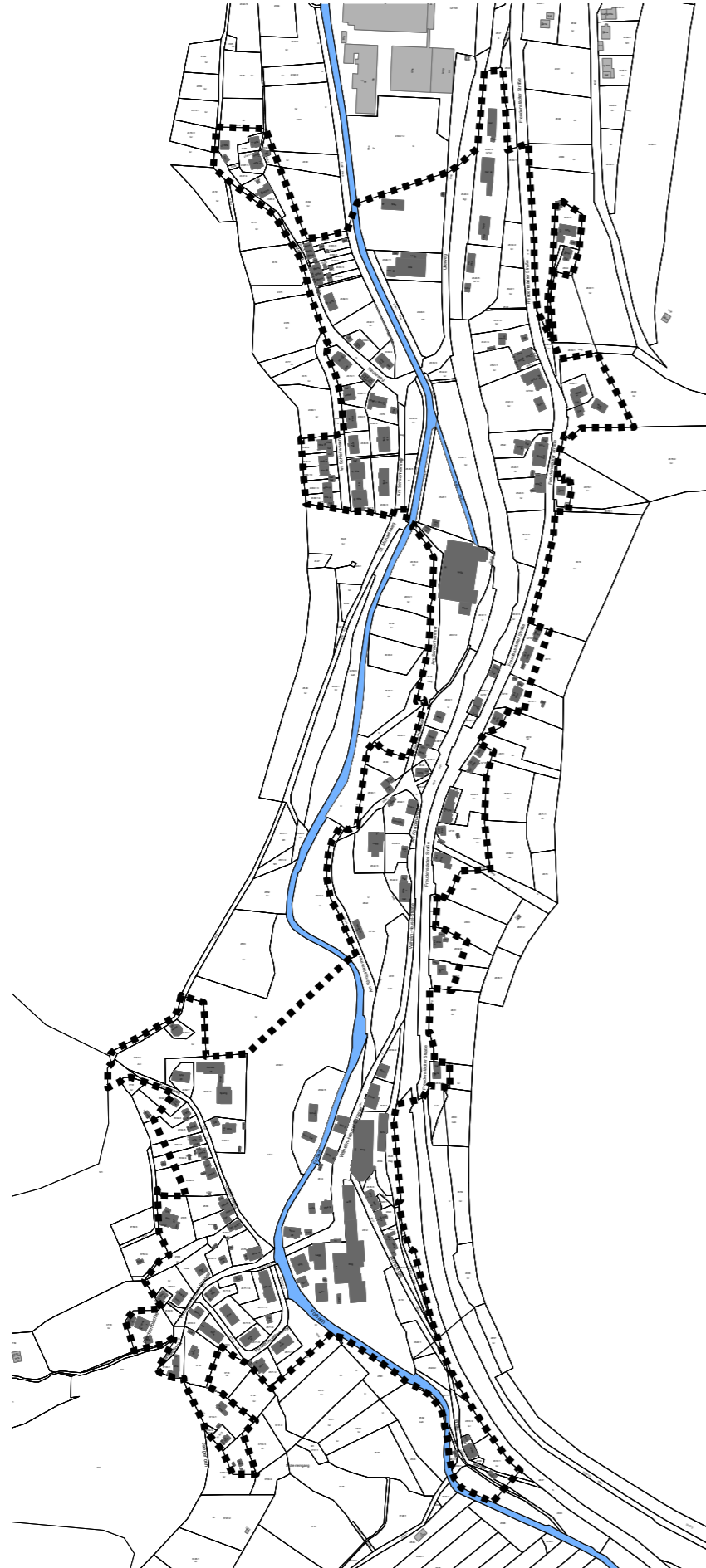


Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Wie müssen Sie vorgehen?

1. Wenn Sie eine der aufgeführten Maßnahmen planen, nehmen Sie das kostenlose Angebot der Sanierungsberatung der Gemeinde wahr. Die Gemeinde wird rechtzeitig auf Sprechtag im Mitteilungsblatt und auf der Homepage hinweisen.
2. Im Beratungsgespräch wird festgestellt, wie groß der Umfang Ihrer geplanten Maßnahmen ist.
3. Holen Sie Angebote für die geplanten Arbeiten ein.
4. Handelt es sich um eine Baumaßnahme, für die ein Baugesuch erforderlich ist, so beauftragen Sie einen Architekten, der die Planung mit uns abstimmt, das Baugesuch vorbereitet und eine Kostenberechnung erstellt.
5. Reichen Sie die abgestimmten Unterlagen bei der Gemeinde ein. Anhand der vorläufig ermittelten förderfähigen Kosten wird der vorläufige Zuschuss errechnet.
6. Dann schließen Sie mit der Gemeinde als Vertragspartner eine Modernisierungs- bzw. eine Ordnungsmaßnahmenvereinbarung ab. In dieser Vereinbarung werden die Zuschusshöhe, aber auch die auszuführenden Bauarbeiten genau geregelt.
7. Erst wenn diese Vereinbarung abgeschlossen ist, darf mit den Bauarbeiten begonnen werden.
8. Sammeln Sie Ihre bezahlten Rechnungen und reichen diese bei der Gemeinde zusammen mit den Zahlungsnachweisen ein. Es können auch anteilige Abschlagszahlungen während der Bauphase erfolgen.

Gemeinde Baiersbronn
Oberdorfstraße 53

72270 Baiersbronn

Sebastian Rittner
rittnersebastian@gemeindebairersbronn.de
Tel.: 07442 8421-214

www.gemeinde-bairersbronn.de

**Weitere Infos zur Sanierung:**

https://www.gemeinde-bairersbronn.de/index.shtml?gb_sanierung_friedrichstal

LBBW Immobilien **Kommunalentwicklung** GmbH

Ludwig-Erhard-Allee 4
76131 Karlsruhe

Klaus-Peter Hildebrand
klaus-peter.hildebrand@lbbw-im.de
Tel.: 0721 35454-244

www.kommunalentwicklung.de

KE

Claudia Krüger
claudia.krueger@lbbw-im.de
Tel.: 0711 6454-2180

gefördert von:



Baiersbronn



Gemeinde Baiersbronn

**Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme
„Friedrichstal“**



Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

im Jahr 2020 wurde das Städtebauliche Erneuerungsgebiet „Friedrichstal“ in Baiersbronn in die Förderkulisse der städtebaulichen Erneuerung des Bundes und des Landes Baden-Württemberg aufgenommen.

Zusammen mit Ihnen, den Eigentümerinnen und Eigentümern privater Wohnhäuser, möchten wir in den nächsten Jahren den Ortsteil Friedrichstal sanieren und zu einem lebendigen und starken Zentrum weiterentwickeln.

Mit Hilfe von Fördermitteln, die der Gemeinde Baiersbronn aus dem Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung (WEP)“ zur Verfügung gestellt werden, haben wir dafür sehr gute Voraussetzungen.

Neben der Sanierung und Neugestaltung öffentlicher Plätze und Straßen und der Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sollen und dürfen auch private Hauseigentümer und Anwohner in das Projekt einbezogen werden. Wir freuen uns über jeden Grundstückseigentümer, der sich mit einer Maßnahme beteiligt.

Wie Sie vorgehen sollten, um bei der Gebäudesanierung in den Genuss finanzieller Fördermittel zu kommen, erklären wir Ihnen in diesem Flyer. Zusätzlich können Sie sich auf der Homepage der Gemeinde informieren.

Ich hoffe, dass Sie die Chancen und Möglichkeiten des Förderprogrammes nutzen und dazu beitragen, dass Baiersbronn für Einwohner und Besucher attraktiv bleibt.

Gestalten Sie mit und nutzen Sie die Fördermöglichkeiten.

Ihr
Michael Ruf
Bürgermeister



Erhalt und Stärkung der Identität der Ortsmitte

- Erhalt und Entwicklung der charakteristischen Siedlungsstruktur mit ihren spezifischen Besonderheiten und Bewahrung der charakteristischen industriellen Strukturen
- Sicherung und Erhalt denkmalpflegerisch wertvoller Bausubstanz sowie ortsbildprägender Gebäude
- Erhaltende Erneuerung der vorhanden historischen Bausubstanz durch Instandsetzung und Modernisierung privater Gebäude (insbesondere Verbesserung des Wärmeschutzes und Energiebedarfs)
- Soweit erforderlich, Abbruch nicht mehr zu erhaltender Gebäude und städtebaulich angepasste Neubebauung
- Sicherung und Verbesserung des sozialen Zusammenhalts und der Integration durch die Schaffung einer Gemeindebedarfseinrichtung und ergänzende Maßnahmen

Funktionale und gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums

- Verbesserung des Wohn- und Arbeitsumfeldes durch Umgestaltungsmaßnahmen von Straßen- und Platzräumen, durch Schaffung und Erhalt sowie Qualifizierung von multifunktionalen Grün- und Freiräumen, Verbesserung der Stellplatzsituation
- Ganzheitliche ökologische Erneuerung mit den vordringlichen Handlungsfeldern „Energieeffizienz im Altbaubestand“, „Verbesserung der klimatischen Bedingungen“ sowie „Reduzierung von Lärm und Abgasen“

Stärkung der Wohnfunktion

- Stärkung des Stadtteils als kinderfreundlicher Wohnstandort sowie als Standort für Erholung und Touristik
- Schaffung von Wohnraum durch Umnutzung und Modernisierung von Bestandsgebäuden und Aktivierung von Flächen und leerstehenden bzw. untergenutzten Gebäuden
- Maßnahmen zur Anpassung vorhandener Strukturen an den demografischen Wandel bei Wohngebäuden (generationengerechter Umbau von Wohnungen) und im öffentlichen Raum (Barrierefreiheit bzw. -armut im öffentlichen Raum)



Gestaltungsvorschlag KE zur Sanierung

Fördervoraussetzung

Voraussetzung für die Förderung von **privaten Modernisierungsmaßnahmen** ist die vertragliche Verpflichtung der Eigentümer gegenüber der Gemeinde bestimmte Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen. Es können nur Maßnahmen gefördert werden, die nach Abschluss der Sanierungsvereinbarung begonnen werden. Eine rückwirkende Förderung ist ausgeschlossen. Die Investitionssumme muss **mind. 15.000 €** betragen. Neubaumaßnahmen werden **nicht** gefördert.

Voraussetzung für die Förderung von **privaten Abbruchmaßnahmen** ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption bzw. des Sanierungsbebauungsplanes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung muss mit der Gemeinde im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden.

Höhe der Förderung

Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

- Bei Erneuerung von privaten Wohngebäuden beträgt der Zuschuss **20 %** der zuwendungsfähigen Kosten bis maximal **40.000 €**.
- Werden bei der Erneuerung eines privaten Wohngebäudes für einzelne Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann für diese Gewerke eine zusätzliche Förderung von 5 % erfolgen (**Fördersatz 25 %**). Die Verwendung von ökologischen Baustoffen ist mit Handwerkerrechnungen und Zahlungsbelegen nachzuweisen.
- Für umfassende Maßnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Erhalt Schindelfassade, Fenster, Dach) kann ein 10 % höherer Zuschuss (**Fördersatz 30 %**) gewährt werden.
- Bei Modernisierung privater Gebäude besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale) beträgt der Zuschuss **40 %** der zuwendungsfähigen Kosten bis maximal **75.000 €**.
- Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude sowie bei Umnutzungen zu Wohnzwecken gilt der Fördersatz entsprechend.

Ordnungsmaßnahmen

- Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens drei Angebote unterschiedlicher Abbruchunternehmen einholen.
- Eine Förderung der Abbruchkosten kann mit **50 %** der Kosten bis maximal **15.000 €** gefördert werden.

Die Städtebauförderung ist nachrangig zu Fachförderungen.

Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung.

**Richtlinien zur Förderung von
privaten MODERNISIERUNGS- und INSTANDSETZUNGS-
sowie
privaten ABBRUCHMASSNAHMEN
im städtebaulichen Erneuerungsgebiet „Friedrichstal“**
Stand: 08.02.2021

Vorbemerkung

Im Rahmen der Durchführung der Erneuerungsmaßnahme „Friedrichstal“ in Baiersbronn werden auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen, auch von denkmalgeschützten Gebäuden, eine wesentliche Rolle spielen.

Bei der Inanspruchnahme und der Gewährung der zur Verfügung stehenden Sanierungsfördermittel sind bestimmte Rahmenbedingungen zu beachten. Vorrangiges Ziel der Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen ist die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen, in Einzelfällen auch durch den Abbruch und den Wiederaufbau von Gebäuden. Privatmaßnahmen sollen deshalb von der Gemeinde auf der Grundlage einer mit dem Eigentümer abzuschließenden Vereinbarung unter bestimmten Voraussetzungen gefördert werden.

1. Gesetzliche Grundlagen

Die Modernisierung und Instandsetzung bestehender Gebäude sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen sind wichtiger Bestandteil der Städtebauförderung. Die Grundlage hierfür bildet das Besondere Städtebaurecht im Zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB). Nähere Bestimmungen sind in den Städtebauförderungsrichtlinien (StBauFR vom 01.02.2019) geregelt.

2. Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

2.1 Begriffsdefinition "Modernisierung"

Unter Modernisierung versteht man bauliche Maßnahmen, welche den Gebrauchswert der Wohnungen und Gebäude nachhaltig erhöhen sowie die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern und eine nachhaltige Energieeinsparung ermöglichen.

Hierzu gehören beispielsweise

- die Verbesserung des Wohnungszuschnittes
- die Verbesserung oder der Neueinbau
 - von Ver- und Entsorgungsleitungen
 - einer Heizungsanlage
 - von Sanitäreinrichtungen
- die Verbesserung der Wärmedämmung
- die Verbesserung des Schallschutzes
- die Verbesserung der Funktionsabläufe innerhalb der Wohnung.

Modernisierungsmaßnahmen können auch den untergeordneten Anbau an ein Wohngebäude, insbesondere soweit er zur Verbesserung der sanitären Einrichtungen und zur Verbesserung des Wohnungszuschnittes notwendig ist, umfassen.

2.2 Begriffsdefinition "Instandsetzung"

Instandsetzungsmaßnahmen, welche durch Maßnahmen der Modernisierung verursacht sind, können ebenfalls gefördert werden.

In der Regel haben Modernisierungsmaßnahmen Instandsetzungsarbeiten zur Folge, vor allem soweit sie mit Eingriffen in die Bausubstanz verbunden sind (z.B. Putz- und Tapezier-, Bodenbelags- oder Fliesenarbeiten als Folge von durchgeführten Elektro-, Heizungs-, Wasser- und Abwasserinstallationsarbeiten).

Diese Instandsetzungsarbeiten dürfen jedoch nicht mit den Instandhaltungs- oder Unterhaltungsarbeiten verwechselt werden, welche nicht förderfähig sind.

2.3 Welche Voraussetzungen müssen für eine Förderung gegeben sein?

- Das Grundstück / Gebäude muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet liegen.
- Das Bauvorhaben muss dem Sanierungsziel entsprechen. Grundlage hierfür sind die Vorbereitenden Untersuchungen.
- Es sind nur Maßnahmen förderfähig, die **vor Baubeginn** zwischen dem Eigentümer und der Gemeinde in einer so genannten Modernisierungsvereinbarung oder bei Abbruchmaßnahmen in einem städtebaulichen Vertrag vereinbart wurden. Baubeginn ist die konkrete Beauftragung eines Handwerkers oder Unternehmers. Planungen und Voruntersuchungen zählen nicht als Baubeginn.
- Die gestalterischen Vorgaben der Gemeinde für das einzelne Gebäude sind zwingend einzuhalten. **Grundlage bilden die gemeindlichen Gestaltungsrichtlinien nach 2.4.**
- Die Gemeinde fördert solche Baumaßnahmen **vorrangig**, die die Werte der aktuellen Energieeinsparverordnung unterschreiten und/oder bei denen im Bau bzw. bei der Energieversorgung nachwachsende Rohstoffe eingesetzt werden.
- Bei energetischen Maßnahmen sind die Gesetze und Verordnungen zur Energieeffizienz und Gebäudeisolierung in ihrer aktuellen Version einzuhalten und nach Beendigung der Baumaßnahme nachzuweisen.
- Die Modernisierungs- und Instandsetzungskosten müssen im Hinblick auf die Erhöhung des Gebrauchswerts und die Nutzungsdauer des Gebäudes wirtschaftlich vertretbar sein.
- Luxus-Modernisierungen werden nicht gefördert. Als Ausstattungsstandard ist der „soziale Wohnungsbau“ zugrunde zu legen.
- Die Gebäude müssen grundsätzlich **umfassend saniert** werden, d. h., die wesentlichen Missestände und Mängel müssen beseitigt sein (Förderung eines einzigen Gewerkes ist nur

dann möglich, wenn das Gebäude in den letzten 5 Jahren umfassend modernisiert wurde = „Restmodernisierung“).

- Die Erneuerung bzw. Umnutzung von bestehenden Nebengebäuden zu Wohnzwecken, kann gefördert werden.
- Die Mindestinvestitionssumme bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen muss **mindestens 15.000,00 €** betragen.
- Eigenleistungen dürfen max. bis zu 15 % der förderfähigen Kosten gefördert werden. Bei der Berechnung des Eigenleistungsanteils wird ein Stundensatz gemäß der zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses geltenden Mindestlohnanpassungsverordnung zugrunde gelegt.

2.4 Anforderungen in gestalterischer Hinsicht

Neben den gesetzlichen Rahmenbedingungen sollten weitere Anforderungen - insbesondere in gestalterischer Hinsicht - eingehalten werden. Zum Teil handelt es sich auch um Konkretisierungen der Förderrichtlinien.

Alle gestalterischen und städtebaulichen Belange einer Baumaßnahme müssen vor Baubeginn im Einzelnen mit der Gemeinde und der KE abgestimmt werden.

Bauliche Maßnahmen aller Art müssen ortsbildgerecht ausgeführt werden und dem Sanierungsziel entsprechen. Als Grundlage für die gestalterischen Anforderungen finden die Gestaltungsrichtlinien vom xxxx für das Sanierungsgebiet Anwendung.

2.5 Welche Maßnahmen sind beispielsweise förderfähig?

- Einbau bzw. Erneuerung von zeitgemäßen Heizungsanlagen
- Erneuerung der Sanitärinstallation bzw. der Sanitärbereiche (Bad / WC)
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Verbesserung des Wärme-/Schallschutzes
- Verbesserung des Wohnungsgrundrisses
(z. B. der Einbau eines Wohnungsabschlusses oder die Zusammenlegung von Räumen bei kleinen, gefangenen Zimmern)
- Einbau von Isolierglasfenstern
- Dachinstandsetzung mit Wärmedämmung
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit

Förderfähigen Maßnahmen sind hier nicht abschließend dargestellt. Die Förderung bezieht sich immer auf die Durchführung von einem Bündel an Maßnahmen.

2.6 Höhe des Kostenerstattungsbetrages

Die Höhe des Förderungsbetrages wird festgelegt auf der Grundlage der:

- Entwurfsplanung eines Architekten (soweit ein Architekt notwendig ist)
- Berechnung der förderfähigen Kosten auf der Grundlage von Kostenvoranschlägen der betreffenden Handwerker bzw. der Kostenberechnung des Architekten
- Berechnung des Kostenerstattungsbetrages durch die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH.

Aufgrund der Rahmenbedingungen in Baiersbronn empfiehlt die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH folgende Fördersätze:

- A) **20 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Wohngebäude, deren Modernisierung und Instandsetzung aus städtebaulicher Sicht notwendig ist.
- Werden bei der Erneuerung eines Gebäudes für einzelne Gewerke ökologische Baustoffe eingesetzt, kann für diese Gewerke eine zusätzliche Förderung von 5 % erfolgen (Fördersatz 25 %). Die Verwendung von ökologischen Baustoffen ist mit Handwerkerrechnungen und Zahlungsbelegen nachzuweisen.
 - Für umfassende Massnahmen an der Gebäudehülle (z. B. Erhalt Schindelfassade, Fenster, Dach) kann ein 10 % höherer Zuschuss (30 %) gewährt werden.
- B) **40 %** der berücksichtigungsfähigen Aufwendungen für private Gebäude von besonderer städtebaulicher geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung (Bau- und Kulturdenkmale).

Für gewerblich und gemischt genutzte Gebäude sowie bei Umnutzungen zu Wohnzwecken gilt der Fördersatz entsprechend.

2.7 Obergrenze der Förderung

Es empfiehlt sich für den Kostenerstattungsbetrag für private Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten eine Obergrenze der Förderung festzulegen, um zu gewährleisten, dass möglichst viele private Maßnahmen gefördert werden können und nicht einzelne Maßnahmen sehr hohe Zuschüsse erhalten, während für andere keine Mittel mehr vorhanden sind.

- Die Obergrenze beträgt **40.000,-- €/Grundstück** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude.
- Die Obergrenze beträgt **75.000,-- €/Grundstück** für private, gemischt genutzte und gewerblich genutzte Gebäude von **besonderer städtebaulicher, geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung**.

2.8 Inanspruchnahmen weiterer Förderungen

Auf die Möglichkeit der Inanspruchnahme von weiteren Fördermöglichkeiten, insbesondere von zinsgünstigen Darlehen der KfW Bank, wird hingewiesen. Die Inanspruchnahme von die-

sen Darlehen ist förderunschädlich. Wo hingegen Zuschüsse für Maßnahmen aus KFW-Mitteln oder sonstigen Fachförderungen wie z.B für Solaranlagen hier bei der Förderung in Abzug gebracht werden müssen.

2.9 Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung

Ist ein Eigentümer bereit zu modernisieren, schließt die Gemeinde mit ihm unter Mitwirkung der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH eine Modernisierungsvereinbarung ab. Die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH überwacht die Modernisierung während der Laufzeit, überprüft die Schlussrechnung und errechnet den tatsächlichen Zuschuss. Der Eigentümer ist eigenverantwortlicher Bauherr und hat alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Die Belange der Mieter sind bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

2.10 Welche Verpflichtungen gehen die Eigentümer ein, wenn Fördermittel in Anspruch genommen werden?

In der Modernisierungsvereinbarung verpflichtet sich der Eigentümer u. a.:

- die Modernisierung in der festgelegten Art und im festgelegten Umfang durchzuführen und darüber Rechnung zu legen
- die festgelegte zeitliche Abfolge der Einzelmaßnahmen zu beachten (Bauabschnitte können gebildet werden)
- geförderte Wohnungen, die länger als 6 Monate leer stehen, sind auf Verlangen der Gemeinde einem Wohnungssuchenden zu überlassen
- die geförderte Wohnung ordnungsgemäß zu unterhalten und bei entstehenden Mängeln im Rahmen der ordnungsgemäßen Bewirtschaftung instand zu setzen

2.11 Wie erfolgt die Abrechnung des Kostenerstattungsbetrages?

- a) Die Abrechnung erfolgt aufgrund **tatsächlich** entstandener Baukosten.
- b) Es müssen geprüfte Rechnungen **mit Zahlungsnachweisen** beigefügt werden. Diese sollten Maße, Einzelpreise, Gewerk und Verwendung enthalten.
- c) Über die Eigenleistungen sind prüfbare Zeitnachweise vorzulegen. Über eingekauftes Material sind Kassenbelege beizufügen.

Nicht gefördert werden:

- Arbeiten, die vor Abschluss der Vereinbarung durchgeführt werden
- Baumaterial, das **vor** Abschluss der Vereinbarung eingekauft wurde
- Kosten der Ausstattung, die **über** den Standard des sozialen Wohnungsbaus hinausgehen
- Schönheitsreparaturen und Unterhaltungsarbeiten
- Kosten für nicht vereinbarte Baumaßnahmen
- Arbeiten, die auf unrichtigen Angaben beruhen und die nicht ordnungsgemäß belegt sind

- Maßnahmen, die nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurden
- Gebäude, die als Neubau gelten.
- Werkzeuge und Einrichtungsgegenstände

2.12 Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Baukosten, die nicht durch den Sanierungszuschuss abgedeckt sind, können nach § 7 h EStG (bei vermieteten Objekten) im 1. bis 8. Jahr zu 9 % und im 9. bis 12. Jahr zu 7 % abgesetzt werden. Bei selbstgenutzten Objekten können nach § 10 f EStG im 1. bis 10. Jahr 9 %, also insgesamt 90 % abgeschrieben werden. Voraussetzung ist unter anderem auch hier der **vorherige Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung**.

3 Förderung von privaten Ordnungsmaßnahmen

3.1 Begriffsdefinition

Ordnungsmaßnahmen sind gebietsbezogene Einzelmaßnahmen, die im Rahmen der Durchführung der Gesamtmaßnahme notwendig sind, um städtebauliche Missstände zu beseitigen, das Sanierungsgebiet neu zu gestalten und die Wohn- und Arbeitsbedingungen zu verbessern.

Zu den Ordnungsmaßnahmen gehören u.a.

- die Freilegung von Grundstücken durch Abbruch
- die Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen.

Voraussetzung für die Förderung von privaten Abbruchmaßnahmen ist die Übereinstimmung der Maßnahme mit den Festsetzungen der Sanierungskonzeption bzw. des Sanierungsbauleitungsplanes. Die Abbruchmaßnahme muss erforderlich sein, um das Sanierungsziel zu erreichen. Gleichzeitig muss geklärt sein, dass Fehlinvestitionen nicht zu erwarten sind. Die Nachfolgenutzung und eine etwaige Neubebauung muss mit der Gemeinde im Vorfeld einvernehmlich festgelegt werden.

3.2 Förderung bei privaten Abbruchmaßnahmen

Bei privaten Abbruchmaßnahmen sind zuwendungsfähig:

- Abbruch- und Abräumkosten (auch zur Beseitigung unterirdischer Anlagen)
- Kosten der Entsorgung des Abbruchmaterials
- Kosten für Maßnahmen, die für die Verkehrssicherheit und Zwischennutzung des Grundstückes erforderlich sind
- die durch die Beseitigung baulicher Anlagen entstandenen Kosten an Gebäuden und Anlagen Dritter (Abbruchfolgekosten).
- Altlasten können nicht gefördert werden.

Die Gemeinde Baiersbronn überlässt die Durchführung der Abbrucharbeiten dem Eigentümer, sofern die zügige und zweckmäßige Durchführung der vertraglich übernommenen Ordnungsmaßnahmen durch den Eigentümer gewährleistet ist.

3.3 Fördermodalitäten

Die Fördermodalitäten werden, wie bei den Modernisierungsarbeiten, im Rahmen einer Fördervereinbarung abschließend geregelt.

Für Abbruchmaßnahmen muss der Eigentümer mindestens 3 Angebote unterschiedlicher Unternehmer einholen.

Die Festlegung der Förderobergrenze obliegt der Gemeinde im Benehmen mit der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Die Förderung im Rahmen der Ortskernsanierung sieht eine Kostenübernahme der Abbruchkosten auf der Grundlage von §§ 146, Abs. 3 und 147 BauGB **bis zu 50 %** vor. Eine zusätzliche Entschädigung des Gebäuderestwertes und eine Förderung von bodenordnerischen Maßnahmen erfolgt nicht. Eine eventuelle Förderung von Abbruchfolgekosten erfolgt unter entsprechender Eigenbeteiligung der Betroffenen.

Als **Obergrenze der Kostenerstattung** werden **€ 15.000,00--** festgelegt.

Die Maßnahmen dürfen erst nach Abschluss der Ordnungsmaßnahmenvereinbarung sowie nach Erhalt entsprechender behördlicher Genehmigungen begonnen werden. Die jeweils angefallenen Kosten sind spätestens 6 Monate nach Abschluss der Arbeiten der Gemeinde per Rechnung vorzulegen. Ergibt die Endabrechnung tatsächlich niedrigere Kosten, werden nur die angefallenen Kosten gefördert. Kostenüberschreitungen, beispielsweise hervorgerufen durch unvorhersehbare Abbruchfolgekosten, werden nur gefördert, sofern die Gemeinde bzw. die LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH in die Kostenüberschreitung, nach vorheriger Besichtigung der baulichen Unzulänglichkeiten, schriftlich eingewilligt hat.

Der Eigentümer finanziert die gesamten Abbruchkosten vor und erhält eine pauschalierte Rückerstattung.

4. Schlussbemerkungen

Die Maximalförderung **pro Grundstück** oder für einzelne Gebäude, die eine in sich eigenständige Nutzungseinheit aufweisen (Nutzung muss Sanierungsziel entsprechen), beträgt 40.000,00 € bzw. 75.000,00 € bei Bau- und Kulturdenkmalen.

Die vorliegenden gemeindlichen Förderrichtlinien sollen zunächst über die Dauer von rd. 2 Jahren, spätestens bis 31.12.2022 erprobt werden. Sollten durch veränderte Förderbedingungen diese Richtlinien betroffen sein, sind sie entsprechend anzupassen. Der Gemeinderat und die Verwaltung behalten sich vor, entsprechende Anpassungen - in Anlehnung an die Mitwirkungsbereitschaft - vorzunehmen.

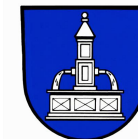
Die vorliegenden Richtlinien ersetzen die Fördergrundsätze vom 25.05.2020.

Abweichungen von diesen Richtlinien bedürfen eines Beschlusses des Gemeinderates.

Im Auftrag der Gemeinde Baiersbronn

Aufgestellt: Hildebrand



LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Karlsruhe, im Februar 2021



Städtebauliches
Erneuerungsgebiet
"Friedrichstal"

Lageplan zur Abgrenzung des
Untersuchungsgebietes



-  Abgrenzung Erweiterung
Gesamtfläche: 0,3 ha
-  Abgrenzung Erneuerungsgebiet
Gesamtfläche: 26,3 ha

Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg,
www.lgl-bw.de, Az.: 2851 9-3/336

0 20 40 100 200

M 1:4000

Stuttgart
14.11.2022

Hildebrand / Konzi



KE LBBW Immobilien
Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70191 Stuttgart