

Beschlussvorlage

zur Behandlung im: **Gemeinderat**

Vorberatung im: **Ausschuss für Planung, Verkehr, Energie und Umwelt**
Ortsbeirat Stadtmitte

Betreff: **Sanierungsgebiet "Östlicher Altstadttrand" - Änderung der Förderung bei Modernisierungsvereinbarungen**

Bezug: Vorlage 27/2008

Anlagen: 1. Regeln zur Höhe der Förderung von Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Beschlussantrag:

1. Für die Höhe der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadttrand“ gelten künftig die neuen Regeln der Anlage 1.
2. Für die Gebäude Am Lustnauer Tor 5 und Hafengasse 3 bis 5, für die eine Förderung in den abgeschlossenen Modernisierungsvereinbarungen unter Vorbehalt gestellt wurde, wird jeweils eine Förderung entsprechend Anlage 1 gewährt.

Finanzielle Auswirkungen		Jahr:	Folgej.:
Investitionskosten:	€	€	€
bei HHStelle veranschlagt:			
Aufwand / Ertrag jährlich	€	ab:	

Ziel:

Breitere Streuung der Fördermittel, damit möglichst viele Eigentümer motiviert werden können, ihre Gebäude zu sanieren.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Im Sanierungsgebiet wurden bisher sieben Modernisierungsvereinbarungen mit einem Fördervolumen von insgesamt ca. 660.000 € abgeschlossen. Letztes Jahr konnten, weil die Mittel im Haushalt erschöpft waren, zwei weitere Modernisierungsvereinbarungen nur noch mit der Einschränkung abgeschlossen werden, dass der Gemeinderat für 2010 weitere Mittel zur Verfügung stellt.

Außerdem wurde festgestellt, dass die Förderbeträge der einzelnen Gebäude teilweise recht hoch waren, so dass die Mittel nur wenigen Bauherren zugute kamen.

2. Sachstand

Die bisherigen Regelungen zur Förderung von Maßnahmen im Sanierungsgebiet wurden vom Gemeinderat gemeinsam mit der Sanierungssatzung am 03.03.2008 beschlossen (Vorlage 27/2008). Darin ist geregelt, dass der Erneuerungszuschuss derzeit 20 bis 35% der förderfähigen Kosten beträgt (siehe Anlage). Förderfähig sind unter anderem Maßnahmen, die der funktionalen und strukturellen Verbesserung von Verkaufsräumen dienen, sowie Verbesserungen im Fassadenbereich.

3. Lösungsvarianten

Generell sind viele Varianten denkbar, die zu geringerer Förderung der einzelnen Modernisierungsvorhaben und damit zur Möglichkeit einer breiteren Spreizung führen: Der Fördersatz kann auf andere Prozentsätze gesenkt werden, die Förderung kann sich auf weniger mögliche Maßnahmen beziehen oder es können verschiedene Obergrenzen eingeführt werden.

4. Vorschlag der Verwaltung

Da sich die Auswahl der geförderten Maßnahmen im Großen und Ganzen bewährt hat, schlägt die Verwaltung diesbezüglich lediglich vor, Fassadensanierungen ohne Wärmedämmmaßnahmen künftig nicht mehr zu fördern und bei gewerblichen Räumen Büros und Praxen auszuschließen. Bei den Maßnahmen soll der Fördersatz für funktionale und strukturelle Verbesserungen von Verkaufs- und Geschäftsräumen von 35% beibehalten werden, es sollen aber Obergrenzen bezogen auf die Größe des Ladens eingeführt werden. Für Verbesserungen bei Fassaden soll der Fördersatz für gedämmte Fassaden auf 20% reduziert werden, auch hier wird eine Förderobergrenze pro m² Fläche der Fassade eingeführt. Die alten und neuen Regeln sind in Anlage 1 als Synopse gegenüber gestellt. (Aus der alten Regelung künftig entfallende und in der neuen Regelung neue Textpassagen sind markiert, unveränderter Text ist spaltenübergreifend dargestellt.) Überschlägige Vergleichsberechnungen anhand der bisher geförderten sieben Objekte haben ergeben, dass die neuen Regelungen zu Fördersummen führen, die bei ca. 60 % der bisher geltenden Regeln liegen. Die so entstehenden Summen sind einerseits hoch genug, um als Anreiz für eine Investition zu wirken, andererseits reagieren sie auf die schwierige Situation der öffentlichen Haushalte und erlauben eine Förderung von mehr Objekten.

Hinsichtlich der bereits unterzeichneten Modernisierungsvereinbarungen, für die eine Förderung nur noch unter Vorbehalt zugesagt werden konnte, empfiehlt die Verwaltung aus Erwägungen des Gleichheitsgrundsatzes eine Förderung auf der Basis der neuen Regeln.

5. Finanzielle Auswirkungen

Die Zuschüsse werden aus dem Sonderhaushalt, HH. Stelle 7.6157.9500.000-0150 finanziert.

Anlage 1

Alte Regelung	Neue Regelung
Höhe der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Östlicher Altstadtrand“ (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB) auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) vom 23.11.2006.	
1	Voraussetzungen <p>Durch Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB) soll der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht werden. Dabei ist auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu achten. Nach Abschluss einer Erneuerungsmaßnahme muss das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.</p> <p>Darüber hinaus ist zu beachten, dass die Stärkung des Einzelhandelsstandorts als eines der vordringlichen Sanierungsziele formuliert wurde. Daher ist die Förderung einzelner Gebäude immer im Kontext der funktionalen und strukturellen Verbesserung von Verkaufs- und Geschäftsräumen zu beurteilen.</p>
2	Festlegung des Kostenerstattungsbetrages <p>Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die privaten Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Mängel und Missstände zu beseitigen und die Funktionalität und die Attraktivität der vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen und damit die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien kann dieser Zuschuss - unabhängig von der Nutzung des Gebäudes - bis maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen (10.2.2.1 Abs. 3 StBauFR). Dies gilt auch bei der Umnutzung von Gebäuden bzw. bei untergeordneten Anbauten. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15% erfolgen (10.2.2.3 StBauFR).</p> <p>Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme <u>keinen</u> Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Stadt für die jeweilige Baumaßnahme eine <u>Obergrenze</u> für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.</p>
3	Erneuerungszuschuss <p>Bei Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von den durchzuführenden Maßnahmen ein Kostenerstattungsbetrag von maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten entsprechend unten stehender Tabelle festgelegt. Dabei ist in der jeweiligen Vereinbarung über die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen die Einhaltung der Stadtbildsatzung verbindlich festzulegen.</p>

Alte Regelung		Neue Regelung	
Maßnahme	Fördersatz	Maßnahme	Fördersatz
Funktionale und strukturelle Verbesserungen von Verkaufs- und Geschäftsräumen wie beispielsweise: <ul style="list-style-type: none">- Verbesserung der energetischen und gestalterischen Situation bei Schaufenstern,- Anpassung von Werbeanlagen an die Stadtbildsatzung,- Zusammenlegung von Flächen,- Verbesserungen der Zugänglichkeit von Einzelhandelseinrichtungen sowie Schaffung von behindertengerechten Zugängen,- weitere strukturelle Verbesserungen zur nachhaltigen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Immobilie.	35%	Funktionale und strukturelle Verbesserungen von Verkaufs- und Geschäftsräumen wie beispielsweise: <ul style="list-style-type: none">- Verbesserung der energetischen und gestalterischen Situation bei Schaufenstern,- Anpassung von Werbeanlagen an die Stadtbildsatzung,- Zusammenlegung von Flächen,- Verbesserungen der Zugänglichkeit von Einzelhandelseinrichtungen sowie Schaffung von behindertengerechten Zugängen,- weitere strukturelle Verbesserungen zur nachhaltigen Sicherstellung der Leistungsfähigkeit der Immobilie.	35%, aber maximal 200 €/m² Verkaufsfläche
Verbesserungen im Fassadenbereich: a) Instandsetzung mit Wärmedämmung b) Instandsetzung ohne Wärmedämmung	35% 20%	Verbesserungen im Fassadenbereich: Instandsetzung mit Wärmedämmung	20%, aber maximal 150 €/m² Fassadenfläche
Nicht gefördert werden <ul style="list-style-type: none">- Schönheitsreparaturen innen und außen sowie reine Instandhaltungsmaßnahmen.- Erneuerung von Verkaufsflächen ohne funktionale Verbesserung (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).- Erneuerung von Wohnungen (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).		Pro Gebäude besteht eine Förderobergrenze von 70.000 €. Nicht gefördert werden <ul style="list-style-type: none">- Schönheitsreparaturen innen und außen sowie reine Instandhaltungsmaßnahmen.- Erneuerung von Verkaufsflächen ohne funktionale Verbesserung (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).- Erneuerung von Büroräumen und Praxen (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).- Erneuerung von Wohnungen (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).- Verbesserungen im Fassadenbereich ohne Wärmedämmung (ggfs. können diese Maßnahmen zur Inanspruchnahme der Sonderabschreibungsmöglichkeiten bescheinigt werden).	

Alte Regelung	Neue Regelung
<p>4. Förderung von Ordnungsmaßnahmen</p> <p>Gebäuderestwertentschädigung/Abbruchkosten Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Hierzu gehören insbesondere auch die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (Wert der untergehenden Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.</p> <p>Abbruchkosten / Wertersatz Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten <u>entsprechend dem Sanierungsziel</u> erstattet. Ferner wird der Substanzverlust des gutachterlich festgestellten Wertes erstattet.</p> <p>Die Verwaltung ist vom Gemeinderat ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei kann insbesondere hinsichtlich der Abbruchkosten und der Entschädigung des Substanzverlustes auch ein geringerer Betrag vereinbart werden.</p> <p>5. Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen</p> <p>Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass durch eine Erneuerungsmaßnahme der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Deshalb ist in jedem Falle ein zeitgemäßer Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen). 2. Eine ausreichende Wärmedämmung (Isolierung) der Fassade sowie der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden. 3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein. Dabei sind auch alternative Energieträger bzw. Techniken denkbar. 4. Jede Wohnung/Nutzungseinheit muss einen eigenen Abschluss aufweisen. 5. In jede Wohnung/Nutzungseinheit ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen. 6. Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden. 7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroinstallation) müssen den 	

Alte Regelung	Neue Regelung
<p>heutigen technischen Anforderungen entsprechen.</p> <p>8. Die Stadtbildsatzung in der je gültigen Fassung muss eingehalten sein.</p> <p>Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 8) soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.</p>	