Stadt Amberg
Marktplatz 11
92224 Amberg

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:** **Erstelldatum:** **Aktenzeichen:**	**005/0062/2017** **öffentlich** **07.08.2017**
Förderprogramm "Revitalisierung von Wohnraum in der Altstadt von Amberg"		
Referat für Stadtentwicklung und Bauen **Verfasser: Kühne, Markus**		
Beratungsfolge	**17.08.2017 Ferienausschuss**	

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des vorgelegten Eckpunktepapiers ein Förderprogramm „Revitalisierung von Wohnraum in der Altstadt von Amberg“ zu entwickeln.

Sachstandsbericht:

Der Antrag der CSU vom 27.04.2016 formuliert Vorgaben an die Verwaltung für ein „Programm zur Revitalisierung von Leerständen an Wohnraum in der Altstadt von Amberg“ .
Ein Antrag der SPD vom 24.04.2016 forderte ein Programm mit dem Titel „Jung kauft Alt“.

Die Stadt Amberg weist derzeit einen hohen Leerstand in der Altstadt auf. Trotz dieses Leerstandes werden aber nur wenige Objekte derzeit am Immobilienmarkt angeboten.
Jedoch zeigt sich bei genauer Marktbeobachtung, dass auf Käuferseite genug Interessenten für Kauf oder Sanierung bereit stünden, diese aber auf eine nur geringe Angebotsbreite treffen. Daher scheint die durchaus große Nachfragebereitschaft nicht förderwürdig, sondern das beabsichtigte Förderprogramm soll Anreize für die Eigentümer schaffen, entweder selbst für ihre Leerstände eine Sanierung und Revitalisierung ins Auge zu fassen, oder aber Verkaufsabsichten und Marktchancen zu prüfen.
Mit der Revitalisierung von brachliegendem Wohnraum sollen ungenutzte Potentiale in der Innenstadt identifiziert werden und nach Sanierung oder Weiterverkauf an einen sanierenden Investor dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung stehen.
Das kommunale Förderprogramm (im Entwurf vom 07.08.2017) soll einerseits zu Belebung der Innenstand und zur Instandsetzung von derzeit sanierungsbedürftigen Häusern führen, zum anderen sollen die Möglichkeiten für Wohnraumschaffung in der Innenstadt ausgelotet und genützt werden, bevor an den Rändern der Stadt neue Wohnbaugebiete ausgewiesen werden
(Stichwort / Motto: Innen- und Nachdichtung sowie Revitalisierung vor periphererem Wachstum)

Richtlinien (stichpunktartig)

Revitalisierungsprogramm Altstadt

Kommunales Förderprogramm der Stadt Amberg zur Durchführung privater Planungsmaßnahmen zur Revitalisierung von leerstehendem Wohnraum im Altstadtbereich der Stadt Amberg

1. Geltungsbereich

Räumlicher Geltungsbereich des kommunalen Förderprogramms sind die festgelegten Sanierungsgebiete im Bereich der Altstadt von Amberg

2. Ziel und Zweck der Förderung

Als zeitlich und räumlich begrenzte Maßnahme soll das kommunale Förderprogramm durch finanzielle Unterstützung Anreize schaffen, leerstehenden Wohnraum mit Hilfe von Planungs- und Sanierungskonzepten nach erfolgter Sanierung dem Wohnungsmarkt wieder zur Verfügung zu stellen, oder Kauf- / bzw. Verkaufsüberlegungen zu erleichtern.

3. Gegenstand der Förderung
Förderfähig sind alle privaten Gebäude im Geltungsbereich die der Satzung und den Sanierungszielen der Revitalisierung entsprechen.
Dabei können folgende Planungsleistungen, Gutachten, Analysen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen gefördert werden, wie z.B.:
a) Prüfung von Inanspruchnahme von Städtebaufördermittel, sowie weiterer Fördermöglichkeiten
b) Analyse der Gebäudesubstanz (wie z.B. Aufmaße, Schadstoffbelastung, Baumängel, Bauzustand, Standsicherheit, Energiebedarf, Sanierungskonzept, Potentialanalyse, Kostenschätzung, Befundung, Materialanalyse, kleinere Aufschlüsse usw.)
c) Erstplanungen im Konzept, Entwurfsplanungen (LP 1-3)
d) Wertermittlung durch den Gutachterausschuss der Stadt Amberg
e) sonstige Untersuchungen nach Absprache und Genehmigung durch das Bauordnungsamt

4. Förderung
Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch

Gefördert werden vornehmlich Maßnahmen auf Eigentümerseite, in begründeten Ausnahmefällen können auch Anträge von potentiellen Käufern in Frage kommen.

Eine Eigentümergemeinschaft steht dem Einzeleigentümer (Zuwendungsempfänger) gleich, gefördert werden können nur Maßnahmen nach Nummer 3 (Gegenstand der Förderung) je Gebäude und/oder Flurnummer, bzw. Eigentümer.
Werden Planungsleistungen und Schadenanalysen bzw. Aufmaße und Kostenermittlungen erstellt, sind diese durch Architekten oder Bauingenieure bzw. gegen Nachweis von Firmen und Personen vergleichbarer Qualifikationsebene durchzuführen.
Planungskosten werden gegen Nachweis und Rechnungslegung anerkannt, ohne Kostenanerkenntnis von Selbsthilfe. Die Maßnahme / Planungen (nach Nummer 3 dürfen noch nicht begonnen oder beauftragt sein.

Die Förderhöhe beträgt max. 10.000 € je Antrag / Anwesen, ein Gebäude (Flurnummer) kann nur einmal in den Genuss dieser Förderung kommen. Die Inanspruchnahme weiterer Förderungen aus anderen Förderprogrammen (z.B. Fassadenprogramm) ist möglich (Mehrfachförderung).

Mehrfachbeauftragungen bis zur einer Gesamtsumme von 10.000 € ist möglich (Aufsplitten in z.B. Wertgutachten und Schadensanalyse oder Entwurfsskizze mit Kostenberechnung,…)

Die erstellten Unterlagen sind in Kopie der Stadt Amberg zur Verfügung zu stellen (Ausnahme: Wirtschaftlichkeitsberechnungen, Steuerunterlagen, u.ä. ….)

5. Zuwendungsempfänger
Alle natürlichen oder juristischen Personen des privaten oder öffentlichen Rechts

6. Zuständigkeit
Zuständig zur Entscheidung ist der Stadtrat der Stadt Amberg

7. Verfahren
Bewilligungsbehörde: Bauordnungsamt, Sachgebiet Städtebauförderung
Der Umfang der vorzulegenden Unterlagen ist vor Bewilligung mit der Stadt Amberg festzulegen
Der formlose Antrag ist schriftlich einzureichen und soll die wesentlichen Ziele und Inhalte benennen.

Vergleichsangebote sind nicht einzuholen.

Berechnungsgrundlagen sind die mit der Stadt Amberg vereinbarten Umfänge und vorgelegten Rechnungen. Bei begründeten Fällen können Erweiterungen der Untersuchungsumfänge von der Stadt bewilligt werden. Mit der Beauftragung darf erst nach erfolgter Bewilligung durch die Stadt Amberg begonnen werden.

8. Fördervolumen – zeitlicher Geltungsbereich
Seitens der Verwaltung wird eine Fördersumme von 50.000 € für das Jahr 2018 vorgeschlagen.
Das Förderprogramm soll mindestens 5 Jahre laufen.
Die Möglichkeiten der Inanspruchnahme von Fördermittel aus der Stadtbauförderung (analog dem

Fassadenprogramm) soll mit der Regierung der Oberpfalz abgeklärt werden.

Weitere Ziele / Überlegungen:

- Aufbau eines Leerstandskatasters in der Altstadt (bezogen auf Wohnraum)
- Kartierung Baualtersplan Altstadt, Zustandsbeschreibung
- Marktpotentiale, Marktanalyse
- Pflege des Baulückenkatasters

Personelle Auswirkungen:

Finanzielle Auswirkungen:

a) Finanzierungsplan

---

b) Haushaltsmittel

---

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

Alternativen:

--

.....

Markus Kühne, Baureferent

Anlagen: