

Sitzungsvorlage

Nummer: 070/2022
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 3 ö

Gemeinderat

Sitzung am 25.07.2022 öffentlich

**Landessanierungsprogramm
Antrag auf Förderung einer privaten Modernisierungsmaßnahme
Kirchheimer Straße 51**

Anlage 1 - Lageplan

I. Antrag

1. Dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks "Kirchheimer Straße 51 (Flurstück-Nr. 152 mit 401 m²)" wird zugestimmt. Die Festlegung der Zuwendungshöhe erfolgt gemäß den Förderkriterien vom 25.09.2017.

Danach wird die Höhe des Zuschusses auf max. **7.000 €** festgelegt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller 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 **606.719 €**. Ein weiter Aufstockungsantrag wird im Herbst zum Programmjahr 2023 gestellt werden; auf die Gemeinderatssitzung am 26.09.2022 darf insoweit bereits hingewiesen werden.

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,-- €
- Kirchheimer Straße 125 6.900,-- €

Der Eigentümer der Immobilie Kirchheimer Straße 51 (Flurstück-Nr. 152 mit 401 m²)



beabsichtigt, weitere Modernisierungsmaßnahmen an der Immobilie vorzunehmen.

Im letzten Sanierungsgebiet "Kirchheimer Straße – Ortskern I" wurde die Modernisierung dieser Immobilie auf Basis der Vereinbarung vom 13./27.10.2009 und bei zuwendungsfähigen Kosten von 70.697,15 € bereits mit einem Zuschuss von 21.209 € unterstützt.

Als Ertüchtigungs-Maßnahmen an der Heizung ist nun die Einrichtung einer Wassertasche geplant (mit Pufferspeicher im Keller plus zusätzliche Verrohrung, Steuerung, Isolierung, elektrische Anschlüsse, Montage und Inbetriebnahme). Des Weiteren soll auf dem Dach ein PV-Anlage (mit Batteriespeicher) errichtet werden.

Nach den Städtebauförderrichtlinien ist die Maßnahme grundsätzlich als Rest-Modernisierung förderfähig. Es wird empfohlen, das Vorhaben zu bewilligen und hierfür eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung abzuschließen.

III. 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 anerkanntsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote **15 %**. Für alle anerkanntsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von **200.000 €** auf **22,5 %**. Für alle über dieser Obergrenze liegenden anerkanntsfähigen 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 %

Auf der Grundlage der vom Antragssteller eingereichten Unterlagen ergeben sich voraussichtlich folgende zuwendungsfähige Kosten:

Bewertung – Kirchheimer Straße 51

Angebot - Heizung:	23.459,37 €
Angebot – Fenster:	458,51 €
Angebot PV-Anlage:	17.219,21 €
Angebot Batteriesystem:	5.376,00 €
- nicht zuwendungsfähige Ausgaben:	- 5.860,64 €
= Zwischensumme:	40.652,45 €
+ Aufschlag / Unvorhergesehenes/Inflation – 15 %:	6.097,87 €
= Summe:	46.750,32 €
Maximaler Zuschuss LSP – 15 %:	7.012,55 €
Gerundet:	7.000,00 €

davon Anteil Land Baden-Württemberg (60 %):	4.200 €
davon Eigenanteil Gemeinde Dettingen (40 %):	3.700 €

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 751100900600 Finanzrechnungskonto 78180000**)". Im Haushaltsplan 2022 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
Gemeinderat	25.07.2022	TOP 3 ö	070/2022 ö