

StBauFR SH 2015

B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter

- (1) Ausgaben der Gemeinde für die Modernisierung und Instandsetzung privat nutzbarer baulicher Anlagen im Eigentum Dritter sind nach vorheriger Zustimmung der IB.SH zuwendungsfähig.
- (2) Zur Wahrung der Gleichbehandlung sind alle Eigentümerinnen und Eigentümer, an deren baulichen Anlagen im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme Missstände und Mängel gemäß § 177 BauGB festgestellt wurden, von der Gemeinde über die Möglichkeiten des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln zur Anteilfinanzierung der Ausgaben der Modernisierung und Instandsetzung und über die Förderbedingungen zu informieren.
- (3) Voraussetzungen für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sind, dass
 1. im Rahmen der Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme an der baulichen Anlage Missstände oder Mängel gemäß § 177 BauGB festgestellt wurden,
 2. die bauliche Anlage gemäß der städtebaulichen Planung erhalten werden soll,
 3. die vorliegenden Missstände oder Mängel durch Modernisierung oder Instandsetzung beseitigt werden können,
 4. die Ausgaben für die Modernisierung oder Instandsetzung den Kostenanteil, den die Eigentümerin oder der Eigentümer gemäß § 177 Absatz 4 Satz 1 BauGB zu tragen hat, übersteigen,
 5. die Ausgaben der Modernisierung oder Instandsetzung angemessen sind; hiervon kann ausgegangen werden, wenn die Ausgaben 70 %, bei baulichen Anlagen mit besonderer geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung 120 % eines vergleichbaren Neubaus nicht übersteigen; werden diese Werte überschritten, hat die IB.SH vor einer Mitteleinsatzentscheidung das Einvernehmen mit dem MIB herzustellen,
 6. ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot gemäß § 177 BauGB angeordnet wird oder die Eigentümerin oder der Eigentümer und die Gemeinde die Durchführung der zur Beseitigung der Missstände oder Mängel gemäß § 177 BauGB erforderlichen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen nach Zustimmung der IB.SH gemäß Absatz 1 vertraglich vereinbaren,
 7. sich die Eigentümerin oder der Eigentümer mit Eigengeld in Höhe von mindestens 10 % an den bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages zu berücksichtigenden Ausgaben beteiligt; dies gilt nicht im Fall eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes, und
 8. die eingesetzten Städtebauförderungsmittel über den Zeitraum der Zweckbindung dinglich abgesichert werden; dies gilt nicht im Fall eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes.

- (4) Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen, die das Ortsbild dauerhaft negativ beeinträchtigen, ist ausgeschlossen.
- (5) Ausgaben der Kostengruppen 500 (Außenanlagen), 600 (Ausstattung und Kunstwerke) und 750 (Kunst) gemäß DIN 276 sind nicht zuwendungsfähig; hiervon abweichend können Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden für
1. die Gestaltung von Außenanlagen, soweit diese durch die Bau- maßnahme bedingt oder aufgrund der städtebaulichen Planung er- forderlich ist,
 2. eine für die Funktionsfähigkeit der Küchen erforderliche Ausstat- tung; der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln ist auf eine Hö- he von 1.000 Euro pro Wohneinheit begrenzt.
- (6) Städtebauförderungsmittel können bis zur Höhe des gemäß Anlage 13 zu ermittelnden Kostenerstattungsbetrages eingesetzt werden. Bei der Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages ist ein pauschaler Abzug von 5 % der Ausgaben für die Modernisierung und Instandsetzung für unterlassene Instandsetzung vorzunehmen. Im Fall eines Modernisie- rungs- oder Instandsetzungsgebotes entfällt der pauschale Abzug von 5 %; diesbezüglich gilt § 177 Absatz 4 Satz 3 BauGB.
- (7) Für den Antrag auf Zustimmung gemäß Absatz 1 ist Anlage 11 zu ver- wenden.
- (8) Für mit Städtebauförderungsmitteln finanzierte Modernisierungen und Instandsetzungen baulicher Anlagen im Eigentum Dritter ist die Ge- meinde an die Erfüllung deswendungszweckes für eine Dauer von 10 Jahren gebunden. Die Zweckbindungsfrist beginnt mit dem Zeit- punkt der Aufnahme der zweckentsprechenden Nutzung nach Ab- schluss der Baumaßnahme. Erzielt die Eigentümerin bzw. der Eigen- tümer während der Zweckbindungsfrist durch die Veräußerung des Grundstückes einen Verkaufserlös, dessen Höhe ihre bzw. seine Betei- ligung an den Gesamtkosten der Modernisierungs- und Instandset- zungsmaßnahme übersteigt, so hat die Gemeinde die Rückzahlung der gewährten Städtebauförderungsmittel in der Höhe des erzielten Über- schusses sicherzustellen. Bei der Berechnung des Überschusses blei- ben Bodenwertsteigerungen unberücksichtigt. Die Zweckbindung gilt nicht im Fall eines Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebotes.