

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

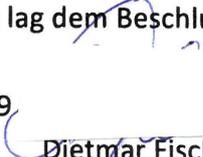
Die StBauFR schreibt vor, dass nach Abschluss der Sanierung der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Deshalb ist in jedem Falle ein moderner Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Sanierungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

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 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 Sanitäreinrichtungen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen,
6. 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 unzumutbar hoher Kostenaufwand verbunden wäre.

Es wird bestätigt, dass die Modernisierungsrichtlinie für den Stadtkern III zur Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß § 177 BauGB auf der Grundlage der StBauFR vom 01.02.2019 anzuwenden ist und dies mit dem Beschluss des Gemeinrats vom 04.06.2019 welcher in öffentlicher Sitzung gefasst wurde, übereinstimmt. Die Modernisierungsrichtlinie lag dem Beschluss zu Grunde.

Bad Liebenzell, 05.06.2019

  
Dietmar Fischer  
Bürgermeister



## Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß § 177 BauGB auf der Grundlage der StBauFR vom 01.02.2019

### 1. Voraussetzungen:

- Mit der Erneuerungsmaßnahme muss der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht und die wesentlichen Mängel und Missstände beseitigt werden. (siehe hierzu 3.: Festlegung der Minimalstandards).
- Die Kosten der Maßnahme müssen hinsichtlich Gebrauchswert und Nutzungsdauer wirtschaftlich vertretbar sein.
- Die Gestaltungsrichtlinien für bauliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind zu beachten

### 2. Festlegung des Kostenerstattungsbetrages für private Sanierungsmaßnahmen

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.

Die Städtebauförderrichtlinie (StBauFR) sieht eine maximale Bezuschussung von 35% vor. Es ist wichtig, für die Eigentümer, Erwerber etc. einen deutlichen Anreiz zu schaffen, um die städtebaulichen Missstände zu beseitigen. Es wird deshalb empfohlen, für das Sanierungsgebiet einen **Fördersatz von 30 %** für Gewerbe- und Wohngebäude festzulegen. Für städtebaulich besonders bedeutsame Maßnahmen kann gemäß der StBauFR der Fördersatz um bis zu 15 % erhöht werden. Der Eigentümer hat auf eine Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. Um dem begrenzten Förderrahmen Rechnung zu tragen sollte jedoch für die jeweilige Maßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festgelegt werden. Es wird ein **Höchstbetrag von 40.000 Euro** empfohlen. Der Gemeinderat kann ferner bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen wie z.B. denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden mit wichtigen Funktionen eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.

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

Bei Ordnungsmaßnahmen (Abbruch und Neubau) werden die Abbruchkosten erstattet. Die Erstattung des untergehenden Gebäudewertes kommt nur in Betracht, wenn damit eine umfangreiche Neuordnung bzw. Neubebauung verbunden ist.