

## Beschlussvorlage

<b>Vorlagen-Nr.: B 2021/057</b> freigegeben
--

Amt: 61 Stadtplanungsamt Verfasser: Frau Bley/Herr Cerny	Datum: 26.08.2021
---	-------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Technischer und Umweltausschuss	23.09.2021	nicht öffentlich
Stadtrat	07.10.2021	öffentlich

### **Betreff:**

Förderung von privaten Maßnahmen in den Fördergebieten der Großen Kreisstadt Freital

### **Sach- und Rechtslage:**

- RL Städtebauliche Erneuerung vom 14. August 2018 (SächsABl. S. 1047), die durch die Richtlinie vom 6. September 2019 (SächsABl. S. 1326) geändert worden ist.
- Sächsische Haushaltsordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. April 2001 (SächsGVBl. S.153), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S.782) geändert worden ist.

Seit der Änderung der Verwaltungsvorschrift Städtebauliche Erneuerung im Jahr 2015 gab es in der Städtebauförderung keine Möglichkeit mehr, Baumaßnahmen an der Gebäudehülle von Gebäuden privater Eigentümer mit einem pauschalen Betrag zu fördern. Es musste grundsätzlich eine Kostenerstattungsbetragsberechnung (KEB) durchgeführt werden. Dies hatte zur Folge, dass bei allen Gebäuden oft nur eine sehr geringe Förderquote oder auch gar keine Möglichkeit der Förderung berechnet werden konnte.

Mit der neuen Richtlinie des Sächsischen Staatsministeriums des Innern über die Förderung der Städtebaulichen Erneuerung im Freistaat Sachsen (RL Städtebauliche Erneuerung – RL StBauE) vom 14. August 2018 ist es nach Absatz 7.2.4.2 wieder möglich, private Instandsetzungen oder Modernisierungen von Dach und Fassade pauschal mit maximal 25 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben (§ 177 Absatz 4 Satz 4 des Baugesetzbuches) zu fördern.

Dadurch kann für private Eigentümer wieder ein Anreiz geschaffen werden, in die energetische Sanierung ihrer Gebäude zu investieren. Zur Ausreichung der Förderung bedarf es keiner KEB mehr.

Dies soll nachfolgendes Beispiel verdeutlichen:

Vergleich Berechnung nach KEB und pauschale Förderung

Eigentümer stellt einen Antrag auf Förderung für die Sanierung der Gebäudehülle und für den Austausch der Heizungsanlage.  
Gesamtkosten 120.000,00 €

#### 1. Förderung nach KEB

Förderfähige Gesamtkosten (Gebäudehülle und Heizung) = 120.000,00 €

Vermietbare Fläche = 480m<sup>2</sup>  
Miete pro m<sup>2</sup> = 5 €/m<sup>2</sup>

Nach Berechnung der KEB, unter Einbeziehung der zu beachtenden Parameter - vermietbare Fläche, Nettokaltmiete, einsetzbares Fremdkapital, einsetzbares Eigenkapital) kommt heraus, dass eine Förderung nicht möglich ist.

Förderung = 0,00 €

Kosten des Eigentümers: 120.000,00 €

2. Förderung nach Absatz 7.2.4.2 der derzeit geltenden RL-StBauE (pauschal 25 %):

Gesamtkosten (Gebäudehülle und Heizung) = 120.000,00 €  
davon förderfähige Kosten (nur Gebäudehülle) = 70.000,00 €  
Berechnung Zuwendung: 70.000,00 €/100 x 25 % = 17.500,00 €

Kosten des Eigentümers: 102.500,00 €  
Zuwendung für Eigentümer: 17.500,00 €

Über die Anwendung der pauschalen Förderung im Fördergebiet hat der Stadtrat zu entscheiden. Dabei ist sicherzustellen, dass die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderung ortsüblich bekanntgemacht werden.

Voraussetzung für die Gewährung von Städtebaufördermitteln ist, dass die Stadt vor Baubeginn einen Weiterleitungsvertrag geschlossen hat, in dem sich der Grundstückseigentümer zur Durchführung der nach Ziffer 2 genannten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen verpflichtet hat. Der Weiterleitungsvertrag bedarf der Schriftform und ist auf Grundlage der RL StBauE vom 14.08.2018 in der jeweils gültigen Fassung zu schließen und umzusetzen.

Formlose Anträge für den Abschluss einer Weiterleitungsvereinbarung sind schriftlich bei der Stadtverwaltung einzureichen. Daraufhin wird der Grundstückseigentümer von der Stadtverwaltung und dem Sanierungsbetreuer zur gemeinsamen Erarbeitung der Weiterleitungsvereinbarung beraten. Ein Rechtsanspruch auf Städtebaufördermittel besteht nicht.

Grundlage für die Gewährung der Förderpauschale sind die nachgewiesenen Ausgaben für folgende Kostengruppen nach DIN 276 Ausgabe Dezember 2018:

- 320 - Gründung, Unterbau
- 330 - Außenwände/Vertikale Baukonstruktionen, außen,
- 360 - Dächer,
- 390 - Sonstige Maßnahmen für Baukonstruktionen,
- 490 - Sonstige Maßnahmen für technische Anlagen,
- 510 - Erdbau,
- 520 - Gründung, Unterbau,
- 540 - Baukonstruktionen, mit Ausnahme der Kostengruppen 546–549,
- 561 - Allgemeine Einbauten (z. B. Fahrradständer, Pflanzbehälter, Abfallbehälter),
- 590 - Sonstige Maßnahmen für Außenanlagen und Freiflächen,
- 730 - Objektplanung,
- 740 - Fachplanung, mit Ausnahmen der Kostengruppe 748.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine kleinteiligen Maßnahmen bzw. laufende Instandhaltungen bezuschusst werden. Das Gebäude muss nach der Förderung vollumfänglich modernisiert sein.

Die Möglichkeit der pauschalen Förderung auf der Grundlage der RL Städtebauliche Erneuerung gilt in allen bestehenden und künftigen Gebieten der Städtebauförderung (neu: Förderprogramm Lebendige Zentren) in Freital. Voraussetzung für ausgewiesene Fördergebiete ist ein Beschluss des Stadtrates und eine Aufnahme dieses abgegrenzten Bereiches durch die Bewilligungsbehörde in ein Förderprogramm.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Neben der Förderung von öffentlichen Maßnahmen sollen ebenfalls Fördermittel für private Eigentümer in der Städtebauförderung ausgereicht werden. Die Kosten für die Förderung privater Maßnahmen und die damit entstehenden Aus- und Einzahlungen sind abhängig von den zur Verfügung stehenden Fördermitteln des Freistaates, den verfügbaren Eigenmitteln der Stadt Freital sowie den beantragten privaten Maßnahmen. Die genaue Höhe ist somit noch nicht ermittelbar und wird im Rahmen der jährlichen Haushaltsplanung erarbeitet. Grundsätzlich ergibt sich für die Stadt Freital eine Auszahlung, die im Haushaltsplan im Produktkonto 511103.781800 (Stadtsanierung, Zuweisungen und Zuschüsse für Investitionen an übrige Bereiche) zu veranschlagen ist. Gleichzeitig erhält die Stadt Fördermittel aus der Stadtsanierung i. H. v. 66,66 Prozent, welche im Produktkonto 511103.681190 (Stadtsanierung Zuwendungen vom Land) eingeplant werden müssen. Das verbleibende Drittel muss aus Eigenmitteln der Stadt gedeckt werden.

### **Beschlussvorschlag:**

- 1. Der Stadtrat der Großen Kreisstadt Freital beschließt in ausgewiesenen Fördergebieten im Förderprogramm Lebendige Zentren (LZP) für die Instandsetzung oder Modernisierung der Gebäudehülle an Gebäuden inkl. der grundstücksbezogenen Außenanlagen eine pauschale Förderung in Höhe von 25 Prozent der zuwendungsfähigen Ausgaben (§ 177 Absatz 4 Satz 4 des Baugesetzbuches) zu gewähren.**
- 2. Aus diesem Beschluss entsteht kein Rechtsanspruch auf Förderung für die Einzelmaßnahme. Über die Bereitstellung der Förderung für die Einzelmaßnahme entscheidet die Verwaltung nach den zur Verfügung stehenden Fördermitteln.**
- 3. Die Voraussetzungen für die Inanspruchnahme der Förderung sind ortsüblich bekannt zu machen.**

Rumberg  
Oberbürgermeister