

<b>Beschlussvorlage</b>	<b>6472/2021</b>	<b>Fachbereich 3</b> Herr Seiler
<b>Lebendige Zentren - Modernisierungsrichtlinie "Nordöstliche Innenstadt" und "Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung"</b>		
<b>Beratungsfolge</b>	<b>Stadtrat</b>	

**Beschlussvorschlag der Verwaltung:**

Der Stadtrat der Stadt Mayen beschließt die angepasste und einheitlich geltende Modernisierungsrichtlinie „Nordöstliche Innenstadt“ und „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ mit ihren Bestandteilen als Förderrichtlinie für Maßnahmen der Privaten Modernisierung innerhalb der beiden Sanierungsgebiete.

<b><u>Gremium</u></b>	<b><u>Ja</u></b>	<b><u>Nein</u></b>	<b><u>Enthaltung</u></b>	<b><u>wie Vorlage</u></b>	<b><u>TOP</u></b>
<b><u>Stadtrat</u></b>					

**Sachverhalt:**

Ein wichtiges Ziel der Rahmenplanung für die Gebiete „Nordöstliche Innenstadt“ und „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ liegt in der Instandsetzung und Modernisierung des sanierungsbedürftigen Gebäudebestandes und damit der Stärkung der Wohnfunktion in diesen innerstädtischen Quartieren.

Die Gemeinde kann die Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude im Sinne des §177 BauGB durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages fördern. Dazu soll die derzeit gültige Modernisierungsrichtlinie als Förderrichtlinie für Sanierungsmaßnahmen auf den aktuellen Stand angepasst sowie auf das Erweiterungsgebiet des Fördergebietes übertragen werden.

Die überarbeitete Modernisierungsrichtlinie gilt zukünftig einheitlich für beide Sanierungsgebiete und regelt folgende Punkte:

1. Rechtsgrundlagen
2. Förderungsgrundsätze
3. Förderungsfähige Maßnahmen
4. Nicht berücksichtigungsfähige Kosten
5. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen
6. Höhe und Ermittlung des Kostenerstattungsbeitrages
7. Zahlungsweise
8. Durchführung
9. Sonstige Pflichten des Eigentümers/der Eigentümerin
10. Rechtsfolgen bei vorzeitiger Beendigung der Vereinbarung
11. sowie die Aufnahme eines steuerrechtlichen Hinweises.

Der Förderhöchstbetrag liegt im Regelfall bei max. 40% der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, höchstens jedoch 30.000 € (§ 6 Abs. 3 der Modernisierungsrichtlinie). Angepasst wird, dass Eigenleistungen nunmehr bis zur geltenden Obergrenze von 12,00 € pro Stunde anstatt wie bisher 10,00 € pro Stunde anerkannt werden können (§ 3 Abs. 5 der Modernisierungsrichtlinie). Diese Anpassung wird ebenfalls in der Modernisierungsvereinbarung vollzogen.

Bestandteile der Modernisierungsrichtlinie sind die Modernisierungsrichtlinie an sich, eine Übersichtskarte mit dem jeweiligen Geltungsbereich der beiden Sanierungsgebiete samt Größe und die beiden jeweiligen Objektlisten sowie die Modernisierungsvereinbarung.

Die Übersichtskarte zeigt die jeweiligen Geltungsbereiche sowie die Größe der beiden Sanierungsgebiete in Hektar (ha).

In den zwei Objektlisten sind die grundsätzlich förderfähigen Gebäude nach Straßen und Hausnummern der beiden Sanierungsgebiete einzeln aufgeführt.

Die Festsetzung der einzelnen Objekte im Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ erfolgte aufgrund einer Vorprüfung im Rahmen der Erstellung des ISEK durch das Planungsbüro ISU und einer nachfolgenden Ortsbegehung und vertiefenden Prüfung der Objekte durch die ADD.

Im Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ fand eine Vorabstimmung zwischen dem beauftragten Planungsbüro Stadt-Land-Plus und der ADD über die Festlegung der förderfähigen Gebäude statt. Die Festsetzung fand anhand einer digitalen Gebäudebegehung (Fotos) durch die ADD statt, da eine gemeinsame Ortsbegehung aufgrund der Corona-Pandemie nicht durchzuführen war.

Für Liegenschaften, die nicht in den Objektlisten aufgeführt sind, kann trotzdem ein Antrag gestellt werden, welcher dann im Rahmen einer Einzelfallprüfung durch die ADD freigegeben werden kann (Nr. 8.4.1.8 der VV-StBauE).

Sofern die Voraussetzungen für eine Förderung vorliegen, ist zwischen dem Eigentümer und der Stadt eine Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.

Die bisher rechtskräftige Modernisierungsrichtlinie für das Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“ tritt mit Erlangen der Rechtskraft der Modernisierungsrichtlinie „Nordöstliche Innenstadt“ und „Nordöstliche Innenstadt – Erweiterung“ außer Kraft. Dieser Rechtsvorgang steht in Abhängigkeit von der Genehmigung der Modernisierungsrichtlinie durch die ADD. Die Genehmigung wurde mit Schreiben vom 28.06.2021 beantragt. Eine Rückmeldung liegt noch nicht vor. Sollte diese bis zum Sitzungstermin vorliegen, wird darüber in der Sitzung informiert.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Bei jedem Antrag auf Modernisierung beläuft sich der städtische Anteil auf 10 %.

Es können je anerkanntem Antrag maximal Zuschüsse in Höhe von 40% der berücksichtigungsfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten, höchstens jedoch 30.000 € gewährt werden. Der städtische Anteil wäre bei der Höchstsumme 3.000 €.

Die finanziellen Auswirkungen auf die Stadt sind abhängig von den eingehenden Anträgen und infolgedessen zum jetzigen Zeitpunkt nicht zu beziffern.

### **Familienverträglichkeit:**

Hat die geplante Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf Familien in der Stadt Mayen?

Verbesserung der Wohnqualität

### **Demografische Entwicklung:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare Auswirkung auf die maßgeblichen Bestimmungsgrößen des demografischen Wandels und zwar

- die Geburtenrate
- die Lebenserwartung

- Saldo von Zu- und Wegzug (Migration, kommunale Wanderungsbewegung) und beeinflusst damit in der Folge die Bevölkerungsstruktur der Stadt Mayen?

Ggf. Zuzug durch interessanteres Angebot an Wohnraum

**Barrierefreiheit:**

Hat die vorgesehene Entscheidung unmittelbare oder mittelbare Auswirkungen auf die in der Stadt vorhandenen Maßnahmen zur Herstellung der Barrierefreiheit?

Ggf. barrierefreier Ausbau von Wohnungen

**Innovativer Holzbau:**

Sofern es sich um ein Bauwerk handelt: Kann das Bauwerk als innovatives Holzbauwerk errichtet werden:

Ja:       Nein:       Entfällt:

**Welche Auswirkungen ergeben sich aus dem verfolgten Vorhaben für das Klima?:**

Inwieweit wurden Klima- und Artenschutzaspekte berücksichtigt? Wurde beispielsweise bei Baumaßnahmen bzw. Renovierungsmaßnahmen die Möglichkeit von Solarthermie- und Photovoltaik-Anlagen geprüft? Wurde die CO<sub>2</sub>-Bilanz von zu beschaffenden Produkten geprüft / verglichen?

Ggf. positive Auswirkungen im Hinblick auf energetische Sanierungen

**Anlagen:**

1. Modernisierungsrichtlinie
2. Übersichtskarte mit Geltungsbereichen
3. Objektliste Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt“
4. Objektliste Sanierungsgebiet „Nordöstliche Innenstadt - Erweiterung“
5. Modernisierungsvereinbarung