

Fördergrundsätze für private Maßnahmen

Die Förderung von privaten Gebäudemodernisierungen sowie die Förderung von Ordnungsmaßnahmen richtet sich nach den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR) vom 01.02.2019.

Der Gemeinderat der Stadt Lauda-Königshofen hat am 18.12.2018 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Eisenbahnvorstadt/Hexenstock“ beschlossen, mit amtlicher Bekanntmachung am 29.12.2018 hat der Satzungsbeschluss Rechtsbestand erhalten. Laut Bewilligungsbescheid des Regierungspräsidiums Stuttgart läuft der Bewilligungszeitraum vom 01.01.2018 bis 30.04.2027.

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Modernisierung ist die Beseitigung von Missetänden durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Bei der Ermittlung der förderfähigen Kosten können die Modernisierungskosten und mit diesen Maßnahmen in Zusammenhang stehenden Instandsetzungskosten, die im Hinblick auf die Sanierungsziele notwendig sind, den anerkannten Regeln der Technik entsprechen, den Standard des sozialen Wohnungsbaus nicht übersteigen und die die Stadt als erforderlich anerkennt, berücksichtigt werden.

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.

Typische Modernisierungsmaßnahmen sind z. B. die Verbesserung des Wohnungszuschnittes, der Belüftung und Belichtung, des Schallschutzes, der sanitären Einrichtungen oder Maßnahmen der Energieeinspa-

rung und Schadstoffminimierung. Lediglich punktuelle Maßnahmen (z. B. Dachreparatur oder Fassadeninstandsetzung) bei gleichzeitiger Beibehaltung eines mangelhaften Wohnungszustandes erfüllen die Förder Voraussetzungen nicht.

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. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen. Derartige Kosten sind grundsätzlich förderfähig, wenn sie im zeitlichen und sachlichen Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden.

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 förderfähigen Modernisierung und Instandsetzung.

Fördervoraussetzungen

Das Grundstück des Eigentümers liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.

Der Eigentümer hat sich gegenüber der Stadt vertraglich zu verpflichten, die im Einzelfall festzulegenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Grundlage hierfür bildet ein detailliertes Maßnahmenprogramm mit Kostenschätzung, das vor Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung im Regelfall von einem Architekten zu erstellen ist. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes. Maßgeblich sind letztlich die städtebaulichen Ziele, die im Sanierungsgebiet verwirklicht werden sollen. Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Förderbedingungen

Die Gewährung von Fördermitteln kann im Modernisierungsvertrag mit Auflagen verbunden werden.

Art und Höhe der Förderung

Im Rahmen der Städtebauförderungsrichtlinien erfolgt die Förderung privater Bauvorhaben (sog. Kostenerstattungsbetrag) als Pauschalentschädigung. Diese Pauschale wird im Folgenden festgelegt.

Modernisierung von Gebäuden

1. Wohngebäude

- Bei Gebäuden, die vor 1970 erstellt wurden, beträgt die Förderung 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 40.000 € pro Wohneinheit.
- Bei Gebäuden, die ab 1970 erstellt wurden, beträgt die Förderung 15 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 20.000 € pro Wohneinheit.
- Gebäude, die nach dem Jahr 2000 erstellt wurden, erhalten keine Förderung.

2. Gewerbliche Objekte

Bei Gebäuden, mit gewerblicher Nutzung beträgt die Förderung 20 %.

3. Umnutzung von Gebäuden zu Wohnzwecken

Bei Gebäuden, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden, beträgt die Förderung 30 % der förderfähigen Kosten, maximal jedoch 50.000 € pro Wohneinheit.

4. Ordnungsmaßnahmen/Gebäudeabbrüche

Bei privaten Abbruchmaßnahmen beträgt die Förderung 70 % der Abbruch- und Abbruchnebenkosten.

Verfahren

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die nachfolgenden näheren Bestimmungen, welche sich aus den StBauFR sowie weiteren übergeordneten – nicht in die Entscheidungskompetenz der Stadt fallenden – Rechtsvorschriften ergeben. Diese Aufzählung ist nicht abschließend, sondern umfasst nur die in der Praxis erfahrungsgemäß wichtigsten Aspekte. Eine abschließende einzelfallbezogene Regelung wird in der zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließenden

Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung getroffen. Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen.

Interessierte Eigentümer wenden sich wegen der Antragstellung formlos an die Stadtverwaltung. Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt. Die Stadt behält sich vor, die Einschaltung eines qualifizierten und unabhängigen Energieberaters als Voraussetzung für die Gewährung von Zuschüssen zu verlangen. Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung eines Architekten und ggf. der Sanierungsplanung eines qualifizierten Energieberaters bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten pro Gewerk (jeweils vom Eigentümer nach erfolgter Sanierungsberatung vorzulegen). Die Bewilligung des Zuschusses erfolgt, solange die Fördermittel des Landes und der Kommune bereitstehen nach dieser Richtlinie und dem Gleichheitsgrundsatz. Sind die Fördermittel vor Ablauf des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme verbraucht, können Privatmaßnahmen nicht mehr bezuschusst werden.

Baubeginn

Der Baubeginn darf erst nach Abschluss einer schriftlichen Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde erfolgen. Als Baubeginn zählt bereits die Beauftragung von Bauleistungen an einen Handwerker oder der Kauf von Baumaterial. Bei einem Baubeginn vor Abschluss der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann für die Maßnahme nachträglich kein Zuschuss mehr gewährt werden. Auf Antrag des Eigentümers kann auch ein vorzeitiger Baubeginn genehmigt werden, so dass der Baubeginn bereits vor Abschluss einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung möglich ist. Ein von der Stadt genehmigter vorzeitiger Baubeginn ist für eine etwaige spätere Bewilligung von Fördermitteln unschädlich, begründet aber keinen Rechtsanspruch auf Gewährung eines Zuschusses. Der genehmigte vorzeitige Baubeginn erfolgt somit auf Risiko des Antragstellers.

Durchführungszeitraum

Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt.

Auszahlungsverfahren

Die Auszahlung des Zuschusses erfolgt nach Vorlage der bezahlten Rechnungen. Die Auszahlung kann je nach Baufortschritt auch in Abschlagszahlungen erfolgen.

Rückforderung des Zuschusses

Bei Eigentümerwechsel, Nutzungsänderung des Gebäudes oder Kündigung der Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung kann die Stadt unter bestimmten Voraussetzungen die Rückzahlung des Zuschusses verlangen.

Behördliche Genehmigungen

Die zwischen Eigentümer und Stadt abzuschließende schriftliche Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung beinhaltet außer der sanierungsrechtlichen Genehmigung keine weiteren behördlichen Genehmigungen (z. B. Baugenehmigung), welche für die Maßnahme eventuell erforderlich sein könnten. Diese sind vom Eigentümer zusätzlich rechtzeitig einzuholen.

Fortsetzung auf der Rückseite ►

