cima.

Leitfaden Gebäudeumnutzungen

Informationen für Gebäudeeigentümer*innen in der Altstadt von Helmstedt

Herausgeber

Stadt Helmstedt

Markt 1

38350 Helmstedt

Telefon: 05351/175200

Konzeption und Inhalt

CIMA Beratung + Management GmbH

Rühmkorffstraße 1, 30163 Hannover

Telefon: 0511/22007950

in Abstimmung mit der Stadt Helmstedt,

Fachbereich Planen und Bauen

Einführung

Die Altstadt Helmstedt ist geprägt von zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden, darunter u. a. das 1906 erbaute Rathaus im neugotischen Stil oder das Aula-Gebäude der ehemaligen Universität, Juleum Novum.

Daneben bestimmen zahlreiche Fachwerkhäuser das Stadtbild und bestehen bis heute als Zeugnisse der Stadtgeschichte.

Die Instandhaltung der Baudenkmäler stellt dabei Immobilienbesitzende vor sowohl finanzielle als auch vor rechtliche Hürden. Außerdem haben sich die Innenstädte in den vergangenen Jahren in ganz Deutschland stark verändert. Im Zuge dieser Entwicklungen konnten sich auch in der Altstadt von Helmstedt leerstehende Ladenlokale festsetzen.

Um einerseits die städtebauliche Identität Helmstedts auch zukünftig zu wahren und andererseits Optionen für bisher leerstehende Gebäude aufzuzeigen, sollen mit dem vorliegenden Leitfaden die wichtigsten Informationen für Gebäudeumnutzungen in der Altstadt* aufgezeigt werden.

GENAUER SOLL MIT DEM LEITFADEN

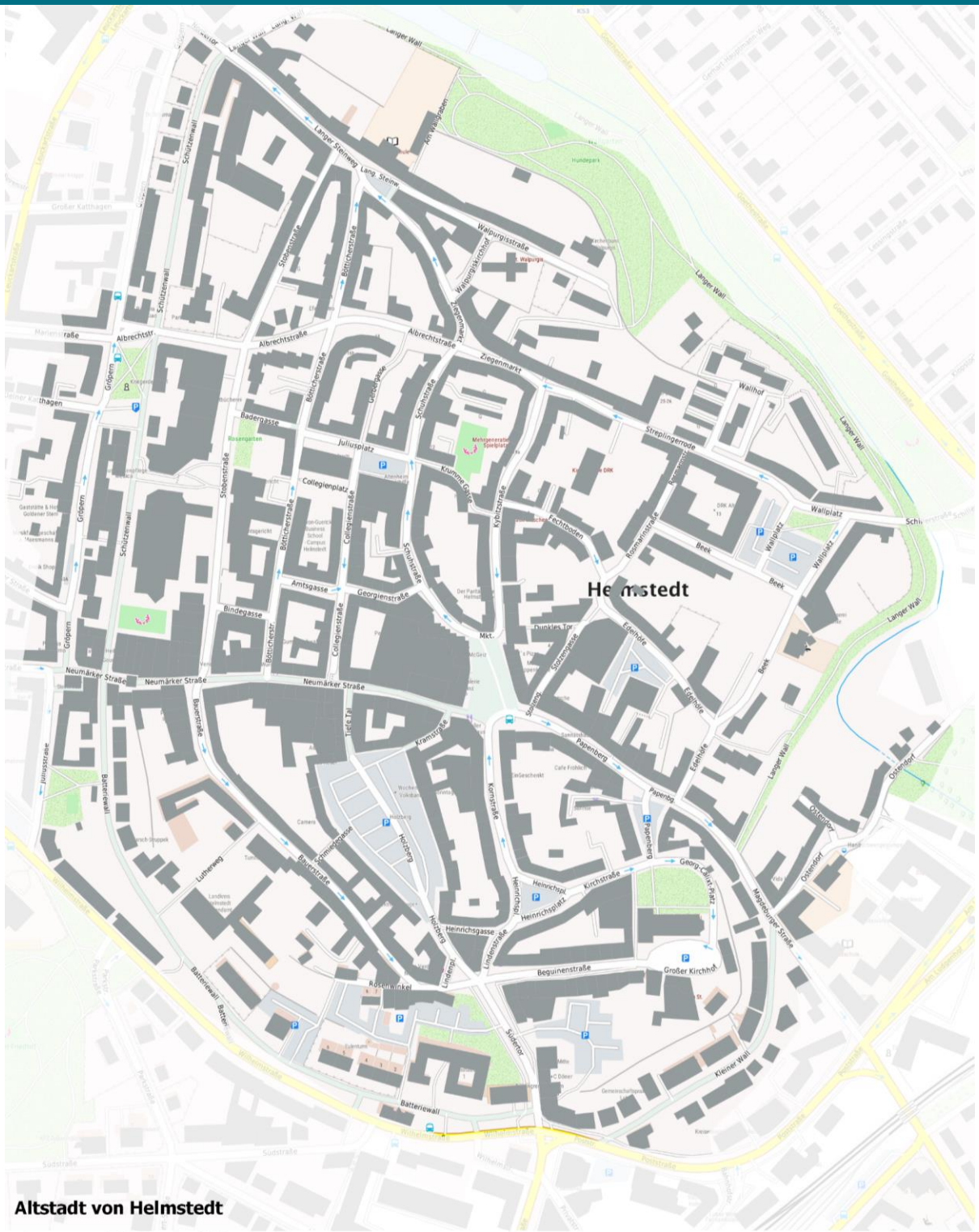
- eine Übersicht über Genehmigungen innerhalb bauordnungs- und denkmalschutzrechtlicher Vorgänge sowie
- exemplarisch der Ablauf für eine Gebäudeumnutzung aufgezeigt werden.

AN WEN RICHTET SICH DER LEITFADEN?

- Immobilienbesitzende
- Mietende
- Gründungsinteressierte

*Für ähnliche Ausgangslagen (Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe) sind die Informationen aus diesem Leitfaden für Umnutzungen im gesamten Stadtgebiet übertragbar.

Wo kann der Leitfaden angewendet werden?



Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

Status-quo

1.

Überlegungen über mögliches Umnutzungsvorhaben:
→ Was ist die Ausgangssituation?
→ Was stelle ich mir für mein Gebäude vor?
→ Welche Nutzungen kann ich ausschließen?

2.

Prüfung örtlicher Vorschriften:
→ Liegt ein Bebauungsplan vor?
→ Steht mein Gebäude unter Denkmalschutz?
→ Stellplatznachweis erforderlich?

ACHTUNG

Bei Umnutzungen zu einer **Gastronomie** kommen u. a. noch weitere Vorschriften dazu:
Hygiene (Gesundheitsamt), Sanitäranlagen (Gaststättengesetz), Brandschutz (Bauamt)

3.

Austausch mit Architekt*in/Bauberatung über erforderliche Maßnahmen

4.

Kalkulation und **Projektplanung**

5.

Nutzungsänderung beim **Bauamt beantragen** (Untere Denkmalschutzbehörde oder Bauaufsicht)

Umsetzung

1. Überlegungen über mögliches Umnutzungsvorhaben

Die Ursachen für leerstehende Ladenlokale können sehr unterschiedlich sein. Verschiedene deutschlandweite Trends (u.a. Digitalisierung und Online-Shopping) haben zu einem Attraktivitätsverlust der Innenstädte und des Einzelhandels geführt.

Neben den strukturellen Ursachen sind individuelle Ursachen für leer-stehende Ladenlokale vor allem*:

- *moderate bis starke Modernisierungsrückstände*
- *zu hohe Mietpreise sowie*
- *Nachfrageproblematiken*

Treten eine oder mehrere dieser Ursachen bei Ihnen auf oder Ihr Ladenlokal steht leer, kann eine Umnutzung sinnvoll sein.

Folgende Fragen sollten Sie für Ihr Gebäude beantworten:

- ☑ **Wie ist der Zustand meines Gebäudes von außen?** (Fassade, Bodenbelag, Schaufenstergestaltung etc.)
- ☑ **Was ist bereits an Infrastruktur und Inneneinrichtung vorhanden?** (Sanitäranlagen, Einbauschränke, Haustechnik etc.)
- ☑ **Was ist das Besondere an meinem Ladenlokal? Welche Nachteile gibt es?** (Charme, Größe, Preis, Dämmung, Ausstattung etc.)
- ☑ **Wie steht es um die Vermarktung meines Ladenlokals? Habe ich ein ansprechendes Inserat?**

*Quelle: imakomm 2015; Basis: 141 Innenstädte in Süddeutschland

2. Prüfung örtlicher Vorschriften

Wenn Ihr Ladenlokal seit geraumer Zeit leer steht, können Sanierungen oder Verschönerungen Ihrer Immobilie die Attraktivität steigern sowie neue Möglichkeiten aufzeigen, potenzielle Mietinteressierte in Ihr Ladenlokal zu holen.

Bei der Umnutzung von zum Beispiel einem ehemaligen Friseurgeschäft zu einem Café sind gewisse Auflagen zu beachten. Diese sind für sanierungswillige Immobilienbesitzende auf den nachfolgenden Seiten übersichtlich zusammengestellt.

Einige grundsätzliche Bedingungen sollten Sie vorab beachten:

- **Welche Nutzungen sind gemäß Bebauungsplan überhaupt zulässig?**
  → Die Bebauungspläne sind abrufbar über das Bürgerportal der Stadt Helmstedt: https://globe.stadt-helmstedt.de/

- **Steht mein Gebäude unter Denkmalschutz?**
  → siehe S. 8 in diesem Leitfaden „Was ist ein Baudenkmal?".
  → siehe Kartenausschnitt „Baudenkmäler in der Altstadt von Helmstedt" auf S. 9 in diesem Leitfaden.

- **Liegt mein Gebäude im städtischen Sanierungsgebiet?**
  → Über die Stadtsanierung können Immobilienbesitzende beraten und mit Fördergeldern finanziell unterstützt werden.
  → Eine Übersicht ist über die Seite der Stadt Helmstedt abrufbar: LINK

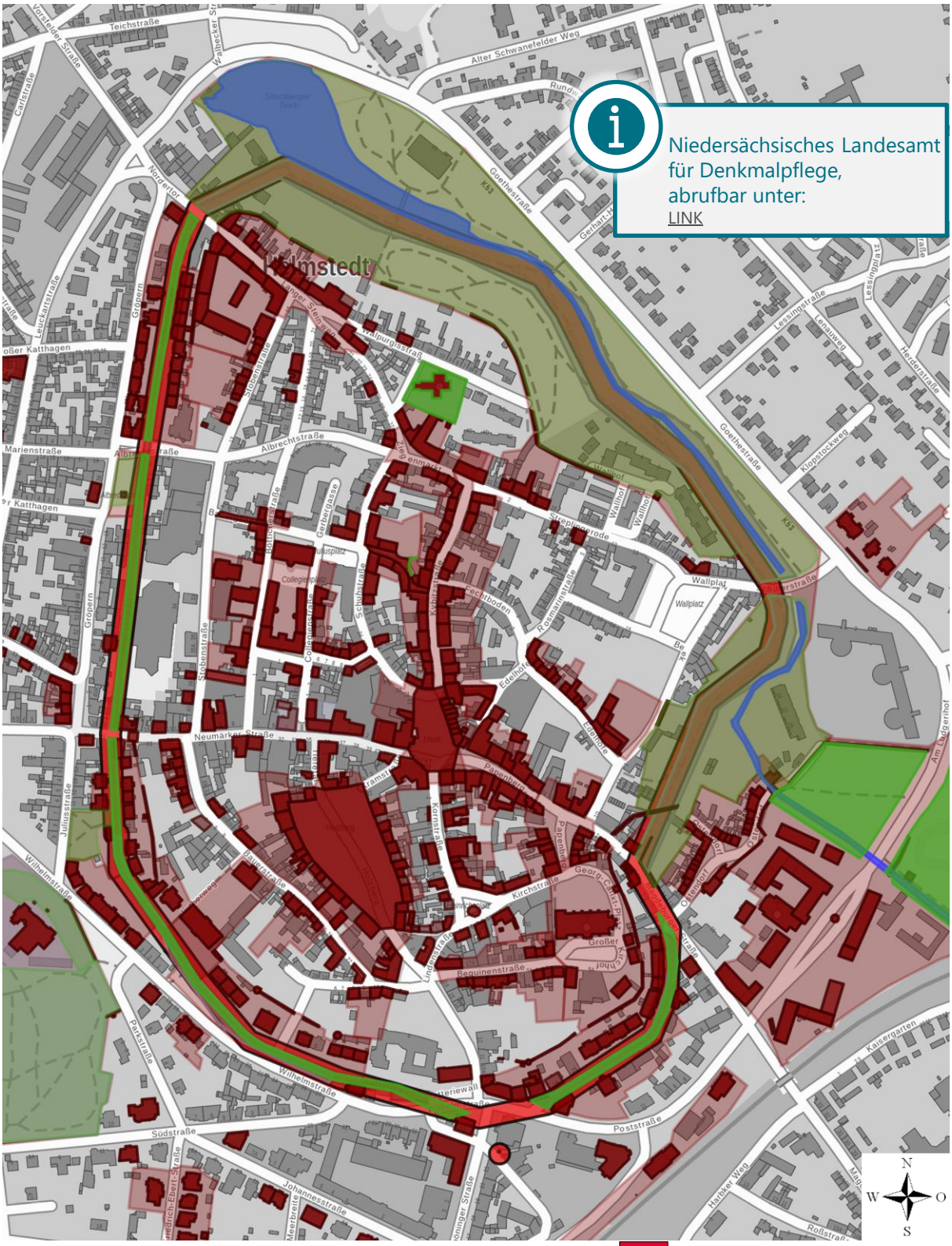
2. Prüfung örtlicher Vorschriften

WAS IST EIN BAUDENKMAL?

Laut Denkmalschutzgesetz versteht man unter dem Begriff Baudenkmal bauliche Anlagen, Teile baulicher Anlagen und Grünanlagen, an deren Erhaltung wegen ihrer **geschichtlichen**, **künstlerischen**, **wissenschaftlichen** oder **städtebaulichen Bedeutung ein öffentliches Interesse besteht**. Ein Baudenkmal kann auch aus einer Gruppe von baulichen **Anlagen** bestehen. Dabei muss das einzelne Gebäude für sich allein gesehen nicht unbedingt ein Baudenkmal sein. Maßnahmen an einem Denkmal bedürfen grundsätzlich einer **Genehmigung**. Veränderungen in der **Umgebung** eines Baudenkmals bedürfen ebenfalls einer denkmalrechtlichen Genehmigung.

Ob Ihr Gebäude ein Baudenkmal ist, können Sie einerseits kostenlos beim Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege über den Denkmalatlas (siehe S. 9 in diesem Leitfaden) oder gebührenpflichtig bei der Stadt Helmstedt ermitteln.

Wenn Sie Veränderungen an Ihrem denkmalgeschützten Gebäude planen, sollten Sie frühzeitig Kontakt mit der der Unteren Denkmalschutzbehörde aufnehmen und sich über Ihr Vorhaben beraten lassen. Die Erstkontaktaufnahme ist gebührenfrei (siehe dazu auch Ablauf auf S. 22).



Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen
in der Altstadt von Helmstedt (rot)
Maßstab 1 : 5000

Denkmalatlas Niedersachsen
Quelle: Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, CC BY-SA 4.0
Bearbeitung: cima 2023

2. Prüfung örtlicher Vorschriften

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Auch zukünftig sollen die städtebaulichen Besonderheiten und baugestalterischen Qualitäten in der Altstadt von Helmstedt erhalten bleiben, weshalb die Stadt Helmstedt eine örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Altstadt beschlossen hat.

Die Gestaltungssatzung regelt u. a. Folgendes:

1. Gliederung der Baukörper
2. Gestaltung der Außenwände
3. Rollläden
4. Gestalterische Anforderungen an Dächer
5. Wandöffnungen, Fenster, Türen
6. Werbeanlagen
7. Ausnahmebestimmungen bei Baudenkmalen
8. Befreiungsmöglichkeiten

Sie sollten deshalb die Vorgaben der örtlichen Bauvorschrift mit Ihrem Vorhaben abgleichen. Dabei kann Sie auch ein/e Architekt*in oder die Bauberatung der Stadt Helmstedt unterstützen.

Weitere Informationen:
LINK

3. Austausch mit Architekt*in/Bauberatung

Sobald Sie die grundsätzlichen Voraussetzungen (S. 8) überprüft haben, sollte ein Erstgespräch mit der städtischen Bauverwaltung stattfinden.

Im Anschluss sollte ein Austausch mit einem/einer **Architekt*in** oder mit der städtischen **Bauberatung** über etwaige Umbauten stattfinden.

Ein Bauantrag für eine Nutzungsänderung ist bei komplexeren Vorhaben vom/von einer Entwurfsverfasser*in (z.B. dem/der Architekt*in) an die Bauaufsichtsbehörde zu übermitteln (siehe hierzu in diesem Leitfaden Schritt Nr. 5).

Welche Unterlagen werden benötigt?

Falls vorhanden:

- Lageplan
- (alte) Bauzeichnungen oder aussagekräftige Skizzen

STÄDTISCHE BAUBERATUNG

Die Bauberatung kann die erste Kontaktaufnahme mit der Stadt Helmstedt darstellen. Über angedachte oder bereits geplante Bauvorhaben können Sie sich in mündlicher Form durch die zuständigen Mitarbeiter*innen der Bauordnung beraten lassen. Die Bauberatung soll Ihnen dabei helfen, erste Informationen zu erhalten. Bei komplexen Vorhaben kann auch die Beteiligung weiterer Fachbereiche an der Beratung notwendig werden.

Welche Gebühren fallen an?

- unter 15 Minuten = gebührenfrei
- Bauberatungen für Baudenkmäler = gebührenfrei
- für 30 Minuten = 36,00 €, für eine Stunde = 72,00 €

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VORHER

WIE MUSS ICH VORGEHEN, WENN ICH MEINEN LEERSTAND UMNUTZEN MÖCHTE?

NACHHER

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

Anhand drei fiktiver Nutzungsänderungen werden folgende Fragen beantwortet:

1) **Wie erhöhe ich die Chancen, meinen Leerstand wieder zu vermieten?**

2) **Welche Umbaumöglichkeiten habe ich?**

3) **Welche Kosten erwarten mich bei einer Nutzungsänderung meiner Immobilie?**

4) **An wen muss ich mich wenden?**

Zwei seit geraumer Zeit leerstehende Ladenlokale in der Kornstraße von Helmstedt dienen für die Beantwortung der Fragen als Grundlage.

In der ersten Variante werden in dem leer stehenden Ladenlokal (Kornstraße Hausnummer 10, siehe. Foto auf S. 12) Verschönerungen und Instandhaltungen vorgenommen. In der zweiten Variante wird das selbe Ladenlokal in ein Café mit größerem Sitzplatzangebot umgenutzt. In der dritten Variante wird durch einen Durchbruch zum angrenzenden Ladenlokal (Kornstraße Hausnr. 9) ein Second-Hand-Laden mit größerer Ladenfläche ermöglicht.

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

Die drei Umnutzungsvarianten für die Gebäude 9 und 10 in der Kornstraße unterschieden sich in ihren zukünftigen Nutzungen und Raumaufteilungen. Deshalb unterscheidet sich jede Variante in ihrer Umsetzungsdauer und den Kosten.

Variante 1

Wiederherstellung der Kornstraße 10 in ein **vermietbares Ladenlokal**. Der vordere Raum dient weiterhin als Verkaufsraum (Nr. 1) und der hintere Raum als Büro (Nr. 2). Der Raum abseits wird als Lager genutzt (Nr. 3). Das Schaufenster des Lagers kann als Präsentationsraum für die angebotenen Produkte dienen.

Variante 2

Umnutzung der Kornstraße 10 in ein **Café**. Der vordere Raum wird der Gastraum (Nr. 1) mit Tresen im hinteren Bereich (Nr. 2). Die Zubereitung befindet sich im hinteren Teil des Gebäudes. Der Hinterhof wird für die Außengastronomie genutzt (Nr. 3).

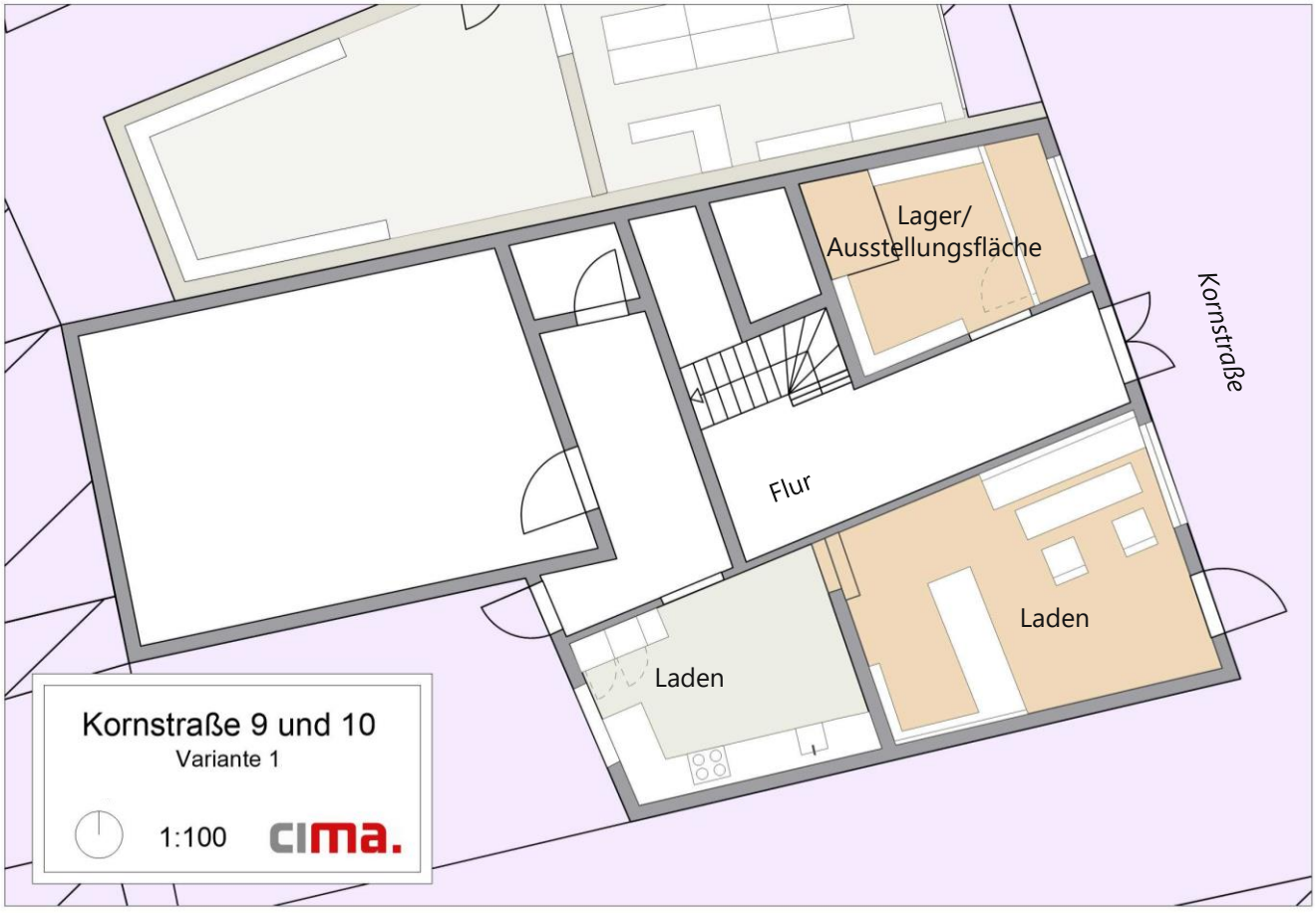
Variante 3

Umnutzung der Kornstraße 9 in einen **Second-Hand-Shop**. Dabei wird ein Durchbruch in die Kornstraße 10 geplant und der neue Raum als zusätzlicher Verweilort gewonnen (Nr. 1). Im übrigen Bereich der Kornstraße 9 befinden sich die Umkleiden und der Geschäftsraum (Nr. 2).

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 1
WIEDERHERSTELLUNG DER KORNSTRAßE 10 IN EIN VERMIETBARES LADENLOKAL

Hier dargestellt ist die Sanierung des Ladenlokals in der Kornstraße 10. Der vordere Raum dient weiterhin als Verkaufsraum und der hintere Raum als Büro. Der Raum abseits wird als Lager genutzt. Das Schaufenster des Lagers kann als Präsentationsraum für die angebotenen Produkte dienen. Insgesamt findet keine Umnutzung statt. Stattdessen werden die Räumlichkeiten in einen adäquaten und vermietbaren Zustand gebracht.



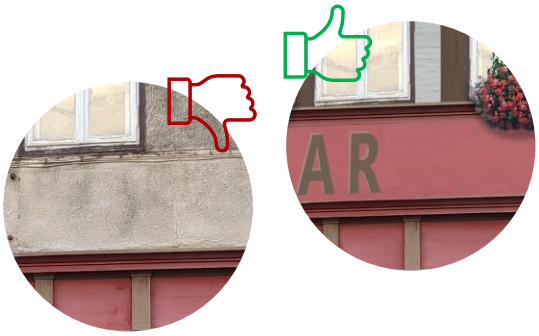
Die **notwendigen Maßnahmen** sind zum einen Fassadenarbeiten, welche die Außenwirkung verbessern sollen, zum anderen sind in den Innenräumen kleinere Verschönerungsarbeiten wie Wände streichen notwendig. Die Haustechnik muss für die Ladennutzung auf einen aktuellen Stand gebracht werden.

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 1
WIEDERHERSTELLUNG DER KORNSTRAßE 10 IN EIN VERMIETBARES LADENLOKAL

Fassadenarbeiten

Den **ersten Eindruck** eines Geschäftes bzw. einer Gastronomie macht ihr Aussehen. Deshalb sind für die Außenwirkung des Geschäftes die **Fassadengestaltung** und der **Fassadenzustand** wichtig. Letzterer sollte immer intakt sein und durch regelmäßige Reinigungsarbeiten instand gehalten werden. Die Fassadengestaltung sollte den Charakter des Gebäudes widerspiegeln.

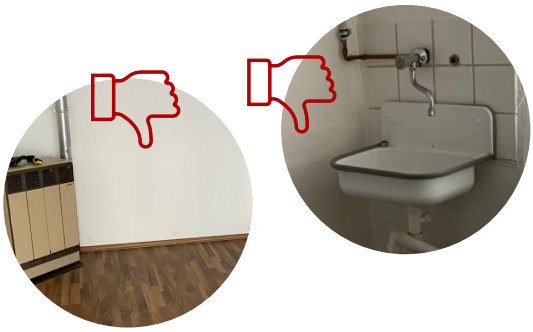


Instandhaltungsmaßnahmen

Den **zweiten Eindruck** geben die Innenräume. Deren Gestaltung ist wichtig für die **Atmosphäre** und den **Charakter** des Geschäfts. Deshalb sollten Wände, Decken, Böden, Türen und Fenster in sehr gutem Zustand sein. In Variante 1 sind dazu kleine Arbeiten wie Wände ausbessern und streichen nötig.

Haustechnik

Die Haustechnik und deren Zustand ist besonders wichtig für die **Wiedervermietung**. Da bestimmte Auflagen mit der Technik verbunden sind, sollte diese auf dem **aktuellen Stand** und der **Zustand einwandfrei** sein. Dazu zählen Stromleitungen, Heizung, Wasser-/Abwasserleitungen und Internetleitung.



4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 1
WIEDERHERSTELLUNG DER KORNSTRAßE 10 IN EIN VERMIETBARES LADENLOKAL

Notwendige Maßnahmen	Menge	Einheit	Kosten		
			Einzelpreis	Gesamtpreis	Kostengruppe
Schönheitsreperaturen & Sanierung:					
Bodenbelagsarbeiten					
Auslegware, trägerlos, aufnehmen	30,00	m²	3,50 €	105,00 €	394
Bodenbelag PVC-Planken, auf Fläche	30,00	m²	49,90 €	1.497,00 €	352
Eingangsmatte Innenbereich, im Rahmenprofil, Rauhaarrips, Alu-Kratzkante, 10 mm	1,00	m²	598,00 €	598,00 €	352
Maler- und Lackiererarbeiten					
Streichen	85,00	m²	7,90 €	671,50 €	
Gesamtkosten			**659,30 €**	**2.871,50 €**	

Bei den aufgelisteten Maßnahmen handelt es sich um die minimal notwendigen Arbeiten, um den Leerstand wieder nutzen zu können. Weitere Maßnahmen können je nach Erhaltungszustand der Immobilie und der gewünschten zukünftigen Nutzung hinzukommen.

4. Exemplarischer Ablauf

Beantragung und rechtliche Abfolge für <u>kleine</u> Verschönerungen oder Instandhaltungen (z. B. Fassade, Haustechnik)

Ist Ihr Gebäude denkmalgeschützt?

Ja

Kostenloses Erstgespräch mit der Verwaltung
Bitte halten Sie dafür folgende Dinge bereit:
- Adresse Ihres Gebäudes
- Kurze Beschreibung der Idee
- Ggf. Foto Ihres Objektes

Bezugnehmend auf das Erstgespräch mit der Verwaltung
- Ggf. Anpassungen an Projektplanung

→ Formloser Antrag auf <u>denkmalrechtliche</u> Genehmigung für das Vorhaben.

Nein

Liegt Ihr Gebäude in einem Sanierungsgebiet?

Ja

Erstgespräch mit der Verwaltung
Bitte halten Sie dafür nach Möglichkeit <u>drei</u> Angebote für die Maßnahme(n) bereit.

→ Formloser Antrag auf <u>sanierungsrechtliche</u> Genehmigung für das Vorhaben.

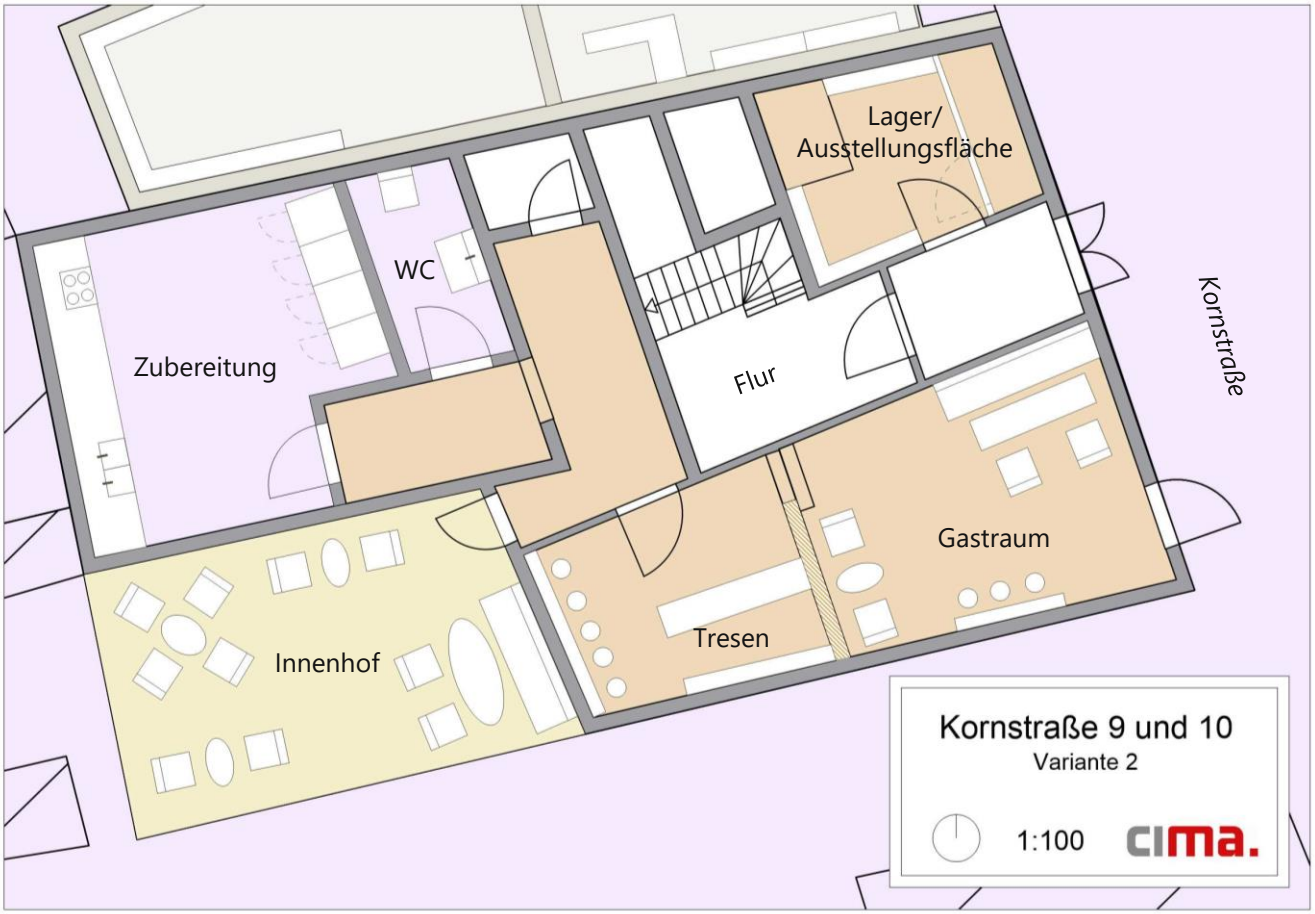
Nein

→ Sie können mit Ihrer geplanten Maßnahme beginnen.

Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 2
UMNUTZUNG DER KORNSTRAßE 10 IN EIN CAFÉ

Hier dargestellt ist die Umnutzung der Kornstraße 10 in ein **Café.** Der vordere Raum dient als Gastraum mit Tresen und Sitzmöglichkeiten, die durch eine Nutzung des Innenhofes noch zusätzlich um ein außengastronomisches Angebot erweitert werden. Die Zubereitung und das WC befinden sich im hinteren Teil des Gebäudes. Der Raum abseits dient zur Warenpräsentation.

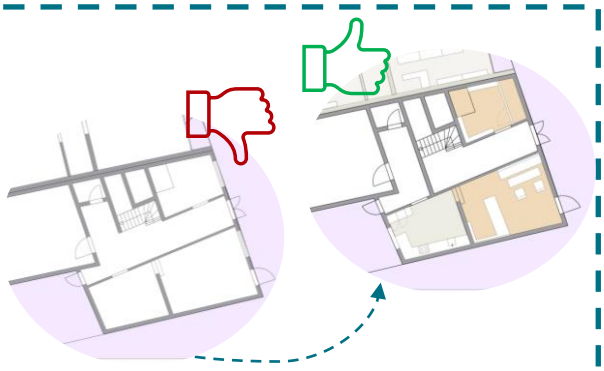


Die **notwendigen Maßnahmen** für diese Umnutzung sind zum einen eine neue Raumaufteilung durch den Rückbau von Wänden, Freilegen von Fachwerk und das Ziehen von Trockenwänden. Zum anderen sind Sanitäranlagen zu installieren.

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

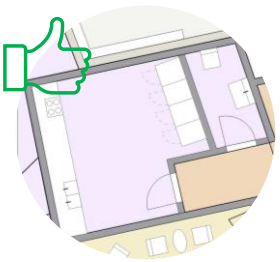
VARIANTE 2
UMNUTZUNG DER KORNSTRAßE 10 IN EIN CAFÉ
(die bislang aufgeführten Maßnahmen gelten ggf. auch für die Variante 2)

Raumaufteilung



Für ein geplantes größeres Café bietet es sich an, neue Raumaufteilungen zu schaffen. Durch das Ziehen von neuen Trockenwänden, dem Entfernen von bestehenden Wänden oder dem Freilegen des Fachwerks können größere Räume geschaffen und damit mehr Kundschaft bedient werden. Grundsätzlich kann mit einer neuen Raumaufteilung und freigelegtem Fachwerk ein neuer Charakter geschaffen werden. Für denkmalgeschützte Gebäude ist die frühzeitige Absprache mit dem Denkmalschutzamt der Stadt Helmstedt ratsam. So darf bestehendes Fachwerk freigelegt, aber nicht ohne Weiteres entfernt werden. Bei einer neuen Raumaufteilung sind insbesondere noch der Brandschutz sowie die Trennung von Kundschaft und privaten Mieter*innen zu beachten!

Sanitäranlagen



Ab einer bestimmten Größe müssen bei gastronomischen Betrieben Toiletten für die Kundschaft zur Verfügung gestellt werden. Eine Befreiung besteht, wenn nur alkoholfreie Getränke und/oder zubereitete Speisen verabreicht werden, nicht mehr als 10 Sitzgelegenheiten bereitgestellt werden und der Gästebereich 40 qm nicht übersteigt.*
Außerdem müssen die Gäste bereits im Eingangsbereich während der gesamten Öffnungszeit darauf hingewiesen werden, dass keine Toiletten vorhanden sind. Diese sollten den aktuellen Anforderungen (z. B. barrierefrei) entsprechen und gestalterisch dem Charakter der Gastronomie entsprechen. Toiletten für Mitarbeitende sind in jedem Fall zu stellen.

*Quelle: IHK Stade für den Elbe-Weser-Raum – Regelung der Toilettenfreiheit LINK

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 2
UMNUTZUNG DER KORNSTRAßE 10 IN EIN CAFÉ

Notwendige Maßnahmen	Menge	Einheit	Kosten		
			Einzelpreis	Gesamtpreis	Kostengruppe
Umbau des hinteren Gebäudeteils:					
Abbrucharbeiten, Aufnahmearbeiten					
Totalabbruch Innenwand-Mauerwerk, Dicke 20-30cm	10,00	m^3	281,00 €	2.810,00 €	394
PVC-Bodenbelag, trägerlos, aufnehmen	42,50	m^2	3,50 €	148,75 €	394
Wandbekleidung entfernen	106,25	m^2	11,90 €	1.264,38 €	395
Deckenbekleidung entfernen	42,50	m^2	11,90 €	505,75 €	395
Instandsetzung des Fassade:					
Fassadenarbeiten					
Dispersionsfarbe, matt Putz neu, außen	90,00	m^2	32,00 €	2.880,00 €	335
Außen-Holzfachwerk ausrichten	25,00	m^2	587,00 €	14.675,00 €	395
Fenster- und Außentüren					
Holz-Fenster ausbauen Container lagern	5,00	St	25,10 €	125,50 €	394
Holz-Fenstertür. DK, VSG, UW= 1,3	5,00	St	670,00 €	3.350,00 €	334
Eingangstür Gewerbe					
Holz-Fenster ausbauen Container lagern	1,00	St	25,10 €	25,10 €	394
Holz-Fenstertür. DK, VSG, UW= 1,3	1,00	St	670,00 €	670,00 €	334
Sanierung der Innenräume:					
Bodenbelagsarbeiten					
Kunstharzestrich, als Nutzestrich, auf Dämmung, d=35mm	42,50	m^2	90,40 €	3.842,00 €	353
Trittschalldämmung, EPS 035 DES, einlagig, SD 30, d=30mm	42,50	m^2	13,80 €	586,50 €	352
Innentüren und Durchgänge					
Brandschutztür T90 RS, 1000x2000 mm, Eckzarge, Schließer, Massivwand	2,00	St	1.650,00 €	3.300,00 €	344
Übertrag der Kosten aus Varinate 1:					
Umbau des Gastraumes nach Varinate 1			659,30 €	2.871,50 €	
Gesamtkosten			**4.731,00 €**	**37.054,48 €**	

Bei den aufgelisteten Maßnahmen handelt es sich um die minimal notwendigsten Arbeiten, um den Leerstand umnutzen zu können. Weitere Maßnahmen können je nach Erhaltungszustand der Immobilie und der gewünschten zukünftigen Nutzung hinzukommen.

4. Exemplarischer Ablauf

Beantragung und rechtliche Abfolge für geringfügige Nutzungsänderung (z. B. als Café)

Ist Ihr Gebäude denkmalgeschützt?

Ja

Kostenloses Erstgespräch mit der Verwaltung
Bitte halten Sie dafür folgende Dinge bereit:

- Adresse Ihres Gebäudes
- Kurze Beschreibung der Idee
- Ggf. Foto Ihres Objektes

→ Gemeinsame Prüfung ob die geplante Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist.

Ist die geplante Maßnahme baugenehmigungspflichtig?

Ja

→ **Baugenehmigung muss beantragt werden.**

Nein

→ **Formloser Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung für das Vorhaben.**

Nein

Liegt Ihr Gebäude in einem Sanierungsgebiet?

Ja

Erstgespräch mit der Verwaltung
Bitte halten Sie dafür nach Möglichkeit drei Angebote für die Maßnahme(n) bereit.

Nein

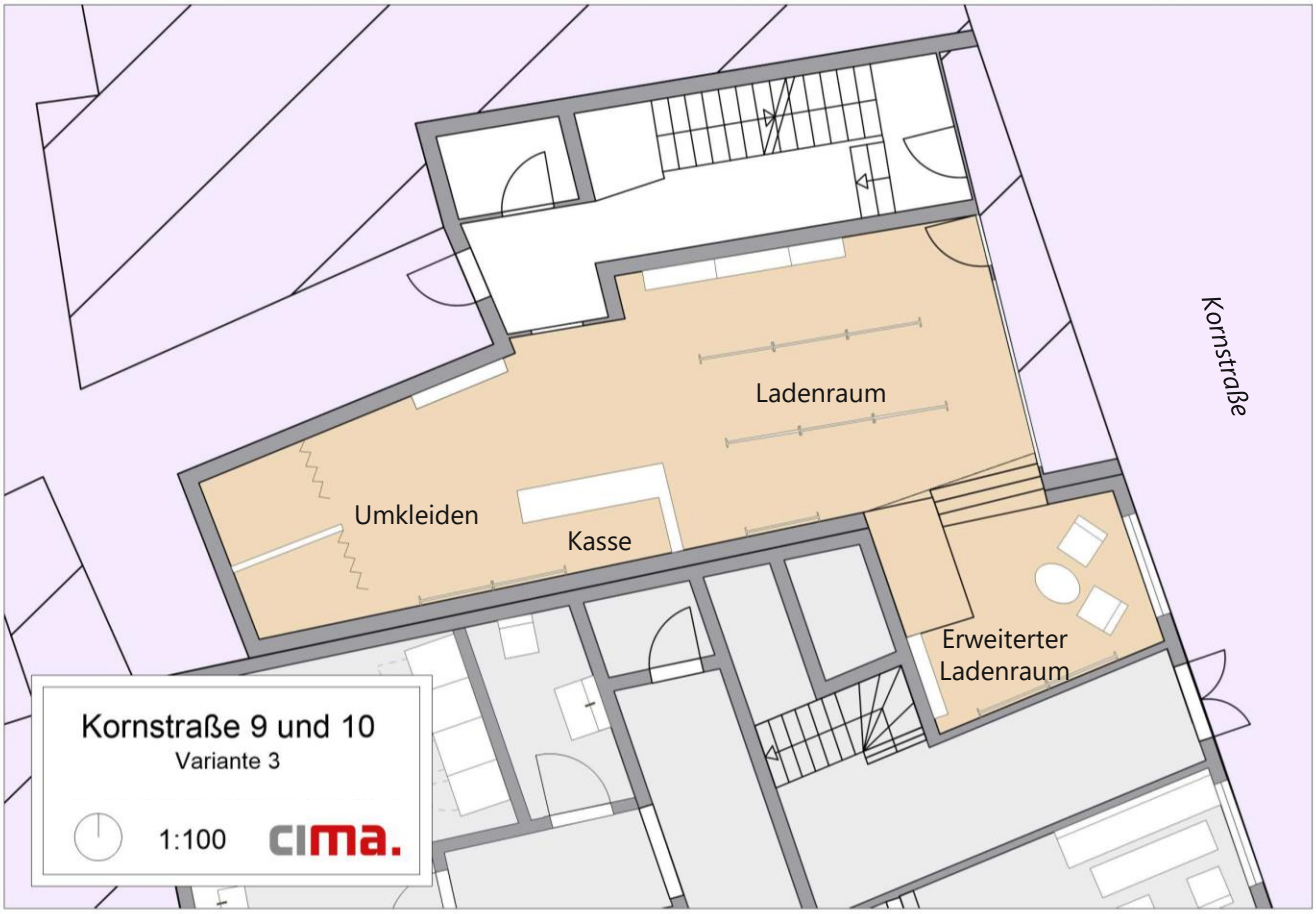
Gemeinsame Prüfung mit der Verwaltung, ob geplante Maßnahme baugenehmigungs-pflichtig ist.

→ **Formloser Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung für das Vorhaben.**

Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 3
UMNUTZUNG DER KORNSTRAßE 9 IN EINEN SECOND-HAND-LADEN

Hier dargestellt ist die Umnutzung der Kornstraße 9 zusammen mit Räumlichkeiten der Kornstraße 10 zu einem **Second-Hand-Laden**. Die Fläche der Kornstraße 9 im vorderen Bereich dient als Ladenraum, wo die Waren angeboten werden. Der Kassenbereich im zentralen Bereich trennt den Ladenraum von den Umkleiden im hinteren Bereich. Die Empore in Kornstraße 10 dient als Erweiterung der Verkaufsfläche.



Zu den **notwendigen Maßnahmen** gehört das Entfernen einer nichttragenden Wand, um dem Verkaufsraum der Kornstraße 9 einen offenen Charakter zu verleihen. Außerdem wird mit einem Durchbruch zur Kornstraße 10 ein separater Raum geschaffen. Eine Treppe verbindet die in der Höhe versetzten Räumlichkeiten.

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 3
UMNUTZUNG DER KORNSTRAßE 9 IN EINEN SECOND-HAND-LADEN

(die bislang aufgeführten Maßnahmen gelten ggf. auch für die Variante 3)

Durchbruch

Um größere Räume zu schaffen, kann nach durchdachter Planung und in Absprache mit einem/einer Statiker*in eine Verbindung zweier vorher getrennter Geschäftsräume sinnvoll sein.

Im Beispiel der Variante 3 ist der separat und einzig über den Hausflur der Kornstraße 10 zugängliche Lagerraum bislang ungenutzt und kann kaum in die Varianten 1 und 2 integriert werden. Durch das Aufbrechen der tragenden Wände in Kornstraße 9 und 10 kann eine Verbindung der beiden Geschäftsräume hergestellt werden. Die Kornstraße 9 würde damit über einen weiteren Geschäftsraum verfügen.

Hinsichtlich des Denkmalschutzes sind einige Auflagen zu beachten:

- Das Fachwerk darf lediglich freigelegt und nicht entfernt werden. Grundsätzlich sind Maßnahmen am Fachwerk mit dem Denkmalschutz abzustimmen.
- Materialien, die zur Verbindung der Häuser abgetragen werden, wie z. B. Putz zwischen den Fachwerkfächern, sind aufzubewahren.

*Quelle: https://www.fr.de/rhein-main/main-taunus-kreis/wieder-wohnen-fachwerk-11091922.html

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

VARIANTE 3
UMNUTZUNG DER KORNSTRAßE 9 IN EINEN SECOND-HAND-LADEN

Notwendige Maßnahmen	Menge	Einheit	Kosten		
			Einzelpreis	Gesamtpreis	Kostengruppe
Schönheitsreperaturen & Sanierung:					
Zimmerer- und Holzbauarbeiten					
Fußleiste, Kiefer, gehobelt, abgerundet , lackiert, 40x20 mm	38,70	m	16,50 €	638,55 €	352
Bodenbelagsarbeiten					
Auslegware, trägerlos, aufnehmen	44,10	m²	3,50 €	154,35 €	394
Bodenbelag PVC-Planken, auf Fläche	44,10	m²	49,90 €	2.200,59 €	352
Eingangsmatte Innenbereich, im Rahmenprofil, Rauhaarrips, Alu-Kratzkante, 10 mm	1,00	m²	598,00 €	598,00 €	352
Rollladen- und Sonnenschutzarbeiten					
Lammellenvorhang, Wenden der Lamellen mit kette	1,00	St	300,00 €	300,00 €	338
Vorhangputzschiene, 1-läufig, PVC,putzbündig einbauen	3,00	m	27,40 €	82,20 €	345
Maler- und Lackiererarbeiten					
Streichen	108,36	m²	7,90 €	856,04 €	
Zusammenlegen der Flächen Kornstraße 9 und 10 (rechter Teil):					
Abbrucharbeiten, Aufnahmearbeiten					
Totalabbruch Innenwand-Mauerwerk, Dicke 20-30cm	10,00	m³	281,00 €	2.810,00 €	394
Wandbekleidung entfernen	10,00	m²	11,90 €	119,00 €	395
Deckenbekleidung entfernen	10,00	m²	11,90 €	119,00 €	395
Gesamtkosten			**1.308,00 €**	**7.877,73 €**	
Übertrag der Kosten aus Variante 2:					
Umbau der Kornstraße 10			4.731,00 €	37.054,48 €	
Gesamtkosten Kornstraße 9 und 10			**6.039,00 €**	**44.932,21 €**	

Bei den aufgelisteten Maßnahmen handelt es sich um die minimal notwendigsten Arbeiten, um den Leerstand umnutzen zu können. Weitere Maßnahmen können je nach Erhaltungszustand der Immobilie und der gewünschten zukünftigen Nutzung hinzukommen.

4. Exemplarischer Ablauf

Beantragung und rechtliche Abfolge für <u>größere</u> Umbaumaßnahmen
(z. B. Wanddurchbruch, Dachaufstockung, Balkonanbau)

Ist Ihr Gebäude denkmalgeschützt?

Ja

Kostenloses Erstgespräch mit der Verwaltung
Bitte halten Sie dafür folgende Dinge bereit:
- Adresse Ihres Gebäudes
- Kurze Beschreibung der Idee
- Ggf. Foto Ihres Objektes

→ Gemeinsame Prüfung ob die geplante Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist.

Nein

Liegt Ihr Gebäude in einem Sanierungsgebiet?

Ja

Erstgespräch mit der Verwaltung
Bitte halten Sie dafür nach Möglichkeit <u>drei</u> Angebote für die Maßnahme(n) bereit.

Nein

Gemeinsame Prüfung mit der Verwaltung, ob geplante Maßnahme baugenehmigungs-pflichtig ist.

Ist die geplante Maßnahme baugenehmigungspflichtig?

Ja

→ **<u>Baugenehmigung</u> muss beantragt werden.**

Nein

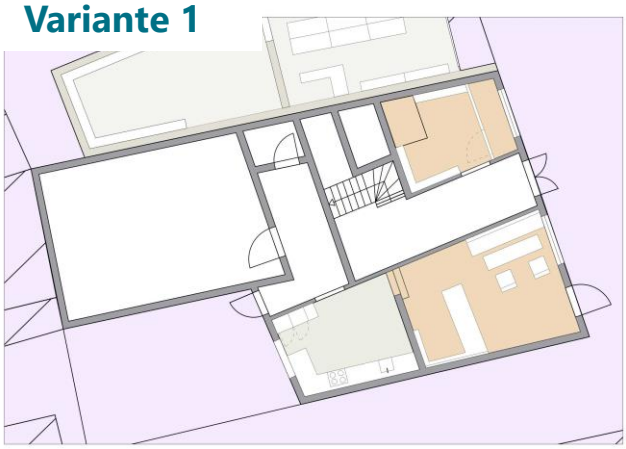
→ **Formloser Antrag auf <u>denkmalrechtliche</u> Genehmigung für das Vorhaben.**

→ **Formloser Antrag auf <u>sanierungsrechtliche</u> Genehmigung für das Vorhaben.**

4. Exemplarischer Ablauf Umbau/Sanierung

Die drei Varianten unterscheiden sich hinsichtlich ihrer **Umsetzungsdauer, Kosten** und der **Chance auf Wiedervermietbarkeit**. Die folgende Übersicht soll dabei helfen, die richtige Variante für Ihr eigenes Objekt zu finden:

Variante 1



Umsetzungsdauer

Kosten

Wiedervermietbarkeit

Variante 2

Umsetzungsdauer

Kosten

Wiedervermietbarkeit

Variante 3

Umsetzungsdauer

Kosten

Wiedervermietbarkeit

5. Nutzungsänderung beantragen

NUTZUNGSÄNDERUNG VON GEBÄUDEN

Die Änderung der Nutzung ist (auch ohne bauliche Änderungen) in der Regel baugenehmigungspflichtig.

Wann ist eine Nutzungsänderung notwendig?

Eine Änderung liegt dann vor, wenn sich die neue Nutzung von der bisherigen Nutzung inhaltlich so unterscheidet, dass für die neue Nutzung andere oder weitergehende bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Anforderungen gelten.

So z. B. wenn

- ein Frisiergeschäft in eine Fahrschule
- ein nicht ausgebauter Dachraum in Wohnraum
- ein Büro in eine Wohnung oder
- ein Verkaufsraum in ein Café

umgewandelt werden soll.

Wenn sich wesentliche Anforderungen an das Gebäude ändern, kann für die neue Nutzung eine bauaufsichtliche Genehmigung erforderlich sein. Bauaufsichtliche Anforderungen sind u. a. *Brandschutz/Rettungswege*, *Standsicherheit*, *Einstellplätze für Kraftfahrzeuge*, *Anzahl der Besucher*innenplätze*, *Grenzabstände*, *Geräusch-/Geruchsimmissionen*.

5. Nutzungsänderung beantragen

Beantragung und Abfolge einer Nutzungsänderung

Welche Umnutzung möchten Sie beantragen?

Gewerbliche Umnutzung
(vormalig als Wohnraum genutzt)

Erstgespräch mit der Verwaltung
(es können Kosten anfallen)
Bitte halten Sie dafür folgende Dinge bereit:

- Adresse Ihres Gebäudes
- Kurze Beschreibung der Idee

Umnutzung in Wohnraum
(vormalig gewerbliche Nutzung)

→ **Antrag auf <u>Nutzungsänderung mit</u> weiteren Prüfungen**
(Auswahl):

- Statische Prüfung
- Brandschutz
- Einstellplätze
- Materialien
- Emissionsschutz

5. Finanzielle Unterstützung für Denkmäler

Eigentümer*innen eines Baudenkmals können ggf. mit finanzieller Unterstützung bei der Erhaltung und Unterhaltung des Objektes rechnen.
Neben möglichen direkten Zuschüssen/Förderungen für Baudenkmäler aus Landesmitteln und Stiftungsvermögen gibt es die indirekte Hilfe durch Steuervorteile. So kann eine Minderung der Einkommenssteuer durch erhöhte Abschreibungen für Baudenkmäler ermöglicht werden.
Voraussetzung hierfür ist eine Bescheinigung (Steuerbescheinigung) der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Helmstedt).

Verfahrensablauf

- Prüfung durch das jeweilige Fachreferat auf Förderfähigkeit
- Fachliche Beschlussfassung über die Förderung im Qualitätszirkel Zuwendungen
- Bewilligung nach Prüfung aller Unterlagen
- Auszahlung
- Prüfung des Verwendungsnachweises

Welche Unterlagen werden benötigt?

Das Formular "Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung" sollte verwendet werden. Als Anlage sind die für eine Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen beizufügen (z.B. Baubeschreibung, Zeichnungen, Fotos, Kostenvoranschläge).

Weitere Informationen zur Niedersächsischen Denkmalförderung: LINK

Für Fragen stehen Ihnen Ansprechpersonen der Stadt Helmstedt für folgende Dienstleistungen zur Verfügung:

Telefon:
05351 17-5201

E-Mail:
bauordnung@stadt-helmstedt.de

Rathaus, // 2. OG
Markt 1
38350 Helmstedt