

§ 5 Sanierungsgebiet Gartensiedlung Birkhau **- Grundsätze für die Durchführung privater Maßnahmen**

Die Rahmenbedingungen und grundlegenden Voraussetzungen für die Förderung privater Modernisierungs- und Ordnungsmaßnahmen werden durch die „*Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR)*“ und die diesbezüglichen Kommentare und Förderentscheidungen der Bewilligungsbehörden vorgegeben und lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Mit dem Eigentümer ist grundsätzlich ein sogenanntes „Modernisierungspaket“ zu vereinbaren, welches darauf abzielt, umfassend alle wesentlichen Mängel und Missstände des Gebäudes zu beseitigen und den Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig zu erhöhen.** In begründeten Einzelfällen können auch sogenannte „Restmodernisierungen“ in die Förderung einbezogen werden – beispielsweise dann, wenn der Eigentümer bereits vor Beginn der Förderung in eigener Regie und ohne Inanspruchnahme von Fördermitteln grundlegende Mängel und Missstände behoben hat und somit nurmehr im Hinblick auf einzelne Gewerke Handlungsbedarf besteht. Nicht in Betracht kommt dagegen die Förderung von Teil- und Einfachmodernisierungen.
- **Turnusmäßige Renovierungen und Instandhaltungen unterliegen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums und obliegen somit grundsätzlich dem Eigentümer.**
- **Mit Blick auf die Wahrung und Verbesserung des Ortsbildes ist den qualitativen, gestalterischen und städtebaulichen Aspekten in hinreichender Weise Rechnung zu tragen.**

Die Konformität konkret geplanter Erneuerungs- und Ordnungsmaßnahmen mit den Förderrichtlinien wird auf Nachfrage der jeweiligen Eigentümer im Rahmen eines Vororttermins durch die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH in Abstimmung mit der Gemeinde Affalterbach getroffen.

Die Landsiedlung bereitet auf der Basis der Abstimmungsergebnisse auch die zwischen Eigentümer und Gemeinde zu schließende Modernisierungsvereinbarung

bzw. Vereinbarung über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet vor.

Die Förderung der Erneuerung von Gebäuden erfolgt prinzipiell in Form eines verlorenen Zuschusses von bis zu 35 % (Obergrenze gemäß StBauFR) der anererkennungsfähigen Herstellungskosten. Die genauen Konditionen sind – üblicherweise im Zusammenhang mit dem Beschluss der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes – gesondert vom Gemeinderat festzulegen.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches und der Städtebauförderungsrichtlinie mit den Eigentümern von Gebäuden im Sanierungsgebiet Modernisierungsvereinbarungen sowie ggf. Vereinbarungen über die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen abzuschließen, wobei folgende Grundsätze gelten:

1. Die Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung sowie des Ausbaues von Gebäuden im privaten Eigentum erfolgt in Form eines verlorenen Zuschusses.

Unterhalb einer Grenze in Höhe von 100.000 € der als Erneuerungsaufwand anererkennungsfähigen Herstellungskosten beträgt die für die Errechnung des Zuschusses zugrunde zulegende Förderquote 15 %. Für alle anererkennungsfähigen Herstellungskosten, die diese Grenze überschreiten, erhöht sich die Förderquote bis zur Obergrenze von 200.000 € auf 20 %. Eine Förderung von über der Obergrenze von 200.000 € liegenden Herstellungskosten findet nicht statt.

Zur Veranschaulichung sind die zur Berechnung des Zuschusses heranzuziehenden Förderquoten in der nachfolgenden Aufstellung nochmals in der Übersicht dargestellt:

als Erneuerungsaufwand anerkannte Herstellungskosten	Zuschuss- quote	Rechenbeispiel anerkannte Herstellungskosten 200.000 €	
bis 100.000 €	15 %	100.000 € x 15 % =	15.000 €
über 100.000 € bis 200.000 €	20 %	100.000 € x 20 % =	20.000 €
		Zuschussobergrenze	35.000 €

2. Unterhalb einer Bagatellgrenze der anererkennungsfähigen Herstellungskosten in Höhe von 15.000 € kommt eine Förderung grundsätzlich nicht in Betracht.

3. Die Förderung ist an die Voraussetzung geknüpft, dass die Belange des Ortsbildes in hinreichender Weise Berücksichtigung finden. Geplante Vorhaben sind dementsprechend frühzeitig mit der Gemeinde Affalterbach und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH abzustimmen. Die in diesem Zusammenhang vereinbarten Maßgaben und Auflagen sind zwingend einzuhalten.

4. Die Neuordnung von Grundstücken (Freimachung und Neubebauung) ist nach dem derzeitigen Planungs- und Kenntnisstand weder seitens der Eigentümerschaft zu erwarten noch aus städtebaulicher und planerischer Sicht erforderlich und anzustreben. Deshalb wird im Hinblick auf die Förderung privater Grundstücksneuordnungen kein Grundsatzbeschluss für notwendig erachtet. Sollte wider Erwarten ein entsprechendes Vorhaben an die Gemeinde herangetragen werden, so ist vom Gemeinderat eine Einzelfallentscheidung zu treffen.