

AZ: 61.1-55 / Frau Neumann

Drucksache Nr.: 1118/2018/DS
=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	31.08.2022	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM / Stadtbaurätin

Verhandlungsgegenstand:

Sanierungsgebiet "Bahnhofsumfeld"
- Einsatz von Städtebauförderungsmit-
teln für die Modernisierung und In-
standsetzung baulicher Anlagen
Dritter

A n t r a g :

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit mittlerem und hohem Instandsetzungsbedarf gemäß der vorbereitenden Untersuchungen (Anlage 1) soll mit 100 % des ermittelten Kostenerstattungsbetrages (unrentierliche Kosten) im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel gefördert werden.

ISEK:

Messeachse entwickeln

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel aus dem Treuhandvermögen stehen zur Verfügung

Auswirkungen auf den Klimaschutz:

- ☒ Ja - positiv
☐ Ja - negativ
☐ Nein

Begründung:

Die seitens der Ratsversammlung (0953/2018/DS) am 15.12.2021 beschlossene Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bahnhofsumfeld ist am 26.01.2022 in Kraft getreten.

Innerhalb des Sanierungsgebiets befinden sich gemäß Anlage 1 85 sanierungsbedürftige Gebäude, davon rd. 60 % mit hohem und rd. 40 % mit mittlerem Instandsetzungsbedarf. Sanierungsziel ist die Modernisierung und Instandsetzung dieser baulichen Anlagen (Anlage 2).

Die Durchführung dementsprechender Maßnahmen obliegt den Eigentümerinnen und Eigentümern (§ 148 BauGB).

Die Stadt kann diese dabei im Rahmen der Städtebauförderung finanziell unterstützen:

Gemäß B 2.2.1 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) sind Ausgaben der Stadt für die Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer baulicher Anlagen im Eigentum Dritter zuwendungsfähig.

Voraussetzung hierfür ist u. a., dass

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

Der Einsatz der Städtebauförderungsmittel kann gemäß städtischer Entscheidung anteilig oder bis zur vollen Höhe des ermittelten Kostenerstattungsbeitrages (sog. unrentierliche Kosten) erfolgen.

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung wird vorgeschlagen, 100 % des ermittelten Kostenerstattungsbetrages als Förderung für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit mittleren und hohem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf zu gewähren. Dies entspricht der für das benachbarte Sanierungsgebiet „Stadtteil West“ festgelegten Förderung (0437/2018/DS).

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Anteilsfinanzierung der Modernisierungs- / Instandsetzungskosten unterliegt der Nachrangigkeit, d. h. es ist vorrangig zu prüfen, ob Mittel aus anderen Förderprogrammen (z. B. KfW-Förderung) eingesetzt werden können. Ein Anspruch auf eine Anteilsfinanzierung besteht zudem grundsätzlich nicht.

Die Förderung der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des verfügbaren Treuhandvermögens und wird im Zuge der mit dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein abzustimmenden jährlichen Fortschreibung des Maßnahmenplanes berücksichtigt.

Unabhängig von den Sanierungsprioritäten und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln, können alle Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet unter bestimmten Voraussetzungen die erhöhte steuerliche Absetzung nach § 7 h Einkommenssteuergesetz in Anspruch nehmen.

Nach Beschlussfassung des Planungs- und Umweltausschusses werden zur Wahrung der Gleichbehandlung alle Eigentümerinnen und Eigentümer, an deren baulichen Anlagen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen Missestände und Mängel festgestellt wurden, über die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln sowie die Förderbedingungen informiert (B 2.2.1 (2) StBauFR SH 2015).

Von der direkten Ansprache und Beratung der Eigentümerinnen und Eigentümer unter Bezug auf eine mögliche Anteilsfinanzierung der Sanierungskosten werden Impulse und Investitionsanreize erwartet.

Im Auftrage

Tobias Bergmann
Oberbürgermeister

Sabine Kling
Stadtbaurätin

Anlagen:

- 1 Plan 7 der vorbereitenden Untersuchungen „Neumünster-Messeachse“
- 2 Plan 17 der vorbereitenden Untersuchungen „Neumünster-Messeachse“