S T A D T A H R E N S B U R G **- STV-Beschlussvorlage -**		**Vorlagen-Nummer** **2014/017**
öffentlich		
Datum 20.02.2014	Aktenzeichen IV.2.1	Federführend: Frau Becker

Betreff

Städtebauförderungsprogramm "Städtebaulicher Denkmalschutz"
- Antrag auf Aufnahme in das Förderprogramm

Beratungsfolge **Gremium**	**Datum**	**Berichterstatter**
Bau- und Planungsausschuss	05.03.2014	
Finanzausschuss	10.03.2014	
Stadtverordnetenversammlung	24.03.2014	Herr Möller/Herr Conring

Finanzielle Auswirkungen:		JA		NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadt Ahrensburg beantragt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag mit dem dargestellten Inhalt dem Fördergeber vorzulegen **(siehe Anlage 2)**.

Sachverhalt:

A. Was ist Städtebauförderung?

Die Städtebauförderung ist gesetzlich als Gemeinschaftsfinanzierung von Bund, Ländern und Gemeinden verankert und als Daueraufgabe bestätigt (§§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch). Alle drei Finanzierungsträger – also Bund, Land und Kommunen – sind mit je einem Drittel an dem Programm beteiligt. Zuwendungsempfänger der Bundes- und Landesmittel sind die Kommunen als Träger der Maßnahmen und der kommunalen Planungshoheit. Für einen Großteil der bei Städtebauförderungsmaßnahmen anfallenden Aufgaben sind die Kommunen selbst verantwortlich (für Planung, notwendigen Grunderwerb, Herstellung von Straßen, Wegen, Plätzen und Grünanlagen sowie für den Bau und die zeitgemäße Erneuerung von sozialen und kulturellen Einrichtungen). Unter bestimmten Bedingungen können die Mittel aber auch an private Bauherren weitergegeben werden (Modernisierung, Instandsetzung von Gebäuden).

Ziele für die Städte sind insbesondere:

— Die Attraktivität als Wohn- und Wirtschaftsstandorte unter den aktuellen Bedingungen des demografischen und wirtschaftsstrukturellen Wandels auszubauen,

— die Wohnungsangebote und Aufenthaltsqualität der Innenstädte zu verbessern

— die Versorgungsfunktion der Stadt- und Stadtteilzentren zu stärken und

— der zunehmenden Tendenz der sozialen Polarisierung, der Stadt-Umland-Wanderung und städtebaulicher Funktionsverluste entgegenzuwirken.

Förderungsschwerpunkte sind:

1. Stärkung von Innenstädten und Ortsteilzentren in ihrer städtebaulichen Funktion unter besonderer Berücksichtigung des Wohnungsbaus sowie der Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege,
2. Wiedernutzung von Flächen, insbesondere der in Innenstädten brachliegenden Industrie-, Bundeswehr- und Eisenbahnflächen unter Berücksichtigung ihrer funktional sinnvollen Zuordnung,
3. Städtebauliche Maßnahmen zur Behebung sozialer und baulicher Missstände in städtischen Problemgebieten sowie zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in von erheblichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten,
4. Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste - insbesondere gewerblichen Leerstand – bedroht oder betroffen sind,
5. Städtebauliche Maßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten,
6. Sicherung und Stärkung der öffentlichen Daseinsvorsorge in Städten und Gemeinden in dünn besiedelten ländlichen Räumen.

Wirkungen der Städtebauförderung:

— Positive Wirkungen für die Stadtentwicklung insgesamt,

— erhebliche Anstoßeffekte auf private und öffentliche Investitionen,

— Gutachten des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) aus dem Jahre 1996: Im Durchschnitt werden etwa das Achtfache an öffentlichen und privaten Bauinvestitionen bewirkt sowie erhebliche Beschäftigungseffekte bei der regionalen Bauwirtschaft

B. Förderprogramm – bisheriger Ablauf

Im Juli 2013 forderte das Innenministerium die Stadt Ahrensburg auf, sich am Interessenbekundungsverfahren zu beteiligen. Die Stadt Ahrensburg bekundete Interesse an zwei von drei Förderprogrammen.

Am 11.11.2013 fand eine Begehung mit Vertreterinnen des Innenministeriums statt. Dabei wurde deutlich, dass das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für einen großen Teil der Ahrensburger Innenstadt Anwendung finden könnte. Die Städtebauförderung erfolgt gebietsbezogen, um städtebauliche Missstände zu beseitigen. Es werden Gesamtmaßnahmen gefördert, oft über 15 Jahre hinweg. Neben konkreten Baumaßnahmen (privaten und öffentlichen) können z. B. auch Planwer-

ke, Flächenerwerbe, der Einsatz eines Sanierungsträgers und Fachgutachten gefördert werden.

Seitens des Fördergebers wird angesprochen, dass Gebäudesanierungen grundsätzlich auch förderfähig sein können und dieses gelte auch in Bezug auf das zukünftig unter Denkmalschutz stehende Rathaus.

C. Förderprogramm – weiteres Verfahren

Bis zum 31.03.2014 ist der Antrag der Stadt Ahrensburg auf Aufnahme in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beim Innenministerium vorzulegen **(siehe Anlage 1).** Nach der Sommerpause wird über die vorgebrachten Anträge entschieden. Sollte Ahrensburg in das Programm aufgenommen werden, wird über einen Zeitraum von ca. einem Jahr die so genannte Vorbereitende Untersuchung (VU gemäß § 141 BauGB) durchgeführt. Dies ist ein umfängliches Planwerk, in welchem die Funktions- und Substanzmängel im Förderbereich erfasst und Maßnahmen zur Behebung der städtebaulichen Missstände herausgearbeitet werden. Dabei werden auch der Umfang und Einsatz baurechtlicher Instrumente, die zur Realisierung von Maßnahmen führen sollen, festgelegt (z. B. Aufstellen einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB, Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB, Aufstellung von Bebauungsplänen, weitere informelle Plangrundlagen). Die Frage eines förderungsunschädlichen Beginns von bereits geplanten Maßnahmen, wie die Sanierung des Rathauses mit den Aspekten des Rathauses, wird geprüft.

D. Planungsgrundlagen

Hilfreich für die Erarbeitung der Antragsunterlagen und der weiteren Planungen sind die vorliegenden informellen Planungen wie das ISEK – das Integrierte Stadtentwicklungskonzept von 2010, das Realisierungskonzept Ahrensburg (Schlosspark-Aue-Innenstadt) von 2006, der Städtebauliche Rahmenplan Schlossviertel von 2010, das Wohnungsmarktkonzept von 2009, das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2012 sowie der Masterplan Verkehr von 2013.

E. Antrag auf Förderung

Der Antrag enthält – wie aus der Anlage 1 ersichtlich gefordert - die Benennung der konkreten Antragssumme, die Beschreibung der zu behebenden städtebaulichen Mängel, eine kartografische Darstellung des Gebietes, eine Grobschätzung der zu erwartenden Gesamtausgaben sowie der Beschluss der politischen Selbstverwaltung.

Der beantragte Förderbereich umfasst einen großen Teil der westlichen und nördlichen Innenstadt bis hinauf zum Schlossumfeld und dem Speicherquartier rund um den Gutshof und dem ehemaligen Gutsverwalterhaus. Der Förderbereich ist das Gebiet, welches zukünftig im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung geprüft wird. Daraus können Teilbereiche zu Sanierungsgebieten werden. Der Erhaltungsbereich aus der bestehenden Erhaltungssatzung der Stadt Ahrensburg (vgl. Nr. 50.03 der Ortsrechtsammlung, Satzung von 1990) kann im weiteren Verfahren geändert werden.

Die beantragte Gesamtfördersumme soll ca. 21 Mio. € über 15 Jahre verteilt betragen. Zu rechnen ist mit einem verbleibenden Eigenanteil für die Stadt Ahrensburg von 30 bis 40 %, also von ca. 8 Mio. € im o.g. Zeitraum. Die Baumaßnahmen sind in der Regel zu 100 % förderfähig (je ein Drittel Bund, Land und Stadt), während

Konzepte und so genannte Abwicklungskosten (Sachverständige, Wertermittlung, Öffentlichkeitsarbeit, Management Denkmalschutz u. a.) nur zu 50 % förderfähig sind.

Die durchzuführenden Maßnahmen werden in jedem Kalenderjahr detailliert beantragt.

F. Rathaus und Rathausumfeld

Am 07.02.2014 fand eine Besprechung mit der Förderstelle des Innenministeriums in Kiel statt. Dabei wurde deutlich, dass die Sanierungsarbeiten des Rathauses nicht nur den Brandschutz, sondern auch die Grundinstandsetzung einschließlich der energetischen Gebäudesanierung umfassen. Vor dem Hintergrund des ganzheitlichen Ansatzes wäre die Planung kurzfristig so weit voranzutreiben, dass auch für dieses Teilprojekt der nach den „Richtlinien für die Durchführung von Zuwendungsmaßnahmen“ (RZBau) vorgeschriebene Stand erreicht wird; dieses entspricht den Leistungsphasen 3 bzw. 4 der HOAI (Entwurfs- und Genehmigungsplanung). Hierbei ist jedoch unbedingt das Vergaberecht (hier die VOF) zu beachten und trotz des Zeitdrucks einzuhalten.

Im Ergebnis könnte dieses Vorgehen dazu führen, dass nicht nur das Umsetzen der Brandschutzsanierung in Höhe von rd. 2,6 Mio. €, sondern auch die Grundinstandsetzung in Höhe von grob geschätzt weiteren 3,5 Mio. bis 4 Mio. € förderfähig sein könnte, wobei voraussichtlich 50 % der relativ geringen Planungskosten als förderfähig anerkannt werden, jedoch – abgesehen von einigen unbedeutenderen Kostengruppen – 100 % der Baukosten.

Demnach könnte die Aufnahme in die Städtebauförderung bewirken, dass fast die komplette Sanierungsmaßnahme von rd. 6 Mio. € förderfähig werden und durch das Umschichten der allein für die Brandschutzsanierung eingestellten 2,6 Mio. € finanziert werden könnte.

G. Haushaltswirtschaftliche Wirkung

Für den Fall der Aufnahme in das Städtebauforderungsprogramm ist der jeweilige projektbezogene städtische Anteil im Haushalt / der Finanzplanung als Investitionszuweisung darzustellen. Die Beträge sind jährlich bzw. nach Planungs- und Baufortschritt auf ein so genanntes Treuhandkonto einzuzahlen, auf das auch die Anteile vom Bund und vom Land fließen. Das Treuhandkonto wird von dem für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen ausgewählten Sanierungsträger bewirtschaftet.

Sobald vom Land eine Aufnahme in das Programm erklärt wird, werden Planungsmittel in Höhe von 150.000 € für die „vorbereitende Untersuchung“ – vermutlich noch in 2014 – benötigt. Dabei ist davon auszugehen, dass diese Planungskosten (ggf. zeitversetzt) mit 50 % gefördert werden.

Die Verwaltung wird in diesem Fall per Einzelvorlage die entsprechende Beschlussfassung der städtischen Gremien vorbereiten.

Das Projekt Brandschutzsanierung ist im Haushalt wie folgt veranschlagt:

- 2013: HS 975.000 € (PSK: 11155.0900000)
- 2014: HS: 1.230.000 €
- 2015: HS: 445.000 € - zusammen 2.650.000 €

Abgesehen davon, dass im lfd. Haushaltsjahr nur noch die schon genannten Planungsmittel benötigt werden, startet die Modernisierungsmaßnahme Rathaus (dann bestehend aus der Brandschutzsanierung/ Bau der Fluchttreppe etc. **und** der energetischen Sanierung ab 2015). Die oben genannten Beträge sind voraussichtlich im Zeitfenster 2015 – 2017 bereitzustellen – bei einer zeitlich versetzten energetischen Sanierung auch anteilig etwas später. Allerdings werden damit dann rd. 6,5 Mio. € Investitionen ausgelöst.

_____

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens – Schreiben des Innenministeriums vom 10.01.2014
Anlage 2: Antrag der Stadt Ahrensburg zur Aufnahme in das Förderprogramm
Anlage 3: Kartografische Darstellung des Fördergebietes
Anlage 4: Auszug ISEK
Anlage 5: Auszug Rahmenplan Schlossviertel
Anlage 6: Auszug Realisierungskonzept