



Hauptamt

Vorlage: Beschlussvorlage
BV/087/2023
AZ:

I. Vorlage

Gemeinderat am **25.07.2023** öffentlich Entscheidung

II. Tagesordnungspunkt

Sanierungsgebiet „Südliche Hauptstraße„ - Anpassung der Sanierungsrichtlinien

III. Anlagen

IV. Beschlussvorschlag

Siehe Darstellung des Sachverhalts

V. Finanzielle Auswirkungen

keine

Einnahmen: _____

Ausgaben: _____

<input type="checkbox"/> Planmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Überplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Außerplanmäßig	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Deckungsvorschlag	_____	HH-Stelle	_____
<input type="checkbox"/> Verpf.ermächtigung	_____	HH-Stelle	_____

Darstellung des Sachverhalts:

1. Ausgangslage

Mit dem Beschluss des Gemeinderats der Gemeinde Sontheim an der Brenz vom 22.02.2022 wurden bereits Förderrichtlinien für die Förderung privater Erneuerungs- und Abbruchmaßnahmen festgelegt. Dabei beziehen sich diese Förderrichtlinien ausschließlich auf Wohn- und Geschäftsgebäude. Eine Förderung von Nebengebäuden ist damit nicht eingeschlossen. Ebenso sind Abbruchmaßnahmen ohne anschließender Neubebauung von einer Förderung ausgeschlossen.

Da es jedoch einige Nebengebäude in Sontheim gibt, die von Seiten der Eigentümer nun saniert werden sollen, ist der Beschluss zur Förderung von Nebengebäuden als auch die Höhe der Förderung von Nebengebäuden nachzuholen. Mit Blick auf die erfolgreiche Durchführung der Sanierungsmaßnahme in Sontheim ist eine Förderung privater Nebengebäude angebracht und angemessen, da Nebengebäude wesentlich zum Erscheinungsbild und zur Funktionalität der Ortsmitte beitragen und somit der Erhalt und die Modernisierung dieser Gebäude für die Sanierungsmaßnahme von Bedeutung ist.

Zudem gibt es bisher keine Regelung zur Förderung von Abbruchmaßnahmen ohne anschließender Neubebauung. Der Abbruch von Gebäuden ohne anschließende Neubebauung kann auch den Sanierungszielen dienen. Dabei wichtig ist jedoch, dass nach Abbruch des Gebäudes ein qualitativer Zustand, wenn vorhanden nach den konkreten beschlossenen Sanierungszielen für das Grundstück laut Neuordnungs- und/oder Maßnahmenkonzept, hergestellt wird. Es ist wichtig, dass die anschließende Gestaltung der freien Flächen vorab mit der Gemeinde und der STEG abgestimmt ist. Eine Förderung von Abbruchmaßnahmen ohne Neubebauung oder ohne jegliche anschließende Gestaltung zur Aufwertung der Fläche ist ausgeschlossen.

Die Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) sieht eine maximale Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden von 35% vor. Bei Ordnungsmaßnahmen können die Abbruchkosten erstattet werden.

Der Gemeinderat Sontheim an der Brenz hat bereits folgende **Förderquoten** beschlossen:

- Förderquote bei Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden: 30%

-Förderquote bei Modernisierungsmaßnahmen an Wohn- und Geschäftsgebäuden für städtebaulich besonders bedeutsame Maßnahmen (bspw. bei Denkmalschutz): 45%

- Es wurde ein Höchstbetrag von 40.000 Euro pro Gebäude festgesetzt.

- Der Gemeinderat kann ferner bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen wie z.B. denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden mit wichtigen Funktionen eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.

Bei Modernisierungsmaßnahmen gelten folgende **Voraussetzungen**:

- Mit der Erneuerungsmaßnahme muss der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und die wesentlichen Mängel und Missstände beseitigt werden (siehe hierzu: Festlegung der Minimalstandards).
- Die Kosten der Maßnahme müssen hinsichtlich Gebrauchswert und Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.
- Die Vorgaben für eine ortsbildgerechte Gestaltung der Gebäude werden beachtet.
- Förderquote bei **Ordnungsmaßnahmen (Abbruch und Neubau): 100 % der Abbruchkosten**.
- Eine Erstattung des untergehenden Gebäudewertes kommt nur in Betracht, wenn damit eine umfangreiche Neuordnung bzw. Neubebauung verbunden ist.
- Es wird ein **Höchstbetrag von 40.000 Euro pro Gebäude** festgesetzt.
- Bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen kann der Gemeinderat eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.

2. Ergänzungen

Für Nebengebäuden sollen nun folgende Förderquoten ergänzt werden:

- Förderquote bei **Modernisierungsmaßnahmen an Nebengebäuden: 30%**
- Es wird ein Höchstbetrag von **20.000 Euro pro Maßnahme** festgesetzt.
- Der Gemeinderat kann ferner bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen wie z.B. denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden mit wichtigen Funktionen eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.

Auch für die Modernisierung von Nebengebäuden gelten die zuvor genannten Voraussetzungen.

Für Ordnungsmaßnahme ohne nachfolgende Neubebauung sollen nun folgende Förderquote ergänzt werden:

- Förderquote bei **Ordnungsmaßnahmen ohne anschließende Neubebauung, jedoch mit anschließender Gestaltung, die mit der Gemeinde und STEG vorab abzustimmen ist: 50 % der Abbruchkosten**.
- Es wird ein Höchstbetrag von **20.000 Euro pro Maßnahme** festgesetzt.
- Bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen kann der Gemeinderat eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.

3. Festlegung eines Minimalstandards beim Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Die StBauFR schreibt vor, dass nach Abschluss der Sanierung der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Aus-

baustandard anzustreben. Beim Abschluss von Sanierungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. bauliche Mängel im Bereich Dach und Dachstuhl, an Fassade und an tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen),
2. eine ausreichende Wärmedämmung im Bereich der Außenwand der Fenster und des Dachbereichs bzw. Oberkante Decke muss erreicht werden,
3. ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein,
4. jede Nutzungseinheit muss einen eigenen Abschluss bekommen,
5. in jede Nutzungseinheit ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen,
6. sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den modernen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 6) sollte im Einzelfall nur abgewichen werden, wenn die bauliche Struktur des Gebäudes (z.B. Denkmalschutz) die Erfüllung einzelner Anforderungen nicht zulässt oder wenn mit einzelnen Punkten ein unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre. Anforderungen der Ziffern 2 - 5 finden für Nebengebäude keine Anwendung.

Beschlussvorschlag

Private Modernisierungsmaßnahmen an Nebengebäuden werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst. Der Zuschuss wird auf max. 20.000 Euro je Maßnahme begrenzt.

Private Ordnungsmaßnahmen ohne anschließende Neubebauung jedoch mit anschließender Gestaltung, die mit der Gemeinde und STEG vorab abgestimmt sind, können mit 50 % der Abbruchkosten bezuschusst werden. Es wird ein Höchstbetrag von 20.000 Euro je Maßnahme festgesetzt.

Der Gemeinderat kann ferner bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen wie z.B. denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden mit wichtigen Funktionen eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.