

Öffentliche Bekanntmachung

über den Erlass der Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie privaten Abbruchmaßnahmen

Der Gemeinderat der Gemeinde Reilingen hat in öffentlicher Sitzung am 27.04.2015 nachfolgende Förderrichtlinien beschlossen:

Richtlinien zur Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungs- sowie privaten Abbruchmaßnahmen

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Förderung von privaten Baumaßnahmen ist wichtiger Bestandteil der Sanierungsdurchführung. Grundlage hierfür bildet das Baugesetzbuch (§§ 136 ff. BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) geregelt.

2. Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

2.1 Begriffsdefinitionen

Unter Modernisierungsmaßnahmen versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Wohngebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise:

- die Verbesserung des Wohnungszuschnitts
- die Verbesserung oder der Einbau von Ver- und Entsorgungsleitungen, zentralen Heizungsanlagen und Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch untergeordnete Anbauten umfassen, insbesondere soweit sie zur Verbesserung der sanitären Verhältnisse, der Erschließung und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig sind.

Instandsetzungsmaßnahmen können, soweit sie durch Modernisierungen verursacht werden, ebenfalls untergeordnet gefördert werden. In der Regel haben Modernisierungen entsprechende Instandsetzungsmaßnahmen zur Folge, vor allem, wenn sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese förderfähigen Instandsetzungsarbeiten sind nicht zu verwechseln mit Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten, die prinzipiell nicht förderfähig sind.

2.2 Höhe der Förderung als pauschalierte Förderung

Dem Eigentümer können anteilig die Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten insoweit erstattet werden, soweit sie nicht durch eigene oder fremde Mittel oder Zuwendungen anderer Stellen decken kann und die nach der Modernisierung erzielbaren Erträge zur Kostendeckung nicht ausreichen.

Für die Modernisierung bzw. Instandsetzung von Wohngebäuden bzw. Nebengebäuden wird der Kostenerstattungsbetrag pauschaliert. Dabei wird die Höhe des Zuschusses in Abhängigkeit der Sanierungsbedürftigkeit, des Gebäudealters bzw. –zustandes und den städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt mit 27 % der förderfähigen Aufwendungen, **maximal € 30.000,--**, bei Gebäuden, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht vordringlich ist.

Die Gesamtkosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der geförderten Maßnahme durch Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen nachzuweisen. Eine Neuberechnung des Zuschusses entfällt, sofern die tatsächlich entstandenen Kosten höher als der Kostenvoranschlag liegen. Im Falle einer Kostenunterschreitung erfolgt eine anteilige Kürzung.

2.3 Modernisierungsvereinbarungen als vertragliche Grundlage

Die Förderung wird vor Beginn der Maßnahme durch Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung zwischen Gemeinde und Bauherrschaft/ Grundstückseigentümer festgelegt und bedarf der Zustimmung durch den Gemeinderat. Die Gemeinde verbindet die Gewährung eines Zuschusses mit entsprechenden Auflagen (z.B. Begrenzung der Miete, Gestaltungsfestsetzungen etc.).

3. Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen

3.1 Begriffsdefinition

Bei Abbruchmaßnahmen handelt es sich um gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung des Gesamt-sanierungsverfahrens notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

Die Abbruchmaßnahmen sind zu unterscheiden in

- Entkernungsmaßnahmen im Sinne von ersatzlosen Abbrucharbeiten zur Verbesserung der Besonnungs-, Belüftungs- und Belichtungsverhältnisse. In Einzelfällen können Freilegungen auch Voraussetzung zur Realisierung untergeordneter Anbauten sein.
- Baureifmachung im Sinne von Gebäudeabbrüchen als Voraussetzung zur Neubebauung der betreffenden Grundstücke.

Voraussetzung zur Förderung privater Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Inhalten der Sanierungskonzeption bzw. der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig ist zu gewährleisten, dass bauliche Fehlentwicklungen vermieden werden.

3.2 Pauschalierte Bezuschussung

Entsprechend den Sanierungszielen werden Abbruchmaßnahmen entsprechend ihrer städtebaulichen Zielbestimmung wie folgt gefördert:

- Entkernungsmaßnahmen werden zu **100 %** gefördert (volle Kostenübernahme);
- Maßnahmen zur Baureifmachung werden bis zu **80 %** gefördert.

Maßnahmen zur Baureifmachung definieren sich aus dem zugehörigen Bebauungsplan bzw. der Sanierungskonzeption durch Festlegung eines Baufensters zur Neubebauung. In diesen Fällen liegt ein wichtiges Sanierungsziel nicht nur im Abbruch der nicht erhaltenswerten Bausubstanz, sondern auch in der maßstabsgerechten Neubebauung.

Diese Neubaumaßnahme ist als Bauverpflichtung Bestandteil der Sanierungsförderung und kann bis zur Höhe der jeweiligen Förderung dinglich im Grundbuch gesichert werden. Im Einzelfall kann die Förderung der Baureifmachung mit Gestaltungsauflagen der Neubaumaßnahme verknüpft werden. Zur Vermeidung unbilliger Härten können etwaige Mehrkosten teilweise durch die Förderung des Gebäuderestwertes (siehe oben) unterstützt werden.

Die Bauverpflichtung ist i.d.R. innerhalb von 5 Jahren nach Abschluss der geförderten Baureifmachung zu realisieren; es gilt die Fertigstellung des Neubauvorhabens.

3.3 Städtebaulicher Vertrag, Kostennachweis und Abrechnung

Die Gemeinde Reilingen überlässt die Durchführung der Abbruchmaßnahmen dem vom Eigentümer beauftragten Unternehmer, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Maßnahmen gewährleistet und vertraglich vereinbart ist (städtebaulicher Vertrag). Als Vertragsgrundlage dienen mehrere Kostenvoranschläge geeigneter und zugelassener Fachbetriebe.

Die Gesamtkosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der geförderten Maßnahme durch Originalrechnungen mit Zahlungsbelegen nachzuweisen. Eine Neuberechnung des Zuschusses entfällt, sofern die tatsächlich entstandenen Kosten höher als der Kostenvoranschlag liegen. Eine spätere Erhöhung des Zuschusses ist nur möglich, wenn die Gemeinde Reilingen vorher schriftlich zugestimmt hat.

Ergibt die Endabrechnung niedrigere tatsächliche Kosten, wird der Kostenerstattungsbetrag entsprechend gekürzt.

Eigenleistungen werden bei Abbruchmaßnahmen aus Sicherheitsgründen grundsätzlich nicht gefördert.

Die vorliegenden Richtlinien werden in der vorgenannten Form zunächst auf die Dauer von 3 Jahren bis 30.06.2018 erprobt. Gemeinderat und Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen, in Anlehnung an die weiteren Erfahrungen der Sanierungsdurchführung, vorzunehmen.

Reilingen, 30.04.2015

.....

Stefan Weisbrod

Bürgermeister