

04.01.2024

Beschlussvorlage Nr.: 2024/001

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.:

Innenstadtsanierung - Förderrichtlinie für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vorschlag	abweichend	Einst	Ja	Nein	Enth
Ortsrat der Ortschaft Neustadt a. Rbge.	07.02.2024 -							
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung, Feuerschutz und allg. Ordnungsangelegenheiten	26.02.2024 -							
Verwaltungsausschuss	04.03.2024 -							
Rat	07.03.2024 -							

Beschlussvorschlag

1. Die Förderrichtlinie der Stadt Neustadt am Rübenberge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Innenstadt Neustadt am Rübenberge“ wird in der Fassung der Anlage 1 zur Beschlussvorlage Nr. 2024/001 gemäß §§ 136 ff, 164a Abs. 2 Nr. 3 und 177 Abs. 4 Baugesetzbuch sowie der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen beschlossen.
2. Die bereits vertraglich vereinbarten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Jahr 2023 werden auf der Grundlage der Förderrichtlinie bewertet und gefördert.

Anlass und Ziele

Die Innenstadt der Stadt Neustadt am Rübenberge wurde durch Schreiben vom 27.10.2021 des Amts für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in die Städtebauförderung - Programmkomponente „Lebendige Zentren“ aufgenommen. Am 12.05.2022 hat der Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Innenstadt Neustadt am Rübenberge“ (Sanierungssatzung) beschlossen. Die Bekanntmachung erfolgte am

01.07.2022. Mit Aufnahme des Gebietes in die Städtebauförderung und Beschluss der Satzung durch den Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge stehen in den kommenden Jahren u. a. Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie den Außenbereichen im Sanierungsgebiet zur Verfügung, wenn die privaten Gebäude nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit Mängel oder Missstände i.S.v. § 177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung oder Instandsetzung möglich ist.

Der Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf vieler Gebäude in der Innenstadt von Neustadt am Rübenberge ist hoch und Investitionen in den Bestand sind dringend erforderlich, um die Wohn- und Aufenthaltsqualität und damit auch die Zentrumsfunktion der Innenstadt nachhaltig zu sichern und zum Erhalt der historischen Bausubstanz beizutragen.

Das Ziel der Stadt Neustadt am Rübenberge ist es daher, den Stadtkern zu einem attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standort für Arbeiten, Wirtschaft, Wohnen, Bildung und Kultur weiter zu entwickeln. Auch Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung gilt es in dem Rahmen zu forcieren.

Um diese Ziele im Bereich der privaten Wohn- und Geschäftsgebäude zu unterstützen, wurden Fördermittel eingeworben und sollten zukünftig gemäß der hier zu beschließenden Förderrichtlinie eingesetzt werden.

Die grundlegenden Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden werden in der Städtebauförderrichtlinie - R-StBauF- des Landes Niedersachsen geregelt (letzte Novellierung v. 14.12.2022).

Zur Konkretisierung und Vereinfachung des Förderverfahrens kann die Stadt eine ergänzende eigene Förderrichtlinie erlassen. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Innenstadt Neustadt am Rübenberge“ räumlich beschränkt.

Finanzielle Auswirkungen		
Haushaltsjahr: 2023 ff.		
Produkt/Investitionsnummer:		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlungen	EUR	100.000 EUR
Aufwand/Auszahlung	EUR	150.000 EUR
Saldo	EUR	-50.000 EUR

Begründung

Grundlage für die Förderung sind die §§ 136 ff, 164a Absatz 2 Nr. 3 und 177 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung. Die Förderung verfolgt den Zweck den Gebäudebestand zu modernisieren und zeitgemäß zu nutzen, Anreize für private Folgeinvestitionen zu schaffen sowie das Ortsbild zu erhalten und zu pflegen. Weiterhin soll die Förderung Maßnahmen unterstützen, die den Energieverbrauch der Gebäude verringern und damit einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Die Herstellung von Barrierefreiheit ist ein weiteres Ziel.

Ohne kommunale Förderrichtlinie ist die Finanzierung privater Maßnahmen ausschließlich auf Basis einer Gesamtkostenberechnung (GEB) möglich. Eine zusätzliche städtische Förderrichtlinie ermöglicht die pauschalierte Förderung von Privatmaßnahmen und weitere Regelungen wie z.B.:

- Förderung von Modernisierungsvoruntersuchungen
- Mindestbetrag für private Baumaßnahmen
- Absolute Obergrenze der Förderung im Rahmen der GEB - Abwicklung im Rahmen des Antragsverfahrens

Die Richtlinie definiert, welche Maßnahmen an Gebäuden und im Außenbereich förderfähig sind. Im Rahmen der Art und Höhe der Zuwendungen gemäß § 5 der Richtlinie ergeben sich für die Stadt Neustadt am Rübenberge unterschiedliche Handlungsspielräume. Für das bestehende Sanierungsgebiet wird vorgeschlagen, die höchsten Fördersätze nach der neuen Niedersächsischen Förderrichtlinie für Nichtdenkmäler und Denkmäler (30.000 € bzw. 50.000 € und 30 % bzw. 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben) auszuschöpfen, um den Eigentümerinnen und Eigentümern auch einen möglichst hohen Fördersatz zur Verfügung stellen zu können. Gleiches gilt für die Eigenleistungen. Hier wird analog zur niedersächsischen Förderrichtlinie ein Fördersatz von 12 € pro Stunde vorgeschlagen. Ein geringerer Fördersatz könnte Eigentümerinnen und Eigentümer von einer Sanierung abhalten.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die Kosten im Rahmen einer Gesamtertragsberechnung (GEB) auf max. 100.000 € bzw. 150.000 € für Nichtdenkmäler und Denkmäler zu begrenzen, um die zur Verfügung stehenden Fördermittel auf möglichst viele Eigentümer und Eigentümerinnen verteilen zu können. Gleichzeitig wird die Mindesthöhe der förderfähigen Ausgaben auf 5.000 € festgelegt, um den Verwaltungsaufwand effizient zu gestalten.

Darüber hinaus wird eine gestaffelte Förderung der Modernisierungsvoruntersuchung vorgeschlagen, um weitere Anreize zur Umsetzung der Untersuchungsergebnisse zu schaffen. So soll eine Voruntersuchung zunächst mit 50 % und maximal 6.000 € gefördert werden. Bei Umsetzung (eines Teils) der dabei festgestellten Mängel und Missstände können die Kosten der Voruntersuchung mit bis zu 80 % bzw. max. 10.000 € gefördert werden.

Die Richtlinie soll rückwirkend zum 01.01.2023 in Kraft treten, damit auch bereits im Jahr 2023 abgeschlossene Verträge auf Grundlage dieser Förderrichtlinie gefördert werden können.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

In der 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

Für die Innenstadtsanierung werden als **jährlich wiederkehrende Posten** die Modernisierungsförderung für private Wohn- und Geschäftsbauten mit Ausgaben i.H.v. 150.000 € sowie zusätzlich die Förderung von privaten Gutachten (Modernisierungsvoruntersuchung) mit 2.500 € pro Jahr und für die Unterstützung des Ausbaus der priv. Wohnumfeldqualitäten 24.000 € eingeplant. Ein Drittel der Kosten trägt die Stadt selbst, zwei Drittel werden durch die Städtebaufördermittel gedeckt.

So geht es weiter

Nach erfolgter Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Neustadt am Rübenberge werden entsprechende Verträge mit interessierten Eigentümern im Sanierungsgebiet geschlossen. Die Auszahlung der Förderung erfolgt immer nach Rechnungslegung und der Abnahme der Maßnahmen durch die Stadt und den Sanierungsträger.

Fachdienst 61 - Stadtplanung -

Anlage 1 Ö - Förderrichtlinie der Stadt Neustadt am Rübgenberge für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Innenstadt Neustadt am Rübgenberge"