

STARZACH

Sitzungsvorlage

Amt: Finanzverwaltung
Az: 623.12

Gemeinderat

- **Drucksache**

- **Tischvorlage**

Vorlage Nr. 61 / 2018

zu TOP 8 öffentlich

zur Sitzung am 23. Juli 2018

Betrifft:

Anpassung der Förderrichtlinien für private Maßnahmen im Rahmen des Sanierungsgebietes „Ortsmitten Wachendorf und Bierlingen“ nach dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg

Beschlussvorschlag:

- siehe Drucksache -

Anlagen:

➤ Neufassung der Förderrichtlinien für private Maßnahmen (Entwurf)

04.07.2018
Datum

Bürgermeister
Thomas Noé

Amtsleiter
Tobias Wannemacher

SACHDARSTELLUNG:

Seit dem Jahr 2010 werden städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Ortsmitten Wachendorf und Bierlingen“ über das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg gefördert. Der Gemeinderat wurde in der nichtöffentlichen Sitzung vom 08.05.2018 darüber informiert, dass das Regierungspräsidium Tübingen mit Bescheid vom 20.04.2018 den **Bewilligungszeitraum für die LSP-Maßnahme „Ortsmitten Wachendorf und Bierlingen“ bis zum 30.04.2021 verlängert** hat. Dies bedeutet, dass die Gemeinde Starzach von Seiten des Regierungspräsidiums Tübingen die Möglichkeit bekommt, die bereits seit längerer Zeit vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet wie beispielsweise die energetische Sanierung des Rathauses in Starzach-Bierlingen mit Schaffung der Barrierefreiheit, die energetische Sanierung des Rathauses in Starzach-Wachendorf, die Neugestaltung der Ortsmitte in Starzach-Wachendorf sowie den Ausbau des Oberen Mühlewegs in Starzach-Wachendorf noch zu realisieren. Nach realistischer Einschätzung hätten die geplanten Maßnahmen aus unterschiedlichen Gründen, ohne Verlängerung des Bewilligungszeitraumes um weitere zwei Jahre (seitheriges Ende des Bewilligungszeitraums: 30.04.2019), nicht mehr umgesetzt werden können. Jedoch weist die Verwaltung in diesem Zusammenhang darauf hin, dass auch unter Berücksichtigung des neuen Fristablaufs zum 30.04.2021 zügig einzelne Maßnahmen umgesetzt werden müssen. Schließlich müssen bis zum Ende des Bewilligungszeitraums alle Baurechnungen eingegangen, geprüft und bezahlt sein. Deshalb sollten alle vorgesehenen LSP-Maßnahmen spätestens zum 31.12.2020 baulich vollständig abgeschlossen sein.

Auf der Grundlage des Sachstandsberichtes zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Ortsmitten“ Starzach nach dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg vom 26.10.2017 wird deutlich, dass **von den bewilligten Finanzhilfen in Höhe von 1.450.000 € bisher lediglich 773.947 € (Stand 30.09.2017) ausbezahlt werden konnten**. Dies liegt an den oben genannten, noch nicht realisierten Maßnahmen. Was die Aussage der Verwaltung, eine zügige Durchführung der oben genannten Maßnahmen zu realisieren, unterstreicht.

Neben der Realisierung von kommunalen Maßnahmen hat der Gemeinderat per Beschluss vom 18.04.2011 auch **Förderrichtlinien für private Maßnahmen nach dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg** festgelegt. Hierbei werden die wichtigen kommunalen Maßnahmen durch die finanzielle Unterstützung von Privatmaßnahmen ergänzt, damit die vorgegebenen Sanierungsziele erreicht werden können. Auch hinsichtlich der Realisierung von Privatmaßnahmen sieht die Verwaltung noch deutliches Potential innerhalb des Sanierungsgebietes, weshalb aus Sicht der Verwaltung die Anhebung der im Jahr 2011 festgelegten Fördersätze für Privatmaßnahmen erfolgen sollte.

Die Thematik wurde in nichtöffentlicher Sitzung vom 25.06.2018 vorberaten.

STELLUNGNAHME DER VERWALTUNG:

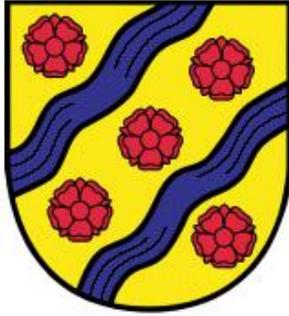
Die Verwaltung befürwortet die moderate Anpassung der Fördersätze für Privatmaßnahmen im Rahmen des Landessanierungsprogramms Baden-Württemberg und legt dem Gemeinderat eine Neufassung der Förderrichtlinien vor (**vgl. Anlage**). Mit der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH wurde die Möglichkeit einer Erhöhung der Fördersätze besprochen und grundsätzlich als realisierbar erachtet. Durch die Erhöhung der Fördersätze und der anschließenden Veröffentlichung über den Starzach-Boten verspricht sich die Verwaltung einen zusätzlichen Anreiz für Gebäudeeigentümer, im Sanierungsgebiet entsprechende Sanierungs-, Modernisierungs- oder Abbrucharbeiten an ihren Gebäuden anzugehen.

In beigefügter Entwurfsfassung der Förderrichtlinie sind die von der Verwaltung vorgeschlagenen Fördersätze rot markiert dargestellt; in Klammer sind die bisherigen Fördersätze nachrichtlich aufgeführt.

Von Seiten der Verwaltung ergeht folgender

BESCHLUSSVORSCHLAG:

Der Gemeinderat beschließt die Neufassung der Förderrichtlinie für private Maßnahmen nach dem Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg in der vorgelegten Fassung.



Gemeinde Starzach

Landkreis Tübingen

Sanierung „Ortsmitten“ Starzach Förderrichtlinien für private Maßnahmen

1. Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) des Landes Baden-Württemberg in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

2. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Bei der Instandsetzung und Modernisierung wird besonderer Wert auf energetische Maßnahmen gelegt. Umfassende energetische Maßnahmen werden vorrangig gefördert, wenn die Werte der Energieeinsparverordnung unterschritten und wenn nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Modernisierungsvertrages zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

2.1 Beurteilungsgrundlagen / Fördervoraussetzungen

Zur Beurteilung der Förderfähigkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von Bauherren folgende Unterlagen einzureichen:

- Maßnahmenbeschreibung.
- Fachmännische Kostenschätzung durch einen Architekten oder Kostenangebote je Gewerk von Fachhandwerkern.
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen: Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die oben angeführten beiden Punkte).
- Bei Veränderung von Bauteilen die von außen sichtbar sind: Plan der Gebäudeansicht (nach Erfordernis) und zustimmende Stellungnahme des Bauamts zur Maßnahme.
- Ggf. Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere im Bereich der Denkmalpflege und der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW).
- Vor Auszahlung der Fördermittel: Nachweis über die Einhaltung der Energieeinsparverordnung (EnEV) (sofern gesetzlich vorgeschrieben).

2.2 Förderhöhe

2.2.1 Umfassende Maßnahmen

z.B. eine durchgreifende Innen- und Außenerneuerung des Gebäudes.

Der Zuschuss zu den förderfähigen Kosten beträgt

- je Gebäude **15 % (bisher 10 %)**, maximal aber bis zu **15.000 € (bisher 10.000 €)**.
- Der Förderhöchstbetrag kann bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung um bis zu **7.500 € (bisher 5.000 €)** für jede weitere Wohnung erhöht werden.

2.2.2 Restmaßnahmen

Gebäude, die sich in einem nahezu zeitgemäßen baulichen und funktionalen Zustand (im Gebäudeinneren) befinden und bei denen lediglich Restmaßnahmen an der Gebäudehülle vorzunehmen sind.

Der Zuschuss zu den förderfähigen Kosten beträgt

- je Gebäude 5 % (unverändert), maximal aber bis zu 5.000 € (unverändert).

2.2.3 Maßnahmen an besonderen Gebäuden

Der Zuschuss zu den förderfähigen Kosten für die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, an deren Erhaltung und Gestaltung ein besonderes städtebauliches, geschichtliches oder künstlerisches Interesse besteht, beträgt bei umfassenden Maßnahmen und bei Teilmaßnahmen

- je Gebäude **20 % (bisher 15 %)**, maximal bis zu **20.000 € (bisher 15.000 €)**.
- Der Förderhöchstbetrag kann bei Gebäuden mit mehr als einer Wohnung um bis zu **7.500 € (bisher 5.000 €)** für jede weitere Wohnung erhöht werden.

3. Abbruch von Gebäuden

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrags zwischen Gemeinde und Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

3.1 Beurteilungsgrundlage / Fördervoraussetzung

- Vorlage von drei vergleichbaren Abbruchangeboten verschiedener Fachunternehmen.
- Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstücks bzw. zur Freiflächengestaltung
- Zustimmung des Bauamts zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung.
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch- und/oder die Neubebauung.

3.2 Die Gemeinde beteiligt sich an privaten Ordnungsmaßnahmen, wenn dies den Sanierungszielen entspricht, mit einem Kostenerstattungsbetrag (Interessensbeitrag):

3.2.1 An den Abbruchkosten zu **60 % (bisher 50 %)**, maximal bis zu **12.000 € (bisher 10.000 €)**, bei einer anschließenden Neubebauung oder Freiflächengestaltung des Grundstückes.

3.2.2 An der Entschädigung für Gebäuderestwerte für Hauptgebäude zu **60 % (bisher 50 %)**, maximal bis zu **12.000 € (bisher 10.000 €)**, bei einer anschließenden Neubebauung oder Freiflächengestaltung des Grundstückes. Grundlage bildet der durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Starzach oder durch einen freien Gutachter ermittelten Gebäudesubstanzrestwert des abzubrechenden Gebäudes.

Bei Abbruch von Nebengebäuden wird kein Gebäuderestwert erstattet.

4. Bagatellgrenzen

Auf eine Förderung besteht kein Rechtsanspruch.

Voraussetzung für die Gewährung eines Zuschusses / Kostenerstattungsbetrages sind Mindestkosten in Höhe von

bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden nach Ziff. 2: 15.000 €

bei dem Abbruch von Gebäuden nach Ziff. 3: 10.000 €

5. Beschränkung der Förderung im Einzelfall

Die Summe aller Förderungen nach Ziff. 2 bis 3 wird betragsmäßig je Grundstück auf **30.000 € (bisher 25.000 €)** beschränkt.

6. Zuständigkeiten

Der Gemeinderat kann im Einzelfall unter Beachtung der StBauFR abweichende Zuschüsse / Kostenerstattungsbeträge festlegen.

Über die Förderung je Einzelmaßnahme entscheidet im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes die Verwaltung.

Übersicht

2. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

2.2.1	Umfassende Maßnahmen	15 %	max. 15.000 €
2.2.2	Restmaßnahmen	5 %	max. 5.000 €
2.2.3	Besondere Gebäude	20 %	max. 20.000 €
2.2.1 und 2.2.3	Zulage je weitere Wohnung	(kann)	max. 7.500 €

3. Abbruch von Gebäuden

3.2.1	Abbruchkosten	60 %	max. 12.000 €
3.2.2	Gebäuderestwert		
	- Hauptgebäude	60 %	max. 12.000 €
	- Nebengebäude	0 %	

4. Bagatellgrenzen

4.	Kosten Modernisierung / Instandsetzung	15.000 €
4.	Abbruchkosten	10.000 €

5. Beschränkung der Förderung im Einzelfall

5.	Fördersumme je Grundstück	max. 30.000 €
----	---------------------------	---------------