

Federführende Stelle: 61 Sachbearbeitung: Dalm	Drucksache Nr.: 117/2024 Az.: - 0685/Da
---	--

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

622

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Haupt- und Personalausschuss	09.09.2024	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	23.09.2024	beschließend	öffentlich	

Betreff:

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme Innenstadt-Marktstraße
- Förderzuschuss private Erneuerungsmaßnahmen und private Ordnungsmaßnahmen

Beschlussvorschlag:

1. Bei Durchführung von durchgreifenden Erneuerungsmaßnahmen an privaten Gebäuden wird ein Kostenerstattungsbetrag, wie in beigefügter Anlage festgelegt, gewährt.
2. Bei Durchführung von privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten), wird ein Kostenerstattungsbetrag, wie in beigefügter Anlage festgelegt, gewährt.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vereinbarungen über private Erneuerungsmaßnahmen unter Beachtung der Restnutzungsdauer und des Mindestausbaustandards sowie über private Ordnungsmaßnahmen abzuschließen.

Zusammenfassende Begründung:

Wesentliche Ziele der Sanierungsmaßnahme Innenstadt-Marktstraße sind u.a. die Sicherung der städtebaulichen Struktur des Stadtgrundrisses und des Ortsbildes sowie die energetische Sanierung auch des **privaten** Gebäudebestands unter Berücksichtigung des historischen Bestands und der Denkmalpflege. Die Stadt kann mit der direkten Bezuschussung private Eigentümer anregen, in ihre erhaltenswerte Bausubstanz zu investieren.

Sachdarstellung

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

1.1 Grundlagen

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für Eigentümer im förmlich festgelegten Erneuerungsgebiet Innenstadt-Marktstraße einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Finanzhilfen der Städtebauförderung werden nur nachrangig und unterstützend eingesetzt.

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

1.2 Voraussetzungen

Restnutzungsdauer und Mindestausbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das sanierte Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich umfassend modernisiert werden. Die wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von **Erneuerungsvereinbarungen** zwischen Eigentümer und der Stadt ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Das Gebäude liegt im Sanierungsgebiet.
2. Die Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer muss vor Beginn der Sanierungsmaßnahme abgeschlossen werden.
3. Bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
4. Eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand samt Fenster und Dachbereich bzw. oberste Geschossdecke muss erreicht werden. Bei der Änderung von Außenbauteilen müssen die gesetzlichen Mindestanforderungen erreicht werden.
5. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein, dabei sind die geltenden Bestimmungen des Landes zu beachten.
6. Alle vorhandenen Wohnungen müssen abgeschlossen sein.
7. Jede Wohnung muss über eine ausreichende, nach Möglichkeit altersgerechte, sanitäre Ausstattung verfügen.
8. Eine altersgerechte Nutzung der Wohnungen und Barrierefreiheit sind anzustreben.
9. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den jeweils geltenden technischen Anforderungen entsprechen.
10. Darüber hinaus sind Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung anzustreben.

Von diesen Anforderungen soll im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

2 Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

2.1 Grundlagen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen. Die Durchführung der Ordnungsmaßnahme muss den Sanierungszielen entsprechen. Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils. Der Abbruch von Kulturdenkmälern ist nicht förderfähig.

Um auch hier eine möglichst hohe Mitwirkungsbereitschaft zu erzielen, wird empfohlen, im Falle einer anschließenden Neubebauung/Neuordnung des Grundstücks entsprechend den Sanierungszielen die Abbruch- und Abbruchfolgekosten zu erstatten bzw. teilweise zu erstatten. Aufgrund des begrenzten Förderrahmens und der Größenordnung der anstehenden Erneuerungsmaßnahmen sollten Gebäuderestwerte nicht entschädigt werden. Die Förderpraxis des Landes lässt dies derzeit ohnehin nur in begründeten Ausnahmefällen zu.

In jedem Fall haben private Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen über den individuellen privaten Vorteil hinaus auch der Ortsbildpflege und der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Erwartete finanzielle und personelle Auswirkungen:

- ☐ Die Maßnahme hat keine finanziellen oder personellen (i.S.v. Personalmehrbedarf) Auswirkungen
- ☐ Die finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt
- ☐ Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen weniger als 50.000 EUR und die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich weniger als 20.000 EUR
- ☐ Die einmaligen (Investitions-)Kosten betragen mehr als 50.000 Euro und/oder die dauerhaft entstehenden Folgekosten inklusive der Personalmehrkosten betragen jährlich mehr als 20.000 Euro

Einmalige (Investitions-)Kosten	2022	2023	2024	2025	2026 ff.
	in EUR				
Aufwand / Einmalig verminderter Ertrag / Investition / Auszahlung					
Ertrag / Einmalig verminderter Aufwand / Zuschüsse / Drittmittel (ohne Kredite)					

SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Jährliche Folgekosten	Jährlich ab Inbetriebnahme / nach Abschluss der Maßnahme in EUR				
Aufwand (inkl. dauerhafter Personalmehrkosten) / Verminderung von Ertrag					
Ertrag / Verminderung von Aufwand					
SALDO: Überschuss (+) / Fehlbetrag (-)					
Davon: Dauerhafter Personalmehrbedarf Stellenbezeichnung, Umfang	Entgelt-/ Besoldungsgruppe	Jährlicher Arbeitgeberaufwand (Lohn- und Nebenkosten) in EUR			
1.					
2.					
SUMME					

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein
Ist die Maßnahme in der mittelfristigen Planung berücksichtigt?		
<input type="checkbox"/> Ja, mit den angegebenen Kosten	<input type="checkbox"/> Ja, mit abweichenden Kosten	<input type="checkbox"/> Nein

Begründung:

Die Verwaltung empfiehlt der Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen und privaten Ordnungsmaßnahmen zuzustimmen, um der allgemeinen Verbesserung der städtebaulichen Situation zu dienen.

Tilman Petters

Stefan Löhr

Anlage(n):

- Anlage zu Fördermittelkonditionen bei privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben und in der nichtöffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1-5 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg zu entnehmen.

Anlage**Kostenerstattungsbetrag bei privaten Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen**Erneuerungsmaßnahmen

- 1.1. Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 100.000 € je Maßnahme begrenzt. Für denkmalgeschützte, erhaltenswerte oder ortsbildprägende Gebäude kann ein um bis zu 15 % erhöhter Fördersatz gewährt werden. Die maximale Förderung wird entsprechend nach oben auf max. 115.000 € angepasst.
- 1.2. Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.
- 1.3. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 25.000 € (Bagatellgrenze).
- 1.4. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.
- 1.5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

Berücksichtigungsfähige Kosten	ab 25.000 bis 300.000 Euro	
Fördersatz/Förderkosten	30% / max. 100.000 Euro	
Anteil Stadt 40%		40.000 Euro
Anteil Bund/Land 60%		60.000 Euro

Ein zusätzlicher Fördersatz kann bei Gebäuden, die wegen ihrer **denkmalgeschützten, erhaltenswerten oder ortsbildprägenden Bedeutung** erhalten bleiben sollen, gewährt werden.

Berücksichtigungsfähige Kosten	Ab 25.000 bis 300.000 Euro	
Fördersatz/Förderkosten	15% / max. 15.000 Euro	
Anteil Stadt 40%		6.000 Euro
Anteil Bund/Land 60%		9.000 Euro

Ordnungsmaßnahmen

- 2.1. Im Falle einer Freilegung mit anschließender Neubebauung werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten zu 100 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 100.000 € je Maßnahme begrenzt. Eine Gebäuderestwertentschädigung wird nicht gewährt.
- 2.2. Im Falle eines Gebäudeabbruchs ohne anschließende Neubebauung werden die Kosten in Höhe von 50 % erstattet. Die Erstattung wird auf max. 50.000 € je Maßnahme begrenzt. Eine Gebäuderestwertentschädigung wird nicht gewährt.
- 2.3. Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 15.000 € (Bagatellgrenze).
- 2.4. Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.
- 2.5. Die Verwaltung wird ermächtigt, Vereinbarungen über private Ordnungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

In den jeweiligen Vereinbarungen mit privaten Eigentümern wird zudem regelmäßig festgehalten, dass Außengestaltung, Materialwahl und Farbgebung jeweils vor Baubeginn mit der Stadt abzustimmen sind. Für denkmalgeschützte Objekte gelten darüber hinaus die jeweiligen Auflagen des Denkmalschutzes.