

Landeshauptstadt



Beschluss-
drucksache

b

In den Stadtbezirksrat Ricklingen
In den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss
In den Ausschuss für Umweltschutz und Grünflächen
In den Ausschuss für Integration, Europa und
Internationale Kooperation (Internationaler Ausschuss)
In den Ausschuss für Haushalt Finanzen und
Rechnungsprüfung
In den Verwaltungsausschuss
In die Ratsversammlung

Nr. 0001/2019
Anzahl der Anlagen 2
Zu TOP

Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Oberricklingen Süd-West

Antrag,

1. das in Anlage 1 und 2 dargestellte Gebiet als Sanierungsgebiet entsprechend § 142 Abs. 1 und Abs. 4 BauGB festzulegen sowie die Anwendung der Vorschriften des § 144 und der §§ 152 ff. BauGB auszuschließen (vereinfachtes Sanierungsverfahren).
2. zu beschließen, die Stadterneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Oberricklingen Süd-West bis zum 31.12.2028 durchzuführen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Die Beachtung von Gender-Aspekten wird neben der Berücksichtigung von Belangen von Frauen und Männern, Mädchen und Jungen, jungen und älteren Menschen, Menschen mit Behinderungen sowie Müttern und Vätern zu einem zentralen Bestandteil bei allen Entscheidungen und Prozessen im Rahmen der städtebaulichen Maßnahmen in Oberricklingen Süd-West.

Kostentabelle

Aus Mitteln der Landeshauptstadt Hannover soll ein jährlicher Quartiersfonds von 25.000 € bereitgestellt werden. Ein Einsatz von Städtebauförderungsmitteln des Bundes oder des Landes Niedersachsen soll nicht erfolgen. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände soll ausschließlich über die Inanspruchnahme von Steuervorteilen gemäß §§ 7 h, 10 f und 11a EStG bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden in

Sanierungsgebieten durch EigentümerInnen erfolgen.

Begründung des Antrages

Zu 1.

Durch die Ausweisung als Sanierungsgebiet und die damit verbundenen Steuervorteile bei der Modernisierung und Instandsetzung von darin gelegenen Gebäuden soll ein zusätzlicher Impuls für qualitätsvolle energetische Gebäudesanierung gegeben werden, um dem vorhandenen Sanierungsstau entgegenzuwirken und durch nachhaltige Energie- und CO₂-Einsparungen die Umsetzung der kommunalen Klimaschutzziele zu befördern. Es wird ein Anreiz geschaffen, sowohl im bewohnten Zustand als auch bei Erwerb einer Immobilie Sanierungsschritte innerhalb der Laufzeit des Sanierungsverfahrens in Angriff zu nehmen. Abriss und Neubau sowie Luxussanierungen sind davon ausgenommen.

Im dem für das vereinfachte Sanierungsverfahren vorgesehene Gebiet befinden sich etwa 1.600 Ein- und Zweifamilienhäuser und ca. 300 Mehrfamilienhäuser. Ein Großteil der Gebäude stammt aus den 1930er Jahren. Der Rest wurde größtenteils in der Nachkriegszeit erbaut.

Aus energetischer Sicht befinden sich die Gebäude in sehr unterschiedlichem Zustand. Bei einem Großteil der Gebäude wurden lediglich die über die Jahre erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen durchgeführt und gegebenenfalls je nach Bedarf Anbauten zugefügt. Aufgrund der vielen Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Quartier kommt wegen der Bautypologie häufig nur die (Teil-)Sanierung für eine (energetische) Optimierung infrage. Gleiches gilt für die Sanierung im bewohnten Zustand. Auch für die meisten Gebäude, bei denen bereits in den 1970er/1980er Jahren umfangreichere Sanierungsmaßnahmen/Umbauten durchgeführt wurden, besteht mittlerweile erneuter Handlungsbedarf.

In Oberricklingen besteht in besonderem Maße Potential, die energetischen Standards der Gebäude zu verbessern sowohl bei jungen Familien, die im Rahmen des Generationenwechsels in den Stadtteil ziehen und ihre Häuser nach und nach sanieren und umbauen als auch bei der alteingesessenen Bewohnerschaft, die die Gebäude auf ihre sich ändernden Bedürfnisse anpasst. Dies könnte durch den finanziellen Anreiz der Steuerbegünstigungen befördert werden.

Grundsätzlich können EigentümerInnen von zu eigenen Wohnzwecken genutzten oder vermieteten Gebäuden/Wohnungen im Sanierungsgebiet die steuerlichen Vergünstigungen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bzw. Erhaltungsaufwand in Anspruch nehmen.

Durch die geplante Vorgehensweise werden keine sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen erwartet, da die Finanzierung der angestrebten Maßnahmen durch die GebäudeeigentümerInnen erfolgt. Die Anwendung der Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152ff BauGB) ist daher auszuschließen. Die Anwendung des § 144 BauGB kann unterbleiben, da sie zur Sicherstellung der Sanierungsziele nicht erforderlich ist.

Bis Anfang 2020 ist im vorgesehenen Sanierungsgebiet ein im Rahmen des KfW-Programms 432 „Energetische Stadtsanierung“ gefördertes energetisches Sanierungsmanagement eingesetzt. Dieses soll zu Beginn des Sanierungszeitraums EigentümerInnen und Gemeinde hinsichtlich des für die Nutzung von Steuervorteilen erforderlichen Bescheinigungsverfahrens unterstützen.

Zu 2.

Die zügige Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen liegt im öffentlichen Interesse. Es geht dabei nicht um Kurzfristigkeit, sondern um integrierte Lösungsansätze, bei denen die einzelnen Maßnahmen sinnvoll ineinandergreifen. Sie sollen kontinuierlich durchgeführt und vollständig zum Abschluss gebracht werden können. Es wird davon ausgegangen, dass die städtebaulichen Maßnahmen in einem Zeitraum von zehn Jahren durchgeführt werden können, daher soll ein Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2028 beschlossen werden.

61.41
Hannover / 02.01.2019