



ÖFFENTLICH

DN.: 2013/0085 vom 22.04.2013

Beratungsfolge	Termin	Beratungsstatus
Ausschuss für Planen und Bauen	07.05.2013	zur Information

Sichtvermerke

BM	EB	FB I	

Beratungsgegenstand

Sanierungsgebiet Innenstadt
hier: Sachstandsbericht und weitere Vorgehensweise

Beschlussvorschlag:

Kenntnisnahme.

Sachdarstellung:

Mit Bekanntmachung der Satzung über die förmliche Festlegung des „Sanierungsgebietes Innenstadt“ vom 27.09.2012 ist die Satzung rechtskräftig geworden. Demnach finden die Vorschriften des § 144 Baugesetzbuch (BauGB) über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge Anwendung, mit Ausnahme von § 144 Abs. 2 BauGB. Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt; die §§ 152 bis 156 a BauGB finden keine Anwendung.

Im Rahmen der weiteren Umsetzung der im Abschlussbericht genannten Sanierungsziele ist der Aufbau eines kostenlosen Beratungsangebotes für Immobilieneigentümer durch die Verwaltung ein wesentlicher Aspekt auf dem Weg zur Realisierung. Dabei sollen öffentliche Vortragsveranstaltungen zu Themen der Sanierung das Angebot abrunden.

Angedacht ist daher die Beauftragung eines externen Quartiersarchitekten/Sanierungsberaters, der die kostenlose Erstberatung für Eigentümer anbietet und weitere Aufgaben zur Aktivierung der Sanierungs- und Renovierungspotentiale übernimmt. Inhalt einer Erstberatung sollten folgende Aspekte sein:

- Ortsbegehung und Begutachtung der Immobilie
- Beratung hinsichtlich konkreten Handlungsbedarfes zum Erhalt und zur Aufwertung der Immobilie, evtl. erste Vorentwurfsskizze, Lösungsidee
- Erste Einschätzung bezüglich der Machbarkeit
- Kontakt zu einer gemeinsamen Projektentwicklung mit anderen Eigentümern herstellen
- Beratung zur weiteren Vorgehensweise
- Erstinformation über Fördermöglichkeiten (z.B. KfW); Kontakte zu Ansprechpartnern zur weitergehenden Beratung

Darüber hinaus sollte der beauftragte Berater die Aufgabe einer Sanierungsberatung zur Abstimmung der bescheinigungsfähigen Maßnahmen gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a des Einkommenssteuergesetzes (EStG – erhöhte steuerliche Abschreibung), gegebenenfalls im Rahmen einer Ortsbegehung übernehmen.

Auch die Begleitung einer Modernisierungs- und Instandhaltungsvereinbarung vor Beginn einer baulichen Maßnahme zwischen dem Eigentümer und der Stadt Ochtrup sowie die Prüfung und Leistungsfeststellung der durchgeführten Maßnahmen gehört zum Aufgabenspektrum.

Geplant ist die Einrichtung eines Beratungsbüros in der Altstadt in einem leerstehenden Ladenlokal mit zeitliche begrenzter Präsenz. Eine enge Abstimmung zwischen dem externen Berater und der Stadt Ochtrup wird vorausgesetzt.

Die Verwaltung hat daher zwei potentielle Architektenbüros (db planungsgruppe, Steinfurt und Becker + Laux, Münster) nach abzustimmenden Gesprächen zu einer Angebotsabgabe für die beschriebene Tätigkeit aufgefordert.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die bis zunächst auf zwei Jahre befristete Tätigkeit vom Herrn Dipl.-Ing. Arch. Rembert Becker (Büro Becker + Laux, Münster) übernommen wird. Eine Auftragsübernahme, die aus der Beratungstätigkeit resultiert, ist vertraglich ausgeschlossen. Geplant ist eine umfassende Information und Vorstellung zu dem Beratungsangebot der Stadt Ochtrup in Zusammenarbeit mit dem Architekten Becker für Ende Mai 2013 in der Presse.

Umweltrelevanz:

Durch eine sinnvolle Sanierung, Modernisierung und Instandhaltung bestehender Immobilien können Ressourcen nachhaltig geschont werden.

Haushaltsrechtliche Beurteilung:

Die Kosten für die Beauftragung eines externen Beraters sind im Städtebauförderantrag 2012 enthalten und somit auch im Haushaltsplan 2013 berücksichtigt.

Generationengerechtigkeit:

Nur durch eine nachhaltige Weiterentwicklung lässt sich die Attraktivität der Innenstadt und der Handelsstandort Ochtrup auch im Hinblick auf den demografischen Wandel für künftige Generationen aufrecht erhalten und steigern. Die Optimierung des motorisierten Verkehrs sowie die Untersuchung zu den begleitenden Aspekten und deren Realisierung trägt wesentlich zur Attraktivitätssteigerung unserer Stadt bei.

Im Auftrage:

Koke