

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 201/2022

Stabstelle Sanierung

17.11.2022

Betrifft: Sanierungsgebiet "Hufeisen"

-Verlängerung der Durchführungsfrist bis zum 31.12.2027

- Förderung von Privateigentümern

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	06.12.2022	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	08.12.2022	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	15.12.2022	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Hufeisen“, Albstadt-Ebingen, vom 29.03.2007 mit 1. Verlängerung des Durchführungszeitraumes vom 26.11.2015 wird beschlossen (Anlage 2).
2. Der Verlängerung der Durchführungsfrist bis zum 31.12.2027 wird zugestimmt.
3. Der Direktförderung sowie den Fördergrundsätzen wird zugestimmt.
4. Im Haushaltsjahr 2023 werden Mittel in Höhe von 300.000 € bereitgestellt.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt: 5110
Bezeichnung: Sanierung
Aufwendung/Auszahlungen: 300.000 Euro
Finanzierung:
Planansatz Haushaltsjahr: Euro
Verpflichtungsermächtigungen
Haushaltsjahr: Euro
über- /außerplanmäßige
Aufwendungen/Auszahlungen: Euro
Haushaltsmittel gesamt: Euro
davon lt. Haushaltsplan für diese
Maßnahme vorgesehen: Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:
Aufnahme im Haushalt 2023

Sachverhalt

I. Ausgangslage

Der Gemeinderat der Stadt Albstadt hat in seiner Sitzung vom 29.03.2007, DS Nr. 10/2007, die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hufeisen“, Albstadt-Ebingen beschlossen. Gemäß § 4 der Satzung wurde der Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme ursprünglich bis 31.12.2015 beschlossen und festgesetzt.

In seiner Sitzung am 26.11.2015, beschloss der Gemeinderat die Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Hufeisen“ (GR-DS 162/2015) und verlängerte den Durchführungszeitraum um sieben Jahre bis zum 31.12.2022.

Als derzeit einzige Sanierungsmaßnahme wurde und wird das Gebiet „Hufeisen“ nicht mit Hilfe eines Städtebauförderprogramms durchgeführt. Privateigentümern wird von daher für Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen kein Direktzuschuss gewährt. Dennoch können private Eigentümer in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten auch ohne Städtebaufördermittel von erhöhten attraktiven Abschreibungsmöglichkeiten per Steuerbescheinigung profitieren.

Der Geltungsbereich des Sanierungsgebietes ist dem in der Anlage 1 beiliegenden Abgrenzungsplan zu entnehmen.

II. Befristung der Sanierung – Verlängerung des Durchführungszeitraumes

Seit dem 01.01.2007 ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ein Beschluss über die Befristung der Sanierung zu treffen. § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 schreiben dazu vor, dass bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen ist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Bei der Bestimmung der Frist nach Satz 3 ist die Einschätzung des Zeitablaufs nach dem Stand des Sanierungskonzepts maßgeblich. Die vom Gesetzgeber vorgegebene Befristung mit höchstens 15 Jahren ist nicht zwingend; sie ist jedoch von der Gemeinde angemessen zu würdigen. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Ob eine Verlängerung nach Satz 4 in Betracht kommt, bestimmt sich grundsätzlich nach den für die förmliche Festlegung geltenden Grundsätzen, also namentlich dem Sanierungskonzept. Dabei hat die Gemeinde den erreichten Stand der Sanierung ebenso zu würdigen wie die vom Gesetzgeber gewollte zeitliche Befristung. Einen gesetzlichen Vorrang zur Beendigung der Sanierung gibt es nicht. Es handelt sich vielmehr um eine Vorschrift, die die Gemeinde zur Überprüfung veranlasst, ob auch nach Ablauf der Frist eine Sanierung in Betracht kommt.

Im Rahmen des Sanierungs-/Neuordnungskonzeptes wurde der Schwerpunkt auf die Aktivierung privater Sanierungsmaßnahmen gelegt. Öffentliche Gestaltungsmaßnahmen bildeten dagegen aufgrund der im

Rahmen des Wohnumfeldprogramms (WUP) in den Jahren 1981 bis 1997 durchgeführten Maßnahmen keinen Schwerpunkt im Neuordnungskonzept.

Im Sanierungsgebiet „Hufeisen“ sind nach wie vor noch große Defizite im Bereich der Modernisierung und Sanierung privater Bausubstanz vorzufinden. Im bisherigen Durchführungszeitraum wurden lediglich vier Maßnahmen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Hufeisen“ durchgeführt und bescheinigt.

Damit wurden die Sanierungsziele bis jetzt nicht erreicht.

Nachdem die Verwaltung Anfang des Jahres 2019 im Rahmen des Parkraumkonzeptes mit der „Quartierentwicklung Hufeisen“ – sprich mit der Ausarbeitung eines Quartierskonzeptes - beauftragt wurde (GR-DS 042/2019) und die Weiterführung der bürgerschaftlichen Quartiersentwicklung im „Hufeisen“ eine wesentliche Säule des Transformationsprozesses Innenstadt im Rahmen des Zuwendungsverfahrens des Bundesprogrammes „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen ist (GR-DS 020/2022), soll durch eine erneute Verlängerung des Durchführungszeitraumes auch auf diese Weise zur weiteren Entwicklung des Hufeisens als zentraler Bereich der Altstadt beigetragen werden.

Die Verwaltung schlägt daher vor, den Durchführungszeitraum der Sanierungsmaßnahme um weitere fünf Jahre, bis zum 31.12.2027 zu verlängern.

III. Fördermöglichkeiten für Privateigentümer

In der Vergangenheit zeigte sich allerdings keine allzu große Sanierungsbereitschaft bei den Privateigentümern in diesem Bereich. In den vergangenen Durchführungszeiträumen wurden wie bereits oben erwähnt lediglich vier Maßnahmen durchgeführt und bescheinigt. Zahlreiche Anfragen kamen meist aufgrund fehlender Direktzuschüsse nicht zum Tragen. Die Verwaltung überlegt daher weitere Anreize durch mögliche Direktzuschüsse zu schaffen und damit die Sanierungsbereitschaft zu erhöhen. Eine Direktförderung müsste allerdings gänzlich aus städtischen Haushaltsmitteln bereitgestellt werden.

Da grundsätzlich kein Rechtsanspruch auf Auszahlung von Fördermitteln besteht und Förderungen nur gewährt werden können, wenn Fördermittel zur Verfügung stehen, sieht die Verwaltung auch keine Verletzung des Gleichbehandlungsgrundsatzes, wenn Fördermittel erst im Laufe der Sanierungsmaßnahme zur Verfügung gestellt werden.

Gem. Ziff. 10.2.2.1 Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 01.02.2019 kann der

Kostenerstattungsbetrag für durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden in privatem Eigentum bis zu 35 % der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen. Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen, vor allem aber bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Kostenerstattungsbeitrag um bis zu 15 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

In den derzeit laufenden Sanierungsmaßnahmen in den Stadtteilen Tailfingen, Truchtelfingen und Ebingen werden die berücksichtigungsfähigen Kosten bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden mit einem Fördersatz von 35 % bezuschusst. Die Sanierungsgebiete werden gut angenommen.

Der zukünftige Erfolg des Sanierungsgebiets „Hufeisen“ hängt aufgrund der gegebenen Gebietsstruktur stark von der Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer ab und es ist wichtig den Fokus auch weiterhin auf Privatmaßnahmen zu richten. Dementsprechend ist es notwendig für Privateigentümer Förderanreize zu schaffen. Von Seiten der Verwaltung wird daher auch im Sinne einer gesamtstädtischen Gleichbehandlung vorgeschlagen, 35 % der zuwendungsfähigen Kosten, gedeckelt auf eine maximale Förderhöhe von 40.000 Euro je Grundstück und Maßnahme, zu bezuschussen. Die Höherförderung bei denkmalgeschützten Gebäuden wird auf 10 % festgelegt.

Das Ausstellen von Steuerbescheinigungen an Eigentümer, auf deren Grundlage erhöhte Abschreibungssätze für durchgeführte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen geltend gemacht werden können, wird beibehalten.

Voraussetzung für die Förderfähigkeit von Privatmaßnahmen ist die Durchführung von umfassenden Sanierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswerts der Gebäude. Bezuschusst werden lediglich vollumfängliche energetische Modernisierungen von Gebäuden entsprechend den Vorgaben des derzeit gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Nicht zuwendungsfähig ist die reine Instandhaltung, sowie „Luxussanierungen“.

Gem. § 146 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen. Sofern Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet von privaten Eigentümern durchgeführt werden, können dem Eigentümer die Kosten hierfür (Abbruchkosten und evtl. Restwertenschädigung) erstattet werden (Ziff. 9.4 StBauFR). Die Erstattung von Abbruchkosten im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen wird bei einem Abbruch mit einer anschließenden Neubebauung auf 80 %, ohne anschließende Neubebauung auf 50 % der berücksichtigungsfähigen Kosten für sinnvoll erachtet. Die Erstattung evtl. festgelegter Restwertenschädigungen könnte ebenfalls mit bis zu 50 % des vom Gutachterausschuss ermittelten und vernichteten Gebäuderestwertes vorgenommen werden.

Eine Abweichung von der oben dargestellten Förderpraxis soll innerhalb des vorgegebenen Spielraumes der

Städtebauförderungsrichtlinien in Einzelfällen ermöglicht werden, falls eine Sanierung ansonsten nicht durchgeführt werden kann, aus städtebaulichen Gründen jedoch dringend notwendig erscheint. Die Entscheidung hierüber wird im Rahmen der Zuständigkeit nach den Wertgrenzen der Hauptsatzung getroffen.

Die Verwaltung schlägt daher vor ab dem Haushaltsjahr 2023 ff bzw. in der mittelfristigen Finanzplanung jährlich 300.000 € bereitzustellen und private Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen gemäß den oben dargestellten Fördergrundsätzen zu bezuschussen.

Anlagen

Anlage 1: Abgrenzungsplan Sanierungsgebiet „Hufeisen“

Anlage 2: Satzung zur Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Hufeisen“, Albstadt-Ebingen, vom 29.03.2007 mit 1. Verlängerung des Durchführungszeitraumes vom 26.11.2015