

Sitzungsvorlage

Nummer: 124/2017

Bearbeiter: Herr Neubauer

TOP: 3 ö

Gemeinderat

Sitzung am 25.09.2017 öffentlich

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Kirchheimer Straße - Ortskern II"
Bericht über die Vorbereitenden Untersuchungen
Satzungsbeschluss**

Anlage 1 - Sanierungssatzung

Anlage 1a - Abgrenzungsplan zur Sanierungssatzung

Anlage 2 - Wahl des Sanierungsverfahrens

Anlage 3 - Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen

I. Antrag

1. Auf Grundlage der Ergebnisse der bisherigen Planungen und Untersuchungen und zur Umsetzung der daraus entwickelten Erneuerungsziele wird die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Ortskern II – Kirchheimer Straße" gemäß § 142 BauGB entsprechend den **Anlagen 1 und 1a** zu dieser Sitzungsvorlage beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, alles Weitere zu veranlassen, insbesondere die Satzung bekanntzumachen und den Eintrag der Sanierungsvermerke im Grundbuch der betroffenen Grundstücke beim Grundbuchamt Böblingen zu beantragen.
3. Der Gemeinderat beschließt auf Grundlage des Baugesetzbuches und der Städtebauförderrichtlinie folgende Rahmenbedingungen/Förderkriterien unter dem Vorbehalt der Finanzierbarkeit für die Förderung von **privaten** Modernisierungsvorhaben bzw. Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet:
 - a. 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 %

- b. Unterhalb einer Bagatellgrenze der anererkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von **20.000 €** wird eine Förderung grundsätzlich nicht gewährt.
- c. Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Belange des Ortsbildes in hinreichender Weise Berücksichtigung finden. Geplante Vorhaben sind dementsprechend frühzeitig mit der Gemeinde Dettingen und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH abzustimmen.
Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Maßgaben und Auflagen sind zwingend einzuhalten.
- d. Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen (Abbruch und Neubebauung) erfolgt in Form einer Entschädigung in Höhe von **100 %** der durch Rechnungsvorlage nachzuweisenden Abbruchkosten. Eine Förderung des Gebäuderestwertes erfolgt nicht.

Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass eine Wiederbebauung des Grundstückes gemäß den Entwicklungszielen und städtebaulichen/gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Dettingen erfolgt und ist grundsätzlich begrenzt auf die im Maßnahmenkonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen.
- e. Der Gemeinderat kann jeweils im Einzelfall auch abweichend von lit. a bis d über die Förderung von privaten Modernisierungsvorhaben und Ordnungsmaßnahmen entscheiden.

II. Begründung

Die städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Ortskern II – Kirchheimer Straße" wurde mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 07.04.2017 in das Landessanierungsprogramm (LSP) aufgenommen und mit einem Förderrahmen in Höhe von 1.500.000 € (die anteilige Finanzhilfe des Landes beträgt **900.000 €**) ausgestattet.

Die als Voraussetzung für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und damit für die Durchführung erforderlichen Erneuerungsmaßnahmen sowie für die Inanspruchnahme der bewilligten Finanzhilfen des Landes notwendigen Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Beschluss des Gemeinderates vom 11.04.2016 eingeleitet und am 15.04.2016 ordnungsgemäß im Mitteilungsblatt der Gemeinde Dettingen unter Teck bekannt gemacht. Der Bericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen ist als **Anlage 3** beigelegt.

Die im Zusammenhang mit der Antragstellung erarbeiteten planerischen Grundlagen und Überlegungen sowie die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse haben ausreichende Beurteilungsgrundlagen über die Notwendigkeit von Erneuerungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch in dem zukünftigen Sanierungsgebiet "Ortskern II – Kirchheimer Straße" und die daraus abzuleitenden Ziele und Maßnahmen ergeben. Die der Antragstellung zugrundeliegenden planerischen Überlegungen sowie die Ziele der Sanierung wurden in der Sitzung des Gemeinderates am 25.07.2016 ausführlich dargestellt und erörtert. Hierzu wird auf die Sitzungsvorlage Nr. 091/2016 verwiesen.

Der nächste Schritt besteht nun darin, die Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB zu beschließen, sodass im Programmjahr 2017 bereits erste, für die städtebauliche Erneuerung wichtige Bau- und Ordnungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Durch den Beschluss der Satzung wird das Gebiet, in dem die Sanierung gemäß den Erkenntnissen der bisherigen Planungen und Untersuchungen sinnvollerweise durchgeführt werden soll, förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt. Der Satzungsentwurf ist als **Anlage 1** und der Abgrenzungsplan zur Satzung ist als **Anlage 1a** beigelegt.

Mit Beschluss der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 Absatz 4 weiterhin festzulegen, ob die Vorschriften der §§ 152 – 156a BauGB (Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften) bei der

Sanierungsdurchführung zur Anwendung gelangen sollen. Ausführliche Erläuterungen hierzu enthält die **Anlage 2** zu dieser Sitzungsvorlage. Es wird empfohlen, die "Besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften" auszuschließen. Des Weiteren ist im Rahmen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll.

Fördersätze für öffentliche Maßnahmen nach den Städtebauförderungsrichtlinien

Die Zuwendung (Finanzhilfe) an die Gemeinde wird im Wege der Anteilsfinanzierung gewährt. Die Förderung beträgt **60 %** des Förderrahmens (Fördersatz), der für die Erneuerungsmaßnahme bei Aufnahme in das Förderprogramm festgelegt wird.

Mit folgenden Sätzen werden öffentliche Maßnahmen gefördert (maßnahmenabhängig individuell zu beurteilen) – Beispiele zum besserem Verständnis:

1) Modernisierung Schulgebäude im Ortskern

Baukosten:	1.000.000 €
anererkennungsfähige Kosten 60 %:	600.000 €
bei besonderer städtebaulicher Bedeutung zusätzlich anererkennungsfähig 25 %:	250.000 €
Summe anererkennungsfähige Kosten:	850.000 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 % von 850.000 €):	510.000 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %) + nicht anererkennungsfähige Kosten:	490.000 €

2) Straßenbaumaßnahmen (Gestaltung, grundhafte Sanierung)

Baukosten:	1.000.000 €
Ausbaufäche:	5.000 m ²
Baukosten pro m ² :	200 €/m ²
Förderobergrenze pro m ² :	150 €/m ²
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 % von 150 €/m ² x 5.000 m ²):	450.000 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %) + nicht anererkennungsfähige Kosten:	550.000 €

3) Grunderwerb

Grunderwerbskosten (inkl. Nebenkosten):	100.000 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln 60 %:	60.000 €
Eigenanteil Gemeinde 40 %:	40.000 €

Förderung von privaten Maßnahmen

Die Rahmenbedingungen und grundlegenden Voraussetzungen für die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen werden durch die "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)" und die diesbezüglichen Kommentare und Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörden vorgegeben und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- 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 nurmehr 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 – nicht zuwendungsfähig.

Die Konformität konkreter geplanter Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen mit den Förderrichtlinien wird auf Nachfrage der jeweiligen Eigentümer im Rahmen eines Vororttermins durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde getroffen.

Die Landsiedlung bereitet auf der Basis der Abstimmungsergebnisse auch die zwischen Eigentümer und Gemeinde zu schließende Modernisierungsvereinbarung bzw. Vereinbarung über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet vor.

Die Förderung der Erneuerung von Gebäuden erfolgt prinzipiell in Form eines verlorenen Zuschusses von bis zu maximal **35 %** (Obergrenze gemäß StBauFR) der anererkennungsfähigen Herstellungskosten. Die genauen Konditionen sind im Rahmen des Beschlussantrages Nr. 3 vom Gemeinderat festzulegen.

Es wird vorgeschlagen, folgende wesentliche Elemente zu berücksichtigen:

- **Verzicht auf eine starre Zuschussobergrenze**
Eine starre Deckelung des Zuschusses würde einseitig die Förderung kostenintensiver umfassender Gebäudeerneuerungen beschneiden, wohingegen städtebaulich und strukturell weniger bedeutsame Kleinmaßnahmen nicht tangiert würden. Erwägenswert ist vor diesem Hintergrund allenfalls die Einführung einer degressiven Staffelung.
- **Eine Bagatellgrenze zum grundsätzlichen Ausschluss von Maßnahmen mit zu geringem Wirkungsgrad** (Empfehlung: 20.000 €).

Die Förderung privater Grundstücksneuordnungen sollte in aller Regel an die Voraussetzung geknüpft werden, dass eine Wiederbebauung der neugeordneten Flächen gemäß den Entwicklungszielen und den städtebaulichen und gestalterischen Maßgaben der Gemeinde Dettingen erfolgt und sollte grundsätzlich auf die im Neuordnungskonzept dargestellten Grundstücksneuordnungen begrenzt werden. In allen weiteren Fällen ist eine restriktiv zu handhabende Einzelfallentscheidung zu treffen. Im Einzelnen wird auf den Beschlussantrag Nr. 3 verwiesen.

Finanzierungsanteil der Gemeinde an geförderten privaten Maßnahmen

Der Finanzierungsanteil der Gemeinde an privaten Maßnahmen beträgt 40 %.

Durch das Land Baden-Württemberg werden aus dem Landessanierungsprogramm 60 % getragen.

Berechnungsbeispiele:

1. Modernisierungskosten:	65.000 €
davon anererkennungsfähige Kosten:	60.000 €
Förderquote:	15 %
Förderbetrag:	9.000 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 %):	5.400 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %):	3.600 €

2. Modernisierungskosten:	160.000 €
davon anerkennungsfähige Kosten:	150.000 €
Förderquote bis 100.000 €:	15 %
Förderquote über 100.000 €:	22,5 %
Förderbetrag:	26.250 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 %):	15.750 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %):	10.500 €
3. Modernisierungskosten:	260.000 €
davon anerkennungsfähige Kosten:	250.000 €
Förderquote bis 100.000 €:	15 %
Förderquote über 100.000 €:	22,5 %
Förderquote über 200.000 €:	10,0 %
Förderbetrag:	42.500 €
Anteil Land aus Sanierungsmitteln (60 %):	25.500 €
Eigenanteil Gemeinde (40 %):	17.000 €

Steuerliche Abschreibung im Sanierungsgebiet

Darüber hinaus besteht für private Maßnahmenträger (Eigentümer) auch die Möglichkeit einer erhöhten steuerlichen Abschreibung derjenigen Modernisierungsaufwendungen, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind.

§ 7h EStG (bei vermieteten Wohnungen/Gebäuden):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden sieben Jahren jeweils 9 % und in den folgenden vier Jahren 7 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten – Bescheinigung wird durch die Gemeinde ausgestellt.

§ 10f EStG (bei eigengenutztem Wohnraum):

Im Jahr der Herstellung und in den folgenden neun Jahren 9 % der bescheinigungsfähigen Herstellungskosten.

Zu beachten ist, dass hier ein eigenständiges Prüfungsrecht der Finanzbehörden besteht. Die Gemeinde und die Landsiedlung können daher keine Haftung für die Anerkennung der bescheinigten Herstellungskosten durch die Finanzverwaltung übernehmen.

Nach der erfolgten Beschlussfassung wird die Verwaltung eine Infobroschüre für private Interessenten im Sanierungsgebiet erstellen.

Der Sanierungsberater der Gemeinde, Herr Mielitz von der Landsiedlung, wird in der Sitzung für Fragen zur Verfügung stehen.

III. Kosten / Finanzierung

Im Haushalt (Stand – I. Nachtragshaushaltsplan 2017) mit mittelfristiger Finanzplanung stehen im Finanzhaushalt (pauschal) für öffentliche und private Maßnahmen im Rahmen des

Landessanierungsprogramms folgende Mittelansätze zur Verfügung (51 10 09 01 00 – I 51100004 - 7873001):

	2017	2018	2019	2020
Zuschuss des Landes Finanzhilfe LSP	386.490 €	130.500 €	130.500 €	130.500 €
Planung/Baumaßnahmen	477.941 €	300.000 €	300.000 €	300.000 €

Die Grunderwerbsmaßnahmen im Bereich des Bahnhofsplatzes (siehe Sitzungsvorlage Nr. 98/2017 nö) wurden bereits berücksichtigt.

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