

Fördergrundsätze
für private Maßnahmen
im Sanierungsgebiet „Ortskern III“
der Gemeinde Assamstadt

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.

Für das Sanierungsgebiet Sanierungsgebiet „Ortskern III“ der Gemeinde Assamstadt hiermit im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten allgemein geltende Richtlinien für die Förderung privater Maßnahmen in diesem Sanierungsgebiet festgelegt.

Umnutzungen von Gewerbe- in Wohnraum können im Einzelfall ebenfalls gefördert werden. Voraussetzung hierfür ist eine vorherige Abstimmung mit der Gemeinde Assamstadt.

Kann eine private Maßnahme ihrer Art nach aus einem anderen Förderprogramm gefördert werden, so kommt eine ergänzende Förderung mit Städtebauförderungsmitteln nicht in Betracht.

2. Gesetzliche Rahmenbedingungen und Grundlagen der Förderung

Grundlagen für die Gewährung von Zuschüssen sind die Städtebauförderungsrichtlinie (StBauFR) sowie bei Modernisierungsmaßnahmen, das Einkommensteuergesetz (§§ 7h, 10f, 11a EstG) in der jeweils aktuellen Fassung.

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

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Förderung. Die Maßnahmen müssen den Sanierungszielen der Gemeinde Assamstadt für das Sanierungsgebiet „Ortskern III“ entsprechen.

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 (nur bei Umnutzung und Nutzungserweiterung).
- gegebenenfalls Anträge / Bewilligungen aus anderen Förderprogrammen insbesondere des Denkmalschutzprogramms, KfW-Programme.
- Einhaltung aller Durchführungs-/Gestaltungsaufgaben der Denkmalschutzbehörde und/oder der Gemeinde Assamstadt; Eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Assamstadt ist verpflichtend.

3.2. Förderhöhe

- a) Der Förderzuschuss beträgt im **Regelfall 25 %**. Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach Städtebauförderungsrichtlinien.
- b) Bei denkmalgeschützten oder städtebaulich besonders erhaltenswerten Gebäuden beträgt der Förderzuschuss im **Regelfall 40 %**. Zuschussgrundlage bilden die zuwendungsfähigen Kosten nach Städtebauförderungsrichtlinien.

- c) Die Förderhöhe für private Modernisierungsmaßnahmen hat **mindestens 5.000 €** zu betragen. Bei Maßnahmen mit geringerer Förderhöhe erfolgt keine Förderung.

4. Abbruch von Gebäuden / Ordnungsmaßnahmen

4.1. Beurteilungsgrundlagen und Fördervoraussetzungen

- Maßnahmenbeschreibung mit Vorschlag für die Neubebauung des geräumten Grundstückes.
- Drei vergleichbare Abbruchangebote verschiedener Fachfirmen.
- Einhaltung aller Durchführungs- und/oder Gestaltungsauflagen der Gemeinde Assamstadt; Eine Gestaltungsabstimmung mit der Gemeinde Assamstadt ist verpflichtend.

4.2. 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) Bei keiner anschließenden Neubebauung bzw. einer Neubebauung mit Nebengebäuden: Maximal 50 % der nachzuweisenden Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung von unterirdischen baulichen Anlagen) einschließlich Nebenkosten, jedoch nur bis zur Höhe der Angebotssumme des günstigsten Bieters.
- c) Entschädigungen für Gebäudesubstanzwertverluste erfolgen nicht.

5. Beschränkung der Förderhöhe im Einzelfall (*Einzelmaßnahme*)

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

- a) Die maximale Förderung beträgt 50.000 €.
b) Die maximale Förderung beträgt 50.000 €.

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

1. Die maximale Förderung beträgt 50.000 €.

6. 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.

Auf Grundlage der Ziffern 3.1 und 5.1 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Erst nach Abschluss des städtebaulichen Vertrages darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.

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 Assamstadt stellen dann die förderfähigen Kosten sowie die endgültige Höhe des Zuschusses fest.

Im Anschluss an die Abrechnung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen stellt die Gemeinde Assamstadt 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 b) sowie 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 Assamstadt.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf den Erhalt einer Förderung.

7. Übersicht

Art des Gebäudes / geplante Maßnahme	Fördersatz	Minimum Förderung	Höchstförderung	Bemerkung
Modernisierung eines Gebäudes	25 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 a)
Modernisierung eines denkmalgeschützten oder aus städtebaulicher Sicht erhaltenswerten Gebäudes	40 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 3.2 b)
Abbruch mit Neubebauung mit Wohnraum	100 %	5.000,00 €	50.000,00 €	vgl. Ziff. 5.2 a)
Abbruch ohne / Nebengebäude	50 %	5.000,00 €	50.000,00 €	

Gemeinde Assamstadt, den 02.06.2025