

Stadt Heidelberg

Drucksache:
0231/2020/BV

Datum:
22.06.2020

Federführung:
Dezernat V, Amt für Liegenschaften und Konversion

Beteiligung:
Dezernat II, Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH

Betreff:

**Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen
in den förmlich festgelegten Erneuerungsgebieten der
Stadt Heidelberg
(Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete)**

Beschlussvorlage

Beschlusslauf

Die Beratungsergebnisse der einzelnen Gremien beginnen ab der Seite 2.2 ff.
Letzte Aktualisierung: 24. Juli 2020

Beratungsfolge:

Gremium:	Sitzungstermin:	Behandlung:	Zustimmung zur Beschlussempfehlung:	Handzeichen:
Haupt- und Finanzausschuss	09.07.2020	Ö	() ja () nein () ohne	
Gemeinderat	23.07.2020	Ö	() ja () nein () 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.

Finanzielle Auswirkungen:

Bezeichnung:	Betrag in Euro:
Ausgaben / Gesamtkosten:	
• Die Förderung ist vom jeweiligen Einzelfall abhängig.	
Einnahmen:	
• Zuschüsse des Bundes und Landes im Rahmen der Städtebauförderung	
Finanzierung:	
• Treuhandvermögen Erneuerungsgebiete	
Folgekosten:	
• keine	

Zusammenfassung der Begründung:

Die letztmalig 2004 geänderten Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Erneuerungsgebieten sollen den neuen Gegebenheiten angepasst und aktualisiert werden.

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 09.07.2020

Ergebnis: Zustimmung zur Beschlussempfehlung
Enthaltung 1

Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2020

Ergebnis: beschlossen
Enthaltung 1

Begründung:

1. Anlass

Das Land Baden-Württemberg hat seine Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) am 01. Februar 2019 neu gefasst. Demnach können private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden mit maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert werden. Ein Rechtsanspruch auf Auszahlung von Zuschüssen wird durch diese Richtlinie nicht begründet. Den Gemeinden bleibt es vorbehalten die Förderung den örtlichen Gegebenheiten anzupassen und Höchstsätze unter dem Satz der Landesrichtlinie zu beschließen. Der Gemeinderat der Stadt Heidelberg hat von dieser Möglichkeit letztmalig durch eine eigene Regelung am 16.12.2004 (Drucksache 0245/2004/BV) Gebrauch gemacht. Eine Überarbeitung steht daher an.

2. Ziele der Neuregelung

Die verfügbaren Mittel aus der Städtebauförderung reichen generell nicht aus, um alle Maßnahmen im jeweiligen Gebiet mit den Höchstsätzen aus der Landesrichtlinie zu fördern. Um möglichst viele Impulse in den Erneuerungsgebieten (Sanierungsgebieten) auszulösen, müssen die zur Verfügung stehenden Mittel auf eine höhere Fallzahl und auf den gesamten Förderzeitraum verteilt werden. Darüber hinaus haben die Erfahrungen der letzten 10 Jahre gezeigt, dass Teile der bisherigen Förderkriterien nicht mehr in Anspruch genommen werden. Bei zur Vermietung vorgesehenen Wohneinheiten wurde bei der überwiegenden Zahl der Fälle lediglich die Grundförderung in Anspruch genommen. Eine Verschlinkung der Förderregelungen soll daher die Attraktivität erhöhen.

3. Neuregelungen

Die nun vorgeschlagene Regelung sieht eine Obergrenze von maximal 25.000,00 € für einzelne Vorhaben, sowie eine Verschlinkung der bisher in Grund- und weitere Förderung gesplitteten Bereiche vor. Eine soziale Bindung geförderter Einheiten soll künftig über eine Kontrolle der Einhaltung der Mietspiegelgrenzen bei neu- und wiedervermieteten Wohnungen für eine Bindungszeit von 10 Jahren sichergestellt werden. Die Eigentümer sollen sich ab einer gewissen Förderhöhe dazu verpflichten, dass die vereinbarte Miete der modernisierten Wohnung die ortsübliche Vergleichsmiete nach dem gültigen Heidelberger Mietspiegel nicht um mehr als 10% überschreitet. In diesen Fällen ist bei der Anwendung des Mietspiegels von der ursprünglichen Baualtersklasse auszugehen, auch im Falle einer umfassenden Modernisierung. Diese Regelung weicht bewusst von der Ausnahmeregelung in der aktuell gültigen Mietpreisbremse ab und dient dazu bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die energetischen Vorgaben für die Sanierungen werden aus dem jeweils gültigen Förderprogramm „Rationelle Energieverwendung“ der Stadt Heidelberg, Kapitel C, Absatz I, Satz 1 (Einzelmaßnahmen) übernommen. Um das Sanierungsziel des Erhalts von ortsbildtypischen Gebäuden zu erreichen, wird die Ausnahme der Innenwanddämmung von Kulturdenkmälern auch für Gebäude mit ortsbildtypischen Fassaden angewandt.

Die bisherigen und die neuen Regelungen sind in der Anlage 01 gegenübergestellt.

Die neue Regelung soll nach Beschlussfassung ab dem 01.08.2020 angewandt werden.

gezeichnet
Hans-Jürgen Heiß

Anlagen zur Drucksache:

Nummer:	Bezeichnung
01	Vorgeschlagene Änderungen zur Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen
02	Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in den Erneuerungsgebieten der Stadt Heidelberg