

Sitzungsvorlage

Nummer: 071/2021
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 1 ö

Technischer Ausschuss

Sitzung am 26.07.2021 öffentlich

Landessanierungsprogramm Antrag auf Förderung einer Modernisierungsmaßnahme Kirchheimer Straße 125

Anlage 1 - Aktenvermerk zum Gespräch vom 24.03.2021
Anlage 2 - Gebäudeansichten Kirchheimer Straße 125
Anlage 3 - Farbkonzept

I. Antrag

1. Dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Eigentümerin des Grundstücks "Kirchheimer Straße 125 (Flurstück-Nr. 239 mit 290 m²)" wird zugestimmt. Die Festlegung der Zuwendungshöhe erfolgt gemäß den Förderkriterien vom 25.09.2017.

Danach wird die Höhe des Zuschusses auf max. **7.500,-- €** festgelegt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Antragstellerin eine Modernisierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) abzuschließen.

II. Begründung

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortskern II – Kirchheimer Straße" wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.04.2017 in das Landessanierungsprogramm (LSP) 2017 aufgenommen und mit einer Landesfinanzhilfe von **900.000 €** ausgestattet. Mit Bescheid vom 15.02.2021 wurde die Finanzhilfe des Landes um weitere **500.000 €** aufgestockt. Abgerufen wurden seit der Programmaufnahme in 2017 bisher **448.570 €**.

Die Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat am 25.09.2017 erlassen. In diesem Rahmen können sowohl **öffentliche** als auch **private** Ordnungs- und Modernisierungsvorhaben innerhalb des, durch Satzung förmlich festgelegten, Sanierungsgebietes gefördert werden, wenn sie den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde für das Sanierungsgebiet entsprechen. Maßgebend für die Förderfähigkeit und die Höhe des zu gewährenden Zuschusses für private Maßnahmen sind die Städtebauförderrichtlinien (in der jeweils gültigen Fassung) und die vom Gemeinderat speziell für das Sanierungsgebiet "Kirchheimer Straße – Ortskern II" am 25.09.2017 festgelegten Richtlinien.

Für die Förderung von privaten Maßnahmen ist weiter zu beachten:

- Mit dem Eigentümer ist grundsätzlich ein sogenanntes "Modernisierungspaket" zu vereinbaren, welches darauf abzielt, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen. In begründeten Einzelfällen können auch sogenannte "Restmodernisierungen" in die Förderung einbezogen werden – beispielsweise dann, wenn der Eigentümer bereits vor Beginn der Förderung in eigener Regie und ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln grundlegende Mängel und Missstände behoben hat und somit nunmehr im Hinblick auf einzelne Gewerke Handlungsbedarf besteht. Nicht in Betracht kommt dagegen die Förderung von Teil- und Einfachmodernisierungen.
- Turnusmäßige Renovierungen und Instandhaltungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und obliegen somit grundsätzlich dem Eigentümer.
- Mit Blick auf die Wahrung und Verbesserung des Ortsbildes ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen.

Bisher wurden vom Gemeinderat im laufenden Sanierungsgebiet "Kirchheimer Straße - Ortskern II" folgende private Zuwendungen bewilligt:

Ordnungsmaßnahmen

- Abbruch mit Neubauverpflichtung – Kirchheimer Straße 88 30.600,-- €

Modernisierungsmaßnahmen

- Kirchheimer Straße 73 110.698,-- €
- Kirchheimer Straße 98 28.100,-- €
- Kirchheimer Straße 23 10.500,-- €

Die Eigentümerin der Immobilie Kirchheimer Straße 125 (Flurstück-Nr. 239 mit 290 m²)



beabsichtigt weitere Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie vorzunehmen. Am 24.03.2021 fand hierzu ein gemeinsamer Ortstermin statt. Einzelheiten sind dem als **Anlage 1** beigefügten Aktenvermerk zu entnehmen. Gebäudeansichten sind der **Anlage 2** dargestellt.

Vor ca. 15 Jahren wurde das Dach bereits erneuert, ein Austausch der meisten Fenster erfolgte vor ca. 3 Jahren und vergangenes Jahr wurde die Heizung ausgetauscht. Nun sind als weitere Maßnahmen geplant:

- Erneuerung der Fassade
- Neuanstrich der zu den beiden Straßenseiten hingewandten Holzelemente
- Erneuerung der Regenrinnen
- Erneuerung des Vordaches zum Hauseingang
- Ertüchtigung des Scheunenfensters in der Römerstraße usw.

Als **Anlage 3** wurde hierzu bereits ein erstes Farbkonzept vom Büro Zoll erstellt – siehe Anlage. Die Feinabstimmung erfolgt rechtzeitig vor der Umsetzung der Maßnahme.

Nach den Städtebauförderrichtlinien ist die Maßnahme grundsätzlich förderfähig. Es wird empfohlen, das Vorhaben zu fördern und hierfür eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.

II. Kosten / Finanzierung

Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaues von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines "verlorenen Zuschusses".

Unterhalb einer Grenze in Höhe von **100.000 €** der als Erneuerungsaufwand anererkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote **15 %**. Für alle anererkennungsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von **200.000 €** auf **22,5 %**. Für alle über dieser Obergrenze liegenden anererkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die Förderquote **10 %**.

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten		Zuschussquote
bis	100.000 €	15,0 %
über	100.000 € bis 200.000 €	22,5 %
über	200.000 €	10,0 %

Die Eigentümerin hat bisher Angebote im Umfang von ca. 30.000 € bei der Verwaltung vorgelegt. Weitere Angebote werden derzeit noch eingeholt.

Grobüberschlägig wird mit zuwendungsfähigen Kosten von ca. maximal **50.000 €** (inkl. Eigenleistungen) gerechnet. Um der Eigentümerin zu ermöglichen, mit der Umsetzung der Maßnahme noch im Sommer 2021 beginnen zu können, wird empfohlen, als Grundlage für die Entscheidung des Technischen Ausschusses maximal zuwendungsfähige Kosten für die Modernisierungsvereinbarung mit **50.000 €** anzusetzen.

Danach ergibt sich folgende maximale Fördersumme:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Zuschuss
bis 100.000 € (= 50.000 € x 15,0 %)	15,0 %	7.500 €
Summe – max. Zuschuss:		7.500 €
davon Anteil Land Baden-Württemberg (60 %):		4.500 €
davon Eigenanteil Gemeinde Dettingen (40 %):		3.000 €

Die Abrechnung erfolgt auf Basis der tatsächlich nachgewiesenen anererkennungsfähigen Kosten.

Die Abwicklung erfolgt über den Finanzhaushalt - "Kirchheimer Straße – Ortskern II (**Produkt 51 10 09 01 00 Auftrag I 5110004 Finanzrechnungskonto 7873001**)". Im Haushaltsplan 2021 sowie in der Finanzplanung stehen ausreichend Finanzmittel zur Verfügung.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	11.04.2016	TOP 6 ö	043/2016 ö
Gemeinderat	25.07.2016	TOP 3 ö	091/2016 ö
TA	08.05.2016	TOP 1 ö	071/2017 ö
Gemeinderat	25.09.2017	TOP 3 ö	124/2017 ö
Gemeinderat	11.12.2017	TOP 8 ö	168/2017 ö
Gemeinderat	24.09.2018	TOP 14 ö	113/2018 ö
Gemeinderat	08.07.2019	TOP 4 ö	067/2019 ö
Gemeinderat	22.07.2019	TOP 8 ö	082/2019 ö
Gemeinderat	18.11.2019	TOP 5 ö	128/2019 ö/132/2019 ö
TA	26.07.2021	TOP 1 ö	071/2021 ö