

Sitzungsvorlage

Nummer: 113/2018
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 14 ö

Gemeinderat

Sitzung am 24.09.2018 öffentlich

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Kirchheimer Straße - Ortskern II" Antrag auf Förderung einer privaten Modernisierungsmaßnahme Kirchheimer Straße 73 (Hirsch)

Anlage 1 - Förderantrag Eigentümer Kirchheimer Straße 73
Anlage 2 - Vorentwurf Umbau Kirchheimer Straße 73
Anlage 3 - Kostenschätzung
Anlage 4 - Abgrenzungsbereich Sanierungsgebiet
Anlage 5 - Luftbild Kirchheimer Straße
Anlage 6 - Gemeinderatsbeschlüsse vom 25.09.2017 zur Förderung privater Maßnahmen

I. Antrag

1. Dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit dem Eigentümer des Grundstücks "Kirchheimer Straße 73 (Flurstück-Nr. 157/2 mit 647 m²)" wird zugestimmt. Die Festlegung der Zuwendungshöhe erfolgt gemäß den Förderkriterien vom 25.09.2017. Danach wird die Höhe des Zuschusses auf max. **110.700 €** festgelegt.
2. Der Gemeinderat nimmt zustimmend Kenntnis davon, dass ein Teilbetrag von **30 %** des Zuschusses zur Auszahlung erst dann freigegeben wird, wenn für das Erdgeschoss eine sinnvolle und städtebaulich erwünschte Nachnutzung (Gewerbe oder Wohnen) nachgewiesen wird.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, mit dem Antragsteller eine Modernisierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) abzuschließen.
4. Die notwendigen Mittel sind im Haushaltsplan 2019 zu finanzieren.

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. Die Sanierungssatzung wurde vom Gemeinderat am 25.09.2017 erlassen (als **Anlage 4** ist der Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes beigelegt).

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, 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 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 – nicht zuwendungsfähig.

Die Immobilie Kirchheimer Straße 73 (Flst. 157/2 mit 647 m² - "Hirsch") wurde auf der Grundlage eines Kaufvertrages vom 16.12.2017 zum 03.08.2018 von einem neuen Eigentümer übernommen. Bis Ende 2017 befand sich in der Immobilie die "Hirschapotheke"¹ sowie eine ausgebaute Wohnung. Das Haus steht zwischenzeitlich leer.

Der neue Eigentümer beabsichtigt, das Gebäude technisch zu erneuern, umzubauen und die beiden Wohngeschosse (1. OG und 1. DG) sowie das Dachgeschoss zu sanieren. In den beiden Wohngeschossen sollen insgesamt **vier** 2-3 Zimmer-Mietwohnungen mit Balkon (ca. 70 m² - vor allem für junge Menschen) entstehen. Die Ladenfläche im Erdgeschoss soll ebenfalls renoviert und wiederum für eine gewerbliche Nutzung vermietet werden. Ein konkreter Mieter für die gewerbliche Einheit steht noch nicht fest. Die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum ist zu begrüßen.

Vom neuen Eigentümer wurde nun ein Antrag auf Förderung dieser privaten Modernisierungsmaßnahme im Rahmen der Ortskernsanierung bei der Verwaltung eingereicht - siehe **Anlage 1**. Als **Anlagen 2** und **3** ist der Vorentwurf für den Umbau der beiden Wohngeschosse mit Kostenschätzung beigefügt. Als **Anlage 4** ist ein Luftbild des Grundstücks angehängt. Bezüglich der geplanten Tief- und Straßenbaumaßnahme der Gemeinde, welche im Sommer 2018 in diesem

¹ Zum 09.10.2017 ist die Apotheke in die neuen Räumlichkeiten "Kirchheimer Straße 27" umgezogen.

Bereich umgesetzt werden wird, hat bereits eine entsprechende Abstimmung mit dem Eigentümer der Immobilie stattgefunden.

Nach den Städtebauförderrichtlinien ist die Maßnahme vollumfänglich förderfähig. Von der Verwaltung wird der Antrag unterstützt. Details der baulichen Ausführung sind mit der Gemeinde abzustimmen.

Beim Antragssteller handelt es sich um einen Gemeinderat. Gemäß § 126 Abs. 2 GemO sind Beschlüsse über Verträge der Gemeinde mit einem Gemeinderat der Rechtsaufsichtsbehörde vorzulegen. Im Vorfeld hat bereits eine Abstimmung mit dem Landratsamt Esslingen stattgefunden.

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 %

Die Kostenschätzung ist als **Anlage 3** beigefügt. Diese hat insgesamt rd. **932.000 €** ergeben. Danach ergibt sich folgende mögliche Fördersumme:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Zuschuss
bis 100.000 €	15,0 %	15.000 €
über 100.000 € bis 200.000 €	22,5 %	22.500 €
über 200.000 € - 732.000 €	10,0 %	73.200 €
Summe – max. Zuschuss:		110.700 €
davon Anteil Land Baden-Württemberg (60 %):		66.420 €
davon Eigenanteil Gemeinde Dettingen (40 %):		44.280 €

Die Abrechnung erfolgt auf Basis der tatsächlich nachgewiesenen anererkennungsfähigen Kosten.

Entsprechend den Städtebauförderrichtlinien ist es üblich, einen Teilbetrag von 30 % der Fördersumme (**33.210 €**) erst dann auszuzahlen, wenn eine sinnvolle und städtebaulich erwünschte Nachnutzung im Erdgeschoss (Gewerbe oder Wohnen) stattfindet (siehe Beschlussantrag Nr. 2). Das Gebäude ist ortsbildprägend. Insofern besteht ein gesteigertes öffentliches Interesse daran, was im Erdgeschoss als Nutzung stattfindet.

Die Abwicklung erfolgt über den Finanzhaushalt - "Kirchheimer Straße – Ortskern II (**Produkt 51 10 09 01 00 Auftrag I 5110004 Finanzrechnungskonto 7873001**)". In der Finanzplanung sind bisher für

die Haushaltsjahre 2019 und 2021 jährlich 200.000 €, ohne konkrete Zuordnung (bisher noch Pauschalansätze), eingestellt – Stand Finanzplanung zum Haushaltsplan 2018.

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