

Fördergrundsätze

für private Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“ der Gemeinde Empfingen

1. Allgemeines

Die Förderung privater Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsmaßnahmen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit, die erhöhte steuerliche Abschreibung in Sanierungsgebieten in Anspruch zu nehmen.

Nachdem im Sanierungsgebiet „Ortsteil Wiesenstetten“ eine Vielzahl von Gebäuden mit Modernisierungs-, Instandsetzungs- und Umnutzungsbedarf festgestellt worden sind, werden hiermit im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten die geltenden Richtlinien für die Förderung privater Maßnahmen festgelegt.

Der Schwerpunkt der Förderung soll auf Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung liegen, um dadurch die Ziele, der Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnstandards in den Sanierungsgebieten und die Verbesserung des energetischen Zustands, zu erreichen.

Reine Instandsetzungsmaßnahmen können nur dann gefördert werden, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen stehen.

Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnraum können im Einzelfall ebenfalls gefördert werden. Hierzu gehört auch die Umnutzung von ehem. landwirtschaftlichen Nebengebäuden (z. B. Scheunen) in Wohnraum. Voraussetzung hierfür ist eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde.

Kann eine private Maßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, so kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, Mittel anderer Förderprogramme im Einzelfall mit Mitteln der Städtebauförderung zu kombinieren, wenn die jeweiligen Förderprogramme auf unterschiedliche Bereiche einer Einzelmaßnahme bezogen werden können (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Bau- und Grundstückskosten).

2. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Grundlagen

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen und die Möglichkeit der Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung sind die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) sowie das Einkommensteuergesetz (EStG) in der jeweils aktuellen Fassung.

Die Förderung des Abbruchs von denkmalgeschützten Gebäuden ist gem. Ziff. 5.4.5 der Städtebauförderungsrichtlinien ausgeschlossen.

3. Modernisierung, Instandsetzung und Umnutzung von Gebäuden

3.1 Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung
- Fachmännische Kostenschätzung, z. B. durch einen Architekten oder durch die Einholung von Angeboten von Handwerkern (möglichst drei je Gewerk).
- Berechnung der Wohn-/Gewerbeflächen im Gebäude nach DIN, sofern keine reine Wohnnutzung vorliegt.
- Bei Veränderung von Bauteilen, die von außen sichtbar sind: Plan mit Gebäudeansichten.
- Bei umfassenden bzw. komplexen Maßnahmen: Vorlage eines Modernisierungsgutachtens durch einen Architekten mit detaillierter Kostenschätzung (ersetzt die Punkte 1 bis 4).
- Gegebenenfalls Anträge/Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen insbesondere Denkmalschutzprogramm.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben* der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Empfingen

3.2 Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt im **Regelfall 30 %**. Berechnungsgrundlage für die Höhe des Zuschusses sind die berücksichtigungsfähigen Kosten nach den Städtebauförderungsrichtlinien.
- b) Die Förderhöhe hat **mindestens 4.500,00 €** zu betragen. Bei Maßnahmen mit geringem Kostenaufwand und daraus resultierendem Förderzuschuss von unter 4.500,00 € erfolgt keine Förderung.

4. Neuschaffung von Wohnraum

Die Förderung für die Neuschaffung von Wohnraum richtet sich nach den Bestimmungen der Städtebauförderungsrichtlinie und wird im Einzelfall entschieden.

5. Abbruch von Gebäuden

5.1 Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstückes.
- Abbruchangebote verschiedener Fachfirmen.
- Einhaltung aller Durchführungs- und oder Gestaltungsaufgaben* der Gemeinde Empfingen

5.2 Förderhöhe

- a) Bei einer anschließenden Neubebauung mit Wohnraum:
maximal **100 %** der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- b) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht.

6. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall

Die Förderung gem. Ziff. 3.2 wird wie folgt begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 50.000,00 €.

Die Förderung gem. Ziff. 5.2 wird wie folgt begrenzt:

- a) Die maximale Förderung beträgt 50.000,00 €.

7. Verfahren und Zuständigkeiten

Die Eigentümer von Gebäuden mit Modernisierungsbedarf können sich hinsichtlich der Modernisierungs-, Instandsetzungs-, Umnutzungs- und Abbruchmaßnahmen von dem Sanierungsbetreuer kostenfrei beraten und über die Ziele der jeweiligen Sanierungsmaßnahmen informieren lassen.

Bei umfassenden Maßnahmen ist auf Kosten des Eigentümers ein Architekt, der entsprechende Planentwürfe erarbeitet und die erforderlichen Kostenschätzungen erstellt, zu beauftragen. In allen übrigen Fällen sind durch den jeweiligen Eigentümer drei Angebote von Fachfirmen je Gewerk einzuholen (siehe auch Ziff. 3.1 und 5.1). Der Modernisierungsbetreuer oder die Gemeinde Empfingen prüfen auf Grundlage der Richtlinien, ob bzw. welcher Anteil der entstehenden Kosten förderfähig ist.

Anschließend wird ein entsprechender städtebaulicher Vertrag zwischen Eigentümer und der Gemeinde Empfingen geschlossen, in dem u. a. geregelt wird, welche Maßnahmen durchzuführen sind, welche Kosten in welcher Höhe bezuschusst werden und welche Auflagen der Eigentümer bei der geplanten Maßnahme zu beachten hat.

Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in der Regel in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt. Dabei werden auf Nachweis der entstandenen Kosten die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten Abschlagszahlungen auf Anforderung durch den Eigentümer und nach Prüfung durch den Modernisierungsbetreuer oder die Gemeinde Empfingen ausgezahlt.

Nach Fertigstellung der Maßnahme hat der Eigentümer dem Modernisierungsbetreuer oder der Gemeinde unverzüglich die Abrechnung mit dem Nachweis der tatsächlich angefallenen Kosten vorzulegen. Der Modernisierungsbetreuer und/oder die Gemeinde Empfingen stellen dann die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Gemeinde Empfingen dem Eigentümer auf dessen Antrag die nach Bescheinigungsrichtlinie zum EStG notwendige Bescheinigung zur Geltendmachung der erhöhten steuerlichen Abschreibung in Sanierungsgebiet aus.

Über die Regelförderung von Einzelmaßnahmen nach Ziff. 3.2 Buchstabe a) und Ziff. 5.2 Buchstabe a) entscheidet die Gemeindeverwaltung im Rahmen des jährlichen Haushaltsansatzes. In allen übrigen Fällen, insbesondere bei der Abweichung von den Regelförderungen wie vorstehend dargestellt, entscheidet der Gemeinderat der Gemeinde Empfingen.

8. Übersicht

Art des Gebäudes / Geplante Maßnahme	Fördersatz	Höchstförderung	Bemerkung
Modernisierung eines Gebäudes	30 %	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 a)
Abbruch mit Neubebauung mit Wohnraum	100 %	50.000,00 €	vgl. Ziff. 5.2 a)

*Bei Modernisierungsmaßnahmen sind die außenwirksamen Maßnahmen, bei Ordnungsmaßnahmen die Neubauten vor Durchführung zwingend hinsichtlich der Gestaltung mit der Gemeinde Empfingen abzustimmen.