

07.05.2020

Beschlussvorlage Nr.: 2020/078

öffentlich

Bezugsvorlage Nr: 2016/390, 2019/061 und 2019/182

Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept Neustadt a. Rbge. 2030 (InSEK 2030) und vorbereitende Untersuchung, Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm des Bundes und der Länder in der Programmkomponente "Lebendige Zentren"

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor-schlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	27.05.2020 -							
Verwaltungsausschuss	04.06.2020 -							
Rat	04.06.2020 -							
Umwelt- und Stadtentwicklungsaus-schuss	nachricht-lich							

Beschlussvorschlag

1. Den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zum Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK 2030) Stadt Neustadt a. Rbge., Kernstadt, wird, wie in der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/078 ausgeführt, stattgegeben bzw. nicht gefolgt. Die Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2020/078 ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Das Leitbild und die Ziele des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes 2030 (InSEK 2030), die als Anlage 2 der Beschlussvorlage 2020/078 beigefügt sind, werden als Grundlage der Entwicklung in den kommenden zehn Jahren für die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. beschlossen. Gleichzeitig werden die mit dem InSEK 2030 zusammengefassten Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung (VU) für die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. beschlossen.
3. Für den in Anlage 3 zur Beschlussvorlage 2020/078 dargestellten Bereich der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. ist die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Bundes und der Länder, hier in das Programm "Lebendige Zentren", für das Programmjahr 2021 zu beantragen. Es ist gleichzeitig zu beantragen, der Stadt Neustadt a. Rbge. als finanzschwache Kommune den maximalen Fördersatz von 80 % zu gewähren. Nach der Antragstellung zur

Aufnahme in das Förderprogramm ist für den Geltungsbereich die Sanierungssatzung nach §142 BauGB vorzubereiten.

4. Die aus der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB entwickelten und in der Anlage 4 zur Beschlussvorlage 2020/078 genannten Maßnahmen der Innenstadtssanierung sind nach Aufnahme in das Förderprogramm des Landes Niedersachsen planerisch jeweils nach Entwicklungsfortschritt zeitgerecht vorzubereiten und als Sanierungsmaßnahmen zu realisieren.
5. Die in Anlage 5 zur Beschlussvorlage 2020/078 genannten von der Stadt Neustadt a. Rbge. für die in der Anlage 4 zur Beschlussvorlage 2020/078 genannten Maßnahmen zu tragenden Kosten in Höhe des Eigenfinanzierungsanteils von 1/3 des Gesamtvolumens von 14,9 Mio. EUR werden ab dem Haushaltsjahr 2021 in den Jahren der Realisierung der Maßnahmen über 10 Jahre fortlaufend jeweils ca. 498.000 EUR im Haushalt der Stadt bereitgestellt.

Anlass und Ziele

Das Ende des Jahres 2017 beauftragte Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept mit Ausrichtung auf die Entwicklung der Neustädter Innenstadt bis zum Jahre 2030 (InSEK 2030) wurde seit Januar 2018 erarbeitet und ist nunmehr fertiggestellt. Darin sind die Bestandsaufnahmen, Analysen, Handlungsfelder und Ziele beschrieben, die sich aus den örtlichen Begehungen, Beteiligungen von Bürgern und Akteuren der Innenstadt, aus Bürgerversammlungen und Arbeitskreisen der Fachleute aus der Verwaltung und Institutionen ergeben haben. In der am 04.04.2019 beschlossenen Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung gemäß §141 BauGB wurden Maßnahmen zur Erreichung der Ziele des Konzeptes entwickelt, die in der Maßnahmenliste zusammengefasst wurden. Die zu erwartenden Kosten der Maßnahmen wurden geschätzt und werden zusammenfassend dargestellt. Unter Betrachtung der aktuell laufenden und in diesem und den kommenden Jahren erforderlichen und zu erwartenden städtebaulichen Entwicklungen wurden die im Fokus stehenden Bereiche mit ihren Zusammenhängen und Auswirkungen in der Innenstadt analysiert und das Sanierungsgebiet entsprechend festgelegt.

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse und den Ergebnissen eines intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses wurden hierfür in sechs Handlungsfeldern Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Neustadts erarbeitet.

Folgende Leitziele sollen bei der Entwicklung der Innenstadt verfolgt werden:

- Innenstadt als zentralen Einkaufsort Neustadts stärken:
vielfältiges Einzelhandelsangebot sichern, Einkaufserlebnischarakter ausbauen
- Innenstadt als familien- und altengerechten Wohnstandort zukunftsfähig ausbauen
- gute Erreichbarkeit sichern und klimagerechte Mobilität fördern
- öffentliche Räume profilieren, Stadtgrün ausbauen
- Innenstadt als Kulturtreffpunkt etablieren, Freizeitwert ausbauen
- Innenstadt als Identifikationsort der Stadtgesellschaft verankern

Das Integrierte städtebauliche Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK 2030) und die Vorbereitende Untersuchung (VU) gem. §141 BauGB sind Voraussetzung für die Beantragung der Aufnahme in die Städtebauförderung des Bundes und der Länder beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser und für die Beantragung von Fördermitteln für die daraus folgenden konkreten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. zum Konzept und der Maßnahmenliste sowie zur Kostentragung des städtischen Anteiles, ist zur Beantragung beim Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) bis Ende Mai 2020 vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2021 - 2030		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	498.000 EUR
Saldo	EUR	498.000 EUR

Begründung

1. Voraussetzungen

Die Entwicklung der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. wurde in den vergangenen 10 bis 15 Jahren unter anderem durch die Schließung verschiedener, teilweise bedeutender Geschäfte geprägt. Die Marktstraße als zentrale Einkaufsstraße hatte durch den Verlust von Frequenzbringern, wie dem großen inhabergeführten Kaufhaus in der Marktstraße 26/27 und langjährig ansässigen Fachgeschäften an Attraktivität verloren. Zeitgleich stand bei weiteren Immobilien der Wechsel des Eigentümers bevor. Der als Marktstraße-Süd bezeichnete Bereich zwischen Wunstorfer Straße, Herzog-Erich-Allee, Am kleinen Walle, und der Rückseite der Marktstraßenzeile war zwar in den 80er Jahren in den Geltungsbereich der Sanierungssatzung einbezogen worden, aber nur kleinere Maßnahmen an privaten Gebäuden oder Grundstücken wurden umgesetzt. Die mehrmals angestrebte Bebauung und Ergänzung der Innenstadt bis zur Herzog-Erich-Allee unter Berücksichtigung der Sanierungsziele konnte bis 2012 nicht erreicht werden. So blieb dort an der südlichen Ansichtsseite der Innenstadt seit 1980 die "offene Wunde" bestehen.

Nachdem im Dezember 2013 der Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. erfolgte, das neue Rathaus der Stadt am Standort Marktstraße-Süd zu realisieren, ergaben sich kurz danach durch die Insolvenz des an den Standort angrenzenden Kaufhauses Marktstraße 26/27 und weitere Grundstücksveräußerungen sowie die Neubauten und -planungen im Bahnhofsumfeld und den Neubau des ZOB neue Rahmenbedingungen, die eine über die Rathausnutzung hinausgehende Betrachtung der möglichen städtebaulich sinnvollen Entwicklungen in der südlichen Innenstadt erforderlich machte. So wurde für den Bereich der südlichen Marktstraße ab 2014 das Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd unter Berücksichtigung des Rathausneubaus erarbeitet. Die anstehenden weiteren Veränderungen am Schloss Landestrost, bei der Verlagerung der Feuerwehr aus der Innenstadt heraus, die Schließung und der Neubau von Freibad, Hallenbad und Veranstaltungszentrum VZL sowie auch die ungelösten gravierenden Verkehrsprobleme machten es erforderlich, die damit verbundene Gesamtentwicklung der Innenstadt in den jeweiligen Nutzungssektoren zu analysieren und Entwicklungsziele zu definieren, um die Veränderungen regulieren oder steuern zu können.

2. Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK 2030)

Mit der Erarbeitung des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes 2030 (InSEK 2030) und der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurde im Dezember 2017 bzw. April 2019 das Planungsbüro plan zwei aus Hannover beauftragt. Gleichzeitig wurde ein umfassender Beteiligungsprozess durchlaufen, der viele Stationen, Akteure und Gruppen umfasste. Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept Neustadt a. Rbge 2030 und die Vorbereitende Untersuchung wurden mit der Maßnahmenliste, den Kostenschätzungen sowie der Darstellung der Entwicklung des Planungsprozesses und der Beteiligung von Bürgern, betroffenen Grundstückseigentümern, Einzelhändlern, Nutzern und Mietern der Immobilien, Akteuren der verschiedenen relevanten Handlungsfeldern in der Innenstadt, Interessenverbänden, den Kirchen, Vereinen, Stadtverwaltung und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zusammengefasst zu einem Ge-

samtwerk, das hier in den Anlagen 1 - 5 der Vorlage 2020/078 zur Entscheidung vorgelegt wird.

2.1 Beteiligung von Bürgern, Mietern und Eigentümern von Immobilien und Akteuren der Innenstadt, Interessensverbänden und Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand in einer öffentlichen Bürgerversammlung in der Form einer Bürgerwerkstatt als Auftaktveranstaltung im März 2018 statt. Im April 2018 und im Juni 2018 wurden zwei Sitzungen des begleitenden Arbeitskreises mit unterschiedlichen Schwerpunktthemen durchgeführt. Nachdem die Arbeit am Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept aufgrund des erforderlichen Klärungsprozesses zum Rathausstandort und zur Verkehrsplanung bzw. nachhaltigen Mobilität unterbrochen war, wurde sie im September 2019 nach dem Ratsbeschluss zu den Zielen der nachhaltigen Mobilität in Neustadt a. Rbge. wieder aufgenommen. Am 23.10.2019 wurde wieder eine sehr gut besuchte Bürgerwerkstatt durchgeführt, in der die Ideen zur Entwicklung der Innenstadt vorgestellt wurden und die Bürger ihre Vorschläge einbringen konnten. Viele dieser Vorschläge sind in das Konzept und die Liste der Maßnahmen aufgenommen worden. Die Konzeption und die Maßnahmenvorschläge wurden den Mitgliedern des begleitenden Arbeitskreises in seiner 3. Sitzung am 16.01.2020 vorgestellt und die Priorisierung der Maßnahmen abgestimmt. Die zusammengefassten Ergebnisse mit den Maßnahmen und den Kostenschätzungen wurden wiederum dem begleitenden Arbeitskreis Ende März zur kritischen Prüfung mit der Bitte um Ergänzung und ggf. Korrektur zur Verfügung gestellt. Speziell die Einzelhändler und Betreiber von gastronomischen Betrieben wurden in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Neustadt a. Rbge. mbH und dem Sachgebiet Wirtschaftsförderung der Stadt in zwei Informationsveranstaltungen auch über die Entwicklungsziele und -möglichkeiten informiert.

Insgesamt 68 externe und 14 interne Träger öffentlicher Belange wurden vom 13.02.2020 bis 23.03.2020 online oder per Anschreiben beteiligt. Bis zum 23.03.2020 gingen 24 Stellungnahmen ein, die in der Anlage 1 der Vorlage 2020/078 mit ihren Stellungnahmen aufgelistet sind. Einige der abwägungsrelevanten Stellungnahmen haben zu Ergänzungen und/oder Hinweisen im Textteil des Entwicklungskonzeptes oder der Maßnahmenliste geführt.

Die zu den Stellungnahmen jeweils in der Liste eingetragenen Abwägungsvorschläge werden explizit unter Ziffer 1 des Beschlussvorschlages zur Entscheidung vorgelegt.

2.2 Bestandsaufnahme und Rahmenbedingungen

Der Prozess der Bearbeitung begann mit der Bestandsaufnahme im Januar 2018. Dazu wurden viele Vor-Ort-Begehungen, Analysen, Befragungen, Interviews und Fototermine durchgeführt.

Weiterhin wurden ältere und neue Unterlagen, Pläne, Gutachten und Konzepte zur Innenstadt aus den 80er Jahren, den 90er Jahren, und dem ersten Jahrzehnt des neuen Jahrhunderts ausgewertet und in die Grundlagen eingebracht. Auch die in den späten 70er Jahren begonnene Einrichtung der Fußgängerzone in der Marktstraße, der Mittelstraße und der Windmühlenstraße, die verkehrsberuhigten Bereiche der Wallstraße sowie die in den 80er Jahren begonnene und 2004 abgeschlossene Innenstadtsanierung wurden analysiert und in den Bestandsaufnahmen und Untersuchungen berücksichtigt. Die Vorgaben des Regionalen Raumordnungsprogrammes, der frühere und der aktuell wirksame Flächennutzungsplan sowie die rechtskräftigen Bebauungspläne wurden erfasst.

Die Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, die örtliche und überörtliche Einbindung in der Verkehrssituation, der Wirtschaft der Innenstadt mit den Einzelhandelsgutachten, der Tourismus sowie die kulturelle Landschaft wurden analysiert und in die Bewertungen einbezogen.

Mit den erarbeiteten Daten und Fakten des betrachteten städtischen Raumes in der Kernstadt konnten die Stärken und Schwächen analysiert werden und die Potenziale wurden beschrieben. Aus den Analysen und Beschreibungen konnten die Punkte herausgefiltert werden, die als städ-

tebauliche Missstände eingestuft werden können, und die zu bearbeitenden Handlungsfelder wurden deutlich.

2.3 Erkannte Handlungsfelder

Aus den Rahmenbedingungen, der Bestandsaufnahme und der Potenzialbeschreibung konnten **sieben Handlungsfelder bestimmt** werden, die für die Entwicklung der Innenstadt von Neustadt a. Rbge. im kommenden Jahrzehnt von substanzieller Bedeutung sein werden. Dabei handelt es sich um die Handlungsfelder

- Einzelhandel, Arbeit und Wirtschaft;
- Wohnen und Versorgung;
- Freiraum und Öffentlicher Raum;
- Nachhaltige Mobilität;
- Kultur und Freizeit;
- Städtebau und Stadtgestalt
- Klimaschutz und Klimaanpassung.

In den Handlungsfeldern wurden auf der Grundlage der Bestandsuntersuchung und der Rahmenbedingungen die jeweiligen aktuellen Entwicklungstrends aufgezeigt. Dabei hat sich gezeigt, dass das Handlungsfeld Mobilität das umfassendste, komplexeste, am intensivsten diskutierte, Thema für die Innenstadt von Neustadt a. Rbge. ist und zusätzlich mehrfache Verflechtungen über den Innenstadtbereich hinaus beinhaltet. Darin wiederum zeigten sich insbesondere die Schwerpunkte Radverkehr in der Innenstadt, Barrierefreiheit, Parkplätze und die Einbindung des Innenstadtverkehrs in das neue Gesamtverkehrskonzept.

Aber auch über das Handlungsfeld Einzelhandel, Arbeit und Wirtschaft fand eine essentielle Diskussion unter den beteiligten und betroffenen Akteuren statt und viele Anregungen wurden bewegt.

Die Fragen zum öffentlichen Raum, Barrierefreiheit und Nachhaltigkeit spielten ebenfalls eine wesentliche Rolle in den Arbeits- und Diskussionsprozessen.

Und in allen Handlungsfeldern ist auch die Nachhaltigkeit der Entwicklung eine wichtige und handlungsleitende Vorgabe sowohl deren ökologische als auch die ökonomischen und die sozio-kulturellen Faktoren.

Immer wieder wurden auch kulturelle Themen in den Diskussionen vorgetragen, so auch zu den Themen Kunsthochschule, Artothek, Volkshochschule, Musikveranstaltungen in der Innenstadt, Stadtfesten und auch zum Schützenfest.

2.4 Feststellung städtebaulicher Missstände

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände im Untersuchungsgebiet. Da Sanierungsmaßnahmen dazu dienen, eine weitere Verschlechterung zu verhindern, genügt es auch, wenn die Missstände bislang nur latent vorhanden sind.

Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 BauGB vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder

2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Für die Analyse und die Aufnahme in das Förderprogramm gibt der Gesetzgeber also gemäß §136 BauGB vor, dass die städtebaulichen Missstände aufgezeigt, beschrieben und erläutert werden. Die verschiedenen Teilgebiete des Untersuchungsbereiches der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wurden auf Schwächen und Missstände untersucht und in 12 Teilgebieten erfasst, um zu Sanierungserfordernisse zu belegen. Dabei hat sich aus den Stärken-/Schwächen- und Potenzial-Analysen (Anlage 2, Kapitel 5) eine lange Liste an Missständen ergeben (Anlage 2, Kap. 6), die eindeutig belegen, dass eine Sanierungsmaßnahme nicht nur berechtigt, sondern erforderlich ist.

2.5 Leitbildvorgaben, Sanierungsziele und städtebauliche Ziele

Für die Handlungsfelder des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes wurden Leitbilder entwickelt und daran orientiert handlungsleitende Sanierungsziele für die kommenden Jahre formuliert.

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse und den Ergebnissen eines intensiven Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses wurden hierfür in sechs Handlungsfeldern Leitziele, Strategien und Maßnahmen für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt Neustadts erarbeitet.

Folgende **Leitbildvorgaben** sollen bei der Entwicklung der Innenstadt verfolgt werden:

- Innenstadt als zentralen Einkaufsort Neustadts stärken: vielfältiges Einzelhandelsangebot sichern, Einkaufserlebnischarakter ausbauen
- Innenstadt als familien- und altengerechten Wohnstandort zukunftsfähig ausbauen
- gute Erreichbarkeit sichern und klimagerechte Mobilität fördern
- öffentliche Räume profilieren, Stadtgrün ausbauen
- Innenstadt als Kulturtreffpunkt etablieren, Freizeitwert ausbauen
- Innenstadt als Identifikationsort der Stadtgesellschaft verankern

Das Integrierte Innenstadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK 2030) entwickelt das Leitbild und die Sanierungsziele des kommenden Jahrzehnts, die durch die Maßnahmen der Innenstadtsanierung konkret umgesetzt werden sollen und müssen.

Bei der Umsetzung der **Sanierungsziele** werden folgende **städtebauliche Ziele** verfolgt:

- Entwicklungsfähigkeit des vorhandenen zentralen Geschäftsbereichs um die Marktstraße sichern und durch Entwicklung der Bereiche NeuStadtTor und Marktstraße-Süd stärken
- Innenstadt als Wohn-, Arbeits- und Erlebnisstandort durch Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt sichern und aufwerten
- Gebäudebestand an veränderte funktionale und energetische Anforderungen anpassen und baukulturelle Qualitäten erhalten
- Öffentliche Räume barrierefrei ausbauen, Aufenthaltsqualitäten verbessern
- Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der Leine fördern
- Innenstadt mit den umgebenden Grünräumen besser verknüpfen
- Erreichbarkeit im Umweltverbund verbessern und Infrastruktur für Fußgänger und Radfahrer durch barrierearme, durchgängige und sichere Wegeführungen ausbauen
- Attraktives, stadträumlich verträgliches und zukünftigen Mobilitätsanforderungen entsprechendes Stellplatzangebot schaffen
- Innenstadteingänge städtebaulich-visuell aufwerten
- Brachliegende und untergenutzte Grundstücks- und Gebäudepotenziale aktivieren
- Anpassung an den Klimawandel und Stärkung des Stadtgrüns bei der Umgestaltung öf-

- öffentlicher Räume berücksichtigen
- Klimaschutz durch Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebestand und Ausbau einer klimagerechten Mobilität fördern

Das Leitbild, die Sanierungsziele und die städtebaulichen Ziele der Innenstadtentwicklung, sowie die städtebaulichen und funktionalen Missstände sind darin aufgeführt und erläutert, und werden in der Anlage 2 zur Vorlage 2020/078 mit dem Gesamtkonzept in der Ziffer 2 des Beschlussvorschlages explizit zum Beschluss vorgelegt.

3. Das Maßnahmenkonzept

Aus der Vorbereitenden Untersuchung wurden konkrete Maßnahmen hergeleitet, die geeignet sind die Sanierungsziele im Sinne des Leitbildes für die Innenstadt Schritt für Schritt ökologisch, ökonomisch und soziokulturell nachhaltig zu erfüllen. Insgesamt handelt es sich um 70 Maßnahmen, die nach jeweiligem Themenschwerpunkt den Handlungsfeldern zugeordnet wurden.

Viele Maßnahmen (19) sind für das **Handlungsfeld Einzelhandel, Arbeit und Wirtschaft** aufgelistet, die für die Entwicklung der Innenstadt insbesondere in der Zeit des Internethandels, der verstärkt wird durch die Corona-Krise, als von besonderer Bedeutung und Wichtigkeit zu bewerten sind. Dazu gehören die Entwicklung des Bereiches Marktstraße-Süd mit der barrierefreien öffentlichen Wegeanbindung zwischen Bahnhof/ZOB und dem neuen Rathaus bis zur Marktstraße und vor allem die damit verbundene Schaffung von bis zu 500 Arbeitsplätzen in Büros, Einzelhandel, Hotel und Gastronomie. Ergänzend sind aber auch das erweiterte Citymanagement und die Modernisierung der bestehenden Einzelhandels- und Gewerbeflächen zu nennen, die insbesondere auch in der Digitalisierung und der Schaffung von barrierefreien Zugängen einen Sanierungsschwerpunkt haben muss. Die Einbindung der örtlichen Akteure soll auch über einen Verfügungsfonds unterstützt werden. Für einige Bereiche wird im Rahmen der Sanierung die Erarbeitung eines energetischen Quartierskonzepts auch begleitet durch ein Klimaschutzmanagement.

Das **Handlungsfeld Wohnen und Versorgung** umfasst sechs Maßnahmen, die sich mit der Modernisierung des Wohnungsbestandes zu Barrierefreiheit und energetischer Sanierung befassen, aber auch die Qualität des Wohnumfeldes verbessern sollen. Die Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes, insbesondere des Angebotes für Senioren und Jugendliche spielt dabei eine wichtige Rolle.

Die meisten Maßnahmen sind im **Handlungsfeld Mobilität** (21) zu verzeichnen, was deutlich macht, wie wichtig die Entwicklung der Innenstadt in diesem Handlungsfeld in den kommenden zehn Jahren sein wird. Die am 19.09.2019 vom Rat der Stadt beschlossenen Ziele zur nachhaltigen Mobilität in Neustadt a. Rbge. haben in den Maßnahmen ihren Niederschlag gefunden. Dabei spielen insbesondere die Entwicklung des Radverkehrs, die Barrierefreiheit der öffentlichen Flächen sowie die Entwicklung hin zur Nachhaltigkeit der Mobilität eine wesentliche Rolle. Besonders komplex und über die Innenstadt hinausgreifend ist auch deren Einbindung in das Verkehrskonzept für die gesamte Kernstadt.

Das **Handlungsfeld Freiraum und öffentlicher Raum** umfasst zehn Maßnahmen, wobei die barrierefreie und behindertengerechte Gestaltung der großen öffentlichen Plätze und Wegeachsen, der Bezug der Innenstadt zur geschützten Leineniederung, und die Vernetzung und Verbindung der Grün- und Naherholungsbereiche wesentliche Ziele sind, die mit diesen Maßnahmen erreicht werden sollen.

Bei den im **Handlungsfeld Kultur und Freizeit** aufgeführten Maßnahmen (7) geht es um die Erneuerung und Nutzbarmachung der Orte der Kultur und der Freizeit in der Innenstadt sowie die Gestaltung und die zeitgemäße technische Ausstattung der öffentlichen Plätze und Orte für kulturelle Aktivitäten und Freizeitnutzung sowie auch um den Ausbau der touristischen Nutzung im Zusammenhang mit der Leineniederung.

Das **Handlungsfeld Städtebau und Stadtgestalt** beinhaltet Maßnahmen (7), die vor allem die städtebaulich visuelle Führung des Besuchers an diversen wichtigen Orten der Innenstadt betreffen und die funktionale und gestalterische Aufwertung von untergenutzten Flächen verbessern sollen. Die derzeit schon erkennbar zur Veränderung vorgesehenen Nutzungen und Gebäude sollen konzeptionell bearbeitet werden.

Die Liste der Maßnahmen ist als Anlage 4 der Vorlage 2020/078 beigelegt und wird in der Ziffer 4 des Beschlussvorschlages explizit zum Beschluss vorgelegt.

4. Die Kostenschätzungen zu den Maßnahmen

Für die erarbeiteten Maßnahmen, mit denen die Sanierungsziele erreicht werden können, können und **sollen Fördermittel beantragt werden**, da die Stadt Neustadt a. Rbge. allein die Kosten nicht tragen könnte. Für die Beantragung der Mittel muss ein Gesamtbetrag der Förderung ermittelt werden, der mit der Aufnahme in das Förderprogramm des Bundes und der Länder **als Rahmen für die Sanierungsmaßnahmen** festgelegt wird.

Zur Ermittlung des Förderrahmens wurden **Kostenschätzungen die Maßnahmen** der Liste durchgeführt. Dabei wurden sowohl die Kosten der öffentlichen Maßnahmen der Stadt erfasst als auch die Kosten anderer öffentlicher Träger und auch der Maßnahmen, die in privater Trägerschaft durchgeführt werden sollen bzw. können.

Die **Gesamtkosten der Innenstadtentwicklung**, die sich aus dem Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK 2030) ergeben, summieren sich zu insgesamt 32,37 Mio. EUR auf. Dabei sind auch die Kosten der privaten förderfähigen Maßnahmen und der anderen nicht städtischen öffentlichen Maßnahmenträger einbezogen.

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist es also angemessen, Maßnahmen mit einem Mitteleinsatz in Höhe von insgesamt etwa 32,37 Mio. EUR in den kommenden zehn Jahren einzusetzen. Davon sind etwa **14,93 Mio. EUR Mittel für öffentliche Maßnahmen der Stadt Neustadt a. Rbge.** Dieser Betrag ist die Summe, die förderfähig ist. Davon hat die Stadt Neustadt a. Rbge. bei Aufnahme in das Förderprogramm ein Drittel zu tragen, das sich auf den Förderzeitraum von zehn Jahren bis einschließlich 2030 verteilt. Folglich kommen auf den städtischen Haushalt aus dem Sanierungsprogramm **etwa 498.000 EUR pro Jahr an Belastung** zu.

Zusätzlich enthält die Maßnahmenliste auch **weitere öffentliche Maßnahmen**, die **substanziell wichtig** für die Entwicklung der Innenstadt sind, für die aber keine Fördermöglichkeit besteht, wie z. B. der Neubau des Rathauses, bei dem zwar das gesamte städtebauliche Umfeld als Sanierungsmaßnahme einbezogen werden kann, aber nicht das Gebäude selbst.

Die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5) ausgewiesenen Gesamtkosten orientieren sich an den dargestellten konzeptionellen Handlungsansätzen. Die Gesamtkosten sind nach dem Prinzip der Subsidiarität der Städtebauförderung auf verschiedene Förderprogramme und Finanzierungsbausteine aufgeteilt, wobei die Städtebauförderung als Basis- und Leitprogramm anzusehen ist. Flankierende Förderprogramme und der Einsatz von privatem Kapital sind zu den Einzelmaßnahmen entsprechend einzuwerben.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen wird so ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept über den gesamten angestrebten Förderzeitraum zusammengestellt, das sowohl der Antragstellung als auch der Beschlussfassung im Rat der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Einstellung in die mittelfristige Finanzplanung dient.

Die Finanzierungsübersicht enthält die städtebaulichen Maßnahmen aus dem Maßnahmenkonzept ergänzt um damit verbundene weitere sanierungsbedingte Kosten (Anlage 5). Die Aufstellung der Maßnahmen und Kosten folgt den Fördergrundsätzen der Städtebauförderung. Die Untergliederung differenziert zwischen Kosten für:

- Weitere Vorbereitung der Sanierung,
- Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung,
- Erwerb von Grundstücken,
- Ordnungsmaßnahmen,
- Erschließmaßnahmen,
- Sonstige Ordnungsmaßnahmen,
- Baumaßnahmen privat,
- Baumaßnahmen öffentlich,
- Sanierungsträger und - Beauftragte.

Alle Kostangaben sind überschlägige Schätzungen auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Maßnahmen, vorbehaltlich der Konkretisierung durch die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes nach Aufnahme in die Städtebauförderung.

Die dargelegte Kosten- und Finanzierungsaufteilung ist in der Praxis abhängig von der Aufnahme in ein Förderprogramm und den Vorgaben der daraus gegebenenfalls resultierenden Zuschussbewilligungen. Innerhalb des bewilligten Förderrahmens können sich maßgabenbezogen Verzögerungen ergeben, die sodann Gegenstand der jeweiligen Haushaltsplanberatungen werden. Insofern unterliegen die jährlichen Finanzierungen innerhalb des Förderrahmens dynamischen Prozessen und werden jeweils neu berechnet.

Um in das Förderprogramm aufgenommen zu werden, muss sich die Stadt Neustadt a. Rbge. bei Beantragung per Ratsbeschluss verpflichten, die jährlich anfallenden Kosten des Sanierungsprogrammes zu tragen und die Mittel im Haushalt bereitzustellen.

Daher wird die Verpflichtung der Stadt Neustadt a. Rbge. zur Einstellung der in Anlage 5 zur Vorlage 2020/078 dargestellten städtischen Kosten der Innenstadtssanierung in den jeweiligen jährlichen Haushalt explizit unter Ziffer 5 des Beschlussvorschlages zur Entscheidung vorgelegt.

5. Fördermöglichkeiten durch Bund und Länder

Damit die Städte die neuen Aufgaben und Herausforderungen besser bewältigen können, unterstützt der Bund die Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen mit Programmen zur Städtebauförderung. Dazu gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104 b Grundgesetz, die durch Mittel der Länder und Kommunen ergänzt werden. Die Bundesfinanzhilfen werden den Ländern auf der Grundlage einer Verwaltungsvereinbarung (VV Städtebauförderung) zur Verfügung gestellt.

Allgemeine Ziele der Städtebauförderung sind:

- **Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion, auch unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes**
- Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten; Kennzeichen für solche Funktionsverluste ist vor allem ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen, wie z. B. Wohnungsleerstand oder Brachflächen in Innenstädten, insbesondere von Industrie-, Konversions- und Bahnflächen
- Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer Missstände

Die Komplexität des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes 2030 (InSEK 2030) und die damit zusammenhängenden unrentierlichen Kosten lassen Realisierungschancen zur Umsetzung nur erwarten, wenn es der Stadt Neustadt a. Rbge. gelingt, in ein Städtebauförderungsprogramm aufgenommen zu werden.

5.1 Die Programmkomponente "Lebendige Zentren"

Für die Organisation und Finanzierung der Gesamtmaßnahme kommt von den derzeit verfügbaren Programmkomponenten der Städtebauförderung grundsätzlich das Förderprogramm "Lebendige Zentren" in Betracht.

Die Programmkomponente "Lebendige Zentren" wurde in der Städtebauförderung des Bundes und der Länder für die Programmanmeldung 2020 eingeführt. Sie soll zentrale Versorgungsbereiche stärken, die durch Funktionsverluste, vor allem auch im Fall von Leerstand von Gewerbeflächen und -immobilien betroffen oder bedroht sind. Mit dieser Komponente werden Gesamtmaßnahmen unterstützt, die zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben beitragen.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung förderungsfähiger Kosten mit einem Drittel, zwei Drittel werden vom Land und der Gemeinde aufgebracht. Bei Gemeinden in besonderer Haushaltslage, den sogenannten finanzschwachen Kommunen ist eine Aufstockung der Förderung auf bis zu 80 % möglich.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt sowie zum Erhalt des baukulturellen Erbes, insbesondere für bauliche Maßnahmen für den Erhalt und die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel, u. a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind und zur Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge. Im Einzelnen sind dies:

- Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz- und Grünräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrumsentwicklung und Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Mit dem Förderprogramm wird auch ein Angebot zur Einrichtung von "Verfügungsfonds" für Lebendige Zentren geschaffen. So wird eine Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen unterstützt. Das Instrument des Verfügungsfonds zielt darauf, privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Stadtbereiche zu aktivieren.

Fast alle der hier genannten Punkte, für die die Mittel dieses Förderprogrammes eingesetzt werden sollen, sind in Neustadt a. Rbge. zutreffend.

6. Sanierungserfordernis

Gemäß § 136 (4) BauGB dienen Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass u. a.

- die bauliche Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen sowie nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung entwickelt wird,
- die Wirtschaftsstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und
- die Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Die in den vorangegangenen Kapiteln dargelegten Ergebnisse der gemäß § 141 BauGB durchgeführten Vorbereitenden Untersuchung (VU) verdeutlichen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 (3) BauGB vorliegen (s. Vorlage 2020/078, Kapitel 2.4 und VU, Kap. 6). Damit ist unzweifelhaft das erforderliche Sanierungserfordernis gegeben.

7. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Gemeinde kann durch Beschluss ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Das Sanierungsgebiet ist in seinem räumlichen Umfang so zu begrenzen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig und zügig durchführen lassen (§ 142 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB).

Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, die städtebaulichen Missstände zu beschreiben und zu verorten. Die diesem Zweck dienende Analyse hat gezeigt, dass städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) BauGB in weiten Teilen des Untersuchungsgebietes vorhanden sind. Nicht nur im unmittelbaren zentralen Versorgungsbereich, sondern auch in angrenzenden Bereichen sind Maßnahmen erforderlich, um insbesondere funktionalen Missständen entgegenzuwirken. Hier sind insbesondere die Flächen am östlichen Leineufer zu nennen, die einer Neuordnung bedürfen, die erheblich zu den Zielen beitragen soll den Tourismus und die Vielfalt des kulturellen Angebotes als Beitrag zur Innenstadtentwicklung zu stärken. Auch der Bereich westlich der Wunstorfer Straße weist erhebliche städtebauliche Missstände auf. Seine Entwicklung im Gesamtzusammenhang ist bedeutend für eine angemessene Erschließung und Stellplatzversorgung der Innenstadt sowie die Umsetzung zentraler Verkehrsmaßnahmen. Für einige größere Bereiche des Untersuchungsgebietes im Norden und Südosten hat die Untersuchung ergeben, dass hier städtebauliche Missstände nicht oder nur in geringem Umfang vorliegen und keine bedeutsamen Maßnahmen zur Förderung der Innenstadtentwicklung zu verorten sind. Diese Bereiche wurden aus Gründen der Zweckmäßigkeit herausgenommen. Das potenzielle Sanierungsgebiet wurde so um annähernd 40 % gegenüber der Fläche der Vorbereitenden Untersuchung reduziert von ca. 66 ha auf etwa 39 ha. Die genaue Abgrenzung ist der Abbildung "Abgrenzung des Sanierungsgebietes" (Anlage 5 zu Vorlage 2020/078) zu entnehmen.

Daher wird unter Ziffer 3 des Beschlussvorschlages aufgenommen, die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Bundes und der Länder in der Programmkomponente "Lebendige Zentren" für den in der Anlage 3 zur Vorlage 2020/078 dargestellten Geltungsbereich zu beantragen. Da Neustadt a. Rbge. als finanzschwache Kommune eingestuft ist, wird in der gleichen Ziffer des Beschlussvorschlages vorgeschlagen zu beantragen, Neustadt a. Rbge. den für solche Kommunen möglichen Fördersatz von 80 % zu gewähren.

8. Auswahl des geeigneten Verfahrens der Sanierung

Das Baugesetzbuch sieht **zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen** vor. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die

Gemeinde auf den Bodenverkehr und die Entwicklung der Bodenpreise sowie auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt.

Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende Sanierungsverfahren, auch "klassisches" Verfahren genannt, sowie das vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Wahl unter diesen beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Sie muss vielmehr auf Basis der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen und sozialen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im "vereinfachten Verfahren" als auch im "umfassenden Verfahren" **sanierungsrechtliche Vorschriften** zur Anwendung. Dies sind u. a.

- ein allgemeines Vorkaufsrecht für die im städtebaulichen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 ff),
- die Möglichkeit einer Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen (§ 88 BauGB)
- eine umfassende Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144 f. BauGB)
- Erfordernis eines Sozialplans und der Gewährung eines Härteausgleichs (§§ 180 und 181 BauGB)
- besondere Regelungen über Miet- und Pachtverhältnisse (§§ 185 ff. BauGB)

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, **wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt** wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung stehen.

8.1 Das "umfassende" Sanierungsverfahren

Das umfassende Sanierungsverfahren ist geeignet, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Erfordernis für die Anwendung der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) besteht. Diesem Verfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die "lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung" (§ 153 Abs. 1) eintreten. Ziel ist es also sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu verhindern. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist.

Daneben findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Die Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben danach zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entsprechenden Ausgleichsbetrag zu entrichten.

8.2 Das "vereinfachte" Verfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156) durchgeführt wird. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Mit der Wahl des vereinfachten Verfahrens wird aber auch eine Genehmigungspraxis für bauliche Veränderungen gem. § 144 BauGB grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

8.3 Empfehlung zum anzuwendenden Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, ob die Sanierung im "klassischen" oder "vereinfachten" Verfahren durchzuführen ist, muss die Stadt aufgrund der Beurteilung der städtebaulichen Situation und des angestrebten Sanierungskonzeptes treffen.

Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist in erster Linie die Erforderlichkeit der "besonderen" sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB). Von ausschlaggebender Bedeutung ist dabei insbesondere die Beurteilung der **Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken**.

Die Sanierung ist auf eine nachhaltige städtebauliche Erneuerung und Verbesserung insbesondere auch durch großflächige, umfassende Maßnahmen, wie die Umgestaltung des Entwicklungsbereiches Marktstraße-Süd und die Neugestaltung des Bereiches östlich der Leine sowie durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum ausgerichtet, wodurch mit Bodenwertsteigerungen zu rechnen ist. **Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren empfohlen.**

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bei der Integrierten Innenstadtentwicklung 2030 (InSEK 2030) und der folgenden Innenstadtsanierung werden die meisten strategischen Ziele der Stadt, also die Schaffung von Arbeitsplätzen, die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung, die Schaffung öffentlicher Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die Stadt als Vorbild bei der Energieeinsparung, Bürgerbeteiligung, angemessene Standortentwicklung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, sowie die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen angestrebt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Mit der Beantragung zur Aufnahme in das Förderprogramm entstehen Kosten für die Vorbereitung der Sanierungssatzung, an der ein Sanierungsträger beteiligt werden sollte. Der Sanierungsträger betreut treuhänderisch die gesamte Sanierungsmaßnahme mit allen Einzelmaßnahmen über die gesamte Laufzeit und ist in den Kostenermittlungen der Anlage 5 zu Vorlage 2020/078 berücksichtigt.

Von allen unrentierlichen Kosten für öffentliche Maßnahmen hat die Stadt ein Drittel zu tragen, zwei Drittel werden vom Bund und dem Land Niedersachsen durch das Förderprogramm übernommen. Nach den Kostenschätzungen der als Anlage 5 anhängenden Kostentabelle werden sich die Kosten voraussichtlich ca. 498.000 EUR pro Jahr über die Laufzeit von zehn Jahren belaufen. Die entsprechenden **Ansätze sind für die jährlichen Haushaltspläne** jeweils zu berücksichtigen und auch in die **mittelfristige Finanzplanung** einzubeziehen (siehe Ziffer 5 des Beschlussvorschlages). Falls dem Antrag auf Gewährung des Fördersatzes von 80 % für Neustadt a. Rbge. als finanzschwache Kommune stattgegeben wird, verringert sich der hier genannte städtische Anteil entsprechend.

Die Gesamtkosten der Innenstadtentwicklung, die sich aus dem Integrierten Innenstadtentwicklungskonzept 2030 (InSEK 2030) ergeben, summieren sich zu insgesamt 32,37 Mio. EUR auf, wobei auch die Kosten der privaten förderfähigen Maßnahmen und der anderen nicht städtischen öffentlichen Maßnahmenträger einbezogen sind. Und zusätzlich enthält die Maßnahmenliste auch weitere öffentliche Maßnahmen, die substantiell wichtig für die Entwicklung der Innenstadt sind, für die aber keine Fördermöglichkeit besteht, wie z. B. der Neubau des Rathauses, bei dem zwar das gesamte städtebauliche Umfeld als Sanierungsmaßnahme einbezogen werden kann, aber nicht das Gebäude selbst.

So geht es weiter

Vor den Beschlussberatungen werden **die Inhalte und Ergebnisse des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes 2030 (InSEK 2030) den Mandatsträgern noch einmal erläutert**, bevor die Gremien den Beschluss formell beraten. Parallel wird **die Antragstellung zur Aufnahme in das Förderprogramm bearbeitet und beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in Hildesheim zum 31.05.2020 eingereicht**. Anschließend wird der Gremiendurchlauf zur Beschlussberatung abgeschlossen und der Beschluss zum Antrag nachgereicht.

Die Entscheidung über die Aufnahme in das Förderprogramm erfordert die Besichtigung der Örtlichkeit, also den Geltungsbereich in der Innenstadt, durch **eine Prüfungskommission des Landes** aus Vertretern des Amtes für regionale Landesentwicklung und des zuständigen Ministeriums für Soziales. Diese erfolgt voraussichtlich im Herbst 2020, die Entscheidung über die Aufnahme ist dann für ca. März 2021 zu erwarten.

Parallel wird die **Sanierungssatzung vorbereitet** und die Ausschreibung der treuhänderischen Begleitung durch **einen Sanierungsträger** durchgeführt. Mit der Entscheidung zur Aufnahme kann dann der vorbereitete **Sanierungsvertrag** abgeschlossen werden. Parallel wird die Realisierung der ersten konkreten Sanierungsmaßnahmen beplant und beantragt, damit im Frühjahr 2021 der Baubeginn für die ersten Maßnahmen stattfinden kann.

Projektleitung Koordinierung Innenstadtentwicklung

Anlage 1	Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange
Anlage 2	Bericht InSEK-VU
Anlage 3	Geltungsbereich Sanierungsgebiet
Anlage 4	InSEK-VU Maßnahmen
Anlage 5	Kostentabelle aus InSEK-VU