Förderrichtlinien für private Maßnahmen

im Sanierungsgebiet „Südliche Innenstadt Korntal"

der Stadt Korntal-Münchingen

vom 27.10.2022

A. Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen

Es wird empfohlen, einheitliche Sätze für die Bezuschussung privater Erneuerungsmaßnahmen festzulegen. Dies dient der Transparenz der Entscheidungen und sorgt für die Gleichbehandlung der Eigentümer im Sanierungsgebiet. Selbstverständlich steht es der Stadt frei, die Fördersätze im Laufe des Verfahrens an sich ändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die Eigentümer einen deutlichen Anreiz bilden, um städtebauliche Missstände zu beseitigen und die Wohnverhältnisse und die Funktionsfähigkeit des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen bzw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB durchführt, soll deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln erhalten. Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung, der baulichen Dringlichkeit sowie den finanziellen Gegebenheiten.

Voraussetzungen

a) Restnutzungsdauer und Mindestbaustandards

Nach Durchführung einer Baumaßnahme (Erneuerung, Modernisierung, Instandsetzung, Umnutzung) soll das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen. Dementsprechend muss das Gebäude im Falle einer Bezuschussung grundsätzlich ganzheitlich modernisiert werden. Alle wesentlichen Missstände und Mängel sind im Zuge einer Gesamtmaßnahme zu beseitigen.

Beim Abschluss von Erneuerungsvereinbarungen ist deshalb auf folgende Punkte zu achten:

1. Vorhandene Missstände und bauliche Mängel sind zu beseitigen.
2. Es ist ein moderner Ausbaustandard anzustreben.
3. Die Baumaßnahme muss wirtschaftlich sein.
4. Eine Verbesserung der energetischen Eigenschaften der Gebäudeaußenhülle ist anzustreben.
5. Ein zeitgemäßes und umweltfreundliches Heizsystem, möglichst unter Verwendung nachhaltiger Energieträger, muss vorhanden sein.
6. Eine altersgerechte und barrierefreie Gestaltung der Wohnungen ist anzustreben.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (Sanitär, Heizung, Elektrik) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
8. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.

b) Wirtschaftlichkeit

Die Kosten der Erneuerungsmaßnahmen müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.

Ausnahmen hiervon bilden Gebäude, die wegen ihrer künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen. Das gilt vor allem für Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Die Belange des Denkmalschutzes sowie des Ortsbildes sind zu beachten.

Fördersatz für private Erneuerungsmaßnahmen

Private Erneuerungsmaßnahmen werden mit einer Förderquote von 30 % bezuschusst, Bemessungsgrundlage sind die berücksichtigungsfähigen Kosten. Der Zuschuss wird auf max. 40.000 Euro je Maßnahme gedeckelt. Für Gebäude ab vier Nutzungseinheiten (gezählt nach Sanierung, je mind. 40 qm) kann eine Erhöhung der Obergrenze um 10.000 Euro / Nutzungseinheit stattfinden bis max. 100.000 Euro für neun Nutzungseinheiten.

Es ist eine ganzheitliche Erneuerung des Gebäudes unter sowohl städtebaulichen als auch energetischen Gesichtspunkten und unter Einhaltung der Mindestausbaustandards anzustreben. Die Wirtschaftlichkeit der Maßnahme ist zu beachten.

Das Mindestinvestitionsvolumen für eine Bezuschussung eines Einzelvorhabens beträgt 30.000 Euro (Bagatellgrenze).

Abweichungen sind im Einzelfall mit Zustimmung des Gemeinderates zulässig.

Die Verwaltung wird ermächtigt, private Erneuerungsmaßnahmen, die sich im Rahmen der genannten Konditionen bewegen, eigenständig abzuschließen. Es erfolgt ein regelmäßiges Berichtswesen an den Gemeinderat.

B. Förderung privater Ordnungsmaßnahmen

Nach § 147 BauGB ist die Durchführung der Ordnungsmaßnahmen Aufgabe der Stadt. Gemäß § 146 Abs. 3 BauGB kann sie die Durchführung aufgrund eines Vertrages jedoch ganz oder teilweise den Eigentümern überlassen.

Zu den erstattungsfähigen Kosten gehören insbesondere die Freilegungskosten (Abbruch- bzw. Abbruchfolgekosten). Da im Maßnahmenkonzept aktuell keine privaten Ordnungsmaßnahmen mehr vorgesehen sind, sollen diese der Einzelfallentscheidung des Gemeinderats obliegen.

Fördersatz für private Ordnungsmaßnahmen

Die Entscheidung über die Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen obliegt der Entscheidung des Gemeinderats.