



Richtlinien zur Förderung privater Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „IV Bahnhofstraße“

A Allgemeines

Die Förderung privater Bau- und Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet „IV Bahnhofstraße“ in Asperg 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 und dadurch ein städtebaulicher Missstand behoben wird.

Werden eigenständige Nutzungseinheiten z. B. abgeschlossene Wohnungen oder Läden um bisher nicht oder anderweitig genutzte Räume oder um untergeordnete Anbauten erweitert, so sind die damit zusammenhängenden baulichen Maßnahmen in besonderen Einzelfällen (z.B. Beseitigung eines lang währenden Leerstands aufgrund mangelnder Nutzbarkeit) 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 Stadt 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 in der Umnutzung leerstehender Ladenflächen in Wohnungen. Damit verbunden sind umfassende Erneuerungsmaßnahmen, da nur dadurch der Gebrauchswert von Gebäuden nachhaltig verbessert werden kann.

Eine Förderung als Restmaßnahme ist nicht möglich.

1.1.4 Art und Höhe der Förderung

Die Stadt fördert die Erneuerungsmaßnahme unter der Bedingung, dass nach ihrem Befinden ein städtebaulicher Missstand vorliegt, 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) 30% der berücksichtigungsfähigen Kosten höchstens pro Objekt 40.000 Euro

Bei Gebäuden, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben sollen (vor allem bei denkmalgeschützten Gebäuden), kann der Fördersatz und der Höchstsatz pro Objekt um bis zu 10% erhöht werden.

Eigenleistungen des Eigentümers werden mit 8,00 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 3.000 Euro wird kein Zuschuss gewährt.

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.
- Abbruch und Abräumkosten sowie daraus entstehende Folgekosten bis zu 100% der zuwendungsfähigen Kosten

oder

- Entschädigungen für Gebäude oder Gebäudeteile bis zu 100% Zeitwerts.

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 in der Fassung vom 20. September 2011.

D Zuständigkeiten

Zuständig für Entscheidungen über die Höhe der Zuwendungen sind die Organe der Stadt Asperg, 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 vorgenommen.

Eigentümer von Gebäuden, für die ein Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bzw. eine Maßnahmenempfehlung aus städtebaulichen Gründen festgestellt wurden, können sich vom Sanierungsberater Kommunalentwicklung 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 Stadt 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 Stadt eine Abrechnung über die angefallenen Kosten vor. Die Stadt stellt die tatsächlichen förderfähigen Kosten und die endgültige Höhe des Zuschusses bzw. die endgültige Höhe der Entschädigung fest.

Sofern aus finanziellen Gründen der Stadt kein Zuschuss für Modernisierung/ Instandsetzung gewährt wird, kann der Eigentümer eine Vereinbarung mit der Stadt zur Inanspruchnahme der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit abschließen. Die in diesen Richtlinien beschriebenen Grundsätze gelten auch in diesen Fällen. Ohne eine Vereinbarung mit der Stadt Asperg sind steuerliche Sonderabschreibungen nicht möglich.

Asperg, den 01.10.2013

gez.
Ulrich Storer
Bürgermeister