

**Fachdienst
Stadtplanung und Stadtentwicklung (61)
Abt. Stadtplanung / Erschließung –61.1-**

Neumünster, den 20.01.2017
Sachbearbeiterin: Sabine Schilf
Telefon: 27 05
Telefax: 26 48

Az.: 61.1-54 schi-sta

Ergänzung zum Antrag 0336/2013/An des Stadtteilbeirats Stadtmitte vom 04.11.2016

- Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Neumünster Stadtmitte

Die Wohnungsbestände der Wohnungs-Vermietung-West GmbH & Co. KG (WVW) im Bereich Hansaring/Werderstraße/Wilhelmstraße/Wasbeker Straße befinden sich im Stadtumbaugebiet Stadtteil West sowie in der Gebietskulisse, für welche vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen wurden und zz. durchgeführt werden.

Gem. § 148 Abs. 1 BauGB obliegt die Durchführung von Baumaßnahmen in einem (zukünftigen) Sanierungsgebiet den Eigentümern (soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist). Zur Durchführung der Baumaßnahme gehört auch die Vorbereitung der Baumaßnahme, z. B. in Form einer Modernisierungs- und Instandsetzungsuntersuchung.

Sowohl bei einem eventuellen Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (sofern die Voraussetzungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein 2015 erfüllt sind) als auch beim Einsatz von Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung (Bestandsförderung) zur Sanierung/Modernisierung/Teilmodernisierung von Wohnungen sind die Kosten der Vorbereitung der Baumaßnahme (Planungskosten) Teil der förderfähigen Kosten.

Die Zielrichtung des Antrags, dass die Kosten der Modernisierungsuntersuchung und damit die Vorbereitung der privaten Baumaßnahmen von der Verwaltung getragen werden sollen, ist ein verlorener Zuschuss und damit eine direkte kommunale Wirtschaftsförderung. Direkte Kommunale Wirtschaftsförderung ist nach dem Beschluss der Innenministerkonferenz vom 12.03.1981 als unzulässig anzusehen. Es sei denn, die kommunale Aufgabenerfüllung erfordert die direkte Förderung aus Gründen des öffentlichen Wohls.

Die Notwendigkeit einer direkten Förderung ausschließlich zu Gunsten der WVW ist unter Würdigung der in der Begründung vorgetragene Aspekte (Schaffung preiswerten modernisierten Wohnraums etc.) nicht nachvollziehbar, da sich im Stadtumbaugebiet weitere Wohnungsbestände von Wohnungsbauunternehmen und Einzeleigentümern befinden, die in einem vergleichbaren Zustand sind und deren Instandsetzung und Modernisierung ebenfalls im öffentlichen Interesse liegt.

Die Kosten einer Modernisierungs(vor)untersuchung sind abhängig von der Größe des zu untersuchenden Gebäudes, dem Zustand des Gebäudes und dem damit verbundenen Umfang der erforderlichen Maßnahmen. Eine Modernisierungsuntersuchung besteht im Wesentlichen aus einer Bestandsaufnahme, einer Planung und einem Finanzierungskonzept. Die Leistungen sind teilweise Grundleistungen gem. HOAI Leistungsphase 1-2 und werden an Hand der Baukosten berechnet bzw. sind nach Aufwand zu vergüten (Bestandsaufnahme).

Abhängig von den genannten Parametern werden sich die Kosten für eine Modernisierungsuntersuchung im mittleren bis oberen vierstelligen Bereich (ohne Aufmaß und evtl. Fachgutachten z. B. Holzschutz) bewegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass Fördermöglichkeiten für eine Modernisierungsuntersuchung bestehen, jedoch nur dann, wenn auch anschließend eine bauliche Umsetzung erfolgt.

Dr. Tauras
Oberbürgermeister