

Drucksache Nr.: 196/2009

Dezernat I

Federführend: Stadtentwicklung und
Bauwesen

Anlagen: 1

Az.: 222; ba

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Hauptausschuss	25.08.2009	N	zur Vorberatung
Ausschuss für Bau und Planung	27.08.2009	N	zur Vorberatung
Stadtrat	01.09.2009	Ö	zur Beschlussfassung

Beschluss der "Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes "Weststadt / südliche Altstadt"

Antrag:

Die Rat der Stadt Neustadt an der Weinstraße beschließt die in der Anlage befindliche „Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes >Weststadt / südliche Altstadt<“.

Der Beschluss erfolgt vorbehaltlich ihrer schriftlichen Genehmigung durch die ADD Rheinland-Pfalz.

Begründung:

Wie §1 der Richtlinie erläutert, ist die städtebauliche Sanierung der Weststadt bzw. südlichen Altstadt darauf ausgerichtet, ein Geflecht zahlreicher öffentlicher und privater Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum (15 Jahre) aufeinander abgestimmt durchzuführen. Dazu hat der Stadtrat am 11.11.2008 die entsprechende Sanierungsrahmenplanung und die Aufstellung eines Sanierungsgebietes nach Baugesetzbuch beschlossen. Seit der öffentlichen Bekanntmachung am 29.05.2009 ist das Sanierungsgebiet in Kraft.

Private Modernisierungsmaßnahmen sind wesentlicher Bestandteil dieses Projektes und tragen zur Verwirklichung der Sanierungsziele bei. Sie besitzen in der Rahmenplanung einen hohen Stellenwert, dokumentiert durch die entsprechenden Zielformulierungen auf S. 91f. der Vorbereitenden Untersuchungen vom November 2008 (u.a. ist dort genannt: Erhaltung und Aufwertung der vorhandenen Baustruktur; Entkernung der Blockinnenbereiche zur Verbesserung der Wohn- und Freiraumqualität; Förderung der Sanierung von Gebäuden mit strukturell intakter Bausubstanz; bestandsorientierte Qualitätsverbesserung an Gebäuden (Grundrisszuschnitt, technische Ausstattung, zeitgemäßer Wohnungsstandard); Behebung von Gestaltmängeln an Gebäuden, insbesondere in den Ladenzonen im Erdgeschoss).

Damit befinden sich private Modernisierungsmaßnahmen – sofern sie nachfolgend genannte Bedingungen erfüllen – im öffentlichen Interesse und sollen durch die Stadt Neustadt an der Weinstraße finanziell gefördert werden:

- die Maßnahmen müssen im Sanierungsgebiet liegen;
- die betroffenen Objekte müssen in den Vorbereitenden Untersuchungen als modernisierungsbedürftig ausgewiesen sein (vgl. dortigen Plan auf S. 25);
- die Objekte müssen nach ihrer inneren oder äußeren Beschaffenheit in einer objektiven Gesamtbetrachtung Missetände und Mängel im Sinne des §177 BauGB aufweisen, deren Beseitigung oder Behebung durch Modernisierung/Instandsetzung möglich ist;
- die Objekte müssen eine Restnutzungsdauer in der Regel von mindestens 30 Jahren haben;
- vor Beginn der Baumaßnahme muss eine individuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer abgeschlossen werden;
- mit der Baumaßnahme darf noch nicht begonnen worden sein – es sei denn, es wurde im Einzelfall einem vorzeitigen Maßnahmebeginn zugestimmt.

Sind alle o.g. Kriterien erfüllt und wurde die entsprechende Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung erfolgreich abgeschlossen, können an den privaten Eigentümer Fördermittel bis zu 30% der berücksichtigungsfähigen Baukosten bis zu einer Höchstgrenze von 50.000 EUR (im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel) ausgeschüttet werden. Dies gilt jedoch nur insoweit, als er seine Aufwendungen nicht durch „eigene oder fremde Mittel oder Zuschüsse anderer Stellen decken und die sich daraus ergebenden Kapitalkosten sowie die zusätzlich entstehenden Bewirtschaftungskosten nicht aus den nachhaltig erzielbaren Erträgen des Gebäudes aufbringen kann“ (vgl. § 5 Abs. 1 der Richtlinie).

Die von der Stadt ausgeschütteten Fördermittel können abschließend wiederum im Bundes-Länder-Förderprogramm „Stadtumbau“ finanziell geltend gemacht werden, d.h. die Stadt bekommt 70% ihrer Ausgaben ersetzt.

Um alle Eigentümer den gleichen Bedingungen zu unterwerfen, muss die Stadt die mit der ADD bereits abgestimmte Modernisierungsrichtlinie erlassen. Sie regelt alle Rahmenbedingungen der Förderung, im Wesentlichen Art und Umfang der förderfähigen Maßnahmen, Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages und das Antrags- und Auszahlungsverfahren für die Zuwendungen.

Neustadt an der Weinstraße, 10.08.2009

Oberbürgermeister