



Dokumentation zur 1. Informationsveranstaltung Städtebauförderung „Ländliches Zentrum Alt-Ransbach“

Teilnehmer: Herr Merz, Bürgermeister der Stadt Ransbach-Baumbach
Herr Waschbüsch, Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach
ca. 30 Bürgerinnen und Bürger der Stadt Ransbach-Baumbach
Herr Lehrmann, Büro Stadt-Land-plus
Frau Weiland, Büro Stadt-Land-plus

Datum: 30. Mai 2012, 17.30 bis 19.30 Uhr in der Stadthalle Ransbach-Baumbach

Zu Beginn begrüßte Herr Bürgermeister Merz alle anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie die Vertreter des beauftragten Planungsbüros Stadt-Land-plus aus Boppard-Buchholz. Anschließend stellte der Unterzeichner die wesentlichen Elemente des Förderprogramms und erste Analyseergebnisse vor.



Der Unterzeichner erläutert anhand einer Präsentation, dass die Stadt Ransbach-Baumbach im Jahr 2011 für das Gebiet „Alt-Ransbach“ den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Ländliche Zentren“ gestellt hat.

Zwischenzeitlich erfolgte die Bewilligung dieses Antrags.





Das vorgesehene Programmgebiet ist ca. 11 ha groß und umfasst den Bereich von Alt-Ransbach entlang der Rheinstraße, begrenzt durch die Katholische Pfarrkirche sowie das Rathausumfeld im Norden und der Bahnhofstraße im Süden. Durch das Programm werden städtebauliche Maßnahmen in ländlichen Räumen gefördert, die als Ankerpunkte der Daseinsvorsorge für die Zukunft handlungsfähig gemacht werden sollen.

Eine wichtige Komponente bilden dabei private Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen, die das Ziel verfolgen, die vorhandene Bausubstanz zu erhalten, zu modernisieren und sinnvoll zu nutzen. Auch die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum stehen im Fokus der Entwicklungen.

In einem ersten Schritt sind qualifizierte Vorbereitungen mit dem Ziel der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes notwendig. Im Rahmen einer Bestandsaufnahme werden die örtlichen Belange und Gegebenheiten einschließlich grundstücks- und gebäudebezogener Grundlagendaten ermittelt und für jedes Gebäude Datenblätter mit allen relevanten Daten angefertigt.

Voraussichtlich am Jahresende 2012 werden das städtebauliche Entwicklungskonzept und die Modernisierungsrichtlinie dem Stadtrat zum Beschluss und anschließend dem Fördermittelgeber zur Genehmigung vorgelegt. Hiernach liegen die Voraussetzungen für die Anwendung des Förderprogramms vor.

Im Anschluss stellte der Unterzeichner die voraussichtlichen Inhalte und die Funktionsweise der Modernisierungsrichtlinie vor.

Modernisierungsrichtlinie

Die noch zu erarbeitende Richtlinie bildet die Grundlage zur Förderung von privaten Maßnahmen innerhalb des Programmgebiets und besteht aus einem Richtlinienentwurf und einem Anlagenplan, aus dem die förderfähigen Gebäude hervorgehen. Die Richtlinie wird durch den Stadtrat beschlossen und durch die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion geprüft und genehmigt.

In der Förderrichtlinie werden u.a. die Ziele der Förderung, die förderfähigen Maßnahmen, Art und Höhe der Förderung oder Angaben zum Förderverfahren gemacht. Grundsätzliche Voraussetzung ist ein Beratungsgespräch und ein schriftlicher Vertrag (Modernisierungsvereinbarung) zwischen der Stadt und dem Maßnahmenträger (Eigentümer) **vor** dem eigentlichen Maßnahmenbeginn.

Die Förderung erfolgt als verlorener Zuschuss und wird im Regelfall auf einen bestimmten Prozentsatz der förderfähigen Gesamtkosten begrenzt. Genauere Angaben sind der späteren Richtlinie zu entnehmen.

Der Unterzeichner stellt zusätzlich klar, dass geltendes Recht wie z.B. Bauplanungsrecht, Bauordnungsrecht, Fachplanungen wie Denkmalschutz oder städtebauliche Satzungen nicht durch die Modernisierungsrichtlinie aufgehoben werden. Diese gelten selbstverständlich weiter und sind zu beachten.



Diskussion und Fragerunde

Nach der Präsentation zu Beginn der Veranstaltung erfolgt eine intensive Diskussion im Rahmen einer Fragerunde. Die wesentlichen Diskussionspunkte waren:

- **Ansprechpartner und Öffentlichkeitsbeteiligung:** Die Vertreter der Verbandsgemeindeverwaltung und des Planungsbüros stehen als Ansprechpartner bei Fragen und zu den Inhalten des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und der Förderrichtlinie zur Verfügung. Im Rahmen des Kommunikations- und Beteiligungsprozesses werden die Anwohner und Akteure vor Ort über das Projekt informiert und in die Planungen einbezogen.
- **Förderung von Abrissmaßnahmen:** Reine Abrissmaßnahmen sind vom Fördergedanken des Programms her nicht förderfähig. Im Vordergrund des Programms steht der Erhalt des Stadtbildes, die Instandsetzung und Modernisierung der Bausubstanz sowie die Verbesserung des Stadtbildes. Bei Wohnraumverbesserung sind Abrissmaßnahmen in Einzelfällen möglich. Die Förderfähigkeit kann im Rahmen einer Beratung und nach entsprechender Prüfung geklärt werden.
- **Wer erstellt die Modernisierungsrichtlinie?** Die Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach wird in enger Zusammenarbeit mit dem Fördermittelgeber und dem Planungsbüro Stadt-Land-plus die Richtlinie erarbeiten. Im Laufe des Verfahrens erfolgt die Beteiligung der Öffentlichkeit über die Ergebnisse und das finanzielle Angebot der Stadt.
- **Werden im Zuge der Straßenerneuerung Kanäle und Versorgungsleitungen ebenfalls erneuert? Wer trägt die Kosten?** Zum derzeitigen Zeitpunkt sind in den nächsten Jahren keine Straßen innerhalb des Programmgebiets im Straßenausbauprogramm der Stadt vorgesehen.

Ja nachdem welches Sanierungsverfahren durchgeführt wird, sind die Kosten folgendermaßen zu tragen: Im klassischen Verfahren (i.V.m. Sanierungsvermerk) werden im Anschluss an die Sanierung Ausgleichsbeträge aufgrund von Wertsteigerungen erhoben. Im vereinfachten Verfahren werden für Straßenausbaumaßnahmen die entsprechenden Erschließungsbeiträge, KAG-Beiträge und Kostenerstattungsbeiträge erhoben. Dieser Sachverhalt ist geltendes Recht (Beitragssatzung) und wird auch derzeit in der Stadt/VG Ransbach-Baumbach so gehandhabt. Eine Förderung der Straßenausbaumaßnahmen erfolgt lediglich für den kommunalen Eigenanteil. Die Ausbaubeiträge der Anwohner sind nicht förderfähig.

- **Ablauf der Fördergeldauszahlung:** Zu Beginn einer geplanten Maßnahme erfolgen ein Beratungsgespräch und eine Vereinbarung. Hier wird festgehalten, welche Maßnahme geplant ist, wie diese ausgeführt wird und was sie kostet. Nach entsprechen-



der Durchführung werden die Rechnungen vorgelegt, die Maßnahmen geprüft und bei Einhalten der Vereinbarungen die Fördermittel ausgezahlt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass keine Kredite für Bürger ohne Startkapital finanziert werden können. Die Finanzierung muss im Vorfeld gesichert sein.

- **Förderung von Eigenleistung:** Grundsätzlich gilt, dass zur Auszahlung von Fördermitteln Rechnungen eingereicht werden müssen. Eine Möglichkeit, im Einzelfall über Materialkosten hinaus auch Eigenleistungen (Muskelhypothek) zu fördern, muss mit dem Fördergeber abgestimmt und in der Förderrichtlinie verankert werden.
- **Zeitplan:** In einem ersten Schritt werden für die Bestandsaufnahme die örtlichen Belange und Gegebenheiten ermittelt und Datenblätter für jedes Gebäude innerhalb des Sanierungsgebietes angefertigt (Sommer 2012). Das städtebauliche Entwicklungskonzept sowie die Modernisierungsrichtlinie werden bis Ende 2012 erarbeitet und von den städtischen Gremien verabschiedet. Nach förmlicher Festsetzung des Programmgebiets und Beschluss der Satzung können die ersten öffentlichen und privaten Maßnahmen ab 2013 anhand des Entwicklungskonzeptes umgesetzt werden. Der Förderzeitraum für das Projekt beträgt 12 Jahre.
- **Fördersumme:** Die zur Verfügung stehenden Projektmittel werden jeweils für das Folgejahr beantragt und bewilligt. Der Anteil städtischer Mittel an der Summe zuwendungsfähiger Kosten beträgt ca. 1/3, der Anteil der Städtebauförderung 2/3.
- **Allgemeine Bürgerbeteiligung:** Es wird angeregt, alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt im Rahmen einer Fragebogenaktion in das Projekt einzubinden und diese zu Themen, die den öffentlichen Raum betreffen, zu befragen (z.B. Thema „Ruhender Verkehr“).

Weitere Schritte

Im Anschluss an die Diskussion wurden Listen verteilt, in denen sich die Bürgerinnen und Bürger zu folgenden Fragen eintragen konnten:

1. Können Sie sich vorstellen, in einem Arbeitskreis mit zu arbeiten?
2. Haben Sie Interesse an einer Förderung einer Modernisierungsmaßnahme?

In diese Listen haben sich spontan mehrere Bürgerinnen und Bürger eingetragen.

In Kürze erfolgt die Befragung der Eigentümerinnen und Eigentümer von Gebäuden innerhalb des Gebiets.



Erarbeitet: Stadt-Land-plus
Büro für Städtebau und Umweltplanung

i.A. Matthias Lehrmann/ag
Dipl.-Ing. Stadtplaner
Boppard-Buchholz, 11.06.2012

Anlagen:

- Teilnehmerliste

Verteiler (per E-Mail):

- Herr Waschbüsch, Verbandsgemeindeverwaltung Ransbach-Baumbach
- Herr Hachenberg, Büro Stadt-Land-plus
- Frau Weiland, Büro Stadt-Land-plus
- Herr Lehrmann, Büro Stadt-Land-plus



Teilnehmerliste

	Nachname, Vorname	Planen Sie Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Haus?	Grundsätzliches Interesse an der Teilnahme in Arbeitskreisen?
1	Ernst, Andreas u. Eva	offene Diskussion	Ja
2	Gerharz, Michael	Ja	Ja
3	Gerharz, Gisel Familie Montanus	noch offen	Ja
4	Sahm, Ibrahim	Ja	Ja
5	Bulbul, Ömer	Ja	Ja
6	Schmidt, Annette	Ja	Ja
7	Joh, Torsten	in Arbeit	Ja
8	Heibel, Peter	Ja	Ja
9	Denker, Margot	Nein	Nein
10	Möts, Georg	Nein	Nein
11	Steuder, Peter	Nein	Ja
12	Steinebach, Manfred	Nein	Nein
13	Knödgen, Jürgen	Ja	Ja
14	Gelfort, Mariele	Ja	Ja
15	Gelhard, Andreas und Heike	Nein	Ja
16	Ince, Yildrim	Ja	Ja
17	Reusch, Inka	Nein	Nein
18	Sehnken, Özcan	Ja	Ja
19	Heitkamp	Nein	Ja