

AZ: 61.1 / 52 / Frau Schilf

Drucksache Nr.: 0521/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	03.09.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichtersteller:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Sanierungsgebiet Vicelinviertel

**- Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
für die Modernisierung und Instandset-
zung baulicher Anlagen im Eigentum Dritter**

A n t r a g :

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit einer hohen und mittleren Priorität im Maßnahmenkonzept (Plan 11) der Rahmenplanfortschreibung soll mit 100 % des ermittelten Kostenerstattungsbetrags (unrentierliche Kosten) im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel gefördert werden.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel aus dem Treuhandvermögen stehen zur Verfügung

B e g r ü n d u n g :

Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in Ihrer Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) legen neue Grundlagen zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zur Anteilfinanzierung der Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer baulicher Anlagen Dritter in Stadterneuerungsgebieten (B 2.2.1).

Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind u. a. dass

- Missetände und Mängel gem. § 177 BauGB an dem Gebäuden festgestellt wurden,
- die Kosten der Erneuerung nicht aus den nachhaltig zu erzielenden Erträgen (Mieteinnahmen) aus der Bewirtschaftung des Gebäudes zu finanzieren sind (Unrentierlichkeit),
- die Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung angemessen sind.

Städtebauförderungsmittel können anteilig oder bis zur vollen Höhe des ermittelten Kostenerstattungsbeitrags (unrentierliche Kosten) eingesetzt werden. Der Kostenerstattungsbeitrag ist gem. Anlage 13 der StBauFR SH 2015 zu ermitteln.

Zur Wahrung der Gleichbehandlung sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer, an deren Gebäuden im Rahmen der Fortschreibung der Rahmenplanung Missstände und Mängel gem. § 177 BauGB festgestellt wurden, über die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln und über die Förderbedingungen zu informieren. Außerdem hat die Gemeinde zu entscheiden, in welchem Umfang sie sich generell an der Finanzierung des ermittelten Kostenerstattungsbeitrags beteiligt (anteilig oder in voller Höhe des Kostenerstattungsbeitrags).

Bei der Fortschreibung der Rahmenplanung für das Vicelinviertel (Drucksache 0520/2013/DS) wurde der Zustand der Gebäude erhoben und daraus der Sanierungsbedarf abgeleitet. Ca. 42 % der Gebäude sind in einem beeinträchtigten bzw. einem schlechten baulichen Zustand. Dieses entspricht den Missständen und Mängeln gem. § 177 BauGB. Daraus leitet sich eine hohe bzw. mittlere Priorität der Sanierungsmaßnahmen ab. Außerdem wurden die (bisher erhaltens- und schutzwürdigen) Kulturdenkmale und erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude aufgenommen und in der Bewertung der Sanierungspriorität angemessen berücksichtigt.

Zur Beteiligung am Umfang der Finanzierung wird vorgeschlagen, 100 % des ermittelten Kostenerstattungsbetrags (unrentierliche Kosten) als Förderung für die Modernisierung und Instandsetzung für Gebäude mit mittlerer und hoher Sanierungspriorität zu gewähren. Bislang sind in der Regel im Rahmen einer Pauschale 30 % bzw. bei denkmalgeschützten Gebäuden und Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung 50 % der Gesamtkosten gefördert worden. Auch bei der neuen Regelung wird erwartet, dass im Durchschnitt die Förderung in ähnlicher Höhe liegt.

Alle Eigentümer, deren Gebäude im Maßnahmenkonzept der Fortschreibung der Rahmenplanung (Plan 11) mit einer hohen bzw. mittleren Priorität dargestellt sind, werden nach der Zustimmung der Ratsversammlung zur Rahmenplanfortschreibung über die Möglichkeit und die Förderbedingungen zum Einsatz der Städtebauförderungsmittel angeschrieben und informiert. Das betrifft ca. einhundert Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet Vicelinviertel. Von einer erneuten direkten Ansprache und Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer in Verbindung mit einer möglichen Anteilsfinanzierung der Erneuerungskosten werden für den verbleibenden Förderzeitraum Impulse und Investitionsanreize für die bisher schleppend verlaufende Erneuerung der privaten Wohngebäude erwartet.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Anteilsfinanzierung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung unterliegt gem. A 5.2. StBauFR SH 2015 der Nachrangigkeit. D. h., dass zunächst geprüft wird, ob z. B. Mittel der Wohnraumförderung und / oder KfW-Förderung eingesetzt werden können.

Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung erfolgt im Rahmen des verfügbaren Treuhandvermögens und ist bei der Fortschreibung des jährlich mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten abzustimmenden Maßnahmenplans zu berücksichtigen. Ein Anspruch auf Anteilsfinanzierung an den Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung besteht nicht.

Unabhängig von den Sanierungsprioritäten und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können darüber hinaus alle Eigentümerinnen und Eigentümern des Sanierungsgebiets unter bestimmten Bedingungen die erhöhten steuerlichen Absetzungen nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen.