

# STADT BAD URACH

## Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt II“ in Bad Urach

### A. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nördliche Innenstadt II“ in Bad Urach 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.

Die Förderung erfolgt vorbehaltlich bereitstehender Landesfinanzhilfen und bereitstehender Haushaltsmittel der Stadt.

### B. FÖRDERARTEN

#### 1. BAUMASSNAHMEN

##### 1.1 Erneuerung von Gebäuden

###### 1.1.1 Definitionen

Erneuerung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den städtebaulichen Erneuerungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 % Nutzfläche bzw. Kubatur) erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Erneuerung.

Instandhaltung ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung und Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind.

Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Erneuerung.

###### 1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen an seinem Gebäude durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind.

Die Erneuerungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.

Kann eine Erneuerungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm gefördert werden, kommt eine ergänzende Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die

Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Erneuerung zu beziehen (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

### **1.1.3 Förderschwerpunkte**

Der Schwerpunkt der Förderung liegt auf umfassenden Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Der energetischen Erneuerung wird besonders Rechnung getragen. Die Stadt wird in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen, bei denen die Werte der neuen Energieeinsparverordnung unterschritten und/oder bei denen nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden, vorrangig fördern.

Eine Förderung als Restmaßnahme ist möglich.

### **1.1.4 Art und Höhe der Förderung**

Die Stadt fördert die Erneuerung von Gebäuden durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt.

Der Fördersatz beträgt

#### **30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten**

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz auf bis zu 40 % erhöht werden.

### **1.1.5 Mindestinvestitionsrahmen /Förderobergrenze**

Das Mindestinvestitionsvolumen (förderfähige Kosten) für eine Förderung beträgt 30.000 €. Für Restmaßnahmen gilt ein Mindestinvestitionsrahmen von 15.000 €.

#### **Der Höchstzuschuss für die Erneuerung von Gebäuden beträgt 50.000 €.**

Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann die Förderobergrenze aufgehoben werden.

## **1.2 Wohnungsbau**

Die Kosten des Wohnungsbaus werden von den Eigentümern als Bauherren getragen.

In besonderen Fällen wird eine Zuwendung zu den Baukosten von bis zu 20.000 € pro Wohnung gewährt (Zustimmung des Regierungspräsidiums erforderlich).

## **2. ORDNUNGSMASSNAHMEN**

### **2.1 Begriff**

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 Zuwendungsfähige Kosten**

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

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

## **2.3 Entschädigung**

**Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine Entschädigung von bis zu 100 %.**

Betriebsverlagerungen können nur bis zu dem Betrag gefördert werden, der nach der „De-minimis-Regelung“ der EU wettbewerbsrechtlich unbedenklich ist.

Die Höhe der Entschädigung für abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile richtet sich nach dem Gebäudezeitwert.

Der Gebäudezeitwert ist durch Wertermittlungsgutachten nachzuweisen.

## **C. FÖRDERUNGSGRUNDLAGEN**

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung.

## **D. ZUSTÄNDIGKEITEN**

Die Verwaltung ist im Rahmen dieser Richtlinien für die Vorbereitung von Vereinbarungen zuständig.

Der Gemeinderat beschließt die Vereinbarungen.

Ausnahmen von diesen Richtlinien erlässt der Gemeinderat.

## **E. VERFAHREN**

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes vorgenommen.

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Erneuerungsbedarf bzw. erhebliche Mängel festgestellt wurden, können sich von der Sanierungsstelle (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH / Stadtverwaltung) beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsberater (LBBW Immobilien Kommunalentwicklung Baden-Württemberg GmbH) eine Vereinbarung vorbereitet, in

der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen. Erst danach darf mit den Arbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung des Zuschusses / der Entschädigung erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme.

Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. die endgültige Höhe der Entschädigung fest.

Bad Urach, den 20.03.2013

Elmar Rebmann  
Bürgermeister