

Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zur Kostenerstattung bei der Freilegung von privaten Grundstücken

Der Gemeinderat der Stadt Tauberbischofsheim hat in seiner Sitzung am 28.10.2009 folgende Richtlinien zur Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken für das Sanierungsgebiet „Untere Altstadt II“ beschlossen:

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Untere Altstadt II“ erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen. Bei der Durchführung von Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken, die den Zielen der Sanierung entsprechen, werden die anfallenden Kosten in der Regel ersetzt.

Sanierungsfördermittel sollen vorrangig für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen in und an Hauptgebäuden mit Wohnnutzung und sonstigen gebietstypischen Nutzungen eingesetzt werden. Darunter fallen reine Wohngebäude und gemischt genutzte Gebäude, aber auch nicht zur Wohnnutzung bestimmte Gebäude und Nebengebäude (z.B. nicht störende gewerbliche oder freiberufliche Nutzung, erhaltenswerte Scheunen und Schuppen). Kann eine Einzelmaßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebaufördermitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Einzelmaßnahmen zu beziehen (z.B. Bauabschnitte und Trennung nach Bau- und Grundstückskosten). Sanierungsfördermittel können jedoch mit zinsverbilligten Darlehen aus speziellen Programmen der KfW und mit CO₂-Minderungsprogrammen kombiniert werden.

1.1 Zuwendungsfähiger Aufwand

Bei der Ermittlung des zuwendungsfähigen Aufwands ist nach Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungs- bzw. Unterhaltungsaufwand zu unterscheiden.

1.1.1 Modernisierung

Modernisierung ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die - unter Fortbestand der bisherigen Nutzung oder bei Änderung der Nutzung entsprechend den Sanierungszielen - den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen. Modernisierung kann auch die Schaffung privater Stellplätze für Gebäude sein, bei deren Errichtung noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat. Werden eigenständige Nutzungseinheiten, z.B. abgeschlossene Wohnungen oder Geschäfte, um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so gelten die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen als Modernisierung.

Die Modernisierungskosten sind - bezogen auf einen normalen zeitgemäßen Standard – grundsätzlich in vollem Umfang förderfähig.

Modernisierungsmaßnahmen sind z.B.:

- der Einbau oder die Verbesserung der Haustechnik
- Einbau oder Erneuerung von Heizungsanlagen
- Sanitäre Anlagen einschließlich neue Anschlüsse
- Küchen (ohne Einrichtungsgegenstände)
- Erneuerung / Erweiterung von Elektroversorgungsleitungen
- Verbesserung der Energieeffizienz nach der Energieeinsparverordnung (EnEV) sowie Minderung des CO₂-Ausstosses
- Schallschutzmaßnahmen
- Sprech- und Türöffneranlagen
- Verbesserung der Wohngrundrisse
- Erneuerung der Fenster / Außentüren zur besseren Belichtung, Besonnung und Dämmung
- Einbau von Wohnungsabschlüssen
- Verbesserung der Hauserschließung (Treppenhaus, Flure)
- die Schaffung privater Stellplätze im Sinne von Ziffer 1.1.1, Satz 2

1.1.2 Instandsetzung

Instandsetzung ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen, die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wieder herstellen.

Dabei sind diejenigen Kosten nicht zu berücksichtigen, die der Eigentümer aufgrund anderer Rechtsvorschriften selbst tragen muss, oder die entstehen, weil er nach den Feststellungen der Gemeinde Instandsetzungen unterlassen hat und nicht nachweisen kann, dass ihre Vornahme wirtschaftlich unvertretbar oder ihm nicht zuzumuten war.

Instandhaltungsmaßnahmen, die lediglich im Hinblick auf eine anstehende Modernisierung oder Instandsetzung unterblieben sind, werden bei der Ermittlung der zwendungsfähigen Kosten jedoch berücksichtigt.

Instandsetzungsmaßnahmen sind z.B.:

- Ersatz von Teilen der Heizung und Elektrotechnik
- Einbau neuer Haus- und Garagentüren
- Ersatz undichter Fenster durch neue gleicher Größe und Dämmwirkung
- Ersatz schadhafter Rollläden und Klappläden
- Trockenlegung von Wänden und Böden
- Erneuerung des schadhafte Außenputzes, Balkone, Loggien, Dachrinnen
- Ausbesserung oder Ersatz schadhafter Dachbeläge oder schadhafter Kamine, Verbesserung der Dachkonstruktion

1.1.3 Instandhaltungsmaßnahmen (Unterhaltungsmaßnahmen)

Instandhaltungsmaßnahmen sind z.B.: - Pflege und Erhaltung der Haustechnik - neuer Fassadenanstrich - Nachstreichen von Fenstern, Dachrinnen etc. Wesentliches Merkmal der Instandhaltung ist, dass lediglich der vorhandene Zustand gesichert, nicht aber grundlegend verbessert wird.

Aufwendungen für Instandhaltungsmaßnahmen können **nicht** gefördert werden, es sei denn, sie sind Teil einer umfassenden Modernisierung und / oder Instandsetzung und stehen in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zu diesen Maßnahmen.

1.2 Ordnungsmaßnahmen

Unter Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken fällt vor allem der Abbruch von Gebäuden und die Beseitigung sonstiger baulicher Anlagen - auch unterirdisch - einschließlich des Aufbruchs von versiegelten Flächen. Des Weiteren gehört zu den Ordnungsmaßnahmen die Neuordnung von Grundstücksgrenzen zur Verbesserung des Zuschnitts der Grundstücke oder ihrer Erschließung sowie zur Beseitigung baurechtswidriger Zustände. Voraussetzung ist, dass die Ordnungsmaßnahme mit den Zielen und Zwecken der Sanierung übereinstimmt.

1.3 Schwerpunkt der Förderung

Der Schwerpunkt der Förderung soll auf Maßnahmen der Modernisierung liegen, da nur dadurch das Ziel „Verbesserung der Wohn- und Arbeitsqualität und des Wohnstandards“ im Sanierungsgebiet erreicht werden kann.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind. Ebenso ist eine Förderung als Restmaßnahme denkbar.

2. Richtlinien zur Förderung

2.1 Kostenerstattungsbetrag bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Förderung erfolgt in der Regel durch Gewährung eines Kostenerstattungsbetrages durch die Stadt Tauberbischofsheim. Der Kostenerstattungsbetrag wird in der Regel als nicht rückzahlbarer Zuschuss gewährt.

2.2 Pauschalermittlung

In der Regel wird die Höhe des Kostenerstattungsbetrages pauschal ermittelt. In sachlich begründeten Fällen kann jedoch hiervon abgewichen werden.

2.3 Wirtschaftlichkeitsberechnung in besonderen Fällen

Bei kostenintensiven Maßnahmen an ganz oder überwiegend gewerblich genutzten Gebäuden kann eine Mehrertrags- oder Gesamtertragsberechnung durchgeführt werden. Das heißt, die zu erwartenden Einnahmen aus dem zu modernisierenden Gebäude sind vorrangig zur Finanzierung der Modernisierung und Instandsetzung einzusetzen. Der Kostenerstattungsbetrag kann trotzdem in der Höhe begrenzt werden.

2.4 Förderhöhe bei Gebäudeabbrüchen

Gebäudeabbrüche werden dann gefördert, wenn sie den Zielen der Sanierung entsprechen. In diesen Fällen werden die Abbruch- und Abbruchfolgekosten durch Übernahme der nachgewiesenen und als erforderlich anerkannten Kosten in voller Höhe gefördert. Für die Bewilligung der Förderung ist die Vorlage von mindestens 3 Vergleichsangeboten über die Abbruchkosten erforderlich; berücksichtigt wird das günstigste Angebot.

Ein Gebäuderestwert wird grundsätzlich nicht entschädigt. In begründeten Einzelfällen kann der Gemeinderat hiervon Abweichungen beschließen.

2.5 Förderhöhe bei Baumaßnahmen

Die nachfolgende differenzierte Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages beruht auf der Tatsache, dass bei kostenintensiven Maßnahmen in der Regel die steuerliche Sonderabschreibung bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet effizienter in Anspruch genommen werden kann, als bei Maßnahmen mit geringerem Aufwand.

Ein Abzug für unterlassene und ersparte Instandsetzung wird grundsätzlich nicht vorgenommen.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an erhaltenswerten Gebäuden werden vorbehaltlich einer Berechnung nach 2.3 gestaffelt nach Baukostenhöhe gefördert. Dies gilt für berücksichtigungsfähige Baukosten bis zu 200.000,00 €.

Staffelung:

- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 50.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag 30 vom Hundert.
- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 100.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag für die ersten 50.000,00 € 30 vom Hundert und für den Restbetrag 27,5 vom Hundert
- Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten bis 200.000,00 € beträgt der Kostenerstattungsbetrag für die ersten 50.000,00 € 30 vom Hundert, für die weiteren 50.000,00 € 27,5 vom Hundert und für den Restbetrag 25 vom Hundert.

Bei berücksichtigungsfähigen Baukosten über 200.000,00 € entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall über die Anwendung einer Berechnung nach 2.3 und die Ermittlung des Kostenerstattungsbetrages sowie dessen Höhe.

Bei besonders kostenaufwendigen Maßnahmen, die darauf beruhen, dass das zu modernisierende Gebäude ein Kulturdenkmal ist oder dass aus Gründen der Stadtgestalt erhöhte Anforderungen gestellt werden, kann der Zuschuss im Einzelfall um bis zu 15 v. H. erhöht werden.

2.6 Neubaumaßnahmen

Neubaumaßnahmen werden **nicht** gefördert.

2.7 Umnutzung

Wenn im Zuge einer Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahme auch die Nutzung des Gebäudes geändert wird, kann diese im gleichen Umfang wie die Modernisierung und Instandsetzung gefördert werden, wenn die Umnutzung den Zielen der Sanierung in besonderer Weise dient. Über die Förderwürdigkeit einer Umnutzung entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall.

2.8 Rechtliche Grundlagen

Grundlage für diese Förderrichtlinien sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums Baden-Württemberg über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR-) in der jeweils gültigen Fassung; Bei Wegfall eines Fördertatbestandes oder Verringerung der Höchstbeträge durch die StBauFR werden die Beträge dieser Richtlinien entsprechend angepasst.

2.9 Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung und Auszahlung eines Zuschusses oder auf Übernahme von Kosten wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

3. Zuständigkeiten

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach den Bestimmungen der Hauptsatzung der Stadt Tauberbischofsheim.

4. Stellplätze

Soweit Stellplätze nach Ziffer 1.1.1 gefördert werden, müssen folgende Voraussetzungen erfüllt sein:

- a) Es muss sichergestellt sein, dass der Stellplatz nicht zweckentfremdet wird.
- b) Der Stellplatz muss gestalterisch zufriedenstellend und ökologisch vertretbar gestaltet werden.
- c) Der Stellplatz muss nach objektiver Einschätzung geeignet sein, die öffentlichen Flächen zu entlasten.

Sind diese Voraussetzungen ohne Einschränkung gegeben, kann ein Kostenerstattungsbetrag unbeschadet der Berechnung nach 2.5 bis zu höchstens 3.000,00 € je Stellplatz gewährt werden.

5. Verfahren

Der Eigentümer eines Gebäudes kann sich hinsichtlich seiner Bauabsichten beraten lassen und wird dabei über die Ziele der Sanierungsplanung informiert. Er beauftragt im Regelfall einen Architekten, der nun entweder einen genehmigungsreifen Planungsentwurf erarbeitet und die erforderliche Kostenschätzung erstellt oder bei nach baurechtlich nicht genehmigungspflichtigen Vorhaben Handwerkerangebote über notwendige Maßnahmen einholt. Der Sanierungsberater prüft auf Grundlage der Richtlinien, ob die Maßnahme insgesamt und ggf. welcher Anteil der entstehenden Baukosten förderfähig ist.

Eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung mit der Aussage, welche Kosten in welcher Höhe gefördert oder übernommen werden, wird vorbereitet und zwischen der Stadt Tauberbischofsheim und dem Eigentümer abgeschlossen. Erst danach darf mit den Bauarbeiten begonnen werden. In dringlichen Fällen kann auf Antrag eine Zustimmung zu einem vorzeitigen Baubeginn erteilt werden.

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt die Abrechnung über die angefallenen Baukosten vor. Der Sanierungsberater stellt dann die förderfähigen Baukosten und die endgültige Höhe der Zuwendung fest.

Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen. Die Bestimmungen des Baugesetzbuches mit den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.

6. Sonstiges

- a) Zuschüsse werden nur gewährt, wenn vor Baubeginn zwischen Eigentümer und Stadt eine Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung abgeschlossen wurde.
- b) Maßgebend für die Gewährung der Zuschüsse im Sanierungsgebiet sind das Neuordnungskonzept und der Maßnahmenplan.
- c) Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die der Verwirklichung der Sanierungsziele dienen
- d) Auf Antrag des Eigentümers stellt die Stadt nach Abschluss von Modernisierungsmaßnahmen die für die steuerliche Sonderabschreibung nach den §§ 7h / 10 f des Einkommensteuergesetzes erforderliche Bescheinigung aus. Voraussetzung ist die Antragstellung nach Formblatt, die vollständige Auskunft zu allen geforderten Angaben und die Vorlage von Belegen, soweit erforderlich.

7. Begriffe und ihre Bedeutung

Die von der Stadt Tauberbischofsheim gewährten Zuschüsse und Erstattungsbeträge müssen vom Zuschussempfänger in der Regel nicht zurückbezahlt werden. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist ein genau abgegrenztes Gebiet. Für dieses Gebiet gelten diese Richtlinien, die Bestimmungen des Baugesetzbuches und die hierzu ergangenen Erlasse und Rechtsverordnungen. Das Sanierungsgebiet ist in einem Lageplan dargestellt. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Richtlinien und als Anlage beigefügt.

Tauberbischofsheim,

Vockel
Bürgermeister