

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Förderrichtlinie für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Westliches Wasserviertel" (Modernisierungsrichtlinie)

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	11.12.2023	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
N	19.12.2023	Verwaltungsausschuss
Ö	20.12.2023	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Anlässlich der Neufassung der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) durch das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung ist die Einführung einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie notwendig.

Nach Maßgabe der Modernisierungsrichtlinie wird die Gewährung von Zuwendungen (Förderung durch Zuschüsse nach Städtebauförderungsrecht) für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet künftig durchgeführt.

Die Neufassung der R-StBauF wirkt sich auf die Berechnung der Fördersumme für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden aus:
Bei privaten Modernisierungsmaßnahmen kann die Kommune den Eigentümern pauschalisierte Städtebaufördermittel vertraglich gewähren, solange die festgelegten Höhen (=Förderobergrenze) nicht überschritten werden. Förderobergrenze = 30 % der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, max. 30.000 €* bzw. bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung der Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, max. 50.000 €*.

Alternativ ist ggf. ein höherer Kostenerstattungsbetrag möglich, der auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung zu ermitteln ist.

Die geförderten Maßnahmen müssen den Zielen der städtebaulichen Aufwertung im Sinne des Rahmenplanes entsprechen. Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung. Es sind die denkmalpflegerischen Vorgaben zu berücksichtigen.

Die Förderung wird im Rahmen von jeweils abzuschließenden öffentlich-rechtlichen Verträgen (Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsvertrag) mit der Eigentümerin/dem Eigentümer durchgeführt. Durch die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sollen insbesondere Anreize für private Folgeinvestitionen geschaffen werden.

Die Umsetzung der Förderrichtlinien für das Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“ erfolgt weitestgehend durch den beauftragten Sanierungsträger, die BauBeConSanierungsträger GmbH (Bremen).

* Die Höchstbeträge der Pauschale sind dynamisch gestaltet, um der Entwicklung der Baukosten gerecht zu werden.

Folgenabschätzung:

A) Auswirkungen auf die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs

	Ziel	Auswirkung positiv (+) und/oder negativ (-)	Erläuterung der Auswirkungen
1	Umwelt- und Klimaschutz (SDG 6, 13, 14 und 15)	+/-	(+) Die Sanierung privater Gebäude sorgt dafür, dass der bauliche Zustand der Gebäude verbessert wird. Energetische Sanierungen, die Teil des Sanierungsprozesses sein können, bieten ein hohes Potential zur Einsparung von Energie. (-) Durch Baumaßnahmen werden immer Emissionen verursacht
2	Nachhaltige Städte und Gemeinden (SDG 11)	+	Beitrag zur Schaffung einer klimagerechten und klimaangepassten Stadt.
3	Bezahlbare und saubere Energie (SDG 7)		
4	Nachhaltige/r Konsum und Produktion (SDG 12)		
5	Gesundheit und Wohlergehen (SDG 3)		
6	Hochwertige Bildung (SDG 4)		
7	Weniger Ungleichheiten (SDG 5 und 10)		
8	Wirtschaftswachstum (SDG 8)		
9	Industrie, Innovation und Infrastruktur (SDG 9)		
Die Ziele der nachhaltigen Entwicklung Lüneburgs leiten sich eng aus den 17 Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals, SDG) der Vereinten Nationen ab. Um eine Irreführung zu vermeiden, wird durch die Nennung der UN-Nummerierung in Klammern auf die jeweiligen Original-SDG hingewiesen.			

B) Klimaauswirkungen

a) CO₂-Emissionen (Mehrfachnennungen sind möglich)

Neutral (0): durch die zu beschließende Maßnahme entstehen keine CO₂-Emissionen

Positiv (+): CO₂-Einsparung (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

und/oder

Negativ (-): CO₂-Emissionen (sofern zu ermitteln): _____ t/Jahr

b) Vorausgegangene Beschlussvorlagen

- Die Klimaauswirkungen des zugrundeliegenden Vorhabens wurden bereits in der Beschlussvorlage VO/_____ geprüft.

c) Richtlinie der Hansestadt Lüneburg zur nachhaltigen Beschaffung (Beschaffungsrichtlinie)

- Die Vorgaben wurden eingehalten.
- Die Vorgaben wurden berücksichtigt, sind aber nur bedingt anwendbar.
oder
- Die Beschaffungsrichtlinie ist für das Vorhaben irrelevant.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

a) für die Erarbeitung der Vorlage: 67 €

aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.

b) für die Umsetzung der Maßnahmen: Es entstehen keine Kosten, da die Einführung der Förderrichtlinie lediglich eine formelle Grundlage für den Einsatz von Städtebaufördermitteln darstellt.

c) an Folgekosten: keine.

d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja

Nein

Teilhaushalt / Kostenstelle:

Produkt / Kostenträger:

Haushaltsjahr:

e) mögliche Einnahmen:

Anlagen:

Modernisierungsrichtlinie

Beschlussvorschlag:

Die Förderrichtlinie der Hansestadt Lüneburg für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“ – kurz Modernisierungsrichtlinie – wird beschlossen.

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Bereich 34 - Klimaschutz und Nachhaltigkeit

**Förderrichtlinie der Hansestadt Lüneburg für Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“
(Modernisierungsrichtlinie)**

Präambel

Die Hansestadt Lüneburg ist mit dem Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zur Verfügung.

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist für das Erreichen der Ziele und Zwecke der Sanierung von besonderer Bedeutung. Die Hansestadt Lüneburg beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungsmitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag).

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“ beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

- 1.1. Die Hansestadt Lüneburg fördert im Rahmen der Städtebauförderung Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“.
Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Stadtbildpflege und -verbesserung sowie der Anreizschaffung für weitere Folgeinvestitionen im Sanierungsgebiet.
- 1.2. Grundlagen für die Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) sowie die §§ 136 ff. des Baugesetzbuches (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung.
Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.
- 1.3. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist in der Regel eine Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht möglich.
- 1.4. Der Geltungsbereich dieser Richtlinie ist auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“ räumlich beschränkt.
- 1.5. Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht in keinem Fall; weder dem Grunde, noch der Höhe nach.

§ 2

Voraussetzung für die Förderung

- 2.1. Das Grundstück und/oder seine Bebauung weisen Missstände und/oder Mängel auf, die durch bauliche und/oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden sollen. Keine Förderung erfolgt demgemäß bei Maßnahmen, die trotz stil- und fachgerechter Ausführung der Einzelmaßnahme zu einer Verfestigung von vorhandenen städtebaulichen Missständen führen.
- 2.2. Eine Förderung erfolgt zur Beseitigung der wesentlichen Missstände. Aus technischen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen können dabei Bauabschnitte gebildet werden. Eine Mehrfachförderung erfolgt in der Regel nicht.

§ 3

Förderfähigkeit von Maßnahmen

- 3.1. Förderungsfähig sind Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden oder baulichen Anlagen im Sinne der R-StBauF, die zur Behebung und Vermeidung von Mängeln und Missständen beitragen. Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den Sanierungszielen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme stehen.

Dies können investive Einzelmaßnahmen wie z. B. Dachneueindeckungen, wärmeisolierende Maßnahmen im Fassaden- und Dachbereich, Erneuerung der (Schau-)Fenster und Türen und Gestaltung der Fassade (nach historischem Vorbild) sein.

- 3.2. Nicht förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen, u. a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen, erhebliche bauliche Veränderungen von erhaltenswerten Gebäudeansichten sowie reine Instandhaltungs- und Reparaturarbeiten.
- 3.3. Die Aufzählungen sind nicht abschließend.

§ 4

Förderhöhe

- 4.1 Die Ermittlung der Förderungshöhe erfolgt nach den Regelungen der R-StBauF in der jeweils geltenden Fassung.
- 4.2 Die Förderung (Kostenerstattungsbetrag) kann in Form einer einzelfallbezogenen Pauschale oder auf Grundlage einer Gesamtertragsberechnung erfolgen.

Einzelfallbezogene Pauschale

Die Pauschale darf gem. R-StBauF vom 14.12.2022

- 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung und

- 30.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)

nicht überschreiten.

Bei Gebäuden von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung kann die Pauschale bis zu
- 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten und bis zu
- 50.000,00 € (gültig für das Jahr 2022)
betragen.

Die vorgenannten Höchstgrenzen der Pauschalen sind dynamisch gestaltet (Baupreisindexsteigerung). Der Höchstbetrag wird jährlich durch die NBank (Fördermittelgeber) veröffentlicht.

Gesamtertragsberechnung

§ 5

Antragsverfahren

- 5.1. Antragsberechtigt sind die Eigentümer:innen bzw. Eigentümergemeinschaften sowie Erbbauberechtigte von Gebäuden innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“
- 5.2. Die Antragsstellung erfolgt formlos beim Sanierungsträger, der BauBeCon Sanierungsträger GmbH oder der Hansestadt Lüneburg, hier: Stabsstelle 06, Bauverwaltungsmanagement.
- 5.3. Der Sanierungsträger bzw. die Hansestadt Lüneburg behält sich vor, für die Antragsbearbeitung notwendige Unterlagen nachzufordern.

§ 6

Förderrechtliche Abwicklung

- 6.1. Die Gewährung von Förderungsmitteln wird im Rahmen einer vertraglichen Vereinbarung (Modernisierungsvertrag) zwischen der Hansestadt Lüneburg und der/dem Antragsberechtigten unter Mitwirkung des Sanierungsträgers festgelegt.
- 6.2. Mit der Durchführung der Maßnahmen darf erst nach Abschluss des Modernisierungsvertrages begonnen werden.
- 6.3. Nach Abschluss der Maßnahme ist seitens des/der Eigentümer:in eine Schlussabrechnung vorzulegen. Die Maßnahme wird auf Basis der tatsächlich entstandenen Kosten abgerechnet.
- 6.4. Zur Abnahme der vertraglich vereinbarten Maßnahme findet ein gemeinsamer Vor-Ort-Termin der Vertragsparteien statt. In Abhängigkeit der Denkmaleigenschaft des Gebäudes wird die Denkmalpflege an dem Termin teilnehmen.
- 6.5. Die Maßnahme ist durch den Antragsteller mit Fotos zu dokumentieren.

§ 7
Inkrafttreten

Die Förderungsrichtlinie tritt mit Beschlussfassung durch den Rat der Hansestadt Lüneburg in Kraft.

Hansestadt Lüneburg, den

.....
Oberbürgermeisterin