

0386/2013/An

Auszug

aus der öffentlichen Sitzung der Ratsversammlung
vom 22.11.2016

11.12. Antrag des Stadtteilbeirats Stadtmitte betr. Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Neumünsters Stadtmitte
Vorlage: 0328/2013/An

Beschluss:

Die Stadtteilversteherin, Frau Klein, bringt den Antrag ein und begründet ihn. Sie führt aus, dass der Antrag bewusst an die Ratsversammlung gerichtet sei, da diese auch ohne Vorberatung entscheiden könne. Sofern die Geschäftsordnung den Verweis an einen Fachausschuss zwingend vorschreibe, regt sie an, zu prüfen, inwieweit diese Regelung geändert werden könne.

* Ratsherr Kühl beantragt die Überweisung an den Planungs- und Umweltausschuss zur Vorberatung.

Dem Überweisungsantrag wird bei einer Enthaltung (Ratsherr Griese) im Übrigen einstimmig zugestimmt.

- * Der Planungs- u. Umweltausschuss hat den Antrag unter der Nummer 0336/2013/An am 02.02.2017 beraten. Der Protokollauszug liegt bei.
Da die Überweisung zur Beratung erfolgt ist, obliegt es der Ratsversammlung, über den Antrag zu entscheiden.
Der Antrag wird als 0386/2013/An auf der Ratsversammlung am 18.07.2017 behandelt.

SPPs in / Obm / 1. SR / SR / GA / 50 / 03 / 10. A

Stadtteilbeirat Stadtmitte

0328/2013/A4

Neumünster, 4. Nov. 2016

E. B. A. 16
30.11.16

Frau Stadtpräsidentin

Anna-Katharina Schättiger

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin,

bitte setzen Sie den folgenden Antrag des Stadtteilbeirats Stadtmitte auf die Tagesordnung der Ratsversammlung am 22. Nov. 2016.

Mit freundlichem Gruß

Antje Klein

Antje Klein

Stadtteilversteherin

Antrag zur Durchführung einer Modernisierungsvoruntersuchung zur Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum in Neumünsters Stadtmitte:

Die Verwaltung wird beauftragt, in Abstimmung mit der Wohnungsvermietung West (WVW) durch eine Architektin/einen Architekten für eine leer stehende Hauseinheit im Quartier Wasbeker Str., Hansaring, Werderstr. und Wilhelmstr. eine Modernisierungsvoruntersuchung durchführen zu lassen. Bestandteil des Auftrages soll sein, die Modernisierungserfahrungen der Baugenossenschaft Holstein, der WoBau und der Kocksiedlung zu berücksichtigen und das Ergebnis der Untersuchung auf die Anforderungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen und der Investitionsbank Schleswig-Holstein abzustimmen, die für eine finanzielle Förderung durch das Land Schleswig-Holstein zu erfüllen sind.

Begründung:

- 1 In Neumünster ist in den Jahren 2015/16 keine einzige Sozialwohnung gefördert worden. Dabei wächst die Bevölkerung und insbesondere die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum kann nicht befriedigt werden. Das Problem wird sich verschärfen, wenn Neumünster ab 2017 Flüchtlingsfamilien unterbringen muss.
- 2 Die Situation auf dem preisgünstigen Mietwohnungsmarkt in der Stadtmitte ist zur Zeit dadurch gekennzeichnet, dass akzeptable Wohnungen für eine Bruttokaltmiete von 330 € einerseits kaum zu finden sind und andererseits

die Modernisierungstätigkeit durch den staatlich garantierten Mietzins, z.B. im Vicelinviertel, gebremst wird. Daneben gibt es viele Wohnungsleerstände, z.B. in der Rosenstraße, am Sachsenring oder der Werderstraße.

- 3 Die Verwaltung stellt in der letzten Ratsversammlung fest, dass sie bei den Wohnungsbaugesellschaften für Initiativen im sozialen Wohnungsbau seit Jahren erfolglos geworben hat. Dabei gibt es bei der WWV, dem ehemaligen Wohnungsbauverein Arbeiterbund, ein starkes Interesse, den denkmalgeschützten, stadtbildprägenden und modernisierungsbedürftigen Wohnungsbestand aus den 1920er Jahren wieder einer funktionsgerechten Nutzung zuzuführen.
- 4 Unser Stadtteil, die Stadtmitte, ist wegen der optimalen Ausstattung mit Infrastruktur und der nachhaltigen städtebaulichen Weiterentwicklung im Bestand der beste Standort für neue Initiativen im sozialen Wohnungsbau.
- 5 Mit dem Beschluss des Rates vom 7.06.2016 zur Einleitung Vorbereitender Untersuchungen zur Stadtsanierung im Stadtteil West ist ein erster erfolgsversprechender Schritt getan, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnungsmodernisierung zu fördern. Wegen des komplexen Planungsverfahrens kann aber mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht vor 2018 gerechnet werden.
- 6 Zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt muss daher unverzüglich in einem Modellvorhaben aufgezeigt werden, wie in der Stadtmitte preisgünstiger Wohnraum im Bestand bereitgestellt werden kann.

**Auszug aus der Niederschrift über die Sitzung des
Stadtteilbeirates „Stadtmitte“ vom 12.10.2016**

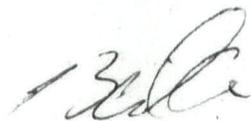
TOP 7 Anträge

Herr Fellmann begründete seinen – unter TOP 4 bereits genannten – Antrag mündlich.

Der Auftrag an die Stadtverwaltung NMS lautet, dass diese zusammen mit der, in Modernisierungsverfahren erfahrenen, Wohnungsvermietung WEST (WVW), Baugenossenschaft Holstein, der WoBau und der Kocksiedlung eine Modernisierungsvoruntersuchung durchführend lässt. Das Ergebnis soll auf die Anforderungen der AG für zeitgemäßes Bauen und die der Investitionsbank S-H für die finanzielle Förderung durch das Land S-H abgestimmt sein.

Der Antrag wurde einstimmig angenommen.

Beglaubigt:



Auszug Planungs- u. Umweltausschuss 02.02.2017

TOP 6.1

Beschluss:

Allen Ausschussmitgliedern liegt eine Stellungnahme der Verwaltung vom 20.01.2017 als Tischvorlage vor.

Frau Klein erläutert den vorliegenden Antrag kurz. Frau Bühse spricht sich gegen den Antrag aus. Es sei Aufgabe des Eigentümers und nicht der Kommune eine Modernisierungsuntersuchung durchzuführen.

Herr Dr. Tauras verweist auf die vorliegende Stellungnahme der Verwaltung und spricht sich ebenfalls gegen den Antrag aus.

Herr Westphal lässt nach weiterer Diskussion über den Antrag abstimmen.

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen: 5

Nein-Stimmen: 6

Enthaltung: 0

Damit ist der Antrag des Stadtteilbeirates Stadtmitte abgelehnt.

Vfg.

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

Neumünster, den 21.11.2016
Sachbearbeiterin: Sabine Schilf
Telefon: 27 05
Telefax: 26 48

Az.: 61.1-54 schi-sta

Stellungnahme zum Antrag 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 Städtumbaugebiet Stadtteil West sowie in der Gebietskulisse, für welche vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 BauGB beschlossen wurden und zz. durchgeführt werden. Ohne den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung vorwegzugreifen, ist davon auszugehen, dass sich die Gebäude der WVW in einem beeinträchtigten baulichen Zustand befinden und sich daraus ein gewisser Sanierungsbedarf ableitet.

Gem. § 148 Abs. 1 BauGB obliegt die Durchführung von Baumaßnahmen 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.

Zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln müssen die Voraussetzungen der Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein 2015 erfüllt sein.

Unabhängig von einer Stadterneuerungskulisse ist der Einsatz von Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung (Bestandförderung) zur Sanierung/Modernisierung/Teilmodernisierung von Wohnungen an dem beschriebenen Standort möglich, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.

In beiden Fällen sind die Kosten der Vorbereitung der Baumaßnahme (Planungskosten) Teil der förderfähigen Kosten.

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.

Die 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 vierstelligen Bereich bewegen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unterschiedliche Fördermöglichkeiten für eine Modernisierungsuntersuchung bestehen, jedoch nur dann, wenn auch anschließend eine bauliche Umsetzung erfolgt. Die vom Stadteilbeirat Stadtmitte beantragte modellhafte Voruntersuchung ist somit vollständig aus dem städtischen Haushalt zu finanzieren.

Im Auftrage

Heilmann

2. FDL -61-

Spur

3. ab am

4. Z. d. A.

**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 vorgetragenen 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