



Beschlussvorlage

BV-Nummer 1278/II/61/2021	Datum 01.07.2021	Aktenzeichen I/61_LZ-I_SAN20- B7_ModR_br
-------------------------------------	---------------------	--

Beratungsfolge	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Stadtrat	12.07.2021	nicht öffentlich
Hauptausschuss	06.09.2021	öffentlich
Stadtrat	13.09.2021	öffentlich

Beratungsgegenstand **Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept LZ-I Zentrale Innenstadt und Modernisierungsrichtlinie private Gebäudemodernisierung**

Beschlussvorschlag:

1 Städtebauliche Erneuerung Programm Lebendige Zentren - Aktive Stadt Fördergebiet mit Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) LZ-I Zentrale Innenstadt

Auf der Grundlage des erstellten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) wird die förmliche Festlegung des bereits im Jahr 2019 ausgewiesenen Sanierungsgebiets SAN20-B7 Zentrale Innenstadt als **Städtebauförderungsgebiet im Programm Lebendige Zentren mit der vorgelegten Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) beschlossen. Das Fördergebiet erhält die Bezeichnung LZ-I „Zentrale Innenstadt“**. Die in das Städtebauförderungsgebiet LZ-I „Zentrale Innenstadt“ einbezogenen Flurstücke sind im zugehörigen Abgrenzungsplan ersichtlich. Der Abgrenzungsplan ist Bestandteil des Beschlusses. [Siehe Anlagen 1 und 2](#)

2 Modernisierungsrichtlinie für private Gebäude

Zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags bei Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung an privaten Gebäuden im Fördergebiet LZ-I „Zentrale Innenstadt“ wird eine **Modernisierungsrichtlinie** beschlossen. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Beseitigung substanzieller städtebaulicher Missstände auf Privatgrundstücken, anhand der Bestimmungen der Modernisierungsrichtlinie **zwischen den Eigentümern und der Stadt Pirmasens Modernisierungsvereinbarungen abzuschließen**. [Siehe Anlage 3](#)

Begründung:

Problembeschreibung / Ausgangslage

Die Folgen des umfassenden Strukturwandels der letzten Jahrzehnte sind insbesondere in der zentralen Innenstadt von Pirmasens deutlich zu erkennen. Die Auswirkungen zeigen sich z. B. in Einzelhandels- und Gewerbeleerständen größeren Umfangs. Dazu kommt eine hohe Leerstandsquote in den Wohnungsbeständen der Innenstadt und innenstadtnahen Wohngebieten.

Gemäß Stadtratsbeschluss vom 27.11.2017 hat sich die Stadt Pirmasens mit dem Bereich Zentrale Innenstadt (mit vorläufiger Gebietsabgrenzung) zur Aufnahme in die Städtebauförderung beim Ministerium des Innern und für Sport Rheinland-Pfalz (Mdl) beworben. Nach Prüfung durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) und das Mdl wurde die Stadt mit dem Bereich „zentrale Innenstadt“ ab dem Programmjahr 2018 in die Städtebauförderung Programm „Lebendige Zentren“ (Bezeichnung vorher „Aktive Stadtzentren“) aufgenommen.

Grundlage der Förderung ist die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit einer städtebaulichen Analyse und die Erstellung eines Integrierten Stadtteilentwicklungskonzepts (ISEK) für das auszuweisende Fördergebiet.

Beurteilungsgrundlage ISEK Teil 1 Analyse mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU) SAN20 gemäß § 141 BauGB

Beurteilungsgrundlage für die Sanierungsgebietsausweisung ist das am 28.11.2015 bekanntgemachte VU-Gebiet „SAN 20 Zentrale Innenstadt“ zur Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen. Für die Innenstadt von Pirmasens liegen u. a. mit dem **Stadtentwicklungs- (STEK) und Innenstadtentwicklungskonzept (ISTEK), dem Einzelhandelskonzept 2017 (EHK 2017)**, den städtebaulichen Analysen zum Masterplan Innenstadt (MPI) bereits umfangreiche Beurteilungsgrundlagen für eine Sanierungsgebietsausweisung vor. Für den gesamten VU-Bereich SAN20 Zentrale Innenstadt wurde ab 2013 eine **detaillierte Baustrukturdatenbank** mit dem Bestandpotential an Wohnungs- und Gewerbeeinheiten (Anzahl und Nutzungsart) und den entsprechenden Leerständen angelegt. Mit der regelmäßigen Evaluierung können Entwicklungsprozesse nachvollzogen und bewertet werden (z. B. Bewegung oder Änderung von Einzelhandelsnutzungen oder Leerständen bei Wohnen und Gewerbe).

Zusätzliche wichtige Erkenntnisse aus der Öffentlichkeit und von Betroffenen konnten in dem **Innenstadtforum** (mit je drei Workshops zu den zentralen Innenstadtthemen Einzelhandel / Gewerbe, Wohnen und Tourismus / Gastronomie) gewonnen werden. Die Ergebnisse und die Strategieansätze wurden in der Abschlussveranstaltung am 27.05.2015 der Öffentlichkeit präsentiert.

Diese bereits sehr fundierte städtebauliche Analysegrundlage wurde im Rahmen der Durchführung der VU SAN20 Zentrale Innenstadt und im ISEK Teil 1 durch eine gezielte städtebauliche Analyse im Sanierungsverdachtsgebiet und eine sehr umfassende Betroffenenbeteiligung und Behördenbeteiligung ergänzt.

[Siehe Anlage 1](#)

Sanierungsgebietsausweisung gemäß § 142 BauGB

Auf der Grundlage der durchgeführten vorbereitenden Untersuchungen wurde im Stadtrat am 15.04.2019 bereits ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB beschlossen und am 11.05.2019 bekanntgemacht. Das ausgewiesene Sanierungsgebiet wurde bereits in seiner Abgrenzung und Begründung für die Ausweisung eines Städtebaufördergebiets Programm „Aktive Stadt“ (heutige Bezeichnung „Lebendige Zentren“) städtebaulich hergeleitet und begründet. Die Sanierung erfolgt im **vereinfachten Verfahren** gemäß § 142 Abs. 4 BauGB. Zur

Behebung der städtebaulichen Missstände und zur zügigen Durchführung kommen die Vorschriften des § 144 BauGB insgesamt zur Anwendung.

Siehe Anlagen 4 und 5

Ausweisung des nach § 142 BauGB festgelegten Sanierungsgebiets als Städtebaufördergebiet LZ-I Zentrale Innenstadt (Programm Lebendige Zentren)

Voraussetzung der Städtebauförderung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind.

Das Stadtteilentwicklungskonzept (ISEK) LZ-I Zentrale Innenstadt wurde von der Stadtverwaltung in Abstimmung mit der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion (ADD) Trier erstellt. Als Ergebnis des ISEK hat die Stadt Pirmasens den Bereich des Sanierungsgebiets Zentrale Innenstadt (ca. 50 ha) zur Ausweisung als Fördergebiet im Programm Lebendige Zentren vorgelegt.

Mit Schreiben vom 28.06.2021 hat die ADD dem von der Verwaltung vorgelegten ISEK mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) und der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung zugestimmt. Die Stadt kann laut Zustimmung zum Fördergebiet und der KoFi von rund 11,4 Mio. € zuwendungsfähigen Gesamtkosten ausgehen. Die Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes liegen bei einem Fördersatz von 90 % bei rund 10,3 Mio. €. Der Förderzeitraum endet im Jahr 2029.

Siehe Anlagen 1 und 2

Sanierungs- und Entwicklungsziele für das Gebiet „Zentrale Innenstadt“

Generelle Zielsetzung jeder Sanierung ist die „Beseitigung städtebaulicher Missstände“. Zielschwerpunkt im Sanierungsgebiet ist die **Reaktivierung, Umstrukturierung und Sanierung von bestehenden Immobilienpotentialen** im Rahmen der beschriebenen Strategie und Unterstützung durch eine Städtebauförderung, die aus dem Förderprogramm Lebendige Zentren gewährt werden kann.

Wesentliche Entwicklungsziele für diesen Bereich sind die qualitative Verbesserung der Einzelhandelsstrukturen (im Bereich des Stärkungsraums gem. EHK 2017), **die funktionale Revitalisierung der Umstrukturierungsbereiche** (mit gezielter Unterstützung von gewerblichen Folgenutzungen im EG-Bereich, die nach Möglichkeit bewusst im Kernbereich der Stadt erhalten bzw. angesiedelt werden sollen) **und die Stärkung der innerstädtischen Wohnfunktion mit entsprechender Qualität des Wohnumfelds.**

Die Handlungsansätze sind im Strategieplan und dem Rahmenplan (ISEK Teil 2 Konzept) enthalten. Im Konzeptteil sind die Handlungsfelder definiert denen auch die jeweiligen Einzelmaßnahmen mit entsprechendem Maßnahmenprofil zugeordnet sind. Alle Einzelmaßnahmen sind auch dem **Maßnahmenplan, der Maßnahmenübersicht und der KoFi** zu entnehmen (siehe dazu ISEK Teil 2 Konzept, Text Kapitel 2.2 und 3, Anlagen 3-5). Maßnahmenplan und KoFi werden mit dem von der Stadtverwaltung jährlich vorzulegenden Förderantrag aktualisiert. Die Aktualisierung erfolgt, unter Beibehaltung der festgelegten Sanierungs- und Entwicklungsziele, in Abstimmung mit der ADD (dies betrifft u. a. die Änderung von Maßnahmen- und Kostenansätzen, der Wegfall von Maßnahmen oder auch die Aufnahme von neuen Maßnahmen im Konzeptansatz).

Siehe Anlage 2

Private Gebäudemodernisierung im Förderprogramm und Sanierungsverfahren – Modernisierungsrichtlinie

Das Sanierungsgebiet und das Städtebauförderungsgebiet nach dem Förderprogramm Lebendige Zentren bringt für den privaten Bereich gezielt einen hohen Anreiz zur Behebung zum Teil erheblicher substanzieller städtebaulicher Missstände. Dabei ist neben der klassischen Gebäudemodernisierung u. a. auch teilweise eine bauliche Neuordnung mit Entkernung und Neustrukturierung von Blockinnenbereichen erforderlich.

Grundlage der Förderung privater Maßnahmen im Gebiet LZ-I Zentrale Innenstadt ist die Richtlinie der Stadt Pirmasens zur Gewährung eines Kostenerstattungsbetrags zu den Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden (Modernisierungsrichtlinie). Die Kostenerstattungsbeträge werden, bei 10%igem Eigenanteil der Stadt Pirmasens, mit finanzieller Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz und des Bundes gewährt. Die Modernisierungsrichtlinie enthält einen Standardfördersatz mit einem Höchstbetrag der Kostenerstattung.

Der vorliegende Entwurf der Modernisierungsrichtlinie ist **aus der Musterrichtlinie der ADD in Abstimmung mit der ADD entwickelt. Eine Zustimmung der ADD ist erfolgt.** Mit dem Ziel der Beseitigung vor Ort festgestellter städtebaulicher Missstände an privaten Gebäuden und Flurstücken sollen anhand der Bestimmungen der Modernisierungsrichtlinie Vereinbarungen zwischen Eigentümern und Stadt abgeschlossen werden.

Die Modernisierungsvereinbarungen sind Grundlage für die Gewährung einer Kostenerstattung sowie einer erhöhten steuerlichen Abschreibung nach dem Einkommensteuergesetz.

Siehe Anlage 3

Anlagenübersicht

1 ISEK Teil 1 Analyse

Datei: 01 LZ-I_ISEK_Teil 1-Analyse

2 ISEK Teil 2 Konzept

Datei: 02 LZ-I_ISEK_Teil 2-Konzept

3 Modernisierungsrichtlinie für private Gebäude

Datei: 03 Modernisierungsrichtlinie_ADD

4 Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet SAN20-B7 / Fördergebiet LZ-I

Datei: 04 Abgrenzungsplan_SAN-20-B7_LZ-I_Zentrale Innenstadt

5 Beschlussvorlage Ausweisung Sanierungsgebiet SAN20-B7

Datei: 05 Beschlussvorlage Ausweisung Sanierungsgebiet_SAN20-B7

Finanzierung:

Datum / Oberbürgermeister