

Gliederung der Vorlage

- I. Bezug zu den Fachzielen
- II. Beratungsfolge
- III. Beschlussvorschlag
- IV. Sachverhalt
- V. Finanzielle Auswirkungen
- VI. Auswirkung für Integration
- VII. Mitzeichnung/Stellungnahme
- VIII. Anlage/n



Federführend:

60 Strategische Stadtentwicklung, Projekte und Liegenschaften

Beschlussvorlage Nr. BV/0113/18

Datum: 04.10.2018

Az: 60.2 HS/Se

Ziele:

Erfüllung der Aufgaben als Oberzentrum

Städtebauförderung; Programmanmeldungen für das Programmjahr 2019

Beratungsfolge:

<i>Öffentlichkeit</i>	<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
Ö	17.05.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen
N	31.05.2018	Verwaltungsausschuss

**Nachrichtlich an folgende(n) Ortsrat/Ortsräte gem. § 3 Abs. 5 Hauptsatzung:
Blumlage/Altstadt und Neuenhäusern**

Beschlussvorschlag:

Die Fortführungsanträge für das Programmjahr 2019 für die Gebiete Stadtumbau West Allerinsel und Städtebaulicher Denkmalschutz Altstadt-Celle werden zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Mittel werden im Rahmen der Haushaltsberatungen für 2019 im investiven Finanzhaushalt eingestellt.

Sachverhalt:

- allgemeines zur Finanzierungs- und Fördersystematik der Städtebauförderung

Das Finanzierungssystem der Städtebauförderung basiert auf dem Drittelprinzip. Die förderfähigen Kosten der Gesamtmaßnahme werden zu zwei Dritteln von Bund und Land gegenfinanziert. Voraussetzung, um mit einem Gebiet in ein Städtebauförderprogramm aufgenommen zu werden, ist eine sogenannte Programmanmeldung (PA), die dem Land Niedersachsen vorzulegen ist. Die Kommune hat sich bereits bei erstmaliger PA zur Gegenfinanzierung der geschätzten Gesamtkosten zu verpflichten und die Mittel entsprechend nach dem Bruttoprinzip in voller Höhe im mehrjährigen Investitionsprogramm einzustellen.

Für die als Gesamtmaßnahme in Durchführung befindlichen Städtebaufördergebiete Allerinsel und Altstadt sind jährlich zum 01.06. auf der Grundlage der Verwaltungsvereinbarung

zwischen Bund und den Ländern Fortführungsanträge zu stellen. Mit diesen Fortführungsanträgen werden innerhalb des vor erstmaliger Aufnahme festgestellten voraussichtlichen Gesamtkostenrahmens jährlich Fördermittel eingeworben, um die für das jeweilige Gebiet vorgesehenen Projekte und Maßnahmen umsetzen und damit die festgelegten Sanierungsziele erreichen zu können.

Die Bewilligung wird in der Barauszahlung auf vier bis fünf Jahre gestreckt. Die Summe der Bewilligungen aus den einzelnen Jahren bildet zusammen mit dem städtischen Eigenanteil den sogenannten Bruttokostenrahmen, innerhalb dessen die Kommune gefahrlos Verpflichtungen eingehen kann.

Diese jährlichen Barmitteltranchen stehen jeweils nur für zwei Haushaltsjahre zum Abruf nach Durchführungsstand zur Verfügung. Sie können bei besonderer Begründung auf Antrag in ein drittes Jahr übertragen werden. Sie verfallen nach Ablauf dieser Zeiträume, werden dann also umverteilt auf andere Gesamtmaßnahmen in anderen Kommunen in Niedersachsen. Die Verwaltung und auch der Sanierungsträger haben diesen Umstand bei der Durchführung im Blick und müssen durch geschickte Projektsteuerung dem entgegenwirken. Ausgelöst durch die mit der Föderalismusreform geforderte zügige Durchführung weist die NBank zusätzlich bereits im Frühjahr eines Jahres die Programmstädte auf diesen Umstand hin.

In der tatsächlichen Durchführung der jeweiligen Gesamtmaßnahmen können zu einzelnen Projekten und Maßnahmen zusätzlich nicht förderfähige Kostenanteile entstehen. Diese sind von der Stadt zusätzlich bereitzustellen und werden in der Gesamtübersicht mit dargestellt. Die nichtförderfähigen Anteile lassen sich endgültig erst mit Schlussrechnung der Gesamtmaßnahme abschließend beziffern. Eine Bewilligung einzelner Projekte und Maßnahmen durch die NBank erfolgt vorher nicht. Gleichwohl werden zu besonderen Vorhaben in Abstimmungsgesprächen mit der NBank zeitnah die Förderfähigkeiten geklärt.

Im Folgenden werden Informationen zum Stand der Umsetzung in den einzelnen Gebieten gegeben und in Kürze dargelegt, in welcher Höhe weitere Fördermittel angemeldet werden sollen.

a) Stadtumbau West Allerinsel

Über das Programm werden städtebauliche Maßnahmen der Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in solchen Gebieten gefördert, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Die Stadt Celle wurde mit dem Gebiet Allerinsel erstmalig 2009 in die Förderung aufgenommen.

Die Baumaßnahmen des Hochwasserschutzes werden voraussichtlich bis Dezember 2018 abgeschlossen werden können. Die Durchführung einer Ordnungsmaßnahme in der Speicherstraße wurde bis zum 31.12.2018 verlängert.

Die Bodensanierungen bzw. die Geländefreilegung und Aufhöhung auf dem Gelände Los 1 wurde fortgeführt. Im Zuge der Arbeiten wurden auf der Fläche Fundamente und uralte Anlagen (Reste alter gewerblicher Grundstücke sowie einer alten Tankanlage) vorgefunden, die eine umfangreiche Entsorgung erforderlich machten. Die Bodensanierung des Loses 2 steht kurzfristig an.

Eine Öffentlichkeitsbeteiligung im Fortschreibungsprozess des städtebaulichen Rahmenplanes hat am 02. August 2017 in der Theo-Wilkens-Halle stattgefunden. Der Beschluss des Rahmenplanes ist für das 2. Quartal 2018 vorgesehen.

Für zukünftige Flächentauschgeschäfte und Gebäudeveräußerungen wurden Verkehrswertgutachten sowie Gutachten zur Ermittlung der Ausgleichsbeträge in Auftrag gegeben. Für erforderliche Neuordnungen von Grundstückszuschnitten und zu einem spä-

teren Zeitpunkt der Sanierung angedachte Grundstückstauschgeschäfte wurden des Weiteren Vermessungen in Auftrag gegeben.

Die zweite öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 138.1 Allerinsel erfolgte im März 2017, die dritte Auslegung fand von November bis Dezember 2017 statt. Im Zuge des Verfahrens war die Beauftragung weiterer Gutachter, insbesondere die Fortschreibung und Erweiterung des Lärmgutachtens erforderlich. Stellungnahmen aus der Auslegung befinden sich im Abwägungsprozess. Der Satzungsbeschluss wird im 2. Quartal 2018 angestrebt.

Die Vorplanungen für die Erschließungsmaßnahmen im 1. Entwicklungsabschnitt rund um das Hafenbecken inkl. der beiden Hafenplätze und den Stichstraßen zur Hafenstraße sind abgeschlossen. Zunächst wurden Anfang 2017 die Baustraßen mit den Ver- und Entsorgungsleitungen sowie im Endausbau der Platz auf der Ostseite der Treppenanlage hergestellt. Der Endausbau der Straßen und des Hafenplatzes West wird erfolgen, wenn die hochbaulichen Arbeiten auf den angrenzenden Baufeldern abgeschlossen sind. Der Verkauf der Flächen mit anschließender Bauausführung kann nach Beschluss des Bebauungsplanes erfolgen.

Im November 2016 erfolgte der Auftrag der Entwurfsplanung zum Ausbau der Hafenstraße in drei Varianten, angepasst an die Erfordernisse der Rahmenplanfortschreibung. Im Jahr 2017 wurden weitere Gutachten zur Vermessung, Bodengrunduntersuchung sowie zur Begutachtung des begleitenden Baumbestands in Auftrag gegeben. Eine Prüfung und Freigabe der Maßnahme durch die Oberfinanzdirektion ist erforderlich. Die Unterlagen wurden dort eingereicht, so dass im Herbst 2018 mit Beginn der Ausbaumaßnahme zu rechnen ist.

Eine Modernisierungsvoruntersuchung für die Theo-Wilkens-Halle wurde in Auftrag gegeben und im Februar 2018 der Verwaltung zur Prüfung vorgelegt.

b) Städtebaulicher Denkmalschutz Altstadt-Celle

Mit Hilfe des Programms sollen insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Substanz auf breiter Grundlage gesichert und erhalten werden. Vorrangig sollen die Fördermittel für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen privater Gebäuden eingesetzt werden.

Im vergangenen Jahr wurden für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vier Förderverträge mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 535.000 € geschlossen. Für weitere fünf Maßnahmen aus den vorangegangenen Jahren sind im selben Zeitraum Förderzuschüsse ausgezahlt worden.

Darüber hinaus wurden für Modernisierungsvoruntersuchungen im selben Zeitraum vier Kostenzusagen erteilt. Für zwei Voruntersuchungen aus den vorangegangenen Jahren sind Zuschüsse ausgezahlt worden.

Am Tag der Städtebauförderung 2017 wurde ein Fest auf dem Brandplatz durchgeführt. Neben vielen Attraktionen konnte sich die Bevölkerung auch in einer Ideenwerkstatt mit eigenen Ausführungen an der geplanten Umgestaltung des Brandplatzes beteiligen. Die Ergebnisse dieser Ideenwerkstatt wurden von der Stadtverwaltung ausgewertet und finden in der Ausführungsplanung, die zurzeit vorbereitet wird, Berücksichtigung.

Für die stadteigene Immobilie Schuhstr. 5 / Nordwall 61 sind Planungen für eine Quartiersentwicklung begonnen worden. Mit den angrenzenden Eigentümern wurden hierzu zunächst Einzelgespräche geführt. Daraus resultierend wurde durch die Verwaltung ein mögliches, parzellenübergreifendes Nutzungskonzept erarbeitet. In einer Quartiersversammlung sind den Eigentümern diese Entwurfspläne vorgestellt worden. Ein zeitnah zu realisierendes Kon-

zept hat sich daraus jedoch nicht ergeben, sodass zum Ende des vergangenen Jahres eigene Planungen für die städtische Immobilie als Einzelmaßnahme im Sinne eines Pilotprojektes verfolgt werden.

Das Interesse an Fördergeldern für private Modernisierungsmaßnahmen ist in den letzten zwei Jahren stetig gestiegen. Im Rahmen der Gesamtmaßnahme sollen daher mit der Programm Anmeldung für 2019 der größte Teil der Fördermittel für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen angemeldet werden.

Der zweite Teil der einzuwerbenden Fördermittel wird für die Durchführung der Ordnungsmaßnahme zur Umgestaltung des Arno-Schmidt-Platzes benötigt (sh. Anlage 2).

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbereitstellung:

Im investiven Finanzhaushalt: Mittel sind eingestellt.

Beschluss führt zu über-/außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen (ankreuzen, falls zutreffend)

Ergebnishaushalt

Dezernat

Produkt
(Produktnummer und Bezeichnung)

Erträge
(Spenden, Verwaltungsgebühren, Zuweisungen, Entgelte)

Euro

Aufwendungen
(z. B. Sach- und Dienstleistungen, Personalaufwendungen)

Euro

Saldo Ergebnis:
(Formel: Aufwendungen abzgl. Erträge; negativ = Belastung des Haushalts)

-

Investiver Finanzhaushalt

Dezernat

Produkt
(Produktnummer und Bezeichnung)

IV

511600 - Sanierung

Einzahlungen
(Zuweisungen, Beiträge)

Euro

Auszahlungen
(z. B. Baumaßnahmen, Grundstücksan-
kauf, Planungskosten für investive Maß-
nahmen, Anschaffung von Vermögensge-
genständen)

Euro

Saldo Investitionstätigkeit:
(Formel: Auszahlungen abzgl. Einzahlungen; negativ = Belastung des Haushalts)

-

Zusätzliche Angaben bei Investitionsmaßnahmen

Projektverantwortlicher (Dezernent):	IV
Höhe der geplanten Auszahlungen:	Allerinsel: 475.110,00 Altstadt: 2,1 Mio. (wobei 2/3 aus Landes- / Bundesmitteln finanziert werden)
Geplante Projektdauer:	Allerinsel: 14 Jahre Altstadt: 10 Jahre
Voraussichtliche Fertigstellung des Projekts:	Allerinsel: voraussichtlich 2024 Altstadt: bisher bis 2020 (ein Verlängerungsantrag wird demnächst gestellt)
Zukünftige Auswirkungen auf den Ergebnishaushalt (Folgekosten):	./.

Anmerkungen:

(Einzelheiten zu der Berechnung der Sach- und Dienstleistungen (bauliche Unterhaltung auf der Grundlage der KGST-Vorgaben von 1,2 % der Baukosten), Berechnung der Abschreibungen, Auswirkungen auf den Stellenplan, Zinsberechnung mit dem kalkulatorischen Zinssatz (Info bei FD 20), Auszahlungen in den kommenden Jahren (z. B. bei Folgemaßnahmen oder langfristigen Baumaßnahmen), Beschreibung der Förderkulisse (von wem, welcher Zuweisungsprozentsatz, Aufteilung förderfähig – nicht förderfähig)

Auswirkung für Integration: Nein

gez. Ulrich Kinder
Stadtbaurat

Anlage/n:
Erfassungsbögen

1. Angabe der voraussichtlich mit Mitteln des Förderungsprogramms 2019 zu finanzierenden Vorhaben im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme

(z. B. Erwerb von Grundstücken, Abbruch von Gebäuden, Modernisierung von Gebäuden, Einrichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder Umsetzung von Betrieben unter Angabe der jeweils entstehenden Verpflichtungen zur Leistung von Ausgaben):

Städtebaulicher Denkmalschutz Altstadt-Celle

1. weitere Vorbereitung	00,0 T€
- Gutachten / Rahmenplanung / Wettbewerbe.....	0,0 T€
- Öffentlichkeitsarbeit.....	0,0 T€
- Dokumentation / 3D – Stadtmodell.....	0,0 T€
- Dokumentation denkmalhistorischer Bezüge.....	0,0 T€
2. Grunderwerb	0 T€
- Gebäude/ Flächen im nördlichen Bereich Schuhstraße/Nordwall sowie ggf. Einzelgebäude in der Altstadt.....	0 T€
3. Ordnungsmaßnahmen	300 T€
- Umgestaltung von Straßen und Plätzen.....	300 T€
- Abbruchmaßnahmen.....	0 T€
- Bodenordnung / Umlegung (Blockinnenbereiche).....	0 T€
- Umzüge von Bewohnern und Betrieben.....	0 T€
4. Baumaßnahmen	1.800 T€
- Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude.....	1.800 T€
- Modernisierung und Instandsetzung städtischer Gebäude.....	0 T€
5. sonstige Maßnahmen	0,0 T€
- Beratungsleistungen.....	0,0 T€
GESAMTSUMME	2.100 T€