Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0073/2017** **öffentlich** **16.11.2017**
Kommunales Förderprogramm der Stadt Amberg zur Reaktivierung von leerstehendem Wohnraum innerhalb der Altstadt ("Wohnraumprogramm Altstadt") - Beschluss zur Umsetzung des Förderprogramms		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Vonhold, Gerhild**		
Beratungsfolge	**06.12.2017 Bauausschuss** **18.12.2017 Stadtrat**	

Beschlussvorschlag:

Der Sachstandsbericht diente zur Kenntnis.
Der Stadtrat beschließt das kommunale Förderprogramm der Stadt Amberg zur Reaktivierung von leerstehendem Wohnraum innerhalb der Altstadt (Wohnraumprogramm Altstadt) i. d. Fassung vom 06.12.2017.

Sachstandsbericht:

Beschreibung der Maßnahme und Umsetzung des Förderprogramms:
Momentane Situation:
Im Ferienausschuss am 17.08.2017 wurde ein Eckpunktepapier, angeregt durch den Antrag der CSU vom 27.04.2016 „Programm zur Revitalisierung von Leerständen an Wohnraum in der Altstadt von Amberg“ und dem Antrag der SPD vom 24.04.2016 „Jung kauft Alt“, beschlossen und die Verwaltung beauftragt, auf der Basis des vorgelegten Eckpunktepapiers ein kommunales Förderprogramm zur Revitalisierung von Wohnraum in der Altstadt von Amberg zu entwickeln.
Die Altstadt von Amberg weist derzeit einen hohen Leerstand besonders in den Obergeschossen der Gebäude auf. Trotz dieses Leerstands werden wenige Wohnungen und Immobilien in der Altstadt auf dem Immobilienmarkt angeboten.

Ziel des Förderprogramms ist es die Belebung der Altstadt durch Reaktivierung ungenutzter Räume in den Häusern zu fördern und damit den Bewohneranteil in der Altstadt zu erhöhen und den Anteil der sanierungsbedürftigen Gebäudesubstanz zu reduzieren.
Die Hauseigentümer sollen bei der Erhaltung und Sanierung ihrer Gebäude in der Altstadt motiviert und unterstützt werden.
Es sollen mit dem Programm Anreize geschaffen werden und die Bedenken von Hauseigentümern und Interessenten bezüglich der schwer kalkulierbaren Sanierungskosten einer Altbausubstanz durch Förderung der Bestandsuntersuchung und durch Förderung einer Konzeptentwicklung für die Objekte in der Altstadt überwunden werden.
Diese Anschubförderung soll die Möglichkeit eröffnen die Potenziale eines Altbaus zu erkennen, sowie Transparenz über die Kosten und Risiken zu erhalten und daraus ein Sanierungskonzept zu entwickeln.
Ein weiteres Ziel ist die Stärkung des Wohnens in der Altstadt d.h. Sanierung von leerstehenden Objekten in der Altstadt (zumeist ab 1. OG, da EG gewerblich genutzt) mit dem Zweck der anschließenden Wohnnutzung um somit die Ausweisung von Neubaugebieten reduzieren zu können.

Die Altstadt wird im Rahmen des ISEKs (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) untersucht und bildet ein Schwerpunktgebiet innerhalb der Untersuchung. Die Ergebnisse der Voruntersuchungen des ISEKs werden weitere Informationen liefern über die Nutzungen und speziell die Wohnnutzung in der Altstadt und das Programm unterstützen.
Die Kontaktaufnahme mit Hauseigentümern und Interessenten erfolgt durch das Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt bzw. werden durch eine verstärkte Öffentlichkeitsarbeit die Hauseigentümer und Interessenten auf das Programm aufmerksam gemacht werden.
Das Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt fungiert als Ansprechpartner und Vermittler zwischen Interessenten, Hauseigentümern und den in der Sanierung und Denkmalpflege erfahrenen Architekten und anerkannten Wertgutachtern für die Immobilienbewertung.
Ebenso wird eine detaillierte, kostenlose Beratung über die unterschiedlichen Fördermittel und Förderprogramme (BLfD, Landesstiftung, Städtebauförderung, Steuerabschreibung § 7 EStG) durch das Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt angeboten. Es erfolgt die Unterstützung der Bürger bei der Beantragung der Fördermittel (Städtebauförderanmeldung) bzw. kann ein Modernisierungsvertrag zur Inanspruchnahme der Steuerabschreibung zwischen Hauseigentümer und der Stadt Amberg abgeschlossen werden.

Geltungsbereich
Der Geltungsbereich umfasst die förmlich festgesetzten Sanierungsgebiete der Altstadt (siehe Anlage 2 Lageplan Sanierungsgebiete Altstadt)

Geförderte Maßnahmen:
Förderfähig sind Beratungs- und Planungsleistungen durch in der Denkmalpflege und Altbausanierung erfahrene Architekten, die den Nachweis von mehreren, aus denkmalpflegerischer Sicht positiv bewerteten, ausgeführten Referenzbauwerken erbringen können. Durch eine umfassende Beratung der Bauherren, Eigentümer oder Interessenten soll die erste Hemmschwelle überwunden werden und auf die Bedeutung einer Grundlagenermittlung hingewiesen werden, die für die Erarbeitung eines technischen und wirtschaftlichen Sanierungskonzepts notwendig ist. Dabei können insbesondere folgende Untersuchungen erforderlich sein:

- Analyse der Gebäudesubstanz (z. B. Aufmaße, Befundung, Materialanalyse, Schadstoffbelastung, Baumängel, Bauzustand, Standsicherheit, Energiebedarf, usw.)
- sonstige Untersuchungen nach vorheriger Abstimmung mit dem Bauordnungsamt
- Maßstabsgetreuer Gesamtentwurf
- Kostenberechnung nach DIN 276
- Wirtschaftlichkeitsberechnungen
- Dokumentation des Sanierungskonzepts
- Wertermittlungsgutachten durch anerkannte Gutachter und Wertermittler

Förderhöhe:
Das kommunale Förderprogramm der Stadt Amberg hat ein Volumen von insgesamt 50.000 € für das Jahr 2018. Die Förderhöhe beträgt je Einzelmaßnahme 50% der Gesamtkosten (brutto), maximal jedoch 10.000 €, wobei eine gesplittete Mehrfachbeauftragung, z. B. in Wertgutachten und Schadensanalyse oder Entwurfsskizze mit Kostenberechnung, bis zu dieser Gesamtsumme möglich ist. Die Laufzeit des Förderprogramms wird auf 5 Jahre angesetzt und kann verlängert werden.
Die Regierung der Oberpfalz hat eine Förderung der einzelnen Maßnahmen in Aussicht gestellt. Die Förderung ist für jede Maßnahme einzeln zu beantragen.

Organisatorischer Ablauf / Zuständigkeit:
Ansprechpartner ist das Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt unter der Federführung der Amtsleiterin (Frau Vonhold, Zimmer 119, Tel.:09621-101440), die die Koordinierung der Abläufe übernimmt.
Technische, architektonische, denkmalpflegerische Beratung erfolgt durch die Untere Denkmalschutzbehörde im Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt (Frau Weiß, Herr

Zimmermann, Zimmer 121, Tel.: 09621-101425)
Verwaltungsmäßige und fördertechnische Beratung (Annahme der Förderanträge und Verwendungsnachweise, Abschluss von Modernisierungsverträgen) wird durch die Sanierungsstelle im Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt (Herr Burger, Zimmer 118, Tel.: 09621-101426) durchgeführt.
Der Aufbau eines Leerstandskatasters auch ergänzend zu den laufenden Untersuchungen in der Altstadt im Rahmen des ISEK wird durch das Sachgebiet ISEK/Städtebauförderung (Frau Neumüller, Zimmer 118, Tel.: 09621-101471 und die noch unbestätigte Stelle eines Verwaltungsbeamten) in Angriff genommen werden.

Beratungsumfang des Bauordnungs-und Stadtentwicklungsamts:
Es ist geplant die Bürger, die sich an das Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt wenden und durch ein aktives Ansprechen von Hauseigentümern über

- die Fördermöglichkeiten einer Gebäudesanierung (insbesondere StBauF, KfW-Zuschüsse/Darlehen, etc.)
- den Untersuchungsbedarf vor dem Bau-/Sanierungsbeginn,
- eine Klärung der eventuellen notwendigen baurechtlichen Genehmigungsfähigkeit oder einer denkmalpflegerischen Erlaubnis
- eine Beratung zum Leistungsbedarf und geeigneten Fachleuten

zu informieren.

Öffentlichkeitsarbeit:
Die Öffentlichkeitsarbeit wird durch aktives Ansprechen der Bürger, Hauseigentümer und potentieller Interessenten durch:

- Flyer mit Einstiegsinformationen und Hinweis auf Beratung im Bauordnungs- und Stadtentwicklungsamt
- Schaffung einer Internetseite für die Städtebauförderung / Sanierungsstelle innerhalb des Internetauftritts der Stadt Amberg
- Bekanntgaben über die Ergebnisse des Programms im Bauausschuss
- Information durch Zeitungsartikel

erfolgen.

Weitere Ziele des Programms:
Ziel ist es ein Leerstandskatasters für die Altstadt aufzubauen, zu pflegen und ständig zu aktualisieren, um zu jeder Zeit einen Überblick über die Wohnungssituation in der Altstadt zu haben und dadurch den Leerstand zu reduzieren.
Durch dieses Leerstandskataster können die Potentiale der Altstadt erarbeitet werden und zur Analyse des Wohnungsmarkts in der Altstadt dienen.
Ebenso kann die Kartierung des Baualtersplans der Altstadt detailliert werden, denn durch die beauftragten Bestandsuntersuchungen und Sanierungskonzepte, können die Zustandsbeschreibungen für jedes Hauptgebäude innerhalb der Altstadt ergänzt werden.

c) Kostenanschlag nach DIN 276 oder vergleichbar:
----
d) Ablauf- bzw. Bauzeitenplan- und Mittelabflussplan:**---**

Personelle Auswirkungen:

Zusätzlicher Personalbedarf von 1 Vollzeitstelle zur Betreuung des Programms, neben den bereits ausgewiesenen, erwähnten Personalstellen

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

50.000 € pro Jahr über eine Laufzeit von 5 Jahren

b) Haushaltsmittel

50.000 € für 2018 im Haushalt eingeplant

c)Folgekosten nach Fertigstellung Maßnahme (davon an zusätzlichen Haushaltsmitteln erforderlich)

Alternativen:

.....

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen:

Anlage 1	Entwurf des Kommunalen Förderprogramms der Stadt Amberg zur Reaktivierung von leerstehendem Wohnraum innerhalb der Altstadt („Wohnraumprogramm Altstadt“)
Anlage 2	Lageplan mit Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms