

Sitzungsvorlage Nr.: 047/2020

27.05.2020

Öffentlich

Bearbeiter.: Daniel Bayer

Aktenzeichen: 642.14

Nichtöffentlich

**Sichtvermerk:**  
**Bürgermeister Frank Schrott**



| Amt 10<br>Bürgermeisteramt | Amt 20<br>Hauptamt | Amt 30<br>Finanzverwaltung | Amt 40<br>Bauamt |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|------------------|
|                            |                    | D. Bayer                   |                  |

| Gremium     | Beratungsfolge | Sitzung am | Öffentlichkeitsstatus |
|-------------|----------------|------------|-----------------------|
| Gemeinderat | Vorberatung    | 27.05.2020 | öffentlich            |

Verhandlungsgegenstand:

**Änderung der Richtlinien zur Förderung der Innenentwicklung und Beseitigung von Leerständen**

- a) Erweiterung der Förderung auf Vermietung
- b) Änderung der Beschränkung auf den Innenbereich

Beschlussvorschlag:

1. Die Richtlinien zur Förderung der Innenentwicklung und Beseitigung von Leerständen wird um den Tatbestand der Vermietung erweitert.
2. Die Begrenzung einer Förderung nur auf Objekte im Innenbereich wird aufgehoben.
3. Die Richtlinien sind zu überarbeiten und dem Gemeinderat erneut zur Beschlussfassung vorzulegen.

Kosten / Finanzielle Auswirkungen:

- Es werden keine Haushaltsmittel benötigt (kostenneutral).
- Es werden Haushaltsmittel in Höhe von benötigt.
- Diese stehen ausreichend zur Verfügung (HHSt.).
- Haushaltsmittel stehen nur mit € zur Verfügung (HHSt. )
- Haushaltsmittel stehen nicht zur Verfügung.

Deckungsvorschlag:

---

Protokollauszug an:

- **Amt 30**

## **I. Allgemeines**

Im Zuge der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzepts „Agenda Meßstetten 2030“ hat das Büro Prof. Reschl aus Stuttgart sowohl im Kernort Meßstetten als auch in den Stadtteilen zahlreiche leerstehende und stark sanierungsbedürftige Wohngebäude festgestellt. Der Gemeinderat hat daraufhin in seiner Sitzung vom 15. Dezember 2017 die Einführung der Förderung für den Abbruch sowie die Sanierung alter Bausubstanzen und die damit verbundenen Richtlinien beschlossen.

## **II. Erweiterung der Förderung auf Vermietung**

Voraussetzung für die Förderung ist laut den Richtlinien, dass die Objekte nach der Sanierung bzw. dem Neubau mindestens zehn Jahre ganz oder überwiegend vom Erwerber selbst bewohnt werden sollen. Wird die Eigennutzung aufgegeben, so muss für jedes angefangene Jahr der nicht erfolgten Eigennutzung 1/10 der gewährten Förderung zurückbezahlt werden.

Aufgrund konkreter Anfragen in der Vergangenheit stellt sich nun die Frage, ob die Förderrichtlinien dahingehend erweitert werden, dass auch eine Vermietung der sanierten bzw. neu gebauten Objekte förderfähig ist.

Aus Sicht der Verwaltung könnte man die sonstigen Förderbedingungen, wie das Alter der Gebäude, beibehalten.

### *Sanierung*

Fraglich wäre die Höhe der Fördersätze für Gebäude, die zur späteren Vermietung saniert werden. Die aktuellen Richtlinien sehen bei der Eigennutzung eine Förderung in Höhe von 25 % der nachgewiesenen Sanierungskosten vor, die maximale Förderung beträgt 20.000 Euro. Da die Vermieter später für ihre Wohnungen Einkünfte erzielen, könnte man die Prozentsätze der geförderten Sanierungskosten an die Fördersätze des

Entwicklungsprogramms Ländlicher Raum (ELR) anpassen, welche beim Schwerpunkt „Wohnen“ 15% betragen. Die Höhe der maximalen Förderung von 20.000 Euro könnte beibehalten werden.

#### *Abriss und Neubau*

Entsprechend der Anpassung der Prozentsätze bei der Sanierung sollte die Förderung auch beim Abriss und Neubau angepasst werden. Bei der Eigennutzung liegt die Förderung bei 15 Euro je beseitigtem Kubikmeter (m<sup>3</sup>) umbauten Raum, maximal jedoch für die Höhe der nachgewiesenen Kosten. Die Förderung ist auf 20.000 Euro begrenzt. Die Verwaltung schlägt bei der Erweiterung der Förderung auf die Vermietung vor, diese hier auf 10 Euro je beseitigtem Kubikmeter (m<sup>3</sup>) zu reduzieren.

#### *Anpassung Fördervereinbarung*

Beim Abschluss der Fördervereinbarung muss demzufolge klar sein, ob es sich um eine Förderung mit (überwiegender) Eigennutzung oder um eine Förderung zur (überwiegenden) Vermietung handelt.

Bei der Eigennutzung sollte weiterhin vereinbart werden, dass das Gebäude mindestens zehn Jahre überwiegend vom Eigentümer selbst genutzt wird.

### **III. Änderung der Beschränkung auf den Innenbereich**

Unter 1.1 der Allgemeinen Fördergrundsätzen der Richtlinien wird geregelt, dass eine Förderung nur für Objekte möglich ist, die im Innenbereich eines der im Zusammenhang bebauten Stadtteile der Gesamtstadt Meßstetten liegen. In der Praxis stellt sich die Abgrenzung des Innenbereichs als problematisch dar, da dieser nicht klar definiert wurde. Wird jedoch ein bestimmter Bereich festgelegt, werden die Häuser, die direkt an der Grenze zum Außenbereich liegen, benachteiligt.

Die Verwaltung schlägt daher vor, die Förderung der Innenentwicklung und Beseitigung von Leerständen auf das ganze Stadtgebiet auszuweiten.

### **IV. Weiterer Fortgang**

Entsprechend dem Ergebnis der Beratung im Gemeinderat wird die Verwaltung die Förderrichtlinien für eine der nächsten öffentlichen Gemeinderatssitzungen überarbeiten und zur Beschlussfassung vorlegen.