

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

**Förderung von privaten  
Modernisierungsmaßnahmen in den  
Sanierungsgebieten der Stadt Heidelberg  
(Treuhandvermögen Sanierung)**

## Beschlussvorlage

**Beschlusslauf!**

Die Beratungsergebnisse der einzelnen  
Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.

| Beratungsfolge                  | Sitzungstermin | Behandlung | Zustimmung zur Be-<br>schlussempfehlung  | Handzeichen |
|---------------------------------|----------------|------------|--|-------------|
| Haupt- und Finanzaus-<br>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.*

## Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 01.12.2004

Ergebnis der nicht öffentlichen Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses 01.12.2004

9 **Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten der Stadt Heidelberg (Treuhandvermögen Sanierung)**

Beschlussvorlage 0245/2004/BV

Es melden sich zu Wort:

Stadtrat Dr. Gradel, Stadtrat Gundel

### **Ergänzung der Begründung Seite 3.2:**

|  |
|--|
| Bei „Mietobergrenzen“ wird in der Spalte „vorgeschlagene Regelung „ ergänzt bzw. umformuliert: Der Mietspiegel der Stadt ist als Obergrenze zu beachten. |
|--|

### **Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses:**

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

**Ergebnis:** einstimmig mit Ergänzung der Begründung

gez.....

**Oberbürgermeisterin Beate Weber**

**Ergebnis:** einstimmige Zustimmung zur Beschlussempfehlung mit Änderungen

## Sitzung des Gemeinderates vom 16.12.2004

Ergebnis der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2004:

- 21 **Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten der Stadt Heidelberg (Treuhandvermögen Sanierung)**  
Beschlussvorlage 0245/2004/BV

### **Ergänzung der Begründung Seite 3.2:**

Bei „Mietobergrenzen“ wird in der Spalte „vorgeschlagene Regelung“ ergänzt bzw. umformuliert: *Der Mietspiegel der Stadt ist als Obergrenze zu beachten.*

Oberbürgermeisterin Weber stellt den Beschlussvorschlag zur Abstimmung:

### **Beschluss des Gemeinderates:**

*Der Gemeinderat beschließt die Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten der Stadt Heidelberg in der vorgeschlagenen Form.*

*gez.*

Beate W e b e r

**Ergebnis:** beschlossen  
Enthaltung 1

**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.

|   | <b>jetzige Regelung<br/>(in Euro)</b>  | <b>vorgeschlagene Regelung<br/>(in Euro)</b>   |
|---|--|--|
| Obergrenze der förderfähigen Modernisierungs- und Instandsetzungskosten                                     | 1.789,52 €/qm<br>in begründeten Einzelfällen<br>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)<br>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.<br>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<br>4.-6. Jahr = 5,88 €/qm<br>7.-9. Jahr = 6,65 €/qm<br>10.-12. Jahr = 7,42 €/qm                           | 1.-5. Jahr = 5,50 €/qm<br>6.-8. Jahr = 6,50 €/qm<br>9.-10. Jahr = 7,50 €/qm<br><br>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.<br><br>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.<br><br>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

