



Städtebauförderung

„Sanierung der Soltauer Kernstadt“

Sitzung des Rates am 16.12.2021





Informationen zum Start der Städtebaumaßnahme „Sanierung der Soltauer Kernstadt“





Themen

1. Bisherige Schritte: Vorbereitung der Sanierung
2. Finanzierung der Gesamtmaßnahme
3. Übersicht der Maßnahmen im öffentlichen Raum
4. Die nächste Schritte: Weitere Vorbereitung der Sanierung
5. Exkurs: Umfassendes Verfahren
6. Auswirkungen für Eigentümer und Bewohner
7. Rolle des Sanierungsträgers
8. Die nächsten Schritte: Durchführung der Sanierung





1 Bisherige Schritte: Vorbereitung der Sanierung





Vorbereitung der Sanierung

1. Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) zur Ermittlung der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
2. Beschluss der Untersuchungsergebnisse





Vorbereitung der Sanierung

3. Antragstellung für das Programm „Lebendige Zentren“ für das Programmjahr 2021

Aktueller Stand:

- Aufnahmeerlass zur Programmaufnahme erfolgte durch das MU
- Aufnahmebescheid vom 18.10.2021 wurde der Stadt offiziell am 25.10.2021 überreicht > 245.000,00 EUR (Bund-/Landesmittel) für das Programmjahr 2021 gewährt
- Antrag auf Bewilligung von Städtebauförderungsmitteln wurde am 15.11.2021 bei der NBank gestellt (Auszahlungsantrag)



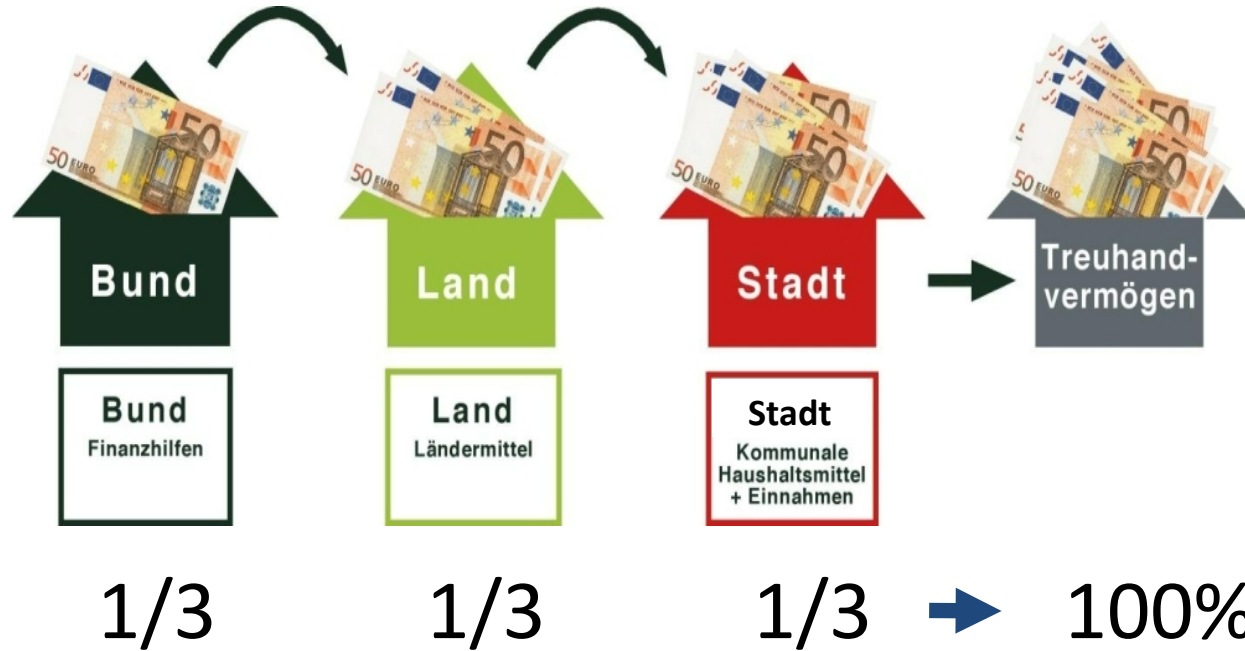


2 Finanzierung der Gesamtmaßnahme





Wie wird die Gesamtmaßnahme finanziert?





Wie wird die Gesamtmaßnahme finanziert?

- ➔ 2.997.800,00 EUR Förderung durch Bund und Land (beantragt: 4.955.900,00 EUR)
- ➔ 1.498.900,00 EUR Eigenmittel der Stadt (2.478.000,00 EUR)
- ➔ 1.650.000,00 EUR zweckgebundene Einnahmen

6.146.700,00 EUR Gesamtvolumen (9.083.900,00 EUR)

- **ABER: 2,75 Mio. EUR + anteilige Sanierungsträgerkosten (ca. 187.200 EUR) stehen noch aus**
- **ABER: die bisher zugesagten 2,9 Mio. EUR Förderung werden nicht auf einmal und nicht ohne Weiteres ausgezahlt!!!**





Wie werden die Mittel ausgezahlt?

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Soltau Kernstadt" - Programm "Lebendige Zentren"					
Übersicht Landesmittel / Bewilligungsbescheide - 2/3-Anteil					
Programmjahr	Bewilligung 2021	Bewilligung 2022	Bewilligung 2023	Landesmittel	Kumulierte LM
Haushaltsjahr	Bewilligungsdatum	Bewilligungsdatum	Bewilligungsdatum		
2021	12.250,00			12.250,00	12.250,00
2022	61.250,00			61.250,00	73.500,00
2023	85.750,00			85.750,00	159.250,00
2024	49.000,00			49.000,00	208.250,00
2025	36.750,00			36.750,00	245.000,00
2026				0,00	245.000,00
2027				0,00	245.000,00
Summe LM abgerufen	245.000,00	0,00	0,00	245.000,00	
Rest LM	0,00	0,00	0,00	0,00	
	245.000,00	0,00	0,00	245.000,00	
Anteil Stadt Soll	122.500,00	0,00	0,00	122.500,00	
Gesamtmittel	367.500,00	0,00	0,00	367.500,00	

- Die Gesamtmittel werden über den Gesamtzeitraum der Durchführung gestreckt
- Üblich ist jeweils eine Streckung über fünf Jahre; Auszahlungsregel: 5%, 25%, 35%, 20%, 15%
- Abweichende Mittelauszahlung auf Antrag (für 2021 erfolgt)
- Jedes Jahr wird eine Programmanmeldung bzw. Fortschreibung geschrieben (inkl. Angabe, wie viele Mittel für die nächsten Jahre eingesetzt werden sollen)
- ArL entscheidet über Programmfortschreibung/ NBank entscheiden über Höhe der Mittel und über ihre zeitliche Streckung





Wie sieht das voraussichtliche Sanierungsgebiet „Soltauer Kernstadt“ aus?



- Größe: ca. 27 ha
- Durchführungszeitraum: 12 Jahre
- Gesamtvolumen (beantragt): 9.083.900 €
genehmigt: 6.146.700 €
- ABER: Finale Abstimmung des Fördergebietes erfolgt noch!





Mittelverwendung lt. Aufnahmebescheid (u.a.):

- Bauliche Maßnahmen zur Aktivierung des Stadtkerns Soltau
- Anpassung des Gebietes an den innerstädtischen Strukturwandel
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes





3 Übersicht der Maßnahmen im öffentlichen Raum





Wie setzen sich die Maßnahmen zusammen (1)?

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. §149 BauGB, Kosten in Euro // Stand: 16. Dezember 2020

I. Ausgaben - Untersuchungsgebiet "engerer Innenstadtbereich Soltau"					
1.	Vorbereitung der Sanierung	Menge	Einheit	Kostenfaktor	Gesamtkosten
1.1.	Städtebauliche Entwürfe, Gutachten, Bebauungspläne, Nutzungskonzepte	1	pschl.	370.000,00 €	370.000,00 €
1.2.	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt; 100.000 €, davon 50 % durch private Investitionen (bspw. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Eigentümer, etc.)	1	pschl.	50.000,00 €	50.000,00 €
2.	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit				
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	1	pschl.	50.000,00 €	50.000,00 €
3.	Grunderwerb				
3.1.	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	1	pschl.	10.000,00 €	10.000,00 €





Wie setzen sich die Maßnahmen zusammen (2)?

Kosten- und Finanzierungsübersicht

4.	Ordnungsmaßnahmen				
4.1.	Bodenordnung				
4.1.1.	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	1	pschl.	10.000,00 €	10.000,00 €
4.2.	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen				
4.2.1.	Umgestaltung des Auftaktbereichs Fußgängerzone (Marktstraße) inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung, Wasserelemente etc.	2.320	m²	344,83 €	800.000,00 €
4.2.2.	Umgestaltung der Marktstraße (Fußgängerzone) inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung, besondere Einbauten (Beschattungselemente) etc.	4.160	m²	372,60 €	1.550.000,00 €
4.2.2.1.	Umgestaltung der Marktstraße (Fußgängerzone) inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.	4.160	m²	324,52 €	1.350.000,00 €
4.2.2.2.	Besondere Einbauten (Beschattungselemente)	1.000	m²	200,00 €	200.000,00 €
4.2.3.	Umgestaltung Hagen inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung, Wasserelemente etc.	2.230	m²	313,90 €	700.000,00 €
4.2.4.	Umgestaltung des Neuen Hagens inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung sowie besondere Einbauten (Treppenanlage) und wasserrechtliche Arbeiten	930	m²	376,34 €	350.000,00 €
4.2.4.1.	Umgestaltung des Neuen Hagens inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.	930	m²	271,51 €	252.500,00 €
4.2.4.2.	Besondere Einbauten (Treppenanlage) und wasserrechtliche Arbeiten inkl. Gutachten zur Verbesserung der Fließgewässerqualität	718	m²	826,27 €	97.500,00 €
4.2.5.	Anpassung Burg an die Umgestaltung der Fußgängerzone inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.	1050	m²	285,71 €	300.000,00 €
4.2.6.	Umgestaltung der Randbereiche Soltau zur Förderung der Erlebbarkeit und Steigerung der Aufenthaltsqualität inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung sowie besondere Einbauten (Treppenanlagen) und wasserrechtliche Arbeiten und Gutachten	2.526	m²	316,65 €	800.000,00 €
4.2.6.1.	Umgestaltung der Randbereiche inkl. Bodenarbeiten, Möblierung, Beleuchtung etc.	1.936	m²	267,24 €	517.500,00 €

4.2.6.2.	Besondere Einbauten (Treppenanlage) und wasserrechtliche Arbeiten inkl. Gutachten zur Verbesserung der Fließgewässerqualität	590	m²	478,81 €	282.500,00 €
4.2.7.	Umgestaltung der Mühlenstraße inkl. Bodenarbeiten, Beleuchtung etc.	720	m²	277,78 €	200.000,00 €
4.2.8.	Optimierung der Wegeverbindung Marktstraße und Charlottenstraßen (Anpassung Randsteine, Fußwegeüberquerung etc.)	1	pschl.	125.000,00 €	125.000,00 €





Wie setzen sich die Maßnahmen zusammen (3)?

Kosten- und Finanzierungsübersicht

5.	Baumaßnahmen				
5.1.	Öffentliche Baumaßnahmen				
5.1.1.	Nachnutzung der Freudenthalschule	1	pschl.	- €	- €
5.2.	Private Baumaßnahmen (unter Berücksichtigung u.a. von KFW-Programmen, bspw. Energieeffizientes Bauen und Sanieren)				
5.2.1.	Energetische Sanierung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (durch Fassadengestalt + Maßstäblichkeit) mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel). Zuschuss vorerst für 10 Gebäude; pauschal	10	pschl.	30.000,00 €	300.000,00 €
5.2.2.	Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten oder ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel). Zuschuss vorerst für 3 Gebäude; pauschal	3	pschl.	40.000,00 €	120.000,00 €
5.2.3.	Umgestaltung von städtebaulich nicht angepassten Fassaden und / oder unmaßstäblichen Baukörperstrukturen. Zuschuss vorerst für 10 Gebäude; pauschal	10	pschl.	10.000,00 €	100.000,00 €

Hier: 2,75 Mio. EUR noch offen (Klärung im Verfahren)





Zusammenfassung

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Zwischensumme Positionen 1 bis 5		5.835.000,00 €
% -Anteil von Klimaschutz- und Grünmaßnahmen an der Kostenpositionen 1 bis 5 (Einsatz von klimafreundlichen Baustoffen bei der Umgestaltung der Oberbodenmaterialien entlang der Fußgängerzone und auf den Plätzen, Begrünungsmaßnahmen bei der Umgestaltung durch bspw. Grünpodeste und wegebegleitende Grünstrukturen, Anpflanzung neuer klimaresilienter Stadtbäume, Wiedergewinnung der Soltau als öffentlicher Raum, Einrichtung von Wasser- und Beschattungselementen zur Verbesserung des Mikroklimas, Verbesserte Vernetzung der einzelnen Quartiere durch städtebauliche Konzepte, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Optimierung der Wegeverbindungen für den Fußgänger und Radfahrer, etc.)		36%
6.	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1.	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze von den Beratungsleistungen abseits Fachgutachten etc.)	311.700,00 €
Gesamtsumme Ausgaben		6.146.700,00 €

II. Einnahmen					
	Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen und sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt.				1.650.000,00 €

III. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	4.496.700,00 €
--	----------------

IV. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	4.496.700,00 €
Anteil Bund (1/5 von zu finanzierender Summe)	1.498.900,00 €
Anteil Land Niedersachsen (1/5 von zu finanzierender Summe)	1.498.900,00 €
Anteil Stadt Soltau (1/5 von zu finanzierender Summe)	1.498.900,00 €
Anteil Stadt Soltau p.a. (12 Jahre Laufzeit)	124.908,33 €





4 Nächste Schritte: Weitere Vorbereitung der Sanierung





Nächste Schritte: Weitere Vorbereitung

1. Abstimmung Fördergebiet mit dem ArL Lüneburg
2. Zuwendungsbescheid NBank über die Auszahlung der Fördermittel für das Programmjahr 2021: beantragt in zwei Teilzahlungen (2022: 150.000 EUR / 2023: 95.000 EUR) → Zuwendungsbescheid am 07.12.2021 eingegangen; Auszahlung wie beantragt!
3. Festlegung des Verfahrens – Beschluss einer Sanierungssatzung / Veröffentlichung > voraussichtlich Frühjahr 2022
4. Beauftragung Sanierungsträger und Einrichtung Sondervermögen → Vergabeverfahren ist in Bearbeitung; keine europaweite Ausschreibung erforderlich!





5 *Exkurs*: Umfassendes Verfahren





Welche Rechtsgrundlagen liegen einem Sanierungsgebiet zugrunde?

- Baugesetzbuch (BauGB) II. Kapitel, Besonderes Städtebaurecht, §§136 ff.
- Verwaltungsvorschriften (VV BauGB)
- Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) vom 17.12.2015





Sanierungsvermerk im Grundbuch

- Muss gem. § 143 Abs. 2 BauGB im Grundbuch eingetragen werden
- Hat nur hinweisenden Charakter und wird nach Aufhebung der Sanierungssatzung automatisch gelöscht

Amtsblatt	Grundbuch von	Band	Blatt	Zweite Abteilung
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1, 3	Es wird eine Sanierung durchgeführt. Eingetragen am XXX .		





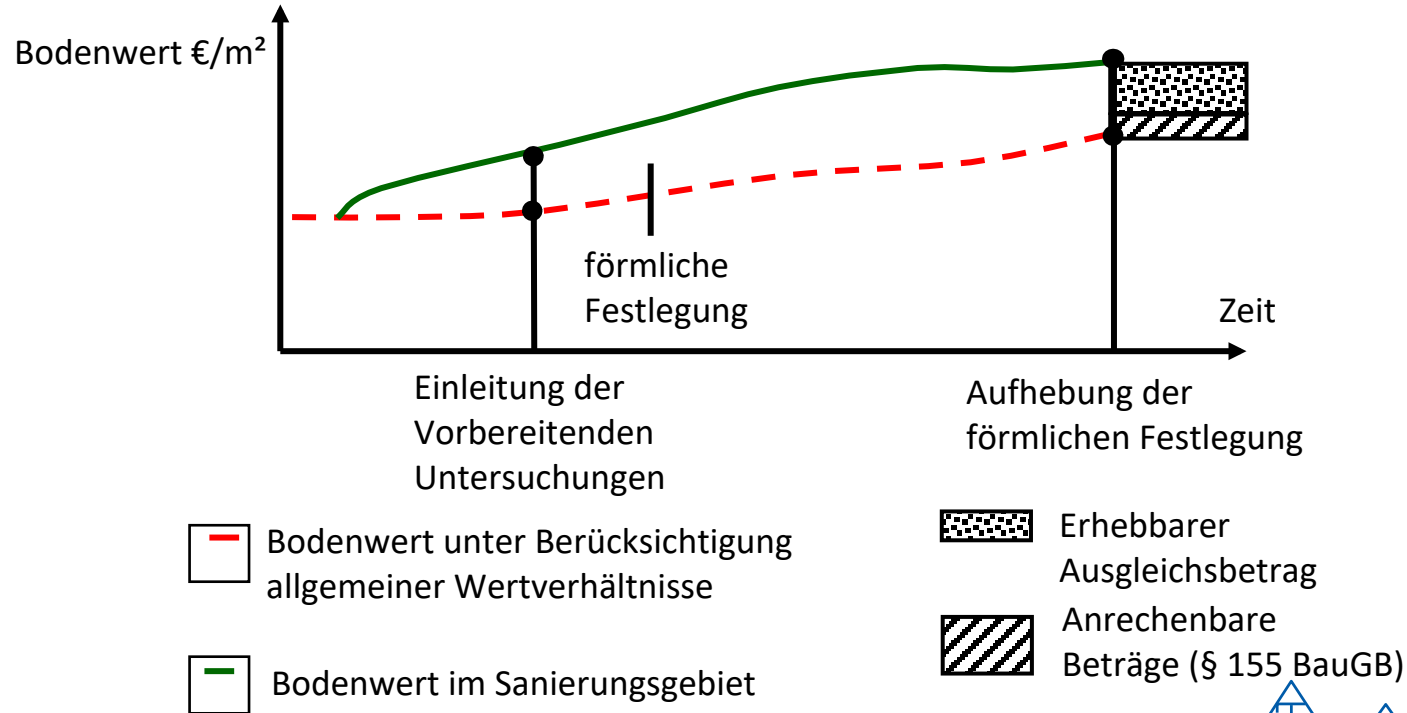
Auskunft – Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge (§ 144 BauGB)

- Wertsteigernde Veränderungen am Grundstück und baulichen Anlagen
- Schuldrechtliche Vereinbarungen und Verträge
- Rechtsgeschäftliche Veräußerungen von Grundstücken
- Belastungen von Grundstücken / Wohneigentum
- Begründung, Änderung und Aufhebung von Baulasten
- Veränderung der Grundstücksgrenzen
- Begründung für die Genehmigungspflicht durch die Gemeinde: Vermeidung der Erschwerung oder Verhinderung der Sanierung





Erhebung von Ausgleichsbeträgen





Wieso müssen sich alle Eigentümer am Ausgleichsbetrag beteiligen?

- Aufwertung von Gebieten mit erheblichen städtebaulichen Missständen und Mängeln durch den **Einsatz öffentlichen Gelder**
- Hauptsächliche Finanzierung der Maßnahmen durch öffentliche Fördermittel sowie durch **Mittel der Stadt**
- **Erschließungs- und Straßenausbaubeiträge entfallen**
- Einsatz der Fördermittel **dient sowohl der Allgemeinheit als auch den Eigentümern** im Sanierungsgebiet
- In der Praxis: nur ein Teil der Sanierungskosten wird durch Ausgleichsbeträge gedeckt
- Im Gegenzug (direkte oder indirekte) **Fördermöglichkeiten**





6 Auswirkungen auf Eigentümer und Bewohner





Vorteile und Chancen für die Eigentümer und Bewohner eines Sanierungsgebietes

- Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln
- Erhöhte steuerliche Abschreibung gemäß EStG
- Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten
- Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, allgemeiner Bedeutungsgewinn der Stadt Soltau
- Unterstützung und Stärkung der regionalen Wirtschaft
- Ggf. Aufwertung privater Immobilien





Wie sieht die Förderung von privaten Maßnahmen im Sanierungsgebiet aus?

Direkte Förderung → Zuschussförderung

- Förderung von privaten Hausmodernisierungen
- Pauschalförderung bei Sanierung der Gebäudehülle
- Kein Rechtsanspruch



Indirekte Förderung → Erhöhte steuerliche Abschreibungen

- Für Eigentümer von Grundstücken in Sanierungsgebieten besteht die Möglichkeit, erhöhte steuerliche Abschreibungen im Sinne der §§ 7 h und 10 f EStG in Anspruch zu nehmen
- § 10 f EStG: eigengenutztes Gebäude → über 10 Jahre 90% Sonderabschreibung
- § 7 h EStG: vermietetes Gebäude → über 12 Jahre 100% Sonderabschreibung
- Dazu ist vor Maßnahmenbeginn ein schriftlicher Vertrag mit der Stadt abzuschließen





7 Rolle des Sanierungsträgers





Aufgaben eines Sanierungsträgers (1)

- Förderrechtliche Beratung und Fördermittelmanagement
- Unterstützung bei der Abwicklung von Ordnungs- und Baumaßnahmen (privat und öffentlich)
 - Begleitung von städtebaulichen Planungen (Ausschreibung von Vergabe der für die Durchführung und Umsetzung der Sanierung notwendigen Planungen wie z.B. Gutachten, Freiraumplanung, etc.)
 - Individuelle Beratung von Gebäudeeigentümern
 - Projektmanager und –koordinator
- Ggf. Grunderwerb





Aufgaben eines Sanierungsträgers (2)

- Dokumentation und Abrechnung der Einzelmaßnahmen sowie am Ende der Gesamtmaßnahme
- Stellungnahmen und Abwicklung der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgängen
- Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligungsprozesse
- Konkrete Anlaufstelle für Bürger und Unternehmen





8 Die nächsten Schritte: Durchführung der Sanierung





Nächste Schritte: Durchführung der Sanierung

1. Einrichtung Lenkungs-/Arbeitsgruppe (Politik, Verwaltung, Sanierungsträger, ggf. Gutachter), Sanierungsbeirat, etc.
2. Informationsveranstaltung Bürger und Anwohner / Politik
3. Weitere Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Broschüren, etc.)
4. Weitere Vorbereitung der Sanierung (Rahmenplan, etc.)
5. Aufstellung Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Maßnahmen
6. Beauftragung erster Planungen und Start erster Maßnahmen im öffentlichen Raum





EFRE-Programm „Resiliente Innenstädte“



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

resilient = anpassungsfähig/widerstandsfähig





EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung



Ziele und Finanzierung

- **Vom:** Niedersächsischem Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und Regionale Entwicklung
 - **Ziel:** Bewältigung ökonomischer, ökologischer, klimatischer, demographischer und sozialer Herausforderungen (Schwerpunkt: Innerstädtischer Bereich)
 - **Finanzierung:**
 - 36 Städte und Gemeinden sind antragsberechtigt (u.a. Soltau, Walsrode)
 - **Soltau: Fördermittel bis zu 3,95 Mio. € (Förderquote: 60 %)**
- Programmaufnahme erfolgt über ein Wettbewerbsverfahren durch Einreichen eines integrierten Strategiepapiers - 15 förderberechtigte Städte und Gemeinden werden am Ende durch eine unabhängige Jury ausgewählt





EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung



Ablauf, Chancen und nächste Schritte

- **Ablauf & Fristen:**
 - **21.04.2022: Anmeldung** durch Einreichen einer integrierten Strategie (35 Seiten)
 - Juli 2022: Ende Auswahlverfahren (durch die Jury)
 - Bis Ende der EU Förderperiode 2027: Strategieumsetzung, Beantragung aller Einzelvorhaben
- **Chancen:** Stärkung eines definierten innerstädtischen Bereichs im Bereich Ökologie, Ökonomie und Soziales (Größerer Geltungsbereich als in der Städtebauförderung)
- **Nächste Schritte:**
 - Beauftragung eines Planungsbüros zur Erarbeitung des Strategiepapiers, gefördert über das Sofortprogramm „Perspektive Innenstadt!“ (90 % Förderquote) → Ratsbeschluss!
 - Vorschlag 1. Maßnahme: Innenstadtmanager als Projektkoordinator





**Vielen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

