich durch ähnliche Problemlagen aus. Darunter lassen sich die Linnenstraße, der Südwall zwischen Oststraße und Elisabethstraße sowie die Antoniusstraße und der angrenzende Teil der Nordstraße fassen. Diese Straßenzüge weisen ein hohes Maß an baulichen und gestalterischen Missständen auf. Darüber hinaus drohen durch die hohe Zahl an Leerständen insbesondere in der Linnenstraße Funktionsverluste. Auch wenn es sich um Nebenlagen handelt, ist es notwendig hier einzugreifen, da diese teilweise direkt an die Stadteingänge angrenzen oder wichtige öffentliche Einrichtungen in der Umgebung liegen.

Der Prioritätsbereich C beinhaltet das Quartier Bergstraße/ Kreuzstraße/ Nordwall/ Pulort/ Westwall. Dieser Bereich unterscheidet sich in seiner städtebaulichen Gestalt von den bereits beschriebenen. Hier sind vorrangig Reihenhäuser oder Geschosswohnungsbau zu finden, welche sich durch unterschiedliche Sanierungszustände auszeichnen. Dieser Bereich dient vorrangig dem Wohnen und erfüllt durch seine Lage innerhalb des historischen Innenstadtbereichs eine wichtige Funktion als zentraler Wohnort. Um die Funktion langfristig zu sichern ist es notwendig, hier tätig zu werden.

Auch über die beschriebenen Prioritätsbereiche hinaus existieren städtebauliche Missstände im Gebäudebestand von Beckum. Diese lassen sich jedoch nur schwierig Clustern und liegen räumlich teilweise weit auseinander. Hier empfiehlt sich eine Vorgehensweise nach Gebäudezustand, wie im folgenden Kapitel erläutert wird.

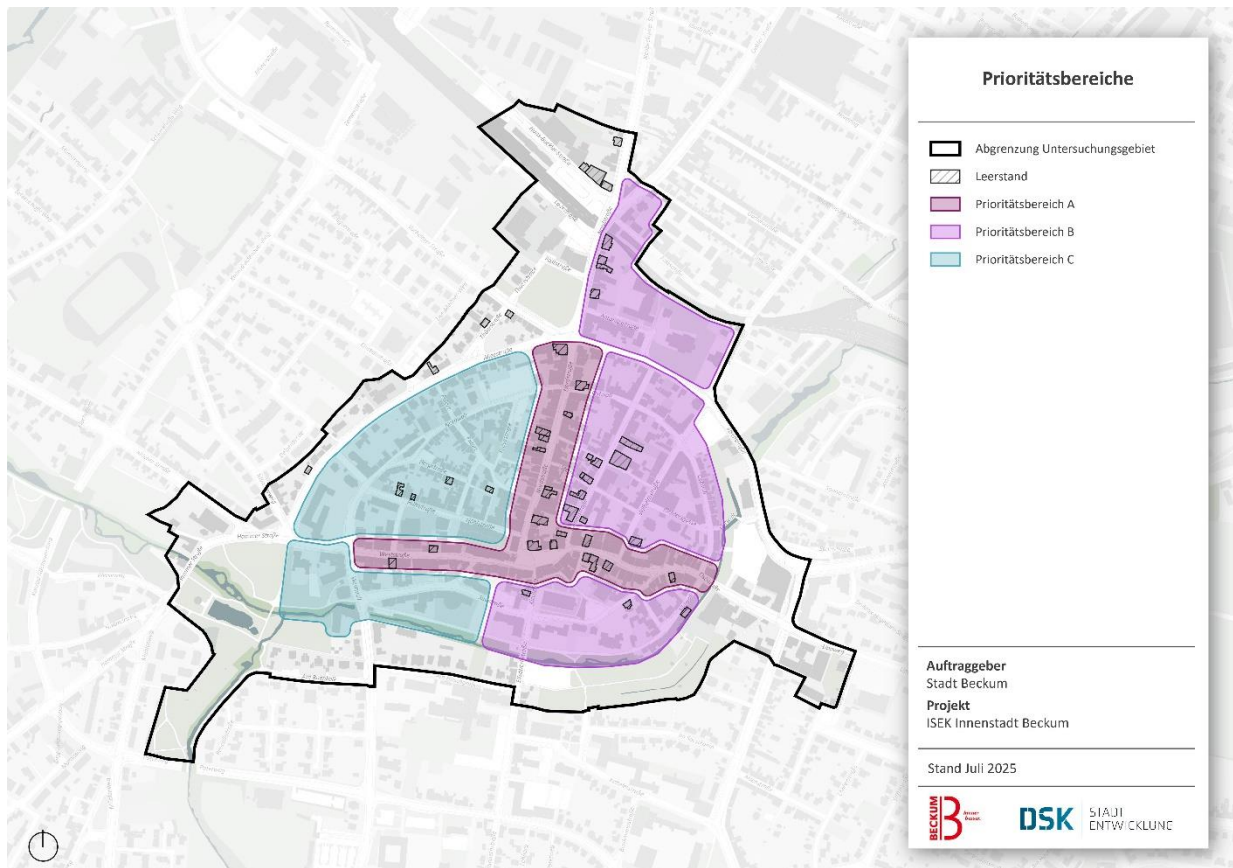


Abbildung 22: Prioritätsbereiche nach Handlungsbedarf

4. Priorisierung nach Gebäudezustand

Auf Grund der Vielzahl an Immobilien innerhalb der jeweiligen Bereiche ist es notwendig, eine klare Priorisierung vorzunehmen. Die durchgeführte Bestandsanalyse ermöglicht es, die verschiedenen Sanierungsbedarfe objektbezogen zu erkennen. Dementsprechend wird empfohlen, auf Grundlage der Ergebnisse eine gebiets- und objektbezogene Modernisierungsdatenbank aufzubauen. Diese umfasst die einzelnen Immobilien mit ihren entsprechenden Handlungsbedarfen, Fotos, Kontaktdaten der Eigentümerinnen und Eigentümer und der grundsätzlichen Strategie. Die Strategie sollte beinhalten, welcher Zustand der Immobilie z. B. durch Modernisierung und Instandsetzung erreicht werden soll und ggf. welche Förderinstrumente dafür eingesetzt werden können. Im weiteren Verlauf der Umsetzung kann die Modernisierungsdatenbank dann auch dafür genutzt werden, Verlauf und Ergebnisse möglicher Beratungsgespräche festzuhalten. Insgesamt bietet die Modernisierungsdatenbank somit die Möglichkeit, einen Überblick über den Sanierungsprozess zu erhalten und diesen strategisch zu steuern.

Innerhalb der Modernisierungsdatenbank sollten die Immobilien nach ihrem baulichen Zustand und ihrer städtebaulichen Bedeutsamkeit priorisiert werden. Die Priorität A erhalten dabei Immobilien, welche durchgreifenden Modernisierungsbedarf haben und/oder über ihre Art, Lage oder Nutzung eine besondere städtebauliche Wirksamkeit entfalten. Letztes umfasst beispielsweise auch Immobilien mit Standortaufwertungsbedarf in zentrale Bereichen wie etwa die Nordstraße 12, Weststraße 1 oder am Kirchplatz 7 und 8. Auch raumgreifende Leerstände sollten die Priorität A erhalten.

Die Priorität B ist vorgehalten für Immobilien, welche über einen energetischen und einen Standortaufwertungsbedarf verfügen. Dies kann dabei sowohl Immobilien in Nebenlagen, als auch Immobilien in zentralen Stellen umfassen, welche sich aber nur unwesentlich negativ auf das Umfeld auswirken.

Priorität C haben Immobilien in Nebenlagen mit Standortaufwertungsbedarf oder energetischem Sanierungsbedarf. Priorität D erhalten Immobilien ohne Handlungsbedarf.

Die Einschätzung der Prioritäten ist dabei im Einzelfall zu prüfen.

5. Förderinstrumente

Um die bestehenden Mängel im Beckumer Immobilienbestand der Innenstadt anzugehen, sollte zunächst versucht werden, kooperative Lösungen gemeinsam mit den jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümern zu finden. In Kombination mit einer intensiven Beratung z. B. über ein Sanierungsmanagement stehen zahlreiche Förderinstrumente zur Verfügung. Für den privaten Gebäudebestand wird empfohlen, folgende Förderbausteine in der Beckumer Innenstadt anzuwenden:

Städtebauförderung

Die aktuelle Förderrichtlinie zur Stadterneuerung des Landes NRW beinhaltet verschiedene Förderbausteine.

Hof- und Fassadenprogramm (Förderziffer 10.1)

Das alte Hof- und Fassadenprogramm für die Innenstadt Beckum ist ausgelaufen. Es sah klassischerweise die Gestaltung von Fassaden und Dächern sowie die Entsiegelung, Begrünung und Herrichtung von Hof- und Gartenflächen vor. Maximal 50% der zuwendungsfähigen Ausgaben bei einer Deckung von maximal 6.000 Euro Zuschuss pro Grundstück wurden gewährt.

Bei der Neuauflage eines Haus- und Hofflächenprogramms für die Innenstadt wird zum einen empfohlen, auch die inzwischen weiteren Fördermöglichkeiten wie Dachbegrünung einzubeziehen. Zum anderen wird empfohlen die Förderkonditionen auf maximal 10.000 € zu erhöhen. Somit ist die Förderung auch für gestalterisch aufwendige Projekte attraktiver. Damit die Förderung möglichst viele Eigentümerinnen und Eigentümern zugutekommt, sind ebenso Wertgrenzen pro Gewerk denkbar.

Derzeit greift nach den Vorgaben des Landes NRW die Förderung nach Ziffer 10.1 bei energetischen Maßnahmen aufgrund des Subsidiaritätsprinzip nicht. Damit der Anreiz für die energetische Gebäudesanierung erhöht wird, sind energetische Maßnahmen in Kombination mit anderen Fördermitteln (z. B. von KfW und BAFA, s. Förderinstitute) förderfähig.

Denkmalförderung

Durch die am 16. Mai 2019 in Kraft getretene Förderrichtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Denkmalschutz und Denkmalpflege gibt es in NRW drei Förderinstrumentarien, die angewandt werden können um baukulturell schützenswerte Substanz mit denkmalpflegerischen Eigenschaften zu schützen.

Das erste Förderinstrument bedient sich der pauschalen Zuwendung. Diese Mittel können von Kommunen in der Höhe von 200 € bis 10.000 € zur projektbezogenen Unterstützung von denkmalpflegerischen Maßnahmen genutzt werden. Der Fördersatz kann bis zu 80 % betragen.

Das zweite Förderinstrument der Denkmalförderung konzentriert sich auf die Nutzung von Zuweisungen an Gemeinden und Gemeindeverbänden, Kirchen, Vereine sowie Privatpersonen. Denkmalpflegerische Maßnahmen

müssen bis zu 10 % in Eigenleistung finanziert oder erbracht werden. Projekte für Privatpersonen werden mit bis zu 50 % der Ausgaben für die o. g. Organisationen mit bis zu 30 % gefördert. Eine elementare Voraussetzung für die Bewilligung dieser Mittel ist, dass die Denkmäler in der Denkmalliste eingetragen sind.

Über das dritte Instrument werden Zuwendungen für Aufgaben der Bodendenkmalpflege gewährt. Die Höhe der Zuwendung zur Umsetzung der Maßnahmen ist mit den entsprechenden Ämtern abzustimmen und wird quartalsweise ausgeschüttet.

Förderinstitute

Die Förderinstitute KfW, BAFA und NRW.Bank haben verschiedene Förderangebote schwerpunktmäßig in den Bereichen energetische Sanierung, Barrierenreduzierung und Einbruchschutz. Die Programme sind wie folgt ausgestaltet:

KfW

Für Immobilieneigentümerinnen und –eigentümern bietet die KfW unterschiedliche Förderprogramme, die sich oft miteinander kombinieren lassen. Privatpersonen können für folgende Maßnahmen Förderkredite und Zuschüsse erhalten:

Förderkredite:

- ➔ Anlagen zur Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien
- ➔ Bundesförderung für effiziente Gebäude (z.B. Haus und Wohnung energieeffizient sanieren)
- ➔ Altersgerechter Umbau von Wohnraum (z.B. barrierefreie Zugänge, Bau von Aufzügen, Anpassungen von Grundrissen)

Zuschuss:

- ➔ Modernisierungsmaßnahmen für Wohneigentum, mit denen Sie Barrieren reduzieren und Ihren
- ➔ Wohnkomfort erhöhen (z.B. Wege zu Gebäuden, Anpassung der Raumgeometrie, Maßnahmen an Sanitärräumen)
- ➔ Erhöhung des Einbruchschutzes an Wohngebäuden (z.B. einbruchhemmende Haus- und Wohnungseingangstüren, Nachrüstsyste für vorhandene Fenster sowie einbruchhemmende Gitter, Klapp- und Rollläden)

Detaillierte Informationen sind unter www.kfw.de abrufbar. Eine Kumulierung mit weiteren Fördermitteln ist grundsätzlich möglich.

Der Förderantrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Für die Fachplanung und Baubegleitung eines Effizienzhauses oder einzelner energetischer Maßnahmen an Bestandsgebäuden ist eine Energieeffizienzexpert:in erforderlich.

BAFA

Im Rahmen der Bundesförderung für energieeffiziente Gebäude fördert das BAFA in drei Teilprogrammen (Wohngebäude, Nichtwohngebäude und Einzelmaßnahmen) energieeffizientes Bauen und erneuerbaren Energien im Gebäudebereich über Zuschüsse.

Folgende Maßnahmen werden bei der Sanierung von Wohngebäuden gefördert:

- ➔ Einzelmaßnahmen an der Gebäudehülle (z.B. Dämmung, Austausch Fenster und Türen, sommerlicher Wärmeschutz)
- ➔ Anlagentechnik (z.B. Einbau, Austausch oder Optimierung raumluftechnischer Anlagen, Einbau von Mess-, Steuer- und Regeltechnik, Kältetechnik zur Raumkühlung, Anlagen zur Wärmeerzeugung (Heizungstechnik), Austausch von Heizungspumpen, Optimierung der Wärmepumpe, Dämmung von Rohrleitungen, Mess-, Steuer-, und Regeltechnik)
- ➔ Fachplanung und Baubegleitung (nur in Zusammenhang mit Einzelmaßnahmen im Rahmen der Richtlinie)

Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen des BAFA sind unter www.bafa.de abrufbar. Eine Kumulierung mit weiteren Fördermitteln ist grundsätzlich möglich. Es gelten jedoch Ausnahmen.

Der Förderantrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden. Bei der Antragsstellung muss in der Regel eine Energieeffizienzexperten eingebunden werden.

NRW.Bank

Die NRW.Bank fördert über mehrere Programme energetische Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel. Ziel der Förderung ist die Steigerung der Energieeffizienz, Verbesserung des Umweltschutzes sowie des barrierefreien Umbaus. Unter anderem werden folgende Maßnahmen bei der Sanierung von Wohngebäuden über zinsgünstigen Darlehen gefördert:

- ➔ Verbesserung der Energieeffizienz
- ➔ Erneuerung von Heizungsanlagen oder deren Komponenten
- ➔ Modernisierung und Instandsetzung mit dem Ziel den Ressourcenverbrauch zu verringern
- ➔ Barrierenreduzierung
- ➔ Maßnahmen zum Einbruchsschutz
- ➔ Behebung von baulichen Mängeln
- ➔ Klimaanpassungsmaßnahmen

Detaillierte Informationen zu den Förderprogrammen der NRW.Bank sind unter www.nrwbank.de abrufbar.

Gefördert werden Privatpersonen, die Investitionsmaßnahmen an selbst oder fremdgenutzten Wohneigentum vornehmen. Je nach Vorhaben bietet die NRW.Bank zinsgünstige Darlehen. Ein Antrag muss vor Vorhabenbeginn gestellt werden.

F. Beurteilung und Durchführbarkeit

1. Öffentliches Interesse

Das öffentliche Interesse an der Behebung der städtebaulichen Missstände in der Innenstadt Beckum mit den vorhandenen Substanz- und Funktionsmängeln und der damit verbundenen negativen städtebaulichen Ausstrahlung auf die Gesamtstadt ist offensichtlich und wird durch die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen bestätigt.

Neben den aufgezeigten städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet ist für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes die Erfüllung weiterer Merkmale erforderlich. Gemäß § 136 Abs. 1 BauGB sind die einheitliche Vorbereitung, die zügige Durchführung sowie das Vorhandensein eines öffentlichen Interesses Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Der Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse als zentraler planerischer Zielsetzung liegt ein hohes öffentliches Interesse zugrunde. Es resultiert im Grundsatz daraus, dass die städtebauliche Sanierung des betroffenen Bereichs nicht nur allein den Interessen der einzelnen Eigentümerinnen und Eigentümer dient. Von der Aufwertung profitiert letztendlich die gesamte Stadt, da es sich um einen zentralen Bereich der Kernstadt handelt. Ein öffentliches Interesse besteht auch darin, eine Zukunftsperspektive durch Anpassung des erhaltenswerten Gebäudebestandes an zeitgemäße bauliche Standards zu geben. Ein weiteres maßgebliches öffentliches Interesse besteht darin, die Bevölkerungsentwicklung der Stadt Beckum positiv zu unterstützen.

2. Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gemäß § 137 BauGB

Die Entwicklung der Innenstadt Beckums stellt einen dynamischen Prozess dar, dessen Erfolg von dem Engagement aller Akteure abhängig ist. Neben der Politik und der Stadtverwaltung sind es insbesondere die Immobilieneigentümerinnen und -eigentümers, die einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass die Innenstadt attraktiv bleibt und aufgewertet wird. Jedoch weisen vor allem die Einzeleigentümerinnen und -eigentümers einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer weichen in der Regel stark voneinander ab. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen sind insbesondere von der wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig. Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuschüssen für die Sanierung des privaten Gebäudebestands, der erhöhten steuerlichen Begünstigung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets für die Innenstadt sowie den Angeboten der Förderbanken erhalten die Immobilieneigentümer geeignete Anreize für Investitionen in den Gebäudebestand.

Im Sinne des § 137 BauGB wird empfohlen die Sanierungssatzung öffentlich auszulegen.

3. Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gemäß § 139 BauGB

Im Sinne des § 139 BauGB wird empfohlen parallel zur Offenlage eine Beteiligung betroffener Behörden und Träger öffentlicher Belange an der Erstellung der Sanierungssatzung durchzuführen.

4. Abwägung öffentlicher und privater Belange gemäß §163 Abs. 4 BauGB

Die Aufstellung der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Gemeinde für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme.

Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebiets. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass – anders als bei der Bauleitplanung – der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Es muss insbesondere nicht bereits unmittelbar nach Inkrafttreten der Sanierungssatzung erkennbar sein, wie das Sanierungsgebiet im Einzelnen genutzt werden soll.

5. Wahl der Verfahrensart

Auf Basis der erfolgten vorbereitenden Untersuchungen liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes im vereinfachten Verfahren vor. Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit einer mittel- bis langfristigen Sanierungsmaßnahme behoben werden.

Eine planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände nicht erforderlich. Gleiches gilt derzeit auch für die Genehmigungsvorbehalte gemäß § 144 BauGB.

Im Sinne der zügigen Durchführung der Sanierungsmaßnahme wird die Laufzeit der Sanierungssatzung bis zum 31.12.2040 empfohlen.

G. Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Das Sanierungsgebiet ist gem. § 142 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitraum umsetzbar ist. Ein Zeitraum von bis zu 15 Jahren entspricht dem Gebot einer zeitigen Durchführung. Insgesamt können Grundstücke einbezogen werden, bei denen zwar nicht selbst städtebauliche Missstände bestehen, die jedoch in deren unmittelbaren Einflussbereich liegen. Innerhalb der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung lassen sich sowohl die flächenmäßig in die Prioritätsbereiche A, B und C (siehe Abbildung 22) festgestellten Gebäudemissstände beheben als auch die weiteren Maßnahmen aus dem ISEK Beckum umsetzen. Die vorgeschlagene Gebietsabgrenzung ist daher zweckmäßig. Es wird empfohlen in der Satzung die Abgrenzung konkret zu beschreiben.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist identisch mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebiets:

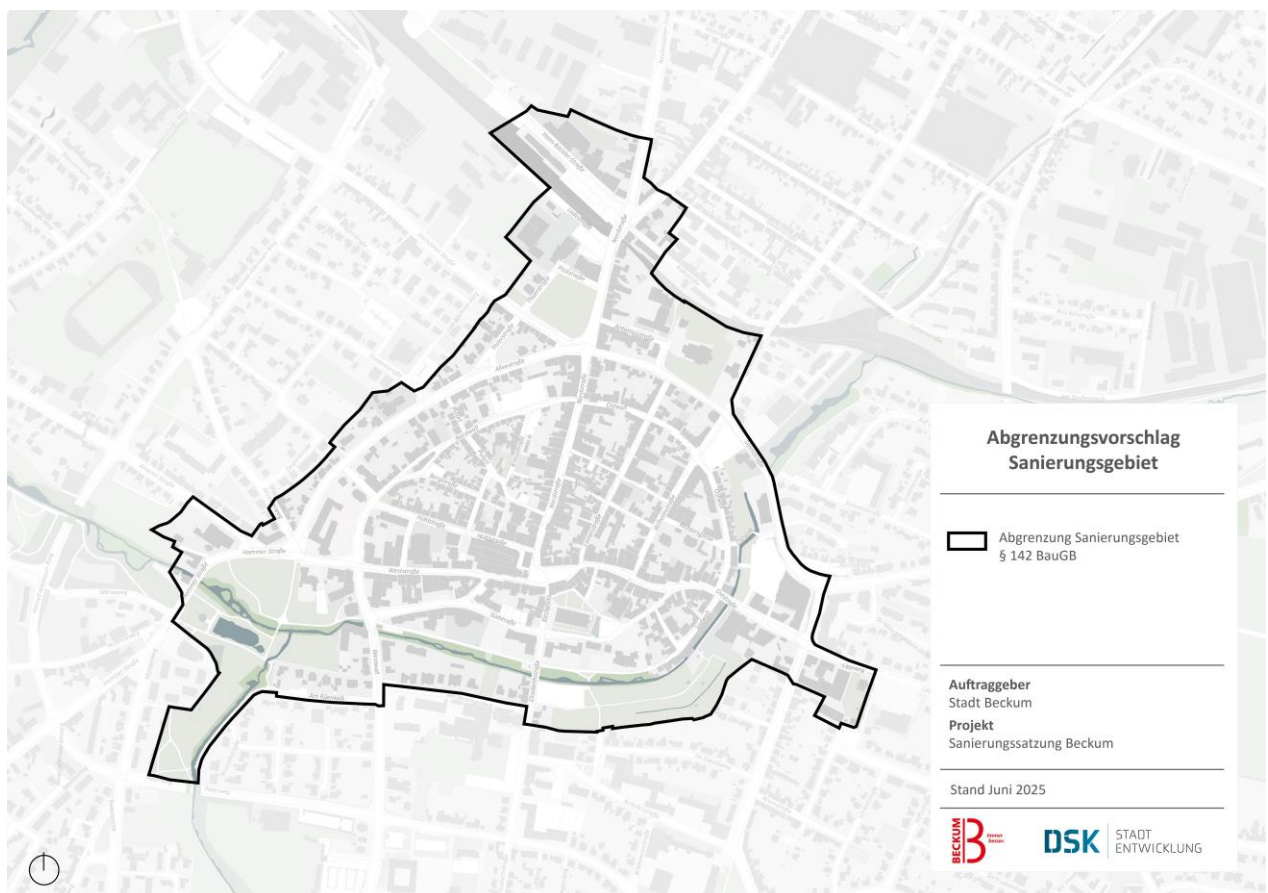


Abbildung 23: Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet