Grundsätze zur Förderung von privaten Modernisierungs-/Instandsetzungs- und Ordnungsmaßnahmen (Abbruch) vom 15.04.2008 für Sanierungsgebiet Ortskern II Merklingen

I. Begriffsbestimmungen

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 wird insbesondere die Art der Maßnahme, der Umfang (> möglicher Zuschuss) und die zeitliche Durchführung geregelt. Die Verträge müssen grundsätzlich **vor** Beginn der Maßnahme rechtswirksam (vorherige Unterzeichnung durch Gemeinde und Eigentümer) abgeschlossen werden.
Die Höhe der Förderung (> Kostenerstattungsbetrag) wird bei Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und auch Ordnungsmaßnahmen pauschaliert festgesetzt. Zusätzlich sind erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Umbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen sind Funktionsverbesserungen am Gebäude (z. B. Bad),
Instandsetzungsmaßnahmen sind Erneuerungen der vorhandenen Substanz (z. B. Dach).
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.

II. 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 **20 %** 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.

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):		120.000,00 €
davon 20 % Zuschuss:		24.000,00 €
(Obergrenze sind max. 20.000,00 €)	Zuschus:	20.000,00 €

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von **20.000,00 €**. Von dieser Summe steuert das 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 baurechtlichen „Kenntnisgabeverfahrens“ nach der Landesbauordnung ist vorgeschrieben.

2.2 Der Regelfördersatz wird bei den anfallenden Abbruchkosten auf **40 %** festgesetzt. Basis ist das günstigste von 3 eingeholten Angeboten anerkannter Abbruchunternehmer. Als Abbruchkosten gelten die Kosten des Abbruches einschließlich Deponiekosten. Abbruchfolgekosten werden nicht gefördert und nur in begründeten Ausnahmefällen 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.

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:

Billigster von 3 Abbruchanbietern:	50.000,00 €
davon 40 % Zuschuss:	20.000,00 €

Obergrenze sind max. 40.000,00 € Zuschuss.

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 20.000,00 €. Von dieser Summe steuert das Land 60 % und die Gemeinde 40 % bei.

3. **Einzelfallregelungen**

3.1 In begründeten Einzelfällen (z.B. bei Objekten mit hoher städtebaulicher Bedeutung oder Wirkung auf das Ortsbild u.a.) von Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungs- sowie Abbruchmaßnahmen kann der Gemeinderat auf Vorschlag des Sanierungsträgers abweichend hiervon höhere Fördersätze oder eine anderweitige Förderobergrenze festsetzen.

3.2. Dabei bleibt auch das Recht der Gemeinde ausdrücklich vorbehalten zur planerischen Gestaltung des jeweiligen Sanierungsobjektes **vor** der Durchführung einen geeigneten Planer oder Berater (nach Auswahl und Beauftragung durch die Gemeinde) einzuschalten und die dabei abgegebenen planerischen Empfehlungen zum Bestandteil der abzuschließenden Vereinbarung zu machen, sowie dies samt einer tatsächlichen Abnahme und Ausbezahlung der Sanierungszuschüsse durchzusetzen.

Richtlinien genehmigt und erlassen

Begründung zur Beschlussfassung und den Richtlinien nach der gemeindrätlichen Beratung vom 15.04.2008 für die Förderung im neuen Sanierungsgebiet „Ortskern II“ Merklingen von 2008 bis 2015:

Nach dem erfreulichen Bewilligungsbescheid des Landes BW wurde das neue Sanierungsgebiet mit einem Landeszuschuss von **700.000 €uro** bei einem **Gesamtförderrahmen von 1.166.667 €uro** für den Zeitraum bis 31.12.2015 aufgenommen. Die Gemeinde Merklingen muss damit in diesem Zeitraum aus allgemeinen Haushaltsmitteln dann **Eigenanteile in Höhe von 466.667 €uro** aufbringen.

Die Sanierungsgebiets-Abgrenzung wurde nach eingehender und mühevoller Abstimmung samt Bürgerinformationen im Nov. 2007 nach den vorliegenden konkreten Interessenten aus dem Sanierungsgebiet im Gemeinderat mehrfach diskutiert um einen bestmöglichen Umsetzungsstand zu erreichen.

Die Zuschussrichtlinien sollten im Zusammenhang mit der förmlichen Festlegung des neuen Sanierungsgebietes „Ortskern II“ Merklingen erlassen werden. Die Zuschuss-Sätze und Förderobergrenze sind identisch mit der bisherigen Förderung im vorangegangenen, abgerechneten Gebiet „Ortskern Merklingen“.

In begründeten Einzelfällen (z.B. denkmalgeschütztes Gebäude „Hochhaus“ oder andere besondere Einzelobjekte der Gemeindeentwicklung) können dann vom Gemeinderat im konkreten Einzelvertrag auf Vorschlag des Sanierungsträgers, ggf. in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde, höhere Fördersätze bei Modernisierungs-, Instandsetzung- u. Umnutzungsmaßnahmen festgesetzt werden.
Der Erlass von weitergehenden „Gestaltungsrichtlinien“ zur Förderung der Sanierung ist entbehrlich, da die gestalterische Frage bereits mit der Einzelberatung durch den Sanierungsträger erfolgt; in besonders gelagerten Fällen sollte sich die Gemeinde eine planerische Einzelberatung dann noch vorbehalten.

Wichtig ist für die Sanierungsinteressenten, das in den Richtlinien vorgeschriebene Verfahren

- ►Beratung durch KE - Landsiedlung
- ►Kostenschätzung und Einholung von Angeboten durch den Antragsteller (Kein Baubeginn!!)
- ►KE-Vertragsentwurf
- ►Genehmigung des Vertragsentwurfes durch den Antragsteller und ggf. Einholung Baugenehmigung oder Abbruchgenehmigung o.ä.
- ►Genehmigung Gemeinderat
- ►Vertragsabschluss mit der Geme
  inde /gegenzeichnung durch Bürgermeister

vor einer Umsetzung strikt einzuhalten.
Die gemeindlichen Fördermittel werden jeweils im Haushaltsplan der Gemeinde bereit gestellt; die Sanierungsförderung ist jeweils immerhin mit 40 v.H. mit gemeindlichen Anteilen und Eigenanteilen versehen.
Merklingen, 20.04.2009