

## **Förderung von privaten Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß § 177 BauGB auf der Grundlage der StBauFR vom 23.11.2006**

### **1. Voraussetzungen:**

- Mit der Erneuerungsmaßnahme muß der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht werden (siehe hierzu Festlegung der Minimalstandards).
- Die Kosten der Maßnahme muss hinsichtlich Gebrauchswert und Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein
- Die denkmalschutzrechtlichen Belange und die Gestaltungsgrundsätze sind zu beachten

### **2. Festlegung des Kostenerstattungsbetrages für private Erneuerungsmaßnahmen**

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern.

Ziffer 10.2.2.1 der StBauFR sieht eine maximale Bezuschussung von 35% vor.

Viele Gebäude bedürfen einer grundlegenden Sanierung. Es ist deshalb wesentlich, für die Eigentümer, Erwerber etc. einen deutlichen Anreiz zu schaffen, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Es wird empfohlen, für das Sanierungsgebiet einen Fördersatz von **35%** festzulegen. Für städtebaulich besonders bedeutsame Maßnahmen kommt gem. Ziff. 10.2.2.3 der StBauFR eine Erhöhung des Fördersatzes um 15 % in Betracht.

Der Eigentümer hat auf eine 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 Maßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen .

Die Gemeinde kann aufgrund der finanziellen Gegebenheiten zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

### **3. Festlegung eines Minimalstandards beim Abschluss einer Erneuerungsvereinbarung**

Die StBauFR schreibt vor, dass nach Abschluss der Sanierung der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard 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 samt Fenster und Dachbereich 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. das WC soll sich innerhalb der Nutzungseinheit befinden,
7. sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den modernen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 7) 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 unzumutbarer hoher Kostenaufwand verbunden wäre.