

1. Grundlage der Förderung

Grundlage der Förderung bildet die Städtebauförderungsrichtlinie des Landes Baden Württemberg (StBauFR) vom 01.02.2019 und das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

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

Die geförderten Maßnahmen müssen sich in das vom Gemeinderat der Stadt Riedlingen 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 Stadt geregelt 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 Stadt 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 3-5 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 mit Fotodokumentation
- Finanzierungskonzept
- 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
- Zusätzlich ist die denkmalrechtliche Genehmigung der Maßnahme vorzulegen.
- Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäudeinneren und einer Außensanierung.
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Riedlingen

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. Eine Wohneinheit WE muss mindestens 30 m² haben. Die Förderung errechnet sich nachfolgender Tabelle:

Gebäude mit Wohnnutzung zur Eigennutzung

Kulturdenkmaleigenschaft	Fördersatz	Obergrenze je WE
Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaft	max. 30%	40.000 €
Gebäude mit Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG	max. 40%	50.000 €
Gebäude mit Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 12 DSchG	max. 50%	60.000 €

Gebäude mit Wohnnutzung zur Vermietung

Kulturdenkmaleigenschaft	Fördersatz	Obergrenze je WE
Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaft	max. 20%	30.000 €
Gebäude mit Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG	max. 30%	40.000 €
Gebäude mit Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 12 DSchG	max. 40%	50.000 €

Gebäude mit gewerblicher Nutzung

Kulturdenkmaleigenschaft	Fördersatz	Obergrenze je GE
Gebäude ohne Kulturdenkmaleigenschaft	max. 15%	keine
Gebäude mit Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG	max. 20%	keine
Gebäude mit Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 12 DSchG	max. 25%	keine

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 Stadt entsprechen. Die Stadt 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. Die Höherförderung ist bereits in den Fördersätzen unter 3.1.2 berücksichtigt.

4. Neuschaffung

Die Förderung richtet sich nach den Bestimmungen der StBauFR. In besonderen Fällen (z.B. Schließung von bestehenden Baulücken) beträgt die Förderung 20.000 € je Wohnung. Die vorherige Zustimmung ist vom Regierungspräsidium dafür einzuholen.

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.
- Zustimmende Stellungnahme des Stadtplaners zur Neubebauung bzw. Freiflächengestaltung.
- Erforderlichenfalls denkmalschutzrechtliche Genehmigung für den Abbruch und/oder Neubebauung.
- Die Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben des Denkmalamts und/oder der Stadt Riedlingen.

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 beschränkt.
- Die Entschädigung der Gebäudesubstanzwertverluste wird auf 100% des durch den Gutachterausschuss der Stadt Riedlingen ermittelten Gebäudesubstanzwertes der abzubrechenden Gebäude beschränkt.

Die vorgesehenen Abbruchmaßnahmen müssen zur Erreichung der Sanierungsziele notwendig sein und vorher von der Stadt 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 Stadt abgeklärt sein.

6. Beschränkung der Förderung im Einzelfall

Eine Förderung unter 2.000 € wird nicht gewährt.

7. Auszahlungsmodalitäten

Die Auszahlung der Zuschussmittel erfolgt in der Regel nach vollständiger Fertigstellung der Maßnahme und Einreichung der entstandenen Kosten durch Rechnung. Ausnahmsweise kann die Auszahlung auch in Form von Abschlagszahlungen nach Baufortschritt erfolgen.

8. Zuständigkeiten

Über die Förderung entscheidet der Gemeinderat.

9. Eigenleistungen

Eigenleistungen werden mit dem jeweils bei Vertragsunterzeichnung geltende Mindestlohn nach Mindestlohngesetz - MiLoG gefördert, maximal jedoch 15% der durch Rechnungen nachgewiesenen Fremdleistungen.

10. Aufstockung

Private Aufstockungsanträge werden nur im Gemeinderat behandelt, wenn zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird (Wohneinheit mit mind. 30 qm). Kostenerhöhungen sind vom Eigentümer zu tragen.

11. Rechtsweg

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.

12. Verbindlichkeit

Die vom Gemeinderat in öffentlicher Sitzung am 02.11.2020 beschlossenen Förderrichtlinien für private Maßnahmen treten ab 01.01.2021 in Kraft.

Riedlingen, den 02.11.2020