

Mögliches Sanierungsgebiet Innenstadt

Stadträtin Jutta Widmann richtete folgende Plenaranfrage zum Thema „mögliches Sanierungsgebiet in der Innenstadt“ an Oberbürgermeister Hans Rampf:

1. Trifft es zu, wenn die Innenstadt Sanierungsgebiet wird, dass der Stadt Fördergelder (Programm Städtebauförderung) in Höhe von 60 % zustehen für Straßenveränderungen?
2. Für welche Baumaßnahmen könnten diese 60 % Fördergelder verwendet werden?
3. Wer trägt die restlichen 40 % der Baumaßnahmen?
4. Haben die Haus- und Grundstückseigentümer einen Anteil zu zahlen?
5. Wenn ja, welchen und für welche Maßnahmen?
6. Könnte sich der Anteil erhöhen, wenn die 60 %ige Förderung nicht eingehalten wird?
7. Wie haben sich die Mittel des Programms Städtebauförderung in den letzten drei Jahren in absoluten Zahlen entwickelt?
8. Gibt es mögliche Förderungen aus anderen Töpfen (Bund – Land) und wie haben sich diese in den letzten drei Jahren entwickelt?

Oberbürgermeister Hans Rampf antwortete wie folgt:

1. Die Stadt Landshut nimmt seit der Einführung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms Teil V, Städtebaulicher Denkmalschutz, in den alten Ländern im Jahr 2009 an diesem Programm teil. Die Finanzhilfen des Bundes und des Freistaats Bayern werden für städtebauliche Gesamtmaßnahmen eingesetzt, um insbesondere historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Ebenso werden in diesem Programm städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen unterstützt, die den Erhalt des baukulturellen Erbes genauso berücksichtigen, wie eine zukunftsfähige Anpassung an veränderte Nutzungsanforderungen. Klimaschutz und Energieeffizienz stellen als ökologische Querschnittsaufgaben der Städtebauförderung im denkmalgeschützten Bestand eine besondere Herausforderung dar.
Gemäß Art. 4 der Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung 2009 können die Finanzhilfen des Städtebaulichen Denkmalschutzes auch für die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung eingesetzt werden. Der Fördersatz liegt bei 60% der förderfähigen Kosten.

2. Für folgende weiteren Maßnahmen könnte diese Förderung in Frage kommen (Art. 4 der VV Städtebauförderung 2009):
 - die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
 - die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
 - die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
 - die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten.

Fördervoraussetzung ist die Ausweisung eines Sanierungsgebietes auf Basis von Vorbereitenden Untersuchungen, aus denen sich die Sanierungsbedürftigkeit ableitet sowie eines Ziel- und Maßnahmenkatalogs. Der Bereich der historischen Kernstadt von Landshut (Altstadt, Neustadt, Gassen usw.) ist bislang kein Sanierungsgebiet, wäre jedoch geradezu prädestiniert für dieses neue Programm.

Begründung:

- Die Eigentümer hätten auch bei fehlender Denkmaleigenschaft ihres Gebäudes die Möglichkeit zur erhöhten Steuerabschreibung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG). Energetische Maßnahmen (z.B. Fenster, Dämmung, Heizungserneuerung) sind hiervon ebenfalls umfasst wie ökologische Verbesserungen (z.B. Entsiegelung von Innenhöfen).
 - Für kostenintensive Maßnahmen wie Umgestaltung des Dreifaltigkeitsplatzes, des Regierungsplatzes, der Neustadt, der Gassen, des Nahensteiges usw. könnte die Kommune Fördermittel in Höhe von 60 % der förderfähigen Gesamtkosten erhalten. Auch Wettbewerbe sind förderfähig, wenn sie in eine tatsächliche Maßnahme münden (z.B. Wettbewerb Dreifaltigkeitsplatz).
 - In Einzelfällen würden auch Grunderwerbe gefördert, z.B. Erwerb von Flächen für Geh- und Radwege / öffentliche Durchwegung / Passagen, wenn Sanierungsziel .
3. Die verbleibenden 40% der Kosten sind von der Stadt Landshut zu finanzieren.
 4. Bei Maßnahmen im Straßenraum wird jeder Einzelfall vom Referat II, SG Anliegerleistungen und Straßenrecht, überprüft, ob bzw. in welcher Höhe die Haus- und Grundstückseigentümer zur Kostenbeteiligung herangezogen werden müssen. Da im vorliegenden Fall bei der beabsichtigten Wahl des Sanierungsverfahrens keine Ausgleichsbeträge nach §§ 154 ff BauGB erhoben werden dürfen, besteht die Verpflichtung zur Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach Maßgabe der §§ 127 ff BauGB in Verbindung mit der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Landshut (EBS) und von Ausbaubeiträgen nach Maßgabe von Art. 5 Kommunalabgabengesetz (KAG) in Verbindung mit der Ausbaubeitragssatzung der Stadt Landshut (ABS).

5. Der Erschließungsbeitragspflicht unterliegt die erstmalige Herstellung von Erschließungsanlagen (Straßen, Wege, Grünanlagen usw.). Der Stadtanteil beträgt 10 % der beitragsfähigen Kosten. Nur dieser Eigenanteil wird mit Mitteln der Städtebauförderung gefördert.

Ausbaubeiträge sind für die Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen zu erheben. Der Eigenanteil der Stadt Landshut variiert je nach Anlagenart und Teileinrichtung zwischen 20 und 50 %. Auch hier unterliegt nur der städtische Eigenanteil der Städtebauförderung.

Für welche Maßnahmen ggf. Erschließungs- oder Ausbaubeiträge zu erheben sind, kann erst nach Konkretisierung der Planungen im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen näher beurteilt werden. Die Ergebnisse der Beurteilung müssen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht (§ 149 Baugesetzbuch) eingehen.

6. Da die Städtebauförderung grundsätzlich nur subsidiär eintritt, müssen alle Kosten, die von anderen getragen werden müssen (z.B. Beiträge nach dem KAG) von den Gesamtkosten abgezogen werden. Die 60%ige Förderung wird nur für die verbleibenden förderfähigen Kosten gewährt. Auf den Anteil der Haus- und Grundstückseigentümer hat die Förderung somit keine Auswirkung; sie verringert ausschließlich den von der Stadt zu finanzierenden Eigenanteil um 60 %.
7. Der Stadt Landshut wurden in den letzten drei Jahren im Rahmen des Bundes-Länder-Städtebauförderungsprogramms, Teil V, Städtebaulicher Denkmalschutz, folgende Mittel von der Regierung von Niederbayern zugeteilt:

2010	300.000 Euro StBauFM
2011	540.000 Euro StBauFM
2012	540.000 Euro StBauFM

Die vorgenannte Förderung setzt sich jeweils zur Hälfte aus Bundes- und Landesmitteln zusammen.

8. Wie bereits unter 6. ausgeführt, kann der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln grundsätzlich nur subsidiär erfolgen. Daher wird bei jeder geplanten Maßnahme geprüft, ob andere Fördermöglichkeiten (z.B. Landesamt für Denkmalpflege, Kulturfonds, Bezirk, FAG usw.) gegeben sind. Die Mittel der Bayer. Landesstiftung werden in der Regel als Eigenmittelerersatz anerkannt und sind deshalb nicht von den förderfähigen Kosten abgezogen.

Landshut, den 17.08.2012

Hans Rampf
Oberbürgermeister