

Sitzungsvorlage

Nummer: 036/2023
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 4 ö

Gemeinderat

Sitzung am 15.05.2023 öffentlich

**Landessanierungsprogramm
Antrag auf Förderung einer Modernisierungsmaßnahme
Kirchheimer Straße 25**

Anlage 1 - Baugesuch - nichtöffentliche Anlage
Anlage 2 - Kostenschätzung - nichtöffentliche Anlage
Anlage 3 - Modernisierungsvereinbarung - nichtöffentliche Anlage

I. Antrag

1. Dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit der Eigentümerin der Immobilie "Kirchheimer Straße 25 (Flurstück-Nr. 113)" wird gemäß den Anlagen 1 bis 3 zugestimmt. Die Festlegung der Zuwendungshöhe erfolgt gemäß den Förderkriterien vom 25.09.2017.

Danach wird die Höhe des Zuschusses auf max. **127.000,00 €** festgelegt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Antragstellerin eine Modernisierungsmaßnahme (Anlage 3) nach dem Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) abzuschließen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den Zuschuss durch ein Grundpfandrecht (Grundschuld im Grundbuch) abzusichern.

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 **500.000 €** aufgestockt. Im April 2023 wurde der Gemeinde eine weitere Aufstockung mit **500.000 €** bewilligt. In Summe steht der Gemeinde damit bisher für das laufende Sanierungsgebiet ein Fördermittelbudget von **1,9 Mio. €** zur Verfügung.

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:

- Grundsätzlich ist 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 19.999,-- €
- Kirchheimer Straße 23 10.500,-- €
- Kirchheimer Straße 125 6.900,-- €
- Kirchheimer Straße 51 7.000,-- €
- Friedrichstraße 2 (für eine WEG-Einheit) 15.675,-- €

Die Immobilie Kirchheimer Straße 25 (Flurstück-Nr. 113) ist Bestandteil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Die Eigentümerin beabsichtigt, das bestehende Wohnhaus grundlegend zu modernisieren sowie die Scheune zu einer neuen Wohneinheit auszubauen. In Summe stehen künftig zwei Wohneinheiten zur Verfügung. Als energetischer Standard wird mindestens KfW 55 hergestellt. Für die Heizung ist eine Pelletsanlage mit Anbindung an eine PV-Anlage geplant. Das Baugesuch ist als **Anlage 1** (nichtöffentlich) beigefügt.

Es wird empfohlen, das Vorhaben zu bewilligen und hierfür eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung (**Anlage 3 - nichtöffentlich**) 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 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 %

Auf der Grundlage der vom Antragssteller eingereichten Unterlagen (**Anlage 2-** nichtöffentlich) ergeben sich voraussichtlich zuwendungsfähige Kosten von 1.095.000 €.

100.000,00 €	15,00%	15.000,00 €
100.000,00 €	22,50%	22.500,00 €
895.000,00 €	10,00%	89.500,00 €
1.095.000,00 €		127.000,00 €

Zuwendung: 127.000 €

davon Anteil Land Baden-Württemberg (60 %):	76.200 €
davon Eigenanteil Gemeinde Dettingen (40 %):	50.800 €

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 2023 sowie in der Finanzplanung stehen folgende Finanzmittel zur Verfügung:

2023:	120.000 €
Verpflichtungsermächtigung:	400.000 €
2024:	325.000 €
2025:	275.000 €
2026:	100.000 €

Sicherung des Zuschusses im Grundbuch:

Bei der Fördersumme handelt es sich um die bisher höchste Einzelförderung. Der Zuschuss ist durch die Eintragung einer **Grundschild** im Grundbuch zugunsten der Gemeinde im Rang nach den vor der Modernisierung bestehenden Rechten und den zur Modernisierung erforderlichen Fremdmitteln abzusichern. Nach Ablauf der Bindungsfristen (10 Jahre nach Ablauf der Auszahlung der letzten Zuschussrate) wird die Gemeinde die Löschung der Grundschild bewilligen. Die Kosten der Sicherung sind durch die Antragstellerin zu tragen.

IV. Klimarelevanz

Einschätzung der Auswirkungen auf den Klimaschutz:

positiv	neutral	negativ
X		

Trotz der pauschal nicht klimaschonenden Pelletsheizung, ist der Beitrag zum Klimaschutz durch die energetische Modernisierung und die Wohnraumschaffung ohne weitere Versiegelung insgesamt positiv.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	15.05.2023	TOP 4 ö	036/2023 ö