

Sitzungsvorlage

Nummer: 124/2018
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 3 ö

Gemeinderat

Sitzung am 08.10.2018 öffentlich

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Kirchheimer Straße - Ortskern II" Förderanfrage für eine private Modernisierungsmaßnahme Bahnhofstraße 15

Anlage 1 - Abgrenzungsplan
Anlage 2 - Lageplan mit Luftbild
Anlage 3 - Bild

I. Antrag

Der Antrag auf Erweiterung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Kirchheimer Straße – Ortskern II" um das Grundstück "Bahnhofstraße 15" wird abgelehnt.

II. Begründung

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.
- Turnusmäßige Renovierungen und Instandhaltungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und obliegen somit grundsätzlich dem Eigentümer.

Zusätzlich wurden vom Gemeinderat am 25.09.2017 konkrete Förderkriterien für Dettingen beschlossen. Eine private Maßnahme kann allerdings nur dann gefördert werden, wenn die Immobilie innerhalb des vom Gemeinderat durch Satzung förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt. Als **Anlage 1** ist der aktuelle Abgrenzungsbereich des Gebietes "Kirchheimer Straße – Ortskern II" beigefügt.

Der Eigentümer der Immobilie "Bahnhofstraße 15 (siehe **Anlagen 2 und 3**)" beabsichtigt, im Erdgeschoss der Immobilie neuen Wohnraum für ca. 4 Personen zu schaffen (Nutzungsänderung in Wohnen). Hierfür wird mit einem Invest von ca. 50.000 € gerechnet (Fenster- und Heizungs austausch

etc.). Die Maßnahme wäre dem Grunde nach zwar förderfähig, allerdings liegt die Immobilie außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes. Dadurch scheidet eine Förderung aus. Vom Eigentümer wurde nun der Antrag gestellt, auch sein Grundstück, welches unmittelbar an das Sanierungsgebiet angrenzt, mit einzubeziehen.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass Sanierungsgebiet zu erweitern. Hinsichtlich dieses Antrages gilt zu beachten:

- Die Immobilie ist augenscheinlich in einem ordentlichen Zustand. Größere städtebauliche Missstände sind nicht zu erkennen, wenngleich die Schaffung von Wohnraum zu begrüßen ist.
- Bei einem Modernisierungsumfang von 50.000 € würde der max. Zuschuss 7.500 € betragen.
- Die Erweiterung des Sanierungsgebietes um nur ein weiteres "privates" Grundstück ist nicht möglich. Sofern ein Einbezug erfolgen soll, müsste die ganze Bahnhofstraße betrachtet werden. Dies würde die Durchführung von zunächst sogenannten "vorbereitenden Untersuchungen" für diesen Bereich erforderlich machen. Eine Abgrenzung muss immer "parzellenscharf" erfolgen. Dies führt zwangsläufig dazu, dass Grundstücke zwar an das Gebiet unmittelbar angrenzen, aber nicht einbezogen sind.
- Der Neubau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Bahnhofstraße 15 liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes "Kirchheimer Straße – Ortskern II", eine Förderung wurde allerdings nicht gewährt. Hier ist daher keine Benachteiligung erkennbar.

Vom Gemeinderat ist über den Antrag zu entscheiden.

III. Kosten / Finanzierung

Im Falle einer Erweiterung des Gebietes entstehen zunächst Kosten für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (ca. 2.000 € - Schätzung) sowie gegebenenfalls für die Förderung von weiteren privaten Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen.

Vorlage behandelt / Vorgang			
Im	Am	TOP	Vorlage Nr.
Gemeinderat	08.10.2018	TOP 3 ö	124/2018 ö