

Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Hauptstraße“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Boll hat in seiner Sitzung am 13. September 2007 folgende Richtlinien zur Förderung privater Maßnahmen im Sanierungsgebiet "Hauptstraße" erlassen:

A ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Hauptstraße“ in Bad Boll erfolgt durch die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen.

Ein Rechtsanspruch auf die Bewilligung und Auszahlung von Zuschüssen und Entschädigungen wird durch diese Richtlinien nicht begründet.

B FÖRDERARTEN

1. BAUMASSNAHMEN

1.1 Erneuerung von Gebäuden

1.1.1 Definitionen

Die Erneuerung von Gebäuden ist die Beseitigung von Missständen durch bauliche Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig erhöhen.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen zuwendungsfähig.

Erneuerungsmaßnahmen 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.

Der energetischen Erneuerung von Gebäuden wird im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung getragen.

Maßnahmen, die die Werte der neuen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden, werden vorrangig gefördert.

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 Erneuerungsmaßnahme.

1.1.2 Zuwendungsvoraussetzungen

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, bestimmte Erneuerungsmaßnahmen durchzuführen und diese noch nicht begonnen sind. Die Förderung erfolgt in Abhängigkeit von der Nutzung und Erhaltungswürdigkeit des Gebäudes.

Der Förderung von denkmalgeschützten Gebäuden und von Gebäuden mit ortsbildprägender Bedeutung wird besondere Priorität eingeräumt.

Kann eine Erneuerungsmaßnahme ihrer Art nach teilweise oder ganz aus einem anderen Programm gefördert werden, kommt eine ergänzende Zuwendung aus Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht. Es ist jedoch möglich, die Städtebauförderung und das andere Förderprogramm auf unterschiedliche Bereiche der Modernisierung und Instandsetzung zu beziehen (z. B. Bauabschnitte oder Trennung nach Gewerken).

1.1.3 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf umfassenden Erneuerungsmaßnahmen, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Eine Förderung als Restmaßnahme ist möglich, vor allem wenn dadurch eine Verringerung des Energieverbrauches erreicht wird.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Gemeinde fördert die Erneuerungsmaßnahme unter der Bedingung, dass eine Außeninstandsetzung als Teil der Maßnahme durchgeführt wird, durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses. Der Zuschuss wird als Höchstbetrag begrenzt und als verlorener Zuschuss gewährt.

Es gelten folgende Fördersätze:

- für alle Gebäude (mit Wohnnutzung, gemischter Nutzung, Gewerbenutzung)

20% der berücksichtigungsfähigen Kosten höchstens pro Objekt 25.000 Euro

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städte-baulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz und der Höchstsatz pro Objekt um bis zu 5% erhöht werden.

Eigenleistungen des Eigentümers werden mit 8,-- Euro/Stunde und bis zu 15% der sonstigen Gesamtkosten anerkannt.

Der festgestellte und mit dem Eigentümer vertraglich vereinbarte Fördersatz ist ein Höchstfördersatz. Eine Erweiterung der Förderung bei Kostenüberschreitungen ist nicht möglich.

Für Erneuerungsmaßnahmen mit förderfähigen Aufwendungen unter 5.000 Euro wird kein Zuschuss gewährt.

1.2 Wohnungsbau

1.2.1 Zuwendungsfähige Maßnahmen

In besonderen Fällen (z. B. Bei der Schließung von Baulücken) kann die Gemeinde eine Zuwendung zu den Baukosten gewähren.

1.2.3 Art und Höhe der Förderung

Die Gemeinde gewährt die Förderung als Zuschuss zu den Baukosten.

Die Obergrenze des Zuschusses beträgt 10.000 Euro pro Wohnung.

Beim Ersatz baufälliger Altbauten ist eine Entschädigung von Gebäuderestwerten nicht zuwendungsfähig.

2. **ORDNUNGSMASSNAHMEN**

2.1 Begriff

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Umweltbedingungen zu verbessern.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören:

- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile;

- Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehenden Folgekosten sowie Entschädigungen für Gebäude und Gebäudeteile.

2.3 Entschädigung

Sanierungsbedingte Ordnungsmaßnahmen werden wie folgt entschädigt:

- Kosten des Umzugs von Bewohnern und Betrieben einschließlich der Kosten für die Unterbringung in Zwischenunterkünften sowie Entschädigungen für andere umzugsbedingte Vermögensnachteile

bis zu 100% der zuwendungsfähigen Kosten, höchstens 25.000 Euro

- Abbruch und Abräumkosten sowie daraus entstehende Folgekosten

70% der zuwendungsfähigen Kosten höchstens 25.000 Euro

- Entschädigungen für Gebäude oder Gebäudeteile

30% des Zeitwerts bzw.

50% des Zeitwerts, sofern der entschädigte Eigentümer die Entschädigung zur Finanzierung einer Neubaumaßnahme auf dem freigelegten Grundstück verwendet.

Der Gebäudezeitwert ist durch Wertermittlungsgutachten nachzuweisen.

C FÖRDERUNGSGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet ist die Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) vom 23. November 2006.

D ZUSTÄNDIGKEITEN

Zuständig für Entscheidungen über die Höhe der Zuwendungen sind die Organe der Gemeinde Bad Boll entsprechend den in der Hauptsatzung festgelegten Sätzen über die Bewirtschaftung von Haushaltsmitteln.

Ausnahmen von diesen Richtlinien erlässt der Gemeinderat.

E VERFAHREN

Im Ergebnisbericht zu den Vorbereitenden Untersuchungen wurde für jedes Gebäude im Sanierungsgebiet eine Klassifizierung des Gebäudezustandes und des Wohnungszustandes vorgenommen.

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. erhebliche Mängel festgestellt wurden, können sich vom Sanierungsberater Kommunalentwicklung GmbH beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.

Als Ergebnis der Beratungen wird vom Sanierungsberater eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.

Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde abgeschlossen. Erst danach darf mit den Arbeiten begonnen werden.

Die Auszahlung des Zuschusses / der Entschädigung erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme, näheres wird in der Vereinbarung geregelt.

Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Gemeinde eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Gemeinde stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. die endgültige Höhe der Entschädigung fest.

Sofern aus finanziellen Gründen der Gemeinde kein Zuschuss für Modernisierung / Instandsetzung gewährt wird, kann der Eigentümer eine Vereinbarung mit der Gemeinde zur Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit abschließen.