

Vorlage

Vorlage Nr.: 60/026/2023

Federführung: Abt. 60 - Bauverwaltung	Datum: 08.11.2023
Verfasser: Birgit Fangmann	AZ: 6/60- Fa/Has

Beratungsfolge	Termin	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Bau und Stadtentwicklung	23.11.2023	Vorberatung
Verwaltungsausschuss	05.12.2023	Vorberatung
RAT	13.12.2023	Entscheidung

Gegenstand der Vorlage

Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Lohne für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet "Lohne - Innenstadt" (Modernisierungsrichtlinie)

Sachverhalt:

Die Stadt Lohne ist seit 2017 mit dem Sanierungsgebiet „Lohne Innenstadt“ in die Städtebauförderung des Landes Niedersachsen aufgenommen. Damit stehen in den kommenden Jahren (weiterhin) Städtebauförderungsmittel für investive und investitionsbegleitende Maßnahmen in der Lohner Innenstadt zur Verfügung.

Grundlage für die Förderung mit Städtebaufördermitteln ist die Städtebauförderrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in der jeweils gültigen Fassung. Gem. Nr. 5.3.3.1 R-StBauF (Städtebauförderungsrichtlinie) können Fördermittel für Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden eingesetzt werden. Die Ermittlung des Förderbetrages kann über eine sogenannte Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) oder eine Pauschale erfolgen. Um private Bauvorhaben über pauschale Fördersätze bezuschussen zu können, bedarf es gem. 5.3.3.1 (5) c) R-StBauF einer kommunalen Modernisierungsrichtlinie.

Die aktuell gültige Modernisierungsrichtlinie wurde erstmals im Dezember 2017 vom Rat der Stadt Lohne beschlossen. Eine Anpassung im Zuge der Überführung des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das neue Programm „Lebendige Zentren“ erfolgte im Dezember 2020.

Am 14.12.2022 ist nun eine geänderte Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) durch das nds. Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung (MW) beschlossen worden, die Neuerungen zur Förderung von Modernisierung/Instandsetzung enthält. Da die Vorgaben z.T. nicht mehr im Einklang mit der kommunalen Förderrichtlinie stehen, ist eine erneute Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie zwingend erforderlich.

Wesentliche Änderungen der neuen Richtlinie sind u.a.:

- Festlegung von (neuen) Förderobergrenzen für pauschale Förderung inkl. jährlicher Dynamisierung
- Änderungen in der Berechnungsmethodik der Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) als Gesamtertragsberechnung und Entfall der Mehrertragsberechnung
- Kein Einsatz von Städtebaufördermitteln mehr möglich, wenn Wohnraumfördermittel einsetzbar sind
- Einsatz von Städtebaufördermitteln nur, wenn damit wesentliche Missstände beseitigt werden; Teilmodernisierungen nur noch bedingt möglich
- Bedingte Förderung von Außenanlagen und privater Umfeld Gestaltungen

Förderungsfähig bleiben weiterhin nur solche Maßnahmen, die in Übereinstimmung mit den städtebaulichen und baulichen Anforderungen und Zielen zur Erhaltung, Pflege, Instandhaltung und Entwicklung im Fördergebiet stehen.

Städtebauförderung erfolgt grundsätzlich nachrangig nach anderen Fördermöglichkeiten. Es können grundsätzlich nur unrentierliche Kosten gefördert werden.

In den Übergangsbestimmungen der R-StBauF ist in Nr. 8.2 (1) geregelt, dass Nr. 5.3.3.1 Abs. 5 (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in Privateigentum) noch bis zum 31.12.2023 in der vorherigen Fassung der R-StBauF Gültigkeit besitzt.

Dementsprechend ist die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne spätestens mit Wirkung zum 01.01.2024 anzupassen, um die geänderten Regelungen anwenden zu können.

Neben den rechtlichen Erfordernissen zur Anpassung der kommunalen Förderrichtlinie sollte die Richtlinie zudem auf die wesentlichen Vorgaben des Fördergebers reduziert werden.

Die aktuelle Richtlinie enthält viele Festlegungen, die üblicherweise erst im Rahmen des abzuschließenden Modernisierungsvertrags definiert werden und auch dort erst zu vereinbaren sind. Sie wirft daher für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer mehr Fragen auf, als dass Unklarheiten beseitigt werden. Modernisierungswillige werden aufgrund der bürokratischen Hürden abgeschreckt.

Zudem lässt die bisherige Richtlinie weniger Spielraum, um auf individuelle Erfordernisse auch in Abstimmung mit dem Fördergeber reagieren zu können.

So sollten bspw. die bisher als Anlage 2 definierten Inhalte eines Modernisierungsgutachtens eher maßnahmen- und objektspezifisch definiert werden und nicht bereits fest durch die Förderrichtlinie vorgegeben werden. Auch Form und Inhalt der Antragstellung (Anlage 3 der aktuellen Richtlinie) sollte nicht Gegenstand der Richtlinie sein.

Aus den Erfahrungen vieler anderer Sanierungsmaßnahmen hat sich eine auf die wesentlichen Förderschwerpunkte beschränkte kurzgefasste Richtlinie bewährt.

Auch eine umfassende Richtlinie kann nicht die individuelle Beratung ersetzen, die ohnehin erforderlich ist, um private Fördermaßnahmen umzusetzen.

Es wird daher vorgeschlagen, die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ auf die neuen rechtlichen Vorgaben anzupassen und die Förderrichtlinie auf die wesentlichen Vorgaben des Fördergebers gemäß beiliegendem Entwurf zu reduzieren.

Beschlussempfehlung:

Die Modernisierungsrichtlinie der Stadt Lohne für das Sanierungsgebiet „Innenstadt“ wird gemäß dem beiliegenden Entwurf neu gefasst.

Dr. Voet

Anlagenverzeichnis:

- Neufassung der Förderrichtlinie der Stadt Lohne für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Lohne - Innenstadt“ (Modernisierungsrichtlinie (ModR))
- Anlage 1 der ModR – Lageplan des Sanierungsgebietes