



		TOP Vorlagen-Nr.	Datum
Verwaltungsvorlage	öffentlich	05 - 17 0643/2022	04.05.2022

Betreff

Richtlinie zur Förderung innerstädtischer Investitionsvorhaben mit einem Stellplatzablöse-Zuschuss;
hier: Umstellung auf 100-prozentige Förderung

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung	31.05.2022
Haupt- und Finanzausschuss	07.06.2022
Rat	21.06.2022

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Emmerich am Rhein beschließt, das Förderprogramm für einen Stellplatzablöse-Zuschuss auf eine 100-prozentige Förderung umzustellen.

Sachdarstellung :

Stellplatzablöse

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung am 03.09.2019 ist in den Tagesordnungspunkten 17-20 über die Reduzierung der Stellplatzablösesätze beraten worden. Hierbei wurde insbesondere darüber diskutiert, die Stellplatzsatzung der Stadt Emmerich anzupassen. Eine einfache Reduzierung der Ablösesätze ist rechtlich nicht möglich. Die Überarbeitung der Satzung benötigt gem. § 48 Abs. 2 und 3 BauO NRW u. a. eine weitreichende Grundlagenermittlung sowie bisher unbekanntere rechtliche Rahmenbedingungen. Dadurch wäre das politisch erklärte Ziel einer schnellen Förderung zur Leerstands-beseitigung kaum erreichbar. Daher wurde seitens der Verwaltung der Vorschlag gemacht, ein Konzept für ein Verfahren zu erarbeiten, welches es den zur Ablöse verpflichteten Bauherren ermöglicht, einen Zuschuss zu dem zu leistenden Ablösebetrag zu erlangen (=Förderung). Im Ergebnis der Beratung im ASE sollte dem Haupt- und Finanzausschuss sowie dem Rat ein Konzept der Stellplatzsatzung vorgelegt werden.

Gemäß dem Ratsbeschluss wurde am 26.11.2019 dem Ausschuss für Stadtentwicklung der Entwurf der Richtlinien zur Förderung innerstädtischer Investitionsvorhaben mit einem Stellplatz-Ablöse-Zuschuss vorgelegt. Die Förderung kann als freiwillige Leistung frei durch die Stadt definiert werden. Die Richtlinien wurden am 17.12.2019 vom Rat beschlossen und wenig später veröffentlicht.

Ausnutzung der Förderung

Seit 2020 gibt es somit die Förderung der Stellplatzablöse i. H. v. 50%. In dieser Zeit wurde von der Förderung in einem einzigen Fall Gebrauch gemacht für zwei nachzuweisende Stellplätze.

Dies bleibt deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die oftmals beschriebene Hürde durch die Kosten zur Stellplatzablöse im Rahmen einer Umnutzung eines Ladenlokals scheint durch die Förderung nicht wesentlich verbessert worden zu sein.

Sofortprogramm Innenstadt

Zurzeit läuft in der Innenstadt das Förderprogramm zur Wiedervermietung von Leerständen (Sofortprogramm Innenstadt). Hier bekommt der Vermieter 70% der bisher erzielten Miete, Mieter müssen lediglich 20% der Altmiete tragen. Die Differenz zwischen An- und Untervermietung wird zu 90% durch das Land NRW gefördert.

Zudem wird im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt aktiv Kontakt zu möglichen Einzelhändlern (Inhaber-geführte wie Filialisten) gesucht und aktiv die Vermietung freier Ladenlokale forciert.

Das Programm läuft längstens bis zum 31.12.2023.

Durch das Programm konnten bereits einige Leerstände sinnvoll mit Neuansiedlungen belegt werden.

Allerdings scheint im Rahmen der genehmigungspflichtigen Umnutzung von Ladenlokalen der Nachweis der Stellplätze durch Stellplatzablöse nach wie vor ein großer Hemmschuh zu sein.

Stellplatzablöse

Der Mietspiegel im Einzelhandel ist sehr niedrig und beträgt z.Zt. nur 6,00 €/m². Die kleinen, leerstehenden Ladenlokale erzielen somit meist eine Miete von 300 - 400 €. Hiervon bekommt der Vermieter im Rahmen des Förderprogramms nur 70% bis längstens 31.12.2023. Der finanzielle Aufwand zur Ablösung eines Stellplatzes rechnet sich für keinen dieser Eigentümer und die Läden bleiben leer.

In der Emmericher Innenstadt herrscht dementsprechend eine hohe Zahl an Leerständen. Stand 11.04.2022 gibt es 24 Leerstände allein in der Kaßstrasse und Steinstraße.

Mit dem Sofortprogramm Innenstädte könnten direkt 4 bis 5 Leerstände besetzt werden. Hierbei handelt es sich beispielsweise um die Objekte Kaßstrasse 22, Kaßstrasse 7 (2 Immobilien), Kaßstrasse 1, Steinstraße 29, Tempelstraße 1.

Allerdings haben die Vermieter nicht die finanziellen Kapazitäten, um die Stellplätze abzulösen. Die meisten potenziellen Mieter machen sich zum ersten Mal selbstständig und können sich die Ablöse auch nicht leisten.

Vorschlag

Es gibt einen zeitlichen Druck durch das Sofortprogramm Innenstadt. Dieses Förderprogramm läuft Ende 2023 aus. Eine Verlängerung ist beantragt, jedoch eine Zusage noch ungewiss.

Um neuen Schwung in die Vermietung von Leerständen zu bekommen, wird seitens der Verwaltung vorgeschlagen, die Stellplatzablöse zu 100% zu fördern. Eine Ablöse von 100% würde den Mietern und Vermietern enorm helfen.

Die geltenden Förderrichtlinien bleiben unverändert.

Finanzierung

Für die Stellplatzförderung werden seit 2020 Fördergelder i. H. v. 73.000 € jährlich eingeplant. Auch bei der Umstellung auf eine 100-prozentige Förderung soll dieser Ansatz beibehalten werden, so dass es zu keinen Änderungen im städtischen Haushalt kommt. Sollte die Förderung nun besser angenommen werden, ist die Anzahl der Förderungen durch den jährlichen Haushaltsansatz beschränkt.

Finanz- und haushaltswirtschaftliche Auswirkungen :

Die Maßnahme ist im Haushaltsjahr 2022 vorgesehen. Produkt: 1.100.12.0.01 (73.000 € p. a.)

Leitbild :

Die Maßnahme steht im Einklang mit den Zielen des Leitbildes Kapitel 1 und 2.

In Vertretung

Dr. Wachs
Erster Beigeordneter