

Beratungsfolge	Sitzungstermin	öffentlich	nichtöffentlich	TOP
Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr	07. Dezember 2016	x		4
Stadtrat	15. Dezember 2016	x		3

Städtebauförderung „Aktive Innenstadt Bitburg“
Förderprogramm „Städtebauliche Erneuerung“ – „Aktive Stadtzentren (STZ)“

Beschlussfassung über die Richtlinie der Stadt Bitburg zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Sanierungsgebietes „Aktive Innenstadt Bitburg“ (Modernisierungsrichtlinie)

A. Sachverhalt/Vorhaben/Projekt / B. Regelung/Maßnahmen/Rechtsgrundlage

Ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung für das Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ liegt in der Instandsetzung und Modernisierung des sanierungsbedürftigen Gebäudebestandes und damit in der Stärkung der Wohnfunktion in diesem innerstädtischen Quartier.

Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Sinne des § 177 BauGB durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages fördern. Dazu bedarf es einer sogenannten Modernisierungsrichtlinie als Förderrichtlinie für Sanierungsmaßnahmen im Fördergebiet.

Eines der im Abschlussbericht genannten Ziele war die Aufwertung des Wohnungsbestands. Dies wird u.a. durch Zuwendungen für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erreicht.

Die Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen innerhalb des festgelegten Stadterneuerungsgebietes „Aktive Innenstadt Bitburg“ soll grundsätzlich auf der Grundlage einer von der Gemeinde beschlossenen und von der ADD genehmigten Modernisierungsrichtlinie erfolgen.

Im Frühjahr 2016 haben Vertreter des Planungsbüros ISU, der ADD Trier sowie der Verwaltung im Rahmen mehrerer Ortsbegehungen alle Gebäude innerhalb des Gebietes auf ihre Modernisierungsbedürftigkeit hin beurteilt. Der Sanierungsbedarf wurde im Rahmenplan sowie der Übersichtskarte „Bestandsaufnahme Bausubstanz“ dokumentiert. Hierin sind der Geltungsbereich des Fördergebietes sowie die modernisierungs-/ sanierungsbedürftigen Gebäude dargestellt. Sofern die Voraussetzungen für eine Förderung nach diesen Vorgaben vorliegen, kann zwischen dem Eigentümer und der Stadt eine Modernisierungsvereinbarung abgeschlossen werden.

Die zur Beschlussfassung anstehende Modernisierungsrichtlinie orientiert sich überwiegend an der Musterrichtlinie der ADD Trier.

Nachfolgend sind einige wesentliche Anpassungen der Richtlinie aufgeführt:

„Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie kann sich die Gemeinde an den berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten durch Gewährung eines grundsätzlich nicht rückzahlbaren pauschalierten Kostenerstattungsbetrages beteiligen. Dieser beträgt max. 20 v.H. der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten (ohne Grundstücks- und Gebäuderestwert), jedoch höchstens 30.000,00 €.

Grundlage für die Berechnung der Gesamtkosten ist eine Kostenschätzung nach der DIN 276. Die Kostengliederung der berücksichtigungsfähigen Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung von privaten Gebäuden ist als Anlage beigefügt und Bestandteil dieser Richtlinie.

Die Förderung des Innenausbaus/Ausstattungen ist insgesamt begrenzt auf höchstens 375,00 Euro pro qm Wohnfläche bzw. Haupt- und Nebennutzfläche bei gewerblichen Räumen. Die unter diese Höchstbetragsregelung fallenden Kosten sind in der Kostengliederung mit einem (x) gekennzeichnet. Zur Ermittlung dieses Höchstbetrages gelten nur die Flächen, die von den Modernisierungsmaßnahmen betroffen sind.

Im Rahmen der Anwendung dieser Richtlinie ist auch bei überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages auf der Grundlage einer Vergleichsberechnung* (Jahresmehrertrags- oder Jahresgesamtertragsberechnung) unter Verweis auf die Ziffer 8.4.1.5 Abs. 3 VV-StBauE entbehrlich.

Bei Gebäuden von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie bei Gebäuden von strukturpolitischer, konversionsbedingter oder technologieorientierter Bedeutung kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 10 v.H. erhöht werden. Der in Abs. 3 genannte Höchstbetrag kann sich in diesen Fällen auf insgesamt höchstens 40.000,00 € erhöhen.

Bei der Festsetzung des Kostenerstattungsbetrages können bei sozialen Härtefällen die nachgewiesenen Einkommensverhältnisse des/der Eigentümers/-in angemessen berücksichtigt werden (Sozialklausel). Der Kostenerstattungsbetrag kann um bis zu 5 % v.H. erhöht werden. Der in Abs. 3 genannte Höchstbetrag bleibt hiervon unberührt.“

C. Alternativen

J.

D. Kosten/Finanzierung

Im Ergebnis und Finanzhaushalt sind für die Jahre 2017 – 2020 jeweils pauschal 80.000 € für Modernisierungsmaßnahmen eingestellt. Eine detailliertere Maßnahmenprognose ist schwierig. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht „Aktive Innenstadt Bitburg“ (15.11.2016) sind ebenfalls mögliche Maßnahmen bis 2021 dargestellt. Im Programm „Aktive Innenstadt Bitburg“ wurde bereits für vier Maßnahmen ein vorzeitiger Vorhabenbeginn in Abstimmung mit der ADD Trier bewilligt. Es ist davon auszugehen, dass nach Gebietsfestlegung und Einleitung der Öffentlichkeitsarbeit ein Anstieg an Modernisierungsanfragen erfolgt.

E. Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr empfiehlt:

Der Stadtrat beschließt:

Die in der Anlage beigefügte Richtlinie der Stadt Bitburg zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Erneuerungsgebietes / Sanierungsgebietes „Aktive Innenstadt Bitburg“ inkl. Anlagen (Kostengliederung nach DIN 276 und deren ergänzenden Ausführungen, Rahmenplan sowie Übersichtskarte „Bestandsaufnahme Bausubstanz“). Die Verwaltung wird ermächtigt, Modernisierungsvereinbarungen entsprechend dieser Richtlinie abzuschließen.

Die Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden in den förmlich festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt Bitburg vom 01. Januar 2006 findet keine Anwendung und verliert für das Gebiet „Aktive Innenstadt Bitburg“ ihre Gültigkeit.

Im Auftrag

Jörg Meier-Prümm

ERGEBNIS DER BERATUNG:

Gremium	Sitzung am	einstimmig	ja	nein	Enthaltung	Beschlussvorschlag angenommen	
						ja	nein
Ausschuss für Bau, Wirtschaft und Verkehr	07.12.2016	X	X			X	
Stadtrat	15.12.2016						

Hinweis:

Folgende Anlagen zur Vorlage sind zur besseren Einsichtnahme zusätzlich auf der Internetseite www.bitburg-macht-zukunft.de als PDF-Datei hinterlegt:

- Abschlussbericht (April 2016) über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept inkl. Begründung und Anhang
- Pläne: Bestandsanalyse – Bestandsaufnahme Verkehr – Bestandsaufnahme Bausubstanz – Bestandsaufnahme Nutzungen
- Die Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) für die Gesamtmaßnahme vom 15.11.2016
- Der städtebauliche Rahmenplan