

Richtlinien zur städtischen Förderung im Sanierungsgebiet „Ortskern III“

Grundsätze zur Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungs- 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 2019) 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 wird insbesondere die Art der Maßnahme, der Umfang (> möglicher Zuschuss) und die zeitliche Durchführung geregelt. Die Verträge müssen grundsätzlich vor Beginn der Maßnahme abgeschlossen werden und sind Voraussetzung für die Inanspruchnahme von erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten.

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

Modernisierungsmaßnahmen sind Funktionsverbesserungen am Gebäude (z. B. altersgerechter Umbau des Bads), Instandsetzungsmaßnahmen sind Erneuerungen der vorhandenen Substanz (z.B. Dachdämmung). Umnutzungsmaßnahmen sind neue Nutzungen in einem Gebäude (Einbau von Wohnungen in eine Scheune).

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 entsprechen und noch einen Gebrauchswert von mind. 30 Jahren besitzen. Die Förderung eines einzelnen Gewerks ist nur in Ausnahmefällen möglich (sog. Restmodernisierung).

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 Mängel aufweist oder es sich um ein städtebaulich bedeutendes oder denkmalgeschütztes Gebäude bzw. ein umgenutztes (> Funktionsänderung) Gebäude handelt.

1.2 Der Regelfördersatz wird auf 30 % 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 € 20.000.-- 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): 100.000,00 €

davon 30 % Zuschuss: 30.000,00 €

Obergrenze sind max. 20.000,00 € Zuschuss.

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 20.000,00 €. Von dieser Summe steuert der/das Bund/ Land 60 % und die Gemeinde 40 % 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 Kenntnisgabeverfahrens ist vorgeschrieben.

2.2 Der Regelfördersatz wird bei den anfallenden Abbruchkosten auf 75 % festgesetzt. Der maximale Zuschuss beträgt 40.000,00 € Basis ist das günstigste von 2 eingeholten Angeboten anerkannter Abbruchunternehmer.

Als Abbruchkosten gelten die Kosten des Abbruchs 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.

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

2.3 In der Regel wird beim Abbruch eines Gebäudes und einer entsprechenden Bezuschussung eine Neubauverpflichtung auf dem Grundstück festgesetzt. Ausnahmen von dieser Verpflichtung (z. B. Entkernung) bzw. auf der anderen Seite die Neuplanung (Bauantrag) müssen vor Vertragsabschluss mit der Gemeinde abgeklärt sein.

2.4 Einfache Beispielrechnung für eine Förderung:

Günstigster von 2 Abbruchanbietern:	50.000,00 €
-------------------------------------	-------------

davon 75 % Zuschuss:	37.500,00 €
----------------------	-------------

Obergrenze sind max. 40.000,00 € Zuschuss.

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 37.500,00 €. Von dieser Summe steuert der/das Bund/Land 60 % und die Gemeinde 40 % bei.