



BESCHLUSSVORLAGE

Fachamt/Antragsteller/in

Datum

Drucksachen-Nr.: - AZ:

Amt für Stadtentwicklung	16.06.2020	1693/20 - I/555
--------------------------	------------	-----------------

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Top	Abst. Ergebnis
Magistrat	22.06.2020		
Stadtverordnetenversammlung			

Betreff:

Anreizprogramm im Stadtumbaugebiet "Quartiere an der Lahn"

Anlage/n:

- Fördergebiet
- Förderrichtlinie
- Fördervereinbarung

Beschluss:

Die Umsetzung des Anreizprogramms im Stadtumbaugebiet „Quartiere an der Lahn“ gemäß Förderrichtlinie wird beschlossen.

Wetzlar, den 16.06.2020

gez. Dr. Viertelhausen

Begründung:

Teilbereiche des Stadtumbaugebietes sind gekennzeichnet durch einzelne Gebäude, die entweder von Unternutzung oder sogar Leerstand sowie einem vernachlässigten Gesamteindruck gekennzeichnet sind. Hierdurch sind negative Auswirkungen wie Trading-down-Effekt oder Verödung / Verwahrlosung im unmittelbaren Bereich zu befürchten. Gerade Geschäfte in diesem Bereich haben es oftmals schwer, sich gegen den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel zu positionieren, da sie oftmals notwendige Investitionen für Modernisierungen bzw. für eine Anpassung / Neuausrichtung nicht tätigen können, da die Gewinnmargen zu niedrig sind.

Genau hier bietet das Instrument des Anreizprogramms die Möglichkeit, notwendige Investitionen zu tätigen, um marktfähige Gewerbeeinheiten anbieten zu können oder das Erscheinungsbild von Gebäuden zu verbessern. Die Erhaltung der Nutzungsvielfalt von Wohnen, kleinteiligem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie trägt zur Lebensqualität und Individualität des Quartiers bei. Durch das Anreizprogramm kann es zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Stadtumbaugebiets kommen. Zusätzlich kann der Arten- und Biotopschutz in der Bebauung, also Dach- und Fassadenbegrünung sowie der Einbau von Nistmöglichkeiten beim Neubau und bei der Modernisierung bzw. Instandsetzung von Gebäuden gestärkt werden.

Im Städtebauförderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehemals Stadtumbau in Hessen) ist die Weitergabe von Fördermitteln an private Investoren grundsätzlich möglich. Neben den Investitionen der öffentlichen Hand stellt ein Anreizprogramm, bei dem private Investoren Fördermittel erhalten, ein ergänzendes Finanzierungsinstrument dar, mit dem Ziel, zusätzliches privates Kapital zu aktivieren.

Im von der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018 beschlossenen Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet wurde die Auflage eines Anreizprogrammes vorgesehen (Einzelmaßnahmennummer 9, Seite 90).

Mit dem Begleitgremium im Stadtumbau, der Lokalen Partnerschaft, wurden die Inhalte des Anreizprogramms in einem Workshop diskutiert und die Eckpunkte für die Förderrichtlinie festgelegt. Dabei wurde auch auf die Erfahrungen zurückgegriffen, die während der Umsetzung des Fassadenförderprogramms zum Hessentag 2012 gewonnen wurden. Der zum Beschluss vorliegende Entwurf der Förderrichtlinie wurde mit dem Fördermittelgeber abgestimmt.

Förderfähig sind zum Beispiel:

- Modernisierung und Sanierung von Geschäftsflächen
- Modernisierung und Sanierung von Fassaden
- Schaffung und Verbesserung von Freiflächen
- Maßnahmen zur Erhaltung der biologischen Vielfalt

Grundzüge der Förderung:

- Die Förderung wird als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.
- Mindestinvestitionssumme 2.500,- €
- Förderung maximal 25% der förderfähigen Kosten

- Maximale Fördersumme 19.500,- € je Objekt.
- Ein Rechtsanspruch auf Gewährung einer Förderung durch die Stadt Wetzlar besteht nicht.

In folgenden Punkten wurde bei der Förderrichtlinie von den Empfehlungen der Lokalen Partnerschaft abgewichen:

Beim Fassadenförderprogramm zum Hessentag 2012 gab es eine Gebührenbefreiung für die Gerüststellung auf öffentlichen Flächen. Die Lokale Partnerschaft hat empfohlen, diese Regelung wieder aufzugreifen und darüber hinaus auch generell eine Gebührenbefreiung für die Bauantragstellung angeregt. Beide Vorschläge wurden nicht in die Förderrichtlinie übernommen. Durch die Nichtaufnahme einer Gebührenbefreiung für die Gerüststellung soll auch ein Anreiz geschaffen werden, die Maßnahmen zügig zu beenden und die Einschränkungen im öffentlichen Bereich möglichst kurz zu halten. Eine generelle Gebührenbefreiung für Bauanträge wurde nicht aufgenommen, da hierdurch die Stadt Wetzlar im Hinblick auf bereits geplante größere Baumaßnahmen im Stadtumbaugebiet auf Einnahmen vermutlich im sechsstelligen Bereich hätte verzichten müssen.

Die Lokale Partnerschaft hat weiterhin eine maximale Fördersumme von 20.000,- € je Objekt empfohlen. In der zum Beschluss vorliegenden Richtlinie wurde die maximale Fördersumme auf 19.500,- € reduziert. Dies liegt an einer erhöhten Zweckbindungsfrist von 20 Jahren für Fördermaßnahmen ab einer Fördersumme von 20.000,- €. Durch die Reduzierung der Förderhöchstgrenze kann eine einheitliche Zweckbindungsfrist von 10 Jahren für alle Fördermaßnahmen erreicht werden.

Über die Förderfähigkeit der beantragten Maßnahmen entscheidet der Magistrat in Abwägung des öffentlichen Interesses an der Maßnahme.

Vor der Umsetzung der Maßnahmen ist mit dem Zuwendungsempfänger eine Fördervereinbarung abzuschließen, die die Details der Maßnahme verbindlich regelt (Anlage).

Bei der Umsetzung des Förderprogramms wird das Amt für Stadtentwicklung vom Stadtumbaumanagement, der Rittmannsperger Architekten GmbH aus Darmstadt, unterstützt.

Bereits im Jahresantrag 2019 wurden 100.000,- € für die Umsetzung des Anreizprogramms beim Land Hessen beantragt und bewilligt. Bund, Land und Stadt übernehmen jeweils ca. 1/3 der Fördersumme. Die geplante Laufzeit beträgt zunächst drei Jahre und soll bei einem entsprechenden Erfolg des Programms verlängert werden.

Die HH-Satzung 2020 ist noch nicht veröffentlicht, sodass sich die Abwicklung des HH-Planes 2020 derzeit im Stadium der vorläufigen Haushaltsführung nach § 99 f HGO befindet. Hierbei darf die Gemeinde finanzielle Leistungen erbringen, zu denen sie rechtlich verpflichtet ist oder die für die Weiterführung notwendiger Aufgaben unaufschiebbar sind. Ebenfalls darf die Gemeinde Bauten, Beschaffungen und sonstige Leistungen des Finanzhaushaltes festsetzen, für die im HH-Plan eines Vorjahres Beträge vorgesehen waren. Für das zur Vergabe anstehende Vorhaben ist dies der Fall.

Die Verrechnung erfolgt über das Produktkonto 0910100.842100191.

Die erforderlichen Mittel stehen dort zur Verfügung.

Um Zustimmung wird gebeten.

Hinweis: Mit Beginn des Jahres 2020 wurden die Städtebauförderungsprogramme bundesweit neu geordnet. In Hessen wurden die beiden ehemaligen Förderprogramme „Stadtumbau in Hessen“ und „Zukunft Stadtgrün in Hessen“ in dem Programm „Wachstum und Nachhaltige Erneuerung“ vereint. Im vorliegenden Text wird der Begriff „Stadtumbau“ weiterhin verwendet, da das Fördergebiet „Quartiere an der Lahn“ in der Stadtverordnetenversammlung am 27.09.2018 als „Stadtumbaugebiet“ beschlossen wurde. Auch ist im Baugesetzbuch § 171a weiterhin von Stadtumbaumaßnahmen die Rede.