

Sanierungsmaßnahme „Egenhausen I“
in der Gemeinde Egenhausen



Fördergrundsätze für private Maßnahmen
vom 18.12.2018

Weitere Informationen erhalten Sie bei:

Gemeindeverwaltung Egenhausen
Hauptstraße 19
72227 Egenhausen
Telefon: 07453/957012
Telefax: 07453/7117

Sanierungsträger:

Künster Planungsgesellschaft
Bismarckstraße 25
72764 Reutlingen
Telefon: 07121/949950
Telefax: 07121/9499530

1. Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Baden Württemberg (StBauFR) vom 23.09.2013 und das Baugesetzbuch neugefasst durch Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Die Regelungen dieser Verwaltungsvorschrift gehen, da sie Grundlage für die Ermittlung des Zuschusses des Landes Baden-Württemberg an die Gemeinde Egenhausen sind, bei der Ermittlung des Zuschusses der Gemeinde Egenhausen an die Grundstückseigentümer im Zweifel vor.

Die geförderten Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Gemeinde Egenhausen beschlossene Neuordnungskonzept einfügen.

2. Begriffsbestimmung

Die Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen setzt voraus, dass das Gebäude in seiner inneren und äußeren Beschaffenheit Missstände und Mängel im Sinne des § 177 BauGB aufweist. Die Behebung dieser Mängel kann in einer Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeindegeregelt werden.

Bei Ordnungsmaßnahmen (Abbrüchen) verhält es sich gleichermaßen, wenn die bestehende Bausubstanz für eine funktionsgerechte Nutzung nicht mehr verwendbar (baufällig etc.) ist oder sie den Zielen der Sanierung entgegensteht. Die Förderung von Ordnungsmaßnahmen setzt ebenfalls einen Vertrag (Ordnungsmaßnahmenvertrag) zwischen Eigentümer und Gemeinde voraus.

In beiden genannten Vertragsmustern werden insbesondere die Art der Maßnahme, der Umfang (möglicher Zuschuss) und die zeitliche Durchführung geregelt. Die Verträge müssen grundsätzlich vor Beginn der Maßnahme abgeschlossen werden.

Die Höhe der Förderung (Kostenerstattungsbetrag) wird bei Modernisierungs-, Instandsetzungs- und auch Ordnungsmaßnahmen pauschaliert festgesetzt. Zusätzlich sind erhöhte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Umbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten vorhanden.

Modernisierungsmaßnahmen sind Funktionsverbesserungen am Gebäude (z. B. Bad), **Instandsetzungsmaßnahmen** sind Erneuerungen der vorhandenen Substanz (z. B. Dach).

Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten dürfen max. 70 % vergleichbarer Neubaukosten betragen (Ausnahme: denkmalgeschützte oder besonders wichtige, städtebauliche Gebäude).

Oberster Grundsatz für eine Förderung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die **umfassende** Beseitigung **aller** Missstände und Mängel am Gebäude. Das Gebäude muss nach der Modernisierung/Instandsetzung den heutigen Wohnstandards entsprechen und noch einen Gebrauchswert von mind. 30 Jahren besitzen. Gefördert werden nur ganzheitliche Maßnahme (mindesten 2-3 Gewerke).

3. Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden

Schwerpunkt der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden ist die Verbesserung der Wohnverhältnisse. Der Aufwand für die Funktionsverbesserung (Modernisierung) soll daher in einem angemessenen Verhältnis zur Verbesserung des Erscheinungsbildes (Instandsetzung) stehen. Die alleinige Instandsetzung ist nur dann zulässig, wenn die innere Beschaffenheit des Gebäudes keine Missstände aufweist oder es sich um ein städtebaulich bedeutendes oder denkmalgeschütztes Gebäude bzw. ein umgenutztes (Funktionsänderung) Gebäude handelt.

3.1 Pauschalierte Regelförderung (Ziffer 10.2.2.1 StBauFR)

3.1.1 Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung

Zur Beurteilung der Fördermöglichkeit und zur Berechnung der Zuschusshöhe sind von den Bauherren folgende Unterlagen einzureichen

- Maßnahmenbeschreibung.
- Fachmännische Kostenschätzung z.B. durch Kostenangebot von Fachhandwerkern.
- Berechnung von Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN.
- Bei Veränderung von Bauteilen, welche von außen sichtbar sind, ein Plan über die künftige Gebäudeansicht und zustimmende Stellungnahme des Stadtplaners zur Anpassung der Maßnahme an das Ortsbild.
- Ggf. Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen insbesondere Denkmalschutz
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Gemeinde Egenhausen.

3.1.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

Die Entscheidung über die exakte individuelle Zuschusshöhe, liegt stets in den Händen des Gemeinderats. Die Förderung errechnet sich nach folgender Tabelle:

Gesamtkosten bis €/m ² Wohnfläche und Gewerbe-Fläche (DIN) nach erfolgter Modernisierung	Prozentuale Förderung
Bis 500,-- €/m ²	10%
Über 500,-- €/m ² bis 700 €/m ²	20%
Über 700,-- €/m ² bis 800 €/m ²	30%
Über 800,-- €/m ²	35%

In Ausnahmefällen (z. B. städtebaulich bedeutsames Gebäude mit hohem Sanierungs-/Kostenaufwand etc.) kann vom Gemeinderat eine höhere Förderung gewährt werden. Der genaue Zuschuss ist hier im Einzelfall festzulegen.

Gefördert werden in der Regel nur **bestehende Wohngebäude**, bei gewerblich genutzten Objekten muss, da es sich bei der Sanierungsförderung um einen verlorenen Zuschuss handelt, die Unrentierlichkeit der Maßnahme nachgewiesen werden. Nebengebäude wie Scheuern, Schuppen, Garagen etc. werden bei der Instandsetzung und Modernisierung **nicht** bezuschusst. Ebenfalls von der Förderung ausgeschlossen sind Neubauten.

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und den Sanierungszielen der Gemeinde entsprechen. Die Gemeinde kann entsprechende Gestaltungsrichtlinien/-vorgaben für jedes einzelne Bauobjekt erlassen.

3.2 Pauschalierte Höherförderung (Ziffer 10.2.2.3 StBauFR)

3.2.1. Denkmale

Gebäude, deren Denkmaleigenschaft im Zeitpunkt der Förderung durch die zuständige Stelle festgestellt ist, erfüllen die Voraussetzungen für die pauschalierte Höherförderung.

3.2.2 Beurteilungsgrundlagen/Voraussetzung für Höherförderung

- Erforderlich ist die Vorlage derselben Unterlagen wie bei der pauschalierten Regelförderung.
- Zusätzlich ist die denkmalrechtliche Genehmigung der Maßnahme vorzulegen.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudeinneren und einer Außensanierung.

3.2.3 Förderhöhe

Bei Denkmälern sowie Gebäuden von besonderer städtebaulicher Bedeutung zusätzlich zur pauschalierten Regelförderung 15% der berücksichtigungsfähigen Kosten.

Einfache Beispielrechnung für eine Förderung:

Als förderfähig anerkannte Gesamtkosten:	100.000 €
davon 20 % Zuschuss: (Gesamtkosten 600 €/m ²)	20.000 €

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 20.000,-- €. Von dieser Summe steuert das Land 60 % und die Gemeinde 40 % bei.

4. Neuschaffung

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR. In besonderen Fällen (z.B. Schließung von Baulücken) beträgt die Förderung 20.000,-- € je Wohnung.

5. Abbruch von Gebäuden (Ziffer 9.4 StBauFR)

5.1 Beurteilungsgrundlage/Fördervoraussetzung

- Drei vergleichbare Abbruchangebote von verschiedenen Unternehmen.
- Vorschlag für die Neubebauung der geräumten Fläche/Grundstück bzw. Freiflächengestaltung.
- Zustimmung des Stadtplaners zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung.
- Erforderlichenfalls denkmalrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung.
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Gemeinde Egenhausen.

5.2 Förderhöhe

Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach StBauFR.

- Die Entschädigung der Abbruchkosten bei anschließender Neubebauung (**Wohnnutzung**) gemäß Neuordnungskonzept des Grundstücks wird auf 100% der nachgewiesenen Kosten höchstens jedoch 100% der Angebotssumme des günstigsten Anbieters beschränkt.
- Erfolgt keine anschließende Neubebauung (**Wohnnutzung**), sondern eine Freiflächengestaltung gemäß Neuordnungskonzept so wird die Entschädigung der Abbruchkosten auf 50% der nachgewiesenen Kosten, höchstens jedoch 50% der Angebotssumme des günstigsten Anbieters, **maximal 50% des unter Punkt 6 genannten Höchstbetrages** beschränkt.
- Die Entschädigung der Gebäudesubstanzwertverluste wird auf 100% des durch den Gutachterausschuss der Gemeinde Egenhausen ermittelten Gebäudesubstanzwertes der abzubrechenden Gebäude beschränkt.

Die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen müssen zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sein und vorher von der Gemeinde befürwortet werden. Eine Abbruchgenehmigung bzw. die Durchführung des Kenntnisgabeverfahrens ist vorgeschrieben.

Basis ist das günstigste von 3 eingeholten Angeboten anerkannter Abbruchunternehmer. Als Abbruchkosten gelten die Kosten des Abbruches einschließlich Deponiekosten. Abbruchfolgekosten werden nicht gefördert.

In Ausnahmefällen kann vom Gemeinderat eine höhere Förderung gewährt werden. Der genaue Zuschuss ist hier im Einzelfall festzulegen.

In der Regel wird beim Abbruch eines Gebäudes und einer entsprechenden Bezuschussung eine Neubauverpflichtung auf dem Grundstück festgesetzt. Ausnahmen von dieser Verpflichtung (z. B. Entkernung) bzw. auf der anderen Seite die Neuplanung (Bauantrag) müssen vor Vertragsabschluss mit der Gemeinde abgeklärt sein.

Einfache Beispielrechnung für eine Förderung:

Billigster von 3 Abbruchanbietern:	20.000 €
davon 50 % Zuschuss: (Keine Neubebauung)	10.000 €

Der Eigentümer erhält den Zuschuss in Höhe von 10.000,-- €. Von dieser Summe steuert das Land 60 % und die Gemeinde 40 % bei.

6. Beschränkung der Förderung im Einzelfall

Die Summe aller Förderungen nach Ziffer 3 bis 4 wird Betragsmäßig je Grundstück auf 40.000,-- € beschränkt.

Die Summe aller Förderungen nach Ziffer 5 wird Betragsmäßig je Grundstück auf 30.000,-- € beschränkt.

Eine Doppelförderung von Modernisierungsmaßnahmen nach Ziffer 3 und eine Abbruchförderung nach Ziffer 5 auf dem gleichen Grundstück wird ausgeschlossen.

Eine Förderung unter 2.000,-- € wird nicht gewährt.

7. Kumulationsverbot

Für die Finanzierung der Maßnahme ist es nicht zulässig neben der Förderung aus dem Landessanierungsprogramm von anderer Seite weitere Zuschüsse (z.B. Tilgungszuschüsse von der Investitions- und Strukturbank ISB, KfW-Zuschüsse der Kreditbank für Wiederaufbau etc.), zu beantragen (Kumulationsverbot). Kombinierbar hingegen ist die Förderung des Landessanierungsprogramm z.B. mit zinsverbilligten Darlehns etc. die Sie z.B. über die Kreditbank für Wiederaufbau KfW erhalten können, wenn Sie nach einem gewissen EnEV Standard bauen.

8. Auszahlungsmodalitäten

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt.

9. Zuständigkeiten

Über die Förderung entscheidet der Gemeinderat.

10. Eigenleistungen

Eigenleistungen werden Höhe des Mindestlohns nach der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses aktuell geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung pro Stunde gefördert, maximal jedoch 15% der durch Rechnungen nachgewiesenen Fremdleistungen.

11. Rechtsweg

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

Egenhausen, den 18.12.2018