

<p>Kurzbeschreibung (Was, Wo, Warum)</p>	<p>Innerhalb des Untersuchungsgebietes der Innenstadt Attendorn fallen neben zahlreichen stadtbildprägenden Gebäuden auch solche mit funktionalen sowie gestalterischen Mängeln ins Auge. Zum Teil bestehen renovierungsbedürftige Fassaden oder Bereiche, die unmittelbar anschließend an öffentliche Flächen einen Investitionsstau aufweisen. Erhöht wird das in Teilen negative Erscheinungsbild durch Leerstände und Rückzug der Handelsnutzung, insbesondere im Handlungsraum HR 4 Altstadteingang Süd / Quartier Wassertor.</p> <p>Das BauGB bietet mit dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot nach § 177 ein rechtliches Instrumentarium zur Beseitigung von Missständen und Mängeln. Dabei ergibt sich nach § 164a BauGB auch die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel einzusetzen - auch für solche Maßnahmen, deren Durchführung auf Grundlage einer freiwilligen Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde vorgesehen ist. Aufgrund eines hohen Anteils von Gebäuden mit schlechter Bausubstanz ist beabsichtigt, dieses Instrumentarium in der Innenstadt Attendorn anzuwenden (siehe auch M 2.3.2).</p>
<p>Besonderheiten (im Umsetzungsverfahren)</p>	
<p>Träger der Maßnahme (ggf. weitere Förderzugänge)</p>	<p>Hansestadt Attendorn</p>
<p>Beteiligte (wer insbesondere?)</p>	<p>Private Hauseigentümerinnen /-eigentümer</p>

**Bezug zu Entwicklungszielen** (vgl. Innenstadtentwicklungskonzept Hansestadt Attendorn, Kap. 8)

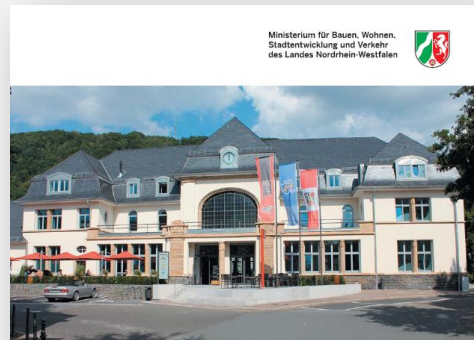
- ◆ Inszenierung der Stadtgeschichte/ von prägenden Gebäuden
- ◆ Aufwertung des Stadtbildes

<b>Kenndaten</b>		
Zeitschiene	Planungsphase	2017
	Realisierungsphase	2017-2022
Notwendige Vorarbeiten/ Abhängigkeiten	Maßnahme M 2.3.2	
Kostenermittlung	Die Kostenschätzung basiert auf den Ergebnissen der durchgeführten Bestandsaufnahme und Analyse sowie den Erfahrungswerten aus vergleichbaren Projekten. Der Kostenansatz wurde für ca. 30 Objekte angenommen.	
Baukosten brutto (Art der Ermittlung)	zuwendungsfähig	120.000 €
	nicht zuwendungsfähig	360.000 €
Planungskosten brutto (Art der Ermittlung)	zuwendungsfähig	-- €
	nicht zuwendungsfähig	-- €
<b>Gesamtkosten</b>		<b>480.000 €</b>
davon n. zwf. Kosten	Kommune	-- €
	andere öffentliche Träger	-- €
	Private	360.000 €
<b>davon zwf. Kosten</b>		<b>120.000 €</b>

## Pläne, Grafiken, o.ä. zur Maßnahmenbeschreibung

Arbeitshilfe Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen als Leitfaden für die Maßnahmen nach 4.1.1.

(Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen)



**Arbeitshilfe**  
Quartiersentwicklung durch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen  
Anwendungsbeispiele und Finanzierungshinweise

**3 VERFAHREN**

Umsetzungsschritte auf dem Weg zur Modernisierung und Instandsetzung

<b>1- INFORMATIONEN ERHEBEN</b>
- Besichtigung des Gebäudes und Dokumentation (Fotos, Vermerke)
- Ermittlung des Eigentümers
- Eigentümer kontaktieren, bestehen Planungen?
- Bauaufsichts- und Wohnungsaufsichtsbehörde anfragen: Sind Änderungen geplant?
<b>2- WELCHES INSTRUMENT IST GEWÄHLT?</b>
- Stadtentwicklungsgemäße Entscheidung: Ist das Gebäude erhaltenswert? Welcher Standard wird angestrebt?
- Abklärung, welches planungs- oder ordnungsrechtliche Mittel am geeignetsten ist (Verkaufsrecht, Instrumente nach Wohnungsaufsichts- oder Bauordnungsrecht, Ausweisung eines Sanierungsgebiets, Rückkaufgebot, ...)
<b>3- ÜBERPRÜFUNG DER VORAUSSETZUNGEN FÜR EIN MODERNISIERUNGS- UND INSTANDSETZUNGSGEBOT</b>
- Haben die Missstände bzw. Mängel städtebauliche Ausmaße erreicht?
- Ist eine abschließende Durchführung aus städtebaulichen Gründen erforderlich?
- Ist eine Modernisierung bzw. Instandsetzung wirtschaftlich, technisch und (bau)rechtlich möglich?
- Entspricht das Gebäude nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse? (Modernisierung)
- Beeinträchtigen die Mängel die Nutzung des Gebäudes, das Straßen- oder Ortsbild oder ist die bauliche Anlage erhaltenswert? (Instandsetzung)
- Ist das Grundstück nicht in ein Planfeststellungsverfahren einbezogen?
- Dient das Grundstück nicht öffentlichen Zwecken?
- Bedarf es einer Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde?
- Bauaufsichtsbehörde anfragen: Bestehen Hindernisse?
<b>4- VORBEREITUNG EINER ABSTIMMUNG MIT EIGENTÜMER U. NUTZUNGSBERECHTIGTEN</b>
- Ermittlung von Nutzungsberechtigten
- Erstellen einer Missstands- bzw. Mängelliste
- Welche Maßnahmen sind notwendig?
- Wie kann eine Finanzierung aussehen? Welche Fördermittel stehen zur Verfügung?
- Erstellen eines Zeitplans für das Verfahren
- Erhebt eine Begründung des Gebots
- Erstellung eines Vertragsentwurfs für eine mögliche Einigung
<b>5- ABSTIMMUNG MIT DEM EIGENTÜMER UND DEN NUTZUNGSBERECHTIGTEN</b>
- Erklärung der Gründe und Mängel bzw. Missstände und Maßnahmen
- Beratung zur Durchführung der Maßnahmen und Finanzierungsmöglichkeiten
- ggf. vertragliche Vereinbarungen vorbereiten
<b>6- ABSCHLUSS DES STÄDTEBAULICHEN VERTRAGS ODER VORBEREITUNG DES GEBOTSERLASSES</b>
- Ist eine Finanzierung bzw. Förderung abgesichert?
- Städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer abschließen
- Ist eine Darlehensverfügung erforderlich und zulässig?
- Ist die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen erforderlich und zulässig?
<b>7- GEBOTSERLASS</b>
- Bescheid an den Eigentümer
- Bekanntgabe an Mieter, Pächter und sonstige Betroffene
<b>8- UMSETZUNG</b>
- Umsetzung prüfen und ggf. Vollstreckung des Gebots

34