

## Kontakt

Weitere Informationen und individuelle Beratung erhalten Sie beim Stab Stadtentwicklung und im Fachdienst Bau und Planung:

**Jürgen Meyer, Stadtdirektor**

Telefonnummer: 05861/808500

E-Mail: [j.meyer@elbtalau.de](mailto:j.meyer@elbtalau.de)

**Ursula Fallapp, Stab Stadtentwicklung und Marketing**

Telefonnummer: 05861/808540

E-Mail: [u.fallapp@elbtalau.de](mailto:u.fallapp@elbtalau.de)

**Jens Hesebeck, Fachbereich Bau**

Telefonnummer: 05861/808300

E-Mail: [j.hesebeck@elbtalau.de](mailto:j.hesebeck@elbtalau.de)

**Carolin Hiepler, Fachdienst Bau und Planung**

Telefonnummer: 05861/808301

E-Mail: [c.hiepler@elbtalau.de](mailto:c.hiepler@elbtalau.de)

**Jenny Weber, Fachdienst Bau und Planung**

Telefonnummer: 05861/808323

E-Mail: [j.weber@elbtalau.de](mailto:j.weber@elbtalau.de)



## Anlage zur Vorlage 04/0294/2023 ORTSKERNANIERUNG STADT DANNENBERG (ELBE)



## Inhaltsverzeichnis

Städtebauliche Erneuerung der Dannenberger Innenstadt . . . . .	1
Grundsätze der Sanierung . . . . .	2
Ziele der Sanierung . . . . .	2
Wissenswertes zu Ihrem Modernisierungsvorhaben . . . . .	3
1. Welche Voraussetzungen sind für eine Förderung notwendig? . . . . .	3
2. Welche Maßnahmen werden gefördert? . . . . .	4
3. Welche Art und Höhe der Förderung gibt? . . . . .	5
Sanierungsverfahren . . . . .	6
Sanierungssatzung und ausgewiesenes Sanierungsgebiet . . . . .	7
Kontakt . . . . .	8

## Städtebauliche Erneuerung der Dannenberger Innenstadt

Die Stadt Dannenberg (Elbe) ist in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ des Landes Niedersachsen aufgenommen worden. Damit ist für den Bereich der Innenstadt eine finanzielle Unterstützung beim Bau von Straßen, Plätzen, öffentlichen Grün- und Wasserflächen möglich. Auch für die Bürger\*innen in der Innenstadt kann es eine finanzielle Entlastung geben. Aus dem Förderungsprogramm können z.B. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bei Wohn- und Geschäftsgebäuden bezuschusst und einkommensteuerlich begünstigt werden. Während sanierungsbedingte Ausgleichsbeiträge für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erhoben werden können, entfallen die üblichen Anliegerbeiträge beim Ausbau von Straßen und Plätzen.

Mit der Innenstadterneuerung in Dannenberg (Elbe) besteht auch die Verpflichtung, in den nächsten 15 Jahren von 2023 bis 2038 die Wohn- und Geschäftsfunktion der Innenstadt zu verbessern. Die dafür bereitgestellten Städtebauförderungsmittel werden zu gleichen Teilen von Bund, Land Niedersachsen und der Stadt Dannenberg (Elbe) getragen. Die Stadt Dannenberg (Elbe) kann mit diesen Förderungsmitteln ihre



städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen planen und durchführen. Die Grundlage für die geplanten Schritte ist eine Voruntersuchung der Innenstadt und die Beschlussfassung des Rates über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberger Innenstadt“. Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat sich damit eindeutig zu der Sanierungsdurchführung positioniert und setzt auf die Bereitschaft der Bürger\*innen die öffentlichen Maßnahmen zu unterstützen und durch private Modernisierungsmaßnahmen die Dannenberger Innenstadt mit zu gestalten.

Dabei unterstützt die Stadt private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, die von Grundstückseigentümer\*innen im ausgewiesenen Sanierungsgebiet beantragt werden können. Dafür stehen bereits jetzt und bis 2038 Mittel zur Verfügung. In den nächsten Seiten erhalten Sie Informationen, wie Sie ein solches Modernisierungsvorhaben unter Inanspruchnahme einer Förderung realisieren können. Die Gebäudemodernisierung ergibt für Sie eine Reihe von Vorteilen. Zunächst erhöhen Sie damit den Gebrauchs- und Wohnwert Ihres Eigentums. Auf Dauer sichern Sie sich eine höhere Rendite bei geringeren Bewirtschaftungskosten nach der Modernisierung. Wir wollen Ihnen dabei helfen, dass Ihr Haus auch zukünftig für Sie und Ihre Stadt wertvoll bleibt.

## Grundsätze der Sanierung

- Sämtliche Maßnahmen zur Erneuerung der Innenstadt werden sich nach den Bedürfnissen der betroffenen Bürger\*innen richten.
- Bei der Planung und Durchführung von Maßnahmen ist eine Anhörung und Beteiligung der Betroffenen vorzusehen.
- Mit der Fachkompetenz im Stab und im Fachdienst Bau und Planung der Samtgemeindeverwaltung gibt es für alle Mieter\*innen, Pächter\*innen und Eigentümer\*innen die Möglichkeit, sich über finanzielle Auswirkungen und Fördermöglichkeiten, aber auch über die rechtlichen Konsequenzen frühzeitig und umfassend zu informieren.
- Bei der Durchführung der Erneuerung soll Rücksicht auf die wirtschaftliche Situation eines jeden Betroffenen genommen werden. Die Existenz der Gewerbetreibenden muss mit den beabsichtigten Maßnahmen verbessert und darf nicht bedroht werden.
- Bei den privaten Modernisierungsmaßnahmen werden keine Luxusmodernisierungen mit Zuschüssen gefördert. Preiswerter Wohnraum soll nicht vernichtet werden und die Mieten sollen den ortsüblichen Rahmen nicht übersteigen.
- Bei der Ausführung von Sanierungsmaßnahmen wird die Stadt mögliche Störungen für den Einzelhandel, die Gewerbetreibenden, die Haus- und Grundbesitzer\*innen, die Mieter\*innen und den Verkehr so gering wie möglich halten.



## Ziele der Sanierung

Um die Attraktivität der Dannenberger Innenstadt zu steigern und den Stadtkern als Wohn-, Arbeits- und Lebensstandort zu stabilisieren wurden folgende Sanierungsziele definiert.

- **Verbesserung des Stadtklimas und Erlebbarkeit des Stadtgrüns**

Um die Erlebbarkeit des Stadtgrüns in Dannenberg für Bewohner\*innen sowie Besucher\*innen gleichermaßen zu erhöhen, muss die Verbindung der Innenstadt mit der umliegenden Landschaft gestärkt werden. Durch die Verbindung zu dem Naherholungsgebiet am Thielenburger See sollen vorhandene öffentlich zugängliche Grünräume mit zusätzlichen öffentlichen Flächen als „grüne Bänder“ entwickelt werden. Entsiegelung und Begrünung und intensive Bepflanzungen entlang der grünen Bänder zielen außerdem auf eine nachhaltige Verbesserung des Stadtklimas ab und tragen in hohem Maße zur Erreichung der nationalen Klimaschutzziele bei.

- **Klimaneutrale Mobilität fördern**

Ziel der stadtverträglichen Mobilität ist es, die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer\*innen zu berücksichtigen. Angesichts der bereits realisierten Maßnahmen für den motorisierten Individualverkehr nimmt die Stärkung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen, einen hohen Stellenwert ein und soll in Dannenberg gelöst werden. Eine Erhöhung des Anteils des Fahrrad- und Fußgänger\*innenverkehrs am gesamten Verkehrsaufkommen im Innenstadtgebiet wirkt sich nicht nur positiv auf das Stadtklima aus, sondern erhöht auch die Aufenthaltsqualität und leistet somit einen Beitrag zur Belebung der Innenstadt.

- **Stärkung der Innenstadt als Einzelhandelsstandort**

Mit dem Ziel, die Innenstadt Dannenbergs als Einzelhandelsstandort nachhaltig zu stärken, sind bauliche Maßnahmen zur bedarfsgerechten Entwicklung der Erdgeschosse sowie der Erschließung der Obergeschosse verbunden. Gleichzeitig sollen zur Reaktivierung der Leerstände sowie zur Pflege des Stadtbildes

kontinuierlich und unter wesentlichem Einbezug der Bürger\*innen Impulse gegeben werden. Bedarfsgerechte Verkaufsflächen zu schaffen ist das Ziel, um den Einzelhandelsstandort entscheidend zu verbessern. Im Rahmen des City-Managements und der Zusammenarbeit mit dem Marketingverein ALMA Elbtalau - Alle machen Marketing e.V. sollen städtebauliche Neustrukturierungen entwickelt werden.

- **Stärkung der Innenstadt als generationsübergreifender Wohnstandort**

Voraussetzung für ein belebtes Zentrum ist neben einem attraktiven Stadtraum und einem gesunden Mikroklima auch eine verträgliche Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Demzufolge soll die Innenstadt als Wohnstandort, insbesondere durch die Erweiterung von barrierefreien Wohnangeboten, gestärkt werden.

- **Städtebauliche Aufwertung unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes**

Historische Gebäude, die mittel bis stark sanierungsbedürftig sind, sollen modernisiert und instandgesetzt werden. Punktuelle Umgestaltungsmaßnahmen und städtebauliche Neustrukturierungen sollen das Stadtbild und die Bausubstanz unter Berücksichtigung des historischen Ortsbildes aufwerten. Zur Wahrung des Stadtbildes sind bei Neubauvorhaben die vorhandenen Gegebenheiten zu berücksichtigen und städtebaulich einzufügen.

# Wissenswertes zu Ihrem Modernisierungsvorhaben

## 1. Welche Voraussetzungen sind für eine Förderung notwendig?

- Das Gebäude muss im ausgewiesenen Sanierungsgebiet der Stadt liegen.
- Das Grundstück bzw. seine Bebauung weisen Mängel oder Missstände auf, die durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen beseitigt oder behoben werden können.
- Mit der Stadt muss ein Vertrag über die Modernisierungsmaßnahmen geschlossen werden.
- Das Gebäude soll nach der Modernisierung noch für einen angemessenen Zeitraum seiner vorgesehenen Nutzung dienen (Restnutzungsdauer mindestens 30 Jahre).
- Die Kosten der Baumaßnahmen sollen, im Verhältnis zur Restnutzungsdauer, wirtschaftlich vertretbar sein und grundsätzlich nicht mehr als 70 % der Kosten eines vergleichbaren Neubaus betragen, hiervon sind jedoch Ausnahmen möglich. So können beispielsweise bei hochwertigen Einzelbaudenkmalen die Kosten mehr als 70 % betragen.
- Der Ausbau soll den Grundsätzen des sozialen Wohnungsbaues entsprechen. Die förderfähigen Maßnahmen beziehen sich stets auf einen Ausbau-Standard. Sollten Ihre Ausbaumaßnahmen sich deutlich gehobener darstellen, können Abzüge bei den förderfähigen Kosten entstehen.
- Die angestrebte Nutzung und die geplante Gestaltung soll den Sanierungszielen der Stadt entsprechen.
- Grundsätzlich werden umfassende Modernisierungsmaßnahmen angestrebt, das heißt, dass das jeweilige Gebäude nach Abschluss der geförderten Baumaßnahmen keine weiteren Mängel und Missstände aufweisen sollte. Dennoch sind einzelne Teilsanierungen zwischen 2023 und 2038 möglich, sodass die Sanierung Ihres Gebäudes finanziell für Sie realisierbar bleibt. (Sanieren in Abschnitten)

## 2. Welche Maßnahmen werden gefördert?

Modernisierungsmaßnahmen verbessern den Gebrauchswert eines Gebäudes und passen es an gesunde und wirtschaftliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse an. Insbesondere gehören zu den Modernisierungsmaßnahmen, die förderungsfähig sind (anrechenbare Kosten), unter anderem:

- Die Verbesserung von Wohnungsgrundrissen, z.B. durch Schaffung von Wohnungsabschlüssen, Veränderung von Raumgrößen, Anordnung von Fluren zur Erschließung gefangener Räume, Zusammenlegung kleiner und Teilung größerer Wohnungen, Barrierefreiheit.
- Einbau von Treppenhäusern.
- Verbesserung der Belichtung und Belüftung durch Herstellung neuer Fensteröffnungen und Lüftungseinrichtungen für Bäder und Küchen.
- Einbau und Verbesserung von sanitären Anlagen einschließlich neuer Anschlüsse (Einbau von Toilette, Dusche oder Bad).
- Einbau und Verbesserung der Elektroinstallation (z.B. Vergrößerung der Leitungsquerschnitte zum Anschluss moderner Haushaltsgeräte).
- Einbau und Verbesserung einer neuzeitlichen Wärmeversorgung und des Schallschutzes.
- Einbau neuer Fenster mit Isolierverglasung.
- Neuherstellung oder Verbesserung von Außenanlagen durch Abbruch störender Anbauten und Nebengebäude.
- Gestaltung von Fassaden und Außenbereichen, beispielsweise Entsiegelung und Begrünung, Spielplätze sowie Müllsammelplätze.
- Modernisierungsbedingte Maler-, Fliesen- und Fußbodenbelagsarbeiten.
- Errichtung der erforderlichen Stellplätze, die bauordnungsrechtlich im Zusammenhang mit der Modernisierungsmaßnahme stehen.

Instandsetzungsmaßnahmen zielen stets darauf ab, den Zustand wiederherzustellen, der bestand, als das Gebäude neu errichtet war. Zur Instandsetzung zählt die Beseitigung von Schäden, die sich durch das Alter und den Gebrauch des Gebäudes eingestellt haben. Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Aus Altersgründen erforderlich werdende Dachneueindeckungen;
- Feuchtigkeitsisolation von Wänden;
- Renovierung von Außen- und Innenanstrichen.

Ohne eine Verbindung mit Modernisierungsmaßnahmen können Instandsetzungsmaßnahmen nur in Ausnahmefällen gefördert werden. Ausnahmen sind aus stadtbildpflegerischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten zu begründen. Nicht förderfähig sind Maßnahmen, die nicht der Ortstypik entsprechen (u.a. gebietsuntypische Materialien, Formen und Gestaltungen) und reine Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten.



### 3. Welche Art und Höhe der Förderung gibt?

Modernisierungsmaßnahmen können durch Zuschüsse und einkommensteuerliche Vergünstigungen gefördert werden.

Die Zuschüsse werden von der Stadt im Rahmen der ihr zur Verfügung stehenden Städtebauförderungsmittel gewährt. Sie werden in einem Vertrag vereinbart. Zuschüsse werden für unrentierliche Kosten gewährt, das heißt Kosten, die innerhalb des geplanten Durchführungszeitraumes der Baumaßnahme nicht durch eigene oder fremde Mittel (beispielsweise Mieterlöse) zu decken sind. Eigenkapital wird in angemessener Höhe erwartet. Fremdmittel sollen in dem Umfang eingesetzt werden, wie diese sich aus den Mietmehrerträgen finanzieren lassen. Bei durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen können Sie mit einem Zuschuss von etwa 30 bis 40 % der anrechenbaren Kosten rechnen. Eine Hilfestellung bei der Berechnung der anrechenbaren Kosten und der sich daraus ergebenden Fördersumme erhalten Sie zu Beginn Ihrer Planung.

Die einkommensteuerlichen Vergünstigungen werden nach Vorlage eines Vertrages durch das zuständige Finanzamt anerkannt. Nach § 82 g der Einkommensteuerverordnung (EStDV) können die tatsächlich entstandenen Herstellungskosten von Modernisierungsmaßnahmen erhöht abgeschrieben werden, wenn ein Modernisierungsvertrag mit der Stadt vorliegt. Die Kosten können anstelle der sonst üblichen Abschreibung für Abnutzung in zehn Jahren zu je 10 % von der Einkommensteuer abgesetzt werden. Nach § 82 h EStDV kann der Erhaltungsaufwand (Reparaturen und Instandsetzungsmaßnahmen) auf zwei bis fünf Jahre verteilt geltend gemacht werden; also nicht, wie sonst üblich, nur im Jahre der tatsächlichen Zahlung. Ausgenommen hiervon sind selbstgenutzte Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen.

#### 4. Wie wird eine Modernisierung vorbereitet?

- Erstes Informationsgespräch mit dem Stab Stadtentwicklung
- Vorgespräch mit der unteren Denkmalschutzbehörde, um frühzeitig denkmalrechtliche Anforderungen zu klären
- Auftrag an einen Architekten, den Zustand des zu modernisierenden Gebäudes festzustellen, einen Vorentwurf zu erstellen und eine Kostenschätzung zu erarbeiten
- Erarbeitung eines Finanzierungskonzeptes und unter Umständen Zuhilfenahme des Sanierungsträgers, der im Auftrag der Stadt Dannenberg (Elbe) die Ortskernsanierung begleitet und konkrete Aufgaben übernimmt, wie beispielsweise die Errechnung der förderfähigen Kosten Ihrer Maßnahme
- Zustimmung der Stadt zu der Förderung durch einen Vertrag
- Auftragserteilung an den Architekten, Bauantragsunterlagen beizubringen
- Bauantragsvorlage und Kostenberechnung

Bei allen Schritten steht Ihnen der Stab Stadtentwicklung und der Fachdienst Bau und Planung für Fragen und Hilfestellungen zur Seite. Sprechen Sie uns gern an!

## Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch regelt das umfassende Sanierungsverfahren.

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 152 BauGB eindeutig und zweckmäßig abzugrenzen. Die Abgrenzung ist so zu wählen, dass die Sanierung erkennbar in einem überschaubaren Zeitraum umsetzbar ist. Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat einen Zeitraum von 15 Jahren, bis 2038, festgelegt

Maßgebend für die Abgrenzung des Sanierungsgebietes sind die in dem „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ und in den „Vorbereitenden Untersuchungen“ dargestellten Missstände und festgelegten Ziele und Maßnahmen.

Der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) hat am 27.04.2023 die räumliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes mit der Festlegung der Sanierungssatzung beschlossen.



# Sanierungssatzung und ausgewiesenes Sanierungsgebiet

## Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Dannenberg - Innenstadt“

Aufgrund der §§ 10 und 58 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl S. 576) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung, hat der Rat der Stadt Dannenberg (Elbe) in seiner Sitzung am 27.04.2023 folgende Satzung beschlossen:

### § 1

#### Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes „Lebendige Zentren“ wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 32,9704 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Dannenberg - Innenstadt“.

### § 2

#### Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet „Dannenberg - Innenstadt“ umfasst Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb eines abgegrenzten Bereiches entlang der Straßen Thielenburger Weg, An den Ratswiesen, Werder, Am Landgraben, Marschtorstraße, Jeetzalallee, Kirchgarten, Rosmarienstraße, An der Kirche, Kuhmarkt, Amtsberg, Am Markt, Schloßgraben, Poggengang, Münzstraße, Lindenweg, Adolfsplatz, Lange Straße, Fischerstraße, An der Marsch, Lauben, Mühlentor.

Bestandteil der „Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dannenberg - Innenstadt“ ist das beigefügte Dokument, in dem die einzelnen Flurstücke des abgegrenzten Bereiches aufgeführt sind.

Eine zeichnerische Darstellung des Sanierungsgebietes ist ebenfalls Bestandteil der „Satzung der Stadt Dannenberg (Elbe) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Dannenberg - Innenstadt“.

Werden innerhalb des Gebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke



verschmolzen und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### § 3

#### Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 - 156a BauGB finden Anwendung.

### § 4

#### Genehmigungspflichten

Die Vorschriften der §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

### § 5

#### Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 143 Abs. 1 Satz 4 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dannenberg (Elbe), den 27.04.2023