

Gemeinde Schlaitdorf

Beschluss über die Höhe der Förderung für das Erneuerungsgebiet „Ortskern“

1. Höhe der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB) für private Eigentümer auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) vom 01.02.2019.

1.1 Voraussetzungen

Durch Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB) soll der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht werden (siehe hierzu Festlegung des Mindestausbaustandards). Dabei ist auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu achten. Nach Abschluss einer Erneuerungsmaßnahme muss das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.

1.2 Festlegung des Kostenerstattungsbetrages

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die privaten Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Mängel und Missstände zu beseitigen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer oder die Eigentümerin eines Gebäudes, der / die Erneuerungsmaßnahmen durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien kann dieser Zuschuss - unabhängig von der Nutzung des Gebäudes - bis maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen (10.2.2.1 Abs. 3 StBauFR). Dies gilt auch bei der Umnutzung von Gebäuden bzw. bei der Errichtung von untergeordneten Anbauten. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15%-Punkte erfolgen (10.2.2.3 StBauFR).

Der Eigentümer oder die Eigentümerin hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Gemeinde entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Gemeinde für die jeweilige Baumaßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

Aufgrund des zur Verfügung stehenden Förderrahmens und der Vielzahl der anstehenden Maßnahmen empfiehlt die STEG eine Reduzierung des möglichen Kostenerstattungsbetrags auf maximal 30% und die Einführung einer Obergrenze der Kostenerstattung von 40.000,- Euro pro Gebäude. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung

des Fördersatzes um 15%-Punkte erfolgen und die Förderobergrenze überschritten werden. Weiterhin wird der Gemeinde empfohlen, grundsätzlich nur Maßnahmen zu fördern, die einen geschätzten berücksichtigungsfähigen Gesamtaufwand von 25.000 Euro überschreiten.

1.3 Beschluss

„Erneuerungszuschuss“

Bei Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wird ein Kostenerstattungsbeitrag von maximal 30% der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten und eine Förderobergrenze von 40.000,- Euro pro Gebäude festgelegt. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15%-Punkte und eine Überschreitung der Förderobergrenze erfolgen. Dabei werden nur Erneuerungsmaßnahmen gefördert, deren berücksichtigungsfähige Gesamtkosten 25.000,- Euro überschreiten.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen. Im Falle von Erhöhungen über die Förderobergrenze erfolgt die Entscheidung im Gemeinderat.

2. Förderung von Ordnungsmaßnahmen für private Eigentümer Abbruchkosten/Gebäuderestwertentschädigung

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Gemeinde. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Hierzu gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (untergehende Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

Das Neuordnungskonzept sieht aktuell keine Grundstücksfreilegungen aus städtebaulichen Gründen vor. Insofern werden möglicherweise anfallende Gebäudeabbrüche überwiegend auf Grund von technisch nicht mehr erhaltensfähiger Bausubstanz oder zur Beseitigung nicht mehr oder fehl genutzter Gebäude erfolgen. Dessen ungeachtet besteht die Möglichkeit, dass bei einzelnen zur Erneuerung vorgesehenen Gebäuden auf Grund der individuellen Nutzungsvorstellungen der Eigentümer ein Erhalt wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll oder gar möglich ist.

Grundsätzlich werden nur die Kosten solcher Abbruchmaßnahmen erstattet, vor deren Durchführung sich der Eigentümer zur Neubebauung oder Grundstücksneuordnung verpflichtet hat. Insofern wird empfohlen, die Auszahlung der Kos-

tenerstattung an die Fortschritte bei der Erstellung des Neubaus zu koppeln. Sofern die städtebauliche Planung an Stelle des abgängigen Gebäudes keinen Ersatzneubau vorsieht, wird der Gemeinde empfohlen, in der vertraglichen Vereinbarung mit dem Eigentümer die dauerhafte Sicherung der Sanierungsziele festzuschreiben. Entsiegelte Flächen sind dauerhaft von erneuter Versiegelung freizuhalten.

2.1 Beschluss

„Abbruchkosten/Wertersatz“

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel bis maximal 100% erstattet. Die Erstattung wird auf max. 40.000 € je Maßnahme begrenzt. Eine Entschädigung für den Substanzverlust wird nicht gewährt.

Die Verwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei ist die dauerhafte Sicherung der Sanierungsziele festzuschreiben. Es kann im Einzelfall auch ein geringerer Erstattungsbetrag vereinbart werden.

3. Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass durch eine Erneuerungsmaßnahme der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht werden soll. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung (Isolierung) der Fassade sowie der Fenster und im Dachbereich ist anzustreben. Dabei sind die Vorgaben nach GEG einzuhalten.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein. Dabei sind schwerpunktmäßig alternative Energieträger bzw. Techniken (z.B. Solarenergie, Erdwärme u.a.) anzuwenden.
4. Für die energetische Aufwertung des Gebäudes und die Einhaltung der EnEV ist ein geeigneter Nachweis zu erbringen.
5. Jede Wohnung/Nutzungseinheit muss einen eigenen Abschluss aufweisen.

6. In jede Wohnung/Nutzungseinheit ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.
7. Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
8. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroinstallation) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
9. Sollten vom Gemeinderat Gestaltungsrichtlinien zur Ortsbildpflege beschlossen werden, sind diese bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zu beachten.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 9) soll nur in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, wenn die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässig ist oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

3.1 Beschluss

„Mindestausbaustandard“

Beim Abschluss von Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die obenstehenden Anforderungen (Ziffer 1 - 8) eingehalten werden. Eine Abweichung im Einzelfall soll nur dann erfolgen, wenn die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässig ist oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbarer Kostenaufwand verbunden wäre.