



SV/FD3/078/2023

Sitzungsvorlage

öffentlich

Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen für das Gebiet "Diepholz-Innenstadt"
--

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: 08.05.2023	Verfasser: Meyer, Gerrit
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
07.06.2023	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität	
12.06.2023	Verwaltungsausschuss	
28.06.2023	Rat	

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Diepholz beschließt die Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen für das Gebiet „Diepholz-Innenstadt“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“.

Die Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie den Rückbau von Bausubstanz im Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ in der Fassung vom 30.01.2020 tritt außer Kraft.

Sachverhalt:

Das Gebiet „Diepholz Innenstadt“ wurde 2018 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Wegen der neuen Förderprogrammstruktur auf Bundes- und Landesebene heißt das Förderprogramm seit 2020 „Lebendige Zentren“. Die Durchführung der Sanierung soll innerhalb von 15 Jahren erfolgen.

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“ möchte die Stadt Diepholz neben der Realisierung von kommunalen Projekten auch private Vorhaben in Form von Städtebaufördermitteln zu unterstützen. Der Rat der Stadt Diepholz hat deshalb in seiner Sitzung am 05.12.2019 eine Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie den Rückbau von Bausubstanz im Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ auf Grundlage der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-SBauF 2015) beschlossen.

Das Land Niedersachsen hat die Städtebauförderungsrichtlinie neu gefasst (R-StBauF 2022). Dadurch wurden auch die Regelungen zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Privaten geändert.

Bei der Modernisierung und Instandsetzung von baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen können im Vergleich zur vorherigen Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen nun einzelfallbezogene Pauschalen gewährt werden, solange festgelegte Höhen nicht überschritten werden.

Die Pauschale beträgt 30 % der förderfähigen Kosten der Modernisierung und Instandsetzung, höchstens jedoch 30.000 €.

Beispiele:

	Beispiel A	Beispiel B	Beispiel C
prognostizierte zuwendungsfähige Modernisierungskosten	10.000 €	100.000 €	200.000 €
davon 30 %	3.000 €	30.000 €	60.000 €
Kostenerstattungsbetrag (Pauschale)	3.000 €	30.000 €	30.000 €

Bei denkmalgeschützten Gebäuden beträgt die Pauschale 40 % der förderfähigen Kosten, höchstens jedoch 50.000 €. Für Vorhaben mit Kosten bis 100.000 € bzw. 125.000 € bei denkmalgeschützten Gebäuden bietet sich die Pauschale an.

Im Übrigen kann für alle Vorhaben weiterhin die bereits in der vorherigen Städtebauförderungsrichtlinie genutzte Gesamtertragsberechnungen zur Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages durchgeführt werden.

In der Förderrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ ist eine Bagatellgrenze von 5.000 € vorgesehen. Die aus der Maßnahme entstehenden Kosten müssen diese Höhe gemäß Kostenschätzung mindestens betragen.

Mit der Anpassung der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen entfällt die Regelung der Förderung von ausschließlich stadtbildprägenden Gebäuden, sodass sich der potentielle Adressatenkreis durch die neue Städtebauförderungsrichtlinie auf alle Eigentümer und Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet erweitert.

Die Förderung von Rückbauten/Abbrüchen ist zukünftig nicht mehr Bestandteil der Förderrichtlinie, da es keine Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme im eigentlichen Sinne ist. Abbrüche sind jedoch weiterhin als Ordnungsmaßnahme gemäß § 147 des Baugesetzbuches durch politische Einzelfallentscheidung möglich. Voraussetzung dafür ist, dass entsprechende Zielvorstellungen in der Rahmenplanung und der Kosten- und Finanzierungsübersicht verankert sind. Mit dieser Änderung entfällt auch die Möglichkeit von Abweichungen durch Beschlüsse des Verwaltungsausschusses.

Um den Eigentümern im Rahmen des Sanierungsverfahrens insbesondere die Inanspruchnahme der neu eingeführten einzelfallbezogenen Pauschale zu ermöglichen, empfiehlt die Verwaltung die kommunale Förderrichtlinie zu beschließen.

Die 2019 beschlossene Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie den Rückbau von Bausubstanz im Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ tritt mit diesem Beschluss außer Kraft.

Mit der vorliegenden kommunalen Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wird die Grundlage geschaffen, um private Vorhaben aus Städtebaufördermitteln zu fördern. Antragsberechtigt sind jeweils die Eigentümer der baulichen Anlagen einschließlich dazugehöriger Außenanlagen. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Gewährung eines Zuschusses. Städtebaufördermittel sind nachrangig einzusetzen.

Finanzierung:

Weitere Voraussetzung für die private Zuschussgewährung ist, dass durch die Fördermittelgeber (Bund, Land, Stadt Diepholz) in den jeweiligen Jahren Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden.

Anlagen:

- Anlage 1: Richtlinie über die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinie Niedersachsen (RStBauF 2022) für das Gebiet „Diepholz-Innenstadt“
- Anlage 2: ALT Richtlinie über die Gewährung von Fördermitteln für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sowie den Rückbau von Bausubstanz im Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ in der Fassung vom 30.01.2020

gez. Marré
Bürgermeister