Erste Verfahrensschritte in der Städtebauförderung

Ausschuss für Planung und Hochbau
der Stadt Rotenburg (Wümme)
am 24.11.2022

Matthias Gunnemann

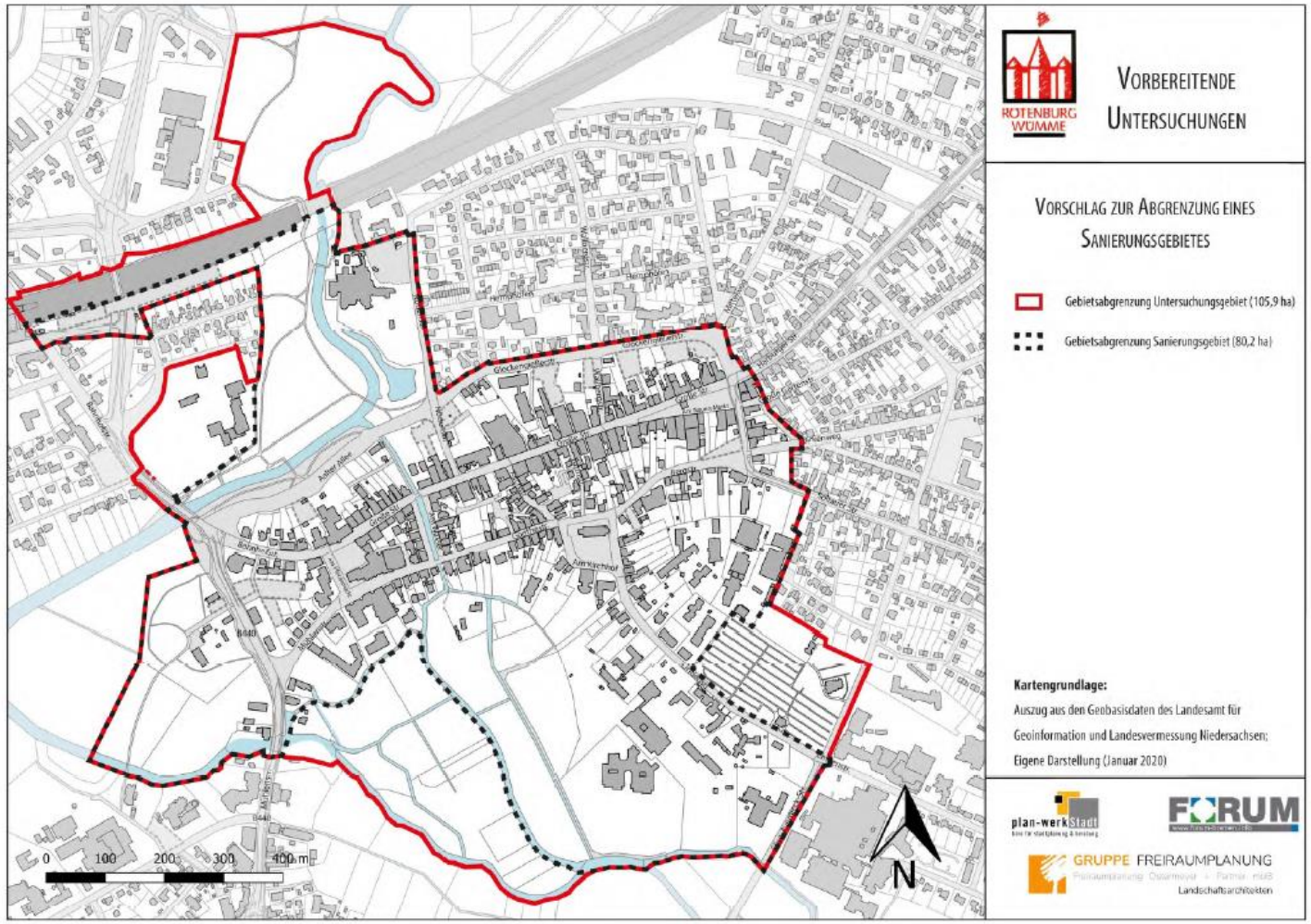
BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

AGENDA

1. Städtebauförderung in Rotenburg (Wümme)
   - „Innenstadt und Niederungen“
   - „Wohngebiet Auf der Loh“
   - Grundsätze der Städtebauförderung
2. Erste Schritte nach der Programmaufnahme
3. Der Sanierungsträger: Aufgaben und Vergabe

1. Städtebauförderung in Rotenburg (Wümme)

„Innenstadt und Niederungen“: Gebietsabgrenzung



- Sanierungsgebietsgröße: 80,2 ha
- Aufnahme in die Städtebauförderung: voraussichtlich 2022
- Förderprogramm Lebendige Zentren

„Innenstadt und Niederungen“: Sanierungsziele

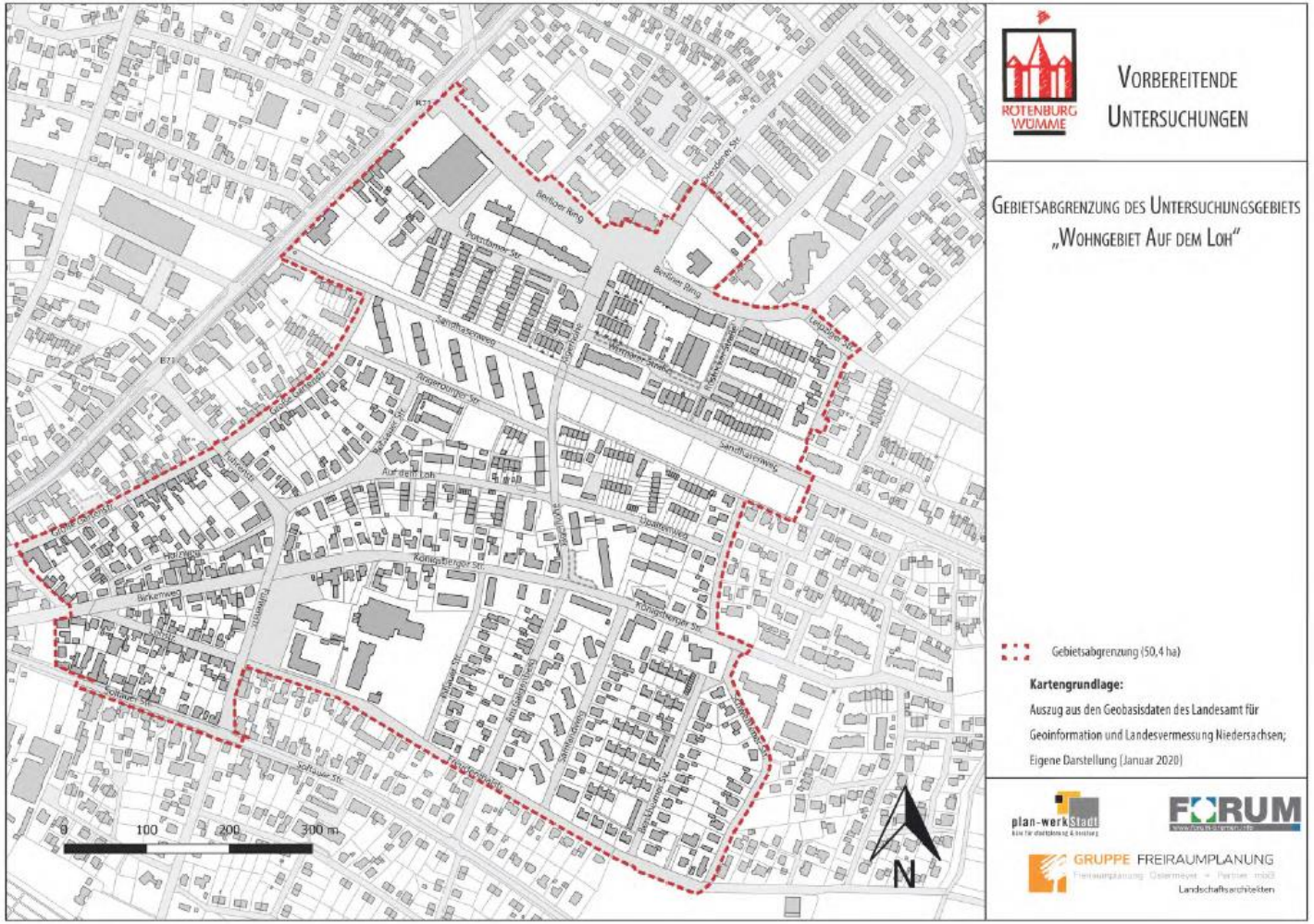
- Stärkung des Innenstadtbereichs als funktionale, aktive und vernetzte Ortsmitte
- Herstellung eines ausgewogenen Verhältnisses von Schutz und Erlebnis stadtnaher Natur
- Anpassung des zentralen Versorgungsbereichs Große Straße und der Nebenlagen an aktuelle Anforderungen und baulich-funktionale Weiterentwicklung
- Stärkung und Ausbau sozialer Infrastrukturen
- Stärkung der Innenstadt als Standort für Einkaufen, Verwaltung, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Begegnung und Wohnen. Achtsamkeit vor Trading-down-Prozessen, z.B. durch vermehrte Ansiedlung von Spielhallen, Wettbüros usw.
- Ortsbildpflege und baukulturelle Aufwertung
- Räumliche Vernetzung von Innenstadt und Niederungen mit den umliegenden Quartieren und Abbau von Barrieren
- Optimierung von Verkehrsflächen und –strukturen

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) **„Innenstadt und Niederungen“**	
Summe Ausgaben	29.107.600 €
B. Einnahmen	
Summe Einnahmen	450.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	
Gesamt	28.657.600 €

	D. Finanzierung
zu finanzierende Summe	28.657.600 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	9.552.533 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	9.552.533 €
Anteil Stadt Rotenburg/Wümme (1/3 vom gesamt)	9.552.533 €
Anteil Stadt Rotenburg/Wümme p.a. (10 Jahre Laufzeit)	955.253 €

„Wohngebiet Auf dem Loh“: Gebietsabgrenzung



- Sanierungsgebietsgröße: 50,4 ha
- Aufnahme in die Städtebauförderung: voraussichtlich 2022
- Förderprogramm Sozialer Zusammenhalt

„Wohngebiet Auf dem Loh“: Sanierungsziele

- Verbesserung der Verbindungen in die angrenzenden Stadtquartieren, gestalterische Aufwertung der Eingänge in das Wohngebiet
- Abbau von Barrieren
- Aufwertung der städtebaulichen Gestaltung des Quartiers, u.a. Aufwertung des Lohmarktes
- Aufwertung und Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Bedarfe
- Behutsame Nachverdichtung durch die Entwicklung von Potenzialflächen
- Prüfung der Möglichkeiten zur Schaffung von Räumen und/oder Entwicklungsflächen für gewerbliche Nutzungen sowie Prüfung der Möglichkeiten zur Sicherung der Nahversorgung
- Bedarfsgerechte und zeitgemäße Weiterentwicklung der Infrastrukturangebote für unterschiedliche Gruppen durch Stärkung gemeinwesensorientierter interkultureller Ansätze
- Stabilisierung von sozialen Netzen und Stärkung von Nachbarschaften

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) **„Wohngebiet auf dem Loh“**	
Summe Ausgaben	16.975.900 €
B. Einnahmen	
Summe Einnahmen	450.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	
Gesamt	16.525.900 €

	D. Finanzierung
zu finanzierende Summe	16.525.900 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)	5.508.633 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)	5.508.633 €
Anteil Stadt Rotenburg/Wümme (1/3 vom gesamt)	5.508.633 €
Anteil Stadt Rotenburg/Wümme p.a. (10 Jahre Laufzeit)	550.863 €

GRUNDPRINZIPIEN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

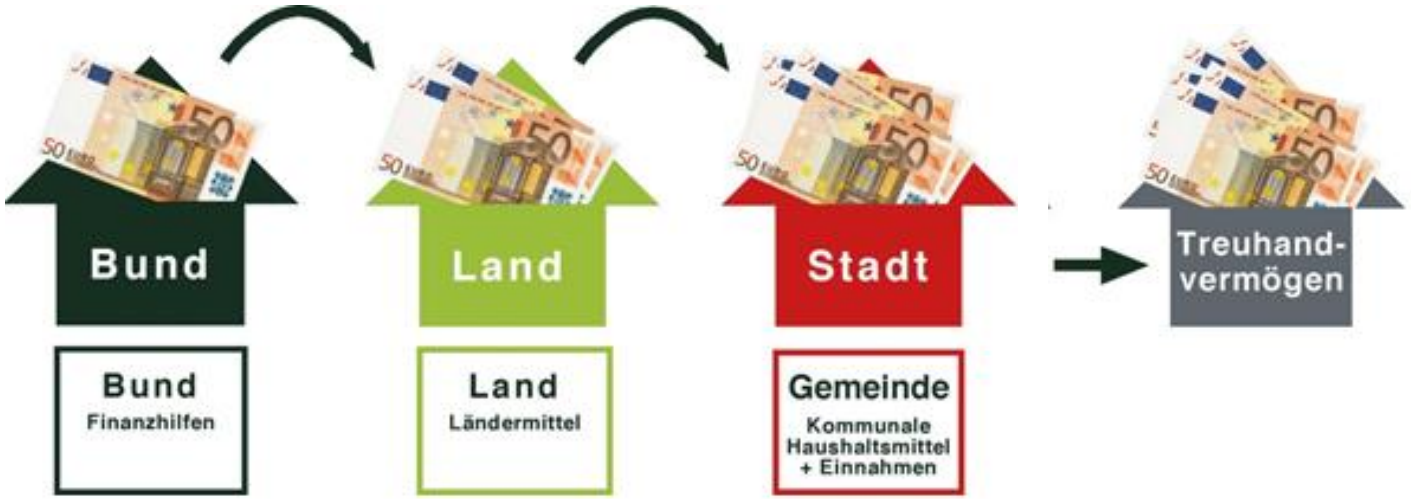
Verfahrensschritte: Rückblick und Ausblick

- Erarbeitung ISEK und Vorbereitendende Untersuchungen (2021-2022)
- Aufnahme in die Bundes- und Landesprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ und „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung in 2022
- Eingang „Aufnahmebescheid“ voraussichtlich im Nov. 2022
- Erstellung „Antrag auf Bewilligung“
- Abstimmungen mit dem ArL / MU
  - Endgültige Klärung der Gebietsgröße / Festlegung Sanierungsgebiet
  - Überprüfung der Kosten-, Maßnahmen- und Finanzierungsübersicht

Jährliche Programmanmeldung und Bewilligung

GRUNDPRINZIPIEN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Städtebauförderung ist eine Gemeinschaftsfinanzierung!

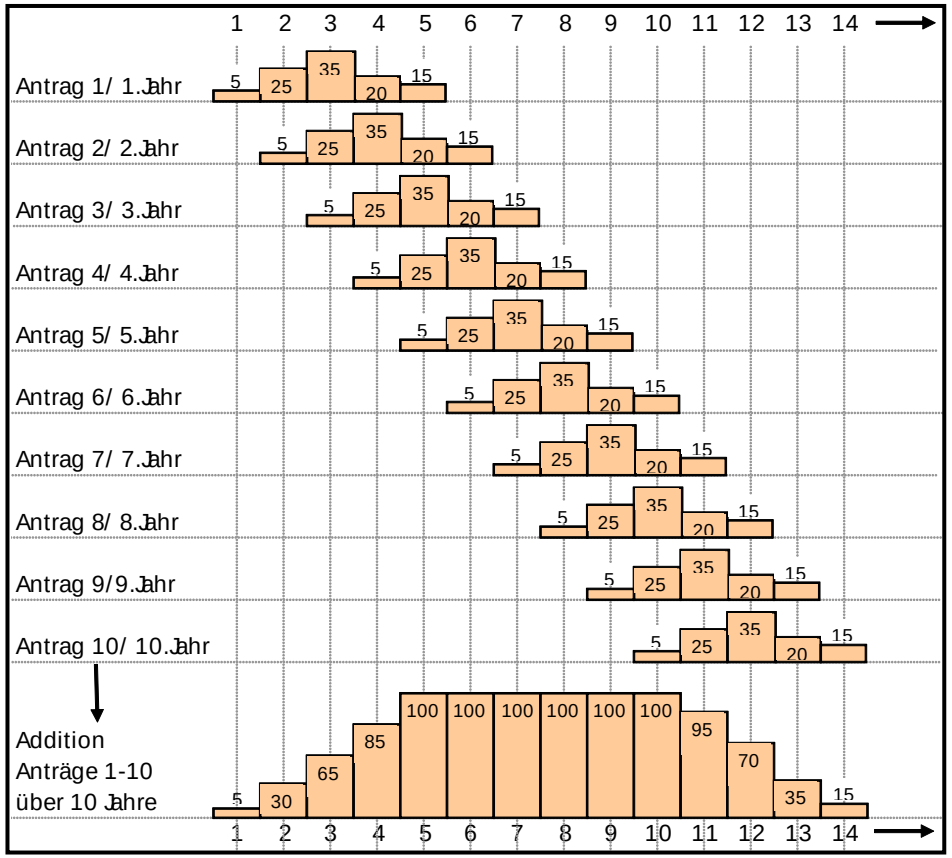


1/3 Bund + 1/3 Land + 1/3 Gemeinde + Einnahmen = Treuhandvermögen

Grundsatz der Nachrangigkeit (Einnahmen, andere Förderprogramme, KfW, etc.)

GRUNDPRINZIPIEN DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Die Städtebaufördermittel werden über den gesamten Durchführungszeitraum bereitgestellt



Schematische Darstellung der prozentualen Aufteilung des jährlichen Fördervolumens (Mittelstreckung)

Es gilt:

- Der Gesamtkostenrahmen zur Umsetzung der Sanierungsmaßnahme (KoFi lt. ISEK) wird mit dem Aufnahmebescheid bestätigt
- Der Antrag auf Mittel der Städtebauförderung ist jedes Jahr erneut zu stellen (Programmanmeldung)
- Die Städtebaufördermittel eines Programmjahres werden auf 5 Haushalts-jahre gestreckt bewilligt
- Die Haushaltsscheiben können i.d.R. zweifach übertragen werden (N+2-Prinzip)

2. Erste Schritte nach der Programmaufnahme

Die nächsten Schritte

Durchführung der Sanierung

Zeitschiene

1	Antrag auf Bewilligung bei NBank Abstimmung Fördergebiet mit ArL
2	Zuwendungsbescheid der NBank
3	(Sanierungs-) Satzung beschließen / veröffentlichen / ggfs. Eintragung Sanierungsvermerke
4	Konstituierung Lenkungsgruppe Institutionalisierung Jour Fixe AG - AN

Die nächsten Schritte

Durchführung der Sanierung

Zeitschiene

5	Informationsveranstaltung / Beteiligung der Öffentlichkeit / Anlieger
6	Informationsveranstaltung / Beteiligung der städtischen Gremien
7	Ausschreibung und Vergabe Sanierungsträgerleistungen Einrichtung Sondervermögen
8	Antrag auf Erstellung SU-Werte-Karte (Gutachterausschuss)

Die nächsten Schritte

Durchführung der Sanierung

Zeitschiene

9	Weitere Öffentlichkeitsarbeit Informationsbroschüre, Sanierungsflyer, etc
10	Ggf. Rahmenplanung Weitere Vorbereitung
11	Aufstellung Modernisierungsrichtlinie zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen
12	Durchführung Leuchtturmmaßnahme/n

„Rotenburg (Wümme)“

- Bauausschuss 24.11.2022

Gebietsabgrenzung

- Die räumliche Festlegung kann als
  - Sanierungsgebiet nach **§ 142 BauGB,**
  - Erhaltungsgebiet nach **§ 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB**,
  - Maßnahmengebiet nach **§ 171b, § 171e** oder **§ 171f BauGB** erfolgen.
- **§ 171b Stadtumbaugebiet:** Das Gebiet, in dem Stadtumbaumaßnahmen durchgeführt werden sollen, wird durch Beschluss des Rates festgelegt.

„Rotenburg (Wümme)“

Merkmale / Rechte / Pflichten	Sanierungsgebiet (§142 BauGB)	Fördergebiete (u.a. § §171 -172 BauGB)
Sanierungsvermerk im Grundbuch (hinweisender Charakter - wird nach Abschluss automatisch gelöscht)	✓	O
Abschreibungsmöglichkeiten	✓	O
Auskunftspflicht - Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge	✓	O
Förderung von **Hausmodernisierungen** (kein Rechtsanspruch)	✓	✓
Erhebung von Ausgleichsbeträgen	✓	O
Erhebung von Straßenausbaubeiträgen	(O) (nur im vereinfachten Verfahren)	✓

3. Der Sanierungsträger: Aufgaben und Vergabe

DER SANIERUNGSTRÄGER: AUFGABEN

Der Sanierungsträger unterstützt Sie bei der Umsetzung der Sanierungsmaßnahme und in allen weiteren städtebaulichen Aufgabenstellungen:

- Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Gesamtmaßnahme
- Kommunikation mit den Eigentümer:innen im Fördergebiet
- Öffentlichkeitsarbeit
- Zusammenarbeit mit den politischen Gremien
- Förderrechtliche Beratung / Finanzielle Abwicklung
- Controlling
- Abrechnung
- Juristische Begleitung

→ **Aufgabenabwicklung und Strategieentwicklung stets in enger Abstimmung mit der Stadt Rotenburg (Wümme)**

Der Sanierungsträger: Aufgaben

Aufgaben eines Sanierungsträgers nach § 157 BauGB

Zeitschiene

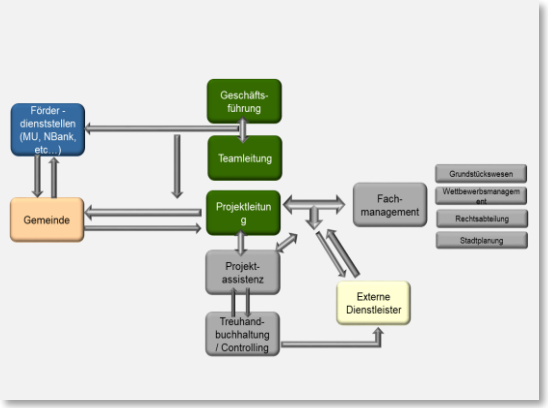
1	Antrag auf Bewilligung bei NBank Abstimmung Fördergebiet mit ArL
2	Zuwendungsbescheid der NBank
3	Einrichtung Sondervermögen
4	Konstituierung Lenkungsgruppe Institutionalisierung Jour Fixe AG - AN
5	Vertragsmanagement
6	Führung Treuhandkonto Erstellung Zwischenabrechnungen
7	Programmanmeldungen Einwerbung Fördermittel, KoFi
8	Ausgleichsbeträge Dokumentation, Verwendungsnachweise

Der Sanierungsträger: Aufgaben

Aufgaben eines Sanierungsträgers nach § 157 BauGB

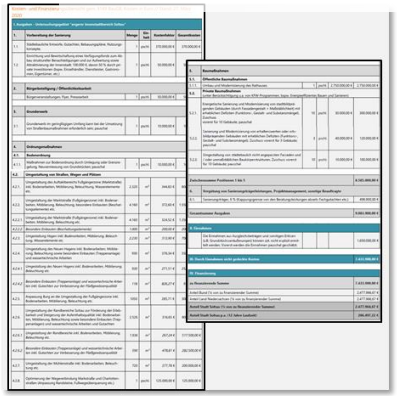
Zeitschiene

Erste Schritte



- Kommunikationsstrukturen
- Rahmenplanung
- Einleitung erster Maßnahmen

Steuerung



- Jährliche Maßnahmen- u. Finanzierungsplanung
- Fördermittelmanagement
- Finanzielle Abwicklung

Abwicklung

- Förderrechtliche Beratung
- Projektmonitoring
- Juristische Beratung
- Akteursbeteiligung

DER SANIERUNGSTRÄGER: AUFGABEN

Projektcontrolling / Fördermittelmanagement

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Übersicht über Bewilligungsbescheide/Mittelstreckungen (Landesanteil) **Stand: 02.04.2019**

Haushaltsjahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summe Bewillig.
Programmjahr										
2016										
Bewilligung vom 26.11.2015	65.400,00 €	331.800,00 €	400.200,00 €	334.700,00 €	200.900,00 €					1.333.000,00 €
2016										
Bewilligung vom 21.10.2016		45.000,00 €	216.400,00 €	260.200,00 €	217.800,00 €	130.600,00 €				
2017										
Bewilligung vom 20.09.2017			42.600,00 €	213.000,00 €	256.000,00 €	213.000,00 €	128.400,			
2018										
Bewilligung vom 28.11.2018				15.000,00 €	75.000,00 €	105.000,00 €	60.000,			
2019										
Nullanmeldung					0,00 €	0,00 €	0,			
Bund/Land	65.400,00 €	376.800,00 €	659.200,00 €	822.900,00 €	749.700,00 €	448.600,00 €	188.400,			
abgerufen	65.400,00 €	376.800,00 €	368.200,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,			
angefordert	0,00 €	0,00 €	192.600,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,			
Mittelrest	0,00 €	0,00 €	98.400,00 €	822.900,00 €	749.700,00 €	448.600,00 €	188.400,			
Mittelrest kum.	**0,00 €**	**0,00 €**	**98.400,00 €**	**921.300,00 €**	**1.671.000,00 €**	**2.119.600,00 €**	**2.308.000,**			
100%	98.100,00 €	565.200,00 €	988.800,00 €	1.234.350,00 €	1.124.550,00 €	672.900,00 €	282.600,			
Eigenmittel der Stadt	32.700,00 €	188.400,00 €	329.600,00 €	411.450,00 €	374.850,00 €	224.300,00 €	94.200,			

zzgl. 4

Mittelstreckung

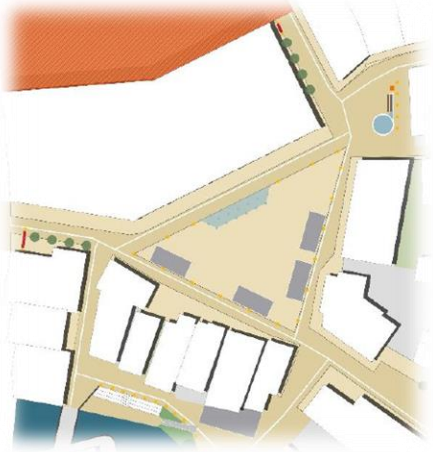
Zeitlicher Ablaufplan

Zeitlicher Ablaufplan für das erste Jahr der Sanierung

Maßnahmen in den ersten 12 Monaten nach Beauftragung:	Jul 19	Aug 19	Sep 19	Okt 19	Nov 19	Dez 19	Jan 20	Feb 20	Mrz 20	Apr 20	Mai 20	Jun 20
Handlungsfelder und Maßnahmen:												
Projektorganisation / Kommunikation												
ggf. Beauftragung Guterachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) zur Festlegung der Bodenrichtwerte nach Zonen im Sanierungsgebiet												
Abstimmungen zur Arbeitsgruppe in der Verwaltung, Jour fixe-Termine												
Ideenfindung, Abstimmung und Ausschreibung Rahmenplanung												
Erarbeitung Rahmenplan und ggf. Abstimmung Gestaltungsempfehlungen für Private												
Informationsveranstaltung, Auftakt für die nächste Realisierungsphase der Sanierung												
Erarbeitung komm. Förderrichtlinie, (ggf.) Abstimmung Liste stadtbildprägende Gebäude												
Administrative Aufgaben												
Programmanmeldung für Folgejahr												
Zwischenverwendungsnachweis für Vorjahr												
Elektronische Begleitinformationen (Bund/Land) / Monitoring (erst 2020 wieder)												
Investive Maßnahmen und Handlungsfelder												
Priorisierung Realisierungsabschnitte des Maßnahmenplans, ggf. Beauftragung weiterer Planungsleistungen												
Vorbereitung privater Modernisierungsmaßnahmen, Abstimmung Förderrichtline												
Vorbereitung / Durchführung Gestaltungs- und Erschließungsmaßnahmen												

Der Sanierungsträger: Aufgaben

Begleitung von Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen



Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerbeteiligung

Der Sanierungsträger: Vergabe

Aspekte der Vergabe der Sanierungsträgerleistungen

1. Leistungen geistig-schöpferischer Natur
   Nicht abschließend bestimmbar
2. VgV
   EU-Schwellenwert nach § 106 GWB i.V.m. § 3 (11) VgV
   (48-facher Monatswert)
3. Grundsätze
   Wettbewerb, Transparenz, Nichtdiskriminierung, Gleichbehandlung
4. Eignungsvoraussetzungen nach § 158 BauGB
5. Kriterien und Gewichtung festlegen

DER SANIERUNGSTRÄGER

Auswahlkriterien

Referenznachweis

- Erfahrungen im Umgang mit Städtebauförderungsprogrammen
- Erfahrungen mit gewählter Programmkomponente
- Berufserfahrung des Projektleiters und des Bearbeitungsteams
- Erfahrungen mit speziellen Anforderungen
  z.B. Grunderwerb, Abbruch, Leerstandsmanagement, Altlasten usw.

Zertifikat

- Qualitätssicherungssystem

- Vergütungsstundensatz

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

>> Zeit für Ihre Fragen!

IHRE ANSPRECHPARTNER:INNEN

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Matthias Gunnemann
Prokurist

Anne-Conway-Straße 1 | 28359 Bremen
Tel. 0421.32901.44|MGunnemann@baubeconstadtsanierung.de

www.baubeconstadtsanierung.de

Bianca Matthes
Gebietsleiterin

Anne-Conway-Straße 1 | 28359 Bremen
Tel. 0421.32901.67|BMatthes@baubeconstadtsanierung.de