

Sanierung – Modernisierung – Abbruch

Anlage 2 zu den

Durchführungsbestimmungen zum Bayerischen Programm zur Stärkung
des Weinbaus – Teil B Investitionsförderung (WBB)

vom 21. Mai 2025 Az.: L3-7387-1/546

1. Sanierung (nicht förderfähig)

Sanierung = Instandhaltung, Wiederherstellen der ursprünglichen Qualität, Feststellung und Beseitigung eines baulichen Schadens. Ziel einer Sanierung ist die Wiederherstellung des standsicheren und zweckbestimmt nutzbaren Zustands. Unter Gebäudesanierung oder Bauwerkssanierung versteht man die durchgreifende Reparatur oder Erneuerung von Bauteilen, Gebäudeabschnitten oder des gesamten Bauwerks.

1.1 Beispiele:

Typische Sanierungsmaßnahmen am Gebäude sind:

- Generelle substanzerhaltende Sanierung des Gebäudes/Bauteils
- Ausblühungen, Durchfeuchtungen, Mauertrockenlegung (z. B. mittels Bohrloch-Injektage)
- Kellerhalssanierung durch Erneuerung der vertikalen Bauwerksabdichtung unterhalb der Geländeoberkante und/oder die horizontale Abdichtung gegen drückendes oder nichtdrückendes (Stau-)Wasser
- Schimmelpilzbefall oder Hausschwamm
- Dachsanierung bei Steil- und Flachdächern (Austausch der Dachhaut und gegebenenfalls des kompletten Dachstuhls)
- Deckenbalkensanierung mit Erneuerung der Holzbalkendecke durch Verstärkung oder Austausch von Bauteilen (ohne Umbau für Weinvermarktung, etc.)
- Balkonsanierung (Betonsanierung)
- Statische Ertüchtigung, z. B. Abplatzungen oder Rissen an einem Bauteil auf Grund von Setzungen (Wiederherstellen der statischen Funktion von tragenden Bauteilen)
- Bei Sanierung von Konstruktionen im Beton und Mauerwerksbau, aber auch Holzbau (Dachkonstruktion/Holzbalkendecke, Fachwerkbau) muss die ursprüngliche Qualität wiederhergestellt werden. Dabei steht der aktuelle „Stand der Bautechnik“ nicht in der Bringschuld, wird aber sinnigerweise angestrebt (= notwendige Erhaltungsmaßnahme)
- Hygienische Sanierung (ohne Verbesserungen der Weinqualität), wie z. B. Bodensanierung im Keller ohne Investition in Kellertechnik, wie z. B. Gärsteuerung o. ä. (= notwendige Maßnahme auf Grund behördlicher Aufforderung)
- Fußbodensanierung im Sinne von Renovierung (Erneuerung/Ergänzung des Bodenbelags, ohne dass weitere Investitionen in Weinbautechnik zur Verbesserung der Weinqualität getätigt werden)
- Asbestsanierung, Entfernung von gefährlichen Asbest-Baustoffen oder dessen Austausch gegen unbedenklichere Baustoffe mit ähnlichen Brandschutztechnischen Eigenschaften
- Bodensanierung: Grundstück – Boden/Erreich ist kontaminiert (Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast)

- Brandsanierung: Durch Brand wurden Schadstoffe freigesetzt und müssen fachgerecht entsorgt werden

2. Renovierung (nicht förderfähig)

Renovierung = Ausbesserungsarbeiten, sodass teils ein fast neuer Zustand erreicht wird (Schwerpunkt: optische Ertüchtigung, es liegt nicht zwingend ein Schaden vor).

2.1 Beispiele

- Neuer, frischer Anstrich (Wand/Fassade)
- Überarbeiten von alten Putzstrukturen, die vielleicht unansehnlich geworden sind oder einfach nicht mehr gefallen
- Ausbesserungsarbeiten an Bodenbelägen
- Schönheitsreparaturen - Schäden aufgrund von Abnutzung durch den gewöhnlichen Gebrauch werden so beseitigt und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt

Dies gilt, wenn kein Umbau oder keine Umnutzung bestehender Räumlichkeiten für die Weinproduktion oder Weinvermarktung vorliegt.

3. Modernisierung (förderfähig)

Modernisierung = auf den neuesten Stand bringen („state of the art“). Dies schließt auch Wärmedämmung ein. Wärmedämmung eines Gebäudes z.B. gemäß GEG ist keine Reparatur, Renovierung oder Wiederherstellung der ursprünglichen Qualität, sondern eine Modernisierung nach den aktuellen Anforderungen.

3.1 Beispiele

- Kellermodernisierung: Vorh. Betonboden bekommt beispielsweise einen Kunstharzbelag, vorh. Rinnen werden in Edelstahl ausgeführt. Weiterhin wird z. B. ein Sockel betoniert, es wird eine Klimatisierung eingebaut, es wird ein Beleuchtungskonzept erstellt, alte GFK-Tanks werden durch Edelstahltanks ersetzt, es wird eine Gärsteuerung eingebaut, usw. (Auf jeden Fall muss/sollte ein Zusammenhang vorhanden sein.) Lediglich die Bodensanierung bzw. die Erneuerung eines vorhandenen Belags (Fliese/Acryl) ist nicht förderfähig (Sanierung/Renovierung betrachten).
- Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der Anpassung an den Stand der Technik
- Modernisierung der Vermarktung: Alte Möblierung wird durch neue Einrichtung/Theke/Beleuchtung usw. im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen ersetzt, Holzdecke wird ausgebaut und wird beispielsweise mit einer Lichtdecke gestaltet usw. Zeitgemäße, moderne Gestaltung sollte im Ziel erreicht werden.
- Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ziel der energietechnischen Ertüchtigung eines Gebäudes zur Minimierung des Heizenergiebedarfs nach GEG, z.B. Einbau von Wärmedämmung eines Daches, Fassade, Kellerdecke, Decke zum kalten Dachraum, Erneuerung von Fenstern, usw.

4. Ersatzmaßnahme (nicht förderfähig)

Einfache Ersatzmaßnahme = Austausch von einzelnen Bauteilen ohne Zusammenhang zu o. g. Modernisierung oder bauliche Veränderungen.

4.1 Beispiele

- Einbau/Austausch von Fenstern für die Verbesserung des Wärme- und Schallschutzes, ohne Umbau bzw. Modernisierung (z. B. im Vermarktungsbereich)
- Fenstersanierung: Austausch alter Fenster gegen neue Fenster, sofern damit keine thermische Sanierung angestrebt wird

5. Abbruch (nicht förderfähig)

Abbruch = (komplettes Gebäude wird entfernt, auch wenn Außenwände oder auch nur eine Außenwand stehen bleiben).

Teilabbruch sowie Entkernung = Gebäude wird teilweise entfernt (z. B. Anbau).

Als Entkernung bezeichnet man den Teil-Abriss eines bestehenden Gebäudes, bei dem in der Regel lediglich die Fassade erhalten bleibt. Entkernungen werden vor allem durchgeführt, wenn die Fassade eines Gebäudes erhalten werden soll, die dahinterliegende Struktur aber baufällig ist oder aus anderen Gründen nicht mehr rentabel genutzt werden kann. Bei der Entkernung handelt es sich um einen massiven baulichen Eingriff, der auch vor tragenden Elementen nicht Halt macht. Das komplette Demontieren einer Rauminnenhülle bezeichnet man ebenfalls als „Entkernen“. Es beinhaltet das Demontieren der Deckenverkleidung bis auf das tragende Trägermaterial (Balkenlage), das Demontieren aller Wandverkleidungen bis auf die tragende Ständerkonstruktion (Mauerwerk, Balkenrost) und das Demontieren der Bodenfläche bis auf die tragende Konstruktion (Unterslagsboden, Balkenlage), die Demontage der Elektroleitungen/Wasserleitungen, etc. Vorgängig werden alle Inneneinrichtungen demontiert wie das Badezimmer, Küche, Türen, Fenster, Einbauschränke etc.

Ebenso als Abriss jedoch im Sinne von Umbaumaßnahmen bezeichnet man das Entfernen einzelner Wände, die Erstellung von Durchbrüchen im Mauerwerk und/oder in der Decke usw.

Stand: Mai 2025