

Mehrheitlich beschlossen

 <b>Stadt Crailsheim</b>	<b>Dezernat: III</b>		<b>Sitzungsvorlage Nr.: 2016/176</b>
<b>Gremium</b>	<b>Öffentlichkeit</b>	<b>Beratungstag</b>	
Gemeinderat	Öffentlich	22.09.2016	Entscheidung

## I. Thema

### **Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Östliche Innenstadt" Festlegung von Fördergrundsätzen für private Sanierungsmaßnahmen**

#### Anlagen:

Entwurf „Fördergrundsätze für private Sanierungsmaßnahmen“

## II. Beschlussantrag

1. Der Gemeinderat beschließt die Fördergrundsätze für private Sanierungsmaßnahmen entsprechend beil. Entwurf.
2. Im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Östliche Innenstadt“ werden ab dem Jahr 2017 jährlich für die Dauer von 5 Jahren 300.000 € an Förderrahmen für private Maßnahmen eingeplant.  
Der hierzu erforderliche kommunale Eigenanteil in Höhe von 40 %, somit 120.000 € wird im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung bereitgestellt.

## III. Sachverhalt und Begründung

Mit Bescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart vom 18.03.2015 wurde die Stadt Crailsheim mit der Maßnahme „Östliche Innenstadt“ in das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Es wurde zunächst ein Förderrahmen von 1.666.667,00 € zur Verfügung gestellt, dies entspricht Finanzhilfen des Bundes/Landes in Höhe von 1.000.000,00 € (60 %).

Zur Erreichung der Sanierungsziele ist neben der Durchführung der öffentlichen Maßnahmen auch die Mitwirkung von Privaten von entscheidender Bedeutung. Neben der Durchführung und Förderung öffentlicher Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes ist auch die Förderung privater Maßnahmen möglich. Auch hier ist die Stadt mit einem Eigenanteil von 40 % beteiligt, die Förderung durch das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau West“ beläuft sich auf 60 %.

Die Förderung von privaten Maßnahmen erfolgt in folgender Weise:

a) Gewährung steuerlicher Vorteile

Nach den Regelungen des § 7 h Einkommensteuergesetz sind für die Aufwendungen im Rahmen einer privaten städtebaulichen Modernisierungsmaßnahme erhöhte steuerliche Absetzungsmöglichkeiten gegeben. Um diese in Anspruch nehmen zu können muss zwischen dem Eigentümer und der Stadt vor Beginn der Maßnahme eine schriftliche Vereinbarung über die Durchführung der Maßnahme abgeschlossen werden. Nach der Durchführung der Maßnahme werden die angefallenen Kosten durch die Stadt geprüft und hierüber eine Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt erteilt.

b) Gewährung einer Zuwendung

Nachdem steuerliche Vorteile alleine oft nicht den erforderlichen Effekt für die Durchführung von privaten Maßnahmen zeigen, besteht die Möglichkeit, Sanierungsfördermittel auch für private Maßnahmen einzusetzen.

Auch bei dem bereits durchgeführten und zwischenzeitlich abgerechneten Sanierungsgebiet „Westliche Innenstadt“ erfolgte eine Förderung von privaten Maßnahmen durch die Gewährung von Zuwendungen.

Grundlage für die Förderung waren die vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 15.02.2001 beschlossenen Fördergrundsätze, die mit Beschluss vom 21.11.2002 so angepasst wurden, dass auch kleinere Maßnahmen gefördert werden konnten (Entfall der Mindestfördersumme von bis dahin 5.000 €).

Nach den aktuellen Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR i.d.F. vom 20.09.2011) ist hierzu insbesondere geregelt:

- a) Die Gemeinde fördert die Erneuerung privater Gebäude durch die Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages. Grundlage für dessen Berechnung ist eine fachmännisch erstellte Kostenschätzung.
- b) Berücksichtigungsfähig sind die in der Kostenschätzung dargestellten Kosten soweit sie von der Gemeinde als erforderlich anerkannt werden.
- c) Der Kostenerstattungsbetrag kann bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen.
- d) Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbetrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.
- e) Zuwendungsfähig sind Kosten, die von der Gemeinde einem Eigentümer aufgrund eines Vertrages nach § 146 Abs. 3 BauGB zu erstatten sind (Kosten für Ordnungsmaßnahmen und untergehende Gebäudesubstanz).

Im beiliegenden Entwurf der Fördergrundsätze wurden die bisherigen Fördergrundsätze aus der früheren Maßnahme „Westliche Innenstadt“ auf die neuen StBauFR angepasst.

Folgende Änderungen wurden aufgenommen:

- Die bisherige Aufgliederung in Wohn- und Gewerbeflächen kann entfallen, nachdem die neuen StBauFR hier keine Differenzierung mehr vorsehen.
- Die Förderung wurde von früher max. 40 % auf 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten begrenzt.
- Die pauschalierte Höherförderung bei Denkmälern wurde von früher bis zu 10 % auf bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht.
- Die bisherige 4-teilige Staffelung der Fördersätze nach Ziff. 2.1.2 wurde auf eine 3-teilige Staffelung reduziert und die zugrundeliegenden Sanierungskosten entsprechend angepasst. Die Förderhöhe beläuft sich dann künftig bei Wohn- und Gewerbeflächen auf
  - 15 % bei zuwendungsfähigen Kosten bis zu 700 €/qm
  - 25 % bei zuwendungsfähigen Kosten über 700 €/qm bis 900 €/qm
  - 35 % bei zuwendungsfähigen Kosten über 900 €/qm

Im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht (siehe Sitzungsvorlage Nr. 2016/197 „Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Östliche Innenstadt gem. § 142 Abs. 3 Satz 1 BauGB für die Gemeinderatssitzung vom 22.09.2016) sind für private Maßnahmen folgende Ansätze beim Förderrahmen enthalten:

- unter Ziff. 4 Ordnungsmaßnahmen mit insgesamt 10.567.700 €	2.127.993 € (priv. Modernisierungs- maßnahmen)
- unter Ziff. 5 Baumaßnahmen mit insgesamt 6.754.500 €	<u>2.125.000 €</u> (priv. Ordnungsmaß- nahmen wie Abbrüche, Gebäuderestwert- entschädigungen)
zusammen somit	4.252.993 €

Bei einem vorgesehenen Durchführungszeitraum von 13 Jahren bedeutet dies umgerechnet einen jährlichen Bedarf in Höhe von rd. 330.000 € am Gesamt-Förderrahmen. Dies bedeutet dann einen jährlichen Bedarf an Sanierungsfördermitteln in Höhe von 60 % hieraus, somit 198.000 €. Der zu erbringende städtische Eigenanteil in Höhe von 40 % beläuft sich demnach auf 132.000 €/Jahr.

Nachdem vom erforderlichen Gesamtförderrahmen in Höhe von 17.200.000 € bislang erst 1.666.667 € anerkannt sind, wird vorgeschlagen, den Förderrahmen für private Maßnahmen zunächst auf 1.500.000 € zu begrenzen. Dies bedeutet dann den Einsatz von Fördermitteln für private Maßnahmen in Höhe von 900.000 €, sowie eines kommunalen Anteils in Höhe von 40 %, somit 600.000 €.

Wenn sich im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme zeigt, dass das Interesse an der Realisierung privater Maßnahmen dieses Volumen übersteigt und die erforderliche Erhöhung des Gesamt-Förderrahmens für die Sanierungsmaßnahme Östliche Innenstadt bewilligt wird, kann eine Erhöhung des Anteils am Förderrahmen für private Maßnahmen in Betracht gezogen werden.

Es wird daher vorgeschlagen, ab dem Jahr 2017 die entsprechenden Mittel im städtischen Haushalt bereitzustellen.

Der Abschluss entsprechender städtebaulicher Vereinbarungen kann dann jeweils unter Berücksichtigung der verfügbaren städtischen Haushaltsmittel sowie der bewilligten Sanierungsfördermittel erfolgen.

Im Rahmen der jährlichen Programmausschreibung und der vorzulegenden Sachstandsberichte wird die Verwaltung entsprechende Anträge zur Aufstockung des Förderrahmens stellen.

Aufgestellt:

Crailsheim, 01.09.2016

FB 6 Planen und Bauen



Siegfried Hundt

Für den Geschäftskreis III



Herbert Holl  
Bürgermeister

# Stadt Crailsheim

## Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme "Östliche Innenstadt"

### Fördergrundsätze für private Sanierungsmaßnahmen

(Stand 22.09.2016)

#### 1 Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bilden die Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 23.11.2006, geändert am 20.09.2011.

Die Regelungen dieser Verwaltungsvorschrift gehen, da sie Grundlage für die Ermittlung des Zuschusses des Landes Baden-Württemberg an die Stadt Crailsheim sind, bei der Ermittlung des Zuschusses der Stadt Crailsheim an die Grundstückseigentümer im Zweifel vor.

Die geförderten Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Stadt Crailsheim 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 vom Bauherren folgende Unterlagen einzureichen

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung z.B. durch Kostenangebote von Fachhandwerkern
- Berechnung von Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN
- Bei Veränderung von Bauteilen, welche von außen sichtbar sind, ein Plan über die künftige Gebäudeansicht und zustimmende Stellungnahme des Stadtplanungsamtes zur Anpassung der Maßnahme an das Stadtbild
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen die Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt oben Punkte 1 bis 3)
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen, insbesondere Denkmalschutz
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und /oder der Stadt Crailsheim.

###### 2.1.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR. Die Förderung errechnet sich nach folgender Tabelle

Gesamtkosten bis Euro/m <sup>2</sup>	Prozentuale Förderung des auf die Wohnfläche/Gewerbefläche entfallenden Kostenanteils
bis 700 Euro/m <sup>2</sup>	15 %
Über 700 Euro/m <sup>2</sup> bis 900 Euro/m <sup>2</sup>	25 %
Über 900 Euro/m <sup>2</sup>	35 %

## **2.2 Pauschalierte Höherförderung (Ziffer 10.2.2.3 StBauFR)**

### **2.2.1 Denkmale**

Gebäude, deren Denkmaleigenschaft im Zeitpunkt der Förderung durch die zuständige Stelle festgestellt ist, erfüllen die Voraussetzungen für die pauschalierte Höherförderung.

### **2.2.2 Beurteilungsgrundlagen/Voraussetzung für Höherförderung**

- Erforderlich ist die Vorlage derselben Unterlagen wie bei der pauschalierten Regelförderung.
- Zusätzlich ist die denkmalrechtliche Genehmigung der Maßnahme vorzulegen.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudeinnern und eine Außensanierung.

### **2.2.3 Förderhöhe**

Bei Denkmälern zusätzlich zur pauschalierten Regelförderung 15 % der zuwendungsfähigen Kosten.

### **2.2.4 Beschränkung der Förderung im Einzelfall**

Die Förderung für Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden wird auf maximal 50.000 Euro je Grundstück und Maßnahme beschränkt.

## **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.
- Vorschlag für die Neubebauung der geräumten Fläche/Grundstück bzw. Freiflächengestaltung.
- Stellungnahme des SG Stadtplanung zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung.
- Erforderlichenfalls denkmalrechtlich Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung.
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Crailsheim.

### **4.2 Förderhöhe**

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

- Die Entschädigung der Abbruchkosten wird bei einer anschließenden Neubebauung auf 80 % der nachgewiesenen Kosten höchstens jedoch 80 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt.
- Erfolgt keine anschließende Neubebauung, so wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf 40 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch 40 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt.

- Die Entschädigung der Gebäudesubstanzwertverluste wird auf 50 % der durch den Gutachterausschuß der Stadt Crailsheim ermittelten Gebäudesubstanzwert der abzubrechenden Gebäude beschränkt.

#### **4.3 Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall**

Die Förderung für Abbruch von Gebäuden wird auf maximal 100.000 Euro je Grundstück und Maßnahme beschränkt.

Die Entschädigung der Gebäudesubstanzwertverluste wird auf maximal 50.000 Euro je Grundstück und Maßnahme beschränkt.

#### **5. Beschränkung der Förderung im Einzelfall**

Die Summe aller Förderungen nach Ziffer 2 bis 4 wird auf Grund der nur beschränkt zur Verfügung stehenden Fördermittel betragsmäßig je Projekt auf 150.000,- Euro beschränkt.

#### **6. Auszahlungsmodalitäten**

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt.

#### **7. Zuständigkeiten**

Über die Förderung je Einzelmaßnahme entscheidet im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes die Verwaltung. In allen übrigen Fällen, insbesondere bei der Abweichung von der Regelförderung wie oben dargestellt, der Gemeinderat.

Crailsheim, den 22.09.2016

Baudezernat