

Beschlussvorlage

Öffentlichkeitsstatus:
öffentlich

Geschäftszeichen:	Datum:	Drucksache Nr.:
FB II/60/KBa	22.03.2022	Vorlage 032/2022

Beratungsfolge:	TOP:	Sitzungstermin:
Bau-, Planungs- und Vergabeausschuss der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 3	11.04.2022
Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 6	11.04.2022
Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)	Ö 10	12.04.2022

Betreff

Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten; hier: Förderungsfortsetzungsantrag für das Programmjahr 2022

Finanzielle Auswirkungen?

<input type="checkbox"/>	Keine finanziellen Auswirkungen
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamterträge oder -einzahlungen in Höhe von: 772.100,00 €
<input checked="" type="checkbox"/>	Gesamtaufwendungen oder -auszahlungen in Höhe von: 1.158.150,00 €

<input checked="" type="checkbox"/>	Ergebnisplan	Budget/Produkt:
<input checked="" type="checkbox"/>	Finanzplan	
<input checked="" type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt nach § 105 KVG LSA (üpl/apl Aufwand)	
<input type="checkbox"/>	Deckung erfolgt im Rahmen des Budgets	
<input type="checkbox"/>	Deckungsmittel stehen nicht zur Verfügung	

Die Finanzierung bei nicht zur Verfügung stehenden Deckungsmitteln soll erfolgen:		
<input type="checkbox"/>	durch Verschlechterung des Haushalts (Verringerung Überschuss, Erhöhung Fehlbetrag, Reduzierung liquide Mittel – siehe Sachverhalt/finanzielle Auswirkungen)	
<input type="checkbox"/>	einmalig	<input type="checkbox"/> laufend
<input type="checkbox"/>	durch einen Nachtragshaushalt	

Mitzeichnung

Fachbereich: Bürgermeisterin Person: Bader, Katrin Datum: 29.03.2022
--

Fachbereich: Fachbereich II Person: Bader, Katrin Datum: 29.03.2022

Fachbereich: Fachbereich I Person: Windirsch, Luisa Datum: 29.03.2022

Fachbereich: Fachbereich III Person: Dreyer, Sophie Datum: 29.03.2022

Sachdarstellung:

Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten wurden mit dem Förderungsfortsetzungsantrag für das Programmjahr 2022 folgende Einzelmaßnahmen beantragt:

Herstellung oder Änderung von örtlichen Straßen, Wegen, Plätzen – Schäferplatz (Klimaschutzmaßnahme)

Der Schäferplatz befindet sich nördlich des Marktplatzes von Nienburg (Saale). Die im Zuge des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ geplanten Maßnahme beinhalten eine umfassende Sanierung und Neugestaltung des Schäferplatzes. An den Platz angegliedert sind sowohl eine private Schule inklusive Hortgebäude, ein Kindergarten sowie mehrere Wohngebäude.

Die Umgestaltung des Platzes sieht vor, dass geordnete Stellplätze zum Parken, für die Eltern der Schul- und Kindergartenkinder sowie für ansässige Bewohner, geschaffen werden. Dadurch soll neben einer Strukturierung des Schäferplatzes in erster Linie gewährleistet werden, dass Eltern ihre Kinder direkt an der Schule bzw. an der Kindertagesstätte absetzen und abholen können und diese nicht über mehrere Straßen laufen müssen.

Zusätzlich will die Stadt Nienburg (Saale) mit der Sanierung des Schäferplatzes Maßnahmen zur Anpassung und zum Schutz des Klimas realisieren. Hierfür ist einerseits die Umrüstung der Straßenbeleuchtung von herkömmlichen Leuchtmitteln auf langlebigere, sparsamere LED-Leuchtmittel geplant. Dadurch wird nicht nur eine langfristige Energieeinsparung als Beitrag zum Umwelt- und Klimaschutz, sondern auch die Chance auf eine verbesserte Lichtqualität durch eine hohe Gleichmäßigkeit, geringere Blendung und hohe Farbwiedergabe gewährleistet. Insgesamt kann mit der Verwendung von LED-Technik eine Einsparung des Energiebedarfs um bis zu 70 % bei gleichbleibender Beleuchtungsqualität erzielt und gehalten werden. Zusätzlich findet eine deutliche Verringerung der Wartungskosten statt.

Außerdem ist auf dem Schäferplatz die Anpflanzung von ca. sechs hochstämmigen Alleebäumen geplant. Dabei wird großer Wert auf die Verwendung klimaresilienter Arten gelegt, da diese beständiger gegen Trocken- und Hitzeperioden sind und zum Erreichen eines besseren, innerstädtischen Mikroklimas führen. Die Bäume tragen des Weiteren dazu bei, dass über die Sommermonate eine partielle Beschattung in Verbindung mit einem Kühleffekt geschaffen wird. Weitere Vorteile lassen sich damit begründen, dass eine spürbare Erhöhung der Wohnumfeld- und Aufenthaltsqualität entsteht und die Bäume zugleich auch für verschiedene Kleintier- und Insektenarten geeignete und sichere Lebensräume bieten.

Abgerundet wird die Sanierungsmaßnahme des Schäferplatzes mit der Ansaat von ca. 200 m² Rasenfläche. Auf dem momentan befestigten Platz wird somit ein Teilbereich mit einer entsiegelten Fläche versehen, die Niederschlagswasser speichern und bei Starkregen dafür sorgen kann, dass der Oberflächenabfluss verringert wird und weniger Regenwasser in die Kanalisation gelangen kann. Darüber hinaus können Rasenflächen durch ihre Temperatenausgleichsfunktion an heißen Tagen zur Abkühlung der Luft beitragen und verschiedene Luftschadstoffe wie CO₂ und Feinstaub aus der Atmosphäre filtern. Insgesamt würden sowohl die Baumpflanzungen als auch die Anlage von Grünflächen zu einem verringerten Hitzeinseleffekt auf dem Schäferplatz führen.

Die Gesamtkosten der Sanierungsmaßnahme Schäferplatz belaufen sich auf ca. 877.738,05 €. Davon entfallen 414.221,15 € auf den ersten Bauabschnitt und 364.806,40 € auf den zweiten Bauabschnitt. Weitere 98.710,50 € entfallen auf die geplanten Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen.

Im Zuge des Förderungsfortsetzungsantrages für das Programmjahr 2022 werden nur die Mittel für den ersten Bauabschnitt sowie für die Klimaschutzmaßnahmen beantragt. Die Mittelbeantragung für den zweiten Bauabschnitt erfolgt mit dem Förderungsfortsetzungsantrag für das Programmjahr 2023.

Gesamtkosten der Maßnahme	877.738,05 €
Kosten 1. Bauabschnitt	414.221,15 €
Kosten 2. Bauabschnitt	364.806,40 €
Kosten Klimaschutzmaßnahmen	98.710,50 €
Davon Fördermittel Bund/Land	585.158,70 €
Davon Eigenmittel	292.579,35 €

Modernisierung/Instandsetzung nach Förderungsrichtlinien – Franz-Hallström-Straße 1

Das Gebäude-Ensemble an der Franz-Hallström-Straße 1 wird von den Denkmalbehörden als Bauwerk des Architekten Christian Gottfried Bandhauer zugeordnet. Der 3-Seitenhof mit Hauptgebäude, einem Speichergebäude und einem Stallgebäude liegt in zentraler Lage am Ausgang Marktplatz in Richtung der 1.000-jährigen Kirche und des Schlosses.

Das Gebäude ist ein Massivbau. Es stellt ein zweigeschossiges Gebäude mit Mittelrisalit, Dachhaus und Schmuckportal mit zweiflügeliger Eingangstür und zweiläufiger Freitreppe dar. Der heutige Fassadenbestand zeigt die vereinfachte Fassadengestaltung einer in den 1970er-Jahren durchgeführten Sanierung. Da es sich bei dem Gebäude um ein Denkmal handelt, werden bei der Sicherung und Ertüchtigung sowie dem Umbau der vorhandenen Bausubstanz stets denkmalpflegerische Belange berücksichtigt. Das 2-geschossige Gebäude weist derzeit eine vollständige Nutzung auf. Im Erdgeschoss befinden sich eine Volksbankfiliale, eine Polizeistation und eine bewohnte Wohneinheit. Das Obergeschoss dient derzeit als eine Wohneinheit und ist bewohnt. Das Dachgeschoss ist als Satteldach ausgebildet und beherbergt zurzeit keine Nutzung.

Der Baubestand des Gebäudes ist über die Zeiten nahezu unverändert erhalten geblieben. Das Hauptziel für dieses Bauvorhaben ist der Erhalt des Bandhauer-Gebäudeensembles in der Stadt Nienburg (Saale). Die hier in Rede stehende Einzelmaßnahme stellt die Sicherung, Sanierung und den Umbau des Vorderhauses dar, zum Ausbau des Objektes als Wohngebäude für barrierefreie Wohnungen.

Die Errichtung der barrierefreien Wohnungen richtet sich an eine ältere Mieterschaft, der mit den Wohnungen eine Betreuung angeboten werden soll. Mit diesem Umbauprojekt zum Betreuten Wohnen würde in der Stadt Nienburg (Saale) innerstädtisch ein Mietangebot für ältere Menschen entstehen, welches den Bedarf ergänzt und auf Grund seiner geringen Anzahl nicht in Konkurrenz zu den bereits bestehenden Angeboten gerät. Hierfür sollen im Vorderhaus auf beiden Etagen barrierefreie Wohnungen errichtet werden, welche durch einen im Innenhof liegenden Fahrstuhl erschlossen werden.

Durch die soziale und räumliche Inklusion von Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen wird ein weiterer Beitrag zum sozialen Zusammenhalt innerhalb der Stadt Nienburg (Saale) geschaffen. Weiterhin würde ein unter Denkmalschutz stehendes Gebäude am Marktplatz der Stadt Nienburg (Saale) saniert und damit erhalten werden.

Die voraussichtlichen Kosten für das Projekt belaufen sich auf ca. 1.400.000,00 €. Die Stadt Nienburg (Saale) beabsichtigt die Maßnahme auf der Grundlage einer Kostenerstattungsberechnung (KEB) gemäß § 177 in Verbindung mit § 164a Abs. 3 BauGB zu fördern. Diese ist normiert in den „Richtlinien Städtebauförderung (RLStäBauF)“. Zusätzlich wird auch ein Antrag auf Entlastung des kommunalen Eigenanteils gemäß Abschnitt A Nr. 5 Abs. 5 dieser Richtlinien für diese Maßnahme gestellt.

Gesamtkosten der Maßnahme	1.400.000,00 €
Kostenerstattungsbetrag gemäß KEB	560.000,00 €
Davon Fördermittel Bund/Land	373.333,33 €
Davon Kofinanzierung Stadt (10 % Gesamtbetrag)	56.000,00 €
Davon Anteil Kofinanzierung Eigentümer	130.666,67 €
Eigenanteil Eigentümer gesamt	970.666,67 €

Das Projekt befindet sich im Fördergebiet „Sozialer Zusammenhalt – Kerngebiet Nienburg“ (siehe Anlage Übersichtskarte). Die Maßnahme ist nicht explizit unter Punkt 10.2 (S. 131 bis 132) im IGEK der Stadt Nienburg (Saale) aufgeführt, wurde aber aus den folgenden Unterzielen des IGEK

abgeleitet:

- 2.12 – Erhalt der charakteristischen Bausubstanz,
- 2.13 – Umbau und Anpassung von Wohnhäusern an nachgefragte Wohnansprüche,
- 3.5 – Stärkung der Wohnsituation in der Kernstadt für Senioren/innen und Familien,
- 3.6 – Verbesserung der Wohnqualität durch barrierefreies Wohnen,
- 3.7 – Ausbau des betreuten Wohnens in zentraler Lage,
- 7.6 – Sanierung von Gebäuden im Kernstadtbereich

Fortschreibung des Integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzeptes (IGEK) der Stadt Nienburg (Saale)

Mit der Fortschreibung des IG EK's möchte die Stadt Nienburg (Saale) die Voraussetzungen dafür schaffen, dass unter Berücksichtigung aktueller Entwicklungen, der integrierte Ansatz in den zukünftigen Jahren weiterverfolgt wird und die Sicherstellung des eingeschlagenen Weges, langfristigen Erfolg garantieren kann. Die Fortschreibung des IG EK's dient somit als maßgeblicher Faktor dafür, dass weiterhin die finanzielle Unterstützung für Bau- und Sanierungsmaßnahmen, aus den Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land beantragt werden können.

Ein wichtiger Punkt bei der Fortschreibung besteht darin, zu evaluieren, ob Leitlinien des Konzeptes verändert oder angepasst werden sollen, um beispielsweise auf veränderte Rahmenbedingungen reagieren zu können. Dies ist im Zuge der Neuausrichtung der Städtebauprogramme im Jahr 2020, wodurch die Aufnahme der Stadt Nienburg (Saale) in das neu geschaffene Programm „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ erfolgt ist, notwendig geworden.

Der zentrale Inhalt bei der Fortschreibung des IG EK's widmet sich der Anpassung an die 2020 neu eingeführte Programmstruktur der Städtebauförderungsprogramme von Sachsen-Anhalt. Darüber hinaus soll die Konzeptfortschreibung die Aufnahme von Maßnahmen ermöglichen, die Aspekte des Klimaschutzes und der Anpassung an sich verändernde klimatische Verhältnisse beinhalten. Zudem ist die Vergrößerung der Fläche des Sanierungsgebietes von Nienburg (Saale) bei der Fortschreibung mit in das Konzept aufzunehmen.

Gesamtkosten der Maßnahme	30.000,00 €
Davon Fördermittel Bund/Land	20.000,00 €
Davon Eigenmittel	10.000,00 €

Vergütung von Sanierungsträgern und Beauftragten

Die Vergütung von Beauftragten (Sanierungsträger SALEG) wird mit max. 5 % der berücksichtigten Kosten als Projektsteuerungsleistungen kalkuliert. Leistungen eines Sanierungsträgers und Beauftragten werden von der SALEG im Rahmen des Treuhändervertrages erbracht. Diese Leistungen umfassen:

- Führen des Treuhandkontos 30 %
- Erarbeitung von Fördervereinbarungen; Beratungstätigkeiten, förderrechtliche Prüfung der Abrechnung von privaten Instandsetzungsmaßnahmen und Kostenerstattung 35 %
- Mitwirkung bei Beschluss- und Informationsvorlagen, Abstimmungen mit der Stadt und Unterstützung der Ausschussarbeit 35 %

Gesamtkosten der Maßnahme	55.150,00 €
Davon Fördermittel Bund/Land	36.766,67 €
Davon Eigenmittel	18.383,33 €

Alle Einzelmaßnahmen im Programmgebiet des Sozialen Zusammenhalts – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten sind Bestandteil des aktuellen IG EK oder können aus den Unterzielen des IG EK abgeleitet werden.

Die Gesamtkosten der Maßnahmen belaufen sich nach dem derzeitigen Kenntnisstand auf ca. 1.158.150,00 € und werden wie folgt in die Haushaltsplanung sowie in die mittelfristige Finanzplanung der Stadt Nienburg (Saale) eingestellt:

		Haushaltsjahr 2023	Haushaltsjahr 2024	Haushaltsjahr 2025
Gesamtauszahlungen	1.158.150,00 €	619.500,00 €	269.325,00 €	269.325,00 €
Gesamteinzahlungen	772.100,00 €	413.000,00 €	179.550,00 €	179.550,00 €

Mit Schreiben vom 15.03.2022 forderte die Bewilligungsstelle u. a. den Beschluss des Stadtrates der Stadt Nienburg (Saale) zur Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht bis zum 13.04.2022 nach.

Anlage:

- Maßnahmen-, Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplan (Anlage 4),
- Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5),
- Übersichtskarte mit Darstellung der Einzelmaßnahmen

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale) beschließt die Gesamtmaßnahme Nienburg Kerngebiet, Städtebauförderungsprogramm Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten, Programmjahr 2022 mit den darin enthaltenen Einzelmaßnahmen (vgl. Anlage 4 des Förderungsfortsetzungsantrages) und die Kosten- und Finanzierungsübersicht (Anlage 5 des Förderungsfortsetzungsantrages).

Geänderter Beschluss und Abstimmungsergebnis

Gremium: Stadtrat der Stadt Nienburg (Saale)	Sitzung am: 12.04.2022	TOP: Ö 9
--	------------------------	----------

Einstimmig	Mit Stimmen- mehrheit	ja	nein	Enthaltungen	Laut Beschluss- vorlage
------------	-----------------------------	----	------	--------------	----------------------------

Vorsitzender des Stadtrates

(Siegel)