

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

An der Vorlagenerstellung beteiligte Stellen

622

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Verwaltungs- und Vorlagenkonferenz	23.07.2024	vorberatend	nichtöffentlich	Freigabe
Haupt- und Personalausschuss	09.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
Technischer Ausschuss	11.09.2024	vorberatend	nichtöffentlich	
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. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
2. Bei Durchführung von privaten Ordnungsmaßnahmen (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten) wird ein Kostenerstattungsbetrag, wie in beigefügter Anlage festgelegt, gewährt. Auf die Förderung besteht kein Rechtsanspruch.
3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die Vereinbarungen über private Erneuerungsmaßnahmen unter Beachtung der Restnutzungsdauer und des Mindestbaustandards 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 Kulturdenkmalen 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 finanziellen/personellen Auswirkungen können aufgrund ihrer Komplexität nicht sinnvoll in der Übersichtstabelle dargestellt werden und sind daher in der Sachdarstellung oder als Anlage beigefügt

Finanzierung:

Ist die Maßnahme im Haushaltsplan berücksichtigt?		
<input checked="" 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 checked="" 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.