

**Sitzungsvorlage**

Nummer: 168/2017  
Bearbeiter: Herr Neubauer  
TOP: 8 ö

**Gemeinderat**

Sitzung am 11.12.2017 öffentlich

**Landessanierungsprogramm  
Antrag auf Förderung einer privaten Modernisierungsmaßnahme**

- Anlage 1 - Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet
- Anlage 2 - Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2017 zur Förderung privater Maßnahmen
- Anlage 3 - Förderantrag Kirchheimer Straße 66
- Anlage 4 - Lageplan Kirchheimer Straße
- Anlage 5 - Ansicht Kirchheimer Straße 66 aus Baugesuch

**I. Antrag**

Dem Antrag auf Gewährung einer Zuwendung aus dem Landessanierungsprogramm für die private Modernisierungsmaßnahme (Kirchheimer Straße 66, Wohn- und Teileigentum, Eigentümer des Sondereigentums Nr. 10 A – 476/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück) wird nicht zugestimmt.

**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 vom **900.000 €** ausgestattet. Die Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat am 25.09.2017 erlassen (als Anlage 1 ist der Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes beigefügt).

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 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 (siehe Anlage 2).

Im Förderantrag der Gemeinde auf Aufnahme ins Landessanierungsprogramm fanden zunächst jene Maßnahmen Eingang, deren Umsetzung aufgrund des (objektiven) baulichen/städtebaulichen Erfordernisses für den Erfolg der städtebaulichen Erneuerung von maßgeblicher Bedeutung sind und an deren Realisierung somit ein öffentliches Interesse besteht. Da diese Bewertung vorerst aber nur nach äußerer Inaugenscheinnahme erfolgte, ist eine Aktualisierung des Maßnahmenkonzeptes

entsprechend der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer durchaus möglich und erwünscht. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, deren Ergebnisse dem Gemeinderat am 25.09.2017 vorgestellt wurden (siehe Anlage 3 zur Sitzungsvorlage Nr. 124/2017 ö), erfolgte auch eine Beteiligung der Eigentümer im Gebiet in Form einer Befragung. Diese hat ergeben, dass an 23 Gebäuden Erneuerungsmaßnahmen vorgesehen sind, die entsprechend der von den Eigentümern gelieferten Kurzbeschreibung auf eine Erneuerung einfacher oder mittlerer Intensität (16 Fälle) oder auf umfassende Erneuerungsmaßnahmen (7 Fälle) schließen lassen.

**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 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.

Der Verwaltung liegt nun ein Antrag für eine Maßnahme im Wohn- und Geschäftshaus Kirchheimer Straße 66 bis 76 (Baujahr 1995) vor – siehe Anlage 3; als Anlage 4 ist ein allgemeiner Lageplan und als Anlage 5 eine Ansicht aus dem damaligen Baugesuch beigefügt. Der Eigentümer des Sondereigentums Nr. 10 A (Wohnung im 1. Dachgeschoss, 476/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück) beabsichtigt die in der Anlage 3 aufgeführten Maßnahmen, in Summe von voraussichtlich 27.000 €, durchzuführen. Weiter wurde der Verwaltung vom Antragssteller mitgeteilt, dass mittelfristig eine energetische Ertüchtigung der Heizungsanlage im Wohn- und Geschäftshaus erfolgen soll (voraussichtlicher Invest: zwischen 30.000 € und 50.000 €).

Nach den Städtebauförderrichtlinien wären die genannten Maßnahmen dem Grunde nach förderfähig.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen im Sanierungsgebiet ist vom Gemeinderat allerdings abzuwägen, ob Wohn- und Teileigentum innerhalb eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit dem Baujahr 1995 gefördert werden soll. Die für den Förderantrag berücksichtigten baulichen und städtebaulichen Missstände haben sich schwerpunktmäßig auf deutlich ältere Gebäude bezogen (z.B. die Alte Schule [Baujahr 1908], die Schloßleschule [Baujahr 1949] oder das Gasthaus Löwen). Hierzu ist die Verwaltung mit mehreren Grundstückseigentümern im Gebiet bereits im Gespräch.

Nach Abwägung aller relevanten Punkte empfiehlt die Verwaltung, dem Förderantrag (Anlage 3) nicht zuzustimmen. Gleiches gilt für eine etwa später angedachte Heizungserneuerung in diesem Gebäudekomplex.

Nichtsdestotrotz hat jeweils im Einzelfall eine Prüfung auf Förderfähigkeit und Förderbedürftigkeit unter Berücksichtigung der städtebaulichen Ziele der Gemeinde zu erfolgen.

### III. Kosten / Finanzierung

Im I. Nachtragshaushalt 2017 wurden für das Finanzplanungsjahr 2018 für die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Kirchheimer Straße – Ortskern II (Produkt 51 10 09 01 00 Auftrag I 5110004 Finanzrechnungskonto 7873001)" pauschal 300.000 € veranschlagt. Der Planansatz ist im Rahmen der Haushaltsplanung 2018 anzupassen, da der Grunderwerb am Bahnhofplatz für das geplante Feuerwehrmagazin erst zu Beginn des Jahres 2018 erfolgt. Im Planansatz werden auch pauschal Mittel für die Abwicklung von privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen berücksichtigt.

Voraussichtliche Kosten Modernisierungsmaßnahme Kirchheimer Straße 66 – Wohnung (Sondereigentum Nr. 10 A):	27.000,00 €
Fördersatz 15 % (vorbehaltlich, dass sämtliche Kosten zuwendungsfähig sind):	4.050,00 €
Anteil Land (LSP) – 60 %:	<b>2.430,00 €</b>
Anteil Gemeinde – 40 %:	<b>1.620,00 €</b>

<b>Vorlage behandelt / Vorgang</b>			
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