

Festlegung der Zuschussrichtlinien für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsdurchfahrt Mittelbiberach“

Grundsätze zur Förderung von privaten Modernisierungs-/ Instandsetzungs-/ Umnutzungs- und Ordnungsmaßnahmen (Abbruch)

Begriffsbestimmung

Die Erneuerung von Gebäuden in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ist wesentlicher Bestandteil der städtebaulichen Förderung, ebenso die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen (Abbrüchen).

Die Förderung ist geregelt in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Landes und im Baugesetzbuch.

Die Förderung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen setzt voraus, dass das Gebäude in seiner inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist. Die Behebung dieser Mängel kann in einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde geregelt werden.

Bei Ordnungsmaßnahmen (Abbrüchen) verhält es sich gleichermaßen, wenn die bestehende Bausubstanz für eine funktionsgerechte Nutzung nicht mehr verwendbar (baufällig etc.) ist oder sie den Zielen der Sanierung entgegensteht. Die Förderung von Ordnungsmaßnahmen setzt ebenfalls einen Vertrag (Ordnungsmaßnahmenvertrag) zwischen Eigentümer und Gemeinde voraus.

In beiden genannten Vertragsmustern werden insbesondere die Art der Maßnahme, der Umfang (möglicher Zuschuss) und die zeitliche Durchführung geregelt. Die Verträge müssen grundsätzlich vor Beginn der Maßnahme abgeschlossen werden.

Die Höhe der Förderung (Kostenerstattungsbetrag) wird bei Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und auch Ordnungsmaßnahmen pauschaliert festgesetzt. Zusätzlich sind erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Bestandssanierungen (Modernisierung/Instandsetzung) in Sanierungsgebieten möglich.

- Modernisierungsmaßnahmen sind Funktionsverbesserungen am Gebäude (z. B. Einbau eines Bades),
- Instandsetzungsmaßnahmen sind Erneuerungen der vorhandenen Substanz (z. B. Dach mit Dämmung).
- Umnutzungsmaßnahmen sind neue Nutzungen in einem Gebäude (z. B. Einbau von Wohnungen oder arbeitsplatzschaffendem Gewerbe in eine Scheune oder Lagerhalle).

Notwendige bzw. unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen wie Fassadenanstriche, Teilreparaturen u. ä. sind vom Eigentümer selber zu tragen. Luxusmodernisierungen werden nicht gefördert.

Oberster Grundsatz für eine Förderung von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen ist die umfassende Beseitigung aller Missstände und Mängel am Gebäude. Das Gebäude muss nach der Modernisierung/Instandsetzung/Umnutzung den heutigen (Wohn)-Standards - insbesondere auch energetisch - entsprechen und noch einen Gebrauchswert von mind. 30 Jahren besitzen. Die Förderung eines einzelnen Gewerks ist nur in Ausnahmefällen möglich.

Aufgrund dieser Vorgaben werden für die Förderung von privaten Maßnahmen folgende Regelsätze vorgeschlagen:

1. Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen
(Erneuerung von Gebäuden)

1.1 Schwerpunkt der Modernisierung/Instandsetzung/Umnutzung von Gebäuden ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse bzw. die Schaffung und der Erhalt von Arbeitsplätzen. Der Aufwand für die Funktionsverbesserung (Modernisierung) soll daher in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung des Erscheinungsbildes (Instandsetzung) stehen. Die alleinige Instandsetzung ist nur dann zulässig, wenn die innere Beschaffenheit des Gebäudes keine Missstände aufweist oder es sich um ein städtebaulich bedeutendes oder denkmalgeschütztes Gebäude bzw. ein umgenutztes (Funktionsänderung) Gebäude handelt.

1.2 Der Regelfördersatz wird auf 25 % der vom Sanierungsträger als förderfähig anerkannten Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsaufwendungen (in der Regel gilt der heutige Standard im sozialen Wohnungsbau) festgelegt.

Die Förderobergrenze soll für ein Objekt den Betrag von 50.000,- € nicht überschreiten.

In Ausnahmefällen (z. B. soziale Situation des Eigentümers, städtebaulich bedeutsames Gebäude mit hohem Sanierungs-/Kostenaufwand etc.) kann vom Gemeinderat eine höhere Förderung gewährt werden. Der genaue Zuschuss ist hier im Einzelfall festzulegen.

1.3 Nebengebäude wie Scheuern, Schuppen, Garagen etc. werden nur bei einer Umnutzung in Wohnungen oder Arbeitsplätze schaffendes Gewerbe bezuschusst.

Von der Förderung generell ausgeschlossen, sind Neubauten.

1.4 Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Gemeinde kann entsprechende Gestaltungsrichtlinien/-vorgaben für jedes einzelne Bauobjekt erlassen.

1.5 Einfache Beispielrechnung für eine Förderung:

Als förderfähig anerkannte Gesamtkosten (Brutto):	70.000,- €
davon 25 % Zuschuss:	17.500,- €
Förderobergrenze max. 50.000,- €.	

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 17.500,- €. Von dieser Summe steuert das Land 60 % (10.500,- €) und die Gemeinde 40 % (7.000,- €) bei.

2. Ordnungsmaßnahmen (Abbruchmaßnahmen)

2.1 Die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen müssen zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sein und vorher von der Gemeinde befürwortet werden. Eine Abbruchgenehmigung bzw. die Durchführung des Kenntnissgabeverfahrens ist vorgeschrieben.

2.2 Der Regelfördersatz wird bei den anfallenden Abbruchkosten auf 50 % festgesetzt.

- Basis ist das günstigste von 3 eingeholten Angeboten anerkannter Abbruchunternehmer.
- Als Abbruchkosten gelten die Kosten des Abbruches einschließlich Deponiekosten.
- Abbruchfolgekosten werden nur in begründeten Ausnahmefällen gefördert und auch dann nur in normalem Rahmen anerkannt (z. B. Abstützung benachbarter Gebäude).
- Der Restwert der untergehenden Bausubstanz wird nicht erstattet/bezuschusst.

Die Förderobergrenze soll für ein Objekt den Betrag von 40.000,- € nicht überschreiten.

Auch hier kann in Ausnahmefällen vom Gemeinderat eine höhere Förderung gewährt werden. Der genaue Zuschuss ist hier im Einzelfall festzulegen.

2.3 Beim Abbruch von Gebäuden wird eine Konzeptionsskizze für eine städtebaulich verträgliche Neubebauung des Grundstücks erstellt, welche Bestandteil des Ordnungsmaßnahmenvertrags wird.

2.4 Einfache Beispielrechnung für eine Förderung:

Billigster von 3 Abbrucharbietern:	50.000,- €
davon 50 % Zuschuss:	25.000,- €
Förderobergrenze max. 40.000,- €.	

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 25.000,- €. Von dieser Summe steuert das Land 60 % (15.000,- €) und die Gemeinde 40 % (10.000,- €) bei.