

Beratungsgegenstand

Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“

- 1. Änderung der Fördergrundsätze für private Maßnahmen

Beschlussantrag

Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder Restmodernisierungen bis maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, wobei der Förderzuschuss 40.000,00 Euro nicht übersteigt.


 Thomas Kayser
 Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	09.04.2019	ö	Förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets	Zustimmung einstimmig

II. Sachvortrag

Mit Beschluss vom 09.04.2019 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ förmlich festgelegt. Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurden insgesamt elf Sanierungsziele formuliert. Dabei beziehen sich die folgenden drei Sanierungsziele auf private Wohngebäude:

- Beseitigung der vorhandenen Substanz- und Funktionsmängel, energetische Sanierung der Gebäudesubstanz, Stärkung der Wohnqualität; Schaffung von Wohnqualität, v. a. im südlichen Teilgebiet; Aufwertung des Wohnungsbestandes sowie des Wohnumfeldes;
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel (insbesondere Maßnahmen zur Erreichung von Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und zum altersgerechten Umbau von Wohnungen);
- Erhaltende Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude, gerade auch unter energetischen Gesichtspunkten; soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung.

Die Modernisierung von privaten Wohngebäuden hat daher einen hohen Stellenwert im Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“.

Laut Zuwendungsbescheid vom 07.06.2018 wurde ein Zuwendungsbetrag in Höhe von 800.000 Euro bewilligt. Das entspricht einem Förderrahmen von 1.333.333,33 Euro (800.000,00 Euro Bund/Land, 533.333,33 Euro Eigenanteil der Stadt).

Im Rahmen des Sanierungsgebiets sind auch öffentliche Projekte umzusetzen. Insbesondere die Gestaltung des neuen Marktplatzes wird einen großen Teil der Fördermittel in Anspruch nehmen. Das Sanierungsgebiet ist bewilligt bis 30.04.2027. Sollte sich im Laufe der Sanierung herausstellen, dass der Zuwendungsbetrag zu gering ist, können Aufstockungsanträge gestellt werden.

Im Jahr 2019 wurden bereits 9 Gespräche mit privaten Eigentümern bezüglich einer Sanierungsförderung geführt. Die Förderrichtlinien der Stadt Blaustein sehen aktuell einen Förderzuschuss von bis zu 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten vor. Eine Förderobergrenze ist derzeit nicht vorgesehen. Um aber möglichst allen Förderanträgen gerecht werden zu können wird es als sinnvoll erachtet, eine Förderobergrenze einzuführen.

Die nachfolgende Tabelle stellt dar, welche Gesamtkosten bei welcher Förderobergrenze mindestens investiert werden müssen, wie sich der Eigenanteil der Stadt und der Anteil der Bundes- und Landesmittel entwickelt:

Max. Förderbetrag	40.000 Euro	50.000 Euro	60.000 Euro	70.000 Euro	80.000 Euro
Gesamtkosten bis...	160.000 Euro	200.000 Euro	240.000 Euro	280.000 Euro	320.000 Euro
Eigenanteil der Stadt	16.000 Euro	20.000 Euro	24.000 Euro	28.000 Euro	32.000 Euro
Förderung durch Bund und Land	24.000 Euro	30.000 Euro	36.000 Euro	42.000 Euro	48.000 Euro

Im Sanierungsgebiet Stadtzentrum lag die Fördersumme für private Bauvorhaben zwischen 5.000 Euro (Mindestförderung) und bis zu max. 35.000 Euro. Es gab auch einzelne Projekte, die mit einer höheren Summe gefördert werden. Diese sind für die Festlegung von Förderobergrenzen aber nicht repräsentativ.

Es wird daher vorgeschlagen, eine Förderobergrenze von **40.000,00 Euro** für private Maßnahmen einzuführen. Aufgrund der Baukostensteigerungen der vergangenen Jahre würde dies eine Gleichbehandlung mit den Förderungen im Sanierungsgebiet „Stadelwiesen“ sicherstellen.

Zu betonen ist allerdings, dass es im Einzelfall möglich ist, eine von den Fördergrundsätzen abweichende Regelung zu treffen (vgl. Ziffer 6 der Fördergrundsätze).

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

-

Externe Fachleute: -

Verfasser



Marleen Sönksen
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

Fördergrundsätze für private Maßnahmen, Stand 14.01.2020

SANIERUNG „Stadtzentrum Blaustein“ IN BLAUSTEIN

FÖRDERGRUNDSÄTZE FÜR PRIVATE MAßNAHMEN

1. Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) vom 01.02.2019. Die Regelungen dieser Verwaltungsvorschrift gehen, da sie Grundlage für die Ermittlung des Zuschusses des Landes Baden-Württemberg an die Stadt Blaustein sind, bei der Ermittlung des Zuschusses der Stadt Blaustein an die Grundstückseigentümer im Zweifel vor.

Die geförderten Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Stadt Blaustein beschlossene Neuordnungskonzept einfügen.

2. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

2.1 Pauschalierte Regelförderung (Ziffer 10.2.2.1 StBauFR)

2.1.1 Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung

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

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung durch einen Architekten oder durch Kostangebote von Fachhandwerkern,
- Bei Veränderung von Bauteilen, welche von außen sichtbar sind, ein Plan über die künftige Gebäudeansicht,
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen die Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt oben Punkte 1 bis 4),
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz,
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Blaustein,
- Die Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes des Gebäudes, d. h. insbesondere die Farbwahl/Farbfestlegung und Materialfestlegung für Fassade, Fenster, Fensterläden und Haustüren etc. sind mit der Kommune/WHS abzustimmen. Das Einvernehmen der Kommune/WHS ist vor Vergabe der entsprechenden Arbeiten, in jedem Fall aber vor Beginn der Arbeiten herzustellen; es bedarf der Schriftform. Weitere Informationen siehe Gestaltungsleitfaden im Anhang.

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

2.1.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR. Hierbei wird der günstigste Anbieter in der Kostenberechnung berücksichtigt.

- 2.1.2.1 Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen oder Restmodernisierungen bis maximal 25 % der berücksichtigungsfähigen Kosten, wobei der Förderzuschuss 40.000,00 Euro nicht übersteigt.

2.2 Pauschalierte Höherförderung (Ziffer 10.2.2.3 StBauFR)

2.2.1 Städtebaulich wertvolle Gebäude

Bei Bauwerken mit besonderer städtebaulicher Bedeutung behält sich die Stadt Blaustein eine Einzelfallentscheidung der Höherförderung durch das zuständige Gremium vor.

2.2.2 Beurteilungsgrundlagen/Voraussetzung für Höherförderung

- Erforderlich ist die Vorlage derselben Unterlagen wie bei der pauschalierten Regelförderung.
- Zusätzlich ist eine Abstimmung mit der Stadt notwendig.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudeinnern und eine Außensanierung.

2.2.3 Förderhöhe

Bei Bauwerken mit besonderer städtebaulicher Bedeutung zusätzlich zur pauschalierten Regelförderung 15 % der zuwendungsfähigen Kosten.

3. Neuschaffung von Wohnraum (Ziffer 10.5 StBauFR)

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR und wird im Einzelfall entschieden.

4. Abbruch von Gebäuden (Ziffer 9.4 StBauFR)

4.1 Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen, wobei mindestens eines von einem ortsansässigen Unternehmen bzw. einem Unternehmen aus der regionalen Umgebung stammen muss,
- Vorschlag für die Neubebauung der geräumten Fläche/Grundstück bzw. Freiflächengestaltung,
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung,
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Blaustein.

Zwingende Voraussetzung für eine Förderung ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages zwischen der Stadt Blaustein und dem Eigentümer vor Beginn der Maßnahme.

4.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

- Bei anschließender Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf **100 %** der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf **100 %** der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.
- Ohne anschließende Neubebauung wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf **50 %** der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch auf **50 %** der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, beschränkt.

5. Beschränkung der Förderung im Einzelfall

Eine Förderung unter 5.000,00 € bei Modernisierungsmaßnahmen wird nicht gewährt.

6. Zuständigkeiten

Über die Förderung je Einzelmaßnahme entscheidet je nach Höhe der Förderung das zuständige Gremium der Stadt Blaustein. Dies gilt insbesondere bei städtebaulich wertvollen Gebäuden bei der Abweichung von der Regelförderung wie oben dargestellt.

Die Stadt behält sich vor, im Einzelfall eine von diesen Fördergrundsätzen abweichende Regelung zu treffen.

Blaustein, den 14.01.2020

Thomas Kayser
Bürgermeister