

Sitzungsvorlage

Nummer: 128/2019
Bearbeiter: Herr Neubauer
TOP: 5 ö

Gemeinderat

Sitzung am 18.11.2019 öffentlich

Landessanierungsprogramm Antrag auf Förderung einer Modernisierungsmaßnahme Kirchheimer Straße 52

Anlage 1 - Abgrenzungsbereich Sanierungsgebiet
Anlage 2 - Luftbild Kirchheimer Straße 52 und Bild vom Gebäude
Anlage 3 - Gemeinderatsbeschlüsse vom 25.09.2017 zur Förderung privater Maßnahmen
Anlage 4 - Antrag Eigentümer

I. Antrag

1. Dem Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung mit den Eigentümern des Grundstücks "Kirchheimer Straße 52 (Flurstück-Nr. 54 mit 862 m²)" wird zugestimmt. Die Festlegung der Zuwendungshöhe erfolgt gemäß den Förderkriterien vom 25.09.2017.

Danach wird die Höhe des Zuschusses auf max. **7.500,-- €** festgelegt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit dem Antragsteller eine Modernisierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch (Städtebaulicher Vertrag) abzuschließen.
3. Die notwendigen Mittel stehen im Haushaltsplan 2019 sowie in der mittelfristigen Finanzplanung bis 2022 zur Verfügung.

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. Hiervon abgerufen wurden bereits **412.472 €**.

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 3**).

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.

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 28.100,-- €
- Kirchheimer Straße 23 10.500,-- €

Die Eigentümer der Immobilie Kirchheimer Straße 52 (Flurstück-Nr. 54 mit 864 m²)



beabsichtigen eine Modernisierung des Gebäudes. Als **Anlage 2** ist ein Luftbild des Grundstücks Kirchheimer Straße 52 beigefügt. Von den Eigentümern wurde nun ein Antrag auf Förderung der Modernisierungsmaßnahmen im Rahmen der Ortskernsanierung bei der Verwaltung eingereicht. Der Umfang der beabsichtigten Arbeiten ergibt sich (in etwa) aus dem Antragsschreiben der Eigentümer – **siehe Anlage 4**. Am 28.10.2019 fand eine gemeinsame Begehung der Immobilie mit den Eigentümern und der Gemeindeverwaltung statt. Details der Modernisierung (Maßnahmenumfang, Gestaltung der Außenfassade) sind mit den Eigentümern noch abzustimmen. Damit allerdings die Eigentümer bereits starten können, soll vorab eine Entscheidung im Gemeinderat herbeigeführt werden.

Nach den Städtebauförderrichtlinien ist die Maßnahme grundsätzlich förderfähig. Von der Verwaltung wird der Antrag unterstützt.

Es wird empfohlen, das Vorhaben zu fördern und hierfür eine entsprechende Modernisierungsvereinbarung 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 %

Eine Kostenberechnung oder ähnliches liegt bisher noch nicht vor. Lediglich eine Schätzung der Antragssteller (siehe **Anlage 4**). Erste Angebote liegen nach Auskunft der Eigentümer vor. Diese planen aktuell folgenden Umfang:

Streichen von Wänden in 7 Zimmern und 2 Fluren
Erneuerung des Bodens
Erneuerung der Treppe des Dachbodens
Fenstererneuerung mit 3-fach-Verglasung
Erneuerung von Türen
Erneuerung des Daches
Neugestaltung der Außenfassade

Grobüberschlägig wird mit zuwendungsfähigen Kosten von ca. 50.000 € gerechnet.

Danach ergibt sich folgende mögliche Fördersumme:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschussquote	Zuschuss
bis 100.000 €	15,0 %	7.500 €
Summe – max. Zuschuss:		7.500 €
davon Anteil Land Baden-Württemberg (60 %):		4.500 €
davon Eigenanteil Gemeinde Dettingen (40 %):		3.000 €

Die Abrechnung erfolgt auf Basis der tatsächlich nachgewiesenen anerkennungsfähigen Kosten.

Die Abwicklung erfolgt über den Finanzhaushalt - "Kirchheimer Straße – Ortskern II (**Produkt 51 10 09 01 00 Auftrag I 5110004 Finanzrechnungskonto 7873001**)". Im Haushaltsplan 2019 sind insgesamt für die Haushaltsjahre 2019 und 2022 mittel von 1. Mio. € für das Sanierungsgebiet eingestellt. Auch im Haushaltsplan 2020 erfolgt eine entsprechende Mittelbereitstellung.

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
Gemeinderat	08.07.2019	TOP 4 ö	067/2019 ö
Gemeinderat	22.07.2019	TOP 8 ö	082/2019 ö
Gemeinderat	18.11.2019	TOP 5 ö	128/2019 ö