

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt II“ in Bad Urach

A. ALLGEMEINES

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien-StBauFR).

Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Ein genereller Rechtsanspruch für private Eigentümer auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Stadt Bad Urach besteht nicht.

Die Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Altstadt II“ in Bad Urach erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen.

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

B. FÖRDERGEGENSTAND

1. Baumaßnahmen zur Erneuerung von Gebäuden

1.1. Definitionen

Erneuerung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen und den Sanierungszielen entsprechen. Die Umnutzung von Gebäuden fällt unter den Begriff der Erneuerung. Die Kosten der Umnutzung sind förderfähig, sofern diese im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen entstehen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten (bis zu 50 % Nutzfläche bzw. Kubatur) erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Modernisierungsmaßnahmen dienen insbesondere dazu, vorhandene Gebäude zeitgemäßen, technischen, hygienischen und funktionellen Ansprüchen anzupassen. Sie führen stets zu einer Ausstattung des Gebäudes, die besser ist als diejenige, die das Gebäude bei der Errichtung aufwies.

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

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 nur zuwendungsfähig, wenn sie Teil einer Erneuerung ist. Reine Instandhaltung ist nicht förderfähig.

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt II“ in Bad Urach

1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes.

Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Die Erneuerungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer 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)

1.3 Förderschwerpunkte

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

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden ist im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Deshalb werden in geeigneten Fällen bauliche Maßnahmen vorrangig gefördert, die die Werte der neuen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

Zusätzlich sind auch Restmaßnahmen förderfähig, sofern es sich bei diesen Erneuerungsmaßnahmen um abgeschlossene Maßnahmen (Gewerke) handelt.

1.4 Art und Höhe der Förderung

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

Es gilt folgender Fördersatz:
30 % der berücksichtigungsfähigen Kosten

Bei Gebäuden, die wegen ihrer besonderen geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz auf bis zu 50 % der berücksichtigungsfähigen Kosten erhöht werden.

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

Der Höchstzuschuss beträgt in der Regel 50.000 €
Bei denkmalgeschützten Gebäuden kann die Förderobergrenze aufgehoben werden.

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Altstadt II“ in Bad Urach

2. Maßnahmen des Wohnungsbaus

Die Kosten des Wohnungsneubaus im Sanierungsgebiet werden vom Eigentümer als Bauherrn getragen. In besonderen Einzelfällen (z. B. Schließung von Baulücken) kann die Stadt nach Abstimmung mit dem Regierungspräsidium eine Förderung von 20.000 € pro Wohnung, zu den Baukosten gewähren.

3. Ordnungsmaßnahmen

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.

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

Der Höchstzuschuss beträgt in der Regel **50.000 €**

Die Höhe der Entschädigung für abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile richtet sich nach dem Gebäudezeitwert und ist durch Wertermittlungsgutachten nachzuweisen.

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

C. 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 besteht, können sich von der Stadt und der KE beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

Als Ergebnis der Beratungen wird 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 Bad Urach abgeschlossen.

Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme und Erbringung des Nachweises über die tatsächlich entstandenen Kosten.

Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Diese stellt in Zusammenarbeit mit der KE die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der endgültigen Höhe der Entschädigung fest.

Richtlinie zur Förderung von Modernisierungs- und
Instandsetzungsmaßnahmen im Rahmen des förmlich festgelegten
Sanierungsgebiets „Altstadt II“ in Bad Urach

D. INKRAFTTRETEN

Die Förderrichtlinie tritt am Tag nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat in Kraft.

Bad Urach, den 11.12.2018



Elmar Rebmann
Bürgermeister