

Arbeitshilfe zur Festlegung eines Bauherrenanteils

– Stand: August 2024 –

Einleitung

Die nachfolgende Zusammenstellung von Bauherrenanteilen für die jeweiligen Fallgruppen an Vorhaben, untergliedert nach Ordnungs- und Baumaßnahmen und Bauherren stellt die gängige Verwaltungspraxis dar und soll den Städten und Gemeinden als Orientierung dienen. Sonderregelungen bzw. Einzelfallentscheidungen sind nicht dargestellt und sind mit der Bewilligungsbehörde im Antragsverfahren abzustimmen.

Übersicht Bauherrenanteil

Bauherr	Stadt/ Gemeinde	Landkreis	Kirche	Wohnungsbau- gesellschaft/ -genossenschaft	Andere Dritte (nicht Stiftungen und Vereine)
Fallgruppen					
Ordnungsmaßnahmen					
1 Sanierung/Sicherung Stütz- bzw. Stadtmauer (historisch und/oder denkmalgeschützt)	-	15 - 50 % (abhängig von städtebaulicher Bedeutung)	15 - 50 % (abhängig von städtebaulicher Bedeutung)	15 - 50 % (abhängig von städtebaulicher Bedeutung)	15 - 50 % (abhängig von städtebaulicher Bedeutung)
2 Wohnumfeldgestaltung	-	-	-	15 %	15 % (bei Zugehörigkeit zu bereits sanierten Objekten)
Baumaßnahmen					
3 Bauherrenanteile bei Abbruch von Nebengebäuden	-	-	-	mindestens 30 %	mindestens 30 %
4 Sanierung Rathaus/ Verwaltungsgebäude	40 % (bei Einzeldenkmal 30 %)	40 % (bei Einzeldenkmal 30 %)	-	-	-
5 Sanierung Gebäude mit Eigen- und Fremdnutzung (mit KEB)	mindestens 15 % (zzgl. Abzug rentierliche Kosten)	mindestens 15 % (zzgl. Abzug rentierliche Kosten)	mindestens 15 % (zzgl. Abzug rentierliche Kosten)	mindestens 15 % (zzgl. Abzug rentierliche Kosten)	mindestens 15 % (zzgl. Abzug rentierliche Kosten)
6 Sanierung Kirchengebäude im Sanierungsgebiet	-	-	40 %	-	-

Bauherr	Stadt/ Gemeinde	Landkreis	Kirche	Wohnungsbau- gesellschaft/ -genossenschaft	Andere Dritte (nicht Stiftungen und Vereine)
Fallgruppen					
7 Sanierung Kirchen außerhalb Sanierungsgebiet (TL-S)	-	-	20 - 40 %	-	-
8 Teilsanierung Gebäude – letzter Bauabschnitt (ohne KEB)	-	-	-	-	70 %
9 Toilettenanlagen (öffentlich zugänglich)	15 %	-	-	15 %	-

Anmerkung zur Übersicht – Sonderfall Vereine und Stiftungen:

Gemeinnützige Vereine und Stiftungen bilden einen Sonderfall als Bauherr. Nur durch das private Engagement der eben erwähnten können städtebaulich wertvolle Gebäude erhalten und wieder einer Nutzung zugeführt werden. Die schwache finanzielle Leistungskraft, verbunden mit der zumeist geringen Wirtschaftlichkeit der Vorhaben von Vereinen und Stiftungen, begründet für diesen Sonderfall den Verzicht auf einen Bauherrenanteil für die Ermittlung der zuwendungsfähigen Ausgaben. Diese Fälle sind im Vorfeld mit der Bewilligungsbehörde abzustimmen.

Erläuterungen zu Fallgruppe 1:

Befindet sich die Stütz- bzw. Stadtmauer auf städtischem Grund werden die zuwendungsfähigen Ausgaben zu 100 Prozent gefördert.

Bei der Festlegung eines Bauherrenanteils für die Sanierung von Stützmauern/Stadtmauern auf privaten Grundstücken ist das öffentliche Interesse des Vorhabens entscheidend. Je höher das öffentliche Interesse einzustufen ist, desto höher ist der Fördersatz bzw. niedriger der Bauherrenanteil. So kann dieser von 15 Prozent bis 50 Prozent variieren. Genaue Festlegungen zwischen Privaten von Stadt sind in einem Ordnungsmaßnahmenvertrag zu regeln.

Erläuterungen zu Fallgruppe 2:

Die Außenanlagen sind öffentlich zugänglich. Der Mitleistungsanteil der Gemeinde kann gemäß Nummer 6.7 der ThStBauFR auf Antrag der Gemeinde und bei Zustimmung der Bewilligungsbehörde auf 20 Prozent bis zu 10 Prozent von der Wohnungsbaugesellschaft/-genossenschaft übernommen werden, wenn die in der Richtlinie benannten Voraussetzungen erfüllt sind. Bei einem privaten Bauherrn müssen die Freiflächen nicht unbedingt öffentlich zugänglich sein, jedoch müssen diese zu einem bereits sanierten und durch Städtebauförderungsmittel geförderten Gebäude gehören.

Erläuterungen zu Fallgruppe 4:

Handelt es sich bei dem Rathaus/Verwaltungsgebäude um ein Einzeldenkmal, kann der Bauherrenanteil auf 30 Prozent abgesenkt werden. Der geregelte Abzug von den zuwendungsfähigen Ausgaben ist auf der klar gebietsübergreifenden Wirkung von Rathäusern/Verwaltungsgebäuden begründet.

Erläuterungen zu Fallgruppe 5:

Diese Fallgruppe bezieht sich auf die Sanierung von kommunalen/privaten/kirchlichen Gebäuden, welche für den Gemeinbedarf (Musikschulen, Volkshochschulen etc.) oder zu Wohnzwecken vermietet werden. Das errechnete Fremdkapital ergibt sich aus den in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angegebenen Jahreserträgen und Aufwendungen für die Räumlichkeiten.

Erläuterungen zu Fallgruppen 6 und 7:

Der durchschnittliche Bauherrenanteil für Kirchen innerhalb von Sanierungsgebieten beträgt 40 Prozent. Für Kirchen außerhalb von Sanierungsgebieten (TL-S, Kircheninitiative) kann der Bauherrenanteil von 20 bis 40 Prozent variieren. Der gemeindliche Miteleistungsanteil kann für beide Fälle durch Mittel des Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologie, durch Mittel der jeweils zuständigen Landeskirche bzw. die Jüdische Landesgemeinde oder durch Stiftungsmittel reduziert werden.

Erläuterungen zu Fallgruppe 8:

Diese Pauschalförderung in Höhe von 30 Prozent der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben als letzter Bauabschnitt erfordert einen Nachweis des Bauherrn über die abgeschlossene Innensanierung und eine Erklärung, dass es sich bei dieser Teilsanierung um den letzten Bauabschnitt handelt. Eine Förderung ist sinnvoll, wenn die prognostizierten Gesamtkosten der Teilsanierung den Maximalbetrag des kommunalen Förderprogramms weit übersteigen und für dieses Gebäude bisher keine Förderung bewilligt wurde. Auch spielt die Bedeutung des Gebäudes (Einzeldenkmal) eine entscheidende Rolle.