

Vorlage Nr.: **2023/0586**  
Verantwortlich: **Dez. 6**  
Dienststelle: **StplA**

## Anpassung der Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen für gewerbliche Nutzungseinheiten in den Sanierungsgebieten Innenstadt-Ost und Kaiserstraße West sowie Anhebung der Mietpreisbindung

### Beratungsfolge dieser Vorlage

Gremium	Termin	TOP	ö	nö	Ergebnis
Planungsausschuss	06.07.2023	4		x	
Gemeinderat	18.07.2023	26	x		

### Beschlussantrag (Kurzfassung)

Die Richtlinien über die „Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen“ werden für die zwei innerstädtischen Sanierungsgebiete Innenstadt Ost und Kaiserstraße-West bezüglich der Förderkriterien für gewerbliche Nutzungseinheiten angepasst und die Mietpreisbindung bei vermietetem Wohnraum angehoben. Die Änderungen kommen ab 31. Juli 2023 (Tag der Antragstellung) zur Anwendung.

Finanzielle Auswirkungen	Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>		
<input checked="" type="checkbox"/> <b>Investition</b> <input type="checkbox"/> <b>Konsumtive Maßnahme</b>	Gesamtkosten (Zuschussbetrag): max. 960.000 Euro Maximum bleibt gleich, Mittelabfluss abhängig von abgeschlossenen Verträgen Jährliche/r Budgetbedarf/Folgekosten:	Gesamtertrag (Rückfluss aus der StBauF): rd. 575.000 Euro bleibt ebenfalls gleich Jährlicher Ertrag:	
<b>Finanzierung</b> <input checked="" type="checkbox"/> bereits vollständig budgetiert <input type="checkbox"/> teilweise budgetiert <input type="checkbox"/> nicht budgetiert	<b>Gegenfinanzierung durch</b> <input type="checkbox"/> Mehrerträge/-einzahlung <input type="checkbox"/> Wegfall bestehender Aufgaben <input type="checkbox"/> Umschichtung innerhalb des Dezernates		
CO <sub>2</sub> -Relevanz: Auswirkung auf den Klimaschutz Bei Ja: Begründung   Optimierung (im Text ergänzende Erläuterungen)	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/> positiv <input checked="" type="checkbox"/> negativ <input type="checkbox"/>	geringfügig <input type="checkbox"/> erheblich <input checked="" type="checkbox"/>
IQ-relevant	Nein <input type="checkbox"/>	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Korridor Thema: Zukunft Innenstadt
Anhörung Ortschaftsrat (§ 70 Abs. 1 GemO)	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	durchgeführt am
Abstimmung mit städtischen Gesellschaften	Nein <input checked="" type="checkbox"/>	Ja <input type="checkbox"/>	abgestimmt mit

## Ergänzende Erläuterungen

Die mit Beschluss des Gemeinderates vom 18.09.2018 (Beschlussvorlage 2018/0561) beschlossenen, damals grundlegend überarbeiteten Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen in den Sanierungsgebieten (siehe Homepage der Stadt Karlsruhe unter folgendem Link: [Förderrichtlinien \(karlsruhe.de\)](http://foerderrichtlinien.karlsruhe.de)) sind insbesondere für in der Innenstadt liegenden Sanierungsgebiete anzupassen. In der nunmehr über vierjährigen Anwendung, insbesondere hinsichtlich einer praxisorientierten Umsetzung, für die Sanierungsgebiete „Innenstadt-Ost“ und „Kaiserstraße West“ hat sich gezeigt, dass eine Beschränkung der (Verkaufs)fläche zur Förderung inhabergeführter Gewerbeeinheiten nicht zielführend ist.

Die Handels-, Dienstleistungs- und Wohnfunktion in der zentralen Kaiserstraße und angrenzenden Quartieren soll gestärkt werden. Hierzu sollen zukünftig nach Möglichkeit alle Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen entsprechen und eine umfassende Gebäudeerneuerung beinhalten. Da die meisten Gewerbeeinheiten in der Kaiserstraße vermietet sind, ist eine Einschränkung für inhabergeführte Gewerbeeinheiten nicht zielführend

### a) Gewerbliche Nutzungsbereiche

Die bisherigen Förderrichtlinien für die Sanierungsgebiete (außer Gewerbegebiet Grünwinkel) sehen bisher bei einer gewerblichen Nutzung vor, dass ausschließlich Einheiten bis zu 200 qm (Verkaufs-) Fläche gefördert werden können. Für die Innenstadtgebiete soll von dieser Einschränkung abgewichen werden, so dass, unabhängig von der Fläche auch größere Einheiten mit einem Gesamtbetrag von maximal 60.000 Euro (Zuschuss) pro Einheit gefördert werden können. Auch die Einschränkung auf ausschließlich inhabergeführte Gewerbeeinheiten entfällt. Insoweit können sodann auch bei Nutzung der Gewerbeeinheiten durch Filialbetriebe und Handelsketten bei erfolgten Gebäudemodernisierungen und Instandsetzungen diese bei der Förderung berücksichtigt werden. Nutzungsspezifische bautechnische Modernisierungen und Einbauten (beispielsweise Abluftanlagen von Gastrobetrieben) sind dabei ohnehin nicht Gegenstand der Förderung. Gefördert werden ausschließlich die Eigentümer der Gebäude.

Gewerbeeinheiten, die eine im Sanierungsgebiet unerwünschte Nutzung aufweisen (beispielsweise Handyläden, 1-Euroshops, Spielhallen oder Wettbüros) werden nicht gefördert.

Die Umnutzung von Wohnraum in Gewerbenutzung ist nicht förderfähig, da die Wohnnutzung in der Innenstadt weiterhin gestärkt werden soll.

Die Entscheidung über eine Förderung wird im Rahmen der Förderrichtlinien und in Abhängigkeit der haushaltsmäßigen Bereitstellung der Mittel im Einzelfall getroffen.

### b) Mietpreisbindung bei (auch zukünftig) vermietetem Wohnraum

An der Mietpreisbindung ab einer Zuschusshöhe von 40.000 Euro wird festgehalten. Zukünftig orientiert sich jedoch der maximal zulässige Mietpreis an dem oberen Satz des jeweils geltenden Karlsruher Mietpreisspiegels. Bislang orientiert sich der maximale Mietpreis am Mittelwert der ortsüblichen Vergleichsmiete.

### Schwerpunkte der Überarbeitung:

- keine Beschränkung der gewerblich genutzten Fläche
- keine Beschränkung nur auf inhabergeführte Gewerbeeinheiten
- Umnutzung Wohnen in Gewerbe ist nicht förderfähig
- Mietpreisbindung bei vermietetem Wohnraum orientiert sich am maximal oberen Wert gemäß Mietpreisspiegel

## **Finanzierung**

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen des jeweiligen Budgets im Haushalt. Mit der Anpassung sind keine Änderungen der Finanzierung verbunden.

## **Weiteres Vorgehen**

Die geänderten/angepassten Förderkriterien werden ab sofort in den innerstädtischen Sanierungsgebieten angewandt.

## **Betrachtung der CO<sub>2</sub>-Relevanz**

Ziel und Schwerpunkt der Förderung von privaten Modernisierungsmaßnahmen ist die energetische Sanierung von Gebäuden. Gerade ältere Bestandsgebäude bergen ein erhebliches, energetisches Modernisierungspotential. Daher kommt der energetischen Sanierung dieser eine große Bedeutung zu. Die umfassende Modernisierung im Bestand liefert somit einen erheblichen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Reduzierung und ist ein Schritt zur Erreichung der Karlsruher Klimaschutzziele.

## **Beschluss:**

Antrag an den Gemeinderat – nach Vorberatung im Planungsausschuss

Die Richtlinien über die „Förderung privater Modernisierungsmaßnahmen“ werden für die zwei innerstädtischen Sanierungsgebiete Innenstadt Ost und Kaiserstraße-West bezüglich der Förderkriterien für gewerbliche Nutzungseinheiten angepasst und die Mietpreisbindung bei vermietetem Wohnraum angehoben. Die Änderungen kommen ab 31. Juli 2023 (Tag der Antragstellung) zur Anwendung.