

STADT EMMERICH AM RHEIN
Der Bürgermeister



Tagesordnungspunkt _____

Datum
05 - 14 1059/2009
öffentlich

31.03.2009

Verwaltungsvorlage

Betreff

Sanierungssatzung van -Gülpen-Straße;
hier: Beschlussfassung über das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	21.04.2009
Haupt- und Finanzausschuss	28.04.2009
Rat	12.05.2009

Beschlussvorschlag :

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt gemäß § 142 Baugesetzbuch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Van-Gülpen-Straße“ unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 142 Abs. 4 BauGB und Ausschluss der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB sowie der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB als Satzung.

Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung Emmerich, Flur 7, Flurstücke 456, 457, 467, 468, 469, 1010, 474, 471, 472, 473, 977, 976 und 1097.

Mit den Eigentümern der vorgenannten Flurstücke sind städtebauliche Verträge über Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden abzuschließen, wobei städtischerseits eine Kostenübernahme auszuschließen ist.

Die Sanierung soll innerhalb einer Frist von 15 Jahren nach Rechtskraft der Sanierungssatzung durchgeführt werden.

Abstimmungsergebnis ASE : wird in der Sitzung bekannt gegeben

Abstimmungs-/Beratungsergebnis

	Vorlagen-Nr	dafür	dagegen	Enthaltungen
ASE	05 - 14 1059/2009	18	2	0
HFA	05 - 14 1059/2009	17	1	0
RAT	05 - 14 1059/2009	30	1	0

Begründung:

Die heute leer stehenden Häuser van-Gülpen-Straße 16 – 18 und 20 - 22 bieten durch Glasbruch und Verbretterung an Fenstern und Türen einen trostlosen Anblick. Die Häuser bedürfen ausweislich einer Fotodokumentation insbesondere auch im Inneren einer umfangreichen Instandsetzung bzw. Modernisierung; sie befinden sich derzeit in einem unbewohnbaren Zustand.

Der zukünftige Eigentümer der Häuserblocks van-Gülpen-Straße 16 - 18 und 20 – 22 hat bei der Stadt angefragt, ob die Möglichkeit der Festsetzung des Bereiches als Sanierungsgebiet besteht, um auf diesem Wege bessere Steuerabschreibungsmöglichkeiten zu erhalten und so Anreize für den Erwerb der Wohnungen durch Investoren zu schaffen. Das Investitionsvolumen zu Gunsten der heimischen Bauwirtschaft wäre beträchtlich.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Gemäß § 136 Abs. 4 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit.

Bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind – im hier zu prüfenden Fall – insbesondere die Wohnverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden Menschen in Bezug auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen zu berücksichtigen.

Die städtebaulichen Missstände an der van-Gülpen-Straße als Einfallstraße von Emmerich am Rhein sind offensichtlich. Das Ortsbild wird erheblich beeinträchtigt. Zudem ist die bauliche Beschaffenheit der Häuserblocks derart schlecht, dass einige Häuser derzeit unbewohnbar sind.

Die Gemeinde kann ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (§ 142 BauGB). Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Die Frist kann durch Beschluss verlängert werden, falls die Sanierung nicht innerhalb dieser Zeit realisiert werden kann.

Die verwaltungsseitige Prüfung des erforderlichen Gebietsumfanges – siehe beigegefügte Planabgrenzung - ergab folgendes:

Die östliche Häuserzeile der van-Gülpen-Straße 16 – 38 einschl. der Mietblocks Sprickmann-Kerkerinck-Straße 15 sowie 6 bis 10 und der Häuser Gerhard-Storm-Str. 11 und 13 bilden einen sinnvollen Sanierungszusammenhang. Es sind 3 verschiedene Eigentümer betroffen.

Die Häuser van-Gülpen-Straße 16 bis 22 sind in einem unbewohnbaren Zustand und müssen zur Behebung der Missstände und Mängel grundsaniert werden.

Die übrigen Häuser im künftigen Sanierungsgebiet sind zur Zeit zum größten Teil bewohnt und äußerlich nicht alle auf den ersten Blick sanierungsbedürftig, sie haben aber z. B. im Bereich der Dächer und Balkone erhebliche Mängel, die die bestimmungsgemäße Nutzung nicht nur unerheblich beeinträchtigen (Feuchtigkeitsprobleme, fehlende Isolierung, schadhafte Pfannen, versottende Kamine).

Daher sind die genannten Grundstücke mit den aufstehenden Häuserblocks in eine

Sanierungssatzung einzubeziehen.

Im künftigen Sanierungsgebiet „Van-Gülpen-Straße“ sind umfangreiche Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich, die gemäß § 177 BauGB im Rahmen eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen dem jeweiligen Eigentümer und der Stadt vereinbart werden sollten. Dieser städtebauliche Vertrag regelt auch die alleinige Kostenübernahme durch den Eigentümer.

Ziele und Zwecke des Sanierungsverfahrens:

Bauliche und qualitätsmäßige Verbesserung und Aufwertung des Gebietes
Sicherung eines qualitätsmäßig angemessenen und quantitativ ausreichenden Wohnraumes
Standardmäßige Aufwertung und Instandsetzung mehrerer sanierungsbedürftiger Wohngebäude im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen durch Beseitigung der Missstände und Behebung der Mängel

Auf weitere vorbereitende Untersuchungen kann verzichtet werden, da hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen.

Im Sinne einer zügigen Abwicklung kann die Sanierungssatzung nach Beschlussfassung durch den Rat bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich werden.
Mit Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages sind seitens der Stadt Emmerich am Rhein die begünstigenden Voraussetzungen gemäß § 7 h bzw. § 10 f Einkommensteuergesetz für steuerpflichtige Eigentümer der betr. Wohnungen geschaffen.

Anlagen:
Plan mit Darstellung des Satzungsgebietes
Satzungstext
Begründung

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen

- Die Maßnahme hat keine finanz - und haushaltswirtschaftlichen Auswirkungen .
- Steht die Maßnahme im Einklang mit den Zielen des Leitbildes ?

Ja. Kapitel _____.

Nein

In Vertretung
Dr. Wachs
Erster
Beigeordneter