Stadt Neumünster
Der Oberbürgermeister
Stadtplanung und –entwicklung
- Abt. Stadtplanung und Erschließung -

Neumünster, 24. Oktober 2019

AZ: 61.1 / 52 / Frau Schilf

Drucksache Nr.: 0437/2018/DS

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Planungs- und Umweltausschuss	27.11.2019	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter: OBM / Stadtbaurat

Verhandlungsgegenstand:

Sanierungsgebiet "Stadtteil West"

- Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen im Eigentum Dritter

A n t r a g :

Die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden mit einem schlechten und mittleren baulichen Zustand gemäß den vorbereitenden Untersuchungen (Plan 4, Anlage 1) soll mit 100 % des ermittelten Kostenerstattungsbetrags (unrentierliche Kosten) im Rahmen der verfügbaren Städtebauförderungsmittel gefördert werden.

ISEK: Wohnstandort attraktiv gestalten

Finanzielle Auswirkungen: Mittel aus dem Treuhandvermögen stehen zur Verfügung

B e g r ü n d u n g :

Im Sanierungsgebiet "Stadtteil West" weisen ca. 80 % der Gebäude einen schlechten bzw. mittleren baulichen Zustand auf und erfordern Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Anlage 1). Die Erneuerung der vorhandenen Bebauung, die Schaffung gesunder und qualitätsmäßig angemessener Wohn- und Arbeitsverhältnisse unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind Ziel der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme.

Die Durchführung dieser Baumaßnahmen ist Aufgabe der Eigentümerinnen und Eigentümer (§ 148 BauGB). Die Stadt Neumünster kann den Eigentümerinnen und Eigentümern den unrentierlichen Kostenanteil der Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ersetzen (Kostenerstattungsbeitrag).

Dafür bilden die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in ihrer Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) die Grundlagen (siehe Anlage 2).

Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind u. a. dass

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

Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein sehen vor, dass zur Wahrung der Gleichbehandlung alle Eigentümerinnen und Eigentümer, an deren Gebäuden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung Missstände und Mängel gem. § 177 BauGB festgestellt wurden, über die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln und über die Förderbedingungen zu informieren sind.

Städtebauförderungsmittel können anteilig oder bis zur vollen Höhe des ermittelten Kostenerstattungsbeitrags (unrentierliche Kosten) eingesetzt werden. Die Stadt Neumünster hat zu entscheiden, in welchem Umfang sie sich generell an der Finanzierung des ermittelten Kostenerstattungsbeitrags beteiligt (anteilig prozentual oder in voller Höhe des Kostenerstattungsbeitrags).
Der Kostenerstattungsbeitrag wird gem. Anlage 13 der StBauFR SH 2015 ermittelt (siehe Anlage 3).

Im Sinne einer zügigen Durchführung der Sanierung und im Hinblick auf offensichtliche Investitionsschwächen von Eigentümerinnen und Eigentümern im Sanierungsgebiet wird vorgeschlagen, 100 % des ermittelten Kostenerstattungsbetrags (unrentierliche Kosten) als Förderung für die Modernisierung und Instandsetzung für Gebäude mit mittlerem und hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf (siehe Anlage 4) zu gewähren.

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer, deren Gebäude in den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Stadtteil West“ bei Beschluss mit mittlerem oder hohem Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf dargestellt sind – ca. 400 Gebäude (siehe Anlage 4), werden nach Zustimmung des Planungs- und Umweltausschusses über die Möglichkeit und die Förderbedingungen zum Einsatz der Städtebauförderungsmittel angeschrieben und informiert.

Unabhängig von den Sanierungsprioritäten und dem Einsatz von Städtebauförderungsmitteln können darüber hinaus alle Eigentümerinnen und Eigentümer des Sanierungsgebiets unter bestimmten Bedingungen die erhöhten steuerlichen Absetzungen nach § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) in Anspruch nehmen.

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Anteilsfinanzierung der Kosten der Modernisierung und Instandsetzung unterliegt gem. A 5.2. StBauFR SH 2015 der Nachrangigkeit. Das heißt, dass zunächst geprüft wird, ob z. B. Mittel der Wohnraumförderung und / oder KfW-Förderung eingesetzt werden können.

Die Förderung der Modernisierung und Instandsetzung erfolgt im Rahmen des verfügbaren Treuhandvermögens und ist bei der Fortschreibung des jährlich mit dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration abzustimmenden Maßnahmenplans zu berücksichtigen. Ein Anspruch auf Anteilsfinanzierung an den Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung besteht nicht.

Im Auftrage

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Thorsten Kubiak
Stadtbaurat

Anlagen:

1 - Plan 4 vorbereitende Untersuchung
2 – B 2.2.1 StBauFR SH 2015
3 – Anlage 13 StBauFR SH 2015
4 - Plan 15 vorbereitende Untersuchung