

Beratungsvorlage AIU/072/2016

Amt: Baurechts- und Ordnungsamt

Beratungsfolge	Sitzung am	Status	Ergebnis
Ausschuss für Infrastruktur und Umwelt	29.11.2016	N - Vorberatung	
Gemeinderat	13.12.2016	Ö - Beschlussfassung	

Sanierungsgebiet "Promenadeplatz"; Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag:

Private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Promenadeplatz“ werden nach Maßgabe der beigefügten Fördergrundsätze gefördert.

Finanzielle Auswirkungen: ☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten: (derzeit nicht bezifferbar, abhängig von Einzelanträgen) Euro

Finanzierung:

Verwaltungshaushalt 2016
Haushaltsstelle: Euro

Vermögenshaushalt 2016
Haushaltsstelle: 2.6150.950200 150.000 Euro

Beratungsvorlage AIU/072/2016

Sachverhalt:

Der Gemeinderat hat am 19.07.2016 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Promenadeplatz“ beschlossen. Diese ist am 29.07.2016 mit öffentlicher Bekanntmachung in Kraft getreten.

1. Grundlage der Förderung

Auf Grundlage der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – StBauFR) kann die Stadt Freudenstadt als Zuwendungsempfänger die Städtebauförderungsmittel (= Zuschüsse) zusammen mit ihrem Eigenanteil für Kosten zuwendungsfähiger Einzelmaßnahmen verwenden, die ein Dritter durchführt.

Wegen der nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fördermittel erscheint es zweckmäßig, allgemeine Fördergrundsätze der Stadt, welche die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) ergänzen, aufzustellen. Dies ermöglicht den Bürgern, die Voraussetzungen und die Förderermittlung nachzuvollziehen und bildet damit die Grundlage für künftige Beratungsgespräche.

Die Fördergrundsätze für private Modernisierungsmaßnahmen sind der Vorlage beigelegt. Sie entsprechen im Wesentlichen den Fördergrundsätzen, die sich bereits bei der Sanierungsmaßnahme „Stadtbahnhof / Gottlieb-Daimler-Straße“ bewährt haben.

2. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Bei der Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum ist Voraussetzung für die Förderung durch die Stadt, dass

- mit der baulichen Maßnahme noch nicht begonnen worden ist,
- der Eigentümer sich vorher vertraglich gegenüber der Stadt verpflichtet hat, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen oder ein Erneuerungsgebot ergangen ist,
- die Kosten im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sind,
- alle Durchführungs- / Gestaltungsauflagen der Baurechts- und Denkmalbehörde und / oder der Stadt Freudenstadt eingehalten werden.

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Die Städtebauförderrichtlinien bieten den Spielraum, bei **privaten Modernisierungsmaßnahmen bis zu 35 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten zu erstatten. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei **denkmalgeschützten Gebäuden**, kann der Kostenerstattungsbeitrag **um bis zu 15 %** der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

Angesichts der intensiven Debatten zum Klimaschutz ist es zudem sinnvoll, Impulse zu einer energetischen Modernisierung zu geben. Die StBauFR selbst fordert, der energetischen Erneuerung besonders Rechnung zu tragen und Maßnahmen vorrangig zu fördern, die die Werte der Energieeinsparverordnung unterschreiten (StBauFR Nr. 10.1).

Beratungsvorlage AIU/072/2016

3 Abbruch von Gebäuden (Ordnungsmaßnahmen)

Bei dem Abbruch von Gebäuden in privatem Eigentum bzw. der Freilegung von Grundstücken in privatem Eigentum ist Voraussetzung für die Förderung durch die Stadt, dass

- drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Fachunternehmen vorliegen,
- ein Vorschlag für die Neubebauung der/des geräumten Fläche / Grundstücks vorliegt,
- die zustimmende Stellungnahme des Amts für Stadtentwicklung zur Neubebauung vorliegen muss,
- erforderlichenfalls eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und / oder Neubebauung eingeholt wurde,
- alle Durchführungs- / Gestaltungsauflagen der Baurechts- und Denkmalbehörde und / oder der Stadt Freudenstadt eingehalten werden.

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

Die Zuschussgrundlage für die Förderung privater Ordnungsmaßnahmen bilden die zwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

Über die Höhe und den Umfang der Entschädigung der Abbruch- und Beseitigungskosten für den Grundstückseigentümer wird jeweils per **Einzelfallentscheidung** durch das nach der Hauptsatzung der Stadt Freudenstadt zuständige Organ entschieden. Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste können in der Regel nicht geltend gemacht werden.

In Abstimmung mit der Wüstenrot Haus und Städtebau GmbH (WHS) als Sanierungsbetreuer wird vorgeschlagen, die beigefügten Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen zu beschließen und im Sanierungsgebiet anzuwenden.

Anlagen:

Fördergrundsätze für private Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen
(Stand: 07.11.2016)