

Richtlinien zur Förderung von Maßnahmen privater Eigentümer im Sanierungsgebiet „Stadtmitte“

Stand 09.02.2015

A. ALLGEMEINES

Ein wesentliches Ziel der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Erbach ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch Erneuerung von Gebäuden im Sanierungsgebiet sowie die Schaffung von zusätzlichen attraktiven Wohn- und Geschäftsräumen durch Neubebauung.

Die Modernisierung, Instandsetzung und Erneuerung privater Gebäude sowie der Abbruch von Gebäuden können im Rahmen der zur Verfügung stehenden Fördermittel auf der Grundlage einer zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt **vor Beginn einer Baumaßnahme** schriftlich abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

Grundsätzlich gilt, dass nur Vorhaben gefördert werden, die den Sanierungszielen entsprechen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen wird durch diese Richtlinien nicht begründet. Insbesondere ist der Abschluss von Verträgen mit der Gewährung von Zuschüssen durch die zur Verfügung stehenden Fördermittel limitiert.

B. Förderrechtliche Grundlagen

Die Förderung richtet sich nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft Baden-Württemberg in der jeweils geltenden Fassung.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1) ersichtlich.

Der Sanierungszeitraum läuft nach dem Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Tübingen längstens bis zum 31.12.2022. Maßnahmen, die gefördert werden sollen, müssen spätestens bis zu diesem Zeitpunkt durchgeführt und abgerechnet sein.

Zuständig für Entscheidungen über die Höhe der Zuwendungen ist der Gemeinderat von Erbach. Dieser entscheidet in Einzelfällen auch über die Zulassung von Ausnahmen von diesen Richtlinien.



C. Allgemeine Fördervoraussetzungen

- Das Grundstück liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.
- Abschluss eines Vertrages zwischen Grundstückseigentümer und Stadt vor Beginn der Maßnahmen; Maßnahmen, die vor Abschluss des Vertrages begonnen wurden, sind nicht förderfähig.
- Kann eine Maßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm bezuschusst werden, kommt in der Regel eine Zuwendung aus Städtebaufördermitteln nicht in Betracht.
- Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Stadt und zu Lasten des Vertragsgrundstücks mit folgendem Inhalt:

"Auf Dauer sind ungeachtet einer etwaigen geltenden bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit auf dem Grundstück Flst. Nr. 412 nachfolgende Nutzungen zu unterlassen:

- a) Vergnügungsstätten im Sinne der Baunutzungsordnung
- b) Betriebe nach § 33 a) bis d) sowie 33 h) und i) Gewerbeordnung
- c) Sex-Shops und sonstige auf Sex aufbauenden Betriebe und Einrichtungen."

D. Förderung der Erneuerung zu erhaltender privater Gebäude

1. Fördergrundsätze

- Die Kosten für die Erneuerungsmaßnahme müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Gefördert wird nur ein umfangreiches Maßnahmenpaket, also eine durchgreifende/umfassende Erneuerung. Der Zustand des Gebäudes soll nach der Erneuerung nahezu einem Neubau entsprechen. Lediglich punktuelle Maßnahmen (z.B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Fördervoraussetzungen nicht.
- Nicht zuwendungsfähig sind Instandhaltungsmaßnahmen, es sei denn, sie sind Teil einer Erneuerung. **Instandhaltung** ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind.
- Möglich ist die Förderung einzelner Gewerke nur dann, wenn das Gebäude ansonsten dem anzustrebenden Zustand bereits entspricht („Resterneuerungsmaßnahme“).
- Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist besonders Rechnung zu tragen. Das Vorhaben muss den aktuellen Anforderungen über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden entsprechen. Vor Beginn der

Maßnahmen ist eine energetische Beurteilung des Gebäudes und der Heizungsanlage vorzunehmen.

Die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes des Gebäudes sind von einer sachkundigen Firma auszuführen. Die Erbringung dieser Maßnahmen in Eigenleistung ist nur möglich, wenn der Eigentümer die erforderliche fachtechnische Qualifikation auf diesem Spezialgebiet nachweisen kann.

- Die erneuerungsbedingten förderfähigen Kosten müssen mindestens 10.000,00 Euro betragen.
- Sonstige Genehmigungserfordernisse (insbesondere sanierungs-, bau- und denkmalsschutzrechtliche) sind zu beachten und die vertraglichen Bedingungen und sonstigen rechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Erneuerungsmaßnahme einzuhalten.
- Die Außengestaltung des Gebäudes mit Grundstück – insbesondere der Fenster, des Daches incl. Dachaufbauten, der Farbgebung, evtl. Werbeanlagen, der Einfriedungen, der Gestaltung der Außenanlagen – ist im Einvernehmen mit der Stadt auszuführen.

2. Art und Höhe der Förderung

- Die Stadt fördert die Erneuerung von Gebäuden in privatem Eigentum durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird in einer zwischen Stadt und Eigentümer abzuschließenden Erneuerungs-/Modernisierungsvereinbarung als Höchstbetrag begrenzt. Voraussetzung für die Zuschussgewährung ist, dass die zur Sicherung der Sanierungsziele und –zwecke in der Vereinbarung auferlegten Pflichten eingehalten werden. Zur Absicherung dieser Verpflichtungen behält sich die Stadt für gravierende Vertragsverletzungen einen bedingten Rückerstattungsanspruch vor.
- Es gilt ein Fördersatz von 20 % der förderfähigen Kosten und ein maximaler Kostenerstattungsbetrag (Zuschuss) von 50.000,00 Euro je Gebäude.

In Einzelfällen, insbesondere bei Gebäuden mit besonderen städtebaulichen Aufgabenstellungen und komplexen Missstands Situationen kann ein höherer Fördersatz und/oder ein höherer maximaler Kostenerstattungsbetrag zu Grunde gelegt werden. Hierüber entscheidet im Einzelfall der Gemeinderat.

- Luxus-Modernisierungen sind nicht förderfähig. Die Förderung der notwendigen Erneuerungskosten erfolgt höchstens für eine Ausstattung der Nutzungseinheiten, die zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich ist und für Maßnahmen in einer Qualität, die den von der Stadt anerkannten Standards entspricht. Eine höherwertige Ausstattung ist zugelassen, wenn die Mehrkosten allein vom Eigentümer getragen werden.

- Arbeitsleistungen des Bauherrn und dessen Angehörigen werden nicht gefördert.
- Die Schaffung neuer Wohnungen durch Ausbau (z.B. des Dachgeschosses) kann gefördert werden, wenn die Wohnungen aus mindestens 2 Zimmer, Küche und Bad/WC bestehen. Soweit Wohnungen, die durch Ausbau neu geschaffen oder durch neu zu schaffende Wohnräume erweitert werden, so groß ausfallen, dass sie eine Wohnfläche von 120 m² überschreiten, wird bei der Ermittlung der Höhe des Zuschusses nur eine anteilige Wohnfläche unter Anrechnung der Bestandsfläche von 120 m² berücksichtigt.

3. Wesentliche Verpflichtungen des Eigentümers

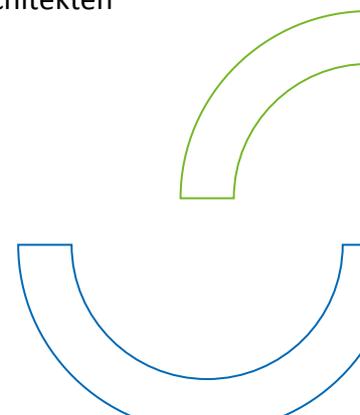
In der Erneuerungs-/Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer insbesondere

- die Erneuerung in der vertraglich festgelegten Art, Zeit und Umfang durchzuführen und über die für die Erneuerungsmaßnahme entstandenen Kosten innerhalb der vereinbarten Frist Rechnung zu legen;
- dass der Mietzins für die erneuerten Nutzungseinheiten auf die Dauer von 10 Jahren ab Schlusszahlung des Zuschusses die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschreiten darf;
- keine Umnutzung (Zweckentfremdung) der geförderten Räume innerhalb eines Zeitraumes von 10 Jahren nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Stadtmitte" vorzunehmen;
- zur Absicherung der Verpflichtungen gegenüber der Stadt bei einem voraussichtlichen Zuschuss von mehr als 10.000,00 Euro zu Lasten des Vertragsgrundstücks und zu Gunsten der Stadt im Grundbuch eine auf 10 Jahre nach Aufhebung der Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet "Stadtmitte" befristete Buchgrundschuld zur Absicherung der bedingten Rückforderungsansprüche eintragen zu lassen.

4. VERFAHREN

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Erneuerungsbedarf besteht und die nach den Zielen der Stadt erhalten bleiben sollen, können sich von der Stadt und vom Sanierungsberater, der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH kostenlos über die Fördermöglichkeiten für ihr Objekt beraten lassen. Die Beratung hat das Ziel, aufzuzeigen, wie die von der Stadt angestrebten Sanierungsziele durch geeignete Maßnahmen erreicht werden können.

Die Höhe des voraussichtlichen, maximalen Förderbetrages wird ermittelt auf der Grundlage des vom Eigentümer bzw. des vom Eigentümer auf seine Kosten beauftragten Architekten erstellten detaillierten Maßnahmenprogramms mit Kostenermittlung für die durchzuführenden Maßnahmen.



Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsträger eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss nach Maßgabe dieser Richtlinien festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird nach Vorliegen des Gemeinderatsbeschlusses über die max. Zuschusshöhe zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.

Erst danach darf mit den Erneuerungsarbeiten begonnen und Aufträge vergeben werden (ausgenommen notwendige Planungsleistungen in Abstimmung mit der Stadt).

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt in Form von Abschlagszahlungen entsprechend dem Fortschritt der Erneuerungsmaßnahme. Nach Abschluss der Maßnahme hat der Eigentümer der Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor zu legen. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

5. Steuerliche Förderung im Sanierungsgebiet

Nach §§ 7h, 10f, 11a Einkommensteuergesetz in der geltenden Fassung bestehen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten. Grundsätzliche Voraussetzung für die Inanspruchnahme dieser erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten ist ebenfalls der Abschluss einer Vereinbarung zwischen dem Eigentümer und der Stadt vor **Baubeginn**.

Ob die erhöhten steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten im Einzelfall Anwendung finden können, ist vom Eigentümer mit dessen Steuerberater und/oder dem zuständigen Finanzamt abzuklären.

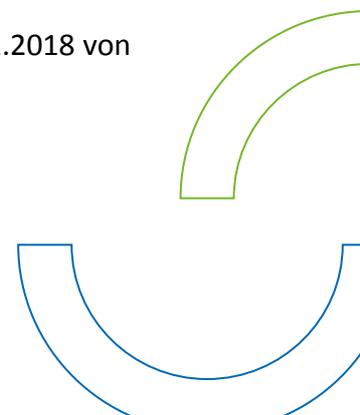
E. Abbruch von privaten Gebäuden

Ist aus städtebaulichen Gründen entsprechend den Sanierungszielen der Stadt der Abbruch eines Gebäudes erforderlich, so können dem Eigentümer

- bis 31.12.2017 die Abbruchkosten zu 100 % erstattet werden; ab 01.01.2018 bis 31.12.2022 verringert sich der Erstattungsbetrag auf 80 % der Abbruchkosten sowie
- auf der Grundlage eines Gutachten des Gutachterausschusses der Stadt oder eines öffentlich vereidigten Grundstücksachverständigen 60 % des Verkehrswertes der abzurechnenden Bausubstanz entschädigt werden.

Grundlage für die Erstattung von Abbruchkosten ist das Günstigste der einzuholenden Angebote bzw. der öffentlichen Ausschreibung.

Von den Abbruchkosten ist vor Ansatz des Fördersatzes von 100 % bzw. ab 01.01.2018 von 80 % eine ggf. durch die zu fördernde Ordnungsmaßnahme ausgelöste Bodenwertsteigerung, die gutachterlich festzustellen ist, in Abzug zu bringen.



Voraussetzung für eine Förderung des Abbruchs von privaten Gebäuden ist der Abschluss eines Ordnungsmaßnahmenvertrages vor Beginn der Maßnahme, in dem der Eigentümer sich u.a. verpflichtet, die künftige Nutzung des frei werdenden Grundstück gemäß den Sanierungszielen der Stadt innerhalb eines absehbaren, zu vereinbarenden Zeitraums auf seine Kosten zu realisieren (Bau-/Nutzungsverpflichtung). Die Fördermittel werden in Raten entsprechend dem Realisierungsstand der angestrebten Nutzung ausbezahlt.

Erbach, den 09.02.2015

Achim Gaus
Bürgermeister

Auskünfte erhalten Sie zu:

***Planungs- und
Genehmigungsfragen***

Durch die

Stadt Erbach

Bauverwaltung
Erlenbachstraße 50
89155 Erbach
Telefon 07305/9676-45
Herr Gerstlauer
e-mail: gerstlauer@erbach.donau.de

Fragen zur Förderung

Durch den Sanierungsträger

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Regionalbüro Ulm
Zinglerstraße 70
89077 Ulm
Telefon 0731/602896-25
Herr Weikert
e-mail: horst.weikert@lbbw-im.de

