



Vorlage -öffentlich-

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung und Bauordnung

Bearbeitung: Birgit Maaß (E-Mail: birgit.maass@luebeck.de Telefon: 122 - 6124)

Sanierungsgebiet Lübeck "Altstadt" - Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Status	Zuständigkeit
28.11.2022	Senat	Nichtöffentlich	zur Senatsberatung
16.01.2023	Bauausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
24.01.2023	Hauptausschuss	Öffentlich	zur Vorberatung
26.01.2023	Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck	Öffentlich	zur Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird ermächtigt, im Sanierungsgebiet Lübeck „Altstadt“ alle Eigentümer:innen von privat genutzten Gebäuden, für die im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen/Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (Plan 5, Anlage 1) ein mittlerer oder hoher Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf festgestellt wurde, mit 100 % des gemäß Städtebauförderungsrichtlinien SH 2015 ermittelten Kostenerstattungsbetrags (unrentierliche Kosten) im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel zu fördern.

Nach drei Jahren erfolgt eine Überprüfung der Förderhöhe im Hinblick auf die Nachfrage im Verhältnis zu den zur Verfügung stehenden Fördermitteln. Falls erforderlich wird eine Anpassung erfolgen.

Verfahren:

Bereiche/Projektgruppen	Ergebnis
1.201 Haushalt und Steuerung	Zustimmung
1.300 Recht	Keine rechtlichen Bedenken

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen
gem. § 47 f GO ist erfolgt:

☐ Ja
☒ X

Nein- Begründung:

Die Belange von Kindern und Jugendlichen werden von der Entscheidung nicht berührt.

Die Maßnahme ist:

☐ neu

☒	freiwillig
☐	vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

☒	Ja (siehe Begründung)
☐	Nein

Auswirkung auf den Klimaschutz:

☒	Nein
☐	Ja – Begründung:

Begründung der Nichtöffentlichkeit
gem. § 35 GO:

--

Begründung:

Mit der amtlichen Bekanntmachung der Satzung der Hansestadt Lübeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ vom 19.03.2020 ist diese rechtskräftig geworden.

Gemäß den geltenden Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) wurden vorab Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchgeführt und ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK) aufgestellt. Das IEK ist als Steuerungsinstrument für die zukünftige Gebietsentwicklung zu begreifen, welches ausführlich die Ziele der städtebaulichen Sanierung darstellt und konkrete Maßnahmen und Projekte benennt, die integriert zur Stabilisierung und Aufwertung des Gebietes beitragen.

Zu diesen Maßnahmen gehören auch die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter. Die Förderung von privaten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zielt darauf ab, Eigentümer:innen zu aktivieren und zu unterstützen. Die Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude erfolgte anhand einer äußeren Inaugenscheinnahme im Rahmen der Bestandsaufnahme sowie der von den Eigentümer:innen gemachten Selbstauskunft. Das Ergebnis der Bewertung stellt keine Verpflichtung zur Durchführung von Maßnahmen dar, sondern ist als Angebot an die Eigentümer:innen zu verstehen.

Gemäß StBauFR SH 2015 B 2.2.1 (2) wurden zur Wahrung der Gleichbehandlung alle Eigentümer:innen, an deren baulichen Anlagen im Rahmen der VU Mängel festgestellt wurden, über die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln zur Anteilsfinanzierung der Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung und über die Förderbedingungen informiert.

Von den angeschriebenen Eigentümer:innen haben 50 ihr Interesse an der Durchführung von Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen bekundet. Aufgrund der landesweiten Erfahrungen mit derartigen Maßnahmen darf davon ausgegangen werden, dass in Lübeck mit ca. fünf bis max. zehn Maßnahmen im Gesamtzeitraum der Durchführung der Gesamtmaßnahme zu rechnen ist. Nach Aussage des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport werden derzeit in ganz Schleswig-Holstein pro Jahr nur ca. drei bis fünf Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen Dritter gefördert werden.

Über die Förderhöhe kann ohne Kenntnis der Einzelmaßnahmen keine Aussage gemacht werden. Die Fördersummen liegen nach Aussage des Ministeriums jedoch deutlich unter den im abgeschlossenen Städtebauförderungsprogramm „Sanierung und Entwicklung“ bewilligten Summen.

Die Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind in den StBauFR SH 2015 unter B 2.2.1 (3) benannt. So sind u. a. die eingesetzten Städtebauförderungsmittel über den Zeitraum der Zweckbindung (zehn Jahre) dinglich abzusichern.

Gemäß StBauFR SH 2015 B 2.2.1 (6) können Städtebauförderungsmittel nur bis zur Höhe des gemäß Anlage 13 der StBauFR SH 2015 zu ermittelnden Kostenerstattungsbetrages eingesetzt werden. Der Zuschuss darf also nur die Aufwendungen decken, die die Eigentümer:innen aus der Bewirtschaftung des Gebäudes (z. B. Mieteinnahmen) oder mithilfe anderer Fördermöglichkeiten (z. B. KfW-Förderung) nicht tragen können. Es handelt sich hierbei um die sogenannten unrentierlichen Kosten.

Gemäß StBauFR SH 2015 entscheidet die Gemeinde, ob in allen Fällen der Förderhöchstbetrag gewährt wird. Sofern nicht der Förderhöchstbetrag gewährt werden soll, ist ein Kriterienkatalog festzulegen, auf dessen Grundlage der tatsächliche Förderbetrag ermittelt wird.

Zuschüsse werden nur im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel gewährt. Eine Belastung des städtischen Haushalts erfolgt nicht. Die Städtebauförderungsmittel werden dem hierfür eingerichteten Treuhandvermögen entnommen, das vom Sanierungsträger, der Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH, verwaltet wird. Der Eigenanteil der Hansestadt Lübeck an den Städtebauförderungsmitteln wird immer dann fällig, wenn Bundes- und Landesmittel beantragt werden.

Erzielt der:die Eigentümer:in während der Zweckbindungsfrist durch die Veräußerung des Grundstücks einen Verkaufserlös, dessen Höhe seine:ihre Beteiligung an den Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme übersteigt, so muss eine Rückzahlung der gewährten Städtebauförderungsmittel in Höhe des erzielten Überschusses erfolgen.

Anlagen:

1 – Plan 5 des IEK – Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf im Untersuchungsgebiet

Senatorin Joanna Hagen