Stadtverwaltung Lahnstein

Sitzungsvorlage Drucksachen-Nr.: **BV 18/3449**

Fachbereich	**Datum**
Fachbereich 1 - Zentrale Dienste, Stadtentwicklung und Kultur	04.07.2018

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**öffentlich / nichtöffentlich**
Haupt- und Finanzausschuss	06.09.2018	Ö
Stadtrat	13.09.2018	Ö

Stadtumbau "Innenstadt Oberlahnstein" (Programm zur Förderung der städtebaulichen Erneuerung); Beratung und Beschluss einer "Modernisierungsrichtlinie"

Sachverhalt:

Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellen einen wesentlichen Bestandteil der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen dar.
Mit der Nennung der Bauaufgabe „Modernisierung und Instandsetzung“ an erster Stelle des § 148 Abs. 2 BauGB kommt zum Ausdruck, dass bauliche Maßnahmen, die den vorhandenen Gebäudebestand betreffen, die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme besonders kennzeichnen.

Modernisierung von Gebäuden bedeutet im städtebaulichen Sinne die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen und damit die nachdrückliche Verbesserung heruntergekommener baulicher Anlagen.
Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln, die insbesondere auf Abnutzung, Alterung, Witterungseinwirkungen und Einwirkungen Dritter zurückzuführen sind und städtebaulich nachteilige Auswirkungen haben.

Da die Modernisierung und Instandsetzung, insbesondere von älteren Gebäuden, für die privaten Eigentümer vielfach ohne die Unterstützung mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten nicht möglich ist, können zur Deckung der Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen unterstützend Städtebauförderungsmittel (Bund/Land/Gemeinden) eingesetzt werden. Dies soll grundsätzlich auf der Grundlage einer von der Gemeinde beschlossenen Modernisierungsrichtlinie erfolgen.

Private Eigentümer haben die Möglichkeit, bei der Gemeinde finanzielle Unterstützung für die Modernisierung bzw. Instandsetzung ihrer Gebäude zu beantragen.
Es besteht jedoch kein Rechtsanspruch.
Voraussetzung ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung vor Beginn der Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahme.

Dies bedingt, dass die Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen auf der Grundlage einer von der Gemeinde beschlossenen und von der ADD genehmigten Modernisierungsrichtlinie und anderer Nachweise zu erfolgen hat.

Daher haben Im Mai dieses Jahres Vertreter des Planungsbüros WSW und der ADD im Rahmen einer Ortsbegehung alle Gebäude innerhalb des Gebietes auf ihre Modernisierungsbedürftigkeit hin beurteilt.

Der Sanierungsbedarf wurde entsprechend dokumentiert. Hierin sind der Geltungsbereich des Fördergebietes sowie die modernisierungs- bzw. 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 Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) stellt eine Muster-Vereinbarung zur Verfügung, die verwaltungsseitig etwas stilistisch überarbeitet wurde, ohne die vorgegebenen Inhalte zu ändern. Das aktuelle Muster der ADD hat zwischenzeitlich den Begriff der „Förderung“ durch „Kostenerstattung“ ersetzt und zusätzliche Erläuterungen beigefügt, die in der Originalverlautbarung ebenfalls zur Kenntnisnahme beigefügt sind. Letztendlich zeigt dies leider, dass die Inanspruchnahme dieser „Kostenerstattung“ für den Bauherrn mit recht hohem Aufwand verbunden ist.

Finanzierung:

Im Haushalt sollen im Jahr 2019 pauschal 100.000 Euro für Modernisierungsmaßnahmen eingestellt werden.
In der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die Bestandteil der bisherigen Beratungen und Beschlussfassung zum Stadtumbau war, sind vier Maßnahmen à 25.000 Euro pro Jahr angesetzt (und damit in der Summe über die gesamte Laufzeit des Stadtumbaus eine Million Euro).
Eine Prognose für die Akzeptanz solcher Maßnahmen ist zur Zeit noch schwierig, da nur wenige Interessenten sich vorab und unverbindlich gemeldet hat. Es ist davon auszugehen, dass nach Gebietsfestlegung und Einleitung der Öffentlichkeitsarbeit ein Anstieg an Modernisierungsanfragen erfolgt.
In einem Fall wurde in Abstimmung mit der ADD ein vorzeitiger Maßnahmenbeginn bewilligt, der aus verschiedenen Gründen (Witterung, Auftragslage etc.) dennoch eine Verzögerung erfahren wird.

Beschlussvorschlag:

Die in der Anlage beigefügte Richtlinie der Stadt Lahnstein zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden innerhalb des Stadtumbaugebietes Oberlahnstein wird beschlossen und soll nach Genehmigung durch die ADD ihre Anwendung finden.
Die Verwaltung wird ermächtigt, Modernisierungsvereinbarungen entsprechend dieser Richtlinie abzuschließen.

Anlagen:

Entwurf der Modernisierungsrichtlinie für das Stadtumbaugebiet Oberlahnstein
Erläuterungen der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion

(Peter Labonte)
Oberbürgermeister