

Anlage 5

Fördergrundsätze

für private Maßnahmen

im Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“

der Gemeinde Rudersberg

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit, eine erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten in Anspruch zu nehmen.

Nachdem im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Ortskern Schlechtbach“ der Gemeinde Rudersberg zahlreiche Gebäude mit Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsbedarf festgestellt worden sind und der zur Verfügung stehende Förderrahmen begrenzt ist, werden hiermit im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten allgemein geltende Richtlinien für die Förderung privater Maßnahmen in diesem Sanierungsgebiet festgelegt.

Der Schwerpunkt der Förderung soll auf Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung liegen, um dadurch eine Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnstandards im Sanierungsgebiet zu erreichen.

Reine Instandsetzungsmaßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen.

Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnraum können im Einzelfall ebenfalls gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde.

Kann eine private Maßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, so kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, Mittel anderer Förderprogramme im Einzelfall mit Mitteln der Städtebauförderung zu kombinieren, wenn die jeweiligen Förderprogramme auf unterschiedliche Bereiche einer Einzelmaßnahme bezogen werden können (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Bau- und Grundstückskosten).

2. Grundlage der Förderung

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung sind die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) sowie das Einkommensteuergesetz (EStG) in der jeweils aktuellen Fassung.

3. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden

3.1 Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- (1) Maßnahmenbeschreibung
- (2) Fachmännische Kostenschätzung, z. B. durch einen Architekten oder Bauingenieur, oder Einholung von Angeboten von Handwerkern (mindestens drei je Gewerk).
- (3) Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan mit Gebäudeansichten.
- (4) Die Gebäude müssen grundsätzlich umfassend saniert werden, d.h. die wesentlichen Mängel und Schäden müssen beseitigt werden. Eine umfassende Sanierung liegt vor, wenn sie sich aus mehreren Einzelmaßnahmen zusammensetzt, die jeweils zu einer nachhaltigen Erhöhung des Gebrauchswertes des gesamten Gebäudes bzw. der Wohn- oder Gewerbeeinheit beitragen.
- (5) Gegebenenfalls Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen (insbesondere Denkmalschutzprogramm, KfW-Programme).
- (6) Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Rudersberg.

3.2 Förderhöhe

- (1) Der Förderzuschuss beträgt im Regelfall **25%**. Berechnungsgrundlage für die Höhe des Zuschusses sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach den Städtebauförderungsrichtlinien.
- (2) Bei Gebäuden, deren Denkmaleigenschaft im Zeitpunkt der Förderung durch die zuständige Behörde festgestellt worden ist, beträgt der Förderzuschuss im Regelfall **35%**.
- (3) Auch bei Gebäuden, die nicht denkmalgeschützt sind, kann der Förderzuschuss im Einzelfall auf maximal **35%** erhöht werden. Die Voraussetzungen für diese ausnahmsweise Fördererhöhung sind im Einzelfall zu begründen (z. B. mit der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes).
- (4) Die Förderhöhe hat mindestens **6.000,00 €** zu betragen, d.h. die berücksichtigungsfähigen Kosten müssen mindestens **24.000,00 €** betragen. Bei Maßnahmen mit geringem Kostenaufwand und daraus resultierendem Förderzuschuss von unter **6.000,00 €** erfolgt keine Förderung. Bei Gebäuden mit Denkmaleigenschaft oder wenn das Gebäude erhaltenswert bzw. Ortsbild prägend ist müssen die Mindestkosten ca. **17.143,00 €** betragen.

4. Abbruch von Gebäuden / Ordnungsmaßnahmen

4.1 Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- (1) Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstückes bzw. zur Gestaltung der entstehenden Freifläche.
- (2) Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Fachunternehmen
- (3) Soweit erforderlich denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder die Neubebauung.
- (4) Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Rudersberg.

4.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

- (1) Die Entschädigung der Abbruchkosten bei anschließender Neubebauung durch den beantragenden Grundstückseigentümer gemäß Neuordnungskonzept des Grundstücks wird auf 100 % der nachgewiesenen Kosten höchstens jedoch 100 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt
- (2) Erfolgt keine anschließende Neubebauung, so wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf 50 % der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch 50 % der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt.
- (3) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht.

5. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Die Förderung wird auf maximal **50.000,00 €** pro Grundstück bzw. Einzelmaßnahme beschränkt. Im Falle einer bestätigten Denkmaleigenschaft oder wenn das Gebäude erhaltenswert bzw. Ortsbild prägend ist, beträgt die Förderobergrenze bei Modernisierungen max. **75.000,00 €**.

6. Verfahren und Zuständigkeiten

Im Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen ist vermerkt, ob und wo Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen an einzelnen Gebäuden notwendig sind. Der Eigentümer eines Gebäudes, für das ein solcher Bedarf ermittelt wurde, kann sich hinsichtlich seiner Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen von der als Modernisierungsbetreuer beauftragten Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (WHS) kostenfrei beraten und über die Ziele der Sanierungsmaßnahme informieren lassen.

Bei umfassenden Maßnahmen ist auf Kosten des Eigentümers ein Architekt, der entsprechende Planentwürfe erarbeitet und die erforderlichen Kostenschätzungen erstellt, zu beauftragen. In allen übrigen Fällen sind durch den jeweiligen Eigentümer drei Angebote von Fachfirmen je Gewerk einzuholen (siehe Ziff. 3.1 und 4.1). Die WHS prüfen auf Grundlage der Richtlinien, ob bzw. welcher Anteil der entstehenden Kosten förderfähig ist.

Anschließend wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen Eigentümer und Gemeinde Rudersberg geschlossen, in dem u. a. geregelt wird, welche Maßnahmen durchzuführen sind, welche Kosten in welcher Höhe bezuschusst werden und welche Auflagen der Eigentümer bei der geplanten Maßnahme zu beachten hat.

Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit den Bauarbeiten begonnen werden, da sonst keine Förderung bzw. steuerliche Bescheinigung erfolgt.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in der Regel in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Dabei werden auf Nachweis der entstandenen Kosten die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Abschlagszahlungen auf Anforderung durch den Eigentümer und nach Prüfung durch die WHS oder die Gemeinde Rudersberg ausgezahlt.

Nach Fertigstellung der Maßnahme hat der Eigentümer der WHS oder Gemeinde unverzüglich die Abrechnung mit dem Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen. WHS und/oder Gemeinde Rudersberg stellen dann die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Gemeinde Rudersberg dem Eigentümer auf dessen Antrag die nach Bescheinigungsrichtlinie zum EStG notwendige Bescheinigung zur Geltendmachung der erhöhten steuerlichen Abschreibung im Sanierungsgebiet aus.

Über die Regelförderung von Einzelmaßnahmen nach Ziff. 3.2 (1), (2) und (3) und Ziff. 4.2 Ziff. (1) und (2) entscheidet die Gemeindeverwaltung im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes. In allen übrigen Fällen, insbesondere bei der Abweichung von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der **Gemeinderat** der Gemeinde Rudersberg.

Rudersberg, 10.12.2019

Für weitere Beratung stehen Ihnen Herr Schaal von der Gemeinde Rudersberg (Tel. 07183 3005-50, E-Mail: r.schaal@rudersberg.de) sowie Frau Rühl vom Sanierungsträger, der Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH (Tel. 07141 16-757226, E-Mail: isabell.ruehl@wuestenrot.de) gerne zur Verfügung.