

**Beschlussvorlage
61/037/2023
vom 16.08.2023**

Az.
Bezug-Nr.:
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Renate Averdam

Beratungsfolge	Termin	Status
Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen	06.09.2023	öffentlich vorberatend
Verwaltungsausschuss	19.09.2023	nicht öffentlich vorberatend
Rat der Stadt Vechta	09.10.2023	öffentlich beschließend

Städtebauförderung Quartier Antoniusstraße – Sozialer Zusammenhalt **Beschluss über die Festlegung des Gebietes nach § 171 e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“**

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt Vechta hat in seiner Sitzung am 23.05.2022 beschlossen, auf der Grundlage des vorgelegten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für das Quartier Antoniusstraße einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Sozialer Zusammenhalt“ (Programmjahr 2023) zu stellen. Dem vorgelegten ISEK inkl. Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes sowie Kosten- und Finanzierungsplan wurde durch die politischen Gremien zugestimmt.

Die Verwaltung hat nach der Beschlussfassung die Anmeldung von Städtebauförderungsmitteln fristgerecht zum 01.06.2022 beim ARL Weser-Ems eingereicht.

Das Niedersächsische Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Bauen und Digitalisierung hat am 24.07.2023 das Städtebauförderungsprogramm für das Jahr 2023 bekannt gegeben. Es umfasst insgesamt 174 Fördermaßnahmen in Niedersachsen, die in der veröffentlichten Liste einzeln aufgeführt werden. Die Maßnahme „Quartier Antoniusstraße“ wird für 2023 als neue Maßnahmen mit einem Förderbetrag in Höhe von 330.000 € gefördert (incl. Eigenanteil Stadt Vechta).

Somit war der Aufnahmeantrag für das Städtebauförderprogramm erfolgreich. Die Stadt Vechta kann in den kommenden ca. 10 Jahren Maßnahmen für die städtebauliche Entwicklung und Sanierungsmaßnahmen unter Inanspruchnahme von Fördermitteln umsetzen. Dies ist auch im Hinblick auf eine Nachnutzung der Liobaschule von großer Bedeutung. Für das Programmjahr 2024 wurden bereits weitere Städtebauförderungsmittel zur Aufnahme angemeldet. Die Anmeldungen müssen auch zukünftig jeweils jährlich zum Stichtag erfolgen.

Ein formeller Aufnahmebescheid des ARL Weser-Ems liegt noch nicht vor, dieser wird in den nächsten Wochen erwartet.

Gemäß Nr. 2 Abs. 4 der Städtebauförderungsrichtlinie (R-StBauF) ist es erforderlich, die Durchführungsmaßnahme räumlich abzugrenzen. Dies kann erfolgen durch eine förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB oder durch einen Ratsbeschluss gemäß § 171 e BauGB als Maßnahmen der Sozialen Stadt.

Für das Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ wird der Beschluss eines Gebietes nach § 171 e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ vorgeschlagen.

Begründung:

Die folgende Tabelle stellt die Regelungen in den unterschiedlichen Verfahren dar:

	Gebiet nach § 171 e BauGB Maßnahmen der Sozialen Stadt	Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB
Gebietsfestlegung durch Ratsbeschluss: Maßnahmen müssen zweckmäßig durchführbar sein	Beschluss	Satzung
Auskunftspflicht: die Stadtumbaumaßnahme ist mit den allen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern, die Betroffenen sind zu beraten	X	X
Genehmigungspflichten entsprechend § 14 Abs. 1 BauGB: Errichtung, Änderung/Nutzungsänderung, erhebliche / wesentlich wertsteigernde Maßnahmen, die nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind (Versagung nur, wenn Ziele behindert werden)		X
Genehmigungspflichten gemäß § 144 BauGB: für baugenehmigungspflichtige Maßnahmen sowie Veräußerung, Teilung, Baulast, Grundschuldbestellung: sanierungsrechtliche Genehmigungen (Gemäß § 145 Abs. 2 BauGB darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn ansonsten die Zielerreichung gefährdet ist)		X
Eintragung des Sanierungsvermerks in die Grundbücher (nach Rechtskraft Satzung) (Schutz des Grundstücksverkehrs)		X
Vorkaufsrecht der Kommune: im Gebiet einer Satzung kann das gesetzliche Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken ausgeübt werden, wenn dies durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt wird.		X
besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152 bis 156 BauGB):		
- <i>Genehmigung von Kaufverträgen (Preisprüfung)</i> Versagung, wenn Kaufpreis Verkehrswert überschreitet		X
- <i>Erhebung von Ausgleichsbeträgen (in Höhe der Bodenwerterhöhung)</i>		X
- <i>Erschließungsbeiträge nach BauGB und Beiträge nach dem NKAG</i>	X	
erhöhte steuerliche Abschreibung für Investitionen z.B. in die Gebäude für die Privaten		X

Ziel bei der Durchführung von Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung im „Quartier Antoniusstraße“ ist die Umsetzung im Konsens mit den EigentümerInnen. Angesetzt werden soll daher nicht mit Restriktionen bei den Eigentümern, sondern mit Angeboten und Kommunikation sowie Information vor allem auch der Mieter über ihre Rechte und mit Angeboten, Situationen aus der Illegalität zu holen (Einrichtung eines Quartiersmanagements); bei sehr restriktivem Vorgehen wird weiterhin befürchtet, dass sich der Druck auf die sich in prekären Situationen Befindenden weiter erhöht.

Die Eigentümerstruktur (z.B. Wohnungseigentümergeinschaften mit einer Vielzahl von Mitgliedern) führt im Hinblick auf die Umsetzung von Maßnahmen an den Wohngebäuden bereits zu stark erschwerten Rahmenbedingungen (erforderliche Mehrheitsbeschlüsse, Prüfung ggf. vorrangiger anderer Fördermittel usw.); auch aus diesem Grund soll die Sanierung eher mit Anreizen als mit Restriktionen verbunden werden.

Zudem wird davon ausgegangen, dass die Regelungen der besonderen Sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 ff. BauGB) nach jetzigem Stand nicht erforderlich sein werden:

- Genehmigungspflicht für Maßnahmen gem. § 14 BauGB:
Bauvorhaben werden nach gültigem Baurecht beurteilt, dies liefert ausreichend Grundlage, unerwünschte Entwicklungen zu verhindern.
- Genehmigungspflicht für zeitlich befristete Miet-/ Nutzungsverträge:
Es ist davon auszugehen, dass zumindest ein Teil der prekären Wohnsituation ohne Mietverträge erfolgt, darüber hinaus die erforderlichen Genehmigungen nicht eingeholt würden und die ordnungsrechtliche Verfolgung nur zufällig (bei Bekanntwerden) erfolgen würden.

- Kaufpreisprüfung gem. § 153 BauGB
In der Praxis zeigt sich, dass aktuelle Entwicklungen auf dem freien Grundstücksmarkt eine Kaufpreisprüfung zunehmend schwerer machen und mit einem enormen Verwaltungsaufwand verbunden sind. Die sanierungsrechtlichen Vorschriften nach § 152 ff BauGB stellen eher ein Hindernis bei der Entwicklung von Gebieten dar (vorsichtiges Käuferverhalten). Eine Versagung von Kaufverträgen über das Argument „spekulative Preise“ wird angesichts der massiven Preissteigerungen im Immobilienbereich als nicht erfolgsversprechend erachtet.
- Entrichtung von Ausgleichsbeträgen gem. § 154 BauGB
Die Bodenrichtwerte im Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ sind im Zuge der Entwicklung auf dem freien Grundstücksmarkt in den vergangenen Jahren überdurchschnittlich gestiegen und weisen aktuell kaum Abweichungen von anderen Quartieren ähnlicher Lage und Dichte auf. Vor diesem Hintergrund ist mit Blick auf die geplanten Maßnahmen nicht mehr von erheblichen sanierungsbedingten Wertsteigerungen auszugehen; die Erneuerung soll vielmehr gegenüber den anderen Stadtteilen zu einer Stabilisierung führen und eine Abwärtsentwicklung möglichst verhindern. Eine nennenswerte sanierungsbedingte Steigerung der Bodenrichtwerte wird nicht erwartet. Eine Abstimmung mit dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte wird erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Durchführung der Maßnahme „Quartier Antoniusstraße“ mit räumlicher Festlegung des Gebietes nach § 171e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ zu beschließen.

Die vorgeschlagene Abgrenzung des Gebietes kann der Anlage 1 entnommen werden. Sie entspricht der Abgrenzung des im bereits beschlossenen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) dargestellten Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes.

Finanzielle Auswirkungen: <input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein		Haushaltsposition:	
Gesamtkosten der Maßnahme (ohne Folgekosten) Investitionspaket von voraussichtl. 15 Mio. € verteilt auf 10 Jahre	Folgekosten	Finanzierung	Erfolgte Veranschlagung: <input type="checkbox"/> ja mit <input type="checkbox"/> nein

Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Umwelt, Planung und Bauen schlägt dem Verwaltungsausschuss/Rat folgende Beschlussfassung vor:

„Das in der Anlage 1 dargestellte Gebiet „Quartier Antoniusstraße“ wird als Gebiet nach § 171 e BauGB „Maßnahmen der Sozialen Stadt“ beschlossen.“