

Vertraulich zu behandeln
bis zur ersten öffentlichen
Beratung in den Gremien
des Gemeinderats

Stadt Heidelberg
Dezernat II, Amt für Liegenschaften
Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

**Förderung von privaten Modernisierungs-
maßnahmen in den Sanierungsgebieten der
Stadt Heidelberg
(Treuhandvermögen Sanierung)**

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung	Zustimmung zur Be- schlussempfehlung	Handzeichen
Haupt- und Finanzaus- schuss	01.12.2004	N	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	
Gemeinderat	16.12.2004	Ö	<input type="radio"/> ja <input type="radio"/> nein <input type="radio"/> ohne	

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Haupt- und Finanzausschuss empfiehlt dem Gemeinderat, die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten der Stadt Heidelberg in der vorgeschlagenen Form zu beschließen.

Begründung:

Das Land Baden-Württemberg hat in seinen Städtebauförderrichtlinien (StBauFR vom 03.02.1997, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 29.11.2000) u.a. festgelegt, dass private Modernisierungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten mit maximal 40% (Wohnen) und 25% (Gewerbe) gefördert werden können.

Dabei bleibt es den betroffenen Gemeinden unbenommen, diese Sätze durch Beschluss des Gemeinderats zu unterbieten und somit der gegebenen finanziellen Situation der Gemeinde anzupassen.

Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat in seiner Sitzung vom 23.03.1995 letztmalig von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und eine eigene Regelung zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen beschlossen.

Nachdem diese Regelung jetzt fast zehn Jahre praktiziert wird, halten wir es für erforderlich, eine Anpassung vorzunehmen. Diese Anpassung basiert auf den Erfahrungen, die in den letzten Jahren mit der Regelung gemacht wurden und auf den vom Wechsel von DM in Euro resultierenden Beträgen.

Wir haben die bisherige Regelung unserem neuen Vorschlag gegenübergestellt, so dass die vorgeschlagenen Änderungen in anschaulicher Form ersichtlich sind.

	jetzige Regelung (in Euro)	vorgeschlagene Regelung (in Euro)
Obergrenze der förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten	1.789,52 €/qm in begründeten Einzelfällen 2.045,17 €/qm	1.800,00 €/qm
Grundförderung	15% der berücksichtigungsfähigen Baukosten (= Modernisierungskosten abzüglich 10%)	15% der berücksichtigungsfähigen Baukosten (Modernisierungskosten abzüglich 10% für unterlassene Instandsetzung) unter Berücksichtigung der Förderobergrenze
Weitere Förderung:		
1. Eigennutzung des gesamten Hauses (neu: bzw. der Eigentumswohnung)	weiterer Zuschuss von 153,39 €/qm bis zu einem Höchstwert von 120 qm (maximal also 18.406,80 €), Gesamtzuschuss (Grundförderung und weitere Förderung) beträgt max. 25% der berücksichtigungsfähigen Baukosten	10% der berücksichtigungsfähigen Baukosten
2. Belegungsrecht (für das ganze Haus) neu: Vermietung aller Wohnungen im Haus bzw. der Eigentumswohnung	weitere Förderung von 306,78 €/qm. Gesamtzuschuss beträgt max. 30% der berücksichtigungsfähigen Baukosten	15% der berücksichtigungsfähigen Baukosten

3. Mischnutzung	weitere Förderung in Kombination von 1. und 2. Gesamtzuschuss beträgt max. 30% der berücksichtigungsfähigen Baukosten	bei Mischnutzung (Eigentümer und Mieter) erfolgt die Zuschussberechnung für jede Wohnung nach den vorstehenden Kriterien
Belegungsrecht	Die Stadt erhält ein Belegungsrecht an den geförderten Wohnungen für 12 Jahre	Die Stadt erhält ein Belegungsrecht für alle geförderten Wohnungen auf die Dauer von zehn Jahren
Mietobergrenzen	1.-3. Jahr = 5,12 €/qm 4.-6. Jahr = 5,88 €/qm 7.-9. Jahr = 6,65 €/qm 10.-12. Jahr = 7,42 €/qm	1.-5. Jahr = 5,50 €/qm 6.-8. Jahr = 6,50 €/qm 9.-10. Jahr = 7,50 €/qm Der Mietspiegel der Stadt ist zu beachten
Weitere Regelungen	Eine Förderung von Wohnungen, die nicht eigengenutzt werden bzw. für die kein Belegungsrecht eingegangen wird, ist nicht möglich	Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die unmittelbar keine Wohnung betreffen oder Restmaßnahmen im und am Haus sind, werden mit 15% der berücksichtigungsfähigen Baukosten gefördert. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen für gewerbliche Bereiche können mit 15% der berücksichtigungsfähigen Baukosten gefördert werden, wenn die Maßnahme unrentierlich oder nach den Sanierungszielen dringend notwendig ist. Reine Fassaden- Instandsetzungsmaßnahmen oder -anpassungen werden mit 15% der berücksichtigungsfähigen Baukosten gefördert

Die neue Regelung soll ab 01.01.2005 Gültigkeit haben. Zum gleichen Zeitpunkt werden auch die Texte der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen und der Ordnungsmaßnahmenvereinbarungen entsprechend angepasst.

Unabhängig davon wird die GGH bei den von ihr im Auftrag der Stadt verwalteten Objekten bei der Belegung von Wohnungen mit Sanierungsbeteiligten künftig die o. g. Mietobergrenzen entsprechend anwenden.

Sollte hingegen eine Belegung mit Dritten erfolgen, wird hinsichtlich der Miethöhe der Mietspiegel zu Grunde gelegt.

gez.
Beate Weber