

Höhe der Förderung von Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Südliches Stadtzentrum“ (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gemäß § 177 BauGB) auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) vom 23.11.2006.

1 Voraussetzungen

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahme „Südliches Stadtzentrum“ sollen u.a. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse verbessert werden. Dies erfolgt zum einen durch Gestaltung des Wohn- und Arbeitsumfeldes und zum anderen durch Erneuerungsmaßnahmen im Wohn- und Arbeitsfeld.

Durch Erneuerungsmaßnahmen (Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB) soll der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöht werden. Dabei ist auf den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit zu achten. Nach Abschluss einer Erneuerungsmaßnahme muss das entsprechende Gebäude eine Restnutzungsdauer von mindestens 30 Jahren aufweisen.

2 Festlegung des Kostenerstattungsbetrages

Die Bezuschussung von Erneuerungsmaßnahmen soll für die privaten Eigentümer einen deutlichen Anreiz bieten, um städtebauliche Mängel und Missstände zu beseitigen und die Funktionalität und die Attraktivität der vorhandenen Bebauung des Gebietes zu verbessern. Der Eigentümer eines Gebäudes, der Erneuerungsmaßnahmen durchführt, erhält deshalb einen anteiligen Zuschuss aus Sanierungsmitteln. Nach den Städtebauförderrichtlinien kann dieser Zuschuss - unabhängig von der Nutzung des Gebäudes - bis maximal 35% der berücksichtigungsfähigen Kosten betragen (10.2.2.1 Abs. 3 StBauFR). Dies gilt auch bei der Umnutzung von Gebäuden bzw. bei untergeordneten Anbauten. Bei Gebäuden mit besonderer städtebaulicher Bedeutung (historisch, denkmalgeschützt bzw. Ortsbild prägend) kann eine Erhöhung des Fördersatzes um 15% erfolgen (10.2.2.3 StBauFR).

Der Eigentümer hat auf die Bezuschussung einer Erneuerungsmaßnahme keinen Rechtsanspruch. Die Stadt entscheidet nach der städtebaulichen Bedeutung der Maßnahme und den finanziellen Gegebenheiten. In diesem Zusammenhang kann die Stadt für die jeweilige Baumaßnahme eine Obergrenze für den Zuschuss festlegen und/oder zu einem späteren Zeitpunkt eine Verringerung des allgemeinen Fördersatzes beschließen.

3 Erneuerungszuschuss

Bei Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen wird in Abhängigkeit von den durchzuführenden Maßnahmen ein Kostenerstattungsbetrag von maximal **35%** der berücksichtigungsfähigen Gesamtkosten festgelegt. Dabei ist in der jeweiligen Vereinbarung über die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen die Einhaltung der Stadtbildsatzung verbindlich festzulegen. Die Außengestaltung ist im Einzelfall mit der Stadt Tübingen abzustimmen.

Eine weitere Fördervoraussetzung stellt die Einhaltung der Regelungen der EnEV in der jeweils aktuellen Fassung dar. Aufwendungen im Bereich der Fassade können nur gefördert werden, wenn dabei geeignete Maßnahmen zur Wärmedämmungen durchgeführt werden.

Pro Gebäude gilt eine Förderobergrenze von 70.000 Euro.

Nicht gefördert werden Schönheitsreparaturen innen und außen sowie reine Instandhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen, die keine nachhaltige energetische Verbesserung des Gesamtgebäudes zur Folge haben.

In begründeten Einzelfällen kann bei Gebäuden mit besonderer Bedeutung die Förderobergrenze überschritten werden.

**4 Förderung von Ordnungsmaßnahmen
Gebäuderestwertentschädigung/Abbruchkosten**

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

Hierzu gehören insbesondere auch die Freilegungskosten (Abbruch bzw. Abbruchfolgekosten) sowie die sog. „Gebäuderestwertentschädigung“ (Wert der untergehenden Bausubstanz) beim sanierungsbedingten Abbruch eines Gebäudes bzw. Gebäudeteils.

5 Abbruchkosten / Wertersatz

Im Rahmen von Ordnungsmaßnahmen werden die vertraglich vereinbarten Abbruch- und Abbruchfolgekosten entsprechend dem Sanierungsziel erstattet. Ferner wird der Substanzverlust des gutachterlich festgestellten Wertes erstattet.

Die Verwaltung ist vom Gemeinderat ermächtigt, einzelne Vereinbarungen über Ordnungs- und Baumaßnahmen abzuschließen. Dabei kann insbesondere hinsichtlich der Abbruchkosten und der Entschädigung des Substanzverlustes auch ein geringerer Betrag vereinbart werden.

6 Festlegung eines Mindestausbaustandards beim Abschluss einer Vereinbarung über Erneuerungsmaßnahmen

Die Städtebauförderrichtlinien (StBauFR) schreiben vor, dass durch eine Erneuerungsmaßnahme der Gebrauchswert des Gebäudes nachhaltig erhöht wird. Deshalb ist in jedem Falle ein zeitgemäßer Ausbaustandard anzustreben. Beim Abschluss von Modernisierungsvereinbarungen ist daher auf folgende Punkte zu achten:

1. Bauliche Mängel im Bereich des Dachs und Dachstuhls, an der Fassade und an den tragenden Bauteilen müssen beseitigt werden (notwendige Instandsetzungsmaßnahmen).
2. Eine ausreichende Wärmedämmung (Isolierung) der Fassade sowie der Fenster und im Dachbereich muss erreicht werden.
3. Ein umweltfreundliches und energiesparendes zentrales Heizsystem muss vorhanden sein. Dabei sind auch alternative Energieträger bzw. Techniken denkbar.
4. Jede Wohnung/Nutzungseinheit muss einen eigenen Abschluss aufweisen.
5. In jede Wohnung/Nutzungseinheit ist eine Nasszelle mit modernen Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen.

6. Das WC muss sich innerhalb der Wohnung befinden.
7. Sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroinstallation) müssen den heutigen technischen Anforderungen entsprechen.
8. Die Stadtbildsatzung in der je gültigen Fassung muss eingehalten sein.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 8) soll 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.