

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 ►



Ergänzende Hinweise zu den förderfähigen Kosten

Angemessenheit der Kosten

Die Modernisierungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswertes und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein. Die Gemeinde behält sich vor, nur den Standard des sozialen Wohnungsbaus zu fördern.

Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen kann ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50 % erhöht wird.

Private Stellplätze

Die Schaffung von privaten Stellplätzen (Garagen, Carports, offene Stellplätze) kann im Rahmen einer Modernisierungsvereinbarung bezuschusst werden, wenn zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes noch keine Stellplatzverpflichtung bestanden hat.

Eigenleistungen

Arbeitsleistungen des Bauherrn können bis zu 8 € pro Stunde und bis zu 15 % der sonstigen Gesamtleistungen anerkannt werden.

Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z. B. Gärten, Einfriedigungen) sowie Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände.

Nachrangigkeit der Städtebauförderung

Sofern die Möglichkeit einer Fachförderung gegeben ist (z. B. bei Maßnahmen im energetischen Bereich oder Lärmsanierungsprogramm an Schienenwegen des Bundes), ist diese Möglichkeit der gemeindlichen StBauFR-Förderung vorzuziehen bzw. mit der gemeindlichen StBauFR Förderung zu kombinieren,

sofern dies nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist. Der Eigentümer hat deshalb bei der Antragstellung anzugeben, ob und in welcher Höhe er Zuschüsse aus anderen Förderprogrammen beantragt hat bzw. erhält. Abhängig von der Art der Zuschüsse werden diese gegebenenfalls auf die gemeindliche StBauFR-Förderung angerechnet, welche sich dann entsprechend reduziert. Eine Doppelförderung ist grundsätzlich ausgeschlossen.

Energetische Vorgaben

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung des Bundes (EnEV) und die Vorschriften des Gesetzes zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) sowie das Gesetz des Landes Baden-Württemberg zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg (EWärmeG) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Steuerliche Absetzung der Herstellkosten

Auf die grundsätzliche Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung der Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gemäß §§ 7 h, 10 f und 11 a EStG wird ausdrücklich hingewiesen. Ob und in welchem Umfang im konkreten Einzelfall diese Möglichkeit tatsächlich in Anspruch genommen werden kann, ist von den steuerlichen Verhältnissen des jeweiligen Eigentümers abhängig und von diesem eigenverantwortlich abzuklären. Die steuerliche Abwicklung des Zuschusses ist daher Sache des Eigentümers. Auf Antrag stellt die Stadt eine entsprechende Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt aus.

Ausgleichsbeträge

Die Sanierungsmaßnahme „Eisenbahnvorstadt/Hexenstock“ in Lauda-Königshofen wird im umfassenden Verfahren oder auch „klassischen Verfahren“ durchgeführt. Dabei finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften des dritten Abschnitts des BauGB Anwendung; dies sind die §§ 152 – 156 BauGB. Danach hat der Eigentümer eines im Sanierungsgebiet liegenden Grundstückes nach Abschluss der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Bodenwerterhöhung seines Grundstückes entspricht. Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbetrages ist die Festlegung der Anfangswerte und der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung im Sanierungsgebiet.

Diese sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Grundstückes ist definiert durch die Differenz zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt (Endwert oder Neuordnungswert) und dem Bodenwert der sich ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert oder sanierungsunbeeinflusster Bodenwert). Hierbei stehen Anfangs- und Endwert nicht für unterschiedliche Zeitpunkte, sondern für unterschiedliche Zustände (Qualitäten) eines Grundstückes.

Nicht anzurechnen sind dabei Bodenwerterhöhungen, die bereits in anderen Verfahren (z. B. beim Erwerb von Grundstücken nach § 153, Abs. 4 BauGB) abgeschöpft wurden oder die der Eigentümer durch eigene Aufwendungen zulässigerweise selbst bewirkt hat (§ 155, Abs. 1, Ziff. 2 BauGB). Zu berücksichtigen sind auch die Änderungen der allgemeinen Grundstücksverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt – dies bedeutet, dass die konjunkturelle Preissteigerung außer Acht zu lassen ist. Anfangs- und Endwert sind daher zum gleichen Wertermittlungstichtag zu ermitteln und die Differenz als sanierungsbedingte Werterhöhung festzusetzen.

Zu Beginn der Sanierungsdurchführung werden die Anfangswerte gutachterlich festgelegt und werden im Laufe der Sanierung fortgeschrieben. Es kann dann bei bestimmten Maßnahmen im Sanierungsgebiet, wie beispielsweise der Abbruch von Gebäuden, der ermittelte

Ausgleichsbetrag vom Eigentümer vorzeitig abgelöst werden. Die Abschöpfung eventueller Ausgleichsbeträge steht keineswegs im Ermessen der Gemeinden. Diese sind nach § 154 BauGB verpflichtet, in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten Ausgleichsbeträge zu erheben, wenn sich bei einem Grundstück der Bodenwert sanierungsbedingt erhöht hat. Folgende Maßnahmen in der Sanierungsdurchführung können eine Aufwertung des Gebietes bewirken:

- neue Erschließung, Verbesserung der Verkehrsführung
- Beseitigung störender Anlagen
- Nutzbarkeit des Grundstücks zum Wohnen/Arbeiten (z. B. B-Plan)
- Gebietsstruktur (Lage und Umfeldverbesserung)
- Bau neuer Gemeinbedarfseinrichtungen, Spielplätze, Grünflächen
- Gestaltungsverbesserungen, Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten

Durch diese Maßnahmen können Bodenwertsteigerungen entstehen. Diese werden durch ein Gutachten ermittelt. Anschließend erfolgt die Berechnung der Ausgleichsbeträge. Es besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Ablöse des Ausgleichsbetrags durch eine Ablösevereinbarung (Reduzierung des Ausgleichsbetrags evtl. möglich).

Die Stadt kann gemäß § 155 Abs. 3 BauGB von der Festsetzung des Ausgleichsbetrages absehen, wenn

- eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachterlich ermittelt worden ist,
- der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht.

Weitere Informationen

Stadt Lauda-Königshofen, Fachbereich 4
[Stadtentwicklung, Bau], Marktplatz 1,
97922 Lauda-Königshofen, Telefon: 09343 / 501-5401
Internet: www.lauda-koenigshofen.de



„Lauda-Königshofen erleben“
auf Facebook und Instagram



Impressum

Herausgeber: Stadt Lauda-Königshofen, Bürgermeisteramt



Eisenbahnvorstadt/ Hexenstock

**Informationen zum
Sanierungsgebiet
im Stadtteil Königshofen**