

## Gemeinde Altheim (Alb)

### Festlegung der Zuschussrichtlinien für Privatmaßnahmen im künftigen Sanierungsgebiet „Ortsmitte Altheim“

#### 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) 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.

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

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

**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 35 % 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 € 100.000,-- nicht überschreiten.

In Ausnahmefällen (z. B. Neuschaffung von mind. 2 weiteren Wohneinheiten zusätzlich zur vorhandenen Wohnfläche, 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): 300.000,-- €

Davon 35 % Zuschuss: 105.000,-- €

Obergrenze sind max. 100.000,-- € Zuschuss.

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 100.000,-- €. 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 baurechtlich ggfs. nötige Abbruchgenehmigung bzw. die Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens ist vorgeschrieben.

2.2 Der Regelfördersatz wird bei den anfallenden Abbruchkosten bei anschließender ortsbildgerechter und vom Gemeinderat akzeptierter Neubebauung auf 100 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch 100 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt, festgesetzt.

Erfolgt keine anschließende Neubebauung, sondern z.B. eine Freiflächengestaltung, beträgt der Regelfördersatz 50 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch 50 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters.

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 mit anschließender Neubebauung den Betrag von **€ 50.000,--**, mit anschließender Freiflächengestaltung **€ 25.000,--** nicht überschreiten.

Auch hier kann in Ausnahmefällen vom Gemeinderat eine höhere Förderung gewährt werden (z. B. bei unverhältnismäßig hohen Abbruchkosten durch gemeinsame Haustrennwände und durchlaufende Dachkonstruktionen bei geschlossener Bebauung). 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:

Billigster von 3 Abbruchanbietern:	55.000,-- €
Davon 100 % Zuschuss bei ortsbildgerechter Neubebauung:	55.000,-- €
Obergrenze sind max. 50.000,-- € Zuschuss.	

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 50.000,-- € bei ortsbildgerechter Neubebauung. Von dieser Summe steuert das Land 60 % und die Gemeinde 40 % bei.  
(Bei anschl. Freiflächengestaltung: 50 % = 25.000,-- €)

Altheim (Alb), den 23.08.2019

gez.

Andreas Koptisch  
Bürgermeister