

Förderrichtlinien für private Maßnahmen

im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“

der Stadt Schönau

vom 26.01.2024

A. ALLGEMEINES

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ in Schönau 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 Modernisierung, Erneuerung und Instandsetzung

1.1.1 Begriff

M o d e r n i s i e r u n g und **E r n e u e r u n g** 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 oder Geschäfte 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 und stadtklimatische Maßnahmen im Zusammenhang mit Modernisierungsmaßnahmen, sind im Rahmen der Förderkriterien besonders Rechnung zu tragen. Insbesondere sollen bauliche Maßnahmen vorrangig gefördert werden, die die Werte der Energieeinsparverordnung unterschreiten und / oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.

I n s t a n d s e t z u n g ist die Behebung von baulichen Mängeln durch Maßnahmen, die entsprechend den Sanierungszielen die bestimmungsgemäße Nutzung oder den städtebaulich gebotenen Zustand von Gebäuden wiederherstellen. Der ursprüngliche Zustand bildet damit die Grenze für Instandsetzungsmaßnahmen.

I n s t a n d h a l t u n g ist die laufende Unterhaltung eines Gebäudes durch Wartung und Behebung der Mängel, die insbesondere durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinflüsse entstanden sind. Die Instandhaltung ist nicht zuwendungsfähig, es sei denn, sie ist Teil einer Modernisierung, einer Erneuerung oder Instandsetzung.

1.1.2 Dachgeschossausbauten und Dachaufstockungen zur Wohnraumschaffung

Werden im Rahmen einer umfassenden baulichen Erneuerung eines Gebäudes bisher nicht genutzte oder untergenutzte Dachgeschossflächen zu Wohnraum umgewandelt, sind die entstehenden Kosten wie die sonstigen Kosten zur baulichen Erneuerung des Gebäudes förderfähig. Möglich ist sowohl die Erweiterung als auch die Schaffung von eigenständigen Wohneinheiten. Dachaufstockungen gelten bis zu maximal einem Vollgeschoss gem. Landesbauordnung als „untergeordnete Aufstockungen“ i. S. d. StBauFR Ziff. 10.1.

1.1.3 Zuwendungsvoraussetzungen

a) Vertrag

Voraussetzung für die Förderung ist, dass sich der Eigentümer gegenüber der Stadt vertraglich verpflichtet, bestimmte Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen 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.

b) Städtebauliche Vorgaben und Ortsbild

Grundsätzlich werden alle Baumaßnahmen mit der Stadt Schönau und der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) bei Bedarf auch vor Ort abgestimmt.

Bauliche Maßnahmen aller Art, auch Instandsetzungs- und Unterhaltungsarbeiten im Zusammenhang mit der Ausführung förderfähiger Erneuerungsmaßnahmen, sind hinsichtlich Gestaltung, Konstruktion, Gliederung, Maßstab, Form, Volumen, Werkstoff und Farbe so auszuführen, dass die überlieferte Eigenart des Straßen- und Ortsbildes, die Raumfolge und die Sichtbeziehungen nicht beeinträchtigt werden.

Es gelten die folgenden Gestaltungsvorgaben. Diese sind im historischen Stadtkern (s. farbliche Markierung) und für erhaltenswerte und stadtbildprägende Gebäude verbindlich, im übrigen Sanierungsgebiet können Ausnahmen zugelassen werden:

Dächer

- Erneuerungsmaßnahmen müssen sich an der vorherrschenden Dachform, der Dachform der umgebenden Bebauung bzw. am historischen Vorbild orientieren.
- Deckung mit naturroten / braunroten / braunen Tondachziegeln
- Glänzende (außer engobierte) und reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- Energiegewinnungsanlagen auf Dächern sind zulässig. Sie sind möglichst in die Dachfläche zu integrieren.
- Dachaufbauten, -einschnitte und -fenster sind im Einzelfall detailliert abzustimmen.

Fassaden

- verputzte Flächen (Putz: feinkörnig, 0-3 mm) gegebenenfalls in Verbindung mit Holz oder Naturstein. Verkleidungen mit anderen Materialien sind unzulässig,
- Abstimmung der Farbgebung und Fassadendetails am Gebäude

Fenster / Sicht- und Witterungsschutz

- Ausführung der Rahmen nach Möglichkeit in Holz, Farbgebung und Fensterteilung sind im Detail abzustimmen
- Klappläden an Fenstern sind zu erhalten oder erneut anzubringen, soweit sie vorhanden waren.
- Rollläden sind nur zulässig, wenn die Halterungskästen nicht über die Fassade hinausragen und bei nachträglichem Einbau den Rahmen oder die Glasflächen nicht verdecken und die Fensterproportionen eingehalten werden.

Türen / Tore

- Haustüren sind nach Möglichkeit in Holz auszuführen und so zu gestalten, dass sie auf Art und Baustil des Gebäudes Bezug nehmen.
- Einfahrts- und Garagentore sind nach Möglichkeit in Holz auszuführen oder mit Holz zu verkleiden.
- Farbgebung und Gliederung müssen im Detail abgestimmt werden.

Werbeanlagen

- Höhe max. 60 cm
- Die Werbeanlage selbst darf nicht leuchten, ausgenommen ihre Schrift bzw. Zeichen. Zulässig ist ein Anstrahlen durch Lichtquellen außerhalb der Werbeanlage. Die Beleuchtung muss blendfrei sein, wechselnde und bewegtes Licht sowie grelle und fluoreszierende Farben sind nicht zulässig.
- Werbefahnen und Spruchbänder auf Dauer sind unzulässig
- Bänder, Plakate und ähnliche Werbung, die mehr als 20% der Fenster bedecken, sind unzulässig
- Schriftzüge und Werbesymbole auf Rollläden und Klappläden sind unzulässig.
- Werbeanlagen sind nach Möglichkeit in Einzelbuchstaben anzubringen

Einfriedigungen – Vorgärten - Pflanzbeete

- Höhe von Einfriedigungen (gem. Nachbarschaftsrecht: max. 150 cm – 180 cm)
- Kunststoffzäune, Gabionen o. ä. sind unzulässig
- Vorgärten mit überwiegender Stein- und Granulatschüttungen sind unzulässig
- Im vom Straßenraum sichtbaren Bereich sind ortsbildtypische, natürliche Materialien und Bepflanzungen zu wählen.

1.1.4 Förderschwerpunkte

Ein Schwerpunkt der Förderung liegt auf folgenden Maßnahmen:

Ortsbildtypische Strukturen sollen erhalten und aufgewertet werden. Der historische Stadtkern soll im Zusammenwirken von privaten und öffentlichen Maßnahmen gestärkt werden, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Gefördert werden vorrangig Maßnahmen der Modernisierung und Erneuerung, um den Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig zu verbessern.

Der energetischen Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatischen Maßnahmen sind dabei unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Gebäude Rechnung zu tragen. Hierbei finden die aktuellen gesetzlichen Vorgaben Anwendung. Aussagen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben trifft die zuständige Baurechtsbehörde.

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur gefördert, wenn sie im Zusammenhang mit Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen stehen oder aus städtebaulichen Gründen Außeninstandsetzungen erforderlich sind.

Eine Förderung als „Restmaßnahme“ ist möglich, wenn durch die geplanten Maßnahmen insgesamt eine umfassende Modernisierung erreicht wird.

1.1.5 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt fördert die Modernisierung, Erneuerung, Instandsetzung und stadtklimatische Maßnahmen durch Gewährung eines pauschalen Zuschusses zu den Baukosten. Die Baukosten müssen durch Handwerkerrechnungen, Eigenleistungsbeleg und Zahlungsnachweise entsprechend den Regelungen der Modernisierungsvereinbarung nachgewiesen werden.

Der Zuschuss wird im inneren Stadtkern bei Gebäuden, die als erhaltenswert oder stadtbildprägend eingestuft sind auf 30.000 € pro Hauptgebäude begrenzt. Im übrigen Gebiet auf 25.000 € pro Hauptgebäude.

Es gelten folgende Fördersätze für Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, sowie klimatische Maßnahmen an Gebäuden, Gebäudeteilen und Grundstück:

Fördersätze:

a) Gebäude

20 % Basisfördersatz + 10 % für städtebauliche Maßnahmen= 30 %

Bei Gebäuden, die keine besondere Bedeutung (s. b) aufweisen, sehen die Städtebauförderrichtlinien des Landes Baden-Württemberg (StBauFR) einen max. Fördersatz von 35 % vor. Dieser wird gesplittet in den Fördersatz a) mit max. 30 % und den Fördersatz c) mit einem Bonus von 5 % für klimatische Maßnahmen.

b) Gebäude mit besonderer Bedeutung

30 % Basisfördersatz+ 15 % für städtebauliche Maßnahmen = 45 %

Die StBauFR des Landes Baden-Württemberg sieht bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (auch bei denkmalgeschützten Gebäuden), eine Erhöhung des max. Fördersatzes von 35 % um 15 % auf insgesamt 50 % vor. Dieser wird gesplittet in den Fördersatz b) mit max. 45 % und den Fördersatz c) mit einem Bonus von 5 % für klimatische Maßnahmen.

Voraussetzung ist, dass in dem Gebäude Modernisierungs- und Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt werden.

c) Klimatische Maßnahmen

+ 5 %

Es werden die Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen mit einem Zuschlag auf den Fördersatz von bis zu 5 % gefördert (Schaffung von blauer / grüner Infrastruktur).

1.1.6 Mindestinvestition/Bagatellgrenze

Grundsätzlich erfolgt eine Förderung bei Modernisierungs-, Erneuerungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ab einer „Mindestinvestition“ in Höhe von 20.000 €. Restmaßnahmen sind von der Mindestinvestition ausgenommen.

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. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die vorhandene Gebäudestruktur oder -substanz nicht erhaltensfähig ist.

2.2 Zuwendungsfähige Kosten

Zu den zuwendungsfähigen Kosten für private Ordnungsmaßnahmen gehören Kosten für die sanierungsbedingte Freilegung von Grundstücken, also Abbruch- und Abräumkosten, und daraus entstehende Folgekosten. Eine Entschädigung der Gebäuderestwerte erfolgt nicht. Die Anzahl der neu zu schaffenden Wohnungen muss dem Grundstück angemessen sein. Bei mehreren Wohnungen im Gebäude muss eine angemessene Zusammensetzung der Wohnungsgrößen gewährleistet sein.

2.3 Entschädigung

Bei sanierungsbedingten Ordnungsmaßnahmen erfolgt eine Entschädigung von bis zu 100 % bei Übereinstimmung mit den Neuordnungszielen.

Dazu müssen mindestens 3 Angebote für die Freilegung des Grundstücks vorgelegt werden. Gebäuderestwerte werden nicht entschädigt.

Auf Basis einer Ordnungsmaßnahmenvereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer werden Rahmenbedingungen wie die künftige Gestaltung des Grundstücks und der Gebäude (Neubebauung, Freiflächen) sowie die Anzahl der Wohnungen festgelegt.

Private Ordnungsmaßnahmen werden bis zu max. 25.000 € je Maßnahme gefördert.

Bodenwertsteigerungen, die sich aus einer verbesserten Bebaubarkeit des Grundstücks ergeben, werden auf die Entschädigung angerechnet.

C. FÖRDERGRUNDLAGEN

Grundlage für die Gewährung von Zuschüssen und Entschädigungen für private Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „Stadtkern III“ in Schönau ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Finanzen und Wirtschaft über die Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen (Städtebauförderrichtlinien - StBauFR) in der jeweils gültigen Fassung. Werden durch Änderungen dieser Vorschrift Regelungen der Förderrichtlinien der Stadt ungültig, gilt die jeweilige Regelung der StBauFR bzw. wird, soweit möglich, durch gleichwertige Regelungen ersetzt.

D. ZUSTÄNDIGKEITEN

Die Zuständigkeit für die Entscheidung über die Höhe des Zuschusses richtet sich nach der jeweils gültigen Hauptsatzung und werden dem Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt. Über Ausnahmen dieser Förderrichtlinien entscheidet das zuständige Gremium.

E. VERFAHREN

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

1. Eigentümer aller Gebäude im Sanierungsgebiet können sich von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH (KE) kostenlos beraten lassen. Die Beratung erfolgt entsprechend den festgelegten städtebaulichen Zielen.
2. Kommt eine Einigung über die geplante Modernisierung oder Neubebauung zustande, wird als Ergebnis der Beratungen vom Sanierungsberater (KE) eine Vereinbarung vorbereitet, in der die förderfähigen Kosten und der Zuschuss bzw. die Entschädigung festgelegt werden.
3. Die Vereinbarung wird zwischen dem Eigentümer und der Stadt abgeschlossen.
4. Mit den Arbeiten darf erst nach Abschluss einer Vereinbarung begonnen werden.
5. Die Auszahlung der Fördermittel erfolgt in Form von Abschlagszahlungen nach Fortschritt der Maßnahme:
Bei Modernisierungen / Erneuerungen
bis zu 90 % je Abschlagszahlung auf Grundlage entsprechender Rechnungen und Zahlungsnachweise;
10 % nach Schlussabnahme
Bei Ordnungsmaßnahmen
50 % nach Abbruch der Gebäude; 50 % nach Fertigstellung entsprechend der Vereinbarung und Schlussabnahme
Weitere Details zu den Auszahlungsmodalitäten regelt die jeweilige Vereinbarung.
6. Nach Abschluss der Maßnahme legt der Eigentümer der Stadt eine lückenlose Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die KE stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten fest. Die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. der Entschädigung richtet sich nach der jeweiligen Vereinbarung.
7. **Ausnahmen von diesen Richtlinien kann der Gemeinderat zulassen.** Die Bestimmungen des Baugesetzbuches und den dazu erlassenen Verwaltungsvorschriften bleiben unberührt.