

# Förderrichtlinien der Stadt ALPIRSBACH für das Sanierungsgebiet „ALTSTADT III“ in Alpirsbach

Grundlage für die Förderfähigkeit einzelner Sanierungsmaßnahmen über das Sanierungsprogramm ist die „Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums des Landes Baden-Württemberg über die Förderung städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (Städtebauförderungsrichtlinien - StBauFR). Generell können nur Maßnahmen gefördert werden, die den Sanierungszielsetzungen der Gemeinde entsprechen. Ein genereller Rechtsanspruch für Private auf Gewährung von Sanierungsfördermitteln gegenüber der Gemeinde besteht nicht.

## 1. Förderrichtlinien der Stadt Alpirsbach für das Gebiet „Altstadt III“

Zuschüsse aus dem Landessanierungsprogramm können für folgende Maßnahmen gewährt werden:

### 1.1 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

#### Modernisierungsmaßnahmen

sind den Wohnwert verbessernde, Wert steigernde Maßnahmen an bestehenden Gebäuden wie z.B.

- Einbau oder komplette Erneuerung von z.B. Heizungsanlagen, sanitären Anlagen, Fenstern, Elektroinstallationen oder Wärmeschutz
- Verbesserung der Raumaufteilung, z.B. Erschließung der Wohnungen oder Beseitigung „gefangener“ Zimmer

#### Instandsetzungsmaßnahmen

sind Maßnahmen zur Behebung von Mängeln aufgrund abgelaufener Nutzungsdauer im (Erneuerung von z. B. Dachdeckung, Dachrinnen, Außenputz, Türen). Diese sind nur förderfähig, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungen stehen.

Schwerpunktmäßig werden nur **umfassende** Modernisierungsmaßnahmen und modernisierungsbedingte Instandsetzungsmaßnahmen – z. B. Grundrissverbesserungen, energetische Verbesserungen, Erneuerung der Installationen- gefördert.

Je nach Umfang der Maßnahme beträgt der Zuschuss **in der Regel 10 %** der förderfähigen Kosten **max. 15.000,00 € je Wohnung**.

An Gebäuden, die laufend modernisiert und instandgesetzt wurden, können auch punktuelle Maßnahmen (sogenannte Restmaßnahmen) gefördert werden, vor allem, wenn diese dazu dienen, den Energieverbrauch des Gebäudes zu verringern.

Gefördert wird auch die Umnutzung von Gebäuden, soweit diese Maßnahmen den Sanierungszielen entsprechen.

Ortsbildgerechte Gestaltung und umweltfreundliche Baukonzeption und Materialien werden dabei grundsätzlich vorausgesetzt.

## 1.2 Private Ordnungsmaßnahmen

Wird für eine den Sanierungszielen entsprechende Neubebauung bzw. Neuordnung der Abbruch nicht mehr erhaltenswürdiger Gebäude notwendig, sind auch hier Zuschüsse möglich.

Die Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten und daraus entstehende Folgekosten mit **70%, maximal aber 15.000,00 €** der zuwendungsfähigen Kosten bezuschusst werden können. Die sanierungsbedingte Wertsteigerung (Ausgleichsbeträge) sollen mit den nicht entschädigten Kosten verrechnet werden. Sollte der Ausgleichsbetrag höher als 30% der Abbruchkosten sein, verringern sich die zu entschädigenden Abbruchkosten.

Entschädigungen für abzubrechende Gebäude und Gebäudeteile (Gebäude-Restwerte ) werden nicht gewährt. Eine Verrechnung mit dem Ausgleichsbetrag ist ebenfalls nicht möglich.

Vor Beginn der Abbrucharbeiten müssen mindestens 3 Angebote qualifizierter Abbruchfirmen vorgelegt werden. Es werden Kosten in Höhe des preisgünstigsten Angebotes erstattet. Erst nach Abschluss der Vereinbarung kann mit dem Abbruch begonnen werden.

## 1.3 Einzelfallregelungen

Die Gemeinde behält sich vor, in besonders gelagerten Ausnahmefällen abweichende Einzelfallregelungen im Rahmen der StBauFR zu treffen

## 2. Ausgleichsbeträge

Das Sanierungsgebiet „**Altstadt III**“ wird unter Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB im umfassenden Verfahren durchgeführt.

Die Gemeinde muss daher beim Abschluss der Sanierung von den privaten Grundstückseigentümern Ausgleichsbeträge erheben (§ 154 BauGB), dafür entfällt die Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB. Durch die Ausgleichsbeträge sollen Bodenwertsteigerungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch Ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, abgeschöpft und zur Finanzierung der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden.

Die Ausgleichsbeträge werden grundsätzlich von allen Grundstückseigentümern erhoben, bei denen eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung eintritt - unabhängig davon, ob bei der Gemeinde ein Zuschuss für Privatmaßnahmen beantragt wird oder nicht.

Den Eigentümern wird angeboten, diesen Ausgleichsbetrag (ggf. im Rahmen einer Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung) vorzeitig abzulösen

### **3. Leitfaden für die Förderung von Privatmaßnahmen**

Für die Förderung von Privatmaßnahmen gelten die nachfolgenden näheren Bestimmungen, welche sich aus den StBauFR sowie weiteren übergeordneten - nicht in die Entscheidungskompetenz der Gemeinde 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 Gemeinde abzuschließenden Modernisierungs- bzw. Ordnungsmaßnahmenvereinbarung getroffen.

#### **3.1 Verfahrensregelungen**

##### 3.1.1 Antragstellung

Antragsberechtigt sind nur Eigentümer von Gebäuden und Eigentumswohnungen. Mieter können keine Förderanträge stellen.

Interessierte Eigentümer wenden sich wegen der Antragstellung formlos an die Gemeinde (Bauverwaltung). Im Rahmen einer kostenlosen Sanierungsberatung werden der Umfang der Maßnahmen und deren grundsätzliche Förderfähigkeit ermittelt.

Die Berechnung des Zuschusses erfolgt auf der Grundlage einer fachmännisch erstellten Kostenschätzung bzw. auf der Grundlage von Handwerkerangeboten (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.

##### 3.1.2 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.**

##### 3.1.3 Durchführungszeitraum

Die Durchführung einer umfassenden Modernisierungsmaßnahme kann innerhalb des Bewilligungszeitraumes der gesamten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme in Bauabschnitten erfolgen. Die Einzelheiten werden in der Modernisierungsvereinbarung geregelt. In der Regel wird von einer Laufzeit von 2 Jahren ausgegangen

### 3.1.4 Auszahlungsverfahren

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

### 3.1.5 Rückforderung des Zuschusses

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

### 3.1.6 Behördliche Genehmigungen

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

### 3.1.7 Gebäudeäußeres

Die Materialien von Fassaden, Dächern, Fenstern, Türen und andere Elementen, die für das äußere Erscheinungsbild von Bedeutung sind, müssen vor Bestellung mit der Gemeinde abgestimmt werden.

## **3.2 Ergänzende Hinweise zu den förderfähigen Kosten**

### 3.2.1 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.

### 3.2.2 Gebäudeanbauten und Ausbau von Dachgeschossen

Die Erweiterung eines Gebäudes um untergeordnete Anbauten und der Ausbau von Dachgeschossen können ebenfalls gefördert werden. Untergeordnet ist ein Anbau bzw. ein Dachgeschossausbau dann, wenn die Nutzfläche bzw. die Kubatur um maximal 50% erhöht wird – insgesamt aber maximal 50 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 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 bestand.

### 3.2.4 Heizungsanlagen

Als Mehrpreis für die Einrichtung einer modernen Heizungstechnologie im Rahmen einer Modernisierungsmaßnahme werden 30% der Herstellungskosten der neuen Heizung als förderfähig anerkannt. Die übrigen 70% gelten als ersparte Reparatur.

### 3.2.5 Eigenleistungen

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

### 3.2.6 Nicht förderfähige Kosten

Nicht gefördert werden Außenanlagen (z.B. Gärten, Einfriedigungen).

## **3.2 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 Förderung aus der StBauFR vorzuziehen bzw. mit der Förderung aus der StBauFR zu kombinieren, sofern dies nach den Bestimmungen der Fachförderung zulässig ist.

## **3.3 Energieeinsparverordnung**

Bei der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

## **3.4 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 Gemeinde eine entsprechende Bescheinigung aus.

**So verabschiedet im Gemeinderat am 23.07.2013**