

Datum: 25.02.2015
Amt: Kämmerei
Verantwortlich: Steiger, Wolfgang
Aktenzeichen: 623.22
Vorgang: GRV 083/2014 GR.-Sitzung - ö. - am 01.07.2014
GRV 017/2015 GR.-Sitzung - nö. - am 31.01.2015
GRV 026/2015 GR.-Sitzung - ö. - am 10.02.2015
GRV 031/2015 GR.-Sitzung - ö. - am 17.03.2015

Unterschrift

Beratungsgegenstand**Sanierungsmaßnahme Zentrum Nord
- Festlegung der Förderung**

Gemeinderat	17.03.2015	öffentlich	beschließend
--------------------	-------------------	-------------------	---------------------

Anlagen:**Kommunikation:**

Priorität A: Beteiligte / Betroffene, Öffentlichkeit, Gemeinderat, Bürgermeister und Amtsleiter sind über alle Schritte aktiv zu informieren und entsprechend zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen☐ Ja☒ Nein

☐ Ergebnishaushalt
Teilhaushalt:

Produktgruppe:

☐ Investitionsmaßnahme
Investitionsauftrag:

Ausgaben in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)	davon VE
	Planansatz			
	üpl / apl			
	Gesamt			

Einnahmen in €		lfd. Jahr	Folgejahr(e)
	Planansatz		
	üpl / apl		
	Gesamt		

Beschlussvorschlag:

Für das Sanierungsgebiet „Zentrum Nord“ werden folgende Fördersätze beschlossen:

1. Erneuerungsmaßnahmen

- a) „Erneuerungszuschuss“
Bei Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wird ein Kostenerstattungsbetrag von maximal 30 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten und eine Förderobergrenze von 30.000,- Euro pro Gebäude festgelegt. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % und eine Überschreitung der Förderobergrenze erfolgen. Dabei werden nur Erneuerungsmaßnahmen gefördert, deren berücksichtigungsfähige Gesamtkosten 30.000,- Euro überschreiten.
- b) Die Verwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen abzuschließen. Im Falle von Erhöhungen über die Förderobergrenze erfolgt die Entscheidung im Gemeinderat.

2. Ordnungsmaßnahmen

- a) „Förderung Abbruchkosten/Wertersatz“
Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel bis maximal 100% erstattet. Ferner kann der Substanzverlust bis maximal in Höhe des gutachterlich festgestellten Betrags erstattet werden.
Bei Abbruchmaßnahmen auf Grund fehlender Wirtschaftlichkeit des Erhalts werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten bis maximal 65% erstattet, jedoch keinesfalls mehr als die bei einer Erneuerung des Gebäudes in Aussicht gestellte Förderung der Baumaßnahme. Eine Entschädigung für den Substanzverlust wird nicht gewährt.
- b) Die Verwaltung wird ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei ist die dauerhafte Sicherung der Sanierungsziele festzuschreiben. Insbesondere hinsichtlich der Abbruchkosten und der Entschädigung des Substanzverlustes kann auch ein geringerer Erstattungsbetrag vereinbart werden.

3. Mindestausbaustandard

Beim Abschluss von Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die in der Sachdarstellung aufgeführten 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.

4. Besondere Gestaltungsgrundsätze

Die Gemeinde beschließt die Einführung besonderer Gestaltungsgrundsätze. Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen dürfen nur abgeschlossen werden, wenn bei Gebäuden diese Gestaltungsgrundsätze beachtet werden.

Sachdarstellung:

1. Höhe der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB) auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) vom 23.09.2013.

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 eines Gebäudes, der 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%** erfolgen (10.2.2.3 StBauFR).

Der Eigentümer 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 **30.000,- 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 **30.000 Euro überschreiten**.

1.3 Beschlussvorschlag

„Erneuerungszuschuss“

Bei Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wird ein Kostenerstattungsbetrag von **maximal 30 % der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten** und eine Förderobergrenze von **30.000,- Euro pro Gebäude** festgelegt. Bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um **15 %** und eine Überschreitung der Förderobergrenze erfolgen. Dabei werden nur Erneuerungsmaßnahmen gefördert, deren berücksichtigungsfähige Gesamtkosten **30.000,- 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 Gebäuderestwertentschädigung/Abbruchkosten

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 eine Reihe von Grundstücksfreilegungen aus städtebaulichen Gründen vor. Insofern werden 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 Kostenerstattung beispielsweise an die Fertigstellung der ersten Bodenplatte 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 Beschlussvorschlag

„Abbruchkosten/Wertersatz“

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel bis maximal 100% erstattet. Ferner kann der Substanzverlust bis maximal in Höhe des gutachterlich festgestellten Betrags erstattet werden.

Bei Abbruchmaßnahmen auf Grund fehlender Wirtschaftlichkeit des Erhalts werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten bis maximal 65% erstattet, jedoch keinesfalls mehr als die bei einer Erneuerung des Gebäudes in Aussicht gestellte Förderung der Baumaßnahme. 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. Insbesondere hinsichtlich der Abbruchkosten und der Entschädigung des Substanzverlustes kann 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.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein. Dabei sind auch alternative Energieträger bzw. Techniken (z.B. Solarenergie, Erdwärme u.a.) denkbar.
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 Sanitäreinrichtungen 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 Beschlussvorschlag

„Mindestausbaustandard“

Beim Abschluss von Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen ist darauf zu achten, dass die oben stehenden 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.

4. Einführung besonderer Gestaltungsgrundsätze

Bei der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen müssen auch weitere, mit dem Gebäude und Grundstück verbundene Maßnahmeziele berücksichtigt werden. Unter anderem handelt es sich hierbei um Kriterien des Ortsbildes. Hierzu sollte die Gemeinde entsprechende Gestaltungsgrundsätze beschließen. Die Einhaltung dieser formulierten Gestaltungsgrundsätze ist eine weitere spezielle Fördervoraussetzung für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.

4.1 Beschlussvorschlag

„Besondere Gestaltungsgrundsätze“

Die Gemeinde beschließt die Einführung besonderer Gestaltungsgrundsätze. Vereinbarungen über Erneuerungsmaßnahmen dürfen nur abgeschlossen werden, wenn bei Gebäuden diese Gestaltungsgrundsätze beachtet werden.