

# Stadt Braunschweig

TOP

Der Oberbürgermeister FB Stadtplanung und Umweltschutz 61.13-S	Drucksache 16036/13	Datum 15.04.2013
--	------------------------	---------------------

## Vorlage

Beratungsfolge	Sitzung			Beschluss			
	Tag	Ö	N	angenommen	abgelehnt	geändert	passiert
StBezRat 131 Innenstadt Planungs- und Umweltausschuss	07.05.2013	X					
Verwaltungsausschuss	15.05.2013	X					
	21.05.2013		X				
<b>Rat</b>	30.05.2013	X					

Beteiligte Fachbereiche / Referate / Abteilungen Fachbereich 20, 0630	Beteiligung des Referates 0140  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein	Anhörungsrecht des Stadtbezirksrats 131  <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Vorlage erfolgt aufgrund Vorschlag/Anreg.d.StBzR  <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein
---	---	---	---

Überschrift, Beschlussvorschlag

### Anmeldung des Teilbereiches „Magniviertel“ der Braunschweiger Innenstadt zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

- „1. Die Verwaltung der Stadt Braunschweig wird mit der Anmeldung des in Anlage 1 abgegrenzten Teilbereichs des Magniviertels zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Programmjahr 2014 beauftragt.

Die Dauer der Sanierungsmaßnahme wird nach Programmaufnahme zunächst auf einen Zeitraum von 10 Jahren begrenzt.

2. Die Stadt Braunschweig wird im Fall der Programmaufnahme und Bereitstellung von Finanzmitteln durch Bund und Land den Eigenanteil in Höhe von 1/3 der förderungsfähigen Kosten aufbringen.“

## **Zu 1) Programmanmeldung**

### **Vorspann**

Seit 2009 können Städte und Gemeinden auch in Niedersachsen Finanzhilfen aus dem Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beantragen. Ziel des Programms ist der Erhalt historischer Stadtkerne mit denkmalwerter und baukulturell wertvoller Bausubstanz. Rechtliche Grundlage für eine Programmaufnahme ist der Erlass einer Erhaltungssatzung nach §172 Abs. 1 BauGB oder die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes. Im Fall einer erfolgreichen Programmaufnahme werden u.a. folgende Maßnahmen gefördert:

- Sicherung erhaltenswerter Gebäude und Ensembles,
- Modernisierung und Instandsetzung sowie Um- und Ausbau von Gebäuden und erhaltenswerter Ensembles,
- Umgestaltung von geschichtlich und städtebaulich bedeutsamen Straßen und Plätzen,
- Maßnahmen zum Erhalt und zur Rekonstruktion des historischen Stadtbildes und des historischen Stadtgrundrisses,
- Beratungsleistungen, Planung und Gutachten.

Das Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hat für das Land Niedersachsen zur Vorbereitung des Programmbeginns „Städtebaulicher Denkmalschutz“ eine „Vorschlagliste für Bereiche mit besonderer Denkmalbedeutung“ erarbeitet, die u. a. den historischen Stadtkern von Braunschweig (innerhalb der Okerumflut) enthält.

Die Stadt Braunschweig hat in einer Untersuchung aus dem Jahr 2009 (siehe auch Vorlage vom 24. April 2009, Drucks.-Nr. 12514/09), die 2010 fortgeschrieben wurde, drei innerstädtische Quartiere als Handlungsschwerpunkte für den städtebaulichen Denkmalschutz identifiziert:

- einen Teilbereich des Magniviertels,
- den Übergang zwischen dem ehemals zusammenhängenden Magniviertel und dem Klosterbezirk Ägidien und
- das Friedrich-Wilhelm-Viertel.

Die Ergebnisse der Untersuchung und das daraus abgeleitete Entwicklungskonzept waren Grundlage für die Anträge auf Programmaufnahme in den Jahren 2010 und 2011. In beiden Fällen hat das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration als Programmbehörde für die Städtebauförderungsprogramme die Aufnahme in das Denkmalschutzprogramm abgelehnt, obwohl im Rahmen einer Bereisung des Gebietes im Jahr 2009 die Programmbehörde die grundsätzliche Förderungsfähigkeit zumindest des Magniviertels bestätigt hat. Als Grund für die Ablehnung wurden die Vielzahl der Anträge von Gemeinden aus Niedersachsen, die nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel und die Abwägung von Prioritäten zugunsten anderer Gemeinden benannt.

### **Antrag zur Programmaufnahme im Jahr 2014**

Es wurde festgestellt, dass die private Finanzkraft innerhalb des Magniviertels nicht mehr ausreicht, um die deutlich wahrnehmbaren baulichen und städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Ohne finanzielle Anreize und Unterstützung sind viele Eigentümer nicht in der Lage, ihre

Gebäude denkmalgerecht zu sanieren und wieder einer quartierstypischen Nutzung zuzuführen. Noch besteht die Möglichkeit, in sich abzeichnende Fehlentwicklungen im Magniviertel präventiv einzugreifen und mit einem relativ geringen finanziellen Förderaufwand Mängel wie Leerstand und Modernisierungsrückstand zu beseitigen.

Der mittlerweile sichtbare Leerstand mehrerer Gebäude im Magniviertel, ein zunehmender Modernisierungsstau, insbesondere im Kleinquartier Ackerhof, und ein dadurch drohender Abfall von der insgesamt gesehen positiven Entwicklung der Braunschweiger Kerninnenstadt haben die Verwaltung veranlasst, für das Programmjahr 2014 erneut einen Antrag auf Aufnahme in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ vorzubereiten.

Das Land hatte bei der Antragstellung zur Programmaufnahme in 2011 empfohlen, den Förderantrag auf den Teilbereich Magni zu beschränken und das Fördergebiet zu verkleinern. Die aktuelle Antragstellung berücksichtigt dies und wird daher auf die tatsächlichen Handlungsschwerpunkte konzentriert (siehe Anlage 1). Der Ratsschluss vom 20. Mai 2009 „Anmeldung zur Aufnahme ins Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz“ (Nr.12514/09) wird somit durch diesen Beschluss modifiziert und auf das Magniviertel beschränkt. Weitere Teilbereiche der Innenstadt sollen mittelfristig nicht zur Förderung angemeldet werden.

Das Friedrich-Wilhelm-Viertel und der Bereich um Ägidien sind damit nicht mehr Gegenstand der Programmanmeldungen.

## **Verfahren**

Grundlage für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ist nach Bekanntmachung des Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit vom 18.02.2009 der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Die Satzung regelt die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt und verhindert negative Veränderungen. Alternativ ist die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB zulässig.

Am 20. Mai 2009 (Drucks. Nr. 12514/09) hat der Rat beschlossen, für Teile der Innenstadt eine Erhaltungssatzung aufzustellen (siehe Anlage 5).

Nach Abwägung beider Rechtsinstrumente wird der Erlass einer Erhaltungssatzung weiterhin als das geeignetere Mittel für die Umsetzung der Förderziele gesehen. Der Geltungsbereich soll im weiteren Verfahren an den Förderschwerpunkt Magni angepasst werden.

## **Rechtsfolgen der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB:**

Im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung durch die Stadt. Diese Genehmigung kann nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild und die Stadtgestalt im Magniviertel stört.

Mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für die Erhaltungssatzung können einzelne bauliche Vorhaben im Interesse der Umsetzung der beabsichtigten Förderziele zurückgestellt

werden. Im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens wird geprüft, inwieweit der Genehmigungsvorbehalt eingeschränkt werden kann. So können bauliche Maßnahmen, die die Erhaltungsziele offensichtlich nicht berühren, von der präventiven Kontrolle ausgenommen werden.

Das Inkrafttreten der Erhaltungssatzung hat ein Vorkaufsrecht für die Stadt Braunschweig zur Folge.

## **Zu 2) Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen werden durch die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ und die Notwendigkeit der Bereitstellung des städtischen Eigenanteils in Höhe von 33,3 % ausgelöst, die die bewilligten Finanzhilfen von Bund/Land in Höhe von 66,7 % ergänzen.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen, die über einen Zeitraum von zehn Jahren umgesetzt werden sollen, betragen nach vorläufigen Schätzungen insgesamt 9.858.000 €. Davon sollen 4.045.000 € aus Städtebauförderungsmitteln ( $\cong$  100 %) finanziert werden. Dieser Betrag setzt sich aus 1.348.333 € städtischen Eigenanteilen und 2.696.667 € Finanzhilfen von Bund/Land zusammen. Eine Übersicht der Maßnahmen, deren Kosten und der Förderbedarf liegt als Anlage 3 bei. Mit den Fördermitteln werden nach Abschluss von Modernisierungsverträgen die unrentierlichen Kosten der in der Anlage 3 dargestellten Vorhaben bezuschusst. Die verbleibenden rentierlichen Kosten der Maßnahmen sind von den privaten Beteiligten zu finanzieren.

Die jährlich in den städtischen Haushalt einzustellenden Eigenanteile (33,3 %) sind in der Anlage 4 dargestellt. Für die ersten fünf Jahre nach Programmaufnahme würden sich folgende finanzielle Raten ergeben:

	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>Restbedarf</b>
Städtischer Eigenanteil	113.333 €	295.000 €	297.333 €	234.000 €	133.000 €	275.667 €
Anteil des Landes / Bundes	226.667 €	590.000 €	594.667 €	468.000 €	266.000 €	551.333 €

Hinzu kommen die finanziellen Beteiligungen der Privaten / Dritten (Gebäudeeigentümer). Der Städtische Anteil und die Anteile des Landes / Bundes werden über den Haushalt abgewickelt. Hierfür sind im Haushalt 2013 / IP 2012-2016 ausreichend Mittel unter dem Projekt Städtebaul. Denkmalschutz (4S.610025) veranschlagt. Nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist beim Land die Bewilligung der einzelnen Finanzierungsraten für die jeweiligen Haushaltsjahre aus Städtebauförderungsmitteln zu beantragen. Die Bewilligungen können von den geplanten Raten abweichen.

Die mit Städtebauförderungsmitteln ausgelösten baulichen Investitionen betragen nach bekannten Untersuchungen etwa das Vier- bis Sechsfache der eingesetzten Fördermittel. Hinzu kommen indirekte Effekte, wie sie sich zum Beispiel aus einer erhöhten Beschäftigungssituation und damit verbundenen Entlastungen für die Sozialsysteme ergeben.

Die Aufstellung und der Beschluss der Erhaltungssatzung sind „haushaltsneutral“. Nach dem derzeitigen Stand des Maßnahmenprogramms für die Anmeldung zur Programmaufnahme sind weder die Ausübung von Vorkaufsrechten noch die Vornahme von Grunderwerb beabsichtigt.

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Vorlage:

Anlage 1: Abgrenzung Geltungsbereich Fördergebiet Magni

Anlage 2: Fördergebiet Magni - Kurzbeschreibung

Anlage 3: Übersicht Maßnahmen, Kosten und Förderbedarf

Anlage 4: Zeit- und Umsetzungsplan. Jährliche Höhe des städtischen Eigenanteils

Anlage 5: Geltungsbereich Erhaltungssatzung gemäß Ratsbeschluss vom 20. Mai 2009

I. V.

gez.

Leuer