

Sanierungsgebiet „Südliche Hauptstraße“

Die Gemeinde Sontheim an der Brenz fördert Sanierungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Südliche Hauptstraße“ auf Grund nachfolgender Modernisierungsrichtlinien:

Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen von Gebäuden gemäß § 177 BauGB auf der Grundlage der Städtebauförderrichtlinien (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 Vorgaben für eine ortsbildgerechte Gestaltung der Gebäude werden beachtet.

2. Festlegung des Kostenerstattungsbetrages für private Sanierungsmaßnahmen:

a) Höhe des Fördersatzes:

Für das Sanierungsgebiet wird ein **Fördersatz von 30% für Wohn- und Geschäftsgebäude** festgelegt.

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. Es wird ein **Höchstbetrag von 40.000 Euro** pro Maßnahme festgelegt.

b) Höhe des Fördersatzes bei Nebengebäuden:

Die Förderquote bei **Modernisierungsmaßnahmen an Nebengebäuden beträgt 30%**. Der Höchstbetrag der Förderung wird auf **20.000 Euro pro Maßnahme** festgesetzt.

Auch für die Modernisierung von Nebengebäuden gelten die genannten (Mindest-) Voraussetzungen.

Der Gemeinderat kann ferner bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen wie z.B. denkmalgeschützten Gebäuden oder Gebäuden mit wichtigen Funktionen eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen.

3. Festlegung des Kostenerstattungsbetrages für private Abbruchmaßnahmen:

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. **Die Obergrenze der Kostenerstattung beträgt 40.000 Euro.**

Für Ordnungsmaßnahmen ohne nachfolgende Neubebauung jedoch mit anschließender Gestaltung, die mit der Gemeinde und STEG vorab abzustimmen ist, werden mit **50 % der Abbruchkosten** gefördert. Es wird ein **Höchstbetrag von 20.000 Euro pro Maßnahme** festgesetzt.

In beiden Fällen gilt, dass bei städtebaulich besonders bedeutsamen Maßnahmen der Gemeinderat eine Überschreitung der Obergrenze genehmigen kann.

4. Festlegung eines Minimalstandards beim Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung:

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 Sanitäranlagen und einer zentralen Warmwasserbereitung einzubauen,
6. sämtliche Installationen im Gebäude (insbesondere die Elektroleitungen) müssen den modernen Anforderungen entsprechen.

Von diesen Anforderungen (Ziffer 1 - 6) kann 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. Anforderungen der Ziffern 2 - 5 finden für Nebengebäude keine Anwendung.

Sontheim an der Brenz, 26. Juli 2023

gez. Rief, Bürgermeister