



Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“

A. ALLGEMEINES

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung des Landes Baden-Württemberg.

Grundlage hierfür ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung.

Diese Richtlinien gelten nur für Objekte innerhalb der förmlich festgelegten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Hochberg II“ in Remseck am Neckar.

Die Förderung erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen. Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet, auch nicht auf die absolute Höhe der jeweils angegebenen Fördersätze.

B. FÖRDERARTEN

1. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten (Baumaßnahmen)

1.1 Begriffsdefinition „Modernisierung“

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen zur Beseitigung von Missständen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen. Dabei soll auch eine gute städtebauliche Gestaltung angestrebt werden.

Die baulichen Maßnahmen dienen insbesondere dazu, bestehende Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen.

Werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen, um bisher nicht oder

anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung ebenfalls förderfähig.

1.2 Begriffsdefinition „Instandsetzung“

Instandsetzungsmaßnahmen dienen der Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung von Gebäuden wiederherstellen. In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z. B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

1.3 Fördergrundsätze

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf Modernisierungsmaßnahmen, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann. Darüber hinaus bieten Modernisierungsmaßnahmen eine gute Gelegenheit, die zur Energieeinsparung im Sinne der Energieeinsparverordnung gebotene, aber bei älteren Gebäuden meist nicht ausreichende Dichtheit der Gebäudehülle durch Maßnahmen des Wärmeschutzes herzustellen.

Instandsetzungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen.

An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sog. Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern.

Eine Kombination von Fördermitteln aus unterschiedlichen Fördertöpfen ist möglich, wenn sich die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung beziehen (bspw. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht und umweltfreundlich ausgeführt werden und den Sanierungszielen entsprechen.

Insbesondere müssen dabei z. B. folgende **Gestaltungsrichtlinien** eingehalten werden:

Die Dachdeckung muss einheitlich in roter bis rotbrauner Farbe ausgeführt werden.

Die Außenwandflächen sind zu verputzen (Ausnahme: Holzfachwerk, Naturstein und senkrechte Verbretterung an Giebeln). Nicht zulässig sind insbesondere reliefartige Strukturputze, Fassadenverkleidungen aus glatten, polierten und glänzenden Materialien, Glasbausteine etc.

Bei der Farbgebung ist die Umgebungsbebauung zu berücksichtigen. Eine Abstimmung mit der Stadt – gegebenenfalls im Rahmen von Ortsterminen – ist erforderlich.

Vorhandene Klappläden sind grundsätzlich zu erhalten. Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden.

Satellitenempfangsanlagen sind so anzuordnen, dass sie das Erscheinungsbild des Gebäudes möglichst wenig beeinträchtigen.

Anlagen der Außenwerbung müssen sich der Gestaltung des Bauwerkes unterordnen. Sie dürfen ausschließlich an den Geschäfts-, Dienstleistungs- bzw. Werkstatträumen angebracht werden.

1.4 Förderfähige Kosten

Kostenschätzung

Berücksichtigungsfähig sind die in einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung nach DIN 276 dargestellten Kosten bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten soweit sie von der Stadt als erforderlich anerkannt werden.

Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Die Stadt behält sich vor, nur den Standard des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen, Umnutzungsmaßnahmen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann im Rahmen einer umfassenden Modernisierung ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird. Zur Schaffung von Wohnraum ist auch der Ausbau bzw. die Umnutzung von bislang nicht zu Wohnzwecken genutzten Räumlichkeiten förderfähig (z.B. Ausbau einer Scheune).

Private Stellplätze

Die Schaffung von privaten Stellplätzen (Garagen, Carports, offene Stellplätze) kann im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung bezuschusst werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

Eigenleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können bis zur Höhe des Mindestlohns nach der jeweils geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Modernisierungsvertrages und bis zu 15% der sonstigen Gesamtkosten anerkannt werden.

Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden insbesondere Außenanlagen, die nicht im Zusammenhang mit einer Gebäudemodernisierung stehen sowie Luxusmodernisierungen, Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände oder reine Instandhaltungsmaßnahmen, etc.

1.5 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt Remseck am Neckar fördert die Modernisierung und Instandsetzung durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt.

Es gelten folgende grundsätzliche Fördersätze:

- Gebäude werden bis zu 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten gefördert
- Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Objekt höchstens 50.000 €

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen und bei denkmalgeschützten Gebäuden, kann der Fördersatz um bis zu 5% erhöht werden. Der Zuschuss beträgt in der Regel pro Objekt 60.000€.

In Ausnahmefällen ist eine Höherförderung möglich. Die ausnahmsweise Höherförderung ist im Einzelfall zu begründen.

2. Ordnungsmaßnahmen

2.1 Begriffsbestimmungen

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Förderfähige Kosten

Zu den förderfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten.
- Kosten des Umzugs von Bewohnern einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile.

2.3 Art und Höhe der Förderung

Bei sanierungsbedingten privaten Ordnungsmaßnahmen kann im Einzelfall ein Zuschuss bis zu 100% gewährt werden.

Die Förderobergrenze beträgt 50.000 €. In Ausnahmefällen ist eine Höherförderung möglich. Die ausnahmsweise Höherförderung ist im Einzelfall zu begründen.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 vergleichbare Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

C. VERFAHRENSREGELUNGEN

1.1 Antragstellung

Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen. Interessierte Eigentümer wenden sich zur Antragstellung formlos an die Stadt Remseck am Neckar, Dezernat III, Fachgruppe Liegenschaften, Marktplatz 1, 71686 Remseck am Neckar. Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt. Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung nach DIN 276 bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten. Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel des Landes und der Kommune bereitstehen, nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.

1.2 Baubeginn / vertragliche Bindung

Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt erfolgen. Als Baubeginn zählt z.B. bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial. **Bei einem Baubeginn vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden!**

1.3 Durchführungszeitraum

Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

1.4 Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage der bezahlten Rechnungen inklusive Zahlungsnachweisen vornehmlich in Form von Kontoauszügen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen. Die Auszahlung kann je nach Baufortschritt auch in Abschlagszahlungen erfolgen.

1.5 Behördliche Genehmigungen

Die zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung), welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer zusätzlich rechtzeitig einzuholen.

D. ERGÄNZENDE HINWEISE

1. Kombination von Fördermitteln

Eine Kombination mit Fördermitteln aus anderen Förderprogrammen ist möglich. Eine Doppelförderung ist ausgeschlossen.

2. Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Wärme-Gesetz

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist das Gebäude-Energie-Gesetz (GEG) sowie die Regelung zum Einsatz erneuerbarer Energien bei der Wärmeversorgung (Erneuerbare-Wärme-Gesetz – EWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

3. Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 7 i, 10 f und 11 a des Einkommensteuergesetzes wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Stadt eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

E. INKRAFTTRETEN

Diese Richtlinien treten am Tag der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Remseck am Neckar, den 02. Oktober 2024



Dirk Schönberger
Oberbürgermeister

