

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 16.06.2020

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Weitere Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hier: Auflegung eines Hof- und Fassadenprogramms für die Stadt Billerbeck

Bezug: Stadtentwicklungs- und Bauausschuss vom 9. Oktober 2018, TOP 6 ö. S., Sitzung des Rates vom 11. Oktober 2018, TOP 9 ö. S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:** (Stadtanteil= 60.000,00 €) **150.000,00 €**

Finanzierung durch Mittel bei Produktkonto:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Entsprechend dem beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept legt die Stadt Billerbeck ein Hof- und Fassadenprogramm auf, um in der Stadt Billerbeck prägende Fassaden- und Hofflächeigentümer bei der für die Stadt Billerbeck wichtigen Sanierung zu unterstützen.

Nach Bewilligung der Förderung durch die Städtebauförderung werden die Sanierungen gemeinsam mit den Privateigentümern durchgeführt.

Sachverhalt:

In den o. a. Sitzungen wurde die Fortschreibung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes beraten und beschlossen.

Neben den vielen baulichen Maßnahmen der Stadt Billerbeck sieht das Konzept auch vor, dass durch die Stadt ein Hof- und Fassadenprogramm aufgelegt werden soll. Diese Möglichkeit sehen die Städtebauförderungsrichtlinien vor. Es könnten damit die Voraussetzungen geschaffen werden, das Stadtbild prägende, private Gebäudefassaden oder prägende Hofflächen zu fördern.

Die Sanierung von alten Fassaden, die häufig aufwändig mit Sandsteinelementen aufgewertet oder vollständig aus Baumberger Sandstein gefertigt wurden, stellt für die Eigentümer eine oft finanziell kaum lösbare Aufgabe dar, zumal sich der Ertragswert der Immobilien durch solche Maßnahmen nicht erhöht.

Die Städtebauförderung sieht daher eine Unterstützung vor.

Diese würde so aussehen, dass der private Grundstückseigentümer 50 % der Kosten selber tragen muss. Die weiteren 50 % wären dann förderfähig, sodass die Städte-

bauförderung 60 % hiervon (also 30 % der Gesamtkosten) tragen würde und die Stadt 40 % der förderfähigen Kosten (also 20 % der Gesamtkosten). Die Stadt würde die Bewilligung erhalten und die Mittel dann zusammen mit den Eigenmitteln der Stadt an die Privaten durchreichen. Wichtig für den privaten Hauseigentümer ist, dass er die Vergabebedingungen einhalten muss.

Die Stadt muss daher die Maßnahmen sehr intensiv begleiten und eine Richtlinie verabschieden, die Fördergrundsätze und Förderhöhen regelt. Diese ist bei Bewilligung der Fördermittel zu erarbeiten und zu beschließen. Zum besseren Verständnis seien hier einige Details genannt.

Das Fördergebiet würde ungefähr den Geltungsbereich des Gestaltungsprogramms umfassen. Die Gestaltungsgrundsätze könnten hieraus übernommen werden.

Fördergegenstand wären Maßnahmen an Hof- und Gartenflächen, Fassaden, Giebeln und Dächern, wenn Sie von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbar sind.

Gefördert werden können, Kosten für Material, Arbeitslohn, Nebenkosten, Gerüste und vorbereitende Maßnahmen mit dem Ziel einer verbesserten oder erneuerten Gestaltung von Fassaden und Dächern und Hofanlagen. Es sollten auch Maßnahmen aus der Förderung ausgenommen werden, die nicht einem außergewöhnlichen Aufwand zuzuordnen sind. Hierzu zählen z.B. reine Malerarbeiten. Nicht gefördert werden können Maßnahmen, die aus anderen Fördertöpfen Geld erhalten, z.B. durch die Denkmalförderung oder für energetische Sanierung. Die Höhe der maximalen Förderung wird stark steuern ob auch Eigentümer motiviert werden können ihre Fassaden zu sanieren, die mit einem relativ hohen Kostenansatz rechnen müssen. Aus der Erfahrung anderer Kommunen ist hier lieber höher anzusetzen, zumal auch der Verwaltungsaufwand recht hoch ist. Da die Kommune selbst über die Verteilung der Fördermittel entscheiden kann, ist damit jedoch nicht ausgeschlossen, dass auch kleinere Maßnahmen zum Zuge kommen. Entsprechende Vorschläge zu den Fördersätzen und der Richtlinie selber würde die Verwaltung erarbeiten.

Verwaltungsseitig wurden beispielhaft mehrere Objekte identifiziert, die für eine Förderung infrage kommen. Sie sind als n.ö. Anlage im Ratsinfosystem eingefügt. Die Kostenschätzungen sind rein überschlägig und sehr stark davon abhängig in welchem Umfang Sanierungen vorgenommen werden. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass alle Eigentümer das Förderprogramm in Anspruch nehmen wollen.

Es wird vorgeschlagen, von einer Gesamtsumme für die Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 300.000,- Euro auszugehen. 150.000,00 € hiervon wären von den Privaten zu tragen. Die zu beantragende Fördersumme wäre dann 90.000,- Euro und der städtische Eigenanteil 60.000,- Euro.

Die an die Privaten auszahlenden Mittel sowie die Förderung der Städtebauförderung müssten in die kommende Haushalts- und Finanzplanung eingestellt werden. Das Programm wird auf mehrere Jahre verteilt angelegt.

Bereits Ende der 1990er hat es ein ähnliches Programm gegeben. Damals wurde das Eiscafé am Markt mit Fördermitteln umgestaltet. Beim Vergleich des Gestaltwertes vorher und nachher ist zu erkennen, dass sich das damalige Programm allein für dieses Objekt gelohnt hat. Billerbecks Altstadt lebt von dem Erhalt relativ vieler historischer Gebäude und einer hohen Qualität der Stadtgestaltung. Dies ist ein hohes

Gut, auch oder vor allem für die Allgemeinheit. Insofern erscheint es vor dem Hintergrund des hohen Unterhaltungsaufwandes für diese Gebäude und den hohen Kosten für Umgestaltungsmaßnahmen gerechtfertigt, diese mit öffentlichen Geldern zu unterstützen.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen:

Nur Ratsinfosystem nicht öffentlich:

Übersichtsplan der Beispielobjekte

Dokumentation der Beispielobjekte

Fotos der früheren Fassade der Eisdiele am Markt