

**Gemeinde Gerstetten**

**Landkreis Heidenheim**

**Sitzung des Gemeinderates am 19.10.2021**

**Beratungsunterlage zu TOP **XXX** - öffentlich**

|                           |
|---------------------------|
| <b>Tagesordnungspunkt</b> |
|---------------------------|

**Städtebauförderung – Beschluss von Bewilligungsrichtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Gerstetten III“**

|                        |
|------------------------|
| <b>Beschlussantrag</b> |
|------------------------|

1. Die kommunalen Bewilligungsrichtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Gerstetten III“ werden entsprechend Anlage 1 beschlossen.

|                   |
|-------------------|
| <b>Begründung</b> |
|-------------------|

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landes-sanierungsprogramm (LSP) ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden - Württemberg über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2019) vom 01.02.2019 - Az.: 5-2520.2/17 in der jeweils gültigen Fassung. Diese Vorgaben sind bindend für die Gemeinde beim Einsatz der Sanierungsfördermittel.

Die Förderung wird grundsätzlich im Einzelfall entschieden. Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen entsprechen. Verträgliche Nutzung, ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien bei den Bauvorhaben werden für den Fall der Förderung vorausgesetzt. Es gibt keinen allgemeinen Rechtsanspruch von Privaten auf Sanierungsfördermittel gegenüber der Gemeinde.

Darüber hinaus besteht bei der Förderung privater Sanierungsmaßnahmen allerdings noch ein kommunalpolitischer Handlungsspielraum dahingehend, verschiedene, jedoch gleichartige Einzelmaßnahmen innerhalb der geltenden Förderkriterien möglichst einheitlich und für den Bürger leicht nachvollziehbar zu behandeln. Soziale Gesichtspunkte sowie das Ziel einer möglichst effektiven Ausgestaltung der

privaten Förderung angesichts der insgesamt verfügbaren Sanierungsmittel, die jeweils Land und Gemeinde zu erheblichen Anteilen (60% - 40%) aufzubringen haben, sind dabei ebenfalls von der Gemeinde abzuwägen.

Aufgrund ihrer Erfahrungen als Sanierungsberater bei vielen Sanierungsmaßnahmen in Baden-Württemberg schlägt die KE, in Abstimmung mit der Gemeindeverwaltung, als Förderregelungen für die anstehende Sanierungsdurchführung die in Anlage 1 - mit ergänzenden Erläuterungen - dargestellten „Bewilligungsrichtlinien“ vor.

Gerstetten, 19.10.2021

## **Bewilligungsrichtlinien der Gemeinde Gerstetten für die Förderung von Privatmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Gerstetten III“**

### **Präambel**

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Landessanierungsprogramm ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden - Württemberg über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR 2019) vom 01.02.2019 - Az.: 5-2520.2/17 in der jeweils gültigen Fassung.

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Ortsbildgerechte und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden grundsätzlich vorausgesetzt.

Ein Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

### **1. Private Erneuerungsmaßnahmen an Wohngebäuden Umfassende Modernisierung mit städtebaulicher Aufwertung, Teil- oder Restmodernisierung**

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem **Fördersatz von 20 %** der förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Durchführung sowohl umfassender Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungsmaßnahmen als auch Teil- oder Restmaßnahmen bis zu einem Förderhöchstbetrag von **25.000 € pro Vorhaben**. Neben der funktionalen Aufwertung wird hierbei auch eine städtebaulich gestalterische Aufwertung des Gebäudes erwartet.

### **2. Neuschaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden**

Förderung im Regelfall durch verlorene Zuschüsse mit dem **Fördersatz von 20 %** der förderfähigen Kosten über eine Modernisierungsvereinbarung gemäß StBauFR, für die Neuschaffung von abgeschlossenen Wohneinheiten durch Ausbau- oder Umnutzungsmaßnahmen (einschl. untergeordneten Anbauten) bis zu einem Förderhöchstbetrag von **25.000 € pro Wohneinheit**.

Die Kumulierung mit Modernisierungszuschüssen nach Nr. 1 für das Bestandsgebäude ist möglich.

### **3. Private Erneuerungsmaßnahmen an gewerblich genutzten Gebäuden**

Die Förderung erfolgt im Regelfall entsprechend Nr. 1, sofern die künftige gewerbliche oder sonstige Nutzung des Gebäudes im positiven Sinne den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde für das Gebiet entspricht. Unerwünschte Nutzungen werden nicht bezuschusst.

### **4. Private Abbruch- und Neubaumaßnahmen Erstattung für Abbruch- und Abbruchfolgekosten**

Gewährt wird im Regelfall eine Kostenerstattung über eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung in Höhe von **50 % der notwendigen Abbruchkosten** (auf Grundlage Angebot des günstigsten Bieters) bis zu einem Förderhöchstbetrag von **20.000 € pro Vorhaben**, wenn

die Maßnahme den Sanierungszielen der Gemeinde entspricht. Abbruchfolgekosten werden im Einzelfall geregelt.

Der Abbruch erhaltungswürdiger und noch erhaltungsfähiger Bausubstanz wird grundsätzlich nicht gefördert. Ebenso Abbrüche, welche nicht den städtebaulichen Zielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Wird ein solcher Abbruch von der Gemeinde toleriert, behält sie sich vor, keine Förderung zu leisten.

Für ersatzlose Abbrüche wird grundsätzlich keine Kostenerstattung gewährt.

## **5. Einzelfallklausel**

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen.

Gerstetten, den

Roland Polaschek  
Bürgermeister