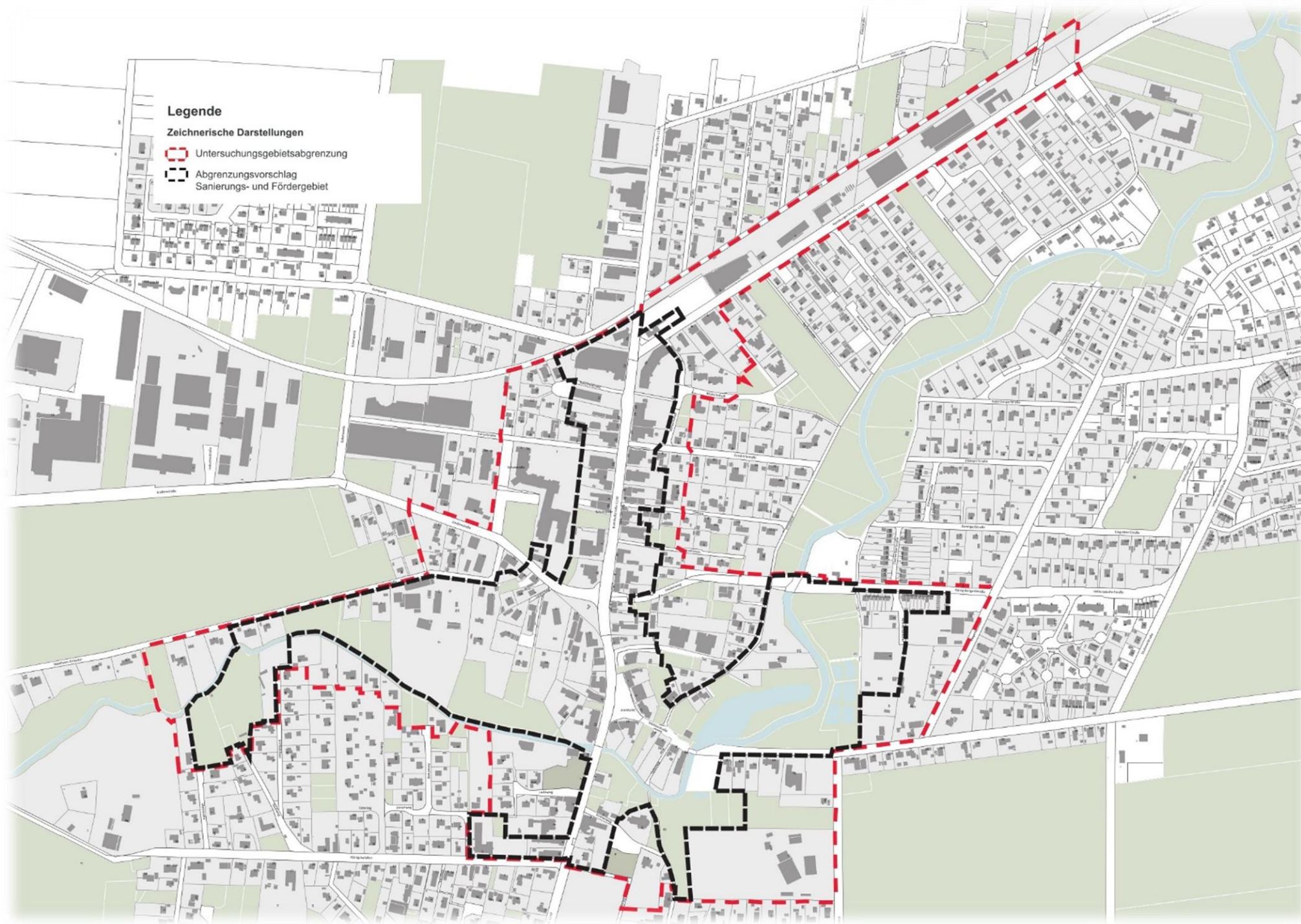




STADTERNEUERUNG ORTSKERN SITTENSEN

Ratssitzung
Rathaus-Sittensen
04.12.2025





NÄCHSTE SCHRITTE NACH PROGRAMMAUFNAHME

- Aufnahmeerlass ArL ✓
- Bewilligungsantrag ✓
- Zuwendungsbescheid NBank
- Festlegung der Gebietskulisse / Satzungsbeschluss
- Ausschreibung und Beauftragung Sanierungsträger/-treuhänder
- Einrichtung Sondervermögen / Eröffnung Treuhandkonto
- Etablierung Projektsteuerung (regelmäßiger Austausch)
- Öffentlichkeitsarbeit, z.B. Bürgerinformationsveranstaltung

FESTLEGUNG DER GEBIETSKULISSE

- In Abhängigkeit der Programmkulisse und städtebaulichen Zielvorstellungen:
 - Sanierungsgebiet nach §142 BauGB im vereinfachten oder umfassenden Verfahren,
 - Erhaltungsgebiet nach §172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,
 - Maßnahmegebiet durch Beschluss nach §§171 b (Stadtumbaugebiet) und 171e Abs. 3 (Soziale Stadt).

SANIERUNGSZIELE DER GESAMTMAßNAHME

- Sicherung und Ausbau der Daseinsvorsorge und Reduktion von Leerständen
- Stärkung des sozialen Zusammenhalts durch die Schaffung von Begegnungs- und Kommunikationsorten, u.a. an Orten mit ökologischer Funktion
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und Abbau von Barrieren
- Abbau von gestalterischen und energetischen Missständen im Gebäudebereich und im halböffentlichen Raum
- Erhalt und Ausbau einer zukunftsfähigen Nutzungsmischung im Ortskern
- Verkehrsberuhigung des Ortskernes
- Attraktivierung der Rad- und Fußwegeinfrastruktur sowie der Angebote des ÖPNVs
- Erhöhung des Freiflächenanteils und Entwicklung der Grünstrukturen sowie der ökologischen Funktionen des öffentlichen Raums und im Gebäudebereich

FÖRDERPROGRAMM „LEBENDIGE ZENTREN“

Das Städtebauförderungsprogramm "Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne" richtet sich an Städte und Gemeinden, die Handlungsbedarf in der Innenstadt, in Stadtteilzentren oder im Ortskern haben.

Ziel des Programms ist es, Innenstädte und Stadtteilzentren sowie Ortszentren zu stärken und zu beleben, die Nutzungsvielfalt zu erhalten und zu fördern sowie den Standort zu profilieren und aufzuwerten. Zentrale Bereiche, die beispielsweise von gewerblichen Leerständen betroffen sind, sollen auf diesem Weg stabilisiert und nachhaltig zu attraktiven, multifunktionalen und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur entwickelt werden.

VERFAHRENSINSTRUMENTE IM STÄDTEBAURECHT

	Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB	Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB	Maßnahmen der sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB
Inhaltliche Voraussetzung	Gebiet soll durch die Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert und umgestaltet werden.	Insbesondere in historischen Stadtkernen mit denkmalwerter Bausubstanz sollen diese hiermit auf breiter Grundlage gesichert und erhalten werden.	Stadtumbaumaßnahmen sind Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden.	Städtebauliche Maßnahmen der sozialen Stadt sind Maßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung von durch soziale Missstände benachteiligte Ortsteile, in denen ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht.
Formelle Voraussetzung	Einleitungsbeschluss gem. §§136ff BauGB mit Bekanntmachung und Erstellung der VU gem. §141 BauGB	Positive Stellungnahme des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege und Beschluss zur Erstellung ISEKs	Beschluss und Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Gesamtkonzeptes (ISEK)	Beschluss und Erstellung eines Integrierten Städtebaulichen Gesamtkonzeptes (ISEK)
Festsetzung als ...	Beschluss Sanierungssatzung im vereinfachten oder umfassenden Verfahren	Beschluss Bebauungsplan oder Satzung	Beschluss Stadtumbaugebiet oder Stadtumbausatzung	Beschluss

VERFAHRENSINSTRUMENTE IM STÄDTEBAURECHT

	Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB	Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB	Maßnahme der sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB
gemeindliches Vorkaufsrecht	Vorkaufsrecht §24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB §25 BauGB	Vorkaufsrecht §24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB	Vorkaufsrecht §24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB	Vorkaufsrecht §24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB
Grundbucheintragung	Sanierungsvermerk §143 Abs. 2 BauGB	keine Rechtswirkung	keine Rechtswirkung	keine Rechtswirkung
Enteignung	Enteignungsvoraussetzung §88 BauGB	Enteignungsvoraussetzung Erlass einer Satzung i. V. m. §85 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	Enteignungsvoraussetzung Erlass einer Satzung i. V. m. §85 Abs. 1 Nr. 7 BauGB	
Finanzierung aus Wertsteigerung	Vereinfachtes Verfahren: KAG-Beiträge; Umfassendes Verfahren: Ausgleichsbeträge §154 BauGB	KAG-Beiträge	KAG-Beiträge	KAG-Beiträge

VERFAHRENSINSTRUMENTE IM STÄDTEBAURECHT

	Sanierungsgebiet gem. § 142 BauGB	Erhaltungsgebiet gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	Stadtumbaugebiet gem. § 171 b BauGB	Maßnahme der sozialen Stadt gem. § 171 e BauGB
steuerliche Erleichterung	steuerliche Absetzbarkeit auf Grundlage O-Vertrag §7h, §10f, §11a EStG	Nur Baudenkmale nach §§7i, 10f und g, 11b EStG	keine	keine
Modernisierungs- u. Instandsetzungsgebot	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §177 BauGB i. V. m. §§175 BauGB	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §177 BauGB i. V. m. §§175 BauGB	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §177 BauGB i.V. m. §§175 BauGB	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §177 BauGB i.V. m. §§175 BauGB
Rückbau- und Entsiegelungsgebot	spezifische Tatbestandsvoraussetzung § 179 BauGB i. V. m. §§175 BauGB	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §179 BauGB i. V. m. §§175 BauGB	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §179 BauGB i. V. m. §§175 BauGB	spezifische Tatbestandsvoraussetzung §179 BauGB i. V. m. §§175 BauGB
Genehmigungspflicht	unter Anwendung §144 BauGB: – Genehmigungspflicht für Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen i. S. d. §14 Abs. 1 BauGB bzw. §29 BauGB =Veränderungssperre	Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen baulicher Anlagen sind nach §172 genehmigungspflichtig	Festlegung mit <u>Stadtumbauesatzung</u> – Genehmigungspflicht für Durchführung von Vorhaben und Maßnahmen i. S. d. §14 Abs. 1 BauGB bzw. §29 BauGB =Veränderungssperre	Es gilt das allgemeine Bauordnungsrecht. Keine besonderen Eingriffe nach Stadtumbaurecht.

FESTLEGUNG DER GEBIETSKULISSE

Die Festlegung der Gebietskulisse wird bestimmt durch:

- die konkrete städtebauliche Situation und die künftige Entwicklung,
- die Inhalte der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten,
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung und
- den erwarteten Auswirkungen der Gesamtmaßnahme.

Die hoheitliche Entscheidung liegt bei der Kommune!

FESTLEGUNG DER GEBIETSKULISSE

Wann empfiehlt sich das (umfassende) Sanierungsverfahren?

- Bei zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen.
- Wenn die Ausübung des Vorkaufsrecht gem. BauGB für die Umsetzung von Sanierungszielen zielführend ist.

Die Gemeinde hat nach §142 Abs. 4 BauGB zu bestimmen, welche Verfahrensart (umfassendes oder vereinfachtes Verfahren) zur Anwendung kommt.

Wenn die Instrumentarien des besonderen Städtebaurechtes für die Durchführung der Gesamtmaßnahme nicht erforderlich sind, kann die rechtliche Festlegung des Gebietes als Stadtumbaugebiet erfolgen.

KOMMUNALE FÖRDERRICHTLINIE

Sanieren und Modernisieren im Sanierungsgebiet „**[REDACTED]**“

Förderrichtlinie des **[REDACTED]** Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet

[REDACTED]
(Modernisierungsrichtlinie)

Präambel

Der **[REDACTED]** ist mit dem Sanierungsgebiet **[REDACTED]** 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 Flecken beabsichtigt daher, Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden und sonstigen baulichen Anlagen im Rahmen der Regelungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Niedersachsen (R-StBauF) in Verbindung mit § 177 BauGB mit Städtebauförderungs Mitteln zu bezuschussen (Kostenerstattungsbetrag). Die Maßnahmen müssen im Einklang mit den städtebaulichen Zielvorstellungen des Fleckens Bardowick (gem. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept / Vorbereitende Untersuchungen) stehen.

Zur Förderung vorgenannter Maßnahmen im Sanierungsgebiet **[REDACTED]** beschließt der Rat des **[REDACTED]** nachstehende Modernisierungsrichtlinie.

§ 1

Grundlagen der Förderung

1.1. Ziele der Förderung

Der **[REDACTED]** fördert im Rahmen der Städtebauförderung auf Antrag des/der Eigentümer:in Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten oder fehl- bzw. mindergenutzten Wohn- und Geschäftsgebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet **[REDACTED]**.

Die Förderung verfolgt den Zweck der Mängel- und Missstands-beseitigung, der Ortsbildpflege 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 Städtebaufördermitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit und der Nachrangigkeit.

1.3. Können Mittel der Wohnraumförderung eingesetzt werden, ist eine Förderung der Maßnahmen mit den Mitteln nicht möglich.

RECHTSGRUNDLAGE

- **Baugesetzbuch (BauGB),**
hier: § 148 Baumaßnahmen i.V.m. § 177 Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot
https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_148.html
https://www.gesetze-im-internet.de/bbaug/_177.html
- **Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025:**
über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Art. 104 b GG zur
Förderung städtebaulicher Maßnahmen
https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Grundlagen/VV2025.pdf?__blob=publicationFile&v=7
- **Niedersächsische Städtebauförderungsrichtlinie R-StBauF, hier: Nr. 5.3.3.1: Modernisierung und Instandsetzung**
<https://www.mw.niedersachsen.de/download/191395/Staedtebaufoerderungs-richtlinie.pdf>



FÖRDERUNG PRIVATER MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSMAßNAHMEN

- Eine Richtlinie regelt die Abwicklung und Umsetzung der Bezuschussung von Maßnahmen

Zuwendungszweck

Förderungsgegenstand

Antragsberechtigung
und Antragsstellung

Mittelgewährung und
Abrechnung

- Ziele
- Rechtsgrundlagen der Förderung
- Gegenstand der Förderung
- Art und Umfang der Höhe der Zuwendung
- Zuwendungsempfänger
- Zuwendungsvoraussetzungen
- Anforderung an Form und Inhalt eines Antrages
- Fristen und Vergabeturnus
- Auszahlungsmodalitäten
- Verwendungsnachweis
- Ansprechpartner

AUFBAU KOMMUNALER FÖRDERRICHTLINIE

§ 1 Grundlagen der Förderung

§ 2 Voraussetzung für die Förderung

§ 3 Förderfähigkeit von Maßnahmen

§ 4 Förderhöhe

§ 5 Antragsverfahren

§ 6 Förderrechtliche Abwicklung

§ 7 Inkrafttreten



Vgl.
Sanierungsziele
VU/ISEK

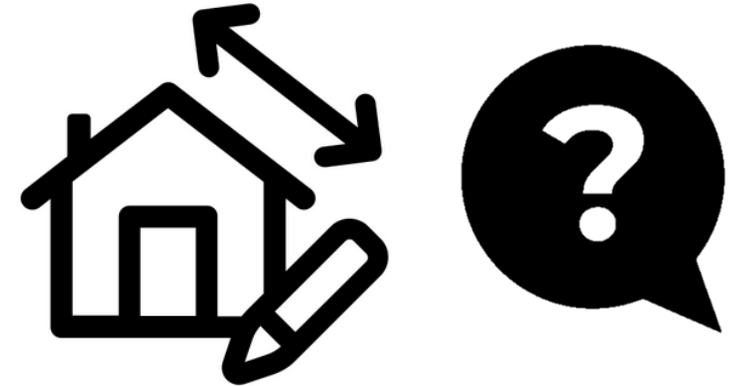
VORAUSSETZUNG FÖRDERFÄHIGKEIT VON MAßNAHMEN

- 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.
- Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln erfolgt nach dem Grundsatz der Unrentierlichkeit.
- Soweit andere Fördermittel zur Verfügung stehen, sind diese Mittel vorrangig vor den Städtebauförderungsmitteln einzusetzen (= Grundsatz der Nachrangigkeit).
→ tlw. Einbindung eines Energieberaters erforderlich

BEISPIELE FÜR FÖRDERGEGENSTÄNDE

- Fassadensanierung
- Dachsanierung
- Erneuerung von Fenster und Türen
- Erneuerung von Einfriedungen
- ...

zentrale Fragestellung:
Was ist ortsbildtypisch?



**Beauftragung Architekt für Erarbeitung ortskerntypischer
Gestaltungsgrundsätze im Hinblick auf Dacheindeckung, Farbgebung
Fassade, Teilung von Fenstern, Gestaltung von Werbeanlagen, ...**

FÖRDERHÖHE

Folgende Fördersätze werden bezogen auf die förderfähigen Investitionskosten, festgelegt:

1.	PAUSCHALFÖRDERUNG
1.1	Einzelfallbezogene Pauschale → 30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten → 2022: maximal 30.000,00 € → 2025: maximal 37.000,00 €
1.2	Pauschale bei denkmalgeschützten Gebäuden → 40 % der berücksichtigungsfähigen Kosten → 2022: maximal 50.000,00 € → 2025: maximal 62.000,00 €
2.	→ FÖRDERUNG NACH GESAMTERTRAGSBERECHNUNG

Quelle: www.nbank.de

ABLAUF EINER PRIVATEN SANIERUNGSMABNAHME

Sanierungswunsch

Informationsgespräch

Antrag

Prüfung und ggf. weitere Beratung

Konzept und Kosten

Finanzierung und Förderung

Abstimmung und Genehmigungsverfahren

Abschluss eines Modernisierungsvertrages

Realisierung des Vorhabens durch den Eigentümer

Schlussabnahme

Abrechnung



- Grundlage ist immer eine vertraglichen Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt.

- Mit der Durchführung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen darf erst nach Abschluss eines Modernisierungsvertrages begonnen werden.

WEITERE VORGEHENSWEISE

THINGS TO DO:

- ☐ Abstimmung mit der städtischen Beauftragten für die Belange von Menschen mit Behinderungen (Abbau von Barrieren)
- ☐ Festlegung Fördergegenstand
- ☐ Ausarbeitung Entwurf Förderrichtlinie
- ☐ Beschlussfassung in den städtischen Gremien
- ☐ Öffentlichkeitsarbeit (Flyer, Infoveranstaltung)